SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 180

Jarmo Tuomisto

OMISTUKSENPIDÄTYS JA LEASING

Varallisuusoikeudellinen tutkimus omistuksenpidätysehdosta ja leasing-sopimuksesta tavaran toimittajan ja rahoittajan vakuuskeinoina

Mit deutscher Zusammenfassung

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA

A-sarja N:o 180

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 180

JARMO TUOMISTO

OMISTUKSENPIDÄTYS JA LEASING

Varallisuusoikeudellinen tutkimus omistuksenpidätysehdosta ja leasingsopimuksesta tavaran toimittajan ja rahoittajan vakuuskeinoina

MIT DEUTSCHER ZUSAMMENFASSUNG

AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA
JAKAJA

OMISTUKSENPIDÄTYS JA LEASING

Varallisuusoikeudellinen tutkimus omistuksenpidätysehdosta ja leasingsopimuksesta tavaran toimittajan ja rahoittajan vakuuskeinoina

KIRJOITTANUT

JARMO TUOMISTO

OIKEUSTIETEEN LISENSIAATTI,
VARATUOMARI

Yliopistollinen väitöskirja, joka Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan suostumuksella esitetään julkisesti tarkastettavaksi Calonian luentosalissa I lauantaina lokakuun 29 päivänä 1988 kello 12.

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

Vammala 1988 Vammalan Kirjapaino Oy

ISBN 951-855-105-7 Nid.
ISBN 951-855-106-5 Sid.
ISSN 0356-7206 (painettu)
ISBN 978-951-855-647-6 (PDF)
ISSN 2814-8053 (verkkojulkaisu)

ALKUSANAT

Väitöskirjatyöni aihe oli alkuaan omistuksenpidätys irtaimen kaupassa. Tällaisen aiheen pariin minut oli ohjannut professori *P. J. Muukkonen.* Hyvä aihe herätti kuitenkin ymmärrettävästi kiinnostusta myös muissa tutkijoissa. Niinpä samoihin aikoihin kuin käsikirjoitukseni valmistui, kävi ilmi, että toinen, pidemmälle ehtinyt väitöskirjatyö koski monia samoja kysymyksiä. Tutkimukseni on tämän vuoksi suunnattu paljolti uudelleen.

Koko tutkimustyön ajan ja erityisesti tutkimuksen uudelleen suuntaamisessa olen saanut arvokasta apua professori *Leena Kartiolta,* joka on toiminut myös tiedekuntaneuvoston määräämänä esitarkastajana. Tärkeitä neuvoja ja ratkaisevaa tukea ovat samaten antaneet esitarkastajina toimineet professori *Allan Huttunen* ja professori *Juhani Wirilander.* Professori *Juhani Kyläkallio* on ystävällisesti suostunut tiedekunnan määräämäksi vastaväittäjäksi.

Apurahoja tutkimukseni suorittamiseen olen saanut mm. *Maaliskuun 25. päivän rahastosta* sekä *Leo ja Regina Wainsteinin säätiöltä.*

Sopimuskäytäntöä ja käytännön ongelmia koskevaa aineistoa ja tietoja olen saanut mm. *kuluttaja-asiamiehen toimistosta, Autoalan Keskusliitto r.y:stä, Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:stä, Independent Rahoitus Oy:stä, Kansallisrahoitus Oy:stä, OK-Rahoituskeskus Oy:stä, PSP-rahoitus Oy:stä, STS-rahoitus Oy:stä* ja *Suomen Yritysrahoitus Oy:stä.*

Tutkimukseni tiivistelmän on kääntänyt lehtori *Katrin Sandholm.*

Kiitän saamastani avusta ja tuesta lämpimästi kaikkia edellä mainittuja samoin kuin perhettäni ja monia nyt mainitsematta jääneitä.

Käsikirjoitus on toimitettu tietokonelevykkeillä kirjapainoon elokuussa 1988.

Turussa lokakuun 4 päivänä 1988

Jarmo Tuomisto

SISÄLLYSLUETTELO

Alkusanat V
Sisällysluettelo VII
Lähdekirjallisuutta XV
Virallisjulkaisuja XXXIII
Lyhenteitä XXXVIII

A. JOHDANTO 1

1. TUTKIMUSTEHTÄVÄSTÄ JA KÄSITTEISTÖSTÄ 1
   1.1. Tutkimuskohteet 1
   1.2. Tarkastelunäkökulma, tutkimustapa ja lähdemateriaali 3
   1.3. Käsitteistöä 8

2. YLEISTÄ TUTKIMUKSEN KOHTEENA OLEVISTA OIKEUDELLISISTA ILMIÖISTÄ 9

   2.1. Omistuksenpidätys 9
      2.1.1. Omistuksenpidätyksen käsite 9
      2.1.2. Tavanomaisen omistuksenpidätyksen keskeiset oikeusvaikutukset 10
      2.1.3. Omituksenpidätyksen käyttö 13
      a. Käyttötarkoitus, b. Käyttökelpoisuus sopijapuolille, c. Käytön laajuus
   2.2 Leasing 18
      2.2.1. Leasingin käsite 18
      2.2.2. Leasing sopimuskäytännössä 21
      2.2.3. Leasingin käyttö 25
      a. Käyttötarkoitus ja käyttökelpoisuus sopijapuolille, b. Käytön laajuus

B. ARVIOINTIPERUSTEIDEN KARTOITUSTA 28

3. OMISTUKSENPIDÄTYKSEEN JA LEASINGIIN SOVELLETTAVASTA LAINSÄÄDÄNNÖSTÄ 28
   3.1. Tarkastelun rajaus 28
   3.2. Omistajan suojaa koskevat ulosottolain, konkurssisäännön, etuoikeusasetuksen ja kauppakaaren säännökset 29
      3.2.1. Tarkasteltavista säännöksistä ja niiden soveltamiseen liittyvästä problematiikasta 29
      3.2.2. Omistajaa koskevista säännöksistä saatava tulkinnallinen apu ... 30

3.2.2.1. Käsitykset oikeuskirjallisuudessa 30
a. Omistuksenpidätys, b. Leasing
3.2.2.2. Kirjoittajan näkemys 33
a. Edellä kuvattujen käsityserojen merkitys, b. Omistajaa koskevien säännösten soveltaminen omistajanvaihdostilanteissa, c. Sopimusmääräysten vaikutus dynaamiseen sivullissuojaan, d. Täyttääkö myyjän tai leasingvuokranantajan oikeusasema omistusoikeudelle asetettavat vaatimukset, e. Tulos
3.2.3. Määräytyykö omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan suoja omistajaa koskevien säännösten mukaan 38
3.2.3.1. Omistuksenpidätyskauppoja koskeva vallitseva kanta .. 38
3.2.3.2. Vallitsevaa kantaa vastaan esitetty kritiikki ja sen arviointi 40
3.2.3.3. Leasingsopimukset 44
3.3. Kielto tehdä ulomittausta sivullisen vahingoksi 45
3.4. Laki osamaksukaupasta ja kuluttajansuojalain 7 luku 48
3.4.1 Sääntelyn tausta ja tavoitteet 48
a. Osamaksukaupasta annettu laki, b. Kuluttajansuojalain 7 luku
3.4.2. Osamaksukaupasta annetun lain ja kuluttajansuojalain 7 luvun säännösten vaikutus myyjän vakuuteen 53
a. Osamaksukaupasta annettu laki, b. Kuluttajansuojalain 7 luku
3.4.3. Osamaksukaupasta annetun lain ja kuluttajansuojalain 7 luvun säännösten soveltuvuus leasingsopimuksiin 55
3.4.3.1. Kysymyksen käytännöllinen merkitys 55
3.4.3.2. Soveltamisalasäännökset ja niiden esityöt 57
3.4.3.3. Ongelmatilanteita ja ratkaisusuosituksia 61
3.4.3.3.1. Tavanomainen leasingsopimus 61
3.4.3.3.2. Arvonhyvitykseen oikeuttava leasingsopimus 65
3.4.3.3.3. Esineen koko käyttöiän käsittävä leasingsopimus 66
3.4.3.3.4. Lunastusoikeuden sisältävä leasingsopimus . 67
a. Yleistä vuokralaisen lunastusoikeudesta, b. Lunastushinnan suuruuden merkitys, c. Käyvän hinnan määräämisperusteet, d. Sopijapuolten tarkoituksen merkitys, e. Eräitä erikoistapauksia
3.4.3.3.5. Vuokrakauppa ja "hire-purchase" 76
3.5. Kauppalaki 79
3.6. Varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 § ja kuluttajansuojalain 4:1 81
4. OMISTUKSENPIDÄTYS JA LEASING VAKUUSKEINOINA 93
4.1. Kysymyksenasettelu 93
4.2. Omistuksenpidätys ja leasing taloudelliselta ja sosiaaliselta kannalta 97
a. Omistuksenpidätyksen väitettyjä etuja ja haittoja, b. Etujen arviointia, c. Haittojen arviointia, d. Leasingin etuja ja haittoja taloudelliselta ja sosiaaliselta kannalta

4.3. Omistuksenpidätys ja leasing ostajan tai vuokralaisen ulosmittaus- ja konkurssivelkojien kannalta 102
4.3.1. Panttausta koskeva julkivarmistusvaatimus vertailukohtana 102
4.3.2. Julkivarmistusvaatimuksen tavoitteista 103
a. Oikeuskirjallisuus lähdemateriaalina, b. Julkisuuden tuottaminen eri muodoissa, c. Uhrauksen tuottaminen, d. Panttivelkojan aseman turvaaminen, e. Kaksoisdisponointien ehkäiseminen, f. Kiinnitysvaatimuksen tavoitteita
4.3.3. Omistuksenpidätys ja julkivarmistusvaatimuksen tavoitteet 107
4.3.3.1. Luottolegitimaatio ja sen turvaaminen 107
a. Kysymyksenasettelun täsmentäminen, b. Luottolegitimaatio ja sen turvaaminen julkivarmistusvaatimuksen tavoitteena, c. Omistuksenpidätyksen merkitys luottolegitimaation ja sen turvaamisen kannalta, d. Tulokset
4.3.3.2. Muiden aktuaalisten velkojien suojaaminen 112
4.3.3.3. Uhrauksen tuottaminen 114
4.3.3.4. Vakuuden saajan turvaaminen ja kaksoisdisponointien ehkäiseminen 118
4.3.4. Leasing ja julkivarmistusvaatimuksen tavoitteet 120
4.4. Omistuksenpidätys ja leasing ostajan tai vuokralaisen yrityskiinnitysvelkojien kannalta 122
4.5. Omistuksenpidätys ja leasing ostajan tai vuokralaisen luovutuksensaajien kannalta 125
4.5.1. Omistuksenpidätys ostajan luovutuksensaajien kannalta 125
a. Lähtökohta, b. Luovutuksensaajan saantosuoja, c. Myyjän lunastusoikeuden merkitys, d. Muut luovutuksensaajan suojakeinot
4.5.2. Leasing vuokralaisen luovutuksensaajien kannalta 131
4.6. Omistuksenpidätys myyjän detentio- ja pysäyttämisoikeutta sekä niihin liittyvää purkuoikeutta koskevien sääntöjen kannalta 132
a. Myyjän detentio-, pysäyttämis- ja purkuoikeus sekä niiden lakkaaminen, b. Myyjän purkuoikeuden lakkaamiselle esitetyt perusteet, c. Perusteiden arviointia omistuksenpidätyksen kannalta
4.7. Eri sivullissuojamuotojen keskinäisestä yhteydestä 137

C. YKSITYISKOHTAISTA TARKASTELUA 139

5. VAKUUDEN PERUSTAMINEN 139
5.1. Vakuussopimuksen muoto 139
5.1.1. Omistuksenpidätyskaupat 139
5.1.1.1. Sopijapuolten välinen suhde 139
a. Osamaksukaupasta annetun lain muotosäännökset, b. Kuluttajansuojalain 7 luvun muotosäännökset, c. Osamaksukaupasta annetun lain ja kuluttajansuojalain 7 luvun soveltamisalojen ulkopuolelle jäävät omistuksenpidätyskaupat

5.1.1.2. Myyjän suhde ostajan velkojiin ja luovutuksensaajiin .. 145
a. Yleistä, b. Rekisteröitävien saantojen erityispiirteitä
5.1.2. Leasingsopimukset 152
5.2. Vakuussopimuksen syntyminen 154
5.2.1. Tarkastelun rajaus 154
5.2.2. Omistuksenpidätys yleisten sopimusehtojen osana 154
a. Omistuksenpidätyksen tehokkuus ostajaa kohtaan, b. Yleiset sopimusehdot osamaksukaupasta annetun lain ja kuluttajansuojalain 7 luvun muotovaatimusten kannalta, c. Omistuksenpidätyksen tehokkuus ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan
5.2.3. Reklamaatiovelvollisuuden laiminlyöntiin perustuva omistuksenpidätys 160
5.2.4. Kauppatapaan perustuva omistuksenpidätys 163
5.3. Vakuussopimuksen sanamuodon merkitys 166
5.3.1. Kysymyksenasettelu 166
5.3.2. Vaikutukset sopijapuolten välisessä suhteessa 169
5.3.3. Osamaksukaupan lomakkeita koskevat säännökset 171
5.3.4. Vaikutukset tehokkuuteen ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan 173
5.3.4.1. Sopijapuolten välisten oikeusvaikutusten merkitys 173
5.3.4.2. Osamaksukaupasta annetun lain 18 §, sen esityöt ja niihin tukeutuva oikeuskäytäntö 174
5.3.4.3. Kannanottoja yksityiskohtiin 177
a. Osamaksukauppaan liittyvän ehdon tehokkuus konkurssivelkojia ja luovutuksensaajia kohtaan, b. Muihin kuin osamaksukauppoihin liittyvät ehdot, c. Ehdot, jotka jättävät omistusoikeuden siirtymisen avoimeksi, d. Ehdot, joiden mukaan omistusoikeus siirtyy ostajalle
5.4. Vakuussopimuksen päättämisen ajankohta 181
5.4.1. Jälkikäteinen omistuksenpidätys 181
5.4.1.1. Ongelmatilanteiden kartoitusta 181
5.4.1.2. Sopimus hallinnan luovutuksen jälkeen 182
a. Sopijapuolten välinen suhde, b. Suhde ostajan velkojiin, c. Suhde ostajan luovutuksensaajiin, d. Oikeuskäytäntöä
5.4.1.3. Sopimus ennen hallinnan luovutusta 189
a. Vallitseva kanta, b. Sopimuksen jälkikäteisyyden merkitys ostajan velkojille, c. Sopimuksen jälkikäteisyyden merkitys ostajan luovutuksensaajille, d. Oikeuskäytännöstä, e. Teporan argumentaatio ja sen arviointi, f. Kirjoittajan kanta
5.4.1.4. Hallinnan luovutuksen sisältö ja eräitä erikoistapauksia 196
a. Hallinnan luovutuksen sisältö, b. Tapaukset, joissa lopullinen kauppasopimus on päätetty hallinnan luovutuksen jälkeen
5.4.1.5. Kaupan purkamisen tai esineen takaisinmyynnnin jälkeinen omistuksenpidätys 202

5.4.1.6. Rekisteröitävien saantojen erityispiirteitä 204
5.4.2. Jälkikäteinen leasing 209
5.4.3. Takaisinsaantikysymyksiä 213
5.4.3.1. Konkurssisäännön 46 §:n e kohta 213
5.4.3.2. Konkurssisäännön 46 §:n b ja c kohdat 216
5.5. Velallisen esineiden vakuuskäyttö 219
5.5.1. Omistuksenpidätyskauppa vakuusluovutuksen osana 219
5.5.2. Sale and lease back 224

6. VAKUUSESINEEN MUUTOSTEN VAIKUTUKSET 226
6.1. Yleistä tarkasteltavista kysymyksistä 226
6.2. Liittäminen kiinteistöön 228
6.2.1. Sivullissuojaa koskeva oikeuskäytäntö ja sen arviointi 228
6.2.1.1. Oikeuskäytäntö 228
6.2.1.2. Argumentaatio oikeuskirjallisuudessa 229
6.2.1.3. Omistuksen erillisyyden vaikutus ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymiseen 232
6.2.1.4. Omistuksenpidätyksen tehokkuudesta sivullisille aiheutuva haitta ja hyöty 236
6.2.1.5. Voimassa olevien ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien sääntöjen sopivuus ratkaisukriteereiksi 238
6.2.1.6. Liittämisen vaikutus leasingvuokranantajan asemaan .. 242
6.2.2. Eräitä täsmennyksiä 244
6.2.2.1. Myyjän ja vuokranantajan suhde velkojiin ennen pakkohuutokauppaa 244
6.2.2.2. Liittämisen luvattomuuden merkitys 246
6.2.2.3. Rakennuksia koskevat omistuksenpidätyskaupat ja leasingsopimukset 251
6.2.2.4. Kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden merkitys 254
6.2.2.5. Kiinteistön hallinnan merkitys 257
6.2.2.6. Tietoisuus sitovuusperusteena 258
6.2.2.7. Liitoksen purkamisen merkitys 261
6.2.3. Liittämisen vaikutukset sopijapuolten välisessä suhteessa 262
6.2.3.1. Lähtökohta 262
6.2.3.2. Aksessiosaanto ja sopimuksen sovittelu 265
6.2.3.3. Virka-apu esineen takaisin ottamisesssa 268
6.2.4. Kiinteistön omistaja sivullisasemassa 271
6.2.4.1. Kysymyksenasettelu 271
6.2.4.2. Oikeuskäytäntö ja sen tulkinta 273
6.2.4.3. Avoimet kysymykset 276
a. Tarkastelun piiriin jääneistä tapauksista, b. Omistuksenpidätyksen tehokkuus kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan, c. Omistuksenpidätyksen tehokkuus sivullisasemassa olevaa kiinteistön omistajaa kohtaan, d. Leasingvuokranantajan asema

6.3. Liittäminen toiseen irtaimeen esineeseen ... 279
6.3.1. Esityksen jäsentelyä ... 279
6.3.2. Vakuusesineen liittäminen ostajan tai vuokralaisen pääesineeseen 281
6.3.2.1. Lainsäädäntö muissa Pohjoismaissa ... 281
6.3.2.2. Tilanne Suomessa ... 283
6.3.2.3. Omistuksenpidätyksen ja leasingin etuja ja haittoja; kirjoittajan kanta sivuesinettä koskevan omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuuteen ... 285
6.3.2.4. Eräitä täsmennyksiä ... 287
a. Liitoksen luvattomuuden merkitys ja tietoisuus sitovuusperusteena, b. Myyjän tai vuokranantajan hallinnan merkitys
6.3.3. Kumpikaan liitetyistä esineistä ei ole pääesine ... 291
6.3.4. Ostajan tai vuokralaisen sivuesineiden liittäminen vakuusesineeseen 294
6.3.4.1. Liittämisen vaikutus omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuuteen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan; pää- ja sivuesinesuhteen ratkaisuperusteet ... 294
6.3.4.2. Ostajan tai vuokralaisen sivuesineiden irrottaminen takaisinoton yhteydessä ... 296
6.3.5. Omistuksenpidätysmyyjien ja leasingvuokranantajien kollisio ... 300
6.4. Valmistaminen ... 303
6.4.1. Valmistamissaantoa koskevien sääntöjen merkitys ... 303
6.4.2. Valmistamisen vaikutukset sopijapuolten välisessä suhteessa ... 305
6.4.3. Valmistamisen vaikutukset sivullissuojaan ... 306
6.4.4. Milloin on kysymys sivullissuojaan vaikuttavasta työsuorituksesta 308
6.5. Muut esineeseen tai sen yksilöitävyyteen vaikuttavat tapahtumat ... 310
6.5.1. Poikaseläinten kaupat ... 310
6.5.2. Vakuusesineen tuotto ... 312
a. Inter partes suhde, b. Suhde sivullisiin
6.5.3. Sekoittuminen ... 316
6.5.4. Vakuusesineen vaihtaminen ... 319

7. VELALLISELLE MYÖNNETYN KÄYTTÖ- JA MÄÄRÄÄMISVALLAN VAIKUTUKSET ... 322
7.1. Kysymyksenasettelu ... 322
7.2. Oikeuskäytäntö ja sen arviointi ... 323
7.2.1. Oikeuskäytäntö ... 323
7.2.2. Onko oikeuskäytännössä omaksuttu sääntö perusteltu ... 325
7.2.3. Milloin lupa voidaan katsoa annetuksi; käsitteellisiä täsmennyksiä 328
7.3. Käyttö- ja määräämisvallan rajoitusten vaikutus sivullistehokkuuteen ... 331
7.3.1. Kysymyksenasettelu ... 331
7.3.2. Myyntikomissioon rinnastettavat omistuksenpidätyskaupat ... 333
7.3.2.1. Suoja velkojia vastaan ... 333
7.3.2.2. Oikeus myynnissä kertyneisiin varoihin ... 338
7.3.2.3. Suhde luovutuksensaajiin ... 341

7.3.3. Myyjän ja vuokranantajan saamisen suorittamista koskevat määräykset ... 344
7.3.4. Edelleenluovutusehtojen merkitys ... 345
7.3.5. Määrällisten rajoitusten merkitys ... 348
7.3.6. Myyjän tai vuokranantajan kielto-oikeuden ja kiellon merkitys . 349

8. VAKUUDELLA TURVATTAVAT SAAMISET ... 353
8.1. Osamaksukaupasta annetun lain ja kuluttajansuojalain 7 luvun alaiset sopimukset ... 353
8.1.1. Perussäännöksistä ja niiden tulkinnasta ... 353
a. Perussäännökset, b. Sääntelyn tausta ja tavoitteet, c. Säännösten keskinäinen suhde, d. Säännösten pakottavuus
8.1.2. Yksityiskohtaista tarkastelua ... 361
8.1.2.1. Vakuudella turvattavien saamisten vaikutus osamaksukaupasta annetun lain soveltuvuuteen ... 361
8.1.2.2. Saamisten määrittely sopimuksessa ... 364
a. Osamaksukaupasta annetun lain muotosäännökset, b. Kuluttajansuojalain 7 luvun muotosäännökset, c. Sopimuksen täydentäminen ja muuttaminen
8.1.2.3. Myönnettävää luottoa koskevat rajoitukset ... 372
a. Talouspoliittiset rajoitukset, b. Kuluttajansuojaan tähtäävät rajoitukset
8.1.2.4. Kauppahinta, korko ja hyvitys vakuutusmaksuista 376
a. Elinkeinonharjoittajien osamaksukaupat, b. Kulutusluottokaupat ja kuluttajien osamaksukaupat
8.1.2.5. Esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvat saamiset ... 386
8.1.2.6. Esineen takaisin ottamisesta johtuvat kustannukset 389
8.2. Sopijapuolten välinen suhde osamaksukaupasta annetun lain ja kuluttajansuojalain 7 luvun soveltamisalojen ulkopuolelle jäävissä sopimuksissa .. 394
8.2.1. Omistuksenpidätyskaupat ... 394
a. Omistuksenpidätyksen käsittämät saamiset, b. Välien selvittely kauppalakia edeltäneen normiston mukaan, c. Välien selvittely kauppalain mukaan, d. Välien selvittelyä koskevat sopimusmääräykset
8.2.2. Leasingsopimukset ... 402
8.3. Myyjän ja vuokranantajan suhde ostajan tai vuokralaisen velkojiin ja luovutuksensaajiin ... 409
8.3.1. Omistuksenpidätyksellä turvattavat saamiset ja osapuolten välien selvittely ... 409
8.3.1.1. Oikeuskäytäntö ja sen arviointi ... 409
8.3.1.2. Myyjän kuittausoikeus vakuuskeinona ... 414
a. Kysymyksen merkitys, b. Kuittaus ulosmittausmenettelyssä, c. Kuittaus konkurssissa, d. Kuittaus myyjän ja ostajan seuraajan välillä
8.3.1.3. Oikeuskäytännössä avoimia kysymyksiä ... 421
8.3.1.4. Osapuolten välien selvittelyä koskevat sopimusmääräykset 423

8.3.2. Leasingvuokranantajan suhde vuokralaisen velkojiin ja luovutuksensaajiin ... 425
a. Turvattavat saamiset, b. Välien selvittely

9. OMISTUKSENPIDÄTYSKAUPAN JA LEASINGVUOKRAN RAHOITUKSEEN LIITTYVIA ERITYISKYSYMYKSIÄ ... 427
9.1. Käytettävissä olevista rahoitusjärjestelyistä ... 427
a. Rahoitusjärjestelyjen tarve, b. Myynninrahoitus, investointirahoitus ja vastaavat leasingvuokran rahoitusjärjestelyt, c. Ostonrahoitus, d. Epäsuora leasing, e. Eri rahoitusjärjestelyjen käytöstä
9.2. Rahoittaja siirronsaajana ... 432
a. Omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuus ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan, b. Omistusvakuuteen perustuvien oikeuksien subjekti, c. Rahoittajan suoja myyjän tai vuokranantajan velkojia vastaan
9.3. Rahoittaja luotonantajana ... 437
9.3.1. Kysymyksenasettelu ... 437
9.3.2. Vallitseva kanta omistuksenpidätyksen tehokkuuteen ... 439
9.3.3. Vallitsevan kannan kritiikkiä ... 439
9.3.3.1. Rahoitusjärjestelyn merkitys sivullisten kannalta ... 439
9.3.3.2. Ostajan asema ostonrahoituksessa ... 440
a. Ongelmat, b. Samaistus ongelmien ratkaisuna
9.3.3.3. Vertailu ostajan asemaan myynninrahoituksessa ja investointirahoituksessa ... 443
a. Lähtökohta, b. Cut off -lausekkeet, c. Juoksevat sitoumukset
9.3.3.4. Kuluttajansuojalain 7 luvun merkitys ja johtopäätökset 446
9.4. Rahoittaja myyjänä tai vuokranantajana ... 449
Zusammenfassung ... 451
Liitteet ... 464
Oikeustapaushakemisto ... 473
Asiahakemisto ... 482

LÄHDEKIRJALLISUUTTA

Aaltonen, Aimo O.: Irtaimen kauppa. Vammala 1978.

Aarnio, Aulis: Analyyttisestä ja hermeneuttisesta oikeusteoriasta ja -tieteestä. Studia juridica 1981. Oikeustieteen perusteet, menetelmät ja tavoitteet. Toimittanut Jukka Kekkonen. Helsinki 1981. S. 1—16. (*Aarnio,* Analyyttisestä ja hermeneuttisesta oikeusteoriasta ja -tieteestä)

— » — Denkweisen der Rechtswissenschaft. Wien 1979. (*Aarnio,* Denkweisen)

— » — Muodon merkitys oikeudellisessa käyttäytymisessä. Oikeustiede. Jurisprudentia. 1972:1. Vammala 1972. S. 185—220. (*Aarnio,* Muodon merkitys)

— » — Perillisen oikeusasemasta. Helsinki 1967. (*Aarnio,* Perillisen oikeusasemasta)

— » — Oikeussäännösten tulkinnasta. Tutkimus lainopillisen perustelun rationaalisuudesta ja hyväksyttävyydestä. Helsinki 1982. (*Aarnio*)

Adams, Michael: Ökonomische Analyse der Sicherungsrechte. Ein Beitrag zur Reform der Mobiliarsicherheiten. Regensburg 1980.

Adlercreutz, Axel: Finansieringsformers rättsliga reglering. Lund 1985. (*Adlercreutz*)

— » — Kritiska synpunkter på regleringen av ägarförbehållet som kreditsäkringsmedel. Festskrift till Knut Rodhe. Studier i krediträtt och associationsrätt. Stockholm 1976. S. 1—19. (*Adlercreutz,* Kritiska synpunkter)

Agell, Anders: Äganderättsförbehållets giltighet mot borgenär och senare förvärvare i nyare rättspraxis. SvJT 1965 s. 225—247.

Aho, Matti L.: Arvostelu teoksesta Thomas Wilhelmsson, Social civilrätt, Om behovsorienterade element i kontraktsrättens allmänna läror. LM 1987 s. 596—602.

— » — Varallisuusoikeudellisen oikeustoimen tulkinnasta. Porvoo 1968. (*Aho*)

Alanen, Aatos: Kavallusrikoksesta. LM 1937 s. 316—334.

Almén, Tore: Om köp och byte av lös egendom. Kommentar till lagen den 20 juni 1905. Fjärde delvis omarbetade upplagan ombesörjd av Rudolf Eklund. Stockholm 1960. (*Almén*)

— » — Om äganderättsförbehåll till föremål, som införlivas med fast egendom. SvJT 1918 s. 5—22.

Alstrøm, Michael—Spang-Hanssen, Henrik Stakemann: Reducering, ombytning og tilføjelse. Justitia 1980:7.

Andersen, Jens Anker—Kristensen, Lene Pagter—Larsen, Ole Unmack—Pedersen, Hugo Wendler: Kreditkøbsloven. Viborg 1983.

Anttila, Inkeri: Omistusoikeutta koskeva edellytys kavallussäännöksessä. LM 1948 s. 72—83.

Arento, Urho: Osamaksukauppalain mukaisesta virka-avusta ja tilityksestä. Käytännön ulosotto-oikeutta. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 12. Vammala 1974. S. 171—186.

Arnesdotter, Ingrid: Finansiell leasing. Uppsala 1984.

Arnholm, Carl Jacob: Eiendomsforbehold i sikringsøiemed. TfR 1933 s. 135—154.

— » — Panteretten. Tredje utgave. Oslo 1962. (*Arnholm*)

Aurejärvi, Erkki: KKO:n tapaus 1984 I 4 — ovatko KKO:n ratkaisut nykyään sitovia ennakkopäätöksiä? LM 1985 s. 451—463.

— » — Luotto- ja maksuvälineet. Jyväskylä 1983. (*Aurejärvi,* Luotto- ja maksuvälineet)

— » — Oikeustointen kohtuullistamisen yleiset opit ja yrittäjien väliset sopimukset. LM 1979 s. 725—745.

— » — Om formstadgandet i 1 a § lagen om avbetalningsköp. JFT 1981 s. 263—273.

— » — Valeoikeustoimen tunnusmerkistöstä. LM 1980 s. 205—229.

— » — Velkakirja, vekseli ja shekki. Vammala 1979. (*Aurejärvi*)

— » — Velvoiteoikeuden pääkohtia. Velvoitteiden sisältö. Perusteettoman edun palautus. Helsinki 1983. (*Aurejärvi,* Velvoiteoikeuden pääkohtia)

Backhaus, Beate: Verbraucherkredite — Bestandsaufnahme, Möglichkeiten und Zielsetzungen einer Reform in der Bundesrepublik Deutschland im Vergleich mit der in Grossbritannien nach Erlass des Consumer Credit Act 1974 entstandenen Rechtslage. Hamburg 1983.

Baur, Fritz: Lehrbuch des Sachenrechts. Zwölfte, neubearbeitete Auflage. Nördlingen 1983.

Beckman, Rudolf: Handbok i sjörätt. Sjätte omarbetade upplagan. Helsingfors 1971.

Benckert, Karl: Om exstinktiva förvärv av lös egendom i god tro enligt H.B. 11:4 och 12:4. Del II, gällande rätt. Stockholm 1925.

Bengtsson, Bertil: Särskilda avtalstyper. I. Gåva, hyra av lös sak, lån, förvaring, entreprenadavtal, avtal om arbete på lös sak, sysslomansavtal och andra uppdrag. Andra upplagan. Stockholm 1979.

Bergendal, Erik: Anmälning av Folke Schmidt, Om ägareförbehåll och avbetalningsköp. SvJT 1939 s. 670—675.

Bergman, C. G.: Köp och lösöreköp. Lund 1927.

Bergström, Svante: Om hävning av penninglån vid låntagarens dröjsmål. Festskrift till Knut Rodhe. Studier i krediträtt och associationsrätt. Stockholm 1976. S. 21—31. (*Bergström,* Om hävning)

— » — Pantavtal eller köp? Något om gränsdragning mellan avtalstyper. Nordisk gjenklang. Festskrift til Carl Jacob Arnholm 18. desember 1969. Oslo 1969. S. 309—322. (*Bergström*)

Berning, Jesper: Finansieringsret. København 1977. (*Berning*)

— » — Omsaetningsformue som kreditsikring. En analyse af retlige elementer ved belåning af skiftende formuemasser. København 1973. (*Berning,* Omsaetningsformue)

Bernitz, Ulf: Standardavtalsrätt. Fjärde, väsentligt omarbetade upplagan. Stockholm 1987.

Bessau, Berndt-R.: Zur Anerkennung heimlicher Sicherheiten an beweglichen Sachen und Forderungen im Konkurs. Eine rechtsvergleichende Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung der Reputed Ownership Clause des englischen Rechts. Göttingen 1983.

Björk, Torben: Om factoring. SvJT 1983 s. 325—370.

Björne, Lars: Ius naturae et gentium. Oikeuslähdeoppi ja vieraan oikeuden omaksumisen perusteleminen Suomen oikeustieteellisessä kirjallisuudessa 1800-luvun jälkipuolella. Suomen oikeusajattelun perusteista. Tutkimusongelmia ja kysymyksenasetteluja. Turku 1982. S. 6—34. (*Björne,* Ius naturae)

— » — Oikeusjärjestelmän kehityksestä. Toinen, uudistettu painos. Helsinki 1986. (*Björne,* Oikeusjärjestelmän kehityksestä)
— » — Siviilioikeuden yleiset opit. Tutkimus saksalaisen oikeuden vaikutuksesta Suomen siviilioikeuden yleisiin oppeihin lähinnä vuosina 1889—1945. Turku 1977. (*Björne*)
Blok, Peter: Reform af reglerne om kreditkøb. Bemaerkninger til betaenkning nr. 839/1978 om køb på kredit. JØ 1980 s. 1—32.
Boman, Per: Factoring och leasing. Lund 1985.
Braekhus, Sjur: Eiendomsforbehold i gjenstander som køperen skal bearbeide. LoR 1966 s. 385—398.
— » — Leasing — ett alternativ til kjøp på avbetaling med eiendomsforbehold? Forhandlinger på det 25. nordiske juristmøte i Oslo 13.—15. august 1969. Oslo 1969. S. 181—218. (*Braekhus*)
— » — Realkreditt kontra personalkreditt. Et apropos til den forestående kodifikasjon av panteretten. Jussens Venner 1976 s. 205—249.
— » — Trekantproblemer i avbetalingshandelen. LoR 1973 s. 3—30.
Braekhus, Sjur—Haerem, Axel: Norsk tingsrett. Gjøvik 1964.
Burling, Erik: Några spörsmål vid belåning av en säljares rättigheter enligt avbetalningskontrakt. SvJT 1966 s. 695—706.
Buure-Hägglund, Kaarina: Irtaimiin esineisiin kohdistuvat reaalivakuudet kansainvälisen yksityisoikeuden kannalta. Vammala 1978.
Calonius, Matthias: Praelectiones in jurisprudentiam civilem. Ediderunt Wilhelm Chydenius et Väinö Nordström. Helsingforsiae 1908.
Carstensen, Vagn: Ting og sager. 2. Løsøresaelgerens sikkerhed i salgsgenstanden. København 1984.
Caselius, Ilmari: Laki irtaimistokiinnityksestä annettu helmikuun 17 päivänä 1923 siihen liittyvine asetuksineen ja selityksineen. Porvoo 1924. (*Caselius,* Laki irtaimistokiinnityksestä)
— » — Omistajankiinnityksestä Suomen oikeuden mukaan. Helsinki 1924. (*Caselius,* Omistajankiinnityksestä)
— » — Sopimukseen perustuvat irroittamisoikeudet. Varallisuusoikeudellinen tutkimus Suomen voimassaolevan oikeuden mukaan. Helsinki 1934. (*Caselius*)
Castrén, Martti: Jälleenmyyntisopimus vientikaupassa. Vammala 1975. (*Castrén,* Jälleenmyyntisopimus)
— » — Myyjän pysäyttämis- ja takaisinotto-oikeus. Oikeustiede. Jurisprudentia. 1974. Vammala 1974. S. 63—133. (*Castrén*)
Chydenius, Wilhelm: Bidrag till läran om leveransaftalet enligt finsk rätt. Helsingfors 1891. (*Chydenius,* Leveransaftalet)
— » — Försök till kort framställning af läran om köp enligt finsk rätt. JFT 1892—1893 s. 337—421.
— » — Ilmari Caselius, Teoslainakiinnityksestä DL 1923—1924 m.m. Utlåtande angående besättande af en professur i civilrätt. JFT 1926 s. 296—309.
— » — Lärobok i finsk kontraktsrätt. I. Tredje, omarbetade upplagan. Helsingfors 1923. (*Chydenius*). II. Femte upplagan. Helsingfors 1960. (*Chydenius,* II)
— » — Säkerhetsöfverlåtelse. Professori Robert Hermansonille 70 vuotiaalle 2. 2. 1916. Helsingfors 1916. S. 404—412. (*Chydenius,* Säkerhetsöfverlåtelse)
— » — Utkast till lag om kommission. DL 1925 s. 165—196.

— » — Viljo Voipio, Ilman ja virtaavan veden oikeusasema. Ex officio opponentens utlåtande. JFT 1924 s. 25—38.

Collin, Harry: Om växelinnehavares invändningsskydd vid avbetalningsköp. JFT 1965 s. 129—138.

Dahlgren, Rolf—Rune, Christer: Företagshypotek m.m. En lagkommentar. Lund 1986.

Depser, Ingrid: Eigentumsvorbehalt und Sicherungsübereignung im deutschen und französischen Recht unter besonderer Berücksichtigung konkursrechtlicher Aspekte. Hamburg 1983.

Eckerberg, Per Johan: Lösöreköp i praktiken — en undersökning. SvJT 1983 s. 643—649.

Eilard, Reinhold: Den nya lagstiftningen om avbetalningsköp. SvJT 1957 s. 281—284.

Eklund, Rudolf—Nordström, Torkel: Lagen om avbetalningsköp av den 11 juni 1915 i dess enligt lag den 17 april 1953 ändrade lydelse med förklarande anmärkningar. Andra upplagan. Stockholm 1957.

Ekström, F. W.: Om villkorliga rättsärenden närmast med hänsyn till romersk och nu gällande tysk rätt. JFT 1909 s. 1—182.

— » — Privaträttens almänna läror. I—VII. Utgiven av Einar Cavonius. Helsingfors 1921—1925. (*Ekström*)

Ellilä, Tauno: Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano. Prosessioikeutta oikeustapausten valossa. Kolmas, uusittu painos. Porvoo 1976. (*Ellilä,* Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano)

— » — Sivullisen oikeussuojan takeista ulosotossa erityisesti silmälläpitäen ulosmittausmenettelyä. Prosessioikeudellinen tutkimus. Vammala 1947. (*Ellilä,* Sivullisen oikeussuojan takeista)

— » — Ulosotto-oikeuden yleiset opit. Toinen, uusittu painos. Porvoo 1970. (*Ellilä*)

Englund, Tomi: Kansainvälisestä leasingistä. Verotus 1984 s. 221—227.

Erma, Reino: Rettslige problemer i forbindelse med leasing. Korreferat. Forhandlingar på det 25. nordiske juristmöte i Oslo 13.—15. august 1969. Oslo 1969. S. 222—229. (*Erma*)

— » — Sopimusoikeutta yleisten sopimusehtojen valossa. DL 1971 s. 316—322 ja 363—374.

Erma, Reino—Hoppu, Esko: Sivu- ja alaurakan oikeudellisia kysymyksiä. Vammala 1975.

Erma, Reino—Kärävä, Simo—Riihimäki, Antti: Pankkitoimen lakiasiat. 9. painos. Jyväskylä 1988.

Erma, Reino—Mäkelä, Kimmo—Alasaari, Kari: Irtaimen kauppa Suomessa. Jyväskylä 1985.

von Eyben, W. E.: Formuerettigheder. Indhold, beskyttelse, overdragelse. Syvende udgave. København 1983. (*von Eyben*)

— » — Panterettigheder. Sjette udgave. Odense 1980. (*von Eyben,* Panterettigheder)

Falkanger, Thor: Fra eiendomsforbehold til salgspant — noen refleksjoner i tilknytning til TfR 1933 s. 133 ff. og TfR 1954 s. 189 ff. TfR 1987 s. 214—243.

Fehr, Martin: Två spörsmål ur svensk civilrätt. I. Övergår äganderätten vid köp af lösöre genom blotta aftalet? II. Publicitetsprincipen. Uppsala 1913.

Fischer-Møller, Hans: Er leasing omfattet af afbetalingsloven? UfR 1972 B s. 69—72.

Forhandlinger paa niende nordiske juristmøde i Kristiania den 28, 29 og 30 august 1899. Kristiania 1900.

Forsman, Ernesti: Suomen Suuriruhtinaskunnan ulosottolaki ja muut siihen kuuluvat asetukset. Muistutuksilla ja selityksillä varustettuna toimittanut Ernesti Forsman. Helsinki 1896.

Forssel, Hans: Anmälning av Torgny Håstad, Studier i sakrätt. SvJT 1981 s. 538—541.
— » — Tredjemansskyddets gränser. En studie av principen »köp bryter lega» och indelningen i sakrätter och obligatoriska rättigheter. Lund 1976. (*Forssel*)
Förhandlingarna å det åttonde nordiska juristmötet i Stockholm den 27, 28 och 29 augusti 1896. Stockholm 1897.
Gadde, E.—Eklund, Rudolf: Lagen om kommission, handelsagentur och handelsresande av den 18 april 1914 med förklarande anmärkningar. Utgiven av E. Gadde. Tredje upplagan ombesörjd av Rudolf Eklund. Malmö 1952.
Gadolin, A. W.: Lag om avbetalningsköp. Några anteckningar. Festskrift för professorn, jur. utr. dr. Otto Hjalmar Granfelt. Helsingfors 1934. S. 252—262.
Gierding, Mads: Opgørelse af misligholdte leasingforhold. UfR 1984 B s. 117—120.
Godenhielm, Berndt: Lärobok i kontraktsrätt. I. Köp — avbetalningsköp — skogsavverkningskontrakt. Andra, omarbetade upplagan. Lovisa 1977. (*Godenhielm*)
— » — Om virkessäljarens retentionsrätt. JFT 1963 s. 264—280.
— » — Piirteitä myyjän pysäyttämisoikeudesta. Toivo Mikael Kivimäki. Juhlajulkaisu. Vammala 1956. S. 85—103. (*Godenhielm,* Pysäyttämisoikeudesta)
Goode, R. M.: The proposed new Factoring and Leasing Conventions. The Journal of Business Law 1987 s. 219—221, 318—320 ja 399—402.
Granfelt, O. Hj.: Suomen konkurssioikeus pääpiirteittäin. Suomeksi laatinut U. J. Castrén. Kolmas painos. Helsinki 1950.
Green, Erling: Leasing i Sverige. Utgångspunkter, beslut och konsekvenser i 29 leverantörs-/kundföretag. Lund 1985.
Grotenfelt, Julius: Kommentar till konkursstadgan. Helsingfors 1918.
Grönfors, Kurt: Avtalslagen. Lund 1984.
Guest, A. G.: The Law of Hire-Purchase. With practice, precedents and pleadings by J. C. Tylor. London 1966.
Gustafsson, Mats: Jordabalkens tillbehörsreglering. Särskilt med avseende å leasing och avbetalningsköp — kritiska synpunkter. Uppsala 1985.
Göranson, Ulf: Traditionsprincipen. De svenska reglerna om köparens skydd mot säljarens borgenärer i komparativ och historisk belysning. Uppsala 1985.
Haataja, Kyösti: Vuokran käsite. Yksityismaan vuokrasta maalla nykyään voimassa olevan Suomen lainsäädännön mukaan. Vuokralakitutkimuksia I. Porvoo 1921.
Hagstrøm, Viggo: Den nye lov om kredittkjøp. Jussens Venner 1986 s. 229—250.
Hakulinen, Y. J.: Arvostelu teoksesta Erik af Hällström, Verkan av ägareförbehåll mellan säljaren och köparen. LM 1943 s. 415—420.
— » — Edunpalautuskysymyksiä. LM 1939 s. 323—352.
— » — Kiinteistön luovutuksen muodosta sekä julkisen kaupanvahvistajan asemasta ja tehtävistä. Toinen täydellisesti uusittu painos. Vammala 1949. (*Hakulinen,* Kiinteistön luovutuksen muodosta)
— » — Koneista rakennuksen osana tai tarpeistona. DL 1935 s. 209—223.
— » — Luottoehtolakia koskeva keskustelu. LM 1971 s. 664—666.
— » — Osamaksukaupan luottoehdot ja omistuksenpidätys. LM 1971 s. 403—411.
— » — Perusteettoman edun palautus. Siviilioikeudellinen tutkimus. Helsinki 1931. (*Hakulinen,* Perusteettoman edun palautus)
— » — Retentio-oikeuden suhde kolmanteen mieheen. LM 1927 s. 65—113.
— » — Velvoiteoikeus. I. Yleiset opit. 2. laajennettu painos. Helsinki 1965. (*Hakulinen*)

Hakulinen, Y. J.—Raninen, Hugo: Osamaksukauppa. Tampere 1968.
Halila, Jouko: Konkurssioikeuden pääpiirteet. Kolmas, uusittu painos. Vammala 1975. (*Halila,* Konkurssioikeus)
— » — Saamisoikeuksien kuittauksesta. Vammala 1961. (*Halila,* Saamisoikeuksien kuittauksesta)
— » — Saamisoikeuksien kuittaus konkurssissa. Käytännön konkurssioikeutta. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 8. Vammala 1972. S. 71—82. (*Halila,* Kuittaus konkurssissa)
— » — Todistustaakan jaosta silmällä pitäen erityisesti varallisuusoikeudellisia oikeussuhteita. Porvoo 1955. (*Halila,* Todistustaakan jaosta)
— » — Ulosmittaus. Vammala 1972. (*Halila*)
Halila, Jouko—Havansi, Erkki: Ulosotto-oikeuden oppikirja. Vammala 1986.
Halila, Jouko—Ylöstalo, Matti: Saamisen lakkaamisesta. Luentojakso. Neljäs korjattu painos. Vammala 1980.
Hambro, Edward: Om afdragshandler. Forhandlingsemne ved ottonde nordiske juristmøte. Kristiania 1899.
Hannikainen, Antti: Pidätysoikeuden rakenteesta silmälläpitäen Suomen voimassaolevaa oikeutta. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1948.
Hasselrot, Berndt: Några spörsmål ang. Preskription, Årsstämning, Avtals slutande, Konkurrensklausuler, Auktion samt Legoavtal ang. jordbruksinventarium. Malmö 1925.
Havansi, Erkki: Esinevakuusoikeudet. Panttioikeus, pidätysoikeus, omistuksenpidätys, vakuusluovutus. Vammala 1984. (*Havansi*)
— » — Konkurssin alkamisen erilaiset ajankohdat. LM 1986 s. 658—686.
— » — Luotto-oikeus. Yleiset perusteet. 2. uudistettu painos. Helsinki 1984. (*Havansi,* Luotto-oikeus)
— » — Pantin takaisinsaannista konkurssissa. Defensor Legis -lehdessä vv. 1979—1980 julkaistu tutkimus. Hämeenlinna 1979. (*Havansi,* Pantin takaisinsaannista)
— » — Panttioikeus osakkeeseen. Ensimmäinen ja toinen osa. Vammala 1979 ja 1981. (*Havansi,* Panttioikeus I ja II)
— » — Takavarikko ja hukkaamiskielto ulosottolain 7 luvun mukaan. Ensimmäinen osa. Vammala 1975. (*Havansi,* Takavarikko)
— » — Tunteeko Suomen oikeus ns. reaalivakuuksia? LM 1969 s. 379—416.
Heikonen, A. R.—Aaltonen, Aimo O.: Irtaimen kauppa. Kolmas, täydennetty painos. Vammala 1968.
Heiniö, Seppo: Investointi- ja leasingrahoituksen tuloverovaikutukset. Leasing- ja investointirahoitus. Lakimiesliiton koulutuskeskus, 29.—30. 9. 1987. (moniste) (*Heiniö,* Investointi- ja leasingrahoituksen tuloverovaikutukset)
— » — Leasingin tuloverokysymykset. Vero-opintopäivät 1984. Helsinki 1984. S. 145—165. (*Heiniö*)
Heino, R.: Vähittäismaksukaupan organisaatio ja rahoitus. Helsinki 1948.
Heinonen, Olavi: Valituslupahakemuksesta ja -menettelystä. Valituskirjelmän laatiminen ja valituslupamenettely. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 42. Vammala 1986. S. 39—47. (*Heinonen,* Valituslupahakemuksesta)
— » — Valituslupaperusteista käytännössä. Valituskirjelmän laatiminen ja valituslupamenettely. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 42. Vammala 1986. S. 32—38. (*Heinonen*)

Helander, Bo: Kreditsäkerhet i lös egendom. Sakrättsliga spörsmål. Lund 1984.
Helelä, Timo: Katsaus osamaksukauppaan ja sen sääntelyyn. Taloudellisia selvityksiä 1960. Suomen Pankin taloustieteellisen tutkimuslaitoksen julkaisuja. Sarja A:23. Helsinki 1960. S. 27—58.
Helin, Markku: Käsitteistä päättelemisestä. Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915—14/2—1985. Vammala 1985. S. 82—92. (*Helin,* Käsitteistä päättelemisestä)
— » — Lainoppi ja metafysiikka. Tutkimus skandinaavisen oikeusrealismin tieteenkuvasta ja sen vaikutuksesta Suomen siviilioikeuden tutkimuksessa vuosina 1920—1960. Vammala 1988. (*Helin*)
Hellner, Jan: Speciell avtalsrätt. I. Köprätt. Stockholm 1982. (*Hellner*). II. Kontraktsrätt. Stockholm 1984. (*Hellner,* II)
— » — Verkan av insolvens på kontraktsförhållanden. Festskrift till Knut Rodhe. Studier i krediträtt och associationsrätt. Stockholm 1976. (*Hellner,* Verkan av insolvens)
Henriz, Gunnar: Leasing och några därmed sammanhängande problem. TfR 1968 s. 85—103.
— » — Rettslige problemer i forbindelse med leasing. Forhandlinger på det 25. nordiske juristmøte i Oslo 13.—15. august 1969. Oslo 1969. S. 237—242. (*Henriz*)
Hernberg, Alarik: Gäldförhållandet. Allmänna läror. Helsingfors 1934. (*Hernberg,* Gäldförhållandet)
— » — Kommissionsinstitutet enligt finsk rätt. Helsingfors 1911. (*Hernberg,* Kommissionsinstitutet)
— » — Numerus clausus. DL 1926 s. 286—294.
— » — Rättshandbok. Helsingfors 1922. (*Hernberg,* Rättshandbok)
— » — Strövtåg på lösöresakrättens område. Festskrift för presidenten, jur. utr. dr. Berndt Julius Grotenfelt. Helsingfors 1929. S. 268—284. (*Hernberg,* Strövtåg på lösöresakrättens område)
— » — Yleissiviilioikeus Suomen oikeuden mukaan. Helsinki 1927. (*Hernberg*)
von Hertzen, Hannu: Sopimusneuvottelut. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1983.
Hessler, Henrik: Allmän sakrätt. Om det förmögenhetsrättsliga tredjemansskyddets principer. Stockholm 1973. (*Hessler*)
— » — Avbetalningsköp och köp på avbetalning. Teori och praxis. Festskrift tillägnad Hjalmar Karlgren. Stockholm 1964. S. 169—193. (*Hessler,* Avbetalningsköp)
— » — Några anteckningar om avbetalningsköpet i anslutning till en ny kommentar. SvJT 1954 s. 417—425.
— » — Några spörsmål i samband med finansiering av avbetalningsköp. SvJT 1967 s. 469—481.
— » — Om godtrosförvärv av lösöre. Juhlajulkaisu Matti Ylöstalo 1917—4/2—1987. Vammala 1987. (*Hessler,* Om godtrosförvärv av lösöre)
— » — Om äganderättsförbehåll och återtaganderättsförbehåll i 1966 års lag om vad som är fast ägendom. Nordisk gjenklang. Festskrift til Carl Jacob Arnholm 18. desember 1969. Oslo 1969. S. 459—473. (*Hessler,* Om äganderättsförbehåll)
— » — Svensk rättspraxis. Sakrätt 1964—1981. SvJT 1983 s. 161—215.
Hiekkaranta, Juha-Veikko: Toimeksisaajan velvollisuuksista eräissä kaupallisissa toimeksiantosopimuksissa. Turku 1969.
Hillgård, Karl: Bidrag till läran om säljarens stoppningsrätt. Lund 1923.
Hollo, Erkki J.: Erityinen kiinteistöoikeus. Pakkotoimi- ja lunastusoikeudet. Helsinki 1980. (*Hollo*)

— » — Eräästä soveltamistilanteesta osamaksukauppalain tarkoittamassa tilitysmenettelyssä. LM 1973 s. 232—241.

Holmström, Leif: Allmänna avtalsvillkor. Formulärsamling i förmögenhetsrätt. Femte omarbetade upplagan. Lund 1984.

Honkasalo, Brynolf: Haltuun uskottujen varain kavaltamisesta. JFT 1956 s. 263—268.

— » — Suomen rikosoikeus. Erityinen osa. I.2. Varallisuusrikokset. Oppikirjana käyttämistä varten tarkastanut Reino Ellilä. Hämeenlinna 1964. (*Honkasalo*)

Hoppu, Esko: Om huvudmannens reklamationsskyldighet då fullmäktigen överskrider sin behörighet. JFT 1968 s. 51—85.

— » — Vastuun rajoitusehdoista kaupassa. Liike-elämän sopimusoikeutta. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 6. Vammala 1972. S. 82—103. (*Hoppu,* Vastuun rajoitusehdoista)

Hormia, Lauri: Viivästyskoron määrääminen osamaksukauppalain mukaisessa tilityksessä. LM 1986 s. 687—696.

Hult, Phillips: Om kommissionärsavtalet. I. Stockholm 1936.

Huser, Kristian: Avtaletolkning. En innføring i avtaletolkningslaerens alminnelige del. Bergen 1983.

Huttunen, Allan: Asiantuntijalausunto Helsingin yliopiston oikeustieteelliselle tiedekunnalle kauppaoikeuden professorin viran hakijoiden tieteellisestä pätevyydestä. 20. 12. 1985. (moniste) (*Huttunen,* Lausunto)

— » — Yhdenmiehen osakeyhtiöstä. Porvoo 1963. (*Huttunen*)

Huttunen, Rauli: Vuokraussopimusten rahoittaminen. Vaihtoehtona leasing. Kansallis-Osake-Pankin Taloudellinen Katsaus B-painos n:o 34. Helsinki 1981. S. 16—18.

Hyvönen, Veikko O.: Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta. Vammala 1970.

Håstad, Torgny: Några frågor kring 9 kap. 5 § handelsbalken. JFT 1984 s. 509—541.

— » — Sakrätt avseende lös egendom. Tredje, omarbetade upplagan. Lund 1986. (*Håstad*)

— » — Studier i sakrätt. Lund 1980. (*Håstad,* Studier)

af Hällström, Erik: Avbetalningsköpet. SvJT 1941 s. 670—684.

— » — Verkan av ägareförbehåll på rättsförhållandet mellan säljaren och köparen. Åbo 1942. (*af Hällström*)

Højrup, Hans Verner: Ejendomsret. Almene emner. 2. oplag. København 1979. (*Højrup,* Ejendomsret)

— » — Pant. 2. udgave. København 1978. (*Højrup*).

Illum, Knud: Dansk tingsret. 3. omarbejdede udgave ved Vagn Carstensen. København 1976. (*Illum*)

— » — Ejendomsforbehold. København 1946. (*Illum,* Ejendomsforbehold)

Jakama, Eero: Vuokraajan mielipide. Vaihtoehtona leasing. Kansallis-Osake-Pankin Taloudellinen Katsaus B-painos n:o 34. Helsinki 1981. S. 19—25.

Jartela, Heikki—Kurkinen, Juha—Petäjistö, Jorma: Vakuuskäsikirja. Toimittajat Heikki Jartela, Juha Kurkinen ja Jorma Petäjistö. Helsinki 1982.

Jensen, Torben: Afbetalning. København 1970.

Johansson, Sven: Kopplingsförbehåll inom bilbranschen. SvJT 1954 s. 676—678.

Jokela, Antti: Periaatteellisia näkökohtia oikeuskäytännön merkityksestä. LM 1984 s. 189—201.

Joutsenlahti, Olavi: Turvaamistoimenpiteet, häätö ja muu virka-apu ulosottolain 7 luvun

mukaan. Ulosotto. Suomen Kaupunginvoutien Yhdistys ry. Jyväskylä 1984. S. 232—266.

Junka, Ilona: Rahoitusleasing investointien rahoitusmuotona. Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos. Sarja B:47. Helsinki 1986.

Juridiska Föreningen i Finland r.f:n keskustelukysymykset: Keskustelukysymys 1893:3. JFT 1895 s. 183—189. Keskustelukysymys 1894:2. JFT 1896 s. 375—380. Keskustelukysymys 1928:11. JFT 1929 s. 148—164 ja 1931 s. 50—52. Keskustelukysymys 1936:11. JFT 1937 s. 285—310 ja 357—367. Keskustelukysymys 1942:12. JFT 1943 s. 431—444. Keskustelukysymys 1947:4. JFT 1948 s. 309—313. Keskustelukysymys 1948:10. JFT 1950 s. 249—252. Keskustelukysymys 1971:2. JFT 1974 s. 34.

Kaila, Elieser: Oikeuslogiikka. I. Muodollinen oikeuslauseoppi. Helsinki 1924.

Kallstenius, John: Verkan av äganderättsförbehåll vid försäljning av lös egendom. SvJT 1928 S. 401—408.

Karlgren, Hjalmar: Passivitet. En köprättslig och allmänt avtalsrättslig studie. Stockholm 1965. (*Karlgren,* Passivitet)

— » — Studier i allmän avtalsrätt. Lund 1935. (*Karlgren,* Studier)

— » — Svensk rättspraxis. Sakrätt 1936—1939. SvJT 1941 s. 461—481.

— » — Säkerhetsöverlåtelse enligt svensk rättspraxis. Stockholm 1959. (*Karlgren*)

Karppi, Jarmo: Leasing-toiminnan oikeudellisia kysymyksiä. Omistuksenpidätys — osamaksukauppa. Lakimiesliiton koulutuskeskus, 19.—20. 9. 1977. (moniste) (*Karppi,* Leasing-toiminnan oikeudellisia kysymyksiä)

— » — Yleisesitys leasing-rahoituksesta. Omistuksenpidätys — osamaksukauppa. Lakimiesliiton koulutuskeskus, 19.—20. 9. 1977. (moniste) (*Karppi*)

Kartio, Leena: Kiinteistön luovutuksensaajan kolmannen oikeutta koskevan tietoisuuden merkityksestä. LM 1969 s. 558—574.

— » — Kiinteistöoikeudellisista ongelmista hovioikeuskäytännön valossa. Turun hovioikeuden III tuomaripäivät 9. 10. 1985. (moniste). S. 10—22. (*Kartio,* Kiinteistöoikeudellisista ongelmista)

— » — Oikeustapauskommentti. LM 1986 s. 119—128.

— » — OikTL 36 §:n soveltamiskäytännöstä kiinteistöoikeudessa. Juhlajulkaisu Matti Ylöstalo 1917—4/2—1987. Vammala 1987. S. 203—215. (*Kartio,* Soveltamiskäytännöstä)

— » — Rakennukseen liitetyn esineen sivullisomistajan asemasta. LM 1975 s. 119—133.

— » — Rakennuksen omistajan oikeusasemasta erityisesti silmällä pitäen maapohjan omistussuhteiden merkitystä. Vammala 1974. (*Kartio*)

— » — Rakennuksen omistussuhteisiin liittyvistä ongelmista uuden oikeuskäytännön valossa. LM 1984 s. 265—286.

— » — Sopimusoikeuden roolikäsitteet ja julkisintressi. Kuntien kiinteistönkauppoja koskevan sopimussakkoehtokäytännön tarkastelua. Juhlajulkaisu Pertti Juhani Muukkonen 1927—6/8—1987. Turku 1987. S. 63—73. (*Kartio,* Sopimusoikeuden roolikäsitteet)

— » — Uudistuvan esineoikeuden haasteet. Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915—14/2—1985. Vammala 1985. S. 145—159. (*Kartio,* Uudistuvan esineoikeuden haasteet)

— » — Vuokralaisen irrottamisoikeudesta sekä oikeudesta korvaukseen kiinteistön parannuksista. DL 1979 s. 451—466.

Kauppinen, Tapani—Paavonsalo, Matti: Pankkitoiminnan käsikirja. Toimittaneet Tapani Kauppinen ja Matti Paavonsalo. 5., uudistettu painos. Vaasa 1981.

Kivelä, Aatos: Leasingtoiminnan juridiikkaa. Luottokortti, osamaksu vai leasing? Lakimiesliiton koulutuskeskus, 7.—8. 2. 1985. (moniste) (*Kivelä*)

— » — Rahoitusvaihtoehdot myyjän kannalta. Leasing- ja investointirahoitus. Lakimiesliiton koulutuskeskus, 29.—30. 9. 1987. (moniste) (*Kivelä,* Rahoitusvaihtoehdot)

Kivimäki, T. M.: Faktuurahinnasta ja tavaran omaksiotosta. LM 1955 s. 736—750.

— » — Siviilioikeuden yleiset opit pääpiirteissään. Kolmas painos. Porvoo 1946. (*Kivimäki*)

Kivimäki, T. M.—Ylöstalo, Matti: Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa. Neljäs, lyhennetty painos, toimittanut Matti Ylöstalo. Juva 1981.

Kivivuori, Antti—af Schultén, C. G.—Sévon, Leif—Tala, Jyrki: Kuluttajansuoja. Helsinki 1978.

Kjelstrup, Carl-Bernhard: Anm. av Tore Sandvik, Kai Krüger, Ole Johan Giertsen, Norsk panterett. LoR 1982 s. 102—112.

— » — Eiendomsforbehold i gjenstander som kjøperen skal bearbeide. LoR 1977 s. 315—322.

— » — Om avtalepant m.m. Oslo 1980. (*Kjelstrup*)

Klami, Hannu Tapani: Anti-Legalism. Five Essays in the Finalistic Theory of Law. Vammala 1980. (*Klami,* Anti-Legalism)

— » — Ennakkotapausten sitovuudesta Suomen oikeudessa. DL 1986 s. 159—173.

— » — Gewohnheitsrecht als Rechtsquelle. Einige Gesichtspunkte aufgrund der finnischen Rechtsquellenlehre. Turku 1984. (*Klami,* Gewohnheitsrecht)

— » — Ihmisen säännöt. Tutkimus oikeuden olemuksesta, synnystä ja toiminnasta. Turku 1983. (*Klami*)

— » — Om rättsdogmatisk forskning. En introduktion. Åbo 1984. (*Klami,* Om rättsdogmatisk forskning)

— » — Suomen oikeustiedettä 1900-luvulla. Turku 1981. (*Klami,* Suomen oikeustiedettä 1900-luvulla)

— » — The Rule of Law. Are there any real alternatives? Turku 1985. (*Klami,* The Rule of Law)

— » — Tieteellisen ajattelutavan ja roomalaisen oikeuden vaikutuksesta Ruotsi-Suomen oikeuskehitykseen. Turku 1979. (*Klami,* Roomalaisen oikeuden vaikutuksesta)

Kobbernagel, Jan: Forhandlerkonsignation. En handelsretlig undersøgelse. København 1949.

Koch-Nielsen, R.: De juridiske og skattemaessige problemer ved leasing. UfR 1967 B s. 286—295.

Kôersner, A.: Några förmögenhetsrättsliga spörsmål. TfR 1927 s. 182—270.

Kofoed-Hansen, Jørn-Ulrik: Leasingkontrakter. En undersøgelse af en finansieringsform med saerligt henblik på erhvervsløsøre. 2. udgave. Skjern 1983.

Koskimies, Jaakko: Återtagande av avbetalningsgods. JFT 1967 s. 454—486.

Koulu, Risto: Irtaimen esineen omistuksen kirjaamisesta. Oikeustiede. Jurisprudentia. 1987. Vammala 1987. S. 183—232. (*Koulu*)

— » — Ulosotto menettelynä. Erityisesti ulosmittauksen kannalta. Jyväskylä 1988. (*Koulu,* Ulosotto)

Krag Jespersen, H.: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant. Greve 1986.

Kurvinen, Pekka: Piirteitä eräistä osamaksukaupan oikeuskysymyksistä. Helsinki 1969. (*Kurvinen*)

— » — Ulosoton tehostamistoimet. Ulosotto. Suomen Kaupunginvoutien Yhdistys ry. Jyväskylä 1984. S. 300—313. (*Kurvinen,* Ulosoton tehostamistoimet)

— » — Velkojainvalasäännöstön kumoamisesta ja eräistä siihen liittyvistä konkurssioikeudellisista kysymyksistä. DL 1966 s. 299—322.

Kurvinen, Pekka—Kärävä, Simo: Näkökohtia osamaksukaupasta. LM 1966 s. 599—635.

Kuusi, Matti J.: Yleisten sopimusehtojen käsite ja niiden tuleminen sopimuksen osaksi. Oikeustiede. Jurisprudentia. 1986. Vammala 1986. S. 351—423.

Kyläkallio, Juhani: Määräosainen yhteisomistus. Vammala 1965.

Kärävä, Simo: Osamaksukauppaa koskevat uudet säännökset. Suomen Lakimiesliiton XVIII lakimiespäivien pöytäkirja. Vammala 1967. S. 65—78.

Kaestel, R.: Bankjura. 4. udgave. København 1981.

Lagerström, Otto: Något om äganderättsförbehåll till värmeledningar och liknande tillbehör till fastighet. SvJT 1932 s. 417—427.

Lahia, Kauko: Näkökohtia virka-avun edellytyksistä osamaksuasioissa. Ulosotto. Suomen Kaupunginvoutien Yhdistys ry. Jyväskylä 1984. S. 215—219.

Lahtinen, Osvi: Oikeustoimen muoto-ongelmasta. LM 1957 s. 134—144.

Lehto, Reino R.: Vilpitön mieli kolmannen miehen suojana irtaimen esineen luovutuksessa erityisesti silmälläpitäen kauppakaaren 11:4 ja 12:4 §§:ssä lausuttujen oikeusperiaatteiden kehitystä. DL 1927 s. 393—400 ja 1928 s. 52—65.

Lehtonen, Asko—Vikatmaa, Juha: Varallisuusrikosuudistus 1972. 4. painos. Turku 1977.

Lennander, Gertrud: Den nya insolvensrätten. Utvecklingstendenser inom konkurs- och ackordsrätten, särskilt i västtysk, engelsk, fransk och österrikisk rätt. TfR 1987 s. 545—589.

— » — Säljarens rätt att återkräva obetalda varor från en insolvent köpare. Festskrift till Jan Hellner. Malmö 1984. S. 311—335. (*Lennander*)

Lindell, Aulis: Kauppasopimuksen maksuehdot. Sopimusjuridiikan seminaari. Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus. Julkaisu 67—74. Helsinki 1974. (moniste). S. 1—32/VII.

Lindskog, Stefan: Kvittning. Om avräkning mellan privaträttsliga fordringar. Lund 1984.

Lundstedt, A. V.: Byggnadsborgenärernas rättsliga ställning i Sverige och utlandet. Redogörelse utarbetad på kommissionens uppdrag. Stockholm 1917.

Luoma, Jukka: Faktoring-, leasing- ja osamaksukauppa verotuksen kannalta. Erityisrahoitussopimukset. Lakimiesliiton koulutuskeskus, 14.—15. 5. 1985. (moniste)

Majamaa, Vesa: Autokiinnityksen haltijan oikeusasemasta. LM 1975 s. 134—144.

— » — Mitä teollisuusrakennukseen kuuluu? Kollisioiden ratkaisuperusteita. DL 1983 s. 268—295.

— » — Oikeudesta rakentaa poikkeusluvalla. Vammala 1981. (*Majamaa,* Oikeudesta rakentaa poikkeusluvalla)

— » — Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton vakuutena. Vammala 1978. (*Majamaa*)

Maljonen, Juhani: Epätavallisesta maksuvälineestä takaisinsaantiperusteena. LM 1966 s. 832—862.

Malmström, Åke: Svensk rättspraxis. Sakrätt 1943—1947. SvJT 1949 s. 21—42.

— » — Svensk rättspraxis. Sakrätt 1948—1954. SvJT 1955 s. 593—617.

Miettinen, Martti: Ennakkopäätösten sitovuudesta. Turun hovioikeuden III tuomaripäivät 9. 10. 1985. S. 27—40. (*Miettinen*)

— » — Korkeimman oikeuden täysistuntoratkaisuista. LM 1954 s. 134—148.

— » — Lainkäytön yhtenäisyyden valvonnasta korkeimmassa oikeudessa. JFT 1979 s. 339—350.

— » — Prejudikaateista ja niiden merkityksestä. Suomen Lakimiesliiton XXI lakimiespäi-

vien pöytäkirja. Vammala 1970. S. 80—95. (*Miettinen,* Prejudikaateista ja niiden merkityksestä)

— » — Prejudikaattidispenssistä valituslupaan. Helsinki 1979. S. 134—155. (*Miettinen,* Prejudikaattidispenssistä valituslupaan)

Millqvist, Göran: Finansiell leasing. Om det finansiella leasingavtalets civilrättsliga innebörd och reglering. Lund 1986.

Montgomery, Robert: Handbok i Finlands allmänna privaträtt. Första delen. Inledande läror. II. Om rättsförhållandena. Helsingfors 1895.

Muukkonen, P. J.: Esisopimus. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1960. (*Muukkonen,* Esisopimus)

— » — Muotosäännökset. Varallisuusoikeudellisia sopimuksia koskeva tutkimus. Vammala 1958. (*Muukkonen*)

— » — Omistuksenpidätys ja ostorahoituskaupat. LM 1975 s. 154—165.

— » — Standardisopimukset. Suomen Lakimiesliiton vientioikeudellisten kysymysten erikoiskurssi. Vammala 1970. S. 89—97. (*Muukkonen,* Standardisopimukset)

Möller, Gustaf: Domstolen och icke åberopade omständigheter. JFT 1984 s. 332—349.

Nikkilä, Jukka O.: Yrittäjänsuoja ja itsesääntely. Havaintoja Yrittäjien sopimuslautakunnan toiminnasta pienyrittäjän oikeusaseman kannalta. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisu n:o 82. Helsinki 1987.

Nikupaavola, Eino E.: Yhteiskiinnityksestä. I. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1953. (Nikupaavola)

Nilas, Claes: Konsignation — konflikten mellem leverandøren og forhandlerens kreditorer. Justitia 1980:5.

Noponen, V. K.: Oikeudesta ryhtyä liikennettä ja voimansiirtoa tarkoittaviin rakennustöihin naapurin maalla. Helsinki 1931.

Norrmén, Gustav W.: Om bostadsaktieköparens rättsliga ställning i det s.k. gründerförhållandet. En studie från bolagsrättens och kontraktsrättens gränsområde. Borgå 1968.

Nybergh, Björn: Pantsättning och konkurs. JFT 1962 s. 409—423.

Nybergh, Gunnar: Köp av lösöre under suspensivt och under resolutivt villkor. JFT 1937 s. 285—310.

Nyström, Jan-Åke: Billeasing. SvJT 1980 s. 241—257.

— » — Leasing. Tredje upplagan. Lund 1983. (*Nyström*)

Nørager-Nielsen, Jacob—Theilgaard, Søren: Kreditkøb. København 1983.

Ojanen, Ilmari—Sutinen, Juhani: Yrityskiinnitys. Mikkeli 1986.

Oksanen, Martti: Investointi- ja leasingrahoitus. Leasing- ja investointirahoitus. Lakimiesliiton koulutuskeskus, 29.—30. 9. 1987. (moniste) (*Oksanen*)

— » — Rahoitustoiminnan sopimusehtojen muuttuva maailma. Lakimiesuutiset 1988:3 s. 18—20.

Ollinen, Ilmo: Kiinteistön pakkohuutokaupasta Suomen oikeuden mukaan silmälläpitäen erityisesti ulosottoprosessuaalisia kysymyksiä. I. Valmistavat toimenpiteet ennen myytäväksi tarjoamista. Vammala 1938.

Olsson, Curt: Ajankohtaisia tuomioistuinkysymyksiä. DL 1985 s. 1—9.

— » — Avbetalningsköp i strid med kreditvillkorslagen. JFT 1971 s. 146—158.

— » — Edelleen osamaksukaupasta ja luottoehtolaista. LM 1971 s. 660—663.

— » — Oikeustiede ja lainkäyttö. Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915—14/2—1985. Vammala 1985. S. 244—250. (*Olsson,* Oikeustiede ja lainkäyttö)

— » — Om köpares borgenärsskydd vid köp av lös egendom. Helsingfors 1954. (*Olsson*)
— » — Om rättsutveckling genom dom. LM 1984 s. 1182—1201.
— » — Presidentti Curt Olssonin puhe Korkeimman oikeuden juhlaistunnossa. JFT 1985 s. 101—106.
— » — Verkan av avtalsklausuler i standardformulär. Överläggningsämne vid det tjugoförsta nordiska juristmötet. 2. uppl. Helsingfors 1970. (*Olsson,* Verkan av avtalsklausuler)
— » — Vilken verkan har ägareförbehåll då godset säljes vidare? JFT 1960 s. 3—12.
Paananen, Tuula: Suomen leasingmarkkinat. Vaihtoehtona leasing. Kansallis-Osake-Pankin Taloudellinen Katsaus B-painos n:o 34. Helsinki 1981. S. 3—15.
Paasto, Päivi: Resolutiivisesta ehdosta kiinteistönkaupassa. Oikeustiede. Jurisprudentia. 1985. Vammala 1985. S. 261—367.
Palandt: Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz; Verschollenheitsrecht, Beurkundungsgesetz, Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbindungen, Abzahlungsgesetz, Gesetz über den Wiederruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften, § 13a Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb, Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Ehegesetz, Hausratsverordnung. Bearbeitet von Peter Bassenge, Uwe Dietrichsen, Wolfgang Edenhofer, Helmut Heinrichs, Andreas Heldrich, Hans Putzo, Heinz Thomas. 47., neubearbeitete Auflage. Nördlingen 1988.
Palmgren, Bo: Formkravens egna »formkrav». JFT 1958 s. 60—71.
Palmgren, Gunnar: Om påföljderna av säljarens mora. Helsingfors 1936.
Palmgren, G.—Olsson, C.: Kauppaoikeutta liikemiehille. Kirjoittanut Gunnar Palmgren. Toimittanut Curt Olsson. Seitsemäs uusittu painos. Helsinki 1978.
Peczenic, Aleksander: Juridikens metodproblem. Rättskällelära och lagtolkning. Andra upplagan. Stockholm 1980.
Pekkanen, Raimo: Sekatyyppinen työsopimus. Vammala 1966.
Pettersson, Per: Företagshypotek. Kommentar till lagstiftningen om kreditsäkerhet i näringsverksamhet. Helsingborg 1985.
Pipatti, Mirjami: Investointi- ja leasingrahoituksen liikevaihtoverovaikutukset. Leasing- ja investointirahoitus. Lakimiesliiton koulutuskeskus, 29.—30. 9. 1987. (moniste) (*Pipatti*)
— » — Leasingtoiminta on liikevaihtoverollista. Lakimiesuutiset 1988:3 s. 20—22.
Pokela, Hannu: Jämkning av företagarnas avtal i Finland. SvJT 1983 s. 573—578.
Portin, Göran: Hyödykkeiden valmistusprosessiin liittyviä omistusoikeudellisia kysymyksiä. Käytännön sopimuspolitiikkaa ja -juridiikkaa. Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus. Julkaisu 4—69. Helsinki 1969. S. 1—14/IV. (*Portin,* Kysymyksiä)
— » — Några synpunkter på passivitetsregler vid köp. DL 1962 s. 219—233.
— » — Om andelarnas storlek vid samäganderätt. JFT 1968 s. 162—173.
— » — Om köpares dröjsmål med särskild hänsyn till mora accipiendi. Borgå 1962. (*Portin*)
— » — Om reklamation vid köp av lös egendom. JFT 1957 s. 197—210.
— » — Rättsutvecklingen rörande ägareförbehåll. JFT 1979 s. 386—395.
— » — Verkan av ägareförbehåll när köpgodset infogas i byggnad. JFT 1960 s. 277—298.
Puntila, Markku: Osamaksukaupasta ja sen tilastoinnista Suomessa. Taloudellisia selvityksiä 1964. Suomen Pankin taloustieteellisen tutkimuslaitoksen julkaisuja. Sarja A: 27. S. 23—38.

Pöyhönen, Juha: Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu. Vammala 1988.
Raninen, Huugo: Fob-lauseke hankinta- ja kauppasopimuksissa. Helsinki 1934. (*Raninen*)
— » — Vahvistuskirje sopimuksen tekemisessä. Helsinki 1937. (*Raninen,* Vahvistuskirje)
Raulo, Jaakko: Leasing oikeusvertailun ja kansainvälisen yksityisoikeuden näkökulmasta. Helsinki 1984.
Rautkallio, Paavo: Näkökohtia virka-avusta UL 7:14:n mukaan. DL 1981 s. 291—306.
Reichard, Dieter—Kühnel, Wolfgang—Wittig, Reinhard—Grebner, Rainer: Eigentumsvorbehalt und Sicherungsübertragung im Ausland. 3. Auflage. Spyen 1973.
Riska, Olof: Beställarens borgenärskydd vid skeppsbygge. JFT 1978 s. 232—240.
— » — Om säljares rätt att vid inköpskommissionärs konkurs fordra priset direkt av kommittenten. JFT 1947 s. 179—186.
Rodhe, Knut: Handbok i sakrätt. Lund 1975. (*Rodhe*)
— » — Obligationsrätt. Lund 1984. (*Rodhe,* Obligationsrätt)
Ross, Alf: Afbetalingshandelen i samfundsmaessig belysning. København 1936. (*Ross,* Afbetalingshandelen)
— » — Ejendomsret og ejendomsovergang med saerligt henblik paa dansk retspraksis. København 1935. (*Ross*)
Salmiala, Bruno A.: Oikeustapauskommentti. DL 1965 (oik. tap.) s. 1—11.
Sandvik, Tore—Krüger, Kai—Giertsen, Ole Johan: Norsk panterett. 2. utgave. Bergen. 1982.
Saraviita, Ilkka: Muutama sana Korkeimman oikeuden ennakkopäätösten sitovuudesta. LM 1985 s. 373—376.
Saxén, Hans: Förlagsavtalet. Åbo 1955.
Schaadt, S.: Fremskridt gennem leasing. Analyse af en moderne finansieringsform. Aalborg 1972.
Schmidt, Folke: Om ägareförbehåll och avbetalningsköp. Helsingfors 1938.
Serick, Rolf: Eigentumsvorbehalt und Sicherungsübertragung. Band IV. Verlängerungs- und Erweiterungsformen des Eigentumsvorbehaltes und der Sicherungsübertragung. Erster Teil. Verlängerungsformen und Kollisionen. Heidelberg 1976.
Serlachius, Julian: Lärobok i sakrätten enligt gällande finsk rätt. I. Helsingfors 1899. (*Serlachius,* Lärobok)
— » — Om begreppet fast egendom. JFT 1888 s. 1—25 ja 166—192 sekä 1889 s. 99—112.
— » — Sakrätten enligt gällande finsk rätt. Tredje upplagan. Helsingfors 1916. (*Serlachius*)
Sevón, Leif: Kan avtal jämkas på grunder som var kända vid avtalsslutet? JFT 1985 s. 155—172.
— » — Kauppalaki ja YK:n yleissopimus kansainvälistä tavaran kauppaa koskevista sopimuksista. LM 1988 s. 1—16.
— » — Om ränta på återbetald köpeskilling. JFT 1983 s. 158—173.
Sevón, Leif—Wilhelmsson, Thomas—Koskelo, Pauliine: Kauppalain pääkohdat. Helsinki 1987.
Sjögren, Wilhelm: Domaremakt och rättsutveckling. TfR 1916 s. 325—373.
— » — Förarbetena till Sveriges Rikes Lag 1686—1736. III. Lagkommissionens protokoll 1712—1735. Upsala 1901. VII. Utlåtanden öfver Lagkommissionens förslag. Uppsala 1908. (*Sjögren* III ja VII)
Skogh, Göran: Ett alternativ till den föreslagna konsumentkreditlagen. SvJT 1976 s. 542—547.
Skyum-Nielsen, Anna: Om møbellån og »sale—and—lease—back». Justitia 1986:1.
Stark, Hans: Jordabalken. Den nya lagstiftningen med kommentar. Grannelagsrätt, fastig-

hetsköp, panträtt, arrende, hyra, servitut, lagfart, inteckning. Femte omarbetade upplagan. Uddevalla 1979.

Stordrange, Bjørn: Den nye loven om kredittkjøp. LoR 1986 s. 311—335.

Strömberg, Tore: Inledning till den allmänna rättsläran. Åttonde upplagan. Lund 1980.

Strömholm, Stig: Användning av utländskt material i juridiska monografier. Några anteckningar och förslag. SvJT 1971 s. 251—263.

— » — En svensk prejudikatlära: behov och möjligheter. SvJT 1984 s. 923—945.

— » — Har den komparativa rätten en metod? SvJT 1972 s. 456—465.

— » — Rätt, rättskällor och rättstillämpning. En lärobok i allmän rättslära. Tredje upplagan. Lund 1988. (*Strömholm*)

— » — Teleologisk metod och likformig argumentation. Variationer kring ett känt tema. Festskrift till Per Olof Ekelöf. Stockholm 1972. S. 671—723. (*Strömholm,* Teleologisk metod)

Ståhlberg, Kaarlo L.: Petoksesta erityisesti silmällä pitäen erehdyksen aikaan saamista ja vireillä pitämistä sekä tavaran tai rahan tappiota. Rikosoikeudellinen tutkimus. Vammala 1964.

Suenson, Ebbe: Förslag til international leasinglovgivning. UfR 1984 B s. 396—399.

— » — Leasing set under nye synsvinkler. JØ 1972 s. 85—92.

Sundberg, Jacob W. F.: Om ansvaret för fel i lejt gods. Stockholm 1966.

Søgaard, Klaus: Leasingkontrakters stilling ved lessees konkurs. UfR 1984 B s. 79—89.

Takala, Eero: Viimeaikaista oikeuskäytäntöä konkurssi- ja ulosotto-oikeuden alalta. Konkurssi- ja ulosotto-oikeutta. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 26. Vammala 1979. S. 166—182.

Takki, Tapio: Irtaimen esineen vuokrasta ja leasingistä. Vammala 1980.

Tala, Jyrki—Mäkipää, Eila—Pulkkinen, Kimmo: Aineistoa kulutusluotoista. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisu 87. Helsinki 1987.

Tala, Jyrki—Pulkkinen, Kimmo—Junttila, Kristiina: Kulutusluottojen käyttö ja maksuhäiriöt. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisu 89. Helsinki 1988.

Tauvo, Pertti: Sivullisen asema konkurssissa ja ulosotossa. Konkurssi- ja ulosotto-oikeutta. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 26. Vammala 1979. S. 141—152. (*Tauvo*)

— » — Takaisinsaanneista. Käytännön konkurssioikeutta. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 8. Vammala 1972. S. 54—70. (*Tauvo,* Takaisinsaanneista)

Taxell, Lars Erik: Avtal och rättsskydd. Åbo 1972. (*Taxell*)

— » — Avtalsrättens normer. Några riktlinjer. Åbo 1987. (*Taxell,* Avtalsrättens normer)

— » — Jämkning av avtal. JFT 1984 s. 606—630.

— » — Panträtt i skuldebrev. Åbo 1949. (*Taxell,* Panträtt)

Telaranta, K. A.: Arvopaperioikeus. Vammala 1981. (*Telaranta,* Arvopaperioikeus)

— » — Kauppa-agentti ja myyntimies kauppaedustajana. Vammala 1977. (*Telaranta,* Kauppa-agentti)

— » — Varallisuusoikeudellinen tahdonilmaisu. Porvoo 1953. (*Telaranta*)

— » — Vekselivelallisen oikeudesta vedota tahtovirheeseen. DL 1975 s. 330—364 ja 387—401.

Telaranta, Risto: Oikeustapauskommentti. DL 1973 (oik. tap.) s. 33—37.

— » — Osamaksukauppaan perustuvan vekselin haltijan väitesuojasta. DL 1973 s. 182—204.

Tepora, Jarno: Esine- ja velvoiteoikeuden erottelulle asetetuista tehtävistä. Juhlajulkaisu

Simo Zitting 1915—14/2—1985. Vammala 1985. S. 290—307. (*Tepora,* Esine- ja velvoiteoikeuden erottelulle asetetuista tehtävistä)

— » — Etuoikeusjärjestyksestä pakkotäytäntöönpanossa erityisesti silmällä pitäen kiinteistön pakkohuutokauppaa. 2. tarkistettu ja täydennetty painos. Jyväskylä 1981. (*Tepora,* Etuoikeusjärjestyksestä)

— » — Factoring-, leasing- ja osamaksurahoitussopimusten juridiset erityispiirteet. Lakimiesliiton koulutuskeskus. Erityisrahoitussopimukset, 14.—15. 5. 1985. (moniste) (*Tepora,* Erityispiirteet)

— » — Factoring sivullissuojan näkökulmasta. Juhlajulkaisu Matti Ylöstalo 1917—4/2—1987. Vammala 1987. S. 421—436. (*Tepora,* Factoring sivullissuojan näkökulmasta)

— » — Oikeustapauskommentti. LM 1984 s. 221—224.

— » — Omistuksenpidätyksestä. Varallisuusoikeudellinen tutkimus omistusoikeuden käytöstä vakuus- ja hallinnoimistarkoituksessa omistuksenpidätysehdon muodossa erityisesti rakennustoiminnassa. Vammala 1984. (*Tepora*)

— » — Omistuksenpidätys ja täytäntöönpano. Esine- ja täytäntöönpano-oikeuden ongelmia. Toimittanut Erkki Aurejärvi. Helsinki 1984. S. 1—15. (*Tepora,* Omistuksenpidätys)

— » — Rahoitussopimuksen ydinkohdat ja tulkinta. Lakimiesuutiset 1987:12 s. 28—30.

— » — Rahoitussopimuksen ydinkohdat ja tulkinta. Leasing- ja investointirahoitus. Lakimiesliiton koulutuskeskus, 29.—30. 9. 1987. (moniste) (*Tepora,* Rahoitussopimuksen ydinkohdat)

— » — Sopimusmuutokset ja sopimuskatkokset. Leasing- ja investointirahoitus. Lakimiesliiton koulutuskeskus, 29.—30. 9. 1987. (moniste) (*Tepora,* Sopimuskatkokset)

— » — Sopimusosapuolten väliset vastuukysymykset ja vastuut sivullissuhteissa. Leasing- ja investointirahoitus. Lakimiesliiton koulutuskeskus, 29.—30. 9. 1987. (moniste) (*Tepora,* Vastuukysymykset)

— » — Virka-avun antamisen perusteet osamaksukaupassa. SPL 1987 s. 318—325.

Thamm, Manfred: Der Eigentumsvorbehalt im deutschen Recht. 4., überarbeitete Auflage. Spyer 1977.

Tiberg, Hugo: Anmälning av Bo Helander, Kreditsäkerhet i lös egendom. SvJT 1985 s. 398—405.

— » — Hur skall det gå med avbetalningsköpet. Festskrift till Knut Rodhe. Studier i krediträtt och associationsrätt. Stockholm 1976. S. 459—476. (*Tiberg,* Avbetalningsköpet)

— » — Tro och lösen vid godtrosförvärv. Festskrift till Sveriges Advokatsamfund 1887—1987. Rättsvetenskapliga studier. Falköping 1987. S. 551—567. (*Tiberg*)

Timonen, Pekka: Ennakkotapaukset ja niiden merkitys oikeuslähteenä. Mänttä 1987.

Trønning, Christian—Kristensen, Lene Pagter—Møller, Jens: Aendringer i tinglysningsloven. (Tilbehør indlagt i en bygning og indekspanterettigheder). J 1982 s. 200—211.

Tulokas, Mikko: Vakioehtojen sitovuus — eräs ajatusmalli. Juhlajulkaisu Matti Ylöstalo 1917—4/2—1987. Vammala 1987. S. 447—454.

Tuor, Peter: Das schweizerische Zivilgesetzbuch. Neunte Auflage auf Grund der achten Auflage 1968 neu bearbeitet von Bernhard Schnyder. Zürich 1975.

Tvedt, Leiv H.: Bemerkninger om leasing. LoR 1971 s. 174—182.

Undén, Östen: Om tillbehör till fastighet enligt svensk rätt. TfR 1921 s. 3—18.

— » — Svensk sakrätt. I. Lös egendom. Tionde upplagan. Lund 1976. (*Undén*)

Walin, Gösta: Separationsrätt. Lund 1975.

Walin, Gösta—Gregow, Torkel—Löfmarck, Peter: Utsökningsbalken och promulgationslag mm. En kommentar. Andra upplagan. Lund 1987.

Weber, F.: Anm. af Torben Jensen, Afbetaling. JØ 1971 s. 276—280.

Westerlind, Peter: Kommentar till jordabalken. 1—5 kap. Stockholm 1971. (*Westerlind*)

— » — Vad som är fast ägendom. Kommentar till lagen i ämnet av den 29 juli 1966. Stockholm 1967. (*Westerlind,* Fast ägendom)

Westerlind, Peter—Beck-Friis, Jörgen—Sköllerholm, Ove: Kommentar till konsumentkreditlagen den 1 december 1977 (1977:981). Lund 1980.

Wetterstein, Peter: Säljarens garantiutfästelser vid lösöreköp. Särskilt med beaktande av köparens befogenheter vid faktisk fel i köpgodset. Åbo 1982.

Wheeler, Sally E.: The Insolvency Act 1986 and Retention of Title. The Journal of Business Law 1987 s. 180—186.

Vikatmaa, Juha: Näkökohtia kavaltamisesta. LM 1966 s. 313—325.

Wikström, Kauko: Oikeuskäytännön tulkinnasta. Erittely oikeusnormien soveltamistoiminnasta esitettävien väitteiden teoreettisista perusteista ja oikeuskäytännön rakenteesta. Vammala 1979.

Wilhelmsson, Thomas: Den nordiska rättsgemenskapen och rättskälleläran. TfR 1985 s. 181—197.

— » — Leasing — et avbetalningsköp? DL 1974 s. 317—333.

— » — Om allmänna avtalsvillkors bindande verkan. JFT 1979 s. 515—527.

— » — Om styrning av försäkringsvillkor. En rättsvetenskaplig studie angående avtalsfriheten vid frivillig skadeförsäkring. Vammala 1977. (*Wilhelmsson,* Om styrning av försäkringsvillkor)

— » — Omistusoikeus ja siviilioikeus. Omistusoikeus. Toimittanut Martin Scheinin. Helsinki 1983. S. 133—152. (*Wilhelmsson,* Omistusoikeus ja siviilioikeus)

— » — Social civilrätt. Om behovsorienterade element i kontraktsrättens allmänna läror. Vammala 1987. (*Wilhelmsson,* Social civilrätt)

— » — Vakiosopimus. Sopimussidonnaisuudesta ja kohtuuttomista sopimusehdoista. Helsinki 1985. (*Wilhelmsson*)

Wilhelmsson, Thomas—Sevón, Leif: Korkolaki ja viivästyskorko. Vammala 1984.

Vinding Kruse, Fr.: Ejendomsretten. 3. udgave. Andet bind. Omsaetningen. København 1951.

Wirilander, Juhani: Kiinteistönkauppa sopimuksena. Kiinteistönkauppa ja sen verotus. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 44. Vammala 1986. S. 9—37. (*Wirilander,* Kiinteistönkauppa sopimuksena)

— » — Käyttöoikeudesta kiinteistöön silmällä pitäen lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia. Vammala 1980. (*Wirilander*)

— » — Lailla sääntelemättömistä käyttöoikeuksista oikeuskäytännön valossa. LM 1975 s. 200—219.

— » — Virallisen vastaväittäjän lausunto teoksesta: Jarno Tepora, Omistuksenpidätyksestä, Varallisuusoikeudellinen tutkimus omistusoikeuden käytöstä vakuus- ja hallinnoimistarkoituksessa omistuksenpidätyksen muodossa erityisesti rakennustoiminnassa. LM 1985 s. 271—282.

Virolainen, Jyrki: Väittämistaakasta vähäisen. LM 1985 s. 973—1006.

Voipio, Viljo: Ehdot kiinteistönluovutuksessa Suomen oikeuden mukaan. LM 1914 s. 233—253.

— » — Potestatiivisista ehdoista kiinteistökaupassa. LM 1917 s. 133—146.

Wrede, R. A.: Anteckningar enligt professor R. A. Wredes föreläsningar öfver konkursrätt. Med tillstånd af föreläsaren utgifna af K. E. Saxén. Helsingfors 1910. (*Wrede,* Konkursrätt)

— » — Anteckningar enligt professor R. A. Wredes föreläsningar öfver utsökningsväsendet. Med tillstånd af föreläsaren utgifna af Juridiska Studentfakulteten genom Hjalmar Nyqvist. Helsingfors 1912. (*Wrede,* Utsökningsväsendet)

— » — Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan. I—II. Toinen painos. Toimittanut Ilmari Caselius. Helsinki 1946 ja 1947. (*Wrede—Caselius*)

— » — Finlands gällande civilprocessrätt. III. Utsökningsväsendet. Andra upplagan. Tammerfors 1936. (*Wrede,* Civilprocessrätt)

— » — Grundragen av sakrätten enligt Finlands lag. I—II. Helsingfors 1925 och 1926. (*Wrede*)

Ylöstalo, Matti: Tutkimuksia vekselioikeuden alalta. Vammala 1956.

Zitting, Simo: Esine- ja velvoiteoikeuden erosta varallisuusoikeuden järjestelmän perustana. LM 1954 s. 607—622.

— » — Irtaimen esineen ostajan vilpittömän mielen suojasta edustusvallan puuttuessa. LM 1964 s. 1018—1026.

— » — Kysymys omistusoikeuden siirtymishetken määräämisestä. LM 1955 s. 640—671.

— » — Liittymäsuhdeongelma — tarpeisto, ainesosa, rasite. LM 1982 s. 408—421.

— » — Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Vammala 1951. (*Zitting*)

— » — Omistuksenpidätystä koskevia näkökohtia. LM 1978 s. 725—732.

— » — Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa. Vammala 1956. (*Zitting,* Saantosuoja)

— » — Sivullissuojasta varallisuusoikeudessa. Vammala 1975. (*Zitting,* Sivullissuojasta)

— » — Sopimuksesta sääntelyvälineenä ja sääntelyn kohteena. Juhlajulkaisu Matti Ylöstalo 1917—4/2—1987. Vammala 1987. S. 489—498. (*Zitting,* Sopimuksesta sääntelyvälineenä)

— » — Synpunkter på beståndsdels- och pertinensförhållandet. Festskrift till Henrik Hessler. Rättsvetenskapliga studier i civilrätt och processrätt. Falköping 1985. S. 461—471. (*Zitting,* Synpunkter på beståndsdels- och pertinensförhållandet)

— » — Tiedon ja puuttuvan tiedon merkityksestä sivullissuhteissa. LM 1970 s. 830—839.

— » — Tyyppipakko esineoikeudessa. JFT 1962 s. 347—353.

Zitting, Simo—Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa. 5. tarkistettu ja täydennetty painos. Vammala 1982.

Zobl, Dieter: Berner Kommentar. Kommentar zum schweizerischen Privatrecht. Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Band IV. Das Sachenrecht. 2. Abteilung. Die beschränkten dinglichen Rechte. 5. Teilband. Das Fahrnispfand. 1. Unterteilband. Systematischer Teil und Art. 884—887 ZBG. Erleutert von Dieter Zobl. Zweite, vollständig neu bearbeitete Auflage des von Prof. Dr. Hans Leeman begründeten Kommentars zum Sachenrecht. Bern 1982.

Ämmälä, Tuula: Hovioikeuksien soveltamiskäytännöstä OikTL 36 §:n osalta. Oikeuskäytäntö oikeuslähteenä. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan 4. 11. 1987 järjestämässä jatkokoulutustilaisuudessa pidetyt alustukset. Turku 1988. S. 44—59.

Ørgaard, Niels: Finansiering af tilbehør integreret i landbrugsbygninger. UfR 1983 B s. 53—56.

VIRALLISJULKAISUJA

Suomi

Hallituksen esitykset

Hallituksen esitys Eduskunnalle alusrekisterilaiksi. (*Hall. es. n:o 71/1926 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi vähittäismaksukaupasta. (*Hall. es. n:o 3/1932 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi vähittäismaksukaupasta. (*Hall. es. n:o 15/1933 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi konkurssisäännön eräiden pykälien muuttamisesta, laiksi rikoslain 39 luvun 6 §:n muuttamisesta sekä laiksi ulosottolain voimaanpanemisesta ja siitä mitä sen johdosta on vaarin otettava annetun asetuksen 29 §:n muuttamisesta. (*Hall. es. n:o 102/1934 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi merilaiksi. (*Hall. es. n:o 83/1938 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle velkakirjalainsäädännöksi. (*Hall. es. n:o 92/1945 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi eräistä yhteisomistussuhteista. (*Hall. es. n:o 2/1954 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi eräistä yhteisomistussuhteista. (*Hall. es. n:o 143/1957 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi luottoehdoista vähittäismaksukaupassa. (*Hall. es. n:o 27/1962 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle osamaksukauppaa koskevan lainsäädännön uudistamisesta. (*Hall. es. n:o 19/1965 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi luottoehdoista osamaksukaupassa annetun lain muuttamisesta. (*Hall. es. n:o 189/1969 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi osamaksukaupasta annetun lain muuttamisesta. (*Hall. es. n:o 132/1972 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kauppaedustajista. (*Hall. es. n:o 71/1974 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi merilain muuttamisesta. (*Hall. es. n:o 116/1974 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi luottoehdoista osamaksukaupassa annetun lain (662/62) muuttamisesta. (*Hall. es. n:o 190/1974 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle kuluttajansuojalainsäädännöksi. (*Hall. es. n:o 8/1977 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle muutoksenhakua korkeimpaan oikeuteen koskevien säännösten uudistamisesta. (*Hall. es. n:o 106/1978 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi. (*Hall. es. n:o 247/1981 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle yrityskiinnityslainsäädännöksi. (*Hall. es. n:o 190/1983 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle kulutusluottoja koskevaksi lainsäädännöksi. (*Hall. es. n:o 88/1985 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle kauppalaiksi. (*Hall. es. n:o 93/1986 vp.*)
Hallituksen esitys Eduskunnalle kansainvälistä tavaran kauppaa koskevista sopimuksista tehdyn yleissopimuksen eräiden määräysten hyväksymisestä. (*Hall. es. n:o 198/1986 vp.*)

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kauppakaaren 10 luvun muuttamisesta, laiksi elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine ja laiksi merilain 215 §:n muuttamisesta. (*Hall. es. n:o 1/1988 vp.*)

Komiteanmietinnöt

Komitealta, jonka tuli laatia ehdotus laiksi kiinnityksestä laivaan y.m. Helsinki 1885. (*Kom.miet. 1884:15*)

Alusrekisterin ja aluksen kiinnityslainsäädännön uudistamiseksi ehdotuksia laatimaan asetetulta komitealta. Helsinki 1920. (*Kom. miet. 1920:21*)

Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi merilaiksi. Helsinki 1937. (*Kom.miet. 1937*)

Ehdotus laiksi osamaksukaupasta ynnä perustelut. Helsinki 1951. (*Kom.miet. 1951:14*)

Osamaksukomitean mietintö. Helsinki 1961. (*Kom.miet. 1961:13*)

Saantosuojakomitean mietintö. Helsinki 1965. (*Kom.miet. 1965: A 3*)

Vilpillisen kilpailun lainsäädäntökomitean mietintö II. Ehdotus osamaksukauppalain muuttamiseksi. Helsinki 1969. (*Kom.miet. 1969: B 59*)

Ehdotus laiksi kauppaedustajista. Helsinki 1972. (*Kom.miet. 1971: A 31*)

Etuoikeuslakikomitean II osamietintö. Helsinki 1973. (*Kom.miet. 1972: A 27*)

Kauppalakikomitean mietintö. Helsinki 1973. (*Kom.miet. 1973:12*)

Osamaksukauppatoimikunnan mietintö. Helsinki 1973. (*Kom.miet. 1973:17*)

Ilma-aluskiinnitystoimikunnan mietintö. Helsinki 1975. (*Kom.miet. 1975:39*)

Kulutusluottotoimikunnan mietintö. Helsinki 1977. (*Kom.miet. 1977:30*)

Konkurssioikeuden kehittämiskomitean mietintö. Helsinki 1978. (*Kom.miet. 1978:37*)

Yrittäjänsuojatoimikunnan mietintö. Helsinki 1979. (*Kom.miet. 1979:61*)

Yrityskiinnitystoimikunnan mietintö. Helsinki 1981. (*Kom.miet. 1981:56*)

Rahoitusyhteisötoimikunnan mietintö. Helsinki 1984. (*Kom.miet. 1984:2*)

Luottokorttiyhteisötoimikunnan mietintö. Helsinki 1985. (*Kom.miet. 1985:6*)

Kulutusluottosäännöstoimikunnan mietintö. Helsinki 1986. (*Kom.miet. 1986:38*)

Korkeimman oikeuden lausunto

Valtioneuvostolle 19. 5. 1981 annettu lausunto ehdotuksesta hallituksen esitykseksi kauppalaiksi. Selostuksia ja tiedonantoja korkeimman oikeuden ratkaisuista vuonna 1981. Korkeimman oikeuden määräyksestä toimittanut Nils. H. Sundberg. Helsinki 1982. S. 508—544. (*KKO:n lausunto 19. 5. 1981*)

Laintarkastuskunnan julkaisut

Lausunto ehdotuksesta hallituksen esitykseksi Eduskunnalle laiksi osamaksukauppalain muuttamisesta. Helsinki 1971. (*Ltk 1971:6*)

Lausunto ehdotuksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi. Helsinki 1981. (*Ltk 1981:2*)

Lainvalmistelukunnan julkaisut

Lainvalmistelukunnan ehdotus ulosottolaiksi ja muita siihen kuuluvia asetusehdotuksia ynnä niiden perustelmat. Helsinki 1891. (*Lvk 1891*)

Ehdotus laiksi varallisuusoikeudellisista sopimuksista ja muista oikeustoimista ynnä perustelut. Helsinki 1925. (*Lvk 1925:2*)

Ehdotus laiksi vähittäismaksukaupasta ynnä perustelut. Helsinki 1930. (*Lvk 1930:6*)
Ehdotus hallituksen esitykseksi Eduskunnalle laiksi eräistä yhteisomistussuhteista lisäperusteluineen. Helsinki 1951. (*Lvk 1951:1*)
Ehdotus hallituksen esitykseksi Eduskunnalle laiksi eräistä yhteisomistussuhteista. (Tarkistettu ehdotus liitteineen). Helsinki 1954. (*Lvk 1954:3*)
Ehdotus hallituksen esitykseksi Eduskunnalle osamaksukauppaa koskevan lainsäädännön uudistamiseksi. Helsinki 1965. (*Lvk 1965:6*)

Lakivaliokunnan mietinnöt

Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksen johdosta alusrekisterilaiksi. (*Lv. miet. n:o 10a/1926 vp. (Hall. es. n:o 71/1926 vp.)*)
Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksen johdosta laiksi vähittäismaksukaupasta. (*Lv. miet. n:o 19/1932 vp. (Hall. es. n:o 3/1932 vp.)*)
Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksen johdosta osamaksukauppaa koskevan lainsäädännön uudistamisesta. (*Lv. miet. 19/1965 vp. (Hall. es. n:o 19/1965 vp.)*)
Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksen johdosta laiksi osamaksukaupasta annetun lain muuttamisesta. (*Lv. miet. n:o 13/1972 vp. (Hall. es. n:o 132/1972 vp.)*)
Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksen johdosta laiksi luottoehdoista osamaksukaupassa annetun lain (662/62) muuttamisesta. (*Lv. miet. n:o 20/1974 vp. (Hall. es. n:o 190/1974 vp.)*)
Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksen johdosta oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi (*Lv. miet. n:o 6/1982 vp. (Hall. es. n:o 247/1981 vp.)*)
Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksen johdosta yrityskiinnityslainsäädännöksi. (*Lv. miet. n:o 3/1984 vp. (Hall. es. n:o 190/1983 vp.)*)

Oikeusministeriön lainvalmisteluosaston (lainsäädäntöosaston) julkaisut

Bärlund, Kaj: Lausunnot kulutusluottotoimikunnan mietinnöstä. Tiivistelmä. Helsinki 1978 (*OLJ 1978:13*)
— » — Tietoja kulutusluotoista. Helsinki 1976. (*OLJ 1976:5*)
Cantell, Ilkka: Lausunnot pohjoismaisen kauppalakityöryhmän ehdotuksesta. Tiivistelmä. (*OLJ 1985:18*)
Kivivuori, Antti—af Schultén, C. G.—Tala, Jyrki—Sevón, Leif: Ehdotus kuluttajansuojalainsäädännöksi. Helsinki 1974. (*OLJ 1974:12*)
Kämäräinen, Mikko: Ehdotus yleiseksi kohtuullistamissäännökseksi. Helsinki 1980. (*OLJ 1980:4*)
Könkkölä, Mikko—Möller, Gustav—Koskelo, Pauliine—Raulos, Kari—Tiihonen, Taina: Ehdotus takaisinsaantia konkurssipesään koskevaksi lainsäädännöksi. Helsinki 1988. (*OLJ 1988:7*)
Niemi-Kiesiläinen, Johanna: Etuoikeudet konkurssissa. Selvityksiä. Helsinki 1984. (*OLJ 1984:6*)
Routamo, Eero—Sevón, Leif: Ehdotus kauppalaiksi. Helsinki 1977. (*OLJ 1977:13*)
Sevón, Leif: Tiivistelmä kauppalakityöryhmän mietinnöstä annetuista lausunnoista. Helsinki 1978. (*OLJ 1978:9*)
Wallin, Anna-Riitta: Lausunnot yrityskiinnitystoimikunnan mietinnöstä. Tiivistelmä. Helsinki 1982. (*OLJ 1982:7*)

Wilhelmsson, Thomas—Rissanen, Kirsti—Vanhanen, Risto: Kulutusluottotyöryhmän mietintö. Helsinki 1982. (*OLJ 1982:8*)

Suuren valiokunnan mietintö

Suuren valiokunnan mietintö hallituksen esityksen johdosta laiksi vähittäismaksukaupasta (*suuren valiokunnan mietintö n:o 53/1932 vp. (Hall. es. n:o 3/1932 vp.)*)

Talousvaliokunnan mietintö

Talousvaliokunnan mietintö hallituksen esityksestä kulutusluottoja koskevaksi lainsäädännöksi. (*Tv. miet. 1/1986 vp. (Hall. es. n:o 88/1985 vp.)*)

Tilastojulkaisu

Kulutusluottoselvitys. Tilastokeskus ja Elinkeinohallitus. 17. 6. 1985. Tilastokeskuksen muistio n:o 102.

Ruotsi

Propositioner

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om vad som är fast egendom. (*Prop. 1966:24*)

Regeringens proposition med förslag till konsumentkreditlag m.m. (*Prop. 1976/77:123*)

Regeringens proposition om avbetalningsköp mellan näringsidkare m. fl. (*Prop. 1977/78:142*)

Regeringens proposition om godtrosförvärv av lösöre. (*Prop. 1985/86:123*)

Statens offentliga utredningar

Lagberedningens förslag till jordabalk. I. Stockholm 1947. (*SOU 1947:38*)

Reviderat förslag till jordabalk m.m. Avgivet av särskild utredningsman (jordabalksutredningen). Stockholm 1963. (*SOU 1963:55*)

Godtrosförvärv av lösöre. Betänkande avgivet av särskild utredningsman. Stockholm 1965. (*SOU 1965:14*)

Konsumtionskrediter i Sverige. Betänkande avgivet av konsumtionskreditutredningen. Stockholm 1966. (*SOU 1966:42*)

Generalklausul i förmögenhetsrätten. Stockholm 1974. (*SOU 1974:83*)

Konsumentkreditlag mm. Betänkande av Kreditköpkommittén. Stockholm 1975. (*SOU 1975:63*)

Näringsidkares avbetalningsköp m.m. Betänkande av Kreditköputredningen. Stockholm 1977. (*SOU 1977:24*)

Finansieringsbolag. Betänkande av finansieringsbolagskommittén. Stockholm 1977. (*SOU 1977:97*)

Företagshypotek. Slutbetänkande om kreditsäkerhet i näringsverksamhet av utredningen angående företagsinteckning. Minab 1981. (*SOU 1981:56*)

Förvärv i god tro. Betänkande av utredningen om godtrosförvärv av stöldgods m.m. Stockholm 1984. (*SOU 1984:16*)

Handelsagentur och kommission. Betänkande av kommissionslagskommittén. Göteborg 1984. (*SOU 1984:85*)

Tanska

Betaenkninger

Betaenkning om køb på kredit. Afgivet af det af justitsministeriet den 26. februar 1973 nedsatte udvalg. København 1978. (*Bet. 1978:839*)

Betaenkning om aendring af tinglysningslovens § 38. Afgivet af justitsministeriets tinglysningsudvalg. København 1980. (*Bet. 1980:904*)

Redegørelse fra udvalget til analysering og vurdering af leasingprojekter og tilsvarende investeringstilbud (leasingudvalget). København 1983. (*Bet. 1983:984*)

Norja

Norges offentlige utredninger

Kredittkjøp m.v. Bergen 1977. (*NOU 1977:12*)

Rådsegn

Om pant. Fra Sivillovbokutvalet. Bergen 1970. (*Rådsegn 8*)

Yhteispohjoismainen lainvalmisteluaineisto

Nordiska köplagar. Förslag av den nordiska arbetsgruppen för köplagstiftning. Stockholm 1985. (*NU 1984:5*)

Euroopan talousyhteisö

Draft Convention on bankruptcy, winding-up, arrangements, compositions and similar proceedings. Report on the draft Convention on bankruptcy, winding-up, arrangements, compositions and similar proceedings. Commission of the European Communities. Bulletin of the European Communities, supplement 2/1982.

The Law of Property in the European Community. Competition — Approximation of Legislation Series 1976:27. Commission of the European Communities. Brusssels 1976.

LYHENTEITÄ

A sopimattomista ehdoista kiinteistönkaupoissa	=	asetus sisältävä sääntöjä sen estämiseksi, ettei sopimattomia ehtoja tehtäisi kiinteän omaisuuden kaupoissa ja maa-omaisuuksia liiallisesti raskautettaisi eläkkeellä ja muilla rasituksilla (20.6.1864/21)
AlusrekisteriL	=	alusrekisterilaki (29.7.1927/211)
AutokiinL	=	autokiinnityslaki (15.12.1972/810)
av.	=	alaviite; alaviitteessä
AvbetL	=	lag om avbetalningsköp mellan näringsidkare m.fl.(1978:599) (Ruotsi)
Bet.	=	betaenkning (Tanska)
DL	=	Defensor Legis
EOA	=	etuoikeusasetus (9.11.1868/32)
GodtrosförvärvsL	=	lag om godtrosförvärv av lösöre (1986:796) (Ruotsi)
Hall.es.	=	hallituksen esitys
HD	=	högsta domstolen (Ruotsi)
HHO	=	Helsingin hovioikeus
HVL	=	huoneenvuokralaki (10.7.1987/653)
IHO	=	Itä-Suomen hovioikeus
Ilma-aluskiinL	=	laki kiinnityksestä ilma-alukseen (15.6.1928/211)
IrtKiinL	=	laki irtaimistokiinnityksestä (17.2.1923/55)
J(Ø)	=	Juristen (& Økonomen)
JB	=	jordabalk (17.12.1970) (Ruotsi)
JFT	=	Tidskrift, utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
KauppaL	=	kauppalaki (27.3.1987/355)
KHO	=	korkein hallinto-oikeus
KK	=	kauppakaari
KKO	=	korkein oikeus
KoHO	=	Kouvolan hovioikeus
Kom.miet.	=	komiteanmietintö
KommissionsL	=	lag om kommission, handelsagentur och handelsresande (1914:45) (Ruotsi)
KonsumentkreditL	=	konsumentkreditlag (1977:981) (Ruotsi)
KreditkøbsL	=	lov om køb på kredit (9.6.1982/275) (Tanska)
KredittkjøpsL	=	lov om kredittkjøp m.m. (21.6.1985/82) (Norja)
KS	=	konkurssisääntö (9.11.1868/31)
KSL	=	kuluttajansuojalaki (20.1.1978/38)
KVL	=	kuluttajavalituslautakunta
LiikVakL	=	liikennevakuutuslaki (26.6.1959/279)

LL = laki lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta (28.2.1930/86)
LM = Lakimies
LoR = Lov og Rett
Ltk = laintarkastuskunta
LuottoehtoL = laki luottoehdoista osamaksukaupassa (21.12.1962/622)
Lv. miet. = lakivaliokunnan mietintö
Lvk = lainvalmistelukunta
LösöreköpL = lag om handel med lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarbliva (1845:50) (Ruotsi)
MK = maakaari
ML = merilaki (9.6.1939/167)
MT = markkinatuomioistuin
MVL = maanvuokralaki (29.4.1966/258)
NJA = Nytt Juridisk Arkiv I (Ruotsi)
NJA II = Nytt Juridisk Arkiv II (Ruotsi)
NOU = Norges offentlige utredninger
NRt = Norsk Retstidende
NU = Nordisk utredningsserie
OikTL = laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista (13.6.1929/228)
OK = oikeudenkäymiskaari
OLJ = oikeusministeriön lainvalmisteluosaston (t. lainsäädäntöosaston) julkaisu
OsamKL = laki osamaksukaupasta (18.2.1966/91)
p. = päätös; painos
PanteL = lov om pant (8.2.1980/2) (Norja)
Prop. = propositioner (Ruotsi)
rf = rättsfall från hovrätterna (SvJT)
RH = Rättsfall från hovrätterna (Domstolsverket)
RHO = Rovaniemen hovioikeus
SjøfartsL = lov om Sjøfarten (20.6.1893/1) (Norja)
SjöL = sjölag (1891:35) (Ruotsi)
SkibsregistreringsL = lov om skibsregistrering (29.3.1957/93) (Tanska)
SOO = senaatin oikeusosasto
SOU = Statens offentliga utredningar (Ruotsi)
SPL = Suomen Poliisilehti
SvJT = Svensk Juristtidning
t. = tuomio
TfR = Tidskrift for Retsvidenskap
THO = Turun hovioikeus
TL = lov om tinglysning (31.3.1926/11) (Tanska)
Tv. miet. = talousvaliokunnan mietintö
UB = utsökningsbalk (25.6.1981) (Ruotsi)
UfR = Ugeskrift for Retsvaesen
UL = ulosottolaki (3.12.1895/37)
UNCITRAL = United Nations Commission on International Trade Law

UNIDROIT	= Institut International pour l'Unification du Droit Privé
VeksL	= vekselilaki (14.7.1932/242)
VHO	= Vaasan hovioikeus
VKL	= velkakirjalaki (31.7.1947/622)
vp.	= valtiopäivät
VähKL	= laki vähittäismaksukaupasta (30.11.1933/296)
YrKiinL	= yrityskiinnityslaki (24.8.1984/634)

A. JOHDANTO

1. TUTKIMUSTEHTÄVÄSTÄ JA KÄSITTEISTÖSTÄ

1.1. TUTKIMUSKOHTEET

Omistuksenpidätys ja leasing ovat kaksi keskeistä *omistusvakuus* tyyppiä.[1] Omistusvakuuksille on tyypillistä, että vakuus on perustettu järjestämällä velkojalle ainakin muodollisesti omistajan asema. Omistusoikeus on yleensä tavalla tai toisella ehdollinen. Olennaista on, että velkojan suoja halutaan perustaa juuri omistajan asemaan, vaikka velkoja on kiinnostuneempi velan maksusta kuin esineen omistamisesta. Velallisella on tavallisesti mahdollisuus saada täysi omistusoikeus itselleen tai estää täyden omistusoikeuden siirtyminen velkojalle, jos hän täyttää vakuudella turvattavan velvoitteen. Tavanomaista on lisäksi, että velallisella on velkasuhteen kestäessä oikeus vakuusesineen käyttöön ja hallintaan.

Oikeudellisesti ongelmallinen piirre omistusvakuuksien käytössä on erityisesti se edellä mainittu seikka, että omistusoikeutta pyritään käyttämään saamisen turvaamiseen. Tähän tarkoitukseen oikeusjärjestyksessä on osoitettu lähinnä pantti- ja pidätysoikeus. Sopimuksen muodon ja tarkoituksen välillä vallitsee siten jännite, joka heijastuu norminvalintaan.

Omistuksenpidätyksen ongelmien merkityksellisyyttä osoittavat sekä ehdon runsas käyttö että oikeuskäytäntö. Omistuksenpidätystä koskevista kysymyksistä on annettu paljon korkeimman oikeuden ratkaisuja, joilla on pyritty oh-

[1] Omistusvakuuden käsite on varsin uusi. Sitä lienee ensimmäisenä käyttänyt *Havansi*. Hän on maininnut esimerkkeinä omistusvakuuksista omistuksenpidätyksen, vakuusluovutuksen, leasingin ja käsirahan. Ks. lähemmin *Havansi* s. 14-17. Käsirahaa koskevat ongelmat on kokonaan sivuutettu tässä tutkimuksessa. Vakuusluovutusta on käsitelty sikäli kuin se on ollut tarpeellista omistuksenpidätystä ja leasingiä koskevien ongelmien selvittämiseksi. Käytännössä vakuusluovutus liittyy usein omistuksenpidätyskauppoihin tai leasingsopimuksiin taikka niiden rahoitukseen. Lisäksi tässä tutkimuksessa on käsitelty eräiltä osin myyntikomissiota. Myös myyntikomission lukeminen omistusvakuuksien piiriin on perusteltavissa, ks. esim. kehityksestä Amerikan yhdysvalloissa *Helander* s. 106—109.

jamaan horjuvaksi osoittautunutta alempien oikeuksien käytäntöä.[2] Leasingsopimuksia taas käytetään runsaasti, mutta niitä koskevia korkeimman oikeuden julkaistuja ratkaisuja ei ole monia. Viimeksi sanottu johtunee osin leasingsopimusten uutuudesta.[3] Esimerkiksi hovioikeuksien käytännössä on leasingiä koskevia ratkaisuja jo suhteellisen paljon. Uusia omistuksenpidätystä ja leasingiä koskevia tulkintaongelmia syntyy jatkuvasti muun muassa sen vuoksi, että omistuksenpidätyskaupat ja leasingsopimukset ovat järjestetyn rahoitustoiminnan kohteina. Sopimustyypistö on jatkuvan kehittelytyön kohteena kuten rahoitustoiminnan sopimukset yleensä viime aikoina.

Tässä tutkimuksessa selvitetään edellytyksiä, joiden vallitessa irtaimen (aineellisen) esineen myyjä omistuksenpidätyksen perusteella ja vuokranantaja leasingsopimuksen perusteella nauttivat suojaa sivullisia vastaan. Sivullissuoja on myyjälle, vuokranantajalle ja mahdolliselle erilliselle rahoittajalle omistuksenpidätyksen ja leasingin vakuuskäytön perusedellytys.

Tärkeimmän sivullistahon muodostavat ostajan ja vuokralaisen velkojat. Myös suojalla ostajan tai vuokralaisen luovutuksensaajia vastaan voi olla huomattava merkitys ainakin sikäli, että myyjän tai vuokranantajan oikeuden tehokkuus luovutuksensaajaa kohtaan on omiaan ennalta ehkäisemään luvattomia luovutustoimia.

Suoja velkojia ja luovutuksensaajia vastaan ei ole ainoa myyjälle tai vuokranantajalle tärkeä sivullissuojamuoto. Myös ns. staattiset oikeussuojakeinot kuten mahdollisuus vaatia sivulliselta vahingonkorvausta voivat olla myyjälle tai vuokranantajalle tärkeitä. Näin on lähinnä silloin, kun vakuutus ei korvaa sivullisen aiheuttamia vahinkoja. Dynaaminen suoja, jonka piiriin suoja velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan sijoittuu, lienee kuitenkin sekä käytännössä tärkein että oikeudellisesti ongelmallisin. Viimeksi sanottua kuvastanee juuri dynaamisen suojan kysymysten riidanalaisuus oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä.

Sopijapuolten keskinäistä suhdetta koskevia kysymyksiä tarkastellaan tässä tutkimuksessa siltä osin kuin ne välittömästi vaikuttavat omistuksenpidätyksen ja leasingin käyttökelpoisuuteen vakuuskeinona. Tällaisia inter partes suhteen kysymyksiä ovat erityisesti ne, joka koskevat vakuudella turvattavia saamisia.

---

[2] Ks. *Portin*, JFT 1979 s. 386—395.

[3] Ks. myös *Millqvist* s. 345—346, jossa on arveltu, että leasingiä koskevan oikeuskäytännön suhteellisen vähäiseen määrään Ruotsissa on vaikuttanut epävarmuus sovellettavista säännöistä ja oikeudenkäynnin lopputuloksesta. Millqvist on arvellut rahoitusyhtiöiden halunneen säilyttää toimintavapautensa vaikka kalliiden kompromissien kustannuksella.

1.2. TARKASTELUNÄKÖKULMA, TUTKIMUSTAPA JA LÄHDEMATERIAALI

Tarkastelunäkökulmana tutkimuksessa on omistuksenpidätyksen ja leasingin vakuuskäytön rajojen kattava kartoitus. Tällaista Suomessa ei ole aikaisemmin suoritettu, vaikka omistuksenpidätystä sinänsä ovat käsitelleet useat kirjoittajat. Heistä voidaan mainita *Caselius, af Hällström, Zitting, Olsson, Muukkonen, Kartio, Portin, Tepora* ja *Havansi.*

Koska pyrkimyksenä on ollut kartoittaa omistuksenpidätyksen ja leasingin mahdollisia käyttötapoja, tarkastelua ei ole rajoitettu sellaisiin ongelmiin, joita esimerkiksi vakiosopimuskäytännön nojalla voitaisiin olettaa yleisimmin esiintyneen tutkimuksen tekohetkellä. Tavoitteena on ollut myös mahdollisten uudentyyppisten sopimusmääräysten ja käyttötilanteiden erittely. Vakiosopimuskäytännön linjojen osoittaminen on lisäksi useasta syystä ongelmallista.

Osamaksukaupan ja leasingtoiminnan vakiosopimuskäytäntöä ovat ohjanneet Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n suositukset. Tämä yhdistys, jonka jäseninä ovat olleet pankkien rahoitusyhtiöt, on laatinut mallisopimukset muun muassa leasingiä sekä osamaksu- ja autoleasingsopimusten siirtoa varten.[1] Viimeisin mallisopimus leasingiä varten on vahvistettu vuonna 1984. Mainittu yhdistys ei kuitenkaan enää laadi rahoitustoiminnassa käytettäviä sopimuksia koskevia suosituksia, vaan yhdistyksen toiminta rajoittuu lähinnä yhteydenpitoon viranomaisten kanssa. Muun muassa tämän tähden vakiosopimuskäytäntö on aikaisempaa kirjavampi.

Eri rahoitusyhtiöt ovat tehneet jossain määrin muutoksia esimerkiksi mainittuihin vuodelta 1984 oleviin leasingehtoihin, ja samalla rahoitusyhtiöllä on monesti käytössään erityyppisiä vakioehtoja. Vakiosopimusten sisältö on eräs tekijä rahoitusyhtiöiden välisessä kilpailussa, ja on todennäköistä, että vakio-

[1] Rahoitusyhtiöistä ja niiden toiminnasta ei ole erityistä lainsäädäntöä. Rahoitusyhteisötoimikunnan laatimassa lakiehdotuksessa rahoitusyhtiö on määritelty osakeyhtiöksi, jonka tarkoituksena on harjoittaa rahoitustoimintaa ja joka ei ole liikepankki eikä luotto-osakeyhtiö. Rahoitustoiminnalla tarkoitetaan lakiehdotuksessa "laskusaatavien, osamaksusopimusten sekä elinkeinonharjoittajan tekemien muiden sopimusten rahoittamista, rahoitustarkoitusta varten hankitun omaisuuden ja oikeuksien pitkäaikaista vuokraamista sekä muuta vastaavaa toimintaa". Ks. *Kom.miet. 1984:2* s. 20—22 ja 36. Nämä rahoitusyhtiön luonnehdinnat vastaavat nähdäkseni vallitsevaa kielenkäyttöä. Jäljempänä pidetään rahoitusyhtiöistä puhuttaessa silmällä lähinnä sellaisia yhtiöitä, jotka eivät ole sitoutuneet tietyn valmistajan, maahantuojan tai muun tavaran toimittajan tuotteiden myynnin tai vuokrauksen rahoittamiseen vaan jotka markkinoivat palveluksiaan yleisesti, ks. myös *Kom. miet. 1984:2* s. 7.

sopimukset tulevat muuttumaan aikaisempaa useammin. Sopimuskäytännön kirjavuutta lisää se, että rahoitusyhtiöt tekevät yksittäistapauksissa sopimuksia myös vakiosopimuksesta poikkeavin ehdoin. Lisäksi valmistajat, maahantuojat ja vähittäismyyjät sekä näiden omistamat erilliset rahoitusyksiköt, jotka rahoittavat ainoastaan omistajiensa kauppaa ja leasingtoimintaa, käyttänevät usein ehtoja, jotka poikkeavat varsinaisten rahoitusyhtiöiden käytännöstä.

Edellä esitetyistä syistä sopimuskäytännön kattava kuvaus ei juuri ole mahdollista. Myös tällaisen kuvauksen ja pelkästään siihen perustuvan tutkimuksen hyödyllisyys olisi sopimuskäytännön jatkuvan muutoksen vuoksi kyseenalainen. Tässä tutkimuksessa on *esimerkkinä* leasingsopimuksista käytetty tutkimuksen lopussa olevaa Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n mallisopimusta vuodelta 1984. Esimerkkinä osamaksukauppasopimuksesta on tutkimuksen loppuun otettu Autoalan Keskusliitto r.y:n vakiosopimusmalli. Tutkimuksen liitteenä ovat myös Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n mallisopimukset osamaksusopimusten sekä moottoriajoneuvoja ja työkoneita koskevien vuokrasopimusten siirtoa varten.

Tutkimustapa on lainopillinen. Keskeisessä asemassa ovat oikeuskäytäntö ja ns. reaaliset eli oikeuspoliittiset argumentit. Tämä johtuu lainsäädännön aukollisuudesta. Osittain oikeuspoliittisten argumenttien asema on seurausta pyrkimyksestä arvioida kriittisesti myös vakiintuneita oikeuskirjallisuuden ja -käytännön kannanottoja.[2]

Oikeuskäytännön kriittistä arviointia olen pitänyt aiheellisena, vaikka tarkasteltavasta kysymyksestä olisi annettu samansuuntaisia ja suhteellisen tuoreita korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä. Oikeusvarmuus- ja yhdenvertaisuusnäkökohtien vuoksi ei tällaisista ennakkopäätöksistä poikkeavan kannan omaksuminen erityisesti alemmissa tuomioistuimissa ole mielestäni asianmukaista muuta kuin poikkeustapauksissa.[3] Monissa omistuksenpidätystä ja

[2] Oikeuspoliittisten argumenttien merkityksestä ja niiden erilaisista käyttötavoista ks. esim. *Helin* s. 248—255, 357—365 ja 368—386, 395—396, *Helin*, Käsitteistä päättelemisestä s. 84—90, *Wilhelmsson*, Omistusoikeus ja siviilioikeus s. 139—140 ja 148—149, *Aarnio* s. 94—97 ja 101—103, *Aarnio*, Denkweisen s.140—144 ja 148—149, *Peczenic* s. 66—68 ja 150—176 sekä *Strömholm*, Teleologisk metod s. 679—694 ja 708—723. Erityisen voimakkaasti tämän tyyppisen (täsmällisemmin sanoen finalistisen) argumentaation merkitystä on meillä painottanut Klami, ks. esim. *Klami* s. 154—243 ja *Klami*, Anti-Legalism s. 13—26. Oikeuspoliittisten argumenttien merkityksestä ns. vaihtoehtoisessa lainopissa, ks. esim. *Wilhelmsson*, Social civilrätt s. 23—43.

[3] Korkeimman oikeuden prejudikaattien merkitystä koskevasta vilkkaasta keskustelusta, johon vuoden 1980 alusta voimaan tullut muutoksenhakua korkeimmassa oikeudessa koskenut lainmuutos on osaltaan antanut aihetta, ks. esim. *Pöyhönen* s. 71—77, *Timonen* erit. s. 60—85 ja 104—115, *Taxell*, Avtalsrättens normer s. 55—57, *Heinonen* s. 34—35,

leasingiä koskevissa kysymyksissä oikeuskäytännössä ovat kuitenkin vakiintuneet ainoastaan perusratkaisut. Esille tulevia uusia ongelmia selvitettäessä ei ole merkityksetöntä, minkälaista arvostelua voidaan ehkä kohdistaa perusratkaisuihin. Lisäksi lainsäädännössä on eräiltä osin tapahtunut sellaista kehitystä, joka voi oikeuttaa korkeimman oikeuden omaksuman kannan tarkistamiseen. Tällaiset lainsäädännön muuttumisen heijastusvaikutukset on myös korkeimman oikeuden käytännössä tunnustettu kannan muuttamisen perusteiksi, vaikka ennakkopäätösten merkitystä on viimeaikaisissa ratkaisuissa nimenomaisesti korostettu.[4]

Prejudikaateiksi on toisinaan haluttu luokitella vain korkeimman oikeuden julkaistut, nimenomaan ennakkopäätöksiksi tarkoitetut ratkaisut.[5] Tällainen rajaus on mielestäni aiheellinen sikäli, kuin pidetään silmällä esimerkiksi tuomarin velvollisuutta ottaa selko korkeimman oikeuden käytännöstä. Samaten mainitunlainen rajaus on aiheellinen silloin, kun keskustellaan korkeimman oikeuden toiminnasta oikeuskäytäntöä ohjaavana viranomaisena.[6]

Sen sijaan sellaista ennakkopäätösten argumenttiarvoa, jota edellä on pidetty silmällä, ei ratkaisun julkaiseminen ja korkeimman oikeuden oma näkemys kannanottonsa prejudikaattiarvosta mielestäni välttämättä ratkaise.[7] Eri asia on, että julkaisematta jättäminen voi johtua esimer-

Klami, DL 1986 s. 170—173, *Klami*, Gewohnheitsrecht s. 32—33 ja 68—73, *Klami*, Om rättsdogmatisk forskning s. 85—96, *Miettinen* s. 32—40, *Aurejärvi*, LM 1985 s. 458—463, *Saraviita*, LM 1985 s. 374—376, *Olsson*, JFT 1985 s. 105—106, *Olsson*, DL 1985 s. 6—7, *Olsson*, LM 1984 s. 1191—1195, *Jokela*, LM 1984 s. 191—201, *Aarnio* s. 89—90, 95—97 ja 101—103 sekä *Aarnio*, Denkweisen s. 128—129 ja 135—136. Ks. myös pääpiirteissään samansuuntaisesta ruotsalaisesta keskustelusta esim. *Strömholm*, SvJT 1984 s. 923—945, *Strömholm* s. 340—345, *Strömberg* s. 50—62 sekä *Peczenic* s. 48—53, 121—123 ja 133—134.

[4] Ks. esim. KKO 1984 I 4 ja II 86 sekä 1986 II 12 ja *Miettinen*, Ennakkopäätösten sitovuudesta s. 36—37, *Aurejärvi*, LM 1985 s. 455—458 ja *Olsson*, LM 1984 s. 1193

[5] Ks. esim. *Miettinen*, Ennakkopäätösten sitovuudesta s. 29, *Miettinen*, Prejudikaateista ja niiden merkityksestä s. 81, *Miettinen*, LM 1954 s. 134 av. 2 ja s. 146—147 sekä *Olsson*, DL 1985 s. 6.

[6] Ks. esim *Hall. es. n:o 106/1978* s. 13—14.

[7] Vrt. myös *Heinonen* s. 36—37 ja *Jokela*, LM 1984 s. 189—191. Ks. toisaalta *Timonen* s. 102—103, jossa on katsottu, että nykyisen valituslupajärjestelmän aikana korkeimman oikeuden ratkaisun julkaisemattomuus on entistä selvempi merkki ratkaisun soveltumattomuudesta ennakkopäätökseksi. Käsitystään Timonen on perustellut sillä, että julkaisemisen ja valitusluvan myöntämisen edellytykset ovat yhteneviä. Tämä on sikäli epätäsmällistä, että OK 30:3.1:n mukaan valitusluvan myöntämisen perusteena tulee kysymykseen mm. "muu painava syy". Kaikissa tapauksissa valitusluvan myöntäminen ja julkaisemattomuus eivät ole osoitus siitä, että valitusluvan myöntäjät olisivat katsoneet tapauksen antavan aiheen ennakkopäätöksen julkaisemiseen ja että tämä käsitys olisi sittemmin osoittautunut perusteettomaksi. Sitä paitsi julkaisemattomuus on jo ennen valituslupajärjestel-

kiksi prosessuaalisista seikoista taikka odotettavissa olevasta lainsäädännön tai muiden olosuhteiden muutoksesta.[8] Niiden vuoksi ratkaisu ei ehkä olisi saanut ennakkopäätösarvoa tai olisi sen menettänyt, vaikka se olisi julkaistukin. Olennaisin julkaisemisen vaikutus on nähdäkseni siinä, että tieto julkaistuista ratkaisuista leviää tehokkaammin ja oikeusvarmuusnäkökohtien paino voi siksi olla julkaisemisen johdosta suurempi. Huomionarvoista on, ettei ratkaisun julkaisemattomuus korkeimman oikeuden työjärjestyksen mukaan vaikuta myöskään ratkaisun sitovuuteen korkeimman oikeuden sisäisessä työskentelyssä.[9]

Samantyyppistä argumenttiarvoa kuin julkaisemattomilla korkeimman oikeuden ratkaisuilla voi mielestäni olla myös hovioikeusratkaisuilla lähinnä silloin, kun kysymys on vakiintuneesta käytännöstä.[10] Tämä koskee erityisesti tutkijan argumentaatiota. Esimerkiksi ratkaisun tehneelle hovioikeudelle tai kyseisen hovioikeuspiirin alioikeuksille jo yksittäisen hovioikeusratkaisun ennakkopäätösarvo voi olla suuri.[11]

Korkeimman oikeuden käytäntöä olen selvittänyt tämän tutkimuksen tarpeisiin käymällä läpi korkeimman oikeuden vuosikirjoissa julkaistut ratkaisut. Hovioikeuskäytäntöä olen kartoittanut Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan hovioikeusratkaisujen kokoelman ja kortiston avulla.[12] Näin löyty-

---

mään siirtymistä osoittanut, ettei korkein oikeus itse ole tarkoittanut ratkaisua ennakkopäätökseksi. — Korkeimman oikeuden täysistunnossaan 1.10.1986 vahvistamat uusimmat julkaisuperusteet ovat täysin samat kuin ennakkopäätösperuste valitusluvan myöntämistä koskevassa OK 30:3.1:ssa, ks. esim. *Heinonen*, Arvostelu teoksesta Timonen, Ennakkotapaukset ja niiden merkitys oikeuslähteenä, LM 1988 s. 337—338.

[8] Ks. myös *Miettinen*, Prejudikaateista ja niiden merkityksestä s. 81—82.

[9] Menettelystä, jota noudattamalla korkein oikeus voi poiketa aiemmin omaksumastaan kannasta, sekä edellytyksistä, joilla korkeimman oikeuden omaksuman kannan muuttamisen on katsottu tulevan kysymykseen, ks. *Timonen* s. 82—87, *Heinonen*, Valituslupahakemuksesta s. 45, *Aurejärvi*, LM 1985 s. 462, *Olsson*, JFT 1985 s. 105, *Olsson*, Oikeustiede ja lainkäyttö s. 246—247, *Olsson*, DL 1985 s. 7, *Olsson*, LM 1984 s. 1191—1193, *Klami*, Gewohnheitsrecht s. 30 ja 72—73, *Miettinen* s. 33—37, *Miettinen*, Prejudikaattidispenssistä valituslupaan s. 150—151 sekä myös korkeimman oikeuden aikaisempia työjärjestyksiä koskevia esityksiä *Miettinen*, JFT 1979 s. 340—343 ja 346—349, *Miettinen*, Prejudikaateista ja niiden merkityksestä s. 88—94 sekä *Miettinen*, LM 1954 s. 138—141 ja 146—147.

[10] Ks. myös *Kartio* Kiinteistöoikeudellisista ongelmista s. 11—12, *Jokela*, LM 1984 s. 189—191, *Aarnio*, s. 90 sekä *Miettinen*, Prejudikaateista ja niiden merkityksestä s. 82.

[11] Ks. myös esim. *Timonen* s. 95—100.

[12] Turun yliopiston oikeustieteelliseen tiedekuntaan toimitetaan jäljennökset maamme kaikkien hovioikeuksien tekemistä ratkaisuista. Näitä ratkaisuja on kortistoitu virkatyönä ja eräissä tutkimushankkeissa. Tämän tutkimuksen aihepiiriin kuuluvia ratkaisuja on kortistoitu mm. tutkimushankkeessa "Oikeuskäytäntö oikeuslähteenä". Hovioikeusratkaisut on toimitettu tiedekuntaan Vaasan hovioikeudesta 25.11.1969 alkaen, Helsingin hovioikeudesta 1.2.1970 alkaen, Turun hovioikeudesta 2.9.1970 alkaen, Itä-Suomen hovioikeudesta

neiden hovioikeusratkaisujen jatkokäsittelyn seuranta on antanut tietoa myös korkeimman oikeuden julkaisemattomasta käytännöstä. Senaatin oikeusosaston käytäntöä olen selvittänyt hakemistojen pohjalta.

Ulkomaiset oikeusjärjestykset eivät ole olleet selvänä esikuvana tutkimuksen kohteeksi valittujen ongelmien ratkaisussa.[13] Suhtautuminen omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuuteen ylipäänsä ja tehokkuusedellytyksiin yksityiskohdissaan vaihtelee merkittävästi valtioittain. Esimerkiksi Saksan liittotasavallassa, jonka oikeusjärjestykseen suomalaisessa siviilioikeudellisessa tutkimuksessa tavallisesti on kiinnitetty runsaasti huomiota, omistuksenpidätystä koskevat säännöt poikkeavat ratkaisevasti Suomen oikeudesta.[14] Omistuksenpidätystä käytetään Saksan liittotasavallassa paljon ja omistuksenpidätys on hyvin laajalti hyväksytty sivullisiakin sitovaksi. Monessa kohdin omistuksenpidätyksen tehokkuus kuitenkin liittyy tai suoranaisesti perustuu siihen, että vakuusluovutus on, toisin kuin meillä, tehokas sivullisia kohtaan ilman julkisuutta tuottavaa toimenpidettä eli julkivarmistusta.[15] Omistuksenpidätystä koskeva kirjaamisvaatimus taas tekee taloudellisten olosuhteiden erilaisuuden

11.1.1973 alkaen, Kouvolan hovioikeudesta 14.6.1978 alkaen ja Rovaniemen hovioikeudesta 25.7.1979 alkaen.

[13] Omistuksenpidätystä ja leasingiä koskevien sääntöjen yhdenmukaisuus olisi kansainvälisen vaihdannan tähden erittäin suotavaa, ja siihen on pyritty mm. Euroopan talousyhteisön, Euroopan neuvoston, UNIDROIT'n ja Yhdistyneiden Kansakuntien kansainvälisen kauppaoikeuden toimikunnan (UNCITRALin) piirissä, ks. esim. *Junka* s. 35—36, *Raulo* s. 79—90 ja liite s. 1—5, *Buure-Hägglund* s. 1—3 ja 160—162, *Millqvist* s. 54—56, *Lennander* s. 326—327, *Suenson*, UfR 1984 B s. 396—399, *The law of property* s. 101—102, *Depser* s. 188—191 ja *Goode*, The Journal of Business Law 1987 s. 219, 318—320 ja 399—402. Tällä hetkellä eroavuudet ovat kuitenkin niin suuria, ettei yhdenmukaisuutta voida oikeusdogmatiikan keinoin merkittävästi edistää. Ks. yleisemmin ulkomaisen oikeuden merkityksestä koskevista näkemyksistä esim. *Wilhemsson*, TfR 1985 s. 181—197, *Klami*, Om rättsdogmatisk forskning s. 112 ja 116—117, *von Hertzen* s. 11—17, *Aarnio*, Denkweisen s. 146—147, *Peczenic* s. 141—143, *Strömholm*, SvJT 1972 s. 458—463 sekä *Strömholm*, SvJT 1971 s. 254—259 ja 262—263.

[14] Ks. omistuksenpidätyksestä Saksan liittotasavallan oikeuden mukaan esim. *Palandt* s. 1105—1109, *Depser* s. 2—29, *Adams* s. 114—115 ja *Thamm* s. 13—74. Omistuksenpidätyksen ja vakuusluovutuksen laajan käytön aiheuttamasta kritiikistä ks. esim. *Lennander*, TfR 1987 s. 550—553 ja 582—585 sekä *Bessau* s. 1—16 ja 243—246.

[15] Ks. vakuusluovutuksesta jaksossa 5.5. esitettyä.

Käsitteen julkivarmistus on ottanut käyttöön *Havansi*. Julkivarmistuksella hän on tarkoittanut julkisuutta tuottavaa esineoikeudellista lisätoimenpidettä, joka on tarpeen panttioikeudellisen oikeussuojan saamiseksi pantinomistajan muita velkojia ja seuraajia vastaan. Julkivarmistustapoja ovat traditio l. hallinnan siirto, denuntiaatio l. panttausilmoitus sekä kirjaaminen. Ks. *Havansi* s. 60—62 ja 129—130. Tässä tutkimuksessa on käytetty julkivarmistuksen käsitettä Havansin esittämässä merkityksessä.

ohella ongelmalliseksi vertailut esimerkiksi Sveitsin ja Amerikan yhdysvaltojen oikeuteen.[16]

Parhaimman vertailukohteen ovat tarjonneet muiden Pohjoismaiden oikeusjärjestykset. Myös Pohjoismaiden välillä on kuitenkin tämän tutkimuksen kohteena olevissa kysymyksissä merkittäviä eroja. Vertailun sinänsä tärkeäksi tehtäväksi on jäänyt lähinnä erilaisten ratkaisumahdollisuuksien havainnollistaminen.

1.3. KÄSITTEISTÖÄ

Tässä tutkimuksessa käsitellään ainoastaan *irtainten (aineellisten) esineiden* käyttöä omistusvakuutena. Tarkastelun ulkopuolelle jäävät esimerkiksi kiinteistöjen, osuusoikeuksien, saamisten ja immateriaalioikeuksien omistuksenpidätyskaupat ja leasingvuokrat. Myös *rakennukset toisen maalla* on pääsääntöisesti jätetty tarkastelun ulkopuolelle, vaikka ne katsotaan irtaimiksi esineiksi toisin kuin omalla maalla olevat, kiinteistöön kuuluvat rakennukset.[1] Jaksossa 6. käsitellään kuitenkin rakennusta koskevan omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuutta kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan sellaisissa tapauksissa, joissa rakennus on kyseisen kauppa- tai leasingsopimuksen perusteella toimitettu kiinteistölle.

Omistuksenpidätyksen tehokkuudella tai sitovuudella ostajaa kohtaan tarkoitetaan, että myyjä on oikeutettu purkamaan kaupan ja ottamaan esineen takaisin ostajan sopimusrikkomuksen perusteella. *Omistuksenpidätyksen tehokkuudella tai sitovuudella ostajan velkojia kohtaan* tarkoitetaan, että esinettä ei voida ulosmitata ostajan velasta eikä esine kuulu ostajan konkurssipesään taikka että myyjä saa suorituksen ennen ostajan muita velkojia siten kuin OsamKL 18 §:ssä säädetään. *Omistuksenpidätyksen tehokkuudella tai sitovuudella ostajan luovutuksensaajaa kohtaan* tarkoitetaan, että myyjä voi sopimusrikkomuksen perusteella ottaa esineen ostajan luovutuksensaajalta. Omistuksenpidätys on tässä mielessä luovutuksensaajaa kohtaan tehokas, vaikka luovutuksensaaja saisi hyväkseen vilpittömän mielen suojaa erityisesti KK 11:4:n ja 12:4:n nojalla ja esineen takaisin saaminen edellyttäisi lunastuksen maksamista luovutuksensaajalle. Puhuttaessa ylimalkaan *omistuksenpidätyksen tehokkuudesta tai sitovuudesta* pidetään silmällä kaikkia mainittuja tahoja.

[16] Ks. Sveitsin oikeudesta esim. *Zobl* s. 533—534, *Tuor* s. 586—587 ja *Reichard — Kühnel — Wittig — Grebner* s. 332—334 sekä Yhdysvaltojen oikeudesta esim. *Helander* s. 126—146, 163—165, 167—174, 219—230 ja 243—256.

[1] Ks. *Kartio* s. 56—59.

Vastaavanlaisessa merkityksessä puhutaan *leasingvuokranantajan suojasta* vuokralaista sekä vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Samaa tarkoittaen käytetään myös lyhyempiä ilmaisuja leasingin tehokkuus tai sitovuus.

Omistuksenpidätystä ja leasingiä käsiteltäessä pidetään tässä tutkimuksessa silmällä tilannetta, jossa esineen *hallinta* on *ostajalla tai vuokralaisella.*

Osamaksukaupoilla tarkoitetaan tässä tutkimuksessa OsamKL:n soveltamisalaan kuuluvia kauppoja siitä riippumatta, soveltuvatko niihin KSL 7 luvun erityissäännökset. *Kulutusluottokaupoista* puhuttaessa pidetään taas silmällä KSL 7 luvun soveltamisalaan kuuluvia omistuksenpidätyskauppoja, jotka eivät samalla kuulu OsamKL:n soveltamisalaan. Erityisesti jaksossa 8. joudutaan kiinnittämään huomiota sellaisten osamaksukauppojen erityispiirteisiin, jotka kuuluvat molempien sanottujen säädösten soveltamisalaan. Tällaisista kaupoista käytetään nimitystä *kuluttajan osamaksukauppa.* Sellaisia osamaksukauppoja, jotka kuuluvat yksinomaan OsamKL:n soveltamisalaan, nimitetään näissä yhteyksissä selvyyden vuoksi *elinkeinonharjoittajan osamaksukaupoiksi.* Viimeksi sanotut nimitykset eivät kuvasta täsmällisesti OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltamisaloja. Tämä johtuu erityisesti siitä, että yksinomaan OsamKL:n soveltamisalaan kuuluvat paitsi kaupat, joissa ostajana on elinkeinonharjoittaja, myös kaupat, joissa kuluttaja on sekä myyjänä että ostajana.[2] Mainitut nimitykset osoittavat kuitenkin keskeisimmän erottelukriteerin.

2. YLEISTÄ TUTKIMUKSEN KOHTEENA OLEVISTA OIKEUDELLISISTA ILMIÖISTÄ

2.1. OMISTUKSENPIDÄTYS

2.1.1. Omistuksenpidätyksen käsite

Tässä tutkimuksessa tarkoitetaan omistuksenpidätyksellä eli omistuksenpidätysehdolla kauppasopimuksen määräystä, jonka mukaan omistusoikeuden siirtyminen lykkääntyy siihen asti, kun ostaja suorittaa kauppahinnan tai täyttää jonkin muun maksuvelvollisuutensa.

Omistuksenpidätys on oikeuskirjallisuudessa luokiteltu lykkääväksi eli suspensiiviseksi ehdoksi. Tällaisen ehdon perusteella nimenomaan omistusoikeu-

[2] Ks. tarkemmin jaksossa 3.4.2. esitettyä.

den siirtymisen on alkuaan katsottu lykkääntyvän ehdon täyttymiseen saakka. Käsitys, jonka mukaan omistusoikeus säilyy myyjällä, on ollut perusteena sille, että myyjälle on myönnetty suojaa ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan.

Suspensiivisista ehdoista kuten omistuksenpidätyksestä on erotettu purkavat eli resolutiiviset ehdot. Ajatuksena on ollut, että omistusoikeus siirtyy tällaisia ehtoja käytettäessä välittömästi mutta voi palautua myyjälle ehdon ratketessa. Koska omistusoikeuden on katsottu olevan ehdosta johtuvan välitilan aikana ostajalla, myyjän ei läheskään aina ole katsottu saavan suojaa ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan.[1]

Koska suspensiivisten ja resolutiivisten ehtojen erottelulle on aikanaan annettu kuvatunlainen merkitys, omistuksenpidätysehdoista on erotettu ehdot, joilla ei sanamuotonsa mukaan ole lykätty omistusoikeuden siirtymistä vaan ainoastaan varattu myyjälle oikeus saada esine takaisin sopimusrikkomuksen perusteella. Tällaisia resolutiivisiksi luokiteltuja ehtoja on nimitetty yleensä takaisinottoehdoiksi tai purkuehdoiksi taikka lex commissoria -ehdoiksi.[2]

Suspensiivisten ja resolutiivisten ehtojen erottelu on oikeuskirjallisuudessa ollut pitkän aikaa taka-alalla. Omistuksenpidätyksen ja takaisinottoehtojen oikeusvaikutuksia on kuitenkin arvioitu eri tavoin tuoreessa korkeimman oikeuden ratkaisussa ja lainvalmisteluaineistossa, johon korkein oikeus perusti ratkaisunsa.[3] Omistuksenpidätyksen ja takaisinottoehtojen terminologiseen erotteluun on täten edelleen syytä, ja tällainen erottelu on tehty myös esillä olevassa tutkimuksessa. Oikeusvaikutusten erilaisuutta käsitellään jaksossa 5.3.

Osamaksukaupalla tarkoitetaan OsamKL 1.1 §:n mukaan kauppaa, jossa on käytetty joko omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoa. Lisäksi edellytetään muun muassa, että kauppahinta suoritetaan vähintään kahdessa erässä, joista ainakin yksi erääntyy esineen ostajalle luovuttamisen jälkeen. Osamaksukaupan ja omistuksenpidätyskaupan käsitteet ovat täten alaltaan vain osittain päällekkäisiä.

2.1.2. Tavanomaisen omistuksenpidätyksen keskeiset oikeusvaikutukset

Omistuksenpidätyksen käytöllä pyritään järjestämään myyjälle oikeus kau-

---

[1] Ks. jaksoja 3.2.2. ja 5.3.

[2] Ks. esim. *Lvk 1930:6* s. 16, *Zitting — Rautiala* s. 335, *Zitting*, Saantosuoja s. 142 av. 11, *Hakulinen — Raninen* s. 17, *af Hällström* s. 11 ja 30—31, *Nybergh*, JFT 1937 s. 285 ja *Chydenius* s. 41 av. 2.

[3] Ks. tarkemmin jaksossa 5.3.4.2. esitettyä.

pan purkamiseen ja esineen ottamiseen takaisin ostajalta. Hallinnan luovuttamiseen asti KauppaL:n säännökset suojaavat myyjää ostajan sopimusrikkomuksia vastaan. Käteiskaupassa myyjä ei ole KauppaL 10 §:n mukaan velvollinen luovuttamaan esinettä ennen kuin kauppahinta maksetaan. Luottokaupassakin myyjä voi lain 61 §:n mukaan ostajan ennakoidun sopimusrikkomuksen perusteella kieltäytyä hallinnan luovuttamisesta. Lisäksi myyjällä on KauppaL 54 ja 62 §:n mukainen oikeus purkaa kauppa. Luovuttaessaan esineen ostajan tai tämän edustajan hallintaan myyjä kuitenkin menettää normaalisti oikeutensa purkaa kauppa ostajan maksuviivästyksen perusteella.[1] Omistuksenpidätyksen avulla voidaan myyjän oikeuksia parantaa juuri tässä suhteessa.

Paitsi myyjän purkuoikeuteen pyritään omistuksenpidätyksellä vaikuttamaan myyjän suojaan välitilan aikana. Ellei myyjälle pystytä järjestämään omistuksenpidätyksellä jonkinlaista erityisasemaa normaaliin luottomyyjän oikeusasemaan verrattuna, esine ei ehkä ole tallella myyjän halutessa käyttää purkuoikeuttaan tai sen arvo ei ole riittävä kattamaan myyjän saamista. Omistuksenpidätyksellä saavutetaan myös näissä suhteissa tiettyjä etuja.

Kaikissa tapauksissa omistuksenpidätyksellä ei pystytä järjestämään myyjälle purkuoikeutta ja muita edellä mainittuja etuja. Tässä tutkimuksessa pyritään selvittämään juuri sitä, missä laajuudessa omistuksenpidätys tuottaa myyjälle suojaa. Kun jätetään sivuun jäljempänä yksityiskohtaiseen tarkasteluun otettavat erikoistapaukset, omistuksenpidätyksen keskeisimpiä oikeusvaikutuksia voidaan kuitenkin vallitsevan kannan pohjalta kuvata lyhyesti seuraavaan tapaan.

Omistuksenpidätys tuottaa myyjälle oikeuden purkaa kauppa ja ottaa esine takaisin ostajan sopimusrikkomuksen perusteella.[2] Tätä oikeutta on lähemmin säännelty erityisesti OsamKL:ssa ja KSL 7 luvussa. OsamKL:ssa on säännelty myös ulosottomiehen tilitys- ja virka-apumenettelyä, johon myyjä voi turvautua osamaksukaupoissa.

Omistuksenpidätys rajoittaa ostajan käyttövapautta. Ostajan on katsottu olevan oikeutettu käyttämään esinettä sen käyttötarkoituksen mukaisella normaalilla tavalla.[3] Käyttöä, joka olisi omiaan alentamaan esineen arvoa nor-

---

[1] Ks. tarkemmin jaksossa 4.6. esitettyä.

[2] Nimenomainen sopimusmääräys myyjän takaisinotto- ja purkuoikeudesta ei ole välttämätön, ks. esim. *Lvk 1930:6* s. 8, *Aaltonen* s. 175, *Heikonen — Aaltonen* s. 220—221, *Godenhielm* s. 179 ja 219, *Hakulinen — Raninen* s. 18, *af Hällström* s. 29—30, 109—110 ja 113—114, *Hernberg*, Rättshandbok s. 189 ja myös *Eklund — Nordström* s. 21.

[3] Ks. myös esim. *Tepora* s. 249, *af Hällström* s. 42—46 ja *af Hällström*, SvJT 1941 s. 670—671, *Prop. 1977/78: 142* s. 63 ja 89 sekä *Millqvist* s. 192—195.

maalikäyttöä enemmän, on pidetty kiellettynä. Tällainen käyttö vaarantaisi myyjän vakuuden, ja käyttöoikeuden rajoituksen on siksi katsottu olevan johdettavissa jo omistusoikeuden pidättämistä koskevasta määräyksestä. Ainakin osamaksukaupassa säännellään ostajan käyttövapautta yleensä myös nimenomaisin sopimusmääräyksin.[4]

Omistuksenpidätys rajoittaa ostajan oikeutta määrätä esineestä oikeudellisesti. Ostaja ei ole oikeutettu esimerkiksi luovuttamaan tai panttaamaan esinettä. Sen sijaan ostaja voi määrätä omistuksenpidätyskaupan hänelle tuottamista oikeuksista. Viimeksi sanottu määräämisvalta on kuitenkin sikäli rajoitettua, että ostaja ei ole oikeutettu luovuttamaan esineen hallintaa ennen ehdon ratkeamista.[5]

Omistuksenpidätys on tehokas myös ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Omistuksenpidätys estää esineen ulosmittaamisen ostajan kilpailevien velkojien saamisista tai myyjä saa ainakin suorituksen parhaalla etuoikeudella.[6] Myyjä on oikeutettu ottamaan esineen takaisin ostajan konkurssista huolimatta.[7]

Omistuksenpidätyksen tehokkuus ostajan luovutuksensaajia kohtaan merkitsee, että myyjä on oikeutettu sopimusrikkomuksen perusteella purkamaan kaupan ja ottamaan esineen takaisin luovutustoimen estämättä. Myyjän täten nauttiman suojan merkitystä vähentää kuitenkin se, että ostajan luovutuksensaaja voi saada normaalein KK 11:4:n ja 12:4:n mukaisin edellytyksin saantosuojaa.[8]

---

[4] Ks. esim. liitteenä olevien osamaksukaupan sopimusehtojen kohtaan 6. sisältyviä määräyksiä.

[5] Ks. *Havansi* s. 455 ja 462, *Tepora* s. 282—283 ja 285—289, *Zitting*, LM 1978 s. 729, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 79, *Zitting*, Saantosuoja s. 143—144, *Hakulinen — Raninen* s. 27—28, *Olsson*, JFT 1960 s. 4—5, *af Hällström* s. 42—45 ja 56—58 ja *af Hällström*, SvJT 1941 s. 675. Kieltoa on perusteltu oikeuskirjallisuudessa erityisesti sillä, että ostajan henkilökohtaisilla ominaisuuksilla on myyjän vakuuden säilymiselle olennainen merkitys. Osamaksukauppasopimuksiin sisältyy tavallisesti nimenomainen kielto hallinnan luovuttamisesta, ks. esim. liitteenä olevan osamaksusopimuksen kohta 6.a.

Sopimukseen perustuvien ostajan oikeuksien panttaus edellyttää hallinnan siirtämistä panttivelkojalle, jotta panttaus tuottaisi suojan ostajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. Panttaus ei siten ole yleensä mahdollista ilman myyjän suostumusta. Ks. myös *Tepora* s. 306—307, *Walin* s. 64, *Hessler* s. 424, *Hessler*, SvJT 1954 s. 419—420 ja *Eklund — Nordström* s. 32.

[6] Ks. jakso 3.2.3.

[7] Ks. jakso 3.2.3.

[8] Ks. jakso 4.5.

2.1.3. Omistuksenpidätyksen käyttö

a. Käyttötarkoitus. Kun omistuksenpidätyksellä tarkoitetaan ehtoa, jolla omistusoikeuden siirtyminen kytketään ostajan maksuvelvollisuuden täyttämiseen, omistuksenpidätys voidaan jo määritelmänsä perusteella luonnehtia vakuuskeinoksi. Omistuksenpidätys tarjoaa rakenteensa vuoksi myyjälle vakuuden ostajan maksuvelvollisuuden täyttämisestä siitä riippumatta, mikä on ollut omistuksenpidätyksestä sopimisen tosiasiallinen vaikutin.

Kauppasopimuksesta johtuvien myyjän saamisten turvaaminen on epäilemättä myös keskeisin tosiasiallinen vaikutin omistuksenpidätyksen käyttöön. Näin voidaan sanoa ainakin rajoituttaessa irtaimen esineen kauppoihin kuten tässä tutkimuksessa on tehty. Esimerkiksi osakkeiden kaupassa tai kiinteistön kaupassa omistuksenpidätystä käytetään usein myös muista syistä kuin vakuuden hankkimiseksi.[1] Tavallisesti tällöin on pyrkimyksenä oikeudellisen määräämisvallan tai käyttöoikeuden pysyttäminen myyjällä.

b. Käyttökelpoisuus sopijapuolille. Vakuuskeinona omistuksenpidätys on sopijapuolille monessa suhteessa käyttökelpoinen.[2] Vakuuden hankkiminen omistuksenpidätystä käyttämällä on vaivatonta, koska vakuuden perustaminen ei edellytä kiinnittämistä tai muita erityisiä toimenpiteitä sopimuksen päättämisen lisäksi. Tässä suhteessa omistuksenpidätys on vakuuskeinona ratkaisevasti edullisempi kuin esimerkiksi käteispanttaus, johon liittyy yleensä sekä velkojalle että velalliselle hankala hallinnan siirto. Mahdollisuus välttää hallinnan siirto on itse asiassa keskeinen omistuksenpidätyksen käyttöä edistävä seikka. Erityinen merkitys omistuksenpidätyksen vaivattomuudella on pienehköjen saamisten turvaamisessa.

Vakuuden järjestäminen omistuksenpidätystä käyttämällä on kustannuksetonta. Tässä suhteessa omistuksenpidätys on selvästi edullisempi kuin esimerkiksi kiinnitys, jonka hankkiminen aiheuttaa leimavero- ja muita kustannuksia.

Vakuuden järjestäminen omistuksenpidätystä käyttämällä on mahdollista,

[1] Ks. *Havansi* s. 459, *Tepora* s. 4—6 ja 370—371 ja *Zitting*, LM 1978 s. 727—728.

[2] Omistuksenpidätyksellä on merkitystä myös ostajaan henkilökohtaisesti vaikuttavana painostuskeinona sen lisäksi, että omistuksenpidätys suojaa myyjää varsinaisena vakuuskeinona antamalla hänelle etuoikeuden esineen edustamaan arvoon. Omistuksenpidätyksen merkitys painostuskeinona perustuu mm. ulosottomiehen virka-avun nopeuteen ja tehokkuuteen täytäntöönpanokeinona osamaksukaupoissa. Lisäksi esineen käyttöarvo ostajalle on tavallisesti suurempi kuin vaihtoarvo, joka esinettä takaisin otettaessa luetaan ostajan hyväksi. Ks. esim. *OLJ 1982:8* s. 10 ja 68, *Kom.miet. 1977:30* s. 8, 39 ja 139—141, *SOU 1975:63* s. 181, *Tiberg*, Avbetalningsköpet s. 461—462 ja 471—475 sekä *Schmidt* s. 52—53. Myös rikosoikeudellisia seuraamuksia myyjä saattaa käyttää painostuskeinona, ks. esim. *Schmidt* s. 23, 46—47 ja 53 sekä *Illum*, Ejendomsforbehold s. 105.

vaikka ostajalla ei olisi entuudestaan vakuuskelpoista omaisuutta. Luotolla hankittu esine käy vakuudeksi.

Luottosuhteen kestäessä omistuksenpidätysmyyjä on hyvin suojattu ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Riskin muodostavat lähinnä ostajan luovutuksensaajien ja käteispanttivelkojien mahdollisuus vilpittömän mielen suojaan sekä KK 12:12.1:ssa tarkoitettu korjaajan pidätysoikeus.[3] Ostajan luvattomien määräämistoimien todennäköisyyttä on omiaan vähentämään se, että teko on yleensä rangaistava joko kavalluksena tai irtaimen omaisuuden luvattomana käyttämisenä.[4]

Erään riskitekijän myyjälle muodostavat esineen huono hoito, esineen vahingoittuminen tai tuhoutuminen muusta syystä sekä ylipäänsä esineen arvon laskeminen. Näiden riskitekijöiden merkitystä myyjä voi olennaisesti vähentää perimällä osan saamisestaan ennen hallinnan luovuttamista ja vakuuttamalla esineen taikka velvoittamalla ostajan vakuuttamaan sen.[5] Varotoimista huolimatta myyjän asema on hallinnan luovuttamisen jälkeen suojattomampi kuin velkojan asema esimerkiksi käteispanttauksessa.

Sopimusrikkomuksen sattuessa mahdollisuus kääntyä suoraan ulosottomiehen puoleen tarjoaa osamaksumyyjälle tehokkaan suojakeinon. Muussa omis-

[3] Korjaajan pidätysoikeus lienee yleensä myyjää kohtaan tehokas, vaikka työn suorittaja olisi ollut tietoinen omistuksenpidätykseen perustuvasta myyjän oikeudesta. Tätä kantaa voidaan perustella erityisesti sillä, että työsuoritukset koituvat säännönmukaisesti myös myyjän hyväksi. Myös käsityöläisen oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine annetun lain (20.6.1952/259) 6 § antaa tukea sanotulle tulkinnalle. (Vastaavanlainen säännös sisältyy edellä mainitun lain 1.1.1989 korvaavaan lakiin elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine 15.7.1988/688. Tälle säännökselle ei voida kuitenkaan antaa samanlaista merkitystä, koska myymisen edellytyksenä ei ole pidätysoikeuden tai edes saamisen olemassaolo. Ks. sanotun lain 1 ja 4 § sekä *Hall. es. n:o 1/1988 vp.* s. 7 ja 14.) Korjaajaan on sanotussa suhteessa rinnastettu oikeuskirjallisuudessa mm. lainansaaja ja talteenottaja, joilla on saamisia esineeseen panemistaan kustannuksista. Vuokranantajan pidätysoikeutta ei sen sijaan voida käyttää myyjää kohtaan. Ks. KKO 1962 II 56 ja 1929 II 564 sekä KKO 1929 II 122 ja SOO 1.7.1905 t. n:o 1 (JFT 1905 s. 355—357) (joista kahdessa viimeksi mainitussa oli tosin kysymys ns. vuokrakaupasta), *Havansi* s. 411, 419 ja 438—439, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 49, *Arento* s. 176—177, *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 613, *Hakulinen* s. 228, *Hannikainen* s. 202—203 ja 209—213, *af Hällström*, SvJT 1941 s. 681—682, *Caselius* s. 391 ja *Hernberg*, Gäldförhållandet s. 283—284, vrt. *Hakulinen — Raninen* s. 101.

[4] Ks. KKO 1933 II 432 ja 1928 II 277 ja myös 1934 II 325 sekä *Tepora* s. 281, *Lehtonen — Vikatmaa* s. 45 sekä *Honkasalo* s. 41, 44 ja 88—89. Myös petoksen tunnusmerkistö saattaa täyttyä, ks. esim. KKO 1931 II 65 ja *Ståhlberg* s. 197—200. Rangaistussanktioiden merkityksestä myyjälle ks. esim. *Tiberg*, Avbetalningsköpet s. 464 ja 476 av. 3 sekä *Schmidt* s. 141—142.

[5] Perimällä osan kauppahinnasta ennen hallinnan luovuttamista myyjä voinee vähentää myös luvattomien määräämistoimien ja muiden ostajan sopimusrikkomusten vaaraa, ks. myös *Schmidt* s. 37—38 sekä *Ross* s. 281.

tuksenpidätyskaupassa myyjän asema on heikompi muttei ratkaisevasti huonompi kuin esimerkiksi kiinnitysvelkojan.[6]

Kaupan purkamisesta ja esineen takaisin ottamisesta aiheutuu se myyjälle kielteinen seikka, että hän joutuu myymään esineen uudelleen tavallisesti omalla riskillään. Tämä johtuu siitä, että esineen arvo otetaan kaupan purkamiseen liittyvässä välien selvittelyssä huomioon arvioperusteisesti. Panttivakuutta käytettäessä luetaan velan lyhennykseksi realisoinnissa tosiasiassa saatu tuotto.

c. Käytön laajuus. Omistuksenpidätykseen ja sen merkitykseen myyjän saamisten turvaamisessa kiinnitettiin huomiota jo 1700-luvun ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa.[7] Omistuksenpidätys ja nimenomaan sen tehokkuus ostajan konkurssivelkojia kohtaan oli esillä myös 1734 lakia valmisteltaessa, vaikkei lakiin otettu erityistä omistuksenpidätyksen tehokkuutta osoittavaa säännöstä.[8]

Varmuudella ei voida sanoa, johtuiko huomion kiinnittäminen omistuksenpidätykseen tällaisen ehdon käytännöllisestä merkityksestä. Luultavasti omistuksenpidätystä samoin kuin monia muita kirjallisuudessa esillä olleita oikeustoimien ehtoja käsiteltiin pikemminkin roomalaisoikeudellisten vaikutteiden pohjalta.[9]

Yhteiskunnallisesti merkittäväksi omistuksenpidätyksen käyttö on muodostunut vasta osamaksukaupan kasvun myötä ja Suomessa siis tämän vuosisadan alkupuolella.[10] Osamaksukaupassakin oli sitä paitsi alkuaan tavallista, et-

[6] Ks. jakso 6.2.3.3.

[7] Ks. *Schmidt* s. 92—94 (ja siinä mainittuja lähteitä: *Abrahamsson*, *Nehrman* ja *König*) sekä lisäksi *Calonius* s. 345—346.

Ks. myös 1600-luvun oikeuskirjallisuudesta esim. *Johannis Loccenius*, Synopsis juris, (2. p., 1653) s. 153 sekä *Claudius Kloot*, Den swenska lagfarenheetz spegel (Götheborg 1676) s. 158, joissa mainitaan kauppahinnan suorittamiseen kytketyt, kaupan pysyvyyttä koskevat ehdot. Jälkimmäisessä kohdassa todetaan niiden olevan yleisesti käytettyjä.

[8] Valmisteltaessa KK 17 luvun säännöksiä sivulliselle kuuluvien esineiden erottamisesta velallisen konkurssipesästä (KK 17:2 säädetyssä laissa) oli lakikomissiossa Svean hovioikeuden lausunnon johdosta esillä kysymys omistuksenpidätyksin myydyistä esineistä. Hovioikeus oli ehdottanut lakiin otettavaksi esimerkkiluetteloa tapauksista, joissa sivullisomistajalla on separaatio-oikeus. Tässä yhteydessä hovioikeus mainitsi omistuksenpidätyksin myydyt esineet. Lakikomissio ei pitänyt hovioikeuden ehdottamaa luetteloa tarpeellisena mutta ei ilmeisesti myöskään suhtautunut kielteisesti omistuksenpidätysmyyjän separaatio-oikeuteen. Ks. *Sjögren* III s. 271 ja VII s. 318 ja 325.

[9] Roomalaisoikeudellisista vaikutuksista suomalaisessa oikeustieteessä ks. esim. *Björne*, Ius naturae s. 9—24, *Björne* s. 105—109 ja *Klami*, Roomalaisen oikeuden vaikutuksesta s. 15—36 ja 50—54.

[10] Osamaksukaupan alkuvaiheista Suomessa ks. esim. *Hakulinen — Raninen* s. 7. Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa osamaksukaupan on mainittu yleistyneen 1800-luvun loppupuoliskolla ja Amerikan yhdysvalloissa, josta nykyisen tyyppinen osamaksukauppa lie-

tei sopimus muodoltaan ollut kauppa omistuksenpidätysehdoin vaan vuokrasopimus, jonka mukaan omistusoikeus siirtyi vuokralaiselle sovittujen vuokramaksujen tultua suoritetuksi.[11]

Omistuksenpidätyksen käytön nykyisestä laajuudesta ei ole kattavia tilastotietoja. Osamaksukaupasta, jossa säännönmukaisesti käytettäneen omistuksenpidätysehtoa eikä lain mukaan vaihtoehtoista takaisinottoehtoa, Tilastokeskus on kuitenkin julkaissut erityistä osamaksukaupan rahoitustilastoa vuodesta 1971 lähtien.[12] Tästä tilastosta ilmenevät muun muassa seuraavat osamaksukaupan laajuutta kuvaavat tiedot.[13]

Vuosi	Ostajien velka osamaksukaupan rahoitusyhtiöille vuoden päättyessä (1 000 000 mk)	Vuoden aikana rahoitusyhtiöille siirrettyjen osamaksukauppasopimusten arvo (1 000 000 mk)
1971	215	292
1972	285	390
1973	357	482
1974	462	606
1975	495	666
1976	513	647
1977	583	781
1978	674	915
1979	965	1 301
1980	1 393	1 740
1981	1 892	2 342
1982	2 147	2 409
1983	2 591	2 899
1984	3 063	3 192
1985	3 113	3 149
1986	2 798	2 474
1987	2 865	2 468

nee peräisin, jo 1800-luvun alkupuolella, ks. esim. *Hakulinen — Raninen* s. 6, *Eklund — Nordström* s. 1, *Schmidt* s. 10—11, *Kofoed-Hansen* s. 20 ja 65, *Illum* s. 226, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 8, *Braekhus*, LoR 1973 s. 3—4 ja *Hambro* s. 3—7.

[11] Ks. esim. JFT 1896 (keskustelukysymys) s. 379, SOO 1.7.1905 t. n:o 1 (JFT 1905 s. 355—357), SOO 30.11.1906 t. n:o 27 ja KKO 1931 II 405 sekä *Takki* s. 14, *Hakulinen — Raninen* s. 19, *Haataja* s. 232—233, *Hellner* s. 214, *Eklund — Nordström* s. 22, *Schmidt* s. 9 ja 11—12, *Hasselrot* s. 171 ja 189, *Illum* s. 226—227, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 8, *Breakhus*, LoR 1969 s. 11, *Förhandlingarna å det åttonde nordiska juristmötet (Hambro)* s. 161—163, *Hambro* s. 3—7 ja 52—54 sekä *Backhaus* s. 14—17.

[12] Vastaavanlaisia tilastotietoja on aiemmin vuodesta 1960 lähtien kerännyt Suomen Pankki, mutta näitä tilastoja ei ole julkaistu, ks. *OLJ 1976:5* s. 1—2, Tilastokeskuksen *Tilasto-opas* (neljäs laitos, Helsinki 1982) s. 124 ja *Puntila* s. 23—29.

[13] Ks. Tilastokeskuksen Tilastotiedotuksia *RT 1973:12, 1974:10, 1975:9, 1976:23, 1977:13, 1978:22, 1979:10, 1980:9, 1981:10, 1982:7, 1983:9, 1984:9, 1985:16, 1986:9, 1987:14* ja *1988:10*.

Vuodesta 1985 lähtien osamaksukaupan rahoitustilastossa on ilmoitettu uutena ryhmänä osamaksuluottojen luonteiset luotot, jotka myös kuvaavat osamaksukaupan laajuutta, vaikka ne eivät täyttäneet aikaisempia tilastoitavien rahoitusjärjestelyjen kriteerejä.[14] Ostajien velka oli vuoden 1985 päättyessä 880 000 000 markkaa, vuoden 1986 päättyessä 1 701 200 000 markkaa ja vuoden 1987 päättyessä 2 375 100 000.

Esitetyt luvut eivät kuvaa osamaksukaupan koko laajuutta, koska tilastot on laadittu pääasiassa pankkien kanssa yhteistyössä (tytäryhtiöinä) toimivien rahoitusyhtiöiden toiminnan perusteella.[15] Esitettyihin lukuihin ei siten sisälly myöskään tietoja osamaksukaupasta, jonka rahoittamiseen eivät ole osallistuneet mitkään rahoitusyhtiöt.[16] Tilaston ulkopuolella on esimerkiksi myyjien omin varoin taikka tavanomaisen lainarahoituksen turvin rahoittama osamaksukauppa.

Osamaksukaupan rahoitustilasto ei kuvaa täydellisesti edes kyseisten rahoitusyhtiöiden rahoittaman osamaksukaupan laajuutta. Rahoitusyhtiöille siirrettyjen osamaksukauppasopimusten arvoon eivät sisälly ostajien suorittamat käteismaksuerät. Käytössä olevien rahoitusjärjestelyjen kirjavuuden vuoksi saattaa tilastoitavien osamaksusopimusten valikoitumisessa muutenkin olla epätarkkuutta.[17]

Osamaksukaupan rahoitustilastosta on saatavissa tietoa myös siitä, minkälaisia esineitä osamaksukaupalla myydään. Vuotta 1987 koskevasta tilastosta ilmenevät muun muassa seuraavat osamaksukaupan tavarakohtaista jakaumaa kuvaavat tiedot.

Tietoja osamaksukauppasopimusten rahoituksesta on saatavissa myös Tilastokeskuksen rahoitusyhtiötilastosta. Vuotta 1987 koskeva rahoitusyhtiötilasto on laadittu 22 pankkien rahoitusyhtiön ja 17 muun rahoitusyhtiön antamien tietojen perusteella. Tilaston ulkopuolelle jäävät mm. pelkästään leasingsopimusten rahoitusta harjoittavat rahoitusyhtiöt ja ns. inhouse-yhtiöt (jotka rahoittavat yleensä vain yhden myyjän sopimuksia). Vuoden 1987 päättyessä oli tilastoinnin piirissä olevilla rahoitusyhtiöillä osamaksukauppoihin perustuvia rahoitussaamisia yhteensä 5 052 000 000 markkaa. Ks. *RT 1988:12* s. I.

[14] Ks. tarkemmin esim. *RT 1986:9* s. 1.

[15] Ks. tarkemmin esim. *RT 1988:10* s. 2.

[16] Täsmällisiä tietoja siitä, kuinka suuri rahoitusyhtiöiden rahoittaman osamaksukaupan osuus kulloinkin on ollut, ei ole saatavilla. Oikeusministeriössä laaditun suppeahkoon tiedusteluun perustuvan ja ainoastaan vähittäiskauppaliikkeiden harjoittamaa kulutustavaroiden osamaksukauppaa koskevan selvityksen mukaan rahoitusyhtiöiden osuus oli vuonna 1974 30 prosenttia, ks. *OLJ 1976:5* s. 60 ja 73—75. Ks. lisäksi *Havansi*, Luotto-oikeus s. 102, jossa on mainittu rahoitusyhtiöiden osuudeksi vajaat puolet.

[17] Ks. esim. *Kulutusluottoselvitys* s. 6 av. 1.

Kaupan kohde	Vuoden aikana rahoitusyhtiölle siirrettyjen osamaksukauppa-sopimusten arvo (1 000 000 mk)
kuorma-autot	164,9
pakettiautot	68,2
linja-autojen alustat	32,8
traktorit	89,6
maansiirtokoneet	148,0
henkilöautot	1 008,7
perävaunut ja asuntovaunut	72,9
muut raskaat moottoriajoneuvot	487,4
radiotarvikkeet	102,5
kotitalouskoneet	44,8
huonekalut	102,0
soittimet	22,4
optiset laitteet	2,6
kevyet kulkuneuvot	47,7
työkoneet	53,5
sekalaiset kestävät hyödykkeet	100,0

Tavarakohtaisesta jakaumasta on huomattava, että rahoituksen ja siten tilastoinnin piiriin tulevien osamaksukauppasopimusten valikoituminen on ilmeisesti osin seurausta rahoitusyhtiöiden tietoisesta ohjauksesta. Rahoitettavaksi hyväksytään sellaisia sopimuksia, joilla myytyjen esineiden voidaan olettaa jotenkin säilyttävän arvonsa luottosuhteen kestäessä. Lisäksi hyödykekohtaista jaottelua tehtäessä ei ole otettu huomioon edellä mainittuja osamaksuluottojen luonteisia luottoja.

2.2. LEASING

2.2.1. Leasingin käsite

Sana leasing johtuu englannin kielen verbistä to lease eli vuokrata. Englannin kielessä sanaa leasing käytetään edelleenkin usein tarkoittaen ylimalkaan kiinteän tai irtaimen esineen vuokraa. Meillä samoin kuin esimerkiksi muissa Pohjoismaissa käsitettä leasing käytetään yleensä suppeammassa merkityksessä.

Leasingistä puhuttaessa erotetaan tavallisesti ns. operating leasing ja financial leasing. Käsitteellä operating leasing eli käyttöleasing tarkoitetaan lähinnä tavanomaista irtaimen esineen vuokraa.[1] Käyttöleasingiä nimitetään jäljempä-

[1] Ks. esim. *Junka* s. 5, *Kulutusluottoselvitys* s. 20, *Paananen* s. 5, *Takki* s. 241, *SOU 1977:97* s. 24—25 ja 57, *Millqvist* s. 34—36, *Adlercreutz* s. 142—144, *Boman* s. 100, *Arnesdotter* s. 7, *Nyström* s. 11, *Bet. 1983:984* s. 8, *Berning* s. 310—311 ja *Tvedt*, LoR 1971 s.

nä tavanomaiseksi vuokraksi, eikä sitä yleensä pidetä silmällä leasingistä puhuttaessa.

Käsitteellä financial leasing eli rahoitusleasing tarkoitetaan vuokrasopimuksia, joilla on monia kauppaa muistuttavia erityispiirteitä. Näitä erityispiirteitä on oikeuskirjallisuudessa esitetty lukuisia. Keskeisimpinä voidaan mainita seuraavat.

Leasingsopimuksissa on vuokralaiselle yleensä tavalla tai toisella järjestetty mahdollisuus jatkaa vuokratun esineen käyttöä niin kauan kuin se on teknisesti ja taloudellisesti perusteltua.[2] Tällainen käyttömahdollisuus voi olla järjestetty vuokralaiselle siten, että vuokrasuhde on alusta alkaen sovittu kestäväksi esineen todennäköisen teknisen ja taloudellisen käyttöiän pituisen ajan. Tavallisimmin meillä sovitaan kuitenkin lyhyemmästä perusvuokrakaudesta ja varataan vuokralaiselle oikeus halutessaan jatkaa vuokrasuhdetta. Eräänä keinona turvata vuokralaiselle oikeus esineen käyttöön sen tekniseksi ja taloudelliseksi käyttöiäksi voidaan pitää myös sitä, että vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella on oikeus ja ehkä velvollisuuskin hankkia esine omistukseensa.

Koska ensimmäisen leasingvuokralaisen tavallisesti tarkoitetaan käyttävän esineen loppuun, vuokralaisen suoritukset kattavat esineen hankintahinnan ja rahoituskustannukset vuokranantajan voitto mukaan lukien.[3] Muina leasingsopimuksille tyypillisinä piirteinä, jotka samaan tapaan ovat yhteydessä vuokrasuhteen kestoaikaan, on mainittu esimerkiksi vuokranantajan kunnossapitovelvollisuuden puuttuminen. Käyttöleasingissä vuokranantajalla on usein velvollisuus huolehtia esineen kunnossapidosta, mutta (rahoitus)leasingsopimus-

---

175—176. Vuokrakausi on yleensä lyhyempi kuin rahoitusleasingissä mutta pidempi kuin kaikkein lyhytaikaisimmissa vuokrasopimuksissa, joista toisinaan käytetään nimityksiä rent ja hire. Vrt. myös *Green* s. 34, jossa keskeisimpänä käyttöleasingille ominaisena piirteenä pidetään sitä, että vuokralaisella on oikeus vuokrasuhteen irtisanomiseen, sekä *Braekhus* s. 185—186.

Muunlaisista leasingsopimusten jaotteluista, ks. esim. *Junka* s. 6—10, *Takki* s. 242—250, *Millqvist* s.37 ja *Kofoed-Hansen* s. 51—53.

[2] Ks. *Junka* s. 1 ja 4—5, *Kauppinen — Paavonsalo* s. 131, *Takki* s. 240—241, *SOU 1977:97* s. 57 ja 59, *Adlercreutz* s. 144—145, *Boman* s. 100, *Hellner* II s. 158, *Nyström* s. 10—11, *Henriz*, TfR 1968 s. 87, *Bet. 1983:984* s. 8—9 ja *Tvedt*, LoR 1971 s. 175 sekä myös UNIDROIT'n piirissä valmistellusta leasingiä koskevasta kansainvälisestä sopimusehdotuksesta esim. *Goode*, The Journal of Business Law 1987 s. 318—319. Vuokranantajataholla on toisinaan ollut halua lyhentää vuokra-aikaa, ks. esim. *Henriz* s. 238 (ja 241). Autoja koskevista leasingsopimuksista ks. jaksossa 2.2.2. esitettyä.

[3] Ks. *Kulutusluottoselvitys* s. 17, *Erma — Kärävä — Riihimäki* s. 402, *Takki* s. 240, *Green* s. 29, *Bet. 1983:984* s. 8—9, *Illum* s. 234, *Jensen* s. 406, *Suenson*, JØ 1972 s. 85—86 ja *Braekhus* s. 185.

ten mukaan vuokranantajalla ei tavallisesti ole tällaista velvollisuutta.[4] Edelleen vahingonvaara kuuluu leasingsopimusten mukaan yleensä vuokralaiselle eikä vuokranantajalle, kuten asia olisi irtaimen vuokraa koskevien sääntöjen mukaan.[5]

Meillä on tavallista, että leasingvuokramaksut pienevät olennaisesti vuokrasuhteen kestäessä.[6] Tällä tavoin vuokraesineeseen sijoitetun vuokranantajan pääoman takaisin kertymistä saadaan nopeutettua.

Täsmällistä leasingin määritelmää ei ole muodostunut oikeuskirjallisuudessa sen paremmin meillä kuin esimerkiksi muissa Pohjoismaissa. Vielä vähemmän leasingin käsite on selkiintynyt oikeuskäytännön kautta, ja lainsäädännössä leasingin käsite sellaisenaan on meillä kokonaan tuntematon. Näin ollen jää riippumaan osin käyttötilanteesta, mille esimerkiksi edellä esitetyistä leasingille tyypillisistä piirteistä on perusteltua antaa ratkaiseva merkitys.

Täsmällistä leasingin määritelmää ei ole mahdollista muodostaa myöskään sen perusteella, milloin voidaan katsoa olevan kysymys omistusvakuudesta. Vuokranantajan omistusoikeus merkitsee hänelle kaikissa vuokrasopimuksissa eräänlaista vakuutta. On harkinnanvaraista, milloin vakuusintressi voidaan katsoa vallitsevaksi tai yksinomaiseksi ja vuokranantajan omistusoikeus tässä mielessä muodolliseksi. Esitysteknisistä syistä leasingin käsitteen pääpiirteittäinen määrittely on kuitenkin aiheellista.

Rajattaessa leasingiä tavanomaisesta irtaimen esineen vuokrasta on tässä tutkimuksessa annettu ratkaiseva merkitys sille, että vuokralaiselle on varattu mahdollisuus käyttää esinettä sen koko teknisen ja taloudellisen käyttöiän. Tätä kriteeriä käytettäessä valikoituvat leasingin käsitteen ja tutkimuksen piiriin sellaiset vuokrasopimukset, jotka sekä vuokranantajan että vuokralaisen näkö-

---

[4] Ks. *Boman* s. 100, *Bet. 1983:984* s. 11 ja myös *Takki* s. 267—268. Kunnossapitovelvollisuudella tarkoitetaan vuokralaisen velvollisuutta huolehtia esim. kulumisesta tai tapaturmaisesta vahingoittumisesta johtuvista korjaus- ja huoltotöistä. Kunnossapitovelvollisuudesta (bevaringsplikt) erotetaan tavallisesti huolenpitovelvollisuus (vårdplikt). Huolenpitovelvollisuus käsittää erityisesti velvollisuuden välttää esineen arvoa laskevia ja esinettä vahingoittavia toimenpiteitä. Yleensä sen piiriin luetaan kuitenkin myös velvollisuus ryhtyä erinäisiin esineen arvoa säilyttäviin tai vahinkoja ehkäiseviin positiivisiin toimenpiteisiin. Niinpä esim. koneen tarvitsemien voitelu- ja jäähdytysnesteiden lisäämisen voidaan katsoa kuuluvan huolenpitovelvollisuuden piiriin. Erokriteerinä viimeksi mainituissa tilanteissa on lähinnä se, onko kysymys jatkuvasti toistuvista vuokraesineen käytön edellyttämistä vähäisehköistä toimenpiteistä. Ks. esim. *Takki* s. 35—36, 43, 88—90, 169—172, *Millqvist* s. 181—182 ja 189, *Hellner* II s. 162—163 ja 167 sekä *Bengtsson* s. 51—52 ja 55. Vrt. myös HVL 8 ja 15.1 §, ks. kuitenkin MVL 10 § ja siitä *Kartio*, Asuntoalueen vuokra s. 283—284. Autoja koskevista leasingsopimuksista ks. jaksossa 2.2.2. esitettyä.

[5] Ks. *Takki* s. 266—267.

[6] Ks. *Takki* s. 240.

kulmasta muodostavat reaalisen vaihtoehdon omistuksenpidätyskaupalle. Tavanomaisen irtaimen vuokran piiriin jäävät lyhyempää käyttötarvetta palvelevat sopimukset.

Sopimuksella, jossa vuokralaiselle on varattu mahdollisuus esineen loppuun käyttämiseen, lienevät yleensä myös muut edellä leasingille tyypillisinä mainitut piirteet. Selvää on, että vuokralaiselta tällöin peritään esineen arvo edellä mainittuine lisineen. Myös kunnossapitovelvollisuus ja vahingonvaara sälytettäneen yleensä vuokralaiselle. Esillä olevassa tutkimuksessa ei ole kuitenkaan mielekästä rajata leasingin käsitteen ulkopuolelle sellaisiakaan sopimuksia, joissa esimerkiksi kunnossapitovelvollisuuden ja vahingonvaaran suhteen on omaksuttu toisenlainen ratkaisu.[7] Sama koskee vuokramaksujen etupainoisuutta.

Leasingsopimusten suhde omistuksenpidätyskauppoihin voidaan tämän tutkimuksen *esitysteknisiä tarpeita varten* määritellä muodollisin kriteerein: ratkaisevaa on se, onko sopimus nimetty kaupaksi vai leasingiksi tai vuokraksi. Tämä ei tietenkään merkitse, että erot oikeusvaikutuksissa määräytyisivät mainitunlaisen kriteerin pohjalta. Oikeusvaikutukset määräävien eroperusteiden selvittäminen on jatkossa keskeinen tutkimustehtävä, eikä näitä eroperusteita ylipäänsä voida esittää erittelemättä varsin yksityiskohtaisesti niitä oikeusvaikutuksia, joita pidetään silmällä.

2.2.2. Leasing sopimuskäytännössä

Leasingsopimuksia oikeudellisena ilmiönä ei ole mahdollista esitellä juuri muuten kuin sopimuskäytännön pohjalta. Oikeuskäytännössä tai edes oikeuskirjallisuudessa ei ole muodostunut leasingin oikeusvaikutuksia koskevia vakiintuneita tulkintalinjoja. Riidattomana voidaan pitää tosin sitä leasingtoiminnalle keskeistä seikkaa, että vuokranantaja nauttii *yleensä* omistajaa koskevien sääntöjen mukaista suojaa vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan.[1] Viimeksi sanottua kantaa muodostettaessa on voitu nojautua niin sellaisenaan omistajan suojaa koskeviin normeihin kuin siihen, että leasingsopimuksia olennaisesti muistuttavissa omistuksenpidätyskaupoissa on myyjälle vakiintuneesti myönnetty suojaa velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Paljolti selvittämättä on kuitenkin se, missä kaikissa tapauksissa vuokranantajalle on myönnettävä tällaista suojaa.

---

[7] Tällaisissa tapauksissa puhutaan toisinaan rentalsopimuksesta tai rental leasingistä, ks. *Green* s. 41—42 ja *Henriz*, TfR 1968 s. 86.

[1] Ks. esim. *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 1—2, *Tepora*, Erityispiirteet s. 12, *Takki* s. 272, *Karppi* s. 1 ja *Kartio*, LM 1975 s. 130—132.

Sopimuskäytäntöön nojautuminen sopijapuolten keskinäisiä suhteita koskevien sääntöjen kuvailussa on perusteltua myös siitä syystä, että leasingsopimukset päätetään tavallisesti käyttämällä yleisiä sopimusehtoja. Niissä säännellään sopijapuolten keskinäistä suhdetta koskevat kysymykset melko yksityiskohtaisesti.

Jaksossa 1.2. esitetyistä syistä leasingsopimuskäytännön kattava kuvaus ei ole mahdollista. Sopimuskäytäntö on viime vuosina tullut aikaisempaa epäyhtenäisemmäksi. Seuraava esitys perustuu lähinnä Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n vuonna 1984 laatimiin yleisiin sopimusehtoihin. Samat pääpiirteet löytyvät kuitenkin ilmeisesti useimmista meillä käytössä olevista leasingsopimuksista.[2]

Vähimmäisvuokrakaudesta sovitaan erikseen kussakin yksittäistapauksessa. Tämän vähimmäisvuokrakauden aikana sopijapuolilla ei ole irtisanomisoikeutta. Ainoastaan sopimuksen purku vastapuolen sopimusrikkomuksen perusteella voi tulla kysymykseen. Vähimmäisvuokrakausi vaihtelee yleensä kolmen ja kahdeksan vuoden rajoissa. Sen kestäessä vuokralainen suorittaa kuukausittaisten vuokramaksujen muodossa vuokranantajalle esineen hankintahinnan sekä rahoituksesta johtuvat kulut ja palkkiot.

Vähimmäisvuokrakauden kuluttua vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasuhdetta niin kauan kuin hän haluaa. Ellei vuokralainen irtisano vuokrasopimusta, vuokrasuhde nimittäin jatkuu sopimuksessa määrätyn uuden vuokrakauden. Tällaisen uuden vuokrakauden pituus on Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n liitteenä olevien ehtojen mukaan yksi vuosi, mutta myös

---

[2] Ks. sopimuskäytännöstä myös esim. *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 34—6, *Tepora*, Lakimiesuutiset 1987:12 s. 28—29, *Tepora*, Sopimusosapuolten vastuukysymykset s. 1—5, *Tepora*, Erityispiirteet s. 10—12, *Oksanen* s. 1—2, *Kivelä*, Rahoitusvaihtoehdot s. 2—5, *Kivelä* s. 10—20, *Junka* s. 4—5, *Paananen* s. 8—11 ja *Takki* s. 262—276.

Rahoitusyhtiöiden käytäntö Ruotsissa on ollut samankaltaista, ks. *Millqvist* s. 47—49, 196—197, 215—216, 225—226, 230 ja 236—237, *Håstad* s. 324, *Adlercreutz* s. 146—153 ja 190—192, *Boman* s. 100—114, *Green* s. 15—16 ja 30—31, *Holmström* s. 94—97, *Arnesdotter* s. 19—29 ja *Nyström* s. 13—18. Myös käytäntö Tanskassa ja Norjassa on ollut pääpiirteissään vastaavanlaista kuin Suomessa. Huomiota herättävimpänä eroavuutena voidaan ehkä pitää sitä, että Tanskassa ja Norjassa on yleisesti myönnetty vuokralaiselle oikeus irtisanoa vuokrasuhde ennen perusvuokrakauden päättymistä. Irtisanomisoikeuden merkitys näyttää kuitenkin vähäiseltä, koska vuokralainen on joutunut ennenaikaisen irtisanomisen johdosta yleensä suorittamaan vastaavanlaisen korvauksen kuin vuokrasuhteen purkautuessa vuokralaisen sopimusrikkomuksen perusteella. Ks. käytännöstä Tanskassa ja Norjassa esim. *Bet. 1983:984* s. 16—17, *Kofoed-Hansen* s. 31—50, *Suenson*, JØ 1972 s. 88—89, *Tvedt*, LoR 1971 s. 178—181 ja *Braekhus* s. 188—200 (sekä irtisanomisoikeuden yleistymisestä myös Ruotsissa *Nyström* s. 10—11).

esimerkiksi puolen vuoden jatkovuokrakautta käytetään.[3] Jatkovuokrakausien määrää ei ole tavallisesti rajoitettu. Jatkovuokrakausina vuosivuokra on usein markkamäärältään samansuuruinen kuin vähimmäisvuokrakauden yhden tai kahden kuukauden vuokra.

Vuokrasuhteen kestäessä vuokralainen on velvollinen huolehtimaan esineen kunnon säilymisestä. Vuokralainen saa käyttää esinettä ainoastaan sopimuksessa mainitussa paikassa vuokraesineen normaaliin käyttötarkoitukseen. Vuokralaisen on pääsääntöisesti korjautettava esineeseen tulleet viat omalla kustannuksellaan.[4] Vuokraesineen tapaturmainen vahingoittuminen tai tuhoutuminen ei vapauta vuokralaista vuokramaksujen suorittamisesta. Vahingonvaara on siten vuokralaisella.

Vuokraoikeuden siirto ja alivuokrasuhteen perustaminen edellyttävät ehtojen mukaan vuokranantajan suostumusta.

Edellä kuvatusta poikkeavaa käytäntöä on muodostunut erityisesti *autoalalla*.[5] Tavallisesti erotetaan toisistaan ns. auto- tai huoltoleasingsopimukset ja autojen rahoitusleasingsopimukset. Ajatuksena tällöin on, että autoleasingsopimukset voidaan lukea käyttöleasingin käsitteen piiriin. Käyttö- ja rahoitusleasingin välinen raja on kuitenkin autoalalla erityisen liukuva.

Autoleasingsopimusten lukemiselle käyttöleasingin piiriin antaa tukea se, että vuokra-ajat ovat yleensä selvästi auton taloudellista käyttöikää lyhyempiä, tavallisesti vuodesta kolmeen vuoteen. Toisaalta kuitenkin myös rahoitusleasingiksi sopimuskäytännössä luokitellut sopimukset voivat olla varsin lyhyitä, esimerkiksi kahdesta neljään vuoteen.

Käyttöleasingin tyyppiseksi autoleasingsopimukset tekee lisäksi se, että vuokranantajalla on jonkinasteinen kunnossapitovelvollisuus. Myös rahoitusleasingsopimuksissa on nykyään kuitenkin mahdollista siirtää kunnossapitovelvollisuutta vuokranantajalle sopimalla ns. huoltopaketista.

Käyttö- ja rahoitusleasingin välisen erottelun tekee autoalalla ongelmalliseksi myös se, että autoja koskevissa rahoitusleasingsopimuksissa vuokralaiselta on usein evätty oikeus jatkaa vuokrasuhdetta yli alkuperäisen vuokrakauden tai jatkovuokrakausien määrä on ainakin rajoitettu ja ne ovat tavallista lyhyempiä, yhteensä esimerkiksi vuoden tai kahden mittaisia.

Sopimuskäytännössä rahoitusleasingiksi luokiteltujen sopimusten keskeinen erityispiirre autoleasingsopimuksiin verrattuna on se, että vuokralaisella

---

[3] Ks. esim *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 5.

[4] Ks. myös jakso 6.3.4.2.

[5] Ks. autoalan leasingsopimuksista esim. *Tepora*, Lakimiesuutiset 1987:12 s. 30, *Heiniö*, Investointi- ja leasingrahoituksen tuloverovaikutukset s. 16—18, *Heiniö* s. 153—154, *Oksanen* s. 3, *Pipatti* s. 10—11, *Kivelä* s. 10 ja 24 sekä (Rauli) *Huttunen* s. 16—18.

on yleensä oikeus arvonhyvitykseen vuokrakauden päättyessä. Sopimuksissa on tällöin määritelty ennakolta esineen arvo palauttamishetkellä. Jos auton todellinen arvo palauttamisen aikaan on sopimuksessa määriteltyä arvoa suurempi, vuokralainen saa sen hyväkseen. Jos taas todellinen arvo on sovittua pienempi, vuokralaisen on korvattava erotus. Tällaisilla määräyksillä voidaan toisaalta lisätä vuokralaisen kiinnostusta esineen hyvään hoitoon toisaalta ajoittaa vuokralaisen suoritukset halutulla tavalla etu- tai takapainotteisiksi. Lisäksi saadaan vuokranantajan rahoituslaskelmille luotettava perusta, kun vuokranantajan ei tarvitse arvioida omalla riskillään esineen jäännösarvoa. Myös rahoitus- ja käyttöleasingin välisessä erottelussa vuokralaisen oikeudella arvonhyvitykseen on merkitystä. Tällaisen oikeuden olemassaolo osoittaa, etteivät vuokralaisen suoritukset ole välttämättä luonnehdittavissa pelkästään korvaukseksi käyttöoikeudesta.

Siitä, miten usein autoja koskevissa tai muissa leasingsopimuksissa myönnetään vuokralaiselle *oikeus esineen lunastamiseen tai omistusoikeus siirtyy vuokramaksujen tultua suoritetuksi*, on vaikea saada luotettavaa kuvaa. Liitteenä olevan Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n mallisopimuksen mukaan omistusoikeus ei siirry missään vaiheessa vuokralaiselle. Tämä vastannee yleistä käytäntöä.[6] Kuitenkin esimerkiksi konttorikoneiden ja atk-laitteiden vuokrassa, jossa esineen arvon voidaan olettaa olevan vähäinen vuokrasuhteen päättyessä, on toisinaan varattu vuokralaiselle lunastusoikeus. Sikäli kuin omistusoikeuden siirtymistä tarkoittavia määräyksiä sopimuksiin liittyy, ne jätettäneen sitä paitsi monesti pois kirjallisesta sopimuksesta jäljempänä esitettävistä, vero- ja osamaksukauppalainsäädäntöön kytkeytyvistä syistä.[7] Oikeudenkäynneissä on ostajien taholta usein esitetty väitteitä, että lunastusoikeudesta tai omistusoikeuden siirtymisestä on sovittu suullisesti.[8] Toisaalta esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden vero-oikeudellisista ratkaisuista ja keskusverolautakunnan ennakkotietoratkaisuista käy ilmi, että myös avoimesti sopimukseen sisällytettyjä, omistusoikeuden siirtymistä tarkoittavia sopimusmääräyksiä tai ainakin halukkuutta sellaisten määräysten käyttöönottoon on esiintynyt.[9]

---

[6] Ks. myös *Oksanen* s. 1, jossa lisäksi on mainittu, että käyttöleasingin tyyppisiin autoja koskeviin sopimuksiin lunastusoikeus on voitu liittää.

[7] Ks. jakso 3.4.3.1.

[8] Ks. esim. KKO 21.6.1978 n:o 1138, RHO 17.2.1988 t. n:o 115/88, RHO 11.3.1987 t. n:o 74/87, HHO 8.1.1986 t. n:o 934, KoHO 13.11.1985 t. n:o 1079/85, THO 6.9.1985 180685-n:o 602, HHO 4.9.1985 t. n:o 383 ja HHO 12.12.1984 t. n:o 569. Ks. lunastusoikeuden tai -velvollisuuden sisältäneistä sopimuksista myös jaksossa 3.4.3.3.4. mainittuja ratkaisuja.

[9] Ks. esim. *Heiniö*, Investointi- ja leasingrahoituksen tuloverovaikutukset s. 3—5, 9 ja

2.2.3. Leasingin käyttö

a. Käyttötarkoitus ja käyttökelpoisuus sopijapuolille. Leasingsopimukset tuottavat osapuolille pääosin samat edut ja haitat kuin omistuksenpidätysehdoin päätetyt kaupat. Leasingsopimuksessa vuokranantajalle pidätetty omistusoikeus tekee vakuusjärjestelyt periaatteessa helpoiksi ja kustannuksettomiksi.[1] Toisaalta vuokralaisen hallinta voi vaarantaa vuokraesineen säilymisen eikä esineen realisointi ole velkojalle yhtä joustavaa ja riskitöntä kuin esimerkiksi käteispanttauksessa.

Sopijapuolille merkittävä leasingsopimusten piirre voi olla se, että leasingsopimukset eivät normaalisti kuulu LuottoehtoL:n ja sen nojalla annettujen säännösten soveltamisalaan. Näillä säännöksillä on rajoitettu ostajalle myönnettävää maksuaikaa ja vahvistettu pienimmän sallitun käteismaksuerän suuruus muun muassa uusien moottoriajoneuvojen ja monien kestokulutushyödykkeiden kaupassa.[2] Näiden säännösten soveltamisala on kytketty OsamKL:n soveltamisalaan, ja täten leasingsopimukset jäävät tavallisesti sääntelyn ulkopuolelle. Siksi leasingsopimuksissa voidaan määrätä vähimmäisvuokrakausi pidemmäksi kuin maksuaika osamaksukaupassa ja esine yleensä luovutetaan vuokralaiselle vaatimatta käteismaksuna muuta kuin ensimmäinen kuukausivuokra.[3]

Omistuksenpidätyskauppaan verrattuna eräs leasingsopimusten etu vuokralaiselle on se, että vuokramaksut on mahdollista vähentää sellaisenaan vero-

---

11—12 sekä näissä kohdissa käsiteltyjä ratkaisuja KHO 1984 II 529 ja 14.4.1972 n:o 1373 sekä keskusverolautakunta 1986 n:o 351, 1984 n:o 590, 1979 n:o 448 ja 1977 n:o 180.

[1] Ks. myös esim. *Paananen* s. 12, *Takki* s. 257—258, *Wilhelmsson*, DL 1974 s. 321—322, *Green* s. 141—142, 144—145, 147—148 ja 160—174, *Arnesdotter* s. 10 ja 13 sekä *Braekhus* s. 202, vrt. *Millqvist* s. 45, 278—279 ja 356. Mikäli leasingvuokranantaja vastaa esineen kunnossapidosta, leasingvuokran etuna vuokralaiselle voi olla käytön helpottuminen ja vuokranantajalle huolto- ja korjauspalvelujen kysynnän varmistuminen. Vuokralainen saattaa olla jopa sidottu vuokranantajan toimittamien raaka-aineiden käyttöön, mikä tukee vuokranantajan myyntiä. Esimerkiksi silloin, kun tavaran toimittajalla on yksinoikeus kyseistä tyyppiä olevien esineiden myyntiin ja vuokraukseen, leasing voi tarjota myyntiä paremmat tuottomahdollisuudet, koska tavaran toimittaja voi paremmin kontrolloida markkinoita. Ks. *Boman* s. 125 sekä *Green* s. 135, 149—151 ja 243—244.

[2] Ks. lähemmin jaksossa 8.1.2.3. esitettyä.

[3] Ks. myös *Paananen* s. 11—12 ja *Takki* s. 258—259. Vuokra-ajan pituus ja käteismaksuerän pienuus ovat myös Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa tekijöitä, jotka ohjaavat käyttämään leasingiä esimerkiksi osamaksukaupan asemasta, ks. *SOU 1977:24* s. 93, *Green* s. 61, 77, 81 ja 141, *Arnesdotter* s. 10—11, *Henriz* s. 240, *Bet. 1983:984* s. 9 ja 11—13, *Søgaard*, UfR 1984 B s. 79, *Kofoed-Hansen* s. 172—173, *Suenson*, JØ 1972 s. 86—87, *Koch-Nielsen*, UfR 1967 B s. 295 sekä *Braekhus* s. 187 ja 202—203, vrt. *Berning* s. 317—318.

tuksessa.[4] Omistuksenpidätyskaupasta johtuva meno on aktivoitava ja vähennettävä vuotuisina poistoina. Leasingsopimuksia käyttämällä on mahdollista nopeuttaa verotuksessa tehtäviä vähennyksiä. Tämän näkökohdan merkitystä ovat kuitenkin vähentäneet investointien tuloverohelpotukset, jotka ovat monessa tapauksessa mahdollistaneet omistuksenpidätyskaupoista johtuneen menon nopeutetun poistamisen.[5] Leasingsopimusten verotukselliseksi haittapuoleksi on sitä paitsi muodostunut se seikka, että tuotannollisten investointien liikevaihtoverohelpotukset eivät ole koskeneet leasingsopimuksia toisin kuin omistuksenpidätyskauppoja.[6]

Osa leasingsopimuksista on vuokralaiselle sikäli edullisia, että hän ei ole sidottu esineen käyttöön sen koko taloudellista ja teknistä käyttöikää. Jos vuokralaisella on oikeus kohtuullisin ehdoin keskeyttää vuokrasuhde tai vaihtaa vuokraesine, hän voi uusia esimerkiksi tuotantotoiminnassa käyttämiään laitteita teknisen kehityksen edellyttämällä tavalla. Silloin kun vuokralaisella ei ole tällaisia oikeuksia eikä oikeutta esimerkiksi siirtää vuokraoikeutta ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralainen on toisaalta hyvin riippuvaisessa asemassa vuokranantajaan nähden. Esineen vaihtaminen vuokrasuhteen kestäessä ei ole mahdollista muuta kuin yhteisymmärryksessä vuokranantajan kanssa. Tämä voi johtaa esimerkiksi siihen, että vuokralaisen on pakko hankkia uusikin esine alkuperäiseltä vuokranantajalta.[7]

b. Käytön laajuus. Vuokrasopimuksia, joiden mukaan omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle vuokramaksujen tultua suoritetuksi, on käytetty yleisesti vuosisadan vaihteessa.[8] Sanotunlaisilla sopimuksilla, jotka tässä tutkimuksessa luetaan leasingsopimusten piiriin, on siten pitkä historia. Muilta osin rahoitusleasingtoiminta on varsin uutta.

Nykymuotoisen leasingtoiminnan on katsottu saaneen alkunsa Amerikan yhdysvalloissa. Myös siellä on tällaista leasingtoimintaa harjoitettu vasta varsin lyhyen ajan laajassa mitassa. Leasingsopimusten rahoitukseen erikoistuneet yritykset aloittivat toimintansa 1950-luvun alussa.[9] Länsi-Euroopassa tä-

---

[4] Ks. esim. *Heiniö*, Investointi- ja leasingrahoituksen tuloverovaikutukset s. 3—5, 7—13, *Paananen* s. 12 ja *Takki* s. 259—260. Tilanne on vastaavanlainen mm. Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa, ks. *Arnesdotter* s. 12—13, *Bet. 1983:984* s. 15, *Søgaard*, UfR 1984 B s. 79—81, *Kofoed-Hansen* s. 150—161 ja 165—167, *Suenson*, JØ 1972 s. 86—87 sekä *Braekhus* s. 187 ja 203—204.

[5] Vrt. leasingin osalta *Heiniö* s. 159—161.

[6] Ks. *Pipatti* s. 21—22, *Junka* s. 42—43, *Luoma* s. 10—11 ja *Paananen* s. 4—5.

[7] Vrt. myös *Green* s. 79—80.

[8] Ks. jakso 2.1.3.

[9] Ks. leasingin historiasta Amerikan yhdysvalloissa esim. *Millqvist* s. 28, *Green* s. 26, *Kofoed-Hansen* s. 22—25 ja *Schaadt* s. 21—23.

mä tapahtui 1960-luvulla, Suomessa 1960-luvun puolivälissä.[10]

Leasingtoiminnan laajuutta kuvaavaa virallista tilastoa, rahoitusleasingtilastoa, on Tilastokeskus alkanut julkaista vuonna 1987. Ensimmäinen julkaisu koskee rahoitusleasingin käyttöä vuonna 1985.[11] Kattavimmat tätä edeltävää aikaa koskevat tilastot on laatinut Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos. Nämä tilastot koskevat vuosia 1979—1984.[12] Näiden tilastojen pohjalta voidaan esittää seuraavat leasingtoiminnan laajuutta kuvaavat tiedot.[13]

Vuosi	Rahoitusyhtiöiden leasinginvestointien liikevaihtoveron arvo (1 000 000 mk)	Rahoitusyhtiöiden perimien leasingvuokrien liikevaihtoveroton arvo (1 000 000 mk)
1979	267	165
1980	454	241
1981	1 186	427
1982	1 654	760
1983	1 472	1 128
1984	1 522	1 446
1985	1 710	1 734

Näiden tilastotietojen kattavuutta koskevat samankaltaiset varaukset kuin jaksossa 2.1.3. on esitetty osamaksukaupan rahoitustilastoja käsiteltäessä. Niinpä tilastojen ulkopuolelle jäävät leasingsopimukset, joiden rahoittamiseen rahoitusyhtiöt eivät ole osallistuneet.

Leasingsopimusten kohteista ei ole saatavilla kattavia tilastotietoja. Ilmeisesti sopimuksen kohteina ovat kuitenkin lähinnä moottoriajoneuvot sekä erilaiset koneet ja laitteet.[14] Kysymys lienee yleensä suhteellisen arvokkaista käyttöomaisuuteen luettavista esineistä. Kuluttajiin suuntautuvan leasingtoiminnan osuus on käytettävissä olevien selvitysten mukaan hyvin vähäinen.[15]

[10] Ks. esim. *Junka* s. 46—47, *Paananen* s. 3—4, *Takki* s. 253—255, *Green* s. 9, 26 ja 204, *Kofoed-Hansen* s. 25—27 ja *Schaadt* s. 24—28.

[11] Ks. Tilastokeskuksen Tilastotiedotus *RT 1987:5*.

[12] Ks. *Junka* s. 59—60 ja 73 sekä liite 5. Myös Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n piirissä on kerätty leasingtoiminnan laajuutta koskevia tietoja, mutta nämä tiedot koskevat pelkästään mainitun yhdistyksen silloisia jäseniä l. pankkien omistamia rahoitusyhtiöitä, ks. *Junka* s. 46 ja 50.

[13] Leasingtoiminnan laajuuden vaihteluun vaikuttaneista tekijöistä ks. esim. *Junka* s. 52—53, 62 ja 73—76.

[14] Ks. esim. *Kivelä*, Rahoitusvaihtoehdot s. 2, *Junka* s. 1—2, *Paananen* s. 7—8 ja 11, *Kauppinen - Paavonsalo* s. 130 ja *Karppi* s. 3—4. Tilanne on vastaavanlainen Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa, ks. *Millqvist* s. 39—40 (jossa on mainittu suurena ryhmänä myös ravintola- ja myymäläkalustus sekä erikoisuuksina tietokoneohjelmat, kotieläimet ja taide), *Boman* s. 118—119 ja 128, *Green* s. 13—14, *Arnesdotter* s. 8, *Jensen* s. 407—408, *Koch-Nielsen*, UfR 1967 B s. 287, *Tvedt*, LoR 1971 s. 177 ja *Braekhus* s. 189—190.

[15] Ks. *Kulutusluottoselvitys* s. 21—22.

B. ARVIOINTIPERUSTEIDEN KARTOITUSTA

3. OMISTUKSENPIDÄTYKSEEN JA LEASINGIIN SOVELLETTAVASTA LAINSÄÄDÄNNÖSTÄ

3.1. TARKASTELUN RAJAUS

Jaksossa 3. tarkastellaan *UL 4:9.1*:n, *KS 45.1* ja *54.1* §:n, *EOA 2.1* §:n, *KK 11:4*:n ja *12:4*:n, *OsamKL*:n, *KSL*:n, *KauppaL*:n, *OikTL 36* §:n ja *KSL 4:1*:n soveltuvuutta omistuksenpidätykseen ja leasingiin.[1] Kysymys on lähinnä pääpiirteittäisestä kartoituksesta. Yksityiskohtiin palataan jaksoissa 5.—9.

Irtaimen vuokraa koskevia säännöksiä sisältyy myös *KK 13 lukuun*. Näillä säännöksillä ei ole kuitenkaan olennaista merkitystä jatkossa käsiteltävissä kysymyksissä. KK 13:1:stä ilmenevä normi vuokrasopimuksen sitovuudesta inter partes on kyllä myös leasingsopimusten arvioinnissa tärkeä. Samaan tulokseen päädyttäisiin kuitenkin nykyisin ilman mainitun säännöksen tukea, sopimussidonnaisuuden periaatteen pohjalta. KK 13:2:ssä säännelty kahdellevuokraus ja 13:3:ssä säännelty vastuu toisen omistaman esineen luovuttamisesta vuokralle eivät taas kuulu tutkimustehtävän piiriin.

Tiettyjen leasingvuokraa koskevien ongelmien ratkaisemisessa on saatavissa analogiatukea *HVL*:n ja *MVL*:n säännöksistä. Tässä tutkimuksessa näistä säännöksistä ei ole kuitenkaan yleensä apua. Keskeinen tutkittava kysymys, vuokranantajan omistusoikeuden sitovuus vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan, on HVL:ssa ja MVL:ssä tuntematon. Myös ne inter partes suhteen ongelmat, joita jäljempänä tarkastellaan, eroavat olennaisesti huoneen- ja maanvuokran problematiikasta.

---

[1] Kiinteistön luovutuksen ehtoja koskevat ns. asetus sopimattomista ehdoista kiinteistönkaupassa ja LL 4.1 ja 8.2 §:n säännökset. Niillä ei näytä olevan merkitystä arvioitaessa irtaimen kaupan ehtojen vaikutuksia. Mainitun asetuksen säännösten, joiden on katsottu kieltävän resolutiivisten ehtojen käytön mutta sallivan suspensiiviset ehdot, voidaan yleensäkin katsoa kuvastavan vanhentuneita käsityksiä. Ks. lähemmin esim. *Paasto* s. 265—277 ja 334—353.

3.2. OMISTAJAN SUOJAA KOSKEVAT ULOSOTTOLAIN, KONKURSSISÄÄNNÖN, ETUOIKEUSASETUKSEN JA KAUPPAKAAREN SÄÄNNÖKSET

3.2.1. Tarkasteltavista säännöksistä ja niiden soveltamiseen liittyvästä problematiikasta

Perussäännökset omistajan suojasta ulosmittauksessa ja konkurssissa sisältyvät UL 4:9.1:iin, KS 45.1 ja 54.1 §:ään sekä EOA 2.1 §:ään. Näistä säännöksistä ilmenee, että esinettä ei saa ulosmitata toisen henkilön velasta eikä esine kuulu toisen henkilön konkurssipesään. KK 11:4:n ja 12:4:n mukaan omistaja, joka on antanut esineen lainansaajan tai talteenottajan haltuun, saa esineensä ainoastaan lunastusta vastaan vilpittömässä mielessä olevalta luovutuksensaajalta tai panttivelkojalta, jolle lainansaaja tai talteenottaja on luvattomasti luovuttanut tai pantannut esineen. Viimeksi mainitut saantosuojasäännökset on vakiintuneesti nähty yleisen säännön ilmentymiksi.[1] Tämän säännön mukaan esineen omistaja on aikaprioriteettiperiaatteen mukaisesti suojattu toisen henkilön luvattomia määräämistoimia vastaan, mutta luovutuksensaaja tai panttivelkoja voi saada hyväkseen vilpittömän mielen suojaan perustuvan ekstinktion.

Omistajaa koskevien säännösten merkitystä voidaan tarkastella kahdella tasolla. Ensinnäkin saadaanko näistä säännöksistä tulkinnallista apua ratkaistaessa ongelmalliseksi koetussa tapauksessa sitä, onko myyjää tai vuokranantajaa suojattava ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan? Vaikka tässä suhteessa päädyttäisiin osin tai kokonaan kielteiseen tulokseen, voi tulla ratkaistavaksi, minkä normien mukaan mahdollisesti myönnettävä suoja määräytyy. Onko omistajaa koskevia säännöksiä sovellettava myyjään tai vuokranantajaan sikäli, kuin joillakin näistä säännöksistä suoraan ilmenemättömillä perusteilla on päädytty sivullissuojan myöntämiseen?

Perinteisesti omistajaa koskeville säännöksille on annettu merkitystä molemmissa suhteissa. Omistajaa koskeviin säännöksiin on vedottu perusteena omistuksenpidätysmyyjän suojaamiselle, ja suojan on katsottu yksityiskohdissaan määräytyvän näiden säännösten mukaisesti. Myöhemmin omistajaa koskevien säännösten merkitys molemmissa suhteissa on asetettu kyseenalaiseksi. Ensin on saanut kannatusta käsitys, jonka mukaan kyseisistä säännöksistä ei saada tulkinnallista apua ratkaistaessa suojan myöntämistä. Viime aikoina on

[1] Ks. esim. *Zitting*, Sivullissuojasta s. 52—54 ja *Zitting*, Saantosuoja s. 8—28.

asetettu kyseenalaiseksi se, onko omistajaa koskevia säännöksiä ylipäänsä sovellettava omistuksenpidätysmyyjään.

Keskustelua omistajan suojaa koskevien sääntöjen merkityksestä on käyty pääasiassa oikeuskirjallisuudessa. Jäljempänä tarkastellaan ja arvioidaan erityisesti oikeustieteellistä keskustelua. Aluksi jaksossa 3.2.2. arvioidaan, missä määrin omistajaa koskevista säännöksistä on saatavissa tulkinnallista apua. Jaksossa 3.2.3. käsitellään sitä, määräytyykö omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan asema yksityiskohdissaan omistajaa koskevien säännösten mukaan silloin, kun suojaa myönnetään.

3.2.2. Omistajaa koskevista säännöksistä saatava tulkinnallinen apu

3.2.2.1. Käsitykset oikeuskirjallisuudessa

a. Omistuksenpidätys. Oikeuskirjallisuudesta voidaan osoittaa ainakin neljä erilaista linjaa suhtautumisessa siihen, minkälaista tulkinnallista apua omistajaa koskevista säännöksistä saadaan omistuksenpidätyksen tehokkuutta ratkaistaessa.[1] Erilaiset linjat tulivat alkuaan esille siinä, miten kirjoittajat suhtautuivat ylipäänsä omistuksenpidätyksen tehokkuuteen ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Tämä kysymys on jo pitkään ollut sivussa. Suhtautumistavat ovat tulleet esille pikemminkin käsiteltäessä omistuksenpidätyksen tehokkuutta uusissa käyttötilanteissa, joista ei ole vakiintunutta oikeuskäytäntöä.

Perinteisin ajatustapa lähtee siitä, että omistuksenpidätys on suspensiivinen ehto. Ehdon suspensiivisuudesta seuraa, että omistusoikeus ei siirry ostajalle ja että myyjän suojaa sivullisia vastaan on arvioitava normaalien omistajan suojaa koskevien sääntöjen mukaan. Tällaiselle ajatustavalle on tyypillistä, että myyjän suojaamista sivullisia vastaan ei koeta ongelmallisena. Suoja on seurausta sopijapuolten mahdollisuudesta määrätä omistusoikeuden siirtymisen edellytykset.

Puheena olevalle ajatustavalle on ollut ominaista myös se, että omistusoikeutta on pidetty ainoana kysymykseen tulevana perusteena myyjän suojaamiselle, kun myyjän detentio- ja pysäyttämisoikeus ja niihin liittyvä purkuoikeus ovat lakanneet. Esimerkiksi purkavia eli resolutiivisia ehtoja ei ole pidetty tehokkaina ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan, koska omistusoikeus siirtyy tällaisten ehtojen mukaan heti ostajalle ja myyjälle jää vain mahdollisuus saada omistusoikeus uudelleen itselleen.

Kuvatun tyyppistä ajatustapaa puhtaimmillaan ovat meillä edustaneet muun

[1] Vrt. myös *Tepora* s. 58—62.

muassa *Ekström*, (Viljo) *Voipio*, *Chydenius* ja *Montgomery*.[2] Näiden kirjoittajien myyjän omistusoikeudelle antamaa merkitystä kuvaavat paitsi myyjän myös ostajan suojaa koskevat kannanotot. He ovat nimittäin katsoneet ostajan jäävän ilman suojaa myyjän velkojia ja luovutuksensaajia vastaan suspensiivisia ehtoja käytettäessä, koska omistusoikeus ei ole siirtynyt.

Toista peruslinjaa edustavat kirjoittajat, jotka ovat katsoneet sekä myyjän että ostajan saavan omistuksenpidätyskaupassa ehdollisen omistusoikeuden esineeseen. Tämän ajatustavan mukaan sekä myyjä että ostaja saavat ehdollisen omistusoikeutensa perusteella suojaa vastapuolen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Tällainen ajatustapa on antanut myös perusteen myyjän suojaamiselle samalla tavalla suspensiivisia ja resolutiivisia ehtoja käytettäessä. Ero ensiksi kuvattuun ajatustapaan on kuitenkin sikäli vähäinen, että suojan myöntäminen perustuu viime kädessä omistusoikeuteen, joskin ehdolliseen.

Viimeksi kuvattu ajatustapa ilmenee esimerkiksi lainvalmistelukunnan ehdotuksesta laiksi vähittäismaksukaupasta.[3] Sitä ovat edustaneet myös *Hakulinen* ja *Raninen* sekä *Kivimäki*.[4] Kaiken kaikkiaan tämän ajatustavan kannatus näyttää kuitenkin jääneen meillä, toisin kuin muissa Pohjoismaissa, suhteellisen vähäiseksi.[5]

Kolmas tapa arvioida omistuksenpidätyksen tehokkuutta ilmenee *Zittingin* varhaisimmasta tuotannosta.[6] Zitting lähti omistusoikeuden käsitteen jaosta momentteihin. Oikeusvaikutuksena, jonka syntymisestä tai pysymisestä on kyse ehdollisessa luovutuksessa, ei ole omistusoikeuden siirtyminen sellaisenaan vaan omistusoikeuden keskeisen momentin, omistajan hallintaoikeuden siirtyminen. Omistajan hallintaoikeus, joka merkitsee yksinomaista, yleiseen sivullistahoon

[2] Ks. *Ekström* s. 668, 735, 741—743, 745—747 ja 750, *Ekström*, JFT 1909 s. 61, 67 ja 110—111, *Chydenius* s. 38—39, 41, 43 ja 54—55, *Chydenius*, Säkerhetsöfverlåtelse s. 410, JFT 1896 (keskustelukysymys, *Chydeniuksen* alustus) s. 376—377, JFT 1895 (keskustelukysymys, *Chydeniuksen* alustus) s. 184—186, *Chydenius*, JFT 1892—1893 s. 363—366 ja 368—369, *Voipio*, LM 1917 s. 138, 143—144 ja 146, *Voipio*, LM 1914 s. 237 ja 239—241 sekä *Montgomery* s. 612—614, 620—621 ja 623. Ks. lisäksi esim. *Nybergh*, JFT 1937 s. 296, 304—307 ja 309—310 sekä *Serlachius* s. 136.

[3] Ks. *Lvk 1930:6* s. 16—18.

[4] Ks. *Hakulinen — Raninen* s. 17—18, 24—29, 94—95 ja 101, *Hakulinen*, Kiinteistön luovutuksen muodosta s. 50—51 ja 54, *Raninen* s. 181 ja *Kivimäki* s. 89—90. Ks. lisäksi esim. *Zitting — Rautiala* s. 294 ja JFT 1950 (keskustelukysymys, *Nils-Gunnar Löfgrenin* alustus) s. 251—252

[5] Ks. muista Pohjoismaista esim. *Schmidt* s. 102—103 ja *Illum* s. 166—172.

[6] Ks. *Zitting*, Saantosuoja s. 138—141

nähden suojattua käyttövapautta, on lykkäävien ehtojen kuten omistuksenpidätyksen perusteella myyjällä ja purkavien ehtojen perusteella ostajalla.

Myyjän suoja ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan ei Zittingin mukaan riipu välittömästi siitä, onko ehto lykkäävä vai purkava. Välillistä vaikutusta omistajan hallintaoikeuden subjektiudella näyttäisi Zittingin esitysten mukaan olevan ainakin velkojasuojaan. UL 4:9.1:n kielto ulosmitata sivullisen omaisuutta koskee nimittäin Zittingin mukaan juuri sellaisia tapauksia, joissa sivullinen on omistajan hallintaoikeuden subjekti.[7] Erityisesti tässä suhteessa Zittingin varhaisimmasta tuotannosta ilmenevä suhtautuminen omistuksenpidätyksen tehokkuuteen näyttää eroavan muista nyt käsiteltävistä tarkastelutavoista.

Neljäntenä lähestymistapana voidaan mainita nykyään vallitseva, mutta aikanaan jo *af Hällströmin* edustama kanta,[8] jonka mukaan omistuksenpidätyksen tehokkuutta ei perusteta sen paremmin myyjän omistaja-asemaan kuin myyjän asemaan omistajan hallintaoikeuden subjektina. Lähtökohtana on omistajanvaihdoksen vielä korostetumpi erittely kuin edellä kuvatun Zittingin käsitystavan mukaan.

Sopimusmääräyksille omistusoikeuden siirtymisestä ei ole nykyään annettu ratkaisevaa merkitystä ainakaan sivullissuojaa koskevissa kysymyksissä. Näissä kysymyksissä on lähtökohdaksi otettu pikemminkin säännöt, jotka olisivat tulleet sovellettaviksi, ellei omistuksenpidätystä olisi käytetty. Omistuksenpidätyksestä mahdollisesti seuraavat erot suhteessa normaaleihin sääntöihin on nähty poikkeuksiksi, joiden hyväksyminen edellyttää erityisiä perusteita silloin, kun on kysymys sivullisten asemasta.[9] Niinpä myyjän suojaamiseen hallinnan luovuttamisen jälkeen ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan on suhtauduttu pidättyvästi, koska myyjä olisi detentio- ja pysäyttämisoikeutta sekä niihin liittyvää purkuoikeutta koskevien sääntöjen mukaan normaalisti menettänyt suojansa tässä vaiheessa.

Viime aikoina on painotettu, että omistuksenpidätys tuottaa myyjälle vain purkuoikeuden, joka voi olla tehokas myös sivullisiin nähden. On katsottu,

---

[7] Ks. *Zitting* s. 167, 169—172, 216, 218—219 ja 361 av. 43 sekä *Zitting*, LM 1955 s. 646—649 ja 668—671.

[8] Ks. *af Hällström* s. 12—15 ja 139—143 sekä *af Hällström*, SvJT 1941 s. 679—680. Ks. af Hällströmin tutkimusasenteesta myös *Helin* s. 276—277, 279, 286—288, 328, 360—365, 369, 371, 375, 404—405 ja 407—411, *Wikström* s. 30 av. 1 ja *Klami*, Suomen oikeustiedettä 1900-luvulla s. 24—25.

[9] Ks. esim. *Olsson* s. 27 sekä lisäksi *Ross*, Afbetalingshandelen s. 8—10, *Ross* s. 247—248 ja 282—285 sekä *Arnholm* s. 357—358.

että myyjän oikeus on luonteeltaan eräänlainen vakuusoikeus ja että pikemminkin ostajaa voidaan pitää esineen omistajana.[10]

Omistajaa koskevien säännösten soveltuvuus on puheena olevan ajatustavan mukaan korkeintaan seuraus siitä, että suojaa on muilla perusteilla päädytty myöntämään.

b. Leasing. Leasingvuokranantajan suhdetta vuokralaisen velkojiin ja seuraajiin ei ole oikeuskirjallisuudessa paljoa käsitelty. Samanlaista tyyppiluokittelua kuin omistuksenpidätyksestä ei siten voida esittää leasingistä. Huomionarvoista on kuitenkin, että vaikka myös leasingvuokran luonnetta eräänlaisena rahoitusjärjestelynä on yleisesti korostettu, vuokranantajan omistusoikeudelle on ilmeisesti annettu enemmän merkitystä perusteena suojan myöntämiselle sopimuskumppanin velkojia ja luovutuksensaajia vastaan.[11]

3.2.2.2. Kirjoittajan näkemys

a. Edellä kuvattujen käsityserojen merkitys. Omistajaa koskevilla säännöksillä on jokseenkin päinvastainen merkitys sen mukaan, lähdetäänkö kolmen ensiksi kuvatun vai viimeisenä kuvatun ajatustavan pohjalta. Kolmen ensiksi kuvatun ajatustavan pohjalta lähdettäessä myyjälle tai vuokranantajalle on yleensä myönnettävä suojaa ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan sen vuoksi, että myyjän tai vuokranantajan ei voida katsoa luopuneen omistusoikeudestaan tai omistajan hallintaoikeudesta. Suojan myöntäminen ei periaatteessa edellytä lisäperusteita. Suojan myöntämistä ei myöskään estä se, että omistusoikeutta käytetään vakuustarkoituksessa.

Viimeisenä kuvatun ajatustavan mukaan omistajaa koskevien säännösten soveltuvuus omistuksenpidätysmyyjään on seuraus siitä, että ehto joillakin muilla perusteilla on hyväksytty tehokkaaksi sivullisia kohtaan. Omistusoikeuden siirtymistä koskevat säännöt puoltavat pikemminkin suojan epäämistä kuin antavat perusteen suojan myöntämiselle. Tätä ajatusta, joka on myös muissa Pohjoismaissa vallitseva, kuvaa hyvin *Rossin* lausuma. Rossin mukaan omistuksenpidätys on ristiriidassa yleisesti tunnustettujen oikeusperiaatteiden kanssa

[10] Ks. esim. *Havansi* s. 14—15, 452—453 ja 465, *Tepora* s. 62—75, *Portin*, JFT 1979 s. 391—392, *Portin*, Kysymyksiä s. 9, *Portin* JFT 1960 s. 277—278, *Zitting*, LM 1978 s. 725—732, *Muukkonen*, LM 1975 s. 157 ja 164—165, *Norrmén* s. 140, *Lv. miet. n:o 19/1965 vp. (Hall. es. n:o 19/1965 vp.)* s. 3, *Olsson*, JFT 1960 s. 7, *Olsson* s. 30 ja JFT 1943 (keskustelukysymys, *Godenhielmin* alustus) s. 341—342.

[11] Ks. esim. *Tepora*, Lakimiesuutiset 1987:12 s. 28—29, *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 2 ja 4 sekä *Portin*, Kysymyksiä s. 12.

ja siksi sillä, joka puolustaa omistuksenpidätyksen käyttöä, on erityinen todistustaakka omistuksenpidätyksen olemassaolon oikeutuksesta.[1]

b. Omistajaa koskevien säännösten soveltaminen omistajanvaihdostilanteissa. Edellä kuvatut erot suhtautumisessa omistajan suojaa koskevien lainsäännösten merkitykseen perustuvat eroihin omistajanvaihdoksen teoreettisissa hahmottamistavoissa. Viimeisenä kuvattu ajatustapa edustaa esineoikeuden piirissä vallitsevaa analyyttistä tutkimussuuntausta.[2]

Analyyttisen tutkimustradition piirissä aikaisempaan omistusoikeuden siirtymistä koskevaan tarkastelutapaan kohdistettu kritiikki on perustunut keskeisesti väitteeseen substantiaalisesta, esineellistävästä ajattelusta.[3] Omistusoikeuden siirtymisestä on tämän väitteen mukaan johdettu oikeusvaikutuksia ja omistusoikeuden on katsottu siirtyvän välttämättä tietyllä hetkellä osapuolelta toiselle. Omistusoikeuden siirtyminen on kuitenkin vaiheittainen tapahtumasarja, jossa erilaisiin oikeustosiseikastoihin liittyy erilaisia oikeusvaikutuksia ilman, että omistusoikeuden siirtyminen sinänsä aiheuttaa mitään oikeudellisia seurauksia. Dynaamisen sivullissuojan ongelmia kuten myyjän suojaa ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan ei ole ratkaistava sen esikysymyksen perusteella, kuka on esineen omistaja.

Kritiikki näyttää eräissä suhteissa liioitellulta. Hylättävästä käsitteistä päättelemisestä ei perinteisessä käsitystavassa välttämättä ole kysymys.[4] Vaikka omistajanvaihdos muodostuu lukuisista oikeusvaikutuksista, jotka eivät kä-

---

[1] Ks. *Ross*, Avfbetalingshandelen s. 9.

[2] Analyyttisestä tutkimustraditiosta suomalaisen lainopin piirissä ks. esim. *Helin*, s. 261 ss., *Aarnio*, Analyyttisestä ja hermeneuttisesta oikeusteoriasta ja -tieteestä s. 1—15, *Klami*, Suomen oikeustiedettä 1900-luvulla s. 35—54 ja *Wikström* s. 29—50. Käsitelainopillisista piirteistä vuosisadan alun Suomen siviilioikeudellisessa tutkimuksessa ks. esim. *Björne* s. 67—154.

[3] Perinteisten omistusoikeuden siirtymistä koskevien käsitysten kritiikistä sekä analyyttisestä tarkastelutavasta ks. esim. *Helin* s. 255—259, 302—314, 397—400 ja 411—418, *Aarnio*, Analyyttisestä ja hermeneuttisesta oikeusteoriasta ja -tieteestä s. 8—10, *Aarnio*, Denkweisen s. 62—68 ja 177—179, *Aarnio* s. 1, 25, 30—31 ja 104—107, *Tepora* s. 8—9 ja 23—34, *Majamaa*, Oikeudesta rakentaa poikkeusluvalla s. 20—22, *Olsson* s. 13—19 ja 94—97, *Zitting*, LM 1955 s. 643—645, 650—652 ja 654—655 sekä *Zitting* s. 4—6, 44—46, 103—105 ja 109—116, *Højrup*, Ejendomsret s. 62—70, *Ross* s. 12—26 ja *Braekhus — Haerem* s. 376—382.

[4] Vrt. myös *Helin* s. 426—430 ja *Helin*, Käsitteistä päättelemisestä s. 86—89, joissa on laajemmasta näkökulmasta mutta nähdäkseni samansuuntaisiin lopputuloksiin päätyen arvioitu analyyttisen oikeustieteen piirissä subjektiivisten oikeuksien käsitteeseen kohdistettua kritiikkiä. Ks. lisäksi esim. *Aleksander Peczenik*, Rättsnormer (Kristianstad 1987) s. 45—51.

sitteellisellä tai käytännöllisellä välttämättömyydellä liity toisiinsa, tällainen kytkentä voidaan luonnollisesti tehdä lainsäädännössä. Niinpä velkojasuojaa koskevissa UL 4:9.1:n, KS 45.1 ja 54.1 §:n sekä EOA 2.1 §:n säännöksissä on soveltamisalan määrittelyssä käytetty omistajan tai omistusoikeuden käsitteitä. Vastaavanlaisen merkityksen näillä käsitteillä voidaan väittää olevan KK 11:4:n ja 12:4:n saantosuojasäännösten soveltamisessa. Jos omistajanvaihdokseen liittyvät eri oikeusvaikutukset on lainsäädännössä omistajan tai omistusoikeuden käsitettä käyttämällä kytketty tällä tavoin yhteen, merkityksen antamista omistajaa koskeville säännöksille dynaamisen sivullissuojan kysymyksissä ei voida pelkästään teoreettisin perustein osoittaa virheelliseksi.

Viimeksi sanotusta huolimatta omistajaa koskevien säännösten merkitys nimenomaan omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuuden arvioinnissa on mielestäni vähäinen. Näin on asian laita kahdesta seuraavaksi käsiteltävästä syystä.

c. Sopimusmääräysten vaikutus dynaamiseen sivullissuojaan. Ensinnäkin on ongelmallista, voidaanko omistuksenpidätysmyyjän tai leasingvuokranantajan omistaja-asema ratkaista kauppa- tai leasingsopimuksen määräysten pohjalta. Omistajaa koskevista säännöksistä voidaan nimittäin tarkasti ottaen väittää ilmenevän korkeintaan, että omistuksenpidätysmyyjää tai leasingvuokranantajaa on suojattava, *jos* heitä voidaan pitää omistajina. Oma ongelmansa on se, millä edellytyksillä myyjä tai vuokranantaja säilyttävät tekemästään sopimuksesta huolimatta kyseisissä säännöksissä edellytetyn oikeusaseman.

Analyyttisen esineoikeudellisen tutkimuksen piirissä vastausta on haettu siltä pohjalta, että sopimusmääräysten vaikutuksia on tarkasteltava erikseen kunkin omistajanvaihdokseen liittyvän oikeusvaikutuksen osalta. Näin on voitu todeta, että sopijapuolet saattavat määrätä keskinäisistä suhteistaan mutta eivät esimerkiksi dynaamisen sivullissuojan kysymyksistä. Sellaisenaan sopimusmääräysten nojalla ei siten voida ratkaista, kumpaa osapuolta on pidettävä omistajana, vaikka viimeksi sanotun kysymyksenasettelun mielekkyys sinänsä tunnustettaisiinkin. Omistusoikeuden tunnusmerkkeihin sisällytetään vakiintuneesti vaatimus tietyn asteisesta dynaamisesta suojasta, eivätkä sopijapuolet voi vapaasti sopimusmääräyksin puuttua sivullisten oikeusasemaan, josta dynaamisessa suojassa on kysymys.

Analyyttinen kritiikki perinteistä käsitystapaa vastaan vaikuttaa tältä osin liioitellulta. Omistajanvaihdosta koskevien määräämistoimien vaikutuksia voidaan epäilemättä tarkoituksenmukaisesti arvioida analyyttisen suunnan edellyttämän omistajanvaihdoksen erittelyn pohjalta. Tällöin haetaan kuitenkin vastausta toisenlaiseen kysymykseen kuin perinteisen tarkastelutavan pohjalta lähdettäessä. Analyyttisessä kysymyksenasettelussa ongelmana on, voivatko so-

pijapuolet määrätä erikseen kustakin omistajanvaihdokseen liittyvästä oikeusvaikutuksesta. Perinteisessä kysymyksenasettelussa on ongelmana se, voivatko sopijapuolet määrätä omistusoikeuden muodostamasta totaliteetista. Viimeksi sanottua kysymyksenasettelua ei voida torjua, jos lähdetään siitä edellä esitetystä käsityksestä, että esimerkiksi puheena olevissa UL:n, KS:n ja EOA:n säännöksissä on kytketty toisiinsa erilaisia omistajanvaihdoksen oikeusvaikutuksia. Toisaalta analyyttiseltä ja toisaalta perinteiseltä pohjalta lähdettäessä haetaan vastausta kahteen erilaiseen, sinänsä mielekkääseen ja hyväksyttävään kysymykseen.

Toisaalta on olennaista huomata, että myöskään perinteisen ajattelutavan omista lähtökohdista ei voida väittää omistajaa koskevien säännösten riittävän sellaisenaan perusteeksi omistuksenpidätysmyyjän tai leasingvuokranantajan suojaamiselle. Se, voivatko sopijapuolet edes totaliteettina määrätä omistusoikeuden siirtymisestä puheena olevissa säännöksissä edellytetyllä tavalla, on ratkaistava ilman suoraa lain tukea.

d. Täyttääkö myyjän tai leasingvuokranantajan oikeusasema omistusoikeudelle asetettavat vaatimukset. Jos omistajan suojaa koskevista säännöksistä haetaan tulkinnallista apua, tulee keskeiseksi se, täyttääkö myyjän tai vuokranantajan oikeusasema omistusoikeudelle asetettavat vaatimukset. Esimerkiksi UL 4:9.1:n ja KS 54.1 §:n ilmaisua "toisen oma" ei voida tällöin ymmärtää pelkästään viittauksiksi voimassa oleviin velkojasuojaa koskeviin normeihin, sillä ratkaistaessa omistuksenpidätysmyyjän tai leasingvuokranantajan nauttimaa suojaa tulkinnanvaraisissa tilanteissa on ongelmana juuri *näiden velkojasuojanormien sisältö*. Koska kysymys on sivullisten asemaa koskevista säännöksistä, ratkaisevaa ei voi olla myöskään se, kumpi osapuoli sopimuksessa on *nimetty* omistajaksi. Sopimusmääräysten on edellytettävä koskevan omistusoikeuden muodostamaa totaliteettia, kuten edellä on todettu.

Omistusoikeuden käsitettä ei ole lainsäädännössämme koskaan määritelty. Omistusoikeuden käsitettä on lainsäädännössä lähestytty ulkoa päin pitäen sitä ennestään tunnettuna.[5] Oikeuskirjallisuudessa omistusoikeuden luonnehdintoja on tietysti runsaasti. *Zittingin* esitysten pohjalta on omistusoikeutta nykyään yleensä luonnehdittu sanomalla, että siihen kuuluu periaatteessa täydellinen, yksinomainen käyttövapaus (omistajan hallintaoikeus), omistajan kompetenssi ja määrätyn asteinen dynaaminen suoja.[6] Tämä luonnehdinta ei tarjoa yleispätevää sellaisen oikeusaseman kuvausta, jonka subjektiin omistajaa

[5] Ks. *Hyvönen* s. 163.

[6] Lähinnä dynaamista suojaa koskevilta osin edellä mainittu Zittingin luonnehdinta ei ole saanut varauksetonta kannatusta. Ks. tarkemmin esim. *Zitting — Rautiala* s. 206—213

koskevia säännöksiä voidaan soveltaa. Kyseinen luonnehdinta on muodostettu systemaattisia päämääriä varten, eikä pyrkimyksenä ole ollut esittää määritelmää omistajaa koskevien säännösten tulkinnan pohjaksi. Jo tämä luonnehdinta auttaa kuitenkin näkemään, miten kyseenalaista on, voidaanko omistuksenpidätysmyyjän tai leasingvuokranantajan oikeusaseman katsoa täyttävän omistusoikeudelle asetettavat vaatimukset. Näin on, vaikka lähtökohdaksi otettaisiin osapuolten asemaa koskevat sopimusmääräykset. Oma ongelmansa aiheutuisi siitä, että sopijapuolet eivät voi määrätä vapaasti edes kaikista omistusoikeuden momenteista kuten dynaamisesta suojasta.

Myyjä on omistuksenpidätyskaupan päättäessään luopunut keskeisistä omistusoikeuteen kuuluvista elementeistä. Hänellä ei ole oikeutta määrätä esineestä oikeudellisesti eikä oikeutta käyttää esinettä. Myöskään ostaja ei saa määräämistoimillaan loukata myyjän oikeutta, mutta hänellä on rajoitettu oikeus käyttää esinettä eikä käyttöoikeuden rajoituksilla ole yleensä ostajalle suurta merkitystä.[7] Lisäksi sopijapuolten tarkoitus on, että rajoittamaton omistusoikeus esineeseen siirtyy lopulta ostajalle. Myyjän intressi rajoittuu esineen vakuusarvoon.

Vuokranantajan asema ns. vuokrakaupassa, joissa omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle vuokramaksujen tultua suoritetuksi, on täysin rinnastettavissa omistuksenpidätysmyyjän asemaan. Muunlaisissa leasingsopimuksissa tilanne on vaihteleva. Selvimmin vuokranantajan aseman voidaan sanoa muistuttavan tavanomaista omistajan oikeusasemaa silloin, kun omistusoikeus ei sopimuksen mukaan missään vaiheessa siirry vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen ei saa missään vaiheessa oikeudellista määräämisvaltaa esineeseen eivätkä hänen käyttöoikeutensa rajoitukset lakkaa.[8] Toisaalta on huomattava, että vuokralaisella on per definitionem oikeus käyttää esinettä sen käyttöiän. Muutenkin vuokralaisen käyttöoikeus vastaa pitkälti omistajan käyttöoikeutta, mihin seikkaan leasingtoiminta paljolti perustuu. Vuokranantajan intressi puolestaan rajoittuu käytännössä esineen vakuusarvoon.[9]

e. Tulos. Omistajaa koskevilla säännöksillä ei näytä olevan ratkaisevaa merkitystä, kun on otettava ongelmatilanteessa kantaa siihen, nauttiiko omistuk-

---

ja *Zitting* s. 99—102 sekä *Tepora* s. 190—191, *Kartio* s. 39—41 ja 80—85 ja *Hyvönen* s. 163—167.

[7] Ks. jakso 2.1.2.

[8] Ks. jakso 2.2.2.

[9] Ks. samansuuntaisesta leasingvuokranantajan omistaja-aseman analyysistä myös esim. *Braekhus* s. 210—212 ja (alkupuheenvuoro) s. 219—221 sekä jäljempänä jaksossa 3.4.3.3.1. esitettyä.

senpidätysmyyjä tai leasingvuokranantaja suojaa ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Näiden säännösten soveltuvuus riippuu siitä, voidaanko myyjää tai vuokranantajaa pitää säännöksissä tarkoitettuna omistajana. Tämän kysymyksen ratkaiseminen edellyttää taas siinä määrin itse säännöksistä riippumatonta harkintaa, että omistajaa koskevien säännösten voidaan väittää tarjoavan ainoastaan muodollisen perusteen suojan myöntämiselle. Edes tältä osin näiden säännösten merkitys ei ole ongelmatonta, kuten seuraavasta jaksosta ilmenee.

3.2.3. Määräytyykö omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan suoja omistajaa koskevien säännösten mukaan

3.2.3.1. Omistuksenpidätyskauppoja koskeva vallitseva kanta

Vaikka omistajaa koskevien säännösten merkitys perusteena omistuksenpidätyksen tehokkuudelle on pitkään asetettu kyseenalaiseksi, on niin oikeuskirjallisuudessa kuin oikeuskäytännössä vakiintuneesti katsottu UL 4:9.1:n, KS 45.1 ja 54.1 §:n ja EOA 2.1 §:n sekä KK 11:4:n ja 12:4:n säännösten soveltuvan, jos ehtoa ylipäänsä on pidetty tehokkaana ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan.

Tämän käsityksen mukaan omistuksenpidätys estää UL 4:9.1:n mukaisesti esineen ulosmittaamisen ostajan veloista. Jos esine kuitenkin on ulosmitattu, myyjällä on käytettävissään UL 4:10:stä ilmenevät omistajan oikeussuojakeinot. Ulosmittauskelpoisina on pidetty ainoastaan kauppasopimuksen ostajalle tuottamia oikeuksia.[1] Pakkohuutokauppaostaja voi tällöin hankkia täyden omistusoikeuden esineeseen täyttämällä ostajalle sopimuksen mukaan kuuluvat, omistusoikeuden siirtymisen edellytykseksi asetetut velvollisuudet. Sen sijaan edes hallinnan saantiin pakkohuutokauppaostajaa ei ole pidetty oikeutettuna ennen näiden velvollisuuksien täyttämistä.[2] Tämä johtuu siitä, että ostajalla itsellään ei ole katsottu olevan oikeutta hallinnan luovuttamiseen. Viimeksi mainittua kantaa on taas perusteltu esineen käyttäjän henkilökohtaisten ominaisuuksien merkityksellä myyjälle.[3]

---

[1] Ks. esim. KKO 1963 II 56 ja 1935 I 60 sekä sekä *Lv. miet. n:o 19/1965 vp. (Hall. es. n:o 19/1965 vp.)* s. 3—4, *Kom. miet. 1951:14* s. 27, *Lvk 1930:6* s. 18, *Havansi* s. 455—456, *Havansi*, Luotto-oikeus s. 346, *Hakulinen* s. 170, JFT 1943 (keskustelukysymys, *Godenhielmin* alustus) s. 431—432 ja *af Hällström*, SvJT 1941 s. 675—676.

[2] Ks. esim. *Lv. miet. n:o 19/1965 vp. (Hall. es. n:o 19/1965 vp.)* s. 3, *Kom.miet. 1951:14* s. 27 ja myös *Lvk 1930:6* s. 18.

[3] Ks. jakso 2.1.2. av. 5.

OsamKL 18.1 §:n säännös, jonka mukaan omistuksenpidätyksin osamaksukaupalla myyty esine saadaan ulosmitata ostajan muusta kuin osamaksukauppaan perustuvasta velasta, on nähty poikkeukseksi UL 4:9.1:n kieltoon ulosmitata toisen omaa.[4] OsamKL 18.1 §:n mukaan ulosottomiehen on tehtävä tilitys myyjän ja ostajan välillä, eikä esinettä saada myydä ilman myyjän suostumusta muuta kuin ehdoin, että esineestä maksetusta hinnasta ennen täytäntöönpanokustannuksia suoritetaan myyjälle hänen hyväkseen tilityksessä luettu rahamäärä. Ellei myyjän saamista voida suorittaa, pakkohuutokauppa raukeaa.[5]

Konkurssitilanteessa puheena olevien omistajaa koskevien säännösten soveltaminen merkitsee, että myyjä ei ole velvollinen valvomaan saamistaan konkurssissa. Konkurssivalvonta johtaa itse asiassa omistuksenpidätykseen perustuvien oikeuksien menettämiseen, ellei myyjä valvonnan yhteydessä tai ainakin ennen konkurssituomion antamista varaa itselleen oikeutta esineen takaisin ottamiseen.[6] Tällainen tulkinta on johdettu KS 54.1 §:stä. KS 54.1 §:ssä osoitetaan sivullisomistaja esineen saadakseen kääntymään ulosotonhaltijan puoleen tai nostamaan kanne tuomioistuimessa, ellei hän halua valvoa saamistaan.

Konkurssipesän hoitajien on KS 54.1 §:n mukaan pidettävä omistuksenpidätyksin myyty esine erillään velallisen omaisuudesta. Konkurssipesä voi rea-

[4] Ks. esim. *Halila — Havansi* s. 135—136, *Halila* s. 3 ja 17—18 sekä *Ellilä* 332—333.

[5] Lain sanamuodosta ei täysin selvästi ilmene, että pakkohuutokauppa raukeaa, ellei kertyvistä varoista voida suorittaa tilityksessä selvitettyä myyjän saamista. Säännöksen sanamuodon laatineen lakivaliokunnan mietinnöstä tämä sen sijaan käy ilmi. Lakivaliokunnan mietinnön mukaan alimman hyväksyttävän tarjouksen on oltava suurempi kuin myyjän saamisen ja täytäntöönpanokustannusten summa. Ks. *Lv. miet. n:o 19/1965 vp. (Hall. es. n:o 19/1965 vp.)* s. 4. Täytäntöönpanokustannuksia koskeva lakivaliokunnan tulkinta poikkeaa lain sanamuodosta. Ulosotto-oikeudellisten periaatteiden (vrt. erit. UL 4:15) kanssa sopusoinnussa olevana lakivaliokunnan tulkinta lienee kuitenkin hyväksyttävä. Ks. myös *Arento* s. 179, *Kurvinen* s. 27—30, *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 633—634 sekä lisäksi *Havansi* s. 465—466 sekä *Tepora* s. 321—323 ja 327—328, vrt. *Hakulinen — Raninen* s. 98—100.

[6] Ks. KKO 1979 II 121, 1935 II 565 ja 1933 II 71 sekä *Havansi* s. 455, *Tepora* s. 694—700, *Portin*, JFT 1979 s. 395, *Tauvo* s. 143—144 ja *Soini* s. 46.

Ratkaisussa KKO 23.6.1986 n:o 2021 korkein oikeus on katsonut omistuksenpidätyksen tulleen varauksettoman valvonnan perusteella tehottomaksi konkurssivelkojia kohtaan, vaikka omistuksenpidätyksin myydyn esineen omistusoikeudesta oli vireillä UL 4:10:n mukainen vahvistusoikeudenkäynti myyjän ja konkurssihallinnon välillä. Tämän ratkaisun perusteluista ilmenee lisäksi, että varaus esineen takaisin ottamisesta on edellytetty tehtäväksi viimeistään esiinhuudoissa. Ratkaisussa KKO 1979 II 121 on sen sijaan viitattu siihen, ettei varausta ollut tehty KS 28 §:n mukaisesti ennen konkurssituomion antamista.

lisoida ainoastaan omistuksenpidätyskauppaan perustuvat ostajan oikeudet. Luovutuksensaajan oikeus on tällöin vastaavanlaisten rajoitusten alainen kuin alkuperäisen ostajan oikeus eikä oikeus esineen hallintaan siirry hänelle. Myyjä on oikeutettu saamaan esineen pesästä, jos hänellä on oikeus purkaa kauppasopimus ostajan tai tämän konkurssipesän sopimusrikkomuksen perusteella.[7] Konkurssin on katsottu voivan merkitä myös ennakkoviivästystä, joka oikeuttaa myyjän vaatimaan ennenaikaista suoritusta tai vakuutta.[8]

3.2.3.2. Vallitsevaa kantaa vastaan esitetty kritiikki ja sen arviointi

Edellä esitettyjen, paljolti oikeuskäytäntöön ja oikeuskirjallisuuden vakiintuneeseen kantaan perustuvien sääntöjen monet yksityiskohdat voidaan asettaa kyseenalaiseksi. Tässä yhteydessä on olennaisinta kritiikki, joka nojautuu siihen, että omistajaa koskevien sääntöjen soveltaminen nimenomaan omistuksenpidätysmyyjään ei ole perusteltua. Tällaista kritiikkiä on kohdistettu omistuksenpidätyksin myytyjen esineiden ulosmittauskelvottomuuteen ja konkurssivalvonnalle annettuun merkitykseen.

Omistajaa koskevan UL 4:9.1:n säännöksen soveltuvuuden omistuksenpidätysmyyjään lienee ensimmäisenä asettanut kyseenalaiseksi *Zitting*. Hän on esittänyt, ettei OsamKL 18.1 §:n osamaksukauppoja koskevaa sääntelyä ole välttämätöntä nähdä poikkeukseksi UL 4:9.1:n kiellosta ulosmitata sivulliselle kuuluvaa omaisuutta.[1] Kun omistuksenpidätystä on käytetty vakuustarkoituksessa, ostajaa voidaan hänen mukaansa luontevasti pitää omistajan hallintaoikeuden subjektina ja UL 4:9.1:ssa tarkoitettuna omistajana.

Ajatusta on kehittänyt *Tepora*, joka on suosittanut OsamKL 18.1 §:n mukaisen menettelyn soveltamista myös sellaisiin omistuksenpidätyskauppoihin, jotka eivät kuulu OsamKL:n soveltamisalaan.[2] Kantaansa Tepora on perustellut sillä Zittingin mainitsemalla seikalla, että ostajaa pikemminkin kuin myyjää voidaan pitää omistajan hallintaoikeuden subjektina. Omistajan hallinta-

[7] Ks. esim. *Havansi* s. 320 ja *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 631.

[8] Ks. *af Hällström* s. 107 sekä *Havansi* s. 455. Havansi on katsonut, ettei myyjä voi vedota ennakkoviivästykseen OsamKL:n soveltamisalaan kuuluvissa kaupoissa, ks. *Havansi* s. 465. Syynä tähän on mahdollisesti se, että esineen takaisin ottamisen edellytykset on säännelty yksityiskohtaisesti OsamKL:ssa. Tätä ajatusta noudattamalla päädytään siihen, ettei myyjä voi vedota ennakkoviivästykseen myöskään kulutusluottokaupoissa, koska KSL 7 lukuun sisältyvät vastaavanlaiset säännökset esineen takaisin ottamisen edellytyksistä.

[1] Ks. *Zitting*, LM 1978 s. 727—732, vrt. *Zitting — Rautiala* s. 336.

[2] Ks. *Tepora* s. 323—332 ja 578.

oikeuden subjektilla on taas periaatteessa kompetenssi käyttää esinettä henkilöluottonsa perustana. Näistä syistä ostajaa voidaan pitää UL 4:9.1:ssa tarkoitettuna omistajana. Myös käytännölliset näkökohdat puoltavat Teporan mukaan OsamKL 18.1 §:n analogista soveltamista lain soveltamisalan ulkopuolelle jääviin kauppoihin. Myyjän saaminen voidaan selvittää silloin, kun ulosottomies arvioi ulosmitatun omaisuuden UL 4:14.1:n mukaisesti. Myyjän saamisen selvittäminen OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä kaupoissa on Teporan mukaan yksinkertaisempaa kuin osamaksukaupoissa, joissa käytetään yleisesti ottaen komplisoidumpia sopimusehtoja.

Teporan ja Zittingin omistajan hallintaoikeudelle antama merkitys on ongelmallinen. Tepora ja Zitting ovat tulkinneet UL 4:9.1:n sanonnan "toisen oma" viittaukseksi omistajan hallintaoikeuden subjektiuteen. Lainkohdan soveltuvuuden ratkaisisi tämän mukaan se, kenelle kuuluu yksinomainen, staattisesti suojattu käyttövapaus esineeseen nähden. Vaikka omistajan hallintaoikeus on epäilemättä keskeinen omistusoikeuden momentti, ei ole mitenkään selvää, että se olisi yksinään ratkaiseva. Myös Tepora ja Zitting ovat maininneet omistajan kompetenssista, mutta Tepora on sivuuttanut kompetenssimuotojen merkityksen viittaamalla siihen, että omistajan hallintaoikeuden subjektille kuuluu periaatteessa myös henkilöluottokompetenssi. Se, kenelle kuuluu henkilöluottokompetenssi puheena olevassa tilanteessa, riippuu kuitenkin viime kädessä siitä, mihin lopputulokseen päädytään juuri UL 4:9.1:n tulkinnassa. Sitä paitsi omistusoikeuteen sisältyy myös esimerkiksi luovutuskompetenssi, jota ostajalla ei pääsääntöisesti ole omistuksenpidätyskaupoissa.[3]

Zittingin ja Teporan kanta on ongelmallinen, vaikka hyväksyttäisiin ajatus omistajan hallintaoikeuden merkityksestä UL 4:9.1:n tulkinnassa. Käyttövapaus, joka kieltämättä suurelta osin kuuluu ostajalle omistuksenpidätyskaupoissa, on nimittäin kaikesta huolimatta rajoitettua. Ostajalla ei ole oikeutta käyttää esinettä täysin haluamallaan tavalla, vaan hänen on huolenpitovelvollisuutensa rajoissa pyrittävä säilyttämään esineen vakuusarvo.[4] Lisäksi ostajan käyttövapaus voi olla nimenomaisin sopimusmääräyksin rajoitettu. Näin ollen on tulkinnanvaraista, kumpi osapuoli on luonnehdittava omistajan hallintaoikeuden subjektiksi ja kumman oikeudet on nähtävä vastapuolelle kuuluvan omistajan hallintaoikeuden rajoituksiksi.

Kaiken kaikkiaan omistajan hallintaoikeuden subjektiudelle annettavaa merkitystä vastaan voidaan esittää samanlaisia huomautuksia, kuin edellisessä jak-

[3] Ks. jakso 2.1.2.
[4] Ks. jakso 2.1.2.

sossa on esitetty käsiteltäessä omistusoikeuden merkitystä perusteena sivullissuojan myöntämiselle omistuksenpidätysmyyjälle.

Myös Tepora on ehkä viitannut omistajan hallintaoikeuden subjektiuteen vain siinä mielessä, ettei OsamKL 18 §:n analogiselle soveltamiselle ole periaatteellisia esteitä. Ratkaisevan merkityksen saanevat siten hänen mukaansa käytännölliset näkökohdat. Tältä osin voin yhtyä Teporan käsitykseen, että myyjän saamisen selvittäminen olisi yleensä mahdollista ulosmittausmenettelyssä myös OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä kaupoissa. Näin on siitä huolimatta, että tällaisissa kaupoissa ei myyjän saamisen selvittämisessä voitaisi nojautua osamaksukauppoja koskevat yksityiskohtaiset muotovaatimukset täyttäviin sopimuksiin eikä myyjän saamista voitaisi laskea OsamKL:n ja KSL 7 luvun yksityiskohtaisten ja suhteellisen yksinkertaisten sääntöjen perusteella. Myyjän saamista koskevien riitaisuuksien voitaisiin ex analogia katsoa olevan saatettavissa myös vastaavanlaiseen tuomioistuinmenettelyyn kuin OsamKL 13.3 §:ssä on säädetty.

Itse painotan kuitenkin sitä, että OsamKL 18 § on säädetty nimenomaan osamaksukauppoja koskevaksi. Lain säätämisen aikaan käsitys, jonka mukaan omistuksenpidätysehto estää esineen ulosmittaamisen ostajan velasta, oli niin oikeuskirjallisuudessa kuin korkeimman oikeuden käytännössä riidaton. Tämä kanta oli lähtökohtana myös lakivaliokunnalla, jonka ehdotuksesta OsamKL 18 §:n säännös otettiin lakiin. Lainvalmisteluaineisto ei toisaalta osoita, että pyrkimyksenä olisi ollut ulottaa omaksuttu menettely muihin kuin OsamKL:n alaisiin kauppoihin. Ne käytännölliset edut, jotka OsamKL 18 §:n soveltamisella muihin kuin osamaksukauppoihin olisivat saatavissa, eivät näytä niin painavilta, että analogiatulkintoihin olisi syytä yhtyä.

Myös uusimmassa oikeuskirjallisuudessa on Teporan tulkintasuosituksesta poiketen puollettu kantaa, jonka mukaan OsamKL 18 §:n mukaista menettelyä ei ole sovellettava OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle jääviin kauppoihin.[5] Lisäksi tälle kannalle näyttää olevan saatavissa jonkin verran tukea seuraavassa, OsamKL:n voimaantulon jälkeisessä korkeimman oikeuden ratkaisussa käytetyistä perusteluista.

> KKO 1976 II 82. Tontin vuokraoikeuden ja tontilla olevien rakennusten kaupassa oli omistusoikeus siirtyvä ostajalle kauppahinnan tultua sovittuun päivään mennessä maksetuksi. Ostaja, jolle tontin ja ra-

[5] Ks. edellä jaksossa 3.2.3.1. av. 1 ja 4 mainittuja *Havansin* ja *Halilan* esityksiä. Vrt. myös *Wirilander*, LM 1985 s. 280. Tepora itsekin näyttää viimeisimmissä kannanotoissaan suhtautuneen huomattavan varovasti OsamKL 18.1 §:n analogisen soveltamisen mahdollisuuksiin de lege lata, ks. *Tepora*, SPL 1987 s. 324—325.

kennusten hallinta oli siirtynyt, oli laiminlyönyt kauppahinnan loppuosan suorittamisen. Koska maksamatta jäänyt osa käsitti vain vajaan viidesosan kauppahinnasta ja ottaen huomioon että myyjä, jolle ostaja oli lainvoimaisesti velvoitettu suorittamaan mainittu määrä, saattoi kohdistaa sitä koskevan täytäntöönpanon ostajan kauppakirjalla saamaan oikeuteen, katsottiin, ettei ostaja ollut niin olennaisesti rikkonut asianosaisten sopimusta, että myyjä olisi ollut oikeutettu purkamaan sen.

Ratkaisussa mainittiin myyjän voivan kohdistaa täytäntöönpanon "ostajan kauppakirjalla saamaan oikeuteen" eikä kaupan kohteeseen sellaisenaan. Tämä viittaa mielestäni siihen, että OsamKL 18 §:n mukaisen menettelyn ei ole ajateltu tulevan kysymykseen. Näiden korkeimman oikeuden käyttämien perustelujen merkitystä nyt puheena olevan ongelman selvittämisessä vähentää kuitenkin se, että kysymys oli rakennusten ja vuokraoikeuden kaupasta. Lisäksi velkojana oli omistuksenpidätysmyyjä eikä kilpaileva ostajan velkoja. Edelleen kysymys myyjän käytettävissä olevista täytäntöönpanokeinoista ei ollut riidan kohteena, vaan ostajan oikeuksien ulosmitattavuuteen viitattiin perusteluina purkuoikeuden epäämiselle. Tämä viittaus johtui ilmeisesti siitä, että myyjä oli kaupan purkamista vaatiessaan väittänyt, ettei hänellä ollut mahdollisuuksia periä kauppahintasaamistaan.[6] Mainitut seikat eivät estäne kuitenkaan tekemästä ratkaisusta varovaisia johtopäätöksiä korkeimman oikeuden kannasta nyt tarkasteltavaan kysymykseen.

Siitä riippumatta, katsotaanko UL 4:9.1:n omistajaa koskevan säännöksen soveltuvan omistuksenpidätysmyyjiin, ei ole estettä pitää myyjää vallitsevan kannan mukaisesti KS:n säännöksissä tarkoitettuna omistajana. Myös Tepora on ollut tätä mieltä .[7] Omistajan ja omistusoikeuden käsitteille voidaan ja monesti täytyykin antaa yksityiskohdissaan erilainen merkityssisältö eri säännöksiä sovellettaessa, vaikka näiden käsitteiden käyttö lainsäädännössä perustuu olettamalle niiden sisällön tietyn asteisesta muuttumattomuudesta. Vielä vähemmän on syytä tehdä UL 4:9.1:n tulkinnasta johtopäätöksiä sen suhteen, määräytyykö myyjän asema KK 11:4:n ja 12:4:n ilmentävien periaatteiden mukaisesti. Nämä säännökset soveltuvat omistuksenpidätysmyyjään yleensäkin vain ex analogia.

Omistuksenpidätysmyyjän suorittaman konkurssivalvonnan varauksettomuudelle oikeuskäytännössä annettua merkitystä on arvostellut erityisesti *Tepora*.[8] Samansuuntaisia ajatuksia on esittänyt *Portin*.[9] Kritiikin perustana on

[6] Viimeksi sanottu ilmenee jutun asiakirjavihkosta (363 RD 1974).

[7] Ks. *Tepora* s. 332.

[8] Ks. *Tepora* s. 694—700.

[9] Ks. *Portin*, JFT 1979 s. 395.

ollut se, että omistuksenpidätys on itse asiassa myyjän kauppahintasaamista turvaava vakuus. Kauppahintasaamisen valvonnan ei tästä syystä voida katsoa osoittavan, että myyjä on tarkoittanut luopunut omistuksenpidätyksestä johtuvista oikeuksistaan.

Arvostelu on epäilemättä perusteltua. Samat huomautukset voidaan kuitenkin nähdäkseni kohdistaa yleisesti ajatukseen, että omistaja tarkoittaa korvaus- tai vastaavan saamisen valvonnalla luopua oikeudestaan konkurssipesässä olevaan esineeseen.[10] Konkurssivalvonta johtaa näin ymmärrettynä normaalisti siihen, että omistaja menettää toisaalta esineensä ja jää toisaalta etuoikeudettomana velkojana ilman suoritusta. Säännönmukaisesti valvonnan varauksettomuus johtunee asiantuntemattomuudesta tai vastaavasta syystä. Kysymys varauksettoman konkurssivalvonnan merkityksestä on siksi laajempi kuin pelkästään omistuksenpidätystä koskeva ongelma, ja muutos nykyiseen tilanteeseen edellyttää mielestäni lainsäädäntötoimia.[11]

3.2.3.3. Leasingsopimukset

Leasingsopimukset voivat kuulua OsamKL:n alaisuuteen.[1] Tällöin tulee luonnollisesti sovellettavaksi myös OsamKL 18 §:n säännös. Jos OsamKL ei sovellu leasingsopimuksiin ja vuokranantajan ylipäänsä katsotaan nauttivan sivullissuojaa, UL 4:9.1:n samoin kuin muiden esillä olleiden omistajaa koskevien säännösten soveltaminen on nähdäkseni vielä perustellumpaa kuin omistuksenpidätyskaupoissa. Näissä tapauksissa kysymys OsamKL 18 §:n analogisesta soveltamisesta ei ole samalla tavoin ongelmallinen kuin omistuksenpidätyskaupoissa. OsamKL 18 §:stä ilmenevien periaatteiden soveltamisen estää tavallisesti jo se, että vuokranantajan saamisen laskeminen laissa edellytetyllä tavalla ei olisi yleensä mahdollista, koska vuokranantaja on oikeutettu myös esineen jäännösarvoon.

Leasingvuokranantajan asema muodostuu omistajaa koskevia säännöksiä sovellettaessa paljolti samanlaiseksi kuin omistuksenpidätysmyyjän asema. Periaatteessa vuokralaisen velasta voidaan ulosmitata hänen sopimukseen perustuvat oikeutensa, ja nämä oikeudet kuuluvat hänen konkurssipesäänsä. On kuitenkin huomattava, että vuokrasopimukseen perustuvan käyttöoikeuden siir-

[10] Vrt. *Tepora* s. 698.

[11] Ks. esim. KKO 1984 II 227, jossa kysymys oli myyntitiliin toimitetuista esineistä ja jossa varaukseton valvonta aiheutti oikeudenmenetyksen samalla tavalla kuin omistuksenpidätyskaupassa.

[1] Ks. jakso 3.4.3.

to edellyttää vuokranantajan suostumusta.[2] Tähän tulokseen voidaan päätyä jo tavanomaista irtaimen vuokraa koskevien sääntöjen ja edellä esitettyjen omistuksenpidätyskauppaa koskevien sääntöjen perusteella. Yleensä leasingsopimuksiin sisältyy sitä paitsi nimenomainen siirtokielto.[3] Tällaisen kiellon voidaan katsoa sitovan myös vuokralaisen velkojia puheena olevassa tilanteessa, jossa täytäntöönpano kohdistuu ainoastaan sopimukseen perustuviin oikeuksiin.

Ellei vuokraoikeus poikkeuksellisesti ole siirtokelpoinen tai siirtoon saada vuokranantajan suostumusta, leasingsopimukseen perustuvien oikeuksien ulosmittaus ja myynti on mahdollista vain sillä edellytyksellä, että vuokralaisella on lunastusoikeus tai että omistusoikeus muuten sopimuksen mukaan siirtyy vuokralaiselle. Viimeksi mainituissa tapauksissa leasingsopimukseen perustuvat oikeudet hankkinut pakkohuutokauppaostaja voi saada omistusoikeuden esineeseen suorittamalla omistusoikeuden siirtymisen edellytyksenä olevat maksut. Tämän jälkeen hän on luonnollisesti oikeutettu myös saamaan esineen haltuunsa ja käyttöönsä. Sama soveltuu konkurssissa tapahtuvaan myyntiin.

3.3. KIELTO TEHDÄ ULOSMITTAUSTA SIVULLISEN VAHINGOKSI

UL 4:9.1 sisältää paitsi sivullisomistajan asemaa koskevan säännöksen myös kiellon tehdä ulosmittausta "toisen haitaksi, jolla on oikeus velallisen tavaraan". Tämä kielto näyttää sanamuotonsa mukaan antavan perusteen omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan suojaamiselle siitä riippumatta, voidaanko omistajaa koskevien säännösten katsoa soveltuvan heihin. Oikeuskirjallisuudessa on joskus esitetty tämän tyyppisiä ajatuksia, joiden mukaan UL 4:9.1 antaa perusteen periaatteessa minkä tahansa velallisen tavaraan kohdistuvan oikeuden suojaamiselle ulosmittausmenettelyssä. Tällaisten ajatusten hylättävyyden on kuitenkin osoittanut erityisesti *Olsson*.[1]

UL 4:9.1:n kieltoa tehdä ulosmittaus sellaisen sivullisen haitaksi, jolla on

[2] Ks. myös *Millqvist* s. 308—310 (vrt. kuitenkin vuokralaisen siirto-oikeudesta s. 225—229 ja 340 esitettyä), *Hellner* II s. 168—169 (jossa on tosin arveltu vuokralaisen voivan irtisanoa sopimuksen ennenaikaisesti, jos vuokranantaja aiheetta kieltäytyy antamasta lupaa vuokraoikeuden siirtoon), *Bengtsson* s. 67 ja *Henriz*, TfR 1968 s. 94.

[3] Ks. esim. liitteenä olevien leasingehtojen 12 ja 16 §.

[1] Ks. *Olsson* s. 95—96.

Vrt. myös esim. *Tepora* s. 352—354, *Takki* s. 235—236, *Hakulinen* s. 7, *Hannikainen* s. 36 av. 25, *Ellilä*, Sivullisen oikeussuojan takeista s. 174—176 ja 295—296, *Wrede*, Utsökningsväsendet s. 108 ja 263—265 (vrt. *Wrede*, Civilprocessrätt III s. 130) ja *Håstad* s. 101—102 ja 322.

oikeus velallisen tavaraan, ei lakia säädettäessä tarkoitettu perusteeksi minkä tahansa sivullisen oikeuden suojaamiselle ulosmittauksessa. Tarkoituksena oli suojata esineoikeuden haltijaa lähinnä tavalla, joka ilmenee UL:n muista säännöksistä, irtainten esineiden osalta erityisesti UL 4:12:stä ja 13:stä.[2] Esineoikeuksien piirin katsottiin lain säätämisen aikaan taas määräytyvän ns. esineoikeudellisen tyyppipakon mukaan.[3]

Esineoikeudellista tyyppipakkoa koskevan väittämän mukaan oikeudessamme tunnustetaan ainoastaan tietty, tyypistöltään rajallinen määrä esineoikeuksia. Suojaa sivullisia vastaan voidaan myöntää vain, jos kyseinen (varallisuus)oikeus on sijoitettavissa tämän hyväksytyn tyypistön piiriin. UL 4:9.1:n tulkinnassa esineoikeudellinen tyyppipakko merkitsisi, että esimerkiksi omistuksenpidätysmyyjää tai leasingvuokranantajaa voitaisiin suojata puheena olevan säännöksen nojalla vain, jos heillä voitaisiin katsoa olevan jokin oikeudessamme tunnustettu esineoikeus. Tämän tyyppisiä ajatuksia on esitetty omistuksenpidätyksen ja muiden kauppaan liittyvien ehtojen kuten takaisinottoehtojen tehokkuutta käsiteltäessä.[4] Myyjän suojan velkojia vastaan on katsottu edellyttävän, että häntä voidaan pitää omistajana. Ellei tämä vaatimus täyty, suojan myöntämistä ei ole pidetty mahdollisena, koska myyjällä ei ole muutakaan tunnustettua esineoikeutta.

Esineoikeudellista tyyppipakkoa ei ole koskaan vahvistettu lainsäädännössä, mutta oikeuskirjallisuudessa se on aikanaan ollut varsin yleisesti omaksuttu.[5] Tällä hetkellä tilanne on kuitenkin viimeksi sanotussa suhteessa toinen.[6]

---

[2] Ks. lainvalmisteluaineistosta *Lvk 1891* s. 149—151, 165, 168 ja 171.

Edellä esitettyä tulkintaa tukevat ulosottolakiehdotuksen laatineen lainvalmistelukunnan vanhempana jäsenenä toimineen ja myös valtiopäivien lakivaliokunnassa lain valmisteluun osallistuneen *Ernesti Forsmanin* esitykset. Ks. *Forsman* s. 43—44, 146, 159—161 ja 372.

[3] Edellä av. 2 mainituissa Forsmanin esityksessä on jopa nimenomaisesti lueteltu Suomen oikeuden tuntemat esineoikeudet.

[4] Ks. jakso 3.2.2.1.

[5] Ks. oikeuskirjallisuudesta esim. *Kivimäki — Ylöstalo* s. 33, 57 ja 240 av. 8, *Kivimäki* s. 66 av. 2, *Telaranta*, Aviopuolisoiden välisistä sopimuksista, LM 1957 s. 36—37, *Telaranta* s. 59—61, *Olsson* s. 25 av. 21, *Hannikainen* s. 13, 15, 29, 35—36, 38—41, 254—255, 259—260 ja 262, *Caselius* s. 294 av. 2., *Caselius*, Omistajankiinnityksestä s. 62, 131 ja 195—196, *Kaila*, Kultaklausuulin pätevyydestä, LM 1932 s. 164—165, *Kaila* s. 275—276, *Hernberg*, Strövtåg på lösöresakrättens område s. 273, *Hernberg* s. 7, 151 ja 415, *Hernberg*, DL 1926 s. 288—293, *Hakulinen*, LM 1927 s. 68—70, *Wrede* s. 3—4 ja 259—260 ja *Forsman* s. 159—160, vrt. esim. *Chydenius*, JFT 1926 s. 304—305 ja *Chydenius*, JFT 1924 s. 34.

Esineoikeudellista tyyppipakkoa tukevana lainsäännöksenä on oikeuskirjallisuudessa mainittu KiinA 1 §, jossa on määritelty kiinnityskelpoiset etuudet, ks. esim. *Kivimäki — Ylöstalo* s. 33 av. 2, *Caselius*, Omistajankiinnityksestä s. 62 av. 1 ja *Kaila* s. 276 av. 2. Tä-

Esineoikeudellinen tyyppipakko on *Zittingin* esitysten pohjalta alettu nähdä periaatteena, jolla voi olla merkitystä korkeintaan staattisen suojan alueella.[7] Edes tältä osin oikeuskäytännössä ei ole rajoitettu suojan myöntämistä tyyppipakkoperiaatteen edellyttämällä tavalla, kuten erityisesti *Wirilander* on osoittanut.[8] Dynaamisen suojan alueella, johon esimerkiksi kysymys omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan suojasta sopimuskumppanin velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan sijoittuu, oikeuskäytännön suhtautumista oikeustyypistön merkitykseen ei voida yhtä selvästi osoittaa. Jo dynaamista sivullissuojaa koskevan lainsäädännön aukollisuus viittaa kuitenkin siihen, ettei esineoikeustyyppien ole voitu edellyttää ilmenevän lainsäädännöstä.[9]

Esineoikeudellinen tyyppipakkoperiaate ei nähdäkseni estä esimerkiksi UL 4:9:1:ssa tarkoitetun suojan myöntämistä ulosmittausvelkojia vastaan. Korkeintaan voidaan tyyppipakkoperiaatteen aiempi vakiintunut asema nähdä osoitukseksi siitä, että sivullisten intresseille on meillä perinteisesti annettu huomattava paino ja että sivullisten intresseille on edelleenkin annettava keskeinen merkitys sivullissuojan myöntämistä harkittaessa. UL 4:9.1:iin sisältyvään kieltoon tehdä ulosmittausta sivullisen vahingoksi voitaisiin esineoikeudellisen tyyppipakon estämättä vedota perusteena myös omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan suojaamiselle, jos heitä ei pidettäisi esineen omistajina.

---

män säännöksen voitaisiin kuitenkin ajatella sisältävän korkeintaan tiettyä osa-aluetta koskevan tyyppiluettelon, ks. myös *Wirilander* s. 40. Edes viimeksi sanottu ajatus ei ole perusteltu sen vuoksi, että KiinA 1 § ei osoita, miten kiinnityskelvottomien oikeuksien sitovuuteen on suhtauduttava. Suurempi merkitys kuin lainsäädännöllä lienee oikeuskirjallisuuden kannan muotoutumiseen ollut sillä, että esineoikeudellinen tyyppipakko oli kyseisenä aikana yleisesti hyväksytty Saksan ja Ruotsin oikeuskirjallisuudessa. Saksassa katsotaan esineoikeudellisen tyyppipakon tulleen vahvistetuksi BGB:n säätämisen yhteydessä, ja se oli jo tätä ennen vakiintunut meillä paljon käytetyssä saksalaisessa oikeuskirjallisuudessa, ks. esim. *Björne*, Oikeusjärjestelmän kehityksestä s. 94—97, *Tepora*, Esine- ja velvoiteoikeuksien erottelulle asetetuista tehtävistä s. 290—293, *Baur* s. 3—4 ja *Forssell* s. 32—36. Saksalaisvaikutteista Suomen siviilioikeudessa yleensä ks. esim. *Björne* s. 1—2 ja 208—211.

[6] Ks. esim. *Tepora* s. 104—114, 120—139 ja 175—195, *Klami*, The Rule of law s. 70, *Havansi s. 9—10, Havansi*, Panttioikeus I s. 381—385, *Kartio*, Asuntoalueen vuokra s. 134—137, *Wirilander* s. 43—47, *Wirilander*, LM 1975 s. 200—203 ja *Hollo* s. 17.

[7] Ks. *Zitting — Rautiala* s. 13—14, *Zitting*, JFT 1962 s. 352—353 sekä *Tepora* s. 108—111, 113—114, 126—128 ja 176 ja *Pekkanen* s. 156—157 ja 159—161 .

[8] Ks. *Wirilander* s. 41—42, 44—46 ja 218—222 ja *Wirilander*, LM 1975 s. 200—203 sekä *Tepora*, Esine- ja velvoiteoikeuden erottelulle asetetuista tehtävistä s. 297 ja *Tepora* s. 109—110, 114 ja 253 av. 19.

[9] Ks. *Wirilander* s. 39, 43 ja 46—47.

Olennaisempaa on kuitenkin se, ettei sanottu säännös sellaisenaan osoita, että myyjälle tai vuokranantajalle olisi myönnettävä suojaa. Omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuus on ratkaistava puheena olevan säännöksen soveltuvuuden esikysymyksenä samaan tapaan kuin jaksossa 3.2. on esitetty omistajaa koskevia säännöksiä käsiteltäessä. UL 4:9.1 ei itsessään osoita suojan myöntämisen edellytyksiä, vaan se on tältä osin nähtävä ainoastaan viittaukseksi muihin sivullissuojasääntöhin.[10]

3.4. LAKI OSAMAKSUKAUPASTA JA KULUTTAJANSUOJALAIN 7 LUKU

3.4.1. Sääntelyn tausta ja tavoitteet

a. Osamaksukaupasta annettu laki. Ostajan heikko asema osamaksukaupassa tuli varhain yleisen keskustelun kohteeksi. Huomiota kiinnitettiin muun muassa siihen, että erityisesti vähävaraiset ostajat, joille osamaksukaupan yleistyessä tarjoutui aikaisempaa paremmat mahdollisuudet luoton saantiin, eivät pystyneet riittävästi harkitsemaan maksukykyään, myytävän tavaran tarpeellisuutta ja laatua sekä lopullisen kauppahinnan suuruutta ja muiden kauppaehtojen merkitystä. Yleisesti uskottiin myös, että osamaksukauppaa hoitivat epäkelvot henkilöt, monesti vielä kotimyyntinä. Lisäksi olivat huomion kohteena kauppasopimusten sopimusrikkomuksia koskevat määräykset, joiden katsottiin johtavan ostajalle kohtuuttomiin tuloksiin. Nämä määräykset oikeuttivat usein myyjän purkamaan kaupan vähäisenkin sopimusrikkomuksen perusteella ja pitämään kaikki ostajan siihen mennessä suorittamat maksut itsellään.

Kuvatunlaiset epäkohdat olivat esillä pohjoismaisessa keskustelussa jo 1800-luvun lopulla, muun muassa kahdeksansilla ja yhdeksänsillä pohjoismaisilla lakimiespäivillä 1896 ja 1899.[1] Epäkohtien lieventämiseksi säädettiin Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa osamaksukauppalait ja annettiin erinäisiä niihin liittyviä säädöksiä vuosina 1915, 1916 ja 1917.[2] Osamaksukauppalait laadittiin

[10] Ks. myös esim. *Koulu*, Ulosotto s. 5 ja *Hakulinen* s. 7.

[1] Ks. *Förhandlingarna å det åttonde nordiska juristmötet* s. 164—172 *(Hambro)* sekä *Forhandlinger paa niende nordiske juristmøde* s. 4—14 *(Hambro)*, 17—20 *(Bentzen)*, 20—23 *(Hellner)*, 25—26 *(Serlachius)* ja 27—29 *(Lassen)*. Ks. myös keskustelusta ja lainsäädäntöhankkeista 1800-luvun lopun Saksassa esim. *Backhaus* s. 17—24 ja *Hambro* s. 7—27.

[2] Varhaisemmista pohjoismaisista osamaksukauppaa koskevista lainsäädäntöhankkeis-

yhteistyössä, ja ne olivat pääosin samansisältöisiä. Suomi ei voinut osallistua yhteistyöhön, eikä Suomessa muutenkaan tässä vaiheessa säännelty osamaksukauppoja.

Pohjoismaisissa osamaksukauppalaeissa rajoitettiin muun muassa myyjän oikeutta ottaa osamaksulla myyty esine takaisin ostajan sopimusrikkomuksen perusteella ja säänneltiin esineen takaisin ottamiseen liittyvää osapuolten välien selvittelyä.[3] Ostajalle myönnettiin oikeus estää esineen takaisin ottaminen suorittamalla myyjän jäännössaaminen, ja erääntymisehtojen vaikutuksia lievennettiin. Toisaalta menettelyä esineen takaisin ottamisessa helpotettiin järjestämällä myyjälle mahdollisuus kääntyä suoraan täytäntöönpanoviranomaisten puoleen. Norjassa ostajaa pyrittiin suojaamaan myös elinkeino-oikeudellisilla säännöksillä.[4] Näiden säännösten mukaan ammattimaisen osamaksukaupan harjoittamiseen tarvittiin poliisiviranomaisen lupa, joka voitiin peruuttaa väärinkäytösten vuoksi.

Suomessa annettiin vuonna 1932 eduskunnalle esitys osamaksukauppaa koskevaksi laiksi eli laiksi vähittäismaksukaupasta.[5] Esitys noudatti pääpiirteissään Ruotsin osamaksukauppalakia. Eräs huomionarvoinen ero oli kuitenkin lakien soveltamisaloissa. Ruotsin osamaksukauppalain soveltamisala oli, samoin kuin Tanskan ja Norjan lakien soveltamisalat, rajoitettu kauppoihin, joissa kauppahinta ei ylittänyt laissa määrättyä rajaa. Tämän rajan johdosta osamaksukauppalaki koski vain pienehköjä kauppoja, joissa ilmeisesti useimmiten oli ostajana kuluttaja. Suomalaisessa lakiesityksessä tällaista rajaa ei ollut.

Eduskuntakäsittelyssä ostajan suojaa pyrittiin parantamaan muun muassa pidentämällä esineen takaisin ottamiseen oikeuttavalta maksuviivästykseltä edellytettyä kestoa ja muuttamalla osapuolen välien selvittelyä koskevia säännöksiä ostajalle edullisemmiksi.[6] Tasavallan presidentti jätti kuitenkin lain vahvistamatta korkeimman oikeuden lausunnon mukaisesti.[7] Korkein oikeus piti lakia teknisesti huonona.[8]

---

ta ks. esim. *Eklund — Nordström* s. 8, *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 13—15 ja *Niende nordiske juristmøde* s. 15—18 *(Bentzen)* ja *Hambro* s. 33—52.

[3] Ks. *Lvk 1930:6* s. 11—12.

[4] Ks. *Lvk 1930:6* s. 12.

[5] *Hall. es. n:o 3/1932 vp.* Hallituksen esitys noudatteli lainvalmistelukunnan mietintöä *Lvk 1930:6*, ks. *Gadolin* s. 253—254.

[6] Ks. *Lv. miet. n:o 19/1932 vp. (Hall. es. n:o 3/1932 vp.)* s. 1—3 ja 5—6, *suuren valiokunnan mietintö n:o 53/1932 vp. (Hall. es. n:o 3/1932 vp.)* s. 1—2 ja *Gadolin* s. 254—256.

[7] Ks. esim. *Hall. es. n:o 15/1933 vp.* s. 1.

[8] Ks. *KKO:n lausunto 24.2.1933*, joka on liitteenä hallituksen esityksessä n:o 15/1933 vp.

Uusi esitys laiksi vähittäismaksukaupasta annettiin eduskunnalle vuonna 1933.[9] Esitys ei olennaisesti poikennut vuonna 1932 esityksestä. Tämä esitys hyväksyttiin muuttamattomana eduskunnassa ja vahvistettiin samana vuonna.

Pohjoismainen yhteistyö osamaksukauppaa koskevan lainsäädännön uudistamiseksi käynnistyi 1940-luvun lopulla.[10] Tähän yhteistyöhön perustuvat lakiehdotukset valmistuivat Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa vuonna 1950 sekä Suomessa vuonna 1951 (*Kom.miet. 1951:14*). Näiden ehdotusten pohjalta muutettiin osamaksukauppaa koskevia lakeja Ruotsissa ja Norjassa vuonna 1953 sekä säädettiin kokonaan uusi osamaksukauppalaki Tanskassa vuonna 1954.

Suomessa annettiin lakiehdotuksen viimeistely lainvalmistelukunnan tehtäväksi. Lainvalmistelukunnan ehdotus osamaksukauppalaiksi valmistui vasta vuonna 1965.[11] Ehdotus poikkesi lukuisissa, lähinnä teknisissä yksityiskohdissa komitean laatimasta ehdotuksesta. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi osamaksukaupasta annettiin samana vuonna.[12] Ainoa eduskuntakäsittelyssä tehty merkittävä muutos koski osamaksukaupalla myydyn esineen ulosmittausta, josta säädetään lain 18 §:ssä. Laki vahvistettiin 18.2.1966, ja se tuli voimaan 1.6.1966.

Osamaksukaupan sääntely Suomessa, Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa säilyi puheena olleessa uudistuksessa pääpiirteissään yhteneväisenä. Muutokset eivät olleet kovin suuria myöskään verrattuna aikaisempaan osamaksukauppaa koskevaan lainsäädäntöön, vaikka ostajan asemaa pyrittiin yleisesti parantamaan. Keskeisimmistä muutoksista voidaan mainita, että ns. kytkentä- ja lyhennysehdoilta, jotka tekivät osamaksukauppaan perustuvat ostajan oikeudet riippuviksi muiden sopimusten täyttämisestä, evättiin pääsääntöisesti tehokkuus.[13] Lisäksi maksuajan myöntäminen vastoin myyjän tahtoa tehtiin mahdolliseksi tapauksissa, joissa ostaja oli itsestään riippumattomista syistä joutunut maksuvaikeuksiin. Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa luovuttiin lain soveltamisalaa rajoittaneista kauppahinnan enimmäismääristä. Siten myös näiden maiden osamaksukauppalakien voidaan sanoa menettäneen kuluttajansuojaan viittaavat erityispiirteensä.

---

[9] *Hall. es. n:o 15/1933 vp.*

[10] Ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 3—4 ja *Eklund — Nordström* s. 12—13. Väliaikana Ruotsissa ja Tanskassa esillä olleista uudistushankkeista ks. esim. *Eklund — Nordström* s. 10—12 ja *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 17.

[11] *Lvk 1965:6.*

[12] *Hall. es. n:o 19/1965 vp.*

[13] Ks. *Hall. es. n:o 19/1965 vp.* s. 1—2.

Merkittävin Suomen OsamKL:iin ennen KSL 7 luvun säätämistä tehty muutos tuli voimaan vuonna 1972. Muutoksella pyrittiin parantamaan ostajan tiedonsaantimahdollisuuksia.[14] Tässä tarkoituksessa kiristettiin osamaksukaupan muotovaatimusta ja annettiin markkinointia koskevia säännöksiä. Muissa Pohjoismaissa merkittävät osamaksukauppalain muutokset ovat liittyneet yleiseen kulutusluottojen sääntelyyn. Tässä yhteydessä on erilliset osamaksukauppaa koskevat lait kumottu Tanskassa ja Norjassa, ja Ruotsissa on sen alaisuudesta suljettu pois kuluttajakaupat.

b. Kuluttajansuojalain 7 luku. Kulutusluottolainsäädäntöä valmistelemaan asetettiin 1970-luvun alkupuolella komiteat Suomessa, Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa. Näiden komiteoiden tehtävänä oli valmistella lainsäädäntöä, joka vahvistaisi nimenomaan kuluttajan asemaa yleisesti luottosuhteissa, ei ainoastaan osamaksukaupassa. Tarve lainsäädännön uudistamiseen johtui muun muassa kokonaan uusien kulutusluottomuotojen kuten tililuottojen yleistymisestä ja osamaksukaupan monipuolistuneiden rahoitusjärjestelyjen kuluttajille aiheuttamista riskeistä.

Komiteoiden ehdotukset erosivat olennaisesti toisistaan.[15] Kulutusluottolainsäädäntö onkin nykyään Pohjoismaissa jonkin verran aikaisempaa epäyhtenäisempää.

Ruotsissa säädettiin vuonna 1977 kulutusluottolaki (KonsumentkreditL) ja seuraavana vuonna laki osamaksukaupasta elinkeinonharjoittajien välillä (AvbetL). Jälkimmäinen laki vastaa sisällöltään pääpiirteissään aikaisempaa osamaksukauppalakia, mutta lain soveltamisalasta on suljettu pois osamaksukaupat, joissa ostajana on kuluttaja ja myyjänä elinkeinonharjoittaja. Kulutusluottolaki on kuluttajan luottokauppoja koskeva yleislaki. Siinä on pyritty parantamaan ostajan suojaa muun muassa laajentamalla myyjän tiedonantovelvollisuutta, säätämällä 20 prosentin käteismaksuosuus, epäämällä kytkentäja lyhennysehdoilta kokonaan sitovuus sekä rajoittamalla myyjän oikeutta periä ostajalta jäännösvelka esineen takaisin ottamisen jälkeen. Markkinatuomioistuimen päätöksellä voidaan elinkeinonharjoittajaa kieltää käyttämästä omistuksenpidätysehtoa (återtagandeförbehåll) sellaisten esineiden kaupoissa, joita ei laatunsa, arvonsa tai markkinaolosuhteiden vuoksi ole pidettävä vakuudeksi sopivina.

Tanskassa säädettiin vuonna 1982 luottokauppalaki (KreditkøbsL). Samalla kumottiin osamaksukaupasta annettu laki. KreditkøbsL koskee samaan tapaan

[14] Ks. *Hall. es. n:o 132/1972 vp.* s. 1—2.

[15] Ks. *Kom.miet. 1977:30, SOU 1975:63* ja *1977:24, Bet. 1978:839* ja *NOU 1977:12.*

kuin Ruotsin kulutusluottolaki myös muita luottokauppoja kuin osamaksukauppoja. Luottokauppalain soveltamisala ei rajoitu kuluttajakauppoihin, mutta kuluttajakaupoista on laissa annettu monia erityissäännöksiä. Vastaavalla tavalla on laadittu Norjan vuonna 1985 säädetty luottokauppalaki (KredittkjøpsL), jolla on kumottu sikäläinen osamaksukauppalaki.

Suomen kulutusluottotoimikunnan ehdotus valmistui vuonna 1977. Ehdotetun lainsäädännön päätavoitteina oli riittävien tietojen ja vertailumahdollisuuksien turvaaminen kuluttajille, kuluttajien ylivelkaantumisvaaran torjuminen, kohtuuttoman korkeiden luottokustannusten ehkäiseminen sekä kuluttajan oikeusaseman vahvistaminen luottosuhteiden häiriötilanteissa.[16]

Asetettuihin tavoitteisiin pääsemiseksi mietinnössä ehdotettiin muun muassa, että mainonnassa ja ilmoittelussa olisi mainittava kuluttajalle tarjolla olevan luoton todellinen eli efektiivinen vuosikorko sekä tarjottavan hyödykkeen luotto-osto- ja käteishinta.[17] Viimeksi mainittujen tietojen oli ehdotuksen mukaan oltava myös liike- tai toimipaikassa hyödykkeen välittömässä läheisyydessä. Ennen sopimuksen tekoa ostajalle oli ehdotuksen mukaan kirjallisesti ilmoitettava tiedot käteishinnasta, luoton määrästä, käteismaksuosuudesta, luottokustannuksista, luotto-ostohinnasta, todellisesta vuosikorosta, velka-ajasta, maksuerien erääntymispäivistä ja ostajalle ehdotuksen mukaan kuuluneesta peruuttamisoikeudesta.

Ostajalla oli ehdotuksen mukaan peruuttamisoikeus seitsemän päivän ajan sopimuksen teosta lukien. Ostajalle ei ehdotuksen mukaan pääsääntöisesti saanut myöntää luottoa enempää kuin 80 prosenttia käteishinnasta.

Mietinnössä ehdotettiin kiellettäväksi ostajan tunnustaman vekselin tai ostajan allekirjoittaman juoksevan velkakirjan ottaminen maksuksi tai vakuudeksi. Samaten ehdotettiin kiellettäväksi tratan käyttäminen kulutusluoton perimisessä.

Mietinnön mukaan myyjällä ei olisi pääsääntöisesti ollut oikeutta vaatia sopimuksessa määrättyä erityistä seuraamusta kuten erääntymätöntä suoritusta tai esineen palauttamista, ellei hän ollut tehnyt maksuhäiriöilmoitusta ja varannut ostajalle seitsemän päivän aikaa sopimusrikkomuksen korjaamiseen. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto ei ehdotuksen mukaan ylipäänsä ollut tehokas sen jälkeen, kun ostaja oli suorittanut 3/5 luoton määrästä. Näillä säännöksillä pyrittiin ehkäisemään erityisesti esineen takaisin ottamista, jota pidettiin ostajalle raskaana ja myyjälle monesti vähämerkityksisenä seuraamuksena. Muilta osin ostajan sopimusrikkomuksen seuraamuksiin ei mietinnössä ehdotettu suuria muutoksia OsamKL:iin verrattuna.

[16] *Kom.miet. 1977:30* s. 23—26.
[17] *Kom.miet. 1977:30* s. 26—33.

Kulutusluottotoimikunnan ehdotus sai lausuntokierroksella ristiriitaisen vastaanoton.[18] Useat lausunnonantajat arvostelivat edellä kerrottuja säännösehdotuksia. Hankkeen jatkovalmistelu annettiin oikeusministeriön työryhmän tehtäväksi. Työryhmän ehdotus valmistui vuonna 1982.[19]

Työryhmän ehdotuksessa oli eräitä edellä kerrottuja, ostajan suojaksi tarkoitettuja säännöksiä hieman lievennetty.[20] Niinpä velvollisuus ilmoittaa todellinen vuosikorko rajoittui ehdotuksen mukaan tapauksiin, joissa tämä korkokanta ylitti 20 prosenttia. Esineen takaisin ottamisen tai muiden sopimuksessa määrättyjen erityisten seuraamusten voimaan saattamisen edellytyksenä ei ollut ehdotuksen mukaan myyjän maksuviivästysilmoitus. Toisaalta ehdotuksessa oli kiristetty sopimuksen muotoa koskevia säännöksiä ja kielletty liiallisten vakuuksien ottaminen kuluttajalta. Työryhmän ehdotusta ei sellaisenaan otettu hallituksen esityksen pohjaksi.

Hallituksen esityksessä[21] poikettiin edellä kerrotuista säännösehdotuksista muun muassa siinä, että ostajalle ei esitetty oikeutta kaupan peruuttamiseen, että myyjän takaisinotto-oikeutta ei esitetty lakkaavaksi ennen koko kauppahinnan maksamista ja että lakiin ei esitetty otettavaksi yleistä käteismaksuerän vähimmäissuuruutta koskevaa säännöstä. Velvollisuudesta todellisen vuosikoron ilmoittamiseen edellytettiin myönnettävän asetusteitse vapautus, jos todellinen vuosikorko ei noussut yli 20 prosenttiin.

Hallituksen esitys hyväksyttiin eduskuntakäsittelyssä ilman olennaisia muutoksia. Rajan, jonka ylittäminen aiheuttaa velvollisuuden ilmoittaa todellinen vuosikorko, eduskunta kuitenkin edellytti olevan 16 prosenttia.[22] Laki, jolla kyseiset säännökset otettiin KSL:iin sen 7 luvuksi, ja tähän liittyvä OsamKL:n tarkistamista koskeva laki annettiin 23.5.1986. Lait tulivat voimaan 1.1.1987 lukuun ottamatta KSL 7:6—9:n markkinointia koskevia säännöksiä, jotka tulivat voimaaan vasta 1.7.1987.

3.4.2. Osamaksukaupasta annetun lain ja kuluttajansuojalain 7 luvun säännösten vaikutus myyjän vakuuteen

a. Osamaksukaupasta annettu laki. OsamKL soveltuu lain 1.1 §:n mukaan irtaimen esineen kauppaan, jota koskevan sopimuksen mukaan hinta suorite-

[18] Ks. lausunnoista tehtyä tiivistelmää *OLJ 1978:13.*

[19] Ks. *OLJ 1982:8.*

[20] Ks. *OLJ 1982:8* s. 5—11.

[21] *Hall. es. n:o 88/1985 vp.*

[22] Ks. *Tv. miet. n:o 1/1986 vp.* s. 2. Tämän sisältöinen säännös on nyttemmin annettu asetusteitse, ks. jakso 5.1.1.1.

taan maksuerissä, joista vähintään yksi erääntyy sen jälkeen, kun esine on luovutettu ostajalle. Lisäedellytyksenä on, että myyjä on pidättynyt itselleen omistusoikeuden esineeseen siihen asti, että joko koko hinta tai ainakin määrätty osa myös esineen luovuttamisen jälkeen erääntyvistä maksueristä on suoritettu. Omistusoikeuden sijasta myyjälle voidaan pidättää oikeus esineen takaisin ottamiseen, jos ostaja laiminlyö hänelle sopimuksesta johtuvan velvollisuuden täyttämisen. OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävät edellä kerrottujen edellytysten vuoksi lähinnä sellaiset omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin päätetyt kaupat, joissa kauppahinta suoritetaan yhtenä eränä esineen hallinnan luovuttamisen jälkeen.

OsamKL sääntelee lähes yksinomaan sopijapuolten, myyjän ja ostajan välistä suhdetta. Ainoastaan lain 18 § koskee myyjän suhdetta sivullisiin, nimittäin ostajan ulosmittausvelkojiin. Tämä säännös on itse asiassa ainoa, joka suoranaisesti osoittaa omistuksenpidätyksen tehokkuuden suhteessa sivullisiin. Myyjän sivullissuojaa koskevien kysymysten sivuuttaminen on lain taustan vuoksi ymmärrettävää.

Monet sopijapuolten välistä suhdetta koskevat OsamKL:n säännökset vaikuttavat kuitenkin välillisesti myös myyjän vakuuteen. Sopimuksen päättämistä ja siis vakuuden perustamista on säännelty lain 1a §:ssä. Esineen takaisin ottamisen edellytyksiä on säännelty lain 2 ja 10 §:ssä. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdolla turvattavia saamisia ja osapuolten välien selvittelyä on käsitelty lain 3 ja 7 §:ssä. Nämä ostajan hyväksi pakottavat säännökset vaikuttavat myyjän vakuuteen kaikissa henkilösuhteissa, koska ehdon sitovuus sopijapuolten välillä on luonnollisesti ehdon sivullissitovuuden edellytys. Näitä kaikkia säännöksiä käsitellään tarkemmin jäljempänä.

b. Kuluttajansuojalain 7 luku. KSL 7 luku koskee ainoastaan kulutusluottoja. Kulutusluotolla tarkoitetaan 7:1:n mukaan luottoa, joka on annettu kulutushyödykkeen hankkimista varten ja jonka antajana on myyjä tai palveluksen suorittaja taikka muu elinkeinonharjoittaja myyjän tai palveluksen suorittajan kanssa tekemänsä sopimuksen tai muun kuluttajien luotottamista koskevan järjestelyn perusteella.[1] Kuluttajan toiselle kuluttajalle tai elinkeinonharjoittajalle myöntämät luotot samoin kuin elinkeinonharjoittajan toiselle elinkeinonharjoittajalle myöntämät luotot jäävät lain soveltamisalan ulkopuolelle.

Kulutusluottoja KSL 7 luku koskee siitä riippumatta, onko kauppahinta maksettava useammassa erässä tai onko kaupassa käytetty omistuksenpidätys-

[1] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 21—22 sekä elinkeinonharjoittajan, kuluttajan ja kulutushyödykkeen käsitteistä *Hall. es. n:o 8/1977 vp.* s. 13—16, *OLJ 1974:12* s. 18—25 sekä *Kivivuori — af Schultén — Sevón — Tala* s. 26—35.

tai takaisinottoehtoa. KSL 7 lukuun sisältyy säännöksiä sellaisistakin kulutusluotoista, jotka eivät lainkaan johdu kaupasta. Osamaksukaupan tunnusmerkit täyttäviin kulutusluottosopimuksiin sovelletaan ensisijaisesti KSL 7 luvun säännöksiä. OsamKL:n säännöksia sovelletaan sikäli kuin ne eivät ole ristiriidassa ensin mainittujen kanssa.

Omistuksenpidätyskaupat voidaan viimeksi sanotun johdosta jaotella OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltuvuuden suhteen neljään ryhmään:

1) kaupat, joihin ei sovellu sen paremmin OsamKL kuin KSL 7 luku (eli lähinnä kaupat, joissa ostajana on elinkeinonharjoittaja ja kauppahinta maksetaan yhdessä erässä),
2) kaupat, joihin soveltuu yksinään OsamKL (eli lähinnä kaupat, joissa ostajana on elinkeinonharjoittaja ja kauppahinta maksetaan erissä),
3) kaupat, joihin soveltuu sekä OsamKL että KSL 7 luku (eli lähinnä kaupat, joissa myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana on kuluttaja ja joissa kauppahinta maksetaan erissä) sekä
4) kaupat, joihin soveltuu yksinään KSL 7 luku (eli lähinnä kaupat, joissa myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana on kuluttaja ja joissa kauppahinta maksetaan yhdessä erässä).

KSL 7 luvun säännökset vaikuttavat myyjän vakuuteen jotakuinkin samoissa suhteissa kuin OsamKL. Kuten jaksossa 3.4.1. on todettu, KSL 7 luku sääntelee muun muassa luottosopimuksen päättämistä ja esineen takaisin ottamisen edellytyksiä ja siihen liittyvää osapuolten välien selvitystä, tilitystä. Sivullissuojakysymyksistä ei ole edes vastaavanlaista säännöstä kuin OsamKL 18 §:ssä.

3.4.3. Osamaksukaupasta annetun lain ja kuluttajansuojalain 7 luvun säännösten soveltuvuus leasingsopimuksiin

3.4.3.1. Kysymyksen käytännöllinen merkitys

Kysymyksellä OsamKL:n tai KSL 7 luvun säännösten soveltuvuudesta leasingsopimuksiin on huomattava käytännöllinen merkitys. Vuokralaisen asema on yleisesti leasingsopimusten mukaan heikompi kuin OsamKL:n ja KSL:n ostajan hyväksi pakottavat säännökset edellyttäisivät.

Esimerkiksi Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n laatimien leasingehtojen mukaan vuokranantajalla on oikeus välittömästi purkaa sopimus ja ottaa esine takaisin, jos vuokramaksu viivästyy enemmän kuin 20 päivää. Viivästyneen erän suuruudella tai viivästyksen syyllä ei ole merkitystä. OsamKL

2 §:n mukaan jo 14 päivän viivästys oikeuttaa esineen takaisin ottamiseen, mutta takaisin ottaminen riippuu lisäksi viivästyneen erän suuruudesta ja viivästyksen syystä. Myös KSL 7:16:n mukaan myyjän oikeus esineen takaisin ottamiseen riippuu viivästyneen erän suuruudesta ja viivästyksen syystä. Lisäksi esineen takaisin ottamisen edellytyksenä on vähintään kuukauden viivästys, ja ostaja voi aina torjua takaisin ottamisen suorittamalla maksamatta olevan myyjän saamisen.

Vuokrasopimuksen purkautuessa vuokralaisen sopimusrikkomuksen perusteella vuokralainen ei ole edellä mainittujen leasingehtojen mukaan missään tapauksessa oikeutettu saamaan takaisin siihen mennessä suorittamiaan vuokramaksuja eikä hän voi vapautua esimerkiksi erääntyneiden vuokramaksujen tai esineen takaisin ottamisesta aiheutuneiden kustannusten maksamisesta. OsamKL 3 ja 4 §:n sekä KSL 7:17:n mukaan luetaan taas myydyn esineen arvo kaikkien myyjän saamisten lyhennykseksi. Lisäksi myyjä joutuu esineen takaisin ottaessaan palauttamaan tilityksessä ostajan hyväksi todetun erotuksen. Tällä voi olla yksittäistapauksissa olennainen merkitys, vaikka tilitys tavallisesti osoittaa erotusta myyjän hyväksi.[1] Viimeksi mainittu seikka johtunee nimittäin lähinnä siitä, että myyjät eivät sanotuista säännöksistä tietoisina yleensä ota esinettä takaisin silloin, kun tilitys oletettavasti johtaa erotukseen ostajan hyväksi.[2]

Muilta kuin viimeksi puheena olleilta osin Suomen Rahoitusyhtiöiden yhdistys r.y:n leasingehdot sekä OsamKL:n ja KSL 7 luvun tilitystä koskevat säännökset johtanevat normaalisti suunnilleen samaan lopputulokseen. Vuokralaisen tai ostajan hyväksi luetaan esineen arvo takaisin ottamisen aikaan ja vuokranantajan tai myyjän hyväksi jäännössaaminen. Sen sijaan vuoteen 1984 saakka käytössä olleiden rahoitusyhtiöiden leasingehtojen mukaan vuokralaisen hyväksi ei luettu osaakaan esineen arvosta ja vuokralainen oli velvollinen maksamaan vahingonkorvauksena 3/4 jäljellä olevista perusvuokrakauden vuokramaksuista. Tämän tyyppisiä määräyksiä käytetään nykyäänkin muun muassa autoleasingsopimuksissa.[3]

OsamKL:n säännösten soveltamisella leasingsopimuksiin olisi myös välillistä merkitystä. Mikäli leasingsopimukseen voidaan soveltaa OsamKL:a, so-

[1] Vrt. myös *Koskimies*, JFT 1967 s. 454—486, jossa on ruotsalaista käytäntöä koskevan selvityksen perusteella päädytty siihen tulokseen, että esineen arvo tilityksessä harvoin ylittää myyjän saamisen.

[2] Vrt. myös edellisessä alaviitteessä mainitussa selvityksessä saatuja tuloksia.

[3] Tällaisia sopimusmääräyksiä on oikeuskäytännössä toisinaan soviteltu vuokralaiselle kohtuuttomina, ks. jakso 8.2.2..

pimus saattaa nimittäin kuulua myös LuottoehtoL:iin perustuvien rajoitusten piiriin.[4] LuottoehtoL:n soveltamisala on kytketty OsamKL:n soveltamisalaan. LuottoehtoL:n mukaiset säännökset käteismaksuosan vähimmäissuuruudesta ja luottoajan enimmäispituudesta voivat koskea vain OsamKL:n soveltamisalaan kuuluvia sopimuksia. Tällaisia rajoituksia, joiden rikkominen johtaa muun muassa omistuksenpidätysehdon tehottomuuteen, on ollut jatkuvasti voimassa LuottoehtoL:n voimaantulosta lähtien.

LuottoehtoL:n nojalla annettujen säännösten vuoksi joudutaan esimerkiksi moottoriajoneuvojen ja kodinkoneiden osamaksukaupassa maksuehdot asettamaan varsin kireiksi. Leasingvuokralainen saa sen sijaan yleensä esineen haltuunsa suoritettuaan ensimmäisen kuukausimaksuerän, ja perusvuokrakausi on olennaisesti pidempi kuin LuottoehtoL:n nojalla annettujen säännösten mukaan sallittu pisin maksuaika. LuottoehtoL:n nojalla annettujen säännösten soveltaminen leasingsopimuksiin hävittäisi toiminnan yhden perusajatuksen. Niin keskeisenä voidaan pitkää vuokrakautta pitää leasingsopimuksille.

OsamKL:n ja KSL 7 luvun kauppaa koskevien säännösten soveltuvuudella voi olla merkittäviä seuraamuksia myös verotuksessa, lähinnä tuloverotuksessa. Leasingvuokralainen voi vähentää vuokramaksut verotuksessa sellaisenaan.[5] Leasingsopimuksin luovutetut esineet luetaan vuokranantajan käyttöomaisuuteen, ja poistot esineen hankintamenosta tekee näin ollen leasingvuokranantaja. Ostetuista esineistä poistot tekee ostaja. Lainsäädännössä ei leasingsopimuksen vero-oikeudellista kohtelua ole suoranaisesti kytketty siihen, soveltuvatko kyseiseen sopimukseen OsamKL ja KSL 7 luvun kauppaa koskevat säännökset. Käytännössä tälle seikalle annettaneen kuitenkin keskeinen merkitys.[6] Vero-oikeudellisiin seuraamuksiin ei kiinnitetä jäljempänä huomiota.

3.4.3.2. Soveltamisalasäännökset ja niiden esityöt

OsamKL:n soveltuvuutta esimerkiksi vuokrasopimuksiksi nimettyihin sopimuksiin koskee OsamKL 1.2 §, joka kuuluu seuraavasti:

> ”Jos sopimuksen tarkoituksena on, että se, jolle esine on luovutettu, on tuleva sen omistajaksi, on tämän lain säännöksiä sovellettava, vaikka sopimusta olisi sanottu vuokra- tai muuksi sellaiseksi sopimukseksi tahi suoritettavaa maksua korvaukseksi esineen käyttämisestä.”

[4] Ks. lähemmin jaksossa 8.1.2.3. esitettyä.

[5] Ks. jakso 2.2.3.

[6] Ks. esim. *Heiniö*, Investointi- ja leasingrahoituksen tuloverovaikutukset s. 3—5 ja 12—13. Liikevaihtoverotuksessa leasingin ja kaupan erottelulla ei ole yleensä merkitystä, ks. esim. *Pipatti*, Lakimiesuutiset 1988:3 s. 21 ja *Pipatti* s. 1—2.

Vastaavanlainen säännös sisältyi jo VähKL 1.3 §:ään samoin kuin vastaaviin Ruotsin, Tanskan ja Norjan osamaksukauppalakeihin. Ainoa ero OsamKL:n ja VähKL:n kyseisen säännöksen välillä on, että VähKL:ssa mainittiin pelkästään vuokrasopimukset. Ilmaisua "vuokra- tai muuksi sellaiseksi sopimukseksi" pidettiin osamaksukauppalakia koskevassa komiteanmietinnössä VähKL:ssa käytettyä ilmaisua suotavampana, koska VähKL:a oli käytännössä pyritty kiertämään laatimalla sopimuksia, joissa ei puhuttu sen paremmin kaupasta kuin vuokrasta.[1] Esimerkiksi autokaupan piirissä oli tavattu yhtiösopimusta muistuttavia sopimuksia "yhteisestä liikenneyrityksestä voitonsaamistarkoituksessa". Komitea katsoi, ettei tällaisin keinoin voitu välttää lain soveltuvuutta, mutta piti kuitenkin ehdottamaansa lisäystä selvyyden vuoksi tarpeellisena.

Sen paremmin VähKL:n kuin OsamKL:n esitöissä ei ole perusteellisesti käsitelty nyt esillä olevaa soveltamisalaongelmaa. VähKL 1.3 §:n esitöistä ilmenee kuitenkin se huomionarvoinen seikka, että lain soveltamisalaan kuuluviksi on katsottu vuokrasopimukset, joiden mukaan vuokralaisesta tulee esineen omistaja vuokramaksujen suorittamisen jälkeen tai joiden mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokraesine sen käypää hintaa alemmalla hinnalla.[2] Säännöstä koskevissa lainvalmistelukunnan perusteluissa on mainittu myös, että laki voi tulla sovellettavaksi, vaikka omistusoikeuden siirtymisestä ei ole sopimuksessa nimenomaisesti mainittu. Erityisesti VähKL:n esitöistä käy lisäksi ilmi se, ettei puheena olevan säännöksen ole katsottu laajentavan vaan selventävän lain soveltamisalaa.

Kulutusluottolainsäädäntöä valmisteltaessa leasingsopimusten asema oli esillä niin meillä kuin Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa.[3] Ruotsissa ja Tanskassa säilytettiin aikaisempiin osamaksukauppalakeihin sisältyneet säännökset asiallisesti entisellään.[4] Leasingsopimukset tulivat täten kuulumaan kulutusluottolainsäädännön alaisuuteen samassa laajuudessa kuin ne olivat aiemmin kuuluneet osamaksukauppalakien soveltamisalaan. Sen varalta, että vuokrasopimuksia alettaisiin merkittävässä määrin käyttää kulutusluottolainsäädännön kiertämiseksi, Ruotsissa laadittiin kuitenkin myös ehdotus pitkäaikaisia vuokrasopimuksia koskevaksi laiksi.[5]

---

[1] Ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 14.

[2] Ks. *Lvk 1930:6* s. 19.

[3] Ks. *SOU 1975:63* s. 205—216, *Bet. 1979:876* sekä NOU 1977:12 s. 30—31 ja 50—51.

[4] Ks. esim. *Westerlind — Beck-Friis — Sköllerholm* s. 67—68 ja *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 73—79.

[5] Ks. *SOU 1975:63* s. 33—35, 205—216 ja 240—245.

Norjan KredittkjøpsL 3 §:n mukaan lakia on sovellettava vuokrasopimuksiin ja muihin sopimuksiin irtaimen esineen käytöstä, jos sopimus tosiasiassa turvaa luovutusvastiketta (''i realiteten tjener til å sikre et avhendingsvederlag'') ja tarkoituksena on, että esineen käyttäjästä tulee esineen omistaja. Tämä säännös ei liene merkinnyt asiallista muutosta verrattuna osamaksukauppalain soveltamisedellytyksiin.[6] KredittkjøpsL 29 §:n nojalla voidaan kuitenkin antaa eräitä (kuluttaja)vuokralaisen suojaa koskevia säännöksiä myös sellaisista sopimuksista, joiden tarkoituksena ei ole, että ostajasta tulee esineen omistaja. Edellytyksenä on, että sopimus turvaa edellä sanotulla tavalla luovutusvastiketta tai että sillä on muuten olennaisesti sama taloudellinen tarkoitus kuin luottokaupalla (''i det vesentlige fyller samme økonomiske funksjon som kreditsalg'').

KSL 7 luvun säännöksiä valmistelleen oikeusministeriön työryhmän ehdotuksen mukaan lakia olisi ollut sovellettava, ''jos kulutustavaraa koskevan sopimuksen tarkoituksena on, että kuluttaja, jolle tavara on luovutettu, on tuleva sen omistajaksi tai saavuttaa tähän verrattavissa olevan aseman''.[7] Mainitun edellytyksen täyttyessä lakia olisi ollut ehdotuksen mukaan sovellettava, ''vaikka sopimusta olisi sanottu vuokra-, leasing- tai muuksi sellaiseksi sopimukseksi taikka suoritettavaa maksua korvaukseksi esineen käyttämisestä''. Ehdotettua säännöstä perusteltiin pyrkimyksellä estää lain kiertäminen antamalla sopimukselle harhaanjohtava nimi tai kutsumalla maksua käyttökorvaukseksi. Säännöstä pidettiin asiallisesti samansisältöisenä kuin OsamKL 1.2 §:ää.

Hallituksen esityksen mukaan KSL 7 luvun säännöksiä sovellettaessa oli luottokauppaan rinnastettava ''vuokra- tai muu sellainen sopimus, jonka nojalla tavara luovutetaan kuluttajan hallintaan ja jonka tarkoituksena on, että kuluttaja tulee tavaran omistajaksi''.[8] Hallituksen esityksen perusteluista ilmenee, että valitulla sanamuodolla tarkoitettiin saada aikaan asiallinen muutos oikeusministeriön työryhmän säännösehdotukseen verrattuna.[9] Hallituksen esityksessä ehdotetun sanamuodon eikä työryhmän ehdottaman sanamuodon katsottiin olevan sopusoinnussa OsamKL 1.2 §:n kanssa.

Oikeusministeriön työryhmän esittämä ilmaisu ''saavuttaa tähän verrattavissa olevan aseman'' olisi hallituksen esityksen mukaan koskenut lähinnä sellaisia leasingsopimuksia, joissa vuokralaisella ei ole vuokrakauden päätyttyä lunastusoikeutta. Tällaiset leasingsopimukset jäivät hallituksen esityksen mu-

[6] Ks. myös *Hagstrøm*, Jussens Venner 1986 s. 234—235.

[7] Ks. *OLJ 1982:8* s. 36 ja 83.

[8] *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 41.

[9] *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 23—24.

kaan KSL 7 luvun soveltamisalan ulkopuolelle. Työryhmän ehdotukseen verrattuna suppeampaan soveltamisalaan päädyttiin hallituksen esityksen mukaan muun muassa siitä syystä, että mainitunlaista leasingtoimintaa harjoittavat yritykset eivät yleensä lainkaan myy tavaraa käteisellä. Leasingsopimuksiin sovellettavat säännökset käteishinnan ja luottokustannusten laskemisesta olisi siksi ollut laadittava eri tavoin kuin esityksessä muuten oli tehty. Lisäksi hallituksen esityksessä viitattiin Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa tehtyihin ratkaisuihin.

Eduskuntakäsittelyssä KSL 7 luvun soveltamisalasäännös muotoiltiin hieman hallituksen esityksestä poikkeavalla tavalla. Talousvaliokunnassa laaditun KSL 7:3:n 2 kohdan sanamuodon mukaan luottokauppaan on rinnastettava "vuokra- tai muu sellainen sopimus, jonka nojalla tavara luovutetaan kuluttajan hallintaan ja jonka ehtojen mukaan tavaran käteishinta ja luottokustannukset tulevat suoritetuiksi vuokrakaudella tai jonka ehdot muutoin osoittavat, että sopimuksen tarkoituksena on, että kuluttaja tulee tavaran omistajaksi". Talousvaliokunnan perustelujen mukaan sanamuotoa ehdotettiin "tarkennettavaksi siten, että eräät leasing-sopimuksiin liittyvät ongelmat tulevat lailla selkeästi säännellyiksi".[10]

Eduskuntakäsittelyssä tehdyn muutoksen merkitys on jonkin verran epäselvä. Ongelmat koskevat sitä, milloin vuokranantajan voidaan katsoa saaneen vuokrakauden aikana suorituksen paitsi esineen käteishinnasta myös luottokustannuksista. Leasingsopimuksissa perusvuokrakauden vuokramaksujen yhteismäärä ylittänee säännönmukaisesti esineen hinnan. Siten on ajateltavissa, että tyypilliset rahoitusleasingsopimukset kuuluisivat lain soveltamisalaan. Tällaiselle johtopäätökselle ei näytä olevan kuitenkaan riittäviä perusteita.

Ensinnäkin KSL 7 luvun soveltamisala olisi esitetyn tulkinnan mukaan ilmeisesti vielä laajempi kuin oikeusministeriön työryhmän ehdotuksen mukaan. Hallituksen esitykseen verrattuna kysymys olisi tällöin niin merkittävästä soveltamisalan laajentamisesta, että muutosta ei juuri voitaisi pitää talousvaliokunnan mainitsemana "tarkennuksena".

Toiseksi sitä, ovatko tavaran käteishinta ja luottokustannukset sopimuksen ehtojen mukaan tulleet suoritetuiksi vuokrakauden kestäessä, ei voida ratkaista kiinnittämättä huomiota esineen jäännösarvoon vuokrakauden päättyessä. Vaikka vuokranantaja käyttäisi perusvuokrakauden vuokramaksun laskemisessa lähtökohtanaan esineen käteishintaa luottokustannusten korvauksella korotettuna, on esineen jäännösarvo vuokrakauden päättyessä hänelle eräs tuot-

[10] Ks. *Tv. miet. 1/1986 vp.* s. 2.

totekijä, joka kattaa luottokustannuksia samalla lailla kuin vuokramaksut. Mitä korkeammaksi vuokranantajan hyväksi koituvan jäännösarvon voidaan olettaa muodostuvan, sitä alhaisempaa luottokulujen korvausta vuokranantaja voi periä, ja päinvastoin. Vuokramaksut ja esineen jäännösarvo muodostavat leasingsopimuksissa samoin kuin muissakin vuokrasopimuksissa jakamattoman kokonaisuuden. Siitä, että perusvuokrakauden vuokramaksut ylittävät tavanomaisissa rahoitusleasingsopimuksissa käteishinnan, ei voida yleisesti päätellä, että luottokustannukset ovat tulleet kokonaisuudessaan suoritetuiksi.

Käteishinnan ja luottokustannusten voidaan katsoa tulleen vuokrakauden aikana perityksi silloin, kun vuokranantaja ei ole millään tavalla ottanut esineen jäännösarvoa huomioon tuottotekijänä. Selvitystä tästä seikasta voidaan saada kyseistä vuokrasopimusta koskevista vuokranantajan laskelmista ja yleisemmin vuokranantajan käytännöstä. Erityisesti vuokranantajan käytäntö vuokrasuhteiden päättyessä voi kuvastaa suhtautumista esineen jäännösarvon merkitykseen. Mikäli vuokraesineet jäävät usein palauttamatta eikä vuokranantaja puutu asiaan, voidaan helposti päätyä siihen tulokseen, ettei esineen jäännösarvolla ole hänelle merkitystä.

Osoitukseksi tarkoituksesta siirtää omistusoikeus vuokralaiselle riittänee toisinaan se, että luottokustannukset muodostuisivat kohtuuttoman korkeiksi, jos myyjä saisi vuokramaksujen lisäksi hyväkseen esineen jäännösarvon. Viimeksi sanotun kriteerin käyttökelpoisuutta rajoittaa kuitenkin se, että luottokustannusten "normaalia" tasoa on vaikea osoittaa ja että luottokustannukset ovat yleisesti varsin korkeat.[11] Toisaalta esimerkiksi vuokramaksujen suuruuteen perustuville vuokralaisen käsityksille omistusoikeuden siirtymisestä ei voida antaa ratkaisevaa merkitystä, jos omistusoikeus ei sopimuksen mukaan siirry vuokralaiselle ja sopimuksen sisältö on selvitetty vuokralaiselle riittävän hyvin.

3.4.3.3. Ongelmatilanteita ja ratkaisusuosituksia

3.4.3.3.1. Tavanomainen leasingsopimus

Tavanomaisilla leasingsopimuksilla tarkoitetaan tässä yhteydessä sen tyyppisiä leasingsopimuksia, joita edustaa tutkimuksen liitteenä oleva Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n vahvistama mallisopimus. Tämän tyyppiset sopimukset ovat olleet Suomessa vallitsevassa asemassa autoalan leasingsopimuskäytäntöä lukuun ottamatta. Tällaisten sopimusten mukaan leasingvuokralai-

[11] Ks. jakso 4.2.

sella ei ole lunastusoikeutta eikä omistusoikeus muutenkaan siirry vuokralaiselle. Nämä piirteet viittaavat siihen, että OsamKL:n tai KSL 7 luvun kauppaa koskevia säännöksiä ei voida soveltaa.

Päinvastaista kantaa voidaan perustella ensinnäkin sillä, että kysymys omistusoikeuden subjektista on leasingsopimuksissa varsin tulkinnanvarainen.[1] Vuokranantajalle esineellä on vain vakuusarvo. Vuokralaisella on yksinomainen käyttöoikeus esineeseen, ja monesti käyttöoikeuden ja määräämisvallan rajoituksilla ole hänelle suurta merkitystä.

Toinen piirre, jolla voidaan perustella OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten soveltamista puheena oleviin leasingsopimuksiin, on vuokramaksujen etupainoisuus. Esineen hankintahinta rahoituslisineen peritään vuokralaiselta jo perusvuokrakauden vuokramaksujen muodossa. Siksi jatkovuokrakausien vuokramaksut ovat olennaisesti pienempiä. Yleensä vuosivuokra on jatkovuokrakausina markkamäärältään perusvuokrakauden yhden tai kahden kuukausivuokran suuruinen.

Vuokramaksujen etupainoisuuden vuoksi tavanomaiset leasingsopimukset ovat vuokralaisen suojan tarpeen kannalta monessa suhteessa rinnastettavissa osamaksukauppoihin. Koska esineen hinta rahoituslisineen peritään vuokralaiselta perusvuokrakautena, jolloin vuokralaisella ei ole sopimuksen mukaan irtisanomisoikeutta, vuokralaisen harkinta- ja vertailumahdollisuuksien tarve leasingsopimusta päätettäessä on samankaltainen kuin osamaksukaupassa. Samaten vuokrasuhteen purkaminen ja esineen takaisin ottaminen voi olla vaikutuksiltaan ostajalle rinnastettavissa osamaksukaupan purkamiseen. Vuokralainen on voinut suorittaa esineen takaisin ottamiseen mennessä suurimman osan perusvuokrakauden maksuista, ja hänellä olisi siksi ollut mahdollisuus käyttää esinettä haluamansa ajan vähäistä korvausta vastaan.

Osamaksukauppalakien soveltuvuudesta puheena olevan tyyppisiin leasingsopimuksiin on Pohjoismaiden oikeuskirjallisuudessa esitetty erisuuntaisia käsityksiä. Tällä hetkellä on kuitenkin sekä oikeuskirjallisuuden että oikeuskäytännön vakiintunut kanta muissa Pohjoismaissa se, että osamaksu- tai muuta luottokauppa koskevia säännöksiä ei ole sovellettava.[2] Poikkeuksena on mainittu tapaukset, joissa perusvuokrakauden jälkeisiä vuokramaksuja voidaan pitää pelkästään nimellisinä.[3]

[1] Ks. jaksossa 3.2.2.2. ja jäljempänä av. 6 mainittuja lähteitä sekä esim. *Kofoed-Hansen* s. 74—84 ja *Breakhus* s. 210—213 sekä (alkupuheenvuoro) s. 220—221.

[2] Ks. esim. *Arnesdotter* s. 19, *Nyström* s. 26—27, *Berning* s. 325, *Suenson*, JØ 1972 s. 89—90 ja *Jensen* s. 409.

[3] *Berningin* mukaan poikkeus olisi tehtävä myös sellaisissa tapauksissa, joissa kyseisiä esineitä ei ole lähinnä vuokranantajan markkinointipolitiikan vuoksi lainkaan myynnis-

Kielteinen kanta OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltuvuuteen on vuokramaksujen nimellisyyttä koskevin varauksin mielestäni perusteltu.[4] Sille saadaan tukea varsinkin KSL 7 luvun esitöistä, kuten jaksossa 3.4.3.2. on todettu. Tätä kantaa tukee myös se, että keskeisimpien suojasäännösten soveltaminen puheena oleviin sopimuksiin olisi erittäin ongelmallista. Niinpä esineen takaisin ottamisen edellytyksiä koskevassa OsamKL 2 §:ssä ja tilitystä koskevassa 3 §:ssä edellytetään osamaksuhinnan tuntemista. Tavanomaisissa leasingsopimuksissa osamaksuhinta jouduttaisiin aina arvioimaan, koska siihen vaikuttaisi myös jatkovuokrakausilta kertyvä vuokra. Vastaavasti KSL 7:16 ja 17:n säännöksiä sovellettaessa olisi luottohinta arvioitava. Käteishinnan määräämisen vaikeudesta on mainittu myös KSL 7 lukua koskevassa hallituksen esityksessä.[5] — Jos sen sijaan perusvuokrakauden jälkeen maksettava vuokra on pelkästään nimellinen, se voitaneen jättää huomiotta puheena olevia säännöksiä sovellettaessa.

Kanta, jonka mukaan OsamKL:n säännöksiä ei ole sovellettava tavanomaisiin leasingsopimuksiin, on omaksuttu myös korkeimman oikeuden käytännössä. Korkeimman oikeuden kanta ilmenee selvimmin seuraavasta ratkaisusta.

> KKO 1985 II 177. Asianosaisten tekemän leasingsopimuksen yleisten sopimusehtojen mukaan metsätraktori oli vuokralleantajan omaisuutta eikä asiakas sopimuksen perusteella saanut laitetta omistukseensa. Ei ollut väitetty, että asianosaiset olisivat tehneet metsätraktoria koskevaa muuta sopimusta. Näin ollen sopimussuhteeseen ei voitu soveltaa osamaksukauppaa koskevia säännöksiä.

Päinvastaiseen lopputulokseen OsamKL:n soveltuvuuden suhteen on päädytty aikaisemmassa ratkaisussa KKO 1973 II 87, mutta sopimuksessa oli tässä tapauksessa tavallisuudesta poikkeavia piirteitä.

> KKO 1973 II 87. Vuokrausluottoyhtiön ja V:n välillä oli solmittu kaivinkoneen vuokrausta koskeva leasingsopimus. Samanaikaisesti oli koneen takaisinostoehdoin yhtiölle myyneen M:n ja V:n välillä tehty esisopimus koneen myymisestä vuokrakauden päätyttyä V:lle. Kun mainittuja sopimuksia oli arvosteltava yhtenä kokonaisuutena ja tarkoitus oli ollut, että V oli tuleva kaivinkoneen omistajaksi, oli OsamKL 1.2 §:n nojalla sovellettava sanottua lakia. Yhtiön asiamiehenä toiminut pankin sivukonttorin esimies oli ollut tietoinen sopimuksen tarkoituksesta. Hä-

---

sä, ks. *Berning* s. 325—326. Tällaisen poikkeuksen tekemiselle ei näytä kuitenkaan olevan perusteita, ellei kysymys ole siitä, että esineillä ei ole vuokranantajalle mitään arvoa vuokrasuhteen päätyttyä.

[4] Ks. myös esim. *Heiniö* s. 151 ja *Takki* s. 283—287.

[5] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 24.

nen tiedossaan olleiden seikkojen katsottiin, ottaen huomioon hänen keskeinen asemansa sopimusneuvotteluissa, tulleen myös yhtiön tietoon.

Kantaa, jonka mukaan OsamKL:a ei ole sovellettava tavanomaisiin leasingsopimuksiin, osoittaa jälkimmäisessä korkeimman oikeuden ratkaisussa se, että lain soveltamista katsottiin aiheelliseksi perustella viittaamalla eräisiin kyseessä olleen sopimussuhteen erityispiirteisiin. Näitä olivat myyjän ja vuokralaisen välinen esisopimus esineen myynnistä vuokralaiselle vuokrakauden päätyttyä ja vuokranantajan tietoisuus asiasta. Mainittujen piirteidensä vuoksi kyseinen tapaus erosi olennaisesti tavanomaisesta leasingistä, jota nyt on pidetty silmällä, eikä ratkaisussa omaksutun voida katsoa poikkeavan aluksi esitetyssä ratkaisussa KKO 1985 II 177 omaksutusta kannasta.[6]

Jos vuokraesineen myymisestä vuokralaiselle vuokrakauden päätyttyä on tehty molempia osapuolia sitova sopimus vuokranantajan ja vuokralaisen välillä, kysymys on sen tyyppisestä vuokrakaupasta, jota käsitellään jäljempänä jaksossa 3.4.3.3.5. Edellä käsitellyssä tapauksessa oli kuitenkin erityispiirteenä se, että esineen myymisestä ei ollut vuokralaisen kanssa sopinut vuokranantaja vaan esineen myyjä, jolta vuokranantaja oli ostanut vuokratun esineen.

---

[6] Vrt. *Wilhelmsson*, DL 1974 s. 327—328 ja *Takki* s. 288—289. Wilhelmsson ja Takki ovat katsoneet, että korkein oikeus on kiinnittänyt huomiota sopijapuolten pyrkimykseen kiertää lakia. Wilhelmsson on itsekin puoltanut kantaa, jonka mukaan ratkaisu OsamKL:n soveltuvuudesta puheena olevan tyyppisiin leasingsopimuksiin tulisi tehdä in casu lähinnä sen perusteella, ovatko sopijapuolet pyrkineet kiertämään OsamKL:n ja siihen liittyvän lainsäädännön pakottavia säännöksiä. Pääsääntöisesti näitä säännöksiä olisi Wilhemssonin suosituksen mukaan sovellettava.

OsamKL 1.2 §:n ja KSL 7:3:n 2 kohdan säännöksillä on pyritty ehkäisemään kyseisten säädösten kiertämistä, mutta tämä seikka ei mielestäni oikeuta antamaan kiertämistarkoitukselle itsenäistä merkitystä soveltamisalakriteerinä. OsamKL 1.2 §:llä ja KSL 7:3:n 2 kohdalla ei ole nähdäkseni laajennettu kyseisten säädösten soveltamisalaa (ks. myös jakso 3.4.3.2.) vaan korostettu sitä, että sopimuksen nimeäminen muuksi kuin kaupaksi ei estä näiden säädösten soveltamista, jos yleiset soveltamisedellytykset täyttyvät. Myöskään ratkaisusta KKO 1973 II 87 ei voitane päätellä, että kiertämispyrkimykselle olisi annettu sanotunlaista merkitystä. Ratkaisun perusteluissa, joskaan ei otsikossa, on mainittu vuokralaisen alkuperäisestä pyrkimyksestä hankkia esine osamaksukaupalla ja tämän pyrkimyksen epäonnistumisesta rahoitusvaikeuksien vuoksi. Tällainen maininta on mahdollista ymmärtää viittaukseksi kiertämisyritykseen ja sen merkitykseen. Uskoakseni tällä maininnalla on kuitenkin haluttu osoittaa lähinnä se, että vuokranantaja, joka ei ollut myynnistä laaditun esisopimuksen osapuolena mutta jonka edustaja oli osallistunut osamaksukauppasopimuksesta käytyihin neuvotteluihin, oli ollut tietoinen myyntitarkoituksesta.

3.4.3.3.2. Arvonhyvitykseen oikeuttava leasingsopimus

Erityisesti autoja koskevissa leasingsopimuksissa on käytetty määräystä, joka oikeuttaa vuokralaisen saamaan hyvitystä, mikäli vuokraesineen arvo vuokrakauden päättyessä ylittää ennakolta sovitun summan. Esineen arvo vuokrakauden päättyessä todetaan yleensä siten, että auto myydään vuokralaisen osoittamalle sivulliselle. Perussumman ylittävä osa suoritetaan tavallisesti sellaisenaan vuokralaiselle. Mikäli myynnissä kertyvä summa ei kohoa sovitun perussumman suuruiseksi, vuokralainen on velvollinen suorittamaan erotuksen vuokranantajalle. Tällaisilla sopimusmääräyksillä voidaan ajoittaa vuokralaisen suoritettavat maksut halutulla tavalla ja helpottaa vuokranantajan tuottolaskelmia.[1] Niillä voidaan myös lisätä vuokralaisen kiinnostusta esineen arvon säilymiseen ja edistää vuokraesineiden hyvää hoitoa.

Puheena oleville leasingsopimuksille on ominaista, ettei omistusoikeus esineeseen missään vaiheessa siirry vuokralaiselle. Sopimuksissa on yleensä kielletty myös vuokraesineen myyminen vuokralaisen taloudelliseen etupiiriin kuuluville. Nämä seikat sellaisenaan estänevät OsamKL:n ja KSL 7 luvun kauppaa koskevien säännösten soveltamisen.[2] Näin on siitä huolimatta, että vuokralainen voi joutua sopimuksen mukaan suorittamaan huomattavan summan, jonka hän olisi oikeutettu saamaan takaisin vuokrakauden päättyessä mutta jota hän ei välttämättä saa hyväkseen sopimuksen purkautuessa hänen sopimusrikkomuksensa johdosta. Viimeksi sanotusta syystä vuokralainen olisi OsamKL:n ja KSL 7 luvun tilitystä koskevien pakottavien säännösten tarjoaman suojan tarpeessa, ja hänen harkintamahdollisuuksiensa turvaaminen sopimuksen päättämisen yhteydessä olisi samaan tapaan perusteltua kuin osamaksukaupoissa.

Vielä selvemmin OsamKL:n ja KSL 7 luvun kauppaa koskevien säännösten soveltumattomuuteen on päädyttävä sikäli, kuin perussumman ylittävä osa jaetaan vuokralaisen ja vuokranantajan kesken eikä se siis mene vähentämättömänä vuokralaiselle. Myyjälle tulevat suoritukset riippuvat nimittäin tällaisissa tapauksissa osittain esineen arvosta vuokrakauden päättyessä. Sopimus ei anna ennen vuokrakauden päättymistä riittäviä perusteita sellaisen laskelman tekemiselle, jota tarvitaan esimerkiksi esineen takaisin ottamisen edelly-

[1] Ks. puheena olevan tyyppisistä määräyksistä jaksossa 2.2.2. av. 5 mainittuja lähteitä sekä esim. *Millqvist* s. 236—237, *Nyström* s. 11—12 ja 37—38 sekä *Berning* s. 329. Suomalaisessa sopimuskäytännössä nimitetään edellä arvonhyvitykseksi mainittua suoritusta yleensä vuokranpalautukseksi.

[2] Ks. myös *Heiniö* s. 153—154, *Søgaard*, UfR 1984 B s. 81—82, *Carstensen* s. 46—47 ja *Berning* s. 329.

tyksiä ja tilitystä koskevia säännöksiä sovellettaessa. Näitä säännöksiä ei voitaisi soveltaa muuta kuin arvioimalla osamaksu- tai luottohinta.

3.4.3.3.3. Esineen koko käyttöiän käsittävä leasingsopimus

Kaikille leasingsopimuksille on tässä tutkimuksessa omaksutun kielenkäytön mukaan ominaista se, että vuokralaiselle on jollakin tavalla varattu mahdollisuus käyttää esinettä sen koko käyttöiän. Tässä jaksossa pidetään silmällä sellaisia leasingsopimuksia, jotka *velvoittavat* vuokralaista jatkamaan vuokrasuhdetta esineen käyttöiän. Sopimuksen mukainen vuokrakausi, jonka aikana vuokralaisella ei ole irtisanomisoikeutta, voi olla niin pitkä, että se käsittää esineen todennäköisen käyttöiän.

Tällaisissa tapauksissa vuokranantaja lienee olettanut esineellä olevan korkeintaan romuarvo vuokrasuhteen päättyessä. Vuokrasopimuksen päättäminen on silloin merkinnyt vuokranantajalle lopullista luopumista esineestä. Tässä mielessä sopimus on rinnastettavissa kauppaan. Myös vuokralaiselta perittävä vastike on tällaisissa tapauksissa täytynyt laskea samoin perustein kuin kaupassa.

Vastaavasti vuokralaisen kannalta sopimus on rinnastettavissa kauppaan. Leasingsopimuksen vuokralaiselle tuottama oikeus on yleensäkin pitkälti rinnastettavissa omistusoikeuteen. Nyt puheena olevissa tapauksissa vuokralaisen yksinomainen käyttöoikeus on lisäksi alusta lähtien määrätty kestämään esineen koko käyttöiän. Myös vuokralaisen suojan tarve on samankaltainen kuin osamaksukaupassa. Esineen hinta vuokranantajalle tulevine lisineen suoritetaan vuokrakauden kestäessä, ja vuokramaksut voivat olla etupainoisia.

Mikäli voidaan selvittää, että vuokranantaja on sopimusta solmittaessa edellyttänyt esineen menettävän arvonsa vuokrasuhteen kestäessä, OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännöksiä on mielestäni sovellettava kyseiseen vuokrasuhteeseen.[1] Kysymyksessä voidaan katsoa olevan sellainen KSL 7:3:n 2 kohdassa tarkoitettu vuokrasopimus, "jonka ehtojen mukaan tavaran käteishinta ja luottokustannukset tulevat suoritetuiksi vuokrakaudella".

Vuokranantajan laskelmat, joiden perusteella vuokra on määrätty, tarjoavat luontevan lähtökohdan selvitettäessä, onko vuokranantaja edellyttänyt esineen menettävän arvonsa vuokrasuhteen kestäessä. Kuten jaksossa 3.4.3.2. on todettu, voidaan lisäksi kiinnittää huomiota esimerkiksi siihen, miten kysei-

[1] Vrt. myös *Sundberg* s. 337 av. 40 ja 345 av. 6, *Berning* s. 320—324 ja *Søgaard*, UfR 1984 B s. 82. Ks. toisaalta *Prop. 1976/77:123* s. 347—348, *Hellner* II s. 158 ja *Hessler* s. 301.

nen vuokranantaja yleensä vastaavanlaisissa tapauksissa menettelee vuokraesineiden suhteen vuokrakauden päätyttyä.

Mikäli vuokranantaja on edellyttänyt esineellä olevan jäännösarvoa vuokrasuhteen päättyessä, kysymyksessä on oikeastaan sellainen tavanomainen leasingsopimus, jota on käsitelty jaksossa 3.4.3.3.1. Tämä merkitsee, että OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännökset eivät sovellu.

3.4.3.3.4. Lunastusoikeuden sisältävä leasingsopimus

a. Yleistä vuokralaisen lunastusoikeudesta. Liitteenä olevien Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n laatimien leasingehtojen mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta missään vuokrasuhteen vaiheessa lunastaa vuokraesinettä itselleen. Tämä lienee edelleen vallitseva käytäntö. Toisinaan vuokralaiselle on kuitenkin varattu oikeus lunastaa esine. Lunastusoikeus on myönnetty joskus avoimesti leasingsopimuksessa. Tällaisia lunastusoikeutta koskevia määräyksiä ovat leasingsopimuksiin ottaneet niin rahoitusyhtiöt kuin muut leasingvuokranantajat.[1] Niitä on käytetty esimerkiksi konttorikoneiden ja atk-laitteiden vuokrassa, jossa esineen arvon voidaan olettaa olevan hyvin vähäinen vuokrakauden päättyessä. Erilaiset peitellyt, suullisiin sopimuksiin perustuvat järjestelyt saattavat olla vielä yleisempiä.

Rahoitusyhtiöiden solmimien leasingsopimusten yhteydessä peitelty lunastusoikeus on voitu järjestää myös nojautumalla siihen, että myyjä, jolta rahoitusyhtiö ostaa vuokraesineen, velvoitetaan usein ostamaan esine vuokrasuhteen päättyessä rahoitusyhtiöltä.[2] Esineen takaisinostohinta vuokrakauden päättyessä määritellään tavallisesti tietyksi prosenttiosuudeksi hankintahinnasta. Myyjä on voinut sopia vuokralaisen kanssa esimerkiksi, että vuokralainen on oikeutettu vuokrakauden päätyttyä lunastamaan esineen siitä takaisinostohinnasta, jonka myyjä joutuu suorittamaan rahoitusyhtiölle. Myyjällä on yleensä takaisinostovelvollisuus mutta ei oikeutta ostaa esinettä vastoin rahoitusyhtiön tahtoa. Vuokralaisen lunastusoikeuden varmistamiseksi on siksi voitu hankkia rahoitusyhtiön lupaus siitä, että yhtiö tulee vuokrakauden päätyttyä myymään esineen sen alkuperäiselle myyjälle. Jos rahoitusyhtiö on tietoinen myyjän ja vuokralaisen välillä solmitusta lunastusoikeussopimuksesta, lunastusoikeuden merkitystä voidaan arvioida jäljempänä esitettävien periaatteiden mu-

[1] Ks. esim. HHO 5.11.1986 t. n:o 536, HHO 8.1.1986 t. n:o 934 ja HHO 12.12.1984 t. n:o 569.

[2] Ks. jakso 9.1.

kaan, vaikka yhtiö ei olekaan osallisena viimeksi sanotussa sopimuksessa. Tehtyjä sopimuksia on tällaisissa tapauksissa arvioitava yhtenä kokonaisuutena, kuten edellä 3.4.3.3.1. käsitellystä ratkaisusta KKO 1973 II 87 ilmenee.

Paitsi viimeksi kuvatuissa peitellyissä sopimuksissa myös esimerkiksi konttorikoneiden ja atk-laitteiden vuokrassa lunastushinta lienee yleensä määritelty tietyksi prosenttiosuudeksi esineen kokonaishinnasta. Lunastushinta voidaan tietysti sopia myös monella muulla tavalla. Joskus esimerkiksi määrätty prosenttiosuus suoritetuista vuokramaksuista on luettu lunastukseksi ja tämä summa vähennetty sopimuksessa määrätystä perushinnasta.[3]

b. Lunastushinnan suuruuden merkitys. Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa VähKL:ksi katsottiin vuokralaiselle myönnetyn lunastusoikeuden antavan perusteen lain soveltamiselle, jos lunastushinta on käypää hintaa alempi.[4] Lunastusoikeuden olemassaolo sellaisenaan ei siis ollut lainvalmistelukunnan mukaan riittävää. Samansuuntainen kanta on vallalla Ruotsin ja Tanskan oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä.[5]

Lainvalmistelukunnan tulkinta on mielestäni perusteltu. Lunastusoikeuden olemassaolon voidaan tuskin edes kielellisesti katsoa sellaisenaan osoittavan, että sopimus tarkoittaa omistusoikeuden siirtämistä. Jos lunastushinta vastaa esineen käypää hintaa, myöskään ostajan suojan tarve ei ole vastaavanlainen kuin kaupassa. Toisin on asia silloin, kun lunastushinta alittaa esineen käyvän hinnan.

Mitä vähäisempi lunastushinta on, sitä enemmän lunastusoikeuksin pää-

---

[3] Ks. esim. HHO 5.11.1986 t. n:o 536.

[4] Ks. *Lvk 1930:6* s. 19 sekä myös *Kulutusluottoselvitys* s. 19, *Heiniö*, Investointi- ja leasingrahoituksen tuloverovaikutukset s. 3—4, *Heiniö* s. 152—154, *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 6, *Tepora*, Erityispiirteet s. 13, *Englund*, Verotus 1984 s. 223, *Takki* s. 279—282 ja *Wilhelmsson*, DL 1974 s. 329—330.

Lunastusoikeuden olemassaolon ei sellaisenaan ole katsottu antavan perustetta OsamKL:n säännösten soveltamiseen myöskään ratkaisussa HHO 8.1.1986 t. n:o 934.

[5] Ks. *Arnesdotter* s. 19, *Nyström* s. 23—24, *Bet. 1983:984* s. 18, *Søgaard*, UfR 1984 B s. 81, *Carstensen* s. 44—45, *Kofoed-Hansen* s. 66—73, *Berning* s. 324—325, *Kaestel* s. 291—292, *Weber*, JØ 1971 s. 279, *Jensen* s. 402—403 ja 409—411 sekä lisäksi *Nyström*, SvJT 1980 s. 249 ja *Koch-Nielsen*, UfR 1971 B s. 293—294. Ks. myös Norjan oikeudesta *Braekhus*, Leasing s. 210—211, vrt. kuitenkin *Stordrange*, LoR 1986 s. 316, *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 363—364 ja *Kjelstrup*, LoR 1982 s. 110. Erityisesti tanskalaisessa oikeuskirjallisuudessa on usein mainittu ratkaisevana tekijänä se, luetaanko vuokramaksut kokonaan tai osittain lunastussumman lyhennykseksi. Näin voidaan kuitenkin sanoa vain sillä varauksella, että ratkaisevaa on vuokramaksujen tosiasiallinen koituminen lunastussumman lyhennykseksi eikä asiaa koskevan sopimusmääräyksen olemassaolo. Vrt. myös *Sundberg* s. 345—346.

tetty vuokrasopimus lähestyy seuraavassa jaksossa käsiteltävää vuokrakauppaa ja sitä paremmin perustein sopimuksen tarkoituksena voidaan katsoa olevan, että vuokralaisesta tulee esineen omistaja. Vastaavasti OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten tarjoama turva tulee vuokralaiselle sitä tarpeellisemmaksi mitä vähäisempi lunastushinta on. Jos lunastushinta alittaa käyvän hinnan, vuokralainen on vuokrasuhteen kestäessä suorittanut samaan tapaan kuin osamaksukaupassa maksuja etukäteen ja hän on esimerkiksi tilityssääntöjen tarjoaman suojan tarpeessa.[6] Vuokralaisen on myös harkittava esineen hankinnan tarkoituksenmukaisuutta alkuperäisen sopimuksen tehdessään samaan tapaan kuin osamaksukaupassa. Lunastuksen tullessa ajankohtaiseksi vuokralainen ei voi enää harkita asiaa vapaasti. Hänen on pakko käyttää lunastusoikeuttaan, ellei halua menettää vuokramaksujen muodossa ennakkoon suorittamaansa osuutta.

Toisaalta OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltamiseen ei liity nyt puheena olevissa tapauksissa sellaisia vuokranantajan saamisen määrittelemättömyydestä johtuvia ongelmia, joista on ollut puhetta edellä esimerkiksi tavanomaisia leasingsopimuksia käsiteltäessä.

c. Käyvän hinnan määräämisperusteet. Käypä hinta, jolle edellä sanotuista syistä on annettava ratkaiseva merkitys lunastusoikeuden merkitystä arvioitaessa, on periaatteessa mahdollista määrätä usealla vaihtoehtoisella perusteella. Niinpä esineen arvo toisaalta vuokranantajalle toisaalta vuokralaiselle lienee yleensä erilainen. Vuokranantajalle voi olla perusteltua sallia esineen lunastaminen hinnasta, joka on esineen todennäköisten myyntikustannusten verran vähittäismyyntihintaa alempi. Vuokranantajalla voi myös olla mahdollisuus hankkia vuokraesineitä halvemmalla kuin vuokralaisella. Näin on varsinkin silloin, kun vuokranantajana ei ole erillinen rahoitusyhtiö vaan vuokraesineitä myyvä yritys. Vuokranantajan voi olla tarkoituksenmukaista sallia lunastaminen esimerkiksi oman ostohintansa suuruista korvausta vastaan. Jos taas vuokranantajana on erillinen rahoitusyhtiö, joka ei harjoita kauppaa, vuokranantajan mahdollisuudet myydä vuokrasuhteen päättyessä sille palautuvat esineet lienevät yleensä varsin huonot. Esineen arvo rahoitusyhtiölle lienee tällaisessa tapauksessa monesti korkeintaan alan vähittäismyyjien ostohinnan suuruinen, ellei myyjä ole antanut takaisinostositoumusta.

Ratkaisevan merkityksen antaminen sille hinnalle, jonka vuokralainen to-

[6] Lunastushinnan alhaisuus ei voi johtaa OsamKL:n tai KSL 7 luvun säännösten soveltuvuuteen silloin, kun lunastushinnan alhaisuus ei johdu suoritetuista vuokramaksuista vaan vuokralaiselta perittävät maksut kokonaisuutena alittavat käyvän hintatason. Vrt. myös *Berning* s. 324—325.

dennäköisesti joutuisi suorittamaan hankkiessaan lunastushetkellä toisen vastaavanlaisen esineen, olisi vuokralaisen harkintamahdollisuuksia ajatellen tietyssä mielessä perusteltua. Jos lunastushinta on alempi, vuokralaisen harkintamahdollisuuksien kannalta keskeinen ajankohta on vuokrasopimuksen päättäminen. Lunastusoikeuden käyttämisen tullessa ajankohtaiseksi vuokralainen ei voi jättää tätä oikeutta käyttämättä ilman, että hän menettää hinnaneroa vastaavan edun. Ostajan harkintamahdollisuuksia turvaavien OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten soveltaminen olisi tässä mielessä perusteltua.

Toisaalta on otettava huomioon, että OsamKL 3.1 §:n ja KSL 7:17.2:n tilitystä koskevien sääntöjen nojalla ostajan hyväksi luetaan ainoastaan hinta, joka myyjälle todennäköisesti jäisi myytäessä esine tarkoituksenmukaisella tavalla ja tarvittaessa kohtuullisesti kunnostettuna.[7] Tästä on vielä vähennettävä uudelleen myynnistä aiheutuvat välittömät kustannukset. Myöskään OsamKL tai KSL 7 luku eivät siten välttämättä turvaa ostajalle oikeutta sellaiseen hintaan, jonka hän todennäköisesti joutuisi suorittamaan hankkiessaan muualta vastaavanlaisen esineen. Jos vuokranantajana on rahoitusyhtiö, jonka mahdollisuudet esineen myymiseen ovat yleensä heikot, OsamKL:n tai KSL 7 luvun säännösten mukaisessa tilityksessä vuokralaisen hyväksi luettava hinta voi jäädä huomattavan alhaiseksi, esimerkiksi alan vähittäismyyjien ostohinnan tasolle. Vuokralainen ei täten ole välttämättä OsamKL:n tai KSL 7 luvun tilityssäännösten tarjoaman suojan tarpeessa, vaikka lunastushinta alittaisi sen, mitä vuokralainen joutuisi maksamaan hankkiessaan esineen muualta. Jos lunastushinta vastaa tilityssääntöjen mukaista esineen arvoa, voidaan sanoa, että vuokralaisen suorittamat vuokramaksut ovat ollet korvausta vain hänen saamastaan käyttöoikeudesta.

Viimeksi mainituille näkökohdille on mielestäni annettava ratkaiseva merkitys. OsamKL:n tai KSL 7 luvun säännöksiä ei ole sovellettava silloin, kun sovitun lunastushinnan voidaan olettaa vastaavan sitä, mikä arvo esineelle olisi ollut annettava OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten mukaisessa tilitystoimituksessa. OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten soveltamiseen lunastushinnan alhaisuuden perusteella on nähdäkseni suhtauduttava kaiken kaikkiaan va-

[7] KSL 7 luvun säätämisen yhteydessä OsamKL 3.1 §:ään tehdyn lisäyksen mukaan esineen arvoa määrättäessä on otettava huomioon myös sopimuksessa mainittu käteishinta sekä se, kuinka kauan esine on ollut ostajan hallinnassa ja miten siitä on pidetty huolta. Samansisältöinen säännös on KSL 7:17.2:ssa. Näillä säännöksillä on lain esitöiden mukaan pyritty siihen, että ostajan hyväksi luettavaa esineen arvoa voidaan korottaa, jos sopimuksessa ilmoitettu käteishinta on ollut käypää käteishintaa korkeampi. Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 32—33 ja 39.

rovasti. Jo tilityksessä hyvitettävän arvon määräämiseen liittyvä epävarmuus puoltaa sitä, että tämän arvon ja lunastushinnan eron on edellytettävä olevan selvä.[8]

d. Sopijapuolten tarkoituksen merkitys. Kuten kohdassa b. on todettu, lunastushinnan suuruuteen on yleisesti kiinnitetty huomiota pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa. Silti on usein korostettu myös sen seikan merkitystä, ovatko sopijapuolet tarkoittaneet omistusoikeuden siirtämistä.[9] Sopijapuolten tarkoituksen merkitykseen on viitattu myös Ruotsin KreditköpL:n ja AvbetL:n esitöissä.[10] Vastaavanlaisia kannanottoja on esitetty suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa.[11]

Mainitun ajatustavan pohjalta on pidetty relevanttina sitä, ovatko sopija-

[8] Vrt. myös *Berning* s. 323.

Lunastuksen ja esineen käyvän arvon suhdetta määritettäessä lienee lähtökohtana pidettävä, miltä tilanne on näyttänyt leasingsopimuksen päättämisen aikaan, ks. myös *Berning* s. 324. Myös tämä seikka puoltaa sitä, että lunastushinnan on edellytettävä selvästi alittavan tilityksessä hyvitettävän arvon.

[9] Ks. esim. *Millqvist* s. 85—89, 97—100 ja 337, *Arnesdotter* s. 18—19 ja *Nyström* s. 23—24. Vrt. myös *Fischer-Møller*, UfR 1972 B 70—71.

Perusteellisimmin puheena olevaa tulkintaa on perustellut *Millqvist*, joka on antanut sopijapuolten tarkoitukselle myös tavallista suuremman merkityksen. Millqvistin mukaan vuokralaisen suojan tarve ei anna perusteita sopimusvapauden rajoittamiselle, ellei ole ilmeistä, että sopijapuolet ovat tietoisesti pyrkineet sopimuksen muodon valinnalla kiertämään lakia. Pelkästään se seikka, että sopimus on taloudellisesti rinnastettavissa osamaksukauppaan, ei hänen mukaansa ole riittävä peruste osamaksukauppaa koskevien säännösten soveltamiselle.

Millqvistin vuokralaisen suojantarpeelle antama vähäinen merkitys näyttää johtuvan osin siitä, että hän on pitänyt silmällä elinkeinonharjoittajien välisiä sopimuksia. Saman tulkintaongelman kanssa joudutaan kuitenkin tekemisiin myös elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisissä vuokrasopimuksissa. Tämä seikka sinänsä tekee vuokralaisen suojan tarpeen väheksymisen kyseenalaiseksi. Vielä painavampi argumentti Millqvistin edustamaa tulkintaa vastaan on yksinkertaisesti se seikka, että myös elinkeinonharjoittajan on lakia säädettäessä katsottu tarvitsevan osamaksukauppaa koskevien pakottavien säännösten suojaa. Kysymys on sitä paitsi suhteellisen tuoreesta kannanotosta, josta poikkeamiseen ei esim. muuttuneiden arvostusten voida väittää antavan aihetta. Ruotsissa tilanne on kyllä sikäli osittain toinen, että lainvalmistelutöistä saadaan tukea sopijapuolten tarkoituksen merkitykselle, ks. jäljempänä av. 10. — Ks. myös *Wilhelmsson*, SvJT 1987 s. 45, jossa suhtauduttu varauksellisesti Millqvistin tulkintaan. Wilhelmsson on korostanut sitä, että näyttövaikeudet voivat käytännössä rajata osamaksukauppaa koskevien pakottavien säännösten soveltamisalan hyvin suppeaksi.

[10] Ks. *Prop. 1977/78:142* s. 84, *Prop. 1976/77:123* s. 158—159 ja 347—348, *SOU 1975:63* s. 205 sekä *1977:24* s. 79 ja 104—105 sekä myös *Westerlind — Beck-Friis — Sköllerholm* s. 67—68.

[11] Ks. esim. *Heiniö* s. 152—153 ja *Takki* s. 281—282

puolet tarkoittaneet jättää lunastusoikeuden avoimeksi vai ovatko he pitäneet selvänä, että lunastusoikeutta tultaisiin käyttämään. Samoin on pidetty relevanttina sitä, ovatko lunastusoikeuden varaamiseen vaikuttaneet verotukselliset tai kilpailunäkökohdat. Kysymys ei ole siitä, ovatko sopijapuolet vakavasti tarkoittaneet varata vuokralaiselle sopimuksessa määritellyn lunastusoikeuden ja onko lunastusoikeudesta siis sovittu pätevästi vai ei. Pikemminkin voidaan sanoa, että ratkaiseva merkitys on annettu *lunastusoikeuden varaamisen vaikuttimille*.

Sekä OsamKL 1.2 §:ssä että KSL 7:3:n 2 kohdassa mainitaan soveltamisedellytyksenä, että "sopimuksen tarkoituksena on" omistusoikeuden siirtäminen. Tästä sanamuodosta ei voida mielestäni päätellä, että ratkaiseva merkitys olisi sillä, mistä syystä sopijapuolet ovat lunastusoikeuden varanneet. Mainittu ilmaisu voidaan kielellisesti yhtä hyvin ymmärtää niin, että ratkaisevaa on ulkopuolisen objektiivinen arvio sopimuksen tarkoituksesta. Voidaan erottaa *sopijapuolten tarkoitus* ja *sopimuksen tarkoitus*.

Vaikka lain sanamuodosta ei saada ratkaisua suuntaan tai toiseen, sopijapuolten tarkoitukseen perustuvaa ratkaisua voidaan mielestäni kritisoida muilla painavilla perusteilla.

Ensinnäkään OsamKL:n tai KSL 7 luvun säännösten soveltamista ei voi estää se, että lunastusoikeuden varaamisen syynä ovat olleet esimerkiksi verotukselliset tai kilpailulliset näkökohdat, jos näiden näkökohtien vuoksi on ollut tärkeää siirtää esineen omistusoikeus vuokralaiselle.[12] Sopijapuolten tarkoituksen voidaan ajatella estävän mainittujen säännösten soveltamisen korkeintaan sellaisissa tapauksissa, joissa lunastusoikeuden käytön tarkoituksenmukaisuus on ollut sopijapuolille alkuaan epävarmaa tai he ovat pitäneet lunastusoikeuden käyttämistä suorastaan epätarkoituksenmukaisena.

Jos sopijapuolten tarkoitus otetaan arvioinnin perustaksi, huomiota voidaan kiinnittää joko vuokralaisen tai vuokranantajan taikka heidän molempien tarkoituksiin. Ratkaisevan merkityksen antaminen *vuokralaisen* tarkoitukselle ei ole kuitenkaan mielestäni hyväksyttävää, koska kysymys on suojanormeista, joista vuokralainen ei voisi vahingokseen myöskään sopimusmääräyksin disponoida.

Lunastusoikeuden käyttäminen voi nimittäin olla kyseisen sopimuksen määräysten valossa ainoa tarkoituksenmukainen vaihtoehto, vaikka lunastusoikeus vuokralaisesta näyttäisi sopimuksen tekotilanteessa merkityksettömältä. Lunastusoikeuden merkitys voi jäädä vuokralaiselta huomaamatta esimerkiksi hä-

[12] Vrt. myös *Jensen* s. 404.

nen asiantuntemattomuutensa vuoksi. Tällaisissa tapauksissa voitaisiin puheena olevan tulkintavaihtoehdon pohjalta kuitenkin päätyä siihen, että OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännökset syrjäytyisivät, koska vuokralaiselta on puuttunut tarkoitus hankkia omistusoikeus esineeseen. Tulos ei mielestäni ole hyväksyttävä. Vuokralaisen suojan tarve on kuvatunlaisissa tilanteissa yhtäläinen kuin tapauksissa, joissa sopimusmääräyksin pyritään sulkemaan vuokrasopimus OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltamisalasta. Myöskään vuokranantajan hyväksyttävät intressit eivät edellytä ratkaisevan merkityksen antamista vuokralaisen tarkoitukselle, josta vuokranantaja ei ole ollut ehkä edes tietoinen.

Vielä vähemmän voidaan ajatella ratkaisevan merkityksen antamista yksinomaan *vuokranantajan* tarkoitukselle. Vuokralaista ei voida jättää vaille OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten antamaa suojaa sillä perusteella, että vuokranantaja ei ole tarkoittanut sopimuksessa varattua lunastusoikeutta käytettävän. Lunastusoikeuden käyttäminen lienee vuokranantajalle yleensä sitä vähemmän toivottavaa, mitä tärkeämpää se on vuokralaiselle ja mitä tärkeämpää vuokralaiselle on siten OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten antama suoja.

Samoista syistä OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltuvuutta ei voi estää se, että *kumpikaan osapuoli* ei ole vuokrasopimusta päätettäessä pitänyt lunastusoikeuden käyttämistä tärkeänä. Toisaalta vuokralaista suojaavien pakottavien normien soveltuvuutta ei voi sulkea pois se, ettei vuokralainen esimerkiksi ole ymmärtänyt lunastusoikeuden käytön edullisuutta. Toisaalta näiden normien syrjäytymiseen ei voi johtaa myöskään se, että vuokranantaja puolestaan on pitänyt toivottavana lunastusoikeuden käyttämättä jättämistä.

Objektiivinen, lunastushinnan ja käyvän hinnan vertailuun perustuva arvio on nähdäkseni asetettava sopijapuolten tarkoitukseen perustuvan arvion edelle. Tällaista tulkintaa tukee itse asiassa myös usein mainittu lainvalmistelukunnan kannanotto. Tässä kannanotossa ei ole puututtu sopijapuolten tarkoitukseen, vaan ratkaisevana on ilmeisestikin pidetty lunastushinnan suuruutta.

Sopijapuolten tarkoituksella näyttää kuitenkin olevan merkitystä sellaisissa tapauksissa, joissa lunastushinnan ja käyvän hinnan vertailun perusteella ei voitaisi katsoa olevan kysymys OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten soveltamisalaan kuuluvasta sopimuksesta. Tällaisissa tapauksissa osapuolet voisivat myös sopimusmääräyksin säännellä suhteensa OsamKL:n ja KSL 7 luvun mukaisesti. Näin ollen ei ole estettä katsoa vuokrasopimuksen kuuluvan OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten soveltamisalaan jo sillä perusteella, että osapuolet ovat tarkoittaneet omistusoikeuden siirtämistä.

Sopijapuolten tarkoituksen selvittäminen tuottanee käytännössä usein vaikeuksia. *Todistelussa* voitaneen kuitenkin antaa merkitystä sille, missä mää-

rin vuokralaiset ovat yleensä käyttäneet lunastusoikeuttaan. Tämän suuntainen näkemys on verraten yleisesti hyväksytty pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa.[13] Jos sisällöltään ja kohteeltaan rinnastuskelpoisissa vuokrasopimuksissa säännönmukaisesti käytetään lunastusoikeutta, OsamKL ja KSL 7 luvun säännökset voinevat siis tulla sovellettaviksi, vaikka lunastushinnan ei voitaisi osoittaa olevan käypää hintaa alempi. Huomiota on kiinnitettävä siihen, miten usein vuokralaiset käyttävät lunastusoikeutta juuri kyseisen vuokranantajan sopimuksissa. Vain viimeksi mainitulla varauksella vuokranantajan voidaan edellyttää varautuneen siihen, että sopimus tulee johtamaan omistusoikeuden siirtymiseen. Periaatteessa olisi kyllä ajateltavissa, että tietynlaiset lunastusoikeuden sisältävät vuokrasopimukset ja lunastuskäytäntö niissä vakiintuisivat siinä määrin, että alan käytäntöön voitaisiin kiinnittää huomiota.

Vaikka OsamKL:n ja KSL 7 luvun katsottaisiin edellä esitetyillä perusteilla soveltuvan lunastusoikeuksin päätettyyn vuokrasopimukseen, kaikkia kauppaa koskevia säännöksiä ei voida sellaisenaan soveltaa.[14] OsamKL:n tai KSL 7 luvun säännösten soveltuvuus ei yksinään voi johtaa siihen, että vuokralaisella olisi *velvollisuus lunastukseen*. Esimerkiksi tilityksessä vuokralaista ei voida vastoin tahtoaan velvoittaa suorittamaan lunastushintaa. Tämä ei ole periaatteessa ongelmallista, koska OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännöksistä voidaan poiketa vuokralaisen hyväksi. Erityisesti ulosottomiesten käytännön työssä vaikeuksia saattaa syntyä.

e. Eräitä erikoistapauksia. Lunastusoikeuden käyttäminen voidaan sopimuksessa kytkeä erilaisiin *ehtoihin*. Lunastaminen voi ensinnäkin edellyttää vuokralaiselta myös muunlaisia suorituksia kuin lunastushinnan maksamista. Tällaisissa tapauksissa OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten soveltamista voidaan epäilemättä arvioida edellä esitettyjen periaatteiden nojalla. Ratkaisevaa on kaikkien lunastuksen edellytyksenä olevien suoritusten kokonaisarvon suhde vuokraesineen käypään hintaan. Lunastusoikeuden käyttäminen voi kuitenkin olla kytketty myös muunlaisiin vuokralaisesta riippuviin seikkoihin. Tällainen seikka voi olla esimerkiksi asiakassuhteen jatkaminen ja uusien vuokrasopimusten päättäminen. Lunastusoikeuden käyttäminen voidaan kytkeä myös seikkoihin, joihin kummallakaan sopijapuolella ei ole vaikutusmahdollisuutta.

---

[13] Ks. myös *Wilhelmsson*, DL 1974 s. 330—331, *Berning* s. 341, *Braekhus* s. 211 ja lisäksi *Nyström* s. 23—24. Ks. näyttöä koskevista kannantoista lisäksi esim. *Hakulinen — Raninen* s. 20.

[14] Vrt. myös *Jensen* s. 398—399.

Ehdollisen lunastusoikeuden merkitykseen ei liene otettu kantaa pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa. Nähdäkseni sellaisen merkitystä voidaan arvioida edellä esitettyjen suuntaviivojen mukaisesti. Lunastushinnan suuruudelle on annettava ensisijainen merkitys. Vain jos tämän perusteella päädytään siihen tulokseen, ettei OsamKL:a tai KSL 7 luvun säännöksiä voida soveltaa, on annettava ratkaiseva merkitys sopijapuolten tarkoitukselle. Sopijapuolten tarkoitusta selvitettäessä voidaan kiinnittää huomiota siihen, miten todennäköiseltä lunastusoikeuden edellytysten täyttyminen on näyttänyt sopimuksentekohetkellä. Mitä epätodennäköisemmältä lunastusoikeuden edellytysten täyttyminen on näyttänyt, sitä vähemmän on perusteita väittää sopijapuolten tarkoittaneen omistusoikeuden siirtämistä.

Lunastusoikeus voidaan pukea myös *etuosto-oikeuden* muotoon. Tällöin vuokralainen voi lunastaa esineen ainoastaan siinä tapauksessa, että vuokranantaja aikoo myydä sen kolmannelle. Etuosto-oikeuden perusteella OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännöksiä ei yleensä voitane soveltaa leasingsopimukseen.[15] Tämä johtuu jo siitä, että vuokralaiselta perittävän hinnan ei voida olettaa jäävän käypää hintaa alemmaksi. Samaan lopputulokseen on kuitenkin mielestäni päädyttävä myös sellaisissa tapauksissa, joissa etuostohinta on määritelty ennakolta niin, että se muodostuu käypää hintaa alemmaksi.[16] Omistusoikeuden siirtyminen vuokralaiselle riippuu vuokranantajan ratkaisusta eikä perustu suoraan leasingsopimukseen.

Toiseen tulokseen on päädyttävä silloin, kun voidaan osoittaa sopijapuolten tarkoituksena olleen omistusoikeuden siirtäminen vuokralaiselle. Näyttönä sopijapuolten tarkoituksesta voitaneen ottaa huomioon se, miten yleisesti etuosto-oikeutta käytetään määräyksiltään ja kohteeltaan vastaavanlaisissa leasingsopimuksissa. Koska etuosto-oikeuden käyttömahdollisuudet riippuvat siitä, myykö vuokranantaja ylipäänsä esineen, merkitystä ei yleensä voida antaa muuta kuin kyseisen vuokranantajan käytännölle.

Jos vuokralaiselle tarjoutuu vuokranantajan käytännön mukaan yleisesti tilaisuus etuosto-oikeuden käyttämiseen, ennakolta määritellyn etuostohinnan alhaisuus voi sellaisenaan johtaa OsamKL:n tai KSL 7 luvun soveltavuuteen.

Lunastusoikeuden kohteena voi olla myös *muu esine* kuin vuokraesine. Vuokralaiselle voidaan esimerkiksi myöntää oikeus ostaa vuokranantajan liik-

---

[15] Vrt. myös *Heiniö* s. 154, *Takki* s. 282, *Berning* s. 325, *Kofoed-Hansen* s. 73—74, *Jensen* s. 409—410, *Schaadt* s. 84 ja *Koch-Nielsen*, UfR 1967 B 292—293.

[16] Ks. myös *Berning* s. 325. Berning on kiinnittänyt lisäksi huomiota siihen, että tilanne saattaa olla toinen, jos vuokranantajalla ei ole esineelle muuta käyttöä kuin myynti eikä etuosto-oikeutta ole ajallisesti rajoitettu.

keestä alennettuun hintaan muuta tavaraa vuokrakauden päätyttyä. Tämän tyyppisten lunastusmääräysten merkityksestä on käyty keskustelua esimerkiksi Tanskan oikeuskirjallisuudessa.

Periaatteessa OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten soveltuvuutta ei nähdäkseni estä se seikka, että lunastuksen kohteena ei ole juuri sama esineyksilö kuin vuokrasopimuksen kohteena. Lunastuksen kohde voidaan määritellä niin, että vuokralaiselle on yhdentekevää, saako hän nimenomaan vuokraesineen itselleen. Tällaisissa tapauksissa OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännöksiä on sovellettava, jos lunastusoikeuden olemassaolo muuten antaisi perusteen niiden soveltamiselle.[17] Jos lunastusoikeuden kohde on erilainen, tilannetta voitaneen arvioida sen pohjalta, mitä jaksossa 3.4.3.3.2. on esitetty arvonhyvityksen merkityksestä.

3.4.3.3.5. Vuokrakauppa ja "hire-purchase"

OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännöksiä on sovellettava vuokrasopimuksiin, joiden mukaan omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle vuokramaksujen tultua suoritetuiksi.[1] Kysymys on itse asiassa tyypillisimmistä sopimuksista, joiden varalta alkuaan VähKL:iin otettiin lain kiertämistä ehkäisevä säännös.[2] Juuri tällaisen ns. vuokrakaupan muodossa osamaksukauppa yleistyi maassamme vuosisadan alussa.

Merkitystä ei ole sillä, onko vuokralaisen suorituksia nimitetty sopimuksessa yksinomaan vuokramaksuiksi vai siirtyykö omistusoikeus sopimuksen mukaan jonkinlaisen lunastussumman suorittamisella.[3] Ratkaisevaa on se, että vuokralainen on sopimuksen mukaan velvollinen suorittamaan tällaiset omistusoikeuden siirtymiseen johtavat maksut. Myös sitä on pidettävä riittävänä, että sopimuksessa on vuokralaiselle asetettu yksipuolisesti vuokranantajan harkinnasta riippuva ostovelvollisuus.[4]

---

[17] Vrt. myös *Berning* s. 327—328 ja *Jensen* s. 405—406, ks. toisaalta *Carstensen* s. 45—46, *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 77—78 ja *Illum* s. 234 av. 55.

[1] Ks. myös esim. *Heiniö*, Investointi- ja leasingverotuksen tuloverovaikutukset s. 3—4, *Heiniö* s. 151—152, *Takki* s. 6 ja 278—279, *Wilhelmsson*, DL 1974 s. 329, *Nyström* s. 22, *Søgaard*, UfR 1984 B s. 81, *Kofoed-Hansen* s. 64, *Berning* s. 323, *Jensen* s. 402—403 ja *Braekhus* s. 210.

[2] Ks. jakso 3.4.3.2.

[3] Ks. myös *Heiniö*, Investointi- ja leasingrahoituksen tuloverovaikutukset s. 3—4, *Heiniö* s. 152, *Hakulinen — Raninen* s. 20—21, *Arnesdotter* s. 19, *Henriz*, TfR 1968 s. 87 ja lisäksi *Takki* s. 279.

[4] Vrt. *Bet. 1983:984* s. 18, jossa on pidetty kauppahinnan ja esineen arvon suhdetta ratkaisevana, milloin vuokralaisella on myyjästä riippuva ostovelvollisuus.

Jos omistusoikeus sopimuksen mukaan siirtyy määrättyjen vuokramaksujen suorittamisen jälkeen vuokralaiselle, OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten soveltuvuus voi olla ongelmallista oikeastaan vain tapauksissa, joissa vuokralaisella on pelkästään oikeus eikä velvollisuutta vuokramaksujen suorittamiseen. Vuokran maksun jättäminen kokonaan ostajan harkintaan niin, että hän voisi milloin tahansa luopua sopimuksesta, ei ehkä ole käytännöllistä tai todennäköistä. Sen sijaan on hyvin ajateltavissa, että vuokrasuhteen kestettyä jonkin aikaa sen jatkuminen jätetään vuokralaisen ratkaistavaksi aina vuokramaksukauden alussa. Kysymyksessä on tällöin samantyyppinen sopimus, jota Englannissa on yleisesti käytetty osamaksukaupan välineenä (ns. hire-purchase agreement).[5]

Oikeuskirjallisuudessa Hakulinen ja Raninen ovat katsoneet tällaisten sopimusten kuuluvan OsamKL:n soveltamisalaan.[6] Perusteeksi he ovat esittäneet vain sen, että sopimus perimmiltään tarkoittaa omistusoikeuden siirtämistä vuokralaiselle.

Kanta, jonka mukaan sekä OsamKL:a että KSL 7 lukua voidaan soveltaa esillä oleviin sopimuksiin, on mielestäni perusteltu. OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten soveltuvuutta puoltavat niin lainvalmistelukunnan kannanotto VähKL 1.3 §:n tulkintaan kuin muut lunastusoikeuden käsittelyn yhteydessä esitetyt seikat.[7] Nyt puheena olevat sopimukset voidaan rinnastaa lunastusoikeuden sisältäviin vuokrasopimuksiin. Tämä merkitsee toisaalta, että OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännökset voivat tulla sovellettaviksi vain, jos omistusoikeuden siirtävä vuokramaksu alittaa esineen silloisen käyvän hinnan.[8]

Korkein oikeus on ottanut kantaa puheena olevaan ongelmaan julkaisemattomassa ratkaisussaan KKO 31.12.1982 n:o 707. Jutussa oli kysymys muun muassa OsamKL:n soveltuvuudesta teollisuusrakennuksen vuokraa koskevaan sopimukseen. Vuokrasopimuksen ja sitä täydentäneen toisen sopimuksen mukaan vuokralainen oli velvollinen suorittamaan vuokranantajana olleelle kun-

---

Vrt. myös *Berning* s. 330, jossa on katsottu, ettei myyjästä riippuva ostovelvollisuus ole riittävä peruste osamaksukauppaa koskevien säännösten soveltamiselle, sekä *Koch-Nielsen*, UfR 1971 B s. 294 ja *Jensen* s. 411, joissa on samaten esitetty varauksia.

[5] Ks. hire-puchase -sopimuksista lähemmin esim. *Depser* s. 389—390, *The Law of Property* s. 184—187 ja *Guest* s. 9—13.

[6] Ks. *Hakulinen — Raninen* s. 20—21.

[7] Ks. jakso 3.4.3.2.

[8] Omistusoikeuden siirtävän vuokramaksun ja esineen silloisen käyvän hinnan välistä suhdetta arvioitaessa on otettava huomioon se, että osa tästä vuokramaksusta voi olla luettava korvaukseksi käyttöoikeudesta jäljellä olevana vuokrakautena. Käyvän hinnan määräämisestä ks. jaksossa 3.4.3.3.4. esitettyä.

nalle rakennuksen tekemisestä aiheutuneet kustannukset vuokramaksujen muodossa. Vuokralaisella oli oikeus lunastaa rakennus omakseen, ja vuokrakauden päättyessä rakennus siirtyi vuokralaisen omistukseen viimeisen vuokramaksun maksamisella sekä erillisen lunastussopimuksen laatimisella.

Sopimuksissa ei ollut varattu vuokralaiselle irtisanomisoikeutta, minkä vuoksi järjestely muistutti alussa käsiteltyjä vuokrakauppoja. Sopimusmääräykset yrittäjän toiminnan lopettamisen varalta viittasivat kuitenkin siihen, että vuokralainen saattoi lopettaa vuokrasuhteen ennenaikaisesti sillä seuraamuksella, että rakennus jäi korvauksetta vuokranantajalle. Tästä syystä sopimuskonstruktio lienee luettava nyt käsiteltäviin.

Korkein oikeus päätyi OsamKL:n soveltuvuuden suhteen kielteiseen tulokseen osin sen nojalla, että riidan kohteena ollut maapohjaan kiinteästi perustettu rakennus ei ollut sellainen irtain esine, jonka takaisin ottamiseen soveltuisivat OsamKL:n menettelysäännökset.[9] Lisäksi korkein oikeus perusteli kuitenkin OsamKL:n soveltumattomuutta sillä, että vuokralaisen "mahdollisuus tietyin edellytyksin lunastaa teollisuusrakennus omakseen", ei "asiaa kokonaisuutena katsoen" oikeuttanut "pitämään sopimuksia olennaiselta sisällöltään rakennuksen kauppana". Viimeksi sanottua kannanottoa taas perusteltiin sillä, että rakennuksen vuokralaiselle oli asetettu työllistämisvelvollisuus ja kunnan keskeisenä tarkoituksena oli ollut teollisuuslaitoksen saaminen paikkakunnalle elinkeinoelämän kehittämiseksi ja työllisyyden ylläpitämiseksi.

OsamKL:n soveltumattomuuden perusteleminen sillä, ettei kysymys korkeimman oikeuden mainitsemista syistä ollut "olennaiselta sisällöltään rakennuksen kauppana" pidettävistä sopimuksista, on ongelmallista. Ensinnäkään OsamKL 1.2 § ei sisällä sanotunlaista olennaisuusvaatimusta, vaan lain mukaan riittää, että sopimus tarkoittaa omistusoikeuden siirtämistä. Vuokranantajan pyrkimys sopimusten teolla kehittää elinkeinoelämää ja pitää yllä työllisyyttä ei ole puolestaan millään tavalla ristiriidassa sen kanssa, että sopimukset tarkoittivat mahdollisesti omistusoikeuden siirtämistä. Sopimukset johtivat omistusoikeuden siirtymiseen vuokralaiselle kaikissa muissa tapauksissa kuin siinä, että yrittäjä lopetti ennenaikaisesti toimintansa. Näin ollen voidaan sanoa, että kunnan pyrkimys kehittää elinkeinoelämää ja pitää yllä työllisyyttä saattoi toteutua vain silloin, kun sopimus johti omistusoikeuden siirtymiseen vuokralaiselle.

Vaikka korkeimman oikeuden perusteluja voidaan arvostella, on tässä yhteydessä olennaisinta se, ettei ratkaisusta voitane ylipäänsä tehdä luotettavia

[9] Ks. myös samana päivänä annettua ratkaisua KKO 1982 II 197.

johtopäätöksiä korkeimman oikeuden kannasta tarkastelun kohteena oleviin hire-purchase -tyyppisiin sopimuksiin. Kuntien teollistamissopimukset, jollaisesta oli kysymys, poikkeavat sekä sisältönsä että tavoitteidensa puolesta olennaisesti tavanomaisista irtaimen esineen vuokraa ja kauppaa koskevista sopimuksista. Kyseessä lienee katsottava olevan eräänlainen in casu ratkaisu. Tähän viittaa sekin, ettei ratkaisua ole julkaistu.

3.5. KAUPPALAKI

KauppaL annettiin 27.3.1987, ja se tuli voimaan 1.1.1988.[1] KauppaL:lla kumottiin KK 1:2—4 ja 6—8 sekä KS 49 §. KauppaL on irtaimen omaisuuden kauppaa koskeva yleislaki. KauppaL 4 §:n mukaan laki on toissijainen KSL:n säännöksiin nähden. Lisäksi kaupat, joissa myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, on eräissä säännöksissä suljettu niiden soveltamisalan ulkopuolelle. Pääsääntöisesti laki kuitenkin soveltuu myös tällaisiin kauppoihin.

Omistuksenpidätyksen vaikutusten selvittämisessä on merkitystä erityisesti niillä KauppaL:n säännöksillä, jotka koskevat ostajan sopimusrikkomuksista johtuvaa kaupan purkua ja muita ostajan sopimusrikkomuksen seuraamuksia. Viimeksi sanottuja säännöksiä käsitellään jaksoissa 6.5.2 ja 8.2.1.

KauppaL soveltuu myös OsamKL:n alaisiin osamaksukauppoihin ja KSL 7 luvun alaisiin kulutusluottokauppoihin. KauppaL:n toissijaisuudesta KSL:iin nähden sisältyy KauppaL 4 §:ään nimenomainen säännös. OsamKL:n ja KauppaL:n suhteesta ei ole vastaavanlaista säännöstä kummassakaan laissa. Selvää kuitenkin on, että KauppaL on toissijainen myös suhteessa OsamKL:iin.[2] Ongelmana voi olla vain se, onko tietty kysymys säännelty tyhjentävästi OsamKL:ssa niin, että KauppaL:n säännökset syrjäytyvät, vai voidaanko Kaup-

[1] KauppaL 83.3 §:n mukaan ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen sovelletaan aiemmin voimassa ollutta oikeutta.

KauppaL:a on valmisteltu pohjoimaisena yhteistyönä. Lain valmisteluaineistosta voidaan mainita pohjoismaisen työryhmän kauppalakiehdotus *NU 1984:15* ja tiivistelmä siitä annetuista lausunnoista *OLJ 1985:18*, oikeusministeriön työryhmän ehdotus *OLJ 1977:13* ja tiivistelmä siitä annetuista lausunnoista *OLJ 1978:9*, korkeimman oikeuden lausunto ehdotuksesta kauppalaiksi (*KKO:n lausunto 19.5.1981*) ja Kauppalakikomitean mietintö (*Kom.miet. 1973:12*).

[2] Ks. myös *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 121 ja 124 sekä esim. *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 174—175.

paL:n katsoa täydentävän OsamKL:a. Vastaava ongelma voi luonnollisesti syntyä KSL 7 luvun alaisissa kaupoissa, vaikka KauppaL:n toissijaisuus tältä osin on nimenomaisesti todettu laissa. Erääseen tällaiseen tilanteeseen otetaan kantaa jatkossa 6.5.2.

KauppaL ei koske irtaimen vuokraa. Irtaimen vuokrasta ei ole edes OsamKL 1.2 §:ää ja KSL 7:3:n 2 kohtaa vastaavaa säännöstä, jonka mukaan lakia olisi sovellettava omistusoikeuden siirtämistä tarkoittaviin vuokrasopimuksiin. Tästä huolimatta voitaneen KauppaL:a soveltaa sellaisiin vuokrakaupan tyyppisiin sopimuksiin, jotka suoraan johtavat omistusoikeuden siirtymiseen. Eri asia on, että sopijapuolet ovat voineet vuokrasopimuksen muodon valinnalla tarkoittaa määrätä keskinäisestä suhteestaan joiltakin osin KauppaL:n säännöksistä poikkeavalla tavalla. Tällöin sopijapuolten tarkoitus on otettava ratkaisun lähtökohdaksi, koska KauppaL on sen 3 §:n mukaan dispositiivinen.

Muihin leasingsopimuksiin KauppaL:a ei nähdäkseni ole sellaisenaan sovellettava, vaikka sopimuksen olisi esimerkiksi ostajalle varatun lunastusoikeuden vuoksi katsottava kuuluvan OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltamisalaan. Arvioitaessa OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten soveltuvuutta leasingsopimuksiin on keskeisenä ongelmana se, että säännösten soveltuvuus on niiden ostajaa suojaavan tarkoituksen vuoksi yleensä vuokranantajalle epäedullista ja tämä voi johtaa yrityksiin kiertää lakia sopimusmuodon valinnalla. Tällaisten kiertämisyritysten torjumiseksi lain soveltamisalaa on pyrittävä tulkitsemaan suhteellisen laajasti, ja sanotunlaiselle tulkintaotteelle antavat tukea OsamKL 1.2 §:n ja KSL 7:3:n 2 kohdan säännökset. KauppaL:n soveltuvuutta ratkaistaessa tällaisilla näkökohdilla ei ole merkitystä yksinkertaisesti siitä syystä, että laki on 3 §:n mukaan dispositiivinen.

KauppaL koskee sitä paitsi huomattavasti useamman tyyppisiä kysymyksiä kuin OsamKL tai KSL 7 luvun säännökset. KauppaL:iin sisältyy säännöksiä muun muassa vaaranvastuusta, tavaran luovutuksesta ja luovutuksen viivästymisen seuraamuksista, tavaran virheestä ja sen seuraamuksista, oikeudellisesta virheestä ja sen seuraamuksista, ostajan velvollisuuksista ja ostajan sopimusrikkomusten seuraamuksista sekä tavaran huolenpidosta ja tuotosta. OsamKL ja KSL 7 luvun säännökset sen sijaan koskevat ensi sijassa sopimuksen syntyvaihetta ja ostajan sopimusrikkomuksen seuraamuksia.

OsamKL:n ja KSL 7 luvun sääntelyn suppea-alaisuuden vuoksi on mahdollista osoittaa sellaisia vuokra- ja kauppasopimusten välisessä erottelussa keskeisiä seikkoja, joilla on merkitystä yleisesti mainittujen säädösten tavoitteiden kannalta. Niitä on toistuvasti käytetty argumentteina jaksossa 3.4.3.3. Keskeisiä näkökohtia ovat muun muassa, onko vuokralainen velvollinen vuokra-

kauden aikana suorittamaan esineen koko hankintahinnan rahoituslisineen tai onko hän joka tapauksessa velvollinen suorittamaan vuokramaksuja, joiden on katsottava sisältävän korvausta muustakin kuin käyttöoikeudesta. Näillä näkökohdilla on merkitystä harkittaessa OsamKL:n ja KSL 7 luvun tarjoaman suojan tarpeellisuutta niin sopimuksen syntyvaiheessa kuin sopimushäiriötilanteissa.

KauppaL:n keskeisiä tavoitteita ja niiden täyttymiseen vaikuttavia, kauppa- ja vuokrasopimuksia erottavia piirteitä ei voida tiivistää vastaavalla tavalla. KauppaL:n merkitys vuokrasopimusten kannalta ratkeaa nähdäkseni ennemminkin normi- kuin säädöskohtaisesti. Tämän vuoksi on perusteltua ratkaista lain soveltamisala kaupan ja vuokran muodollisten erokriteerien perusteella eli sen mukaan, johtaako sopimus sellaisenaan omistusoikeuden siirtymiseen. Jos KauppaL:n normit näyttävät sopivan soveltamisalan ulkopuolelle jääviin vuokrasopimuksiin, voidaan erikseen harkita KauppaL:n säännösten soveltamista ex analogia.[3]

Myös KSL 5 ja 6 luvun säännökset soveltuvat ainoastaan kauppaan. Vuokrasopimukset jäävät soveltamisalan ulkopuolelle. Näiden säännösten soveltuvuutta leasingsopimuksiin voi olla vielä vaikeampi ratkaista kuin KauppaL:n soveltuvuutta. Tämä johtuu siitä, että kyseiset säännökset ovat KSL 5:15:n ja 6:9:n mukaan ostajan hyväksi pakottavia. Sopimusmääräyksiä tai sopijapuolten tarkoitusta ei voida ottaa lähtökohdaksi soveltamisalaa ratkaistaessa. Nämä ongelmat on kuitenkin tässä tutkimuksessa sivuutettu, koska mainittuihin KSL:n lukuihin ei sisälly tutkimusaiheen kannalta keskeisiä, ostajan sopimusrikkomuksen seuraamuksia koskevia säännöksiä.

3.6. VARALLISUUSOIKEUDELLISISTA OIKEUSTOIMISTA ANNETUN LAIN 36 § JA KULUTTAJANSUOJALAIN 4:1

OikTL 36 §:ään sisältyy ns. yleinen sovittelusääntö, joka kuuluu seuraavasti:

"Jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

Jos 1 momentissa tarkoitettu ehto on sellainen, että sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ei ole ehdon sovittelun

[3] Ks. myös *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 12.

vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovitella muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

Oikeustoimen ehtona pidetään myös vastikkeen määrää koskevaa sitoumusta."

KSL 4:1:ään sisältyy vastaavanlainen säännös sovittelusta KSL:n alaisissa sopimussuhteissa:

"Jos tässä laissa tarkoitetun sopimuksen mukainen hinta on kulutushyödykkeen laatu ja yleinen hintataso huomioon ottaen kohtuuton, voidaan sitä sovitella. Jos tällaisen sopimuksen muu sopimusehto on kuluttajan kannalta kohtuuton, voidaan sitä sovitella tai jättää se huomioon ottamatta.

Jos 1 momentissa tarkoitetulla sopimusehdolla on sellainen merkitys sopimussuhteelle, ettei kohtuudella voida vaatia, että sopimus jää ehdon sovittelun jälkeen voimaan muilta osin muuttamattomana, voidaan sopimusta muutoinkin sovitella, jollei sopimus ole kokonaan raukeava."

OikTL 36 §:ää on valmisteltu pohjoismaisena yhteistyönä.[1] Ruotsin, Tanskan ja Norjan oikeustoimilakeihin sisältyy nykyään pääpiirteissään samanlainen säännös. Tämä pohjoismainen lainvalmistelu muodosti erään lähtökohdan myös KSL 4:1:ää säädettäessä.[2] Kokonaisuudessaan KSL ei ole samassa määrin pohjoismaisen yhteistyön tulos eikä yhteneväinen muiden Pohjoismaiden kuluttajansuojalainsäädännön kanssa.

OikTL 36 §:n säätämisen yhteydessä on selvästi tuotu esille, että sopimuksen sitovuus on edelleen pääsääntönä.[3] Tässä mielessä sopimuksen sovittelu on poikkeuksellista. Sopimusten sovittelua oli jo aiemmin yleisesti pidetty mahdollisena myös sellaisissa tapauksissa, joista ei ollut annettu nimenomaista sovittelusäännöstä.[4] Oikeuskäytännössä sovittelu oli kuitenkin jäänyt varsin harvinaiseksi.[5] Yleisen sovittelusäännöksen avulla pyrittiin toisaalta selventämään oikeustilaa ja toisaalta lieventämään sopimusten sovittelun edellytyksiä.[6] Viimeksi mainitusta tavoitteesta johtuu, että kummankaan säännöksen mukaan

---

[1] Ks. *SOU 1974:83* s. 29—30.

[2] Ks. *OLJ 1974:12* s. 8—10.

[3] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 3—4, 12 ja *Ltk 1981:2* s. 3 ja 9—10. Lakia säädettäessä ei täten pyritty saamaan aikaan sellaista periaatteen vaihdosta (ks. *Wilhelmsson*, Social civilrätt s. 23—27), joka olisi merkinnyt sopimuksen kohtuullisuuden asettamista sitovuuden ensisijaiseksi kriteeriksi. Toisen suuntaista, kohtuusperiaatteen ensisijaisuuteen (prima facie -asemaan) perustuvaa sopimusmallia on sen sijaan kehittänyt meillä erityisesti Pöyhönen, ks. *Pöyhönen* s. 168 ss.

[4] Ks. esim. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 5—6 ja 13 ja *Ltk 1981:2* s. 2.

[5] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 4.

[6] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 4 ja 6. Ks. lisäksi *OLJ 1980:4* s. I, jossa on perus-

sovittelun edellytyksenä ei ole "ilmeinen" kohtuuttomuus, kuten asian laita oli yleensä aikaisempien sovittelua koskevien säännösten mukaan.[7]

Omistuksenpidätyskauppa ja leasingvuokra ovat sopimuksia, joihin sisältyvien sopimusehtojen sovittelu saattaa usein tulla kysymykseen. Tämä johtuu ensinnäkin *sopijapuolten asemasta*. Erityisesti osamaksukaupassa ostajana lienee usein kuluttaja tai pienyrittäjä, joka on myyjään nähden heikommassa asemassa tietojensa, taitojensa tai taloudellisten voimavarojensa suhteen. Kuluttajiin suuntautuva rahoitusleasing lienee vähäistä, mutta pienyrittäjät muodostavat ilmeisesti suuren osan leasingvuokralaisista.[8] Sekä omistuksenpidätyskaupassa että leasingvuokrassa voi sopijapuolten välillä täten usein vallita sellainen epätasapaino, joka puoltaa sovittelua. KSL 4:1:n soveltamisen välttämättömänä edellytyksenä on, että kysymys on elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisestä oikeustoimesta. Myös OikTL 36 §:n mukaista sovittelua harkittaessa on jo lain sanamuodon mukaan kiinnitettävä huomiota muun muassa sopijapuolten asemaan.

OikTL 36 §:n esitöissä on korostettu pyrkimystä suojata heikompaa osapuolta.[9] Suojan tarpeessa olevina heikompina osapuolina on mainittu kuluttajien ohella muun muassa pienyrittäjät ja maanviljelijät.[10] So-

---

teltu sovittelusäännöksen ottamista lakiin myös sillä, että säännösten olemassaolo sellaisenaan voi ohjata sopimuskäytäntöä parempaan suuntaan.

[7] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 18—19 sekä myös *SOU 1974:83* s.16 ja 193. Vrt. *Ltk 1981:2* s. 5—8, jossa tällaista ratkaisua arvosteltiin. Laintarkastuskunnan lausunnossa katsottiin myös, ettei mainitun sanan pois jättämisellä ollut tarkoitettu saada aikaan asiallista muutosta. Lausunnon pohjana ollut ehdotus hallituksen esitykseksi poikkesi kuitenkin lain säätämiseen johtaneesta hallituksen esityksestä, ks. *Ltk 1981:2* liite s. 15—16.

[8] Ks. jakso 2.2.3.

[9] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 3. Ruotsin vastaavassa säännöksessä on nimenomaisesti todettu, että sovittelua harkittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, onko sovittelua vaativa osapuoli kuluttaja tai onko hän muuten vastaavanlaisessa asemassa toiseen osapuoleen nähden ("intager annan liknande ställning gentemot andra parten"), ks. lähemmin *SOU 1974:83* s. 16—17, 25—29, 194 ja 196—197.

[10] Ks. *Lv. miet. n:o 6/1982 vp. (Hall. es. n:o 247/1981 vp.)* s. 1—2 ja *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 3. KSL:n esitöissä on viitattu pienyrittäjien ja ammatinharjoittajien suojan tarpeeseen käsiteltäessä mahdollisuuksia lain säännösten analogiseen soveltamiseen, ks. *Hall. es. n:o 8/1977 vp.* s. 14.

Ks. sopijapuolten aseman merkityksestä myös esim. KKO 1987:109, 1985 II 36 (jossa oli kysymys vuoden 1961 HVL:n 48.1 §:n soveltamisesta), 1984 I 1 ja 1982 II 192 sekä *Pöyhönen* s. 291—293, 304—305 ja 314—316, *Taxell*, Avtalsrättens normer s. 110—112, *Taxell*, JFT 1984 s. 614—617, 619—620 ja 625—626, *Wilhelmsson*, Social civilrätt s. 130—140, *Wilhemsson* s. 81—83, *Kartio*, Sopimusoikeuden roolikäsitteet s. 63—73, *Kartio*, Soveltamiskäytännöstä s. 203—204 sekä *SOU 1974:83* s. 109—110

pimusosapuolten tosiasialliset tiedolliset, taidolliset ja taloudelliset suhteet on edellytetty otettavan aina huomioon.[11] Sopijapuolten aseman merkitystä on selvitetty myös lausumalla, että sovittelun edellytyksenä on pidettävä todella merkittävää tasapainottomuutta, jos sopimuksen ovat tehneet sen sisältöön rauhassa perehtyneet, taloudellisesti toisistaan riippumattomat ja vastuukykyiset osapuolet.[12]

OikTL 36 §:ää koskevassa hallituksen esityksessä on kuitenkin viitattu myös siihen, että sovittelun tarvetta saattaa esiintyä tasavertaisten osapuolten välisissä sopimuksissa.[13] Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että sopimustekstiä ei ole tarkistettu riittävän huolellisesti tai olosuhteet ovat muuttuneet tavalla, johon ei ole osattu varautua. Erityisesti molempien osapuolten ollessa yksityishenkilöitä voi kohtuuton lopputulos olla seurausta sopijapuolten asiantuntemattomuudesta.

Omistuksenpidätyskaupat ja leasingsopimukset päätetään useimmiten käyttämällä myyjän tai vuokranantajan yksipuolisesti laatimia *yleisiä sopimusehtoja eli vakioehtoja.* Myös tämä saattaa puoltaa sovittelua. Myyjän tai vuokranantajan laatimien yleisten sopimusehtojen määräykset voivat suosia yksipuolisesti laatijaansa. Vastapuolen mahdollisuudet vaikuttaa yksittäistapauksessa yleisten sopimusehtojen sisältöön ovat tavallisesti hyvin vähäiset. Vastapuoli ei myöskään aina tutustu yksityiskohtaisesti sopimusehtojen sisältöön tai

---

Yrittäjänsuojatoimikunnan mietinnössä ehdotettiin lakiin sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa (22.12.1978/1061) sisällytettäväksi erityisesti pienyrittäjien suojaa tarkoittavat säännökset sopimusehtojen sääntelystä ja sovittelusta, ks. *Kom.miet. 1979:61* s. 47—73 ja 83—85. Ehdotukset eivät ole sellaisenaan toteutuneet. Keskuskauppakamarin yhteyteen on kuitenkin perustettu Yrittäjien sopimuslautakunta, joka antaa lausuntoja elinkeinonharjoittajien välisten sopimusten kohtuullisuudesta ja sovittelusta, ks. kauppakamariasetus (29.6.1953/296) 22 § 8 kohta (jota muutettiin asetuksella 16.1.1981/41) sekä 1.1.1989 voimaan tulevan uuden kauppakamariasetuksen (15.4.1988/337) 19.1 §:n 4 kohta. Ks. sanotusta lautakunnasta ja sen toiminnan tuloksista myös esim. *Nikkilä* s. 15 ss., *Wilhelmsson* s. 115—117 ja *Pokela*, SvJT 1983 s. 573—578. Ruotsissa on elinkeinonharjoittajien välillä käytettävien sopimusehtojen sääntely mahdollistettu vuonna 1984 annetulla lailla (lag om avtalsvillkor mellan näringsidkare), ks. lähemmin esim. *Bernitz* s. 92—95.

Elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisen sopimuksen sovittelu elinkeinonharjoittajan hyväksi on sinänsä myös mahdollista, ks. myös esim. *Wilhelmsson* s. 77 ja *SOU 1974:83* s. 111.

[11] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 14—15.

[12] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 14—15.

[13] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 6. Vastaaviin näkökohtiin on kiinnitetty huomiota ruotsalaisissa esitöissä, ks. *SOU 1974:83* s. 110 ja 194. Ruotsalaisissa esitöissä on sovittelua sanotunlaisissa tapauksissa puoltavina seikkoina mainittu myös syrjintä, oikeuden väärinkäyttö sekä epäsuhde sopimusrikkomuksen ja sen seuraamuksen välillä, ks. *SOU 1974:83* s. 111, 147—148 ja 153—156.

osaa kiinnittää huomiota kaikkien määräysten merkitykseen.[14] Yleisiä sopimusehtoja käytettäessä tapauksen erityispiirteet voivat jäädä molemmiltakin sopijapuolilta vaille riittävää huomiota. Kaiken kaikkiaan ajatus sopijapuolten yhteisestä tahdosta tai tarkoituksesta, joka on perinteinen sopimusoikeudellisen sääntelyn lähtökohta, on yleisiä sopimusehtoja käytettäessä poikkeuksellisen epätodellinen. Eräänä keskeisenä syynä sovittelusäännösten antamiseen on ollut juuri yleisten sopimusehtojen eli vakioehtojen käytön yleistyminen.[15] OikTL 36 §:n esitöissä on mainittu sen seikan, että yleiset sopimusehdot ovat vastapuolen yksipuolisesti laatimat, puoltavan selvästi sovittelua.[16]

Osamaksukaupassa käytettyjen sopimusehtojen ankaruus ostajaa kohtaan on ollut esillä yleisessä keskustelussa jo vuosisadan vaihteesta lähtien.[17] VähKL:iin sisällytettiin eräs ensimmäisistä sovittelua koskevista säännöksistä, ja vielä kattavampi sovittelusäännös sisältyi ennen OikTL 36 §:n säätämistä OsamKL 7.1 §:ään.[18] OsamKL:ssa ja KSL 7 luvussa on lisäksi lukuisia pakot-

[14] Hallituksen esityksen perustelujen mukaan sovittelu OikTL 36 §:n nojalla ei pääsääntöisesti tule kysymykseen, jos sovittelun perusteeksi esitetyt seikat voitiin ennakoida sopimusta tehtäessä. Poikkeus on kuitenkin tehtävä esim. sellaisissa tapauksissa, joissa sovittelua vaativan osapuolen mahdollisuudet sopimuskumppanin valitsemiseen tai sopimusehdoista neuvottelemiseen ovat vastapuolen monopoliaseman tai asian kiireellisyyden vuoksi olleet rajoitetut. Myös hinnan sovittelu tulee hallituksen esityksen mukaan kysymykseen, vaikka sovittelua vaativa osapuoli olisi hinnan hyväksyessään ollut tietoinen sen kohtuuttomuudesta, jos tämä osapuoli on ollut alistetussa asemassa. Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 12—13 ja 17 sekä myös *Pöyhönen* s. 301—303 ja *Sevón*, JFT 1985 s. 155—172.

Laintarkastuskunnan lausunnossa ehdotettiin lakiin nimenomaista säännöstä, jonka mukaan kohtuuttomuuteen ei olisi voinut vedota se, joka tiesi tai jonka olisi pitänyt tietää kohtuuttomuudesta, ks. *Ltk 1981:2* s. 3—4.

Korkeimman oikeuden ratkaisuista, joiden perusteluissa puheena olevaan asiaan on kiinnitetty huomiota, ks. esim. KKO 1987:109, 1986 II 78 ja 144, 1985 II 36 (jossa oli kysymys vuoden 1961 HVL 48.1 §:n sovittelusäännöksen soveltamisesta), 1983 II 78, 1982 II 141 ja 192 sekä 1981 II 167.

[15] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 3—4 ja 16 sekä myös *Hall. es. n:o 8/1977 vp.* s. 5, 31 ja 33—37, *OLJ 1974:12* s. 115 ja 126—130. Ks. yleisten sopimusehtojen käytön merkityksestä sovittelulle myös esim. *Pöyhönen* s. 298—299, *Wilhemsson* s. 78—79 ja 84, *Aurejärvi*, LM 1979 s. 735—736 sekä *SOU 1974:83* s. 110 ja 194.

Yleisten sopimusehtojen ja vakioehtojen käsitteistä ks. jaksossa 5.2.2. av. 1 esitettyä.

[16] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 16.

[17] Ks. jakso 3.4.1.

[18] VähKL 2.1 §:ssä oli säädetty ostajan maksulaiminlyönnin vaikutuksista. VähKL 2.3 §:n mukaan ei taas muun sopimuksesta johtuvan velvollisuuden laiminlyönnin varalta määrättyä erityistä seuraamusta voitu saattaa voimaan, jos se olisi esiin tulleet seikat huomioon ottaen ollut ilmeisesti kohtuutonta.

OsamKL 7.1 § kuului alkuperäisessä muodossaan seuraavasti:

tavia ostajaa suojaavia säännöksiä, jotka on annettu nimenomaan ostajaa kohtaan liian ankaraksi koetun sopimuskäytännön ohjaamiseksi. Tällaisia säännöksiä sisältyi myös VähKL:iin.

OsamKL:n ja KSL 7 luvun yksityiskohtainen pakottava säännöstö voi antaa perusteen sovitteluun siitä syystä, että *pakottavien säännösten kiertäminen* on OikTL 36 §:ää koskevan hallituksen esityksen mukaan seikka, joka puoltaa sovittelua.[19] Myös *pakottavista säännöksistä saatava analogiatuki* on mainittu sovittelua puoltavana seikkana.[20] Hallituksen esityksessä on nimenomaisesti viitattu mahdollisuuteen käyttää OsamKL:iin sisältyviä säännöksiä mittapuuna arvioitaessa lain soveltamisalan ulkopuolelle jääviin luottokauppoihin sisältyvien sopimusmääräysten kohtuullisuutta. Vastaavalla tavalla OsamKL:sta ja KSL 7 luvun säännöksistä voidaan toisinaan saada tukea arvioitaessa leasingsopimuksiin sisältyvien sopimusmääräysten kohtuullisuutta.

Sovittelusäännösten merkitystä esillä olevassa tutkimuksessa vähentää kuitenkin se, että tarkastelun kohteena eivät ole yleisesti omistuksenpidätyskaupan tai leasingvuokran osapuolten suhdetta koskevat kysymykset vaan lähinnä kysymykset, jotka koskevat *vakuusesineeseen kohdistuvan myyjän tai vuokranantajan oikeuden sitovuutta.*

Myös omistuksenpidätysehdon sovittelu on kyllä mahdollista. Sovittelua koskevissa säännöksissä ei ole suljettu sovittelun ulkopuolelle mitään sopimusmääräystä. Ne oikeudet, jotka omistuksenpidätys tuottaa myyjälle, edellyttävät taas välttämättä ehdon ottamista sopimukseen. Muuten myyjä menettää KauppaL 54.4 §:n mukaan oikeutensa kaupan purkuun ostajan saadessa esineen hallintaansa. Omistuksenpidätyksen myyjälle tuottamat oikeudet perustuvat siten viime kädessä sopimusmääräykseen. Kohtuuttomuudet osamaksukaupassa tai muussa omistuksenpidätyskaupassa johtunevat kuitenkin useimmiten *muita kysymyksiä koskevista sopimusmääräyksistä.*

"Milloin jonkin osamaksukauppaan liittyvän ehdon soveltaminen ilmeisesti olisi hyvän liiketavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, voidaan ehtoa sovitella tai jättää se huomioon ottamatta."

OikTL 36 §:n muuttamisen yhteydessä OsamKL 7.1 §:ään otettiin pelkkä viittaus OikTL:n sovittelua koskeviin säännöksiin.

[19] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 13 ja *Hall. es. n:o 8/1977 vp.* s. 36. Ks. myös esim. *Pöyhönen* s. 303—304, *Wilhelmsson* s. 88 ja *SOU 1974:83* s. 134—135.

[20] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 13. Ks. myös esim. *Wilhelmsson* s. 90 ja *SOU 1974:83* s. 135—136.

Myös tahdonvaltaisesta lainsäädännöstä kuluttajan vahingoksi poikkeavaa sopimusehtoa on sekä OikTL 36 §:ää että KSL 4:1:ää koskevan hallituksen esityksen mukaan tavallisesti pidettävä kohtuuttomana, ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 13—14 sekä *Hall. es. n:o 8/1977 vp.* s. 34—35 ja 36. Ks. myös *SOU 1974:83* s. 18 ja 137—140.

KSL:n ja OikTL 36 §:n esitöissä on esitetty lukuisia esimerkkejä siitä, minkä tyyppisiä sopimusehtoja on pidettävä kohtuuttomina. KSL:n esitöissä näitä esimerkkejä on käsitelty lähinnä sopimusehtojen sääntelyä koskevien säännösten perusteluissa. KSL:iin sisältyy nimittäin paitsi KSL 4:1:n säännös sopimuksen sovittelusta yksittäistapauksessa myös säännöksiä menettelystä, jolla pyritään estämään kohtuuttomien sopimusehtojen käyttö sinänsä. Nämä kuluttajien kollektiiviseen suojaan tähtäävät säännökset sisältyvät sopimusehtojen sääntelyä koskevaan KSL 3 lukuun.[21] KSL 3:1:ssä on kielletty elinkeinonharjoittajaa käyttämästä kulutushyödykkeitä tarjotessaan sopimusehtoa, jota kulutushyödykkeen hinta ja muut asiaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen on pidettävä kuluttajien kannalta kohtuuttomana.

Sopimusehtojen sääntelyssä ja sovittelussa on kysymys osin eri asioista.[22] KSL 3:1:n mukaisen sopimusehtojen sääntelyssä ei voida kiinnittää huomiota kunkin tapauksen erityispiirteisiin vaan sopimusehtojen kohtuullisuutta joudutaan arvioimaan tyyppitapausten valossa. Sovittelussa on sen sijaan kysymys kokonaisarviosta, jota tehtäessä on otettava huomioon kaikki asiaan vaikuttavat seikat in casu. Lainvalmistelutöissä on kuitenkin lähdetty siitä, että sopimusehtojen sääntelyä koskevat ratkaisut on pääsääntöisesti otettava lähtökohdaksi arvioitaessa sovittelun edellytyksiä in casu.[23]

Esimerkkeinä tyypiltään kohtuuttomista eli *tyyppikohtuuttomista* sopimusmääräyksistä on hallituksen esityksessä mainittu seuraavanlaiset sopimusehdot:

— sopimusehto, jolla elinkeinonharjoittajalle varataan määräämätön tai erittäin pitkä aika harkita kuluttajan ostotarjouksen hyväksymistä;
— sopimusehto, jolla elinkeinonharjoittajalle varataan oikeus yksipuolisesti päättää, onko kuluttajalle luovutettu hyödyke sopimuksen mukainen;
— sopimusehto, jolla elinkeinonharjoittaja varaa itselleen oikeuden vapaasti määrätä hyödykkeen luovutuksen ajankohta tai yksipuolisesti korottaa sovittua hintaa antamatta kuluttajalle samalla oikeutta irtautua sopimussuhteesta;

---

[21] Ks. lähemmin esim. *Wilhelmsson* s. 108—111 ja *Kivivuori — af Schultén — Sevón — Tala* s. 102—113.

[22] Ks. myös esim. *Wilhemsson* s. 111—114 ja *Kivivuori — af Schultén — Sevón — Tala* s. 121—122.

[23] Ks. *Hall. es. n:o 8/1977 vp.* s. 39—40 ja *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 14, jossa on mainittu mm., että "tuomioistuimella täytyy olla tiedossa jokin painava peruste, jos se aikoo todeta asianmukaisen kiellon vastaisesti sopimukseen otetun ehdon kohtuulliseksi, silloin kun kuluttaja vaatii kuluttajansuojalain 4 luvun 1 §:n nojalla tällaista sopimusta soviteltavaksi". Vastaavan ruotsalaisen säännöksen esitöissä on nähdäkseni suhtauduttu varauksellisemmin sopimusehdon käyttöä koskevan kiellon merkitykseen ratkaistaessa sovittelun edellytyksiä yksittäistapauksessa, ks. *SOU 1974:83* s. 105—108 ja 137.

— sopimusehto, jolla toiselle sopimuspuolelle kuuluva näyttövelvollisuus siirretään kuluttajalle taikka jolla määrätään Suomessa päätetyistä sopimuksista aiheutuvat riidat ratkaistaviksi muussa maassa tai muun maan oikeuden mukaan.[24]

Sopimusehtojen sääntely ei koske muuta kuin KSL:n alaisia elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisiä suhteita. OikTL 36 § koskee taas pelkästään sopimusehtojen sovittelua, joka kuten sanottua on ratkaistava kokonaisarvion pohjalta in casu. OikTL 36 §:n esitöistä ilmenee kuitenkin, että sopimusehtojen on katsottu voivan olla myös kohtuuttomia in abstracto.[25] Tällöin on kysymys sopimusmääräyksistä, joiden kohtuuttomuutta yksittäistapauksen erityispiirteiden ei ole katsottu voivan kompensoida.

Tyyppikohtuuttomista sopimusehdoista on OikTL 36 §:n esitöissä mainittu seuraavat esimerkit:

— sopimusehto, jonka mukaan tarjous sitoo ostajaa rajoittamattoman ajan myyjän saadessa vapaasti päättää, hyväksyykö hän tarjouksen;
— sopimusehto, joka antaa toiselle osapuolelle yksinään oikeuden ratkaista, onko jotain tapahtumaa pidettävä hinnankorotuksen perusteena;
— sopimusehto, jonka mukaan myyjä saa yksin ratkaista, onko jotain tavarassa ilmennyttä puutetta pidettävä oikeudellisesti tavaran virheenä;
— sopimusehto, jonka mukaan luotonantaja saa yksin arvioida, onko velan vakuus edelleen riittävä vai onko luotonsaajan annettava lisää vakuuksia.[26]

---

[24] Ks. *Hall. es. n:o 8/1977 vp.* s. 36. Ks. lisäksi *OLJ 1974:12* s. 423—424, jossa lueteltu ehtoja, joita tämän ehdotuksen mukaan yleensä voidaan pitää kohtuuttomina kuluttajan kannalta. Näiden ehtojen joukossa on mainittu mm. sopimuslauseke, joka velvoittaa osamaksukaupan ostajan antamaan myyjälle lisävakuuksia. Tällaista esimerkkiä ei sisällytetty hallituksen esitykseen. Ks. myös *Kivivuori — af Schultén — Sevón — Tala* s. 107—109 ja 117—118.

[25] OikTL 36 §:n esitöissä on edellytetty tuomioistuinten perustelevan ratkaisunsa siten, että niistä ilmenee, johtuuko sovittelu tyyppikohtuuttomuudesta vai yksittäistapauksen erityispiirteistä. Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 12. Samansuuntainen käsitys ilmenee myös ruotsalaisen säännöksen esitöistä, ks. *SOU 1974:83* s. 16, 116—117, 130—131 ja 195. Suomalaisessa oikeuskäytännössä tällaista erottelua ei liene kuitenkaan yleisesti tehty, ks. hovioikeuskäytännöstä *Ämmälä* s. 44—45 ja 49—56. Erottelu onkin monesti vaikeaa, koska kysymys on ratkaisun yleistettävyyden aste-erosta, ks. myös *SOU 1974:83* s. 116—117.

Ks. lisäksi esim. *Pöyhönen* s. 359—364, jossa on korostettu tyyppikohtuuttomuutta OikTL 36 §:n toisena tärkeänä soveltamistilanteena varsinaisen sovittelun ohella. Pöyhönen on katsonut OikTL 36 §:ään sisältyvän toisaalta tyyppikohtuuttomien ehtojen kiellon ja toisaalta sovittelusäännön.

[26] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 14. Vrt. *Ltk 1981:2* s. 9—10, jossa epäilty, voi-

Erikseen OikTL 36 §:n esitöissä on mainittu lukuisia sopimusehtoja, ”joita useimmiten voidaan pitää kohtuuttomina varsinkin silloin, kun toinen osapuoli on heikommassa asemassa suhteessa toiseen osapuoleen”.[27] Tällaisina on mainittu muun muassa erilaisia reklamaatiota, vanhentumista, sopimuksen purkua tai irtisanomista, käsirahan menetystä, sopimuksesta luopumista johtuvaa hyvitystä ja vastuuvapautta koskevia sopimusmääräyksiä.[28]

Tavanomaista omistuksenpidätysehtoa ei voida pitää tyyppikohtuuttomana sopimusmääräyksenä tai edes sopimusmääräyksenä, jonka sovittelu tulisi erityisen usein kysymykseen. Omistuksenpidätysehdon käytön hyväksyttävyys in abstracto on itse asiassa vahvistettu niin OsamKL:ssa kuin KSL 7 luvussa. Yksittäistapauksissa omistuksenpidätysehdon soveltaminen voi luonnollisesti johtaa kohtuuttomuuteen kuten mikä tahansa sopimusmääräys. Tällaisia tilanteita on kuitenkin vaikea ennakoida. Jäljempänä kiinnitetään huomiota vain eräisiin sellaisiin tilanteisiin, joissa sovittelun edellytysten voidaan omistuksenpidätysehdon erikoislaatuisen sisällön tai ehdon käyttöön liittyvien olosuhteiden vuoksi olettaa tulevan poikkeuksellisen usein kysymykseen.[29] Viime kädessä sovittelun edellytysten täyttyminen riippuu näissäkin tapauksissa tilanteen *kokonaisarviosta*. Merkitystä on edellä esitetyn mukaisesti annettava muun muassa sopijapuolten asemalle ja sille, onko ehdon sisältöön ja merkitykseen kiinnitetty asianmukaisesti huomiota sopimusta päätettäessä.

Tulkinnanvaraista on, voidaanko OikTL 36 §:n tai KSL 4:1:n nojalla puuttua leasingvuokranantajan oikeuteen saada esine takaisin vuokrasuhteen purkauduttua tai vuokrakauden päätyttyä. Irtaimen vuokraa koskeva sopimus ei vaikuta omistussuhteisiin. Voidaan ajatella, ettei myöskään leasingvuokranantajan oikeus esineeseen riipu leasingsopimuksesta vaan perustuu saantoon, jolla

---

daanko ainakaan edellä viimeisenä mainittua ehtoa pitää OikTL 36 §:n nojalla kohtuuttomana.

Ks. myös *SOU 1974:83* s. 149—152, jossa on käsitelty useita samantyyppisiä sopimusehtoja kuin suomalaisissa OikTL 36 §:n esitöissä. Ruotsalaisissa esitöissä ei ole kuitenkaan edellytetty näiden ehtojen olevan kaikissa tapauksissa kohtuuttomia.

[27] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 13—16, vrt. *Ltk 1981:2* s. 9—10.

[28] Ks. myös esim. *Wilhemsson* s. 93—102, *Aurejärvi*, LM 1979 s. 736—741 ja *SOU 1974:83* s. 167—190. Vrt. sanotunlaisen tyypittelyn merkityksestä esim. *Taxell*, JFT 1984 s. 614—615 ja 619.

[29] Omistuksenpidätyskauppojen ehdot, joita kuluttajavalituslautakunnan ratkaisusuosituksissa on pidetty kuluttajaa kohtaan kohtuuttomina, ovat ilmeisesti useimmiten koskeneet osamaksukauppojen rahoituskustannuksia, ks. esim. KVL 83/33/1191, 83/33/1784 ja 81/33/3448. Lisäksi osamaksukauppasopimusten purkua koskevia sopimuksia on usein pidetty kohtuuttomina, ks. esim. KVL 84/33/459, 80/34/98 ja 82/33/1172.

hän on esineen aikanaan saanut. Sovittelusäännökset puolestaan oikeuttavat *sopimusten ja muiden oikeustoimien* sovitteluun.[30]

Toisaalta leasingvuokranantajan omistusoikeudesta samoin kuin oikeudesta saada vuokraesine takaisin vuokrasopimuksen purkauduttua tai vuokrasuhteen muuten päätyttyä otetaan säännönmukaisesti nimenomainen määräys leasingsopimukseen.[31] Tämän voitaisiin väittää merkitsevän, että leasingvuokranantajan oikeudet esineeseen perustuvat sopimusmääräyksiin ja että leasingvuokranantajan oikeudet saattavat siksi tulla soviteltaviksi OikTL 36 §:n tai KSL 4:1:n nojalla.[32] Mielestäni ratkaisua sovittelun sallittavuudesta ei ole kuitenkaan tehtävä sen perusteella, sisältyykö sopimukseen nimenomaisia määräyksiä leasingvuokranantajan omistusoikeudesta ja oikeudesta saada esine takaisin vuokrasuhteen päätyttyä. Tällaisen ratkaisuperusteen käyttö johtaisi erilaiseen lopputulokseen sopijapuolten kannalta täysin samanarvoisissa tapauksissa.

Lähtökohdaksi on mielestäni otettava se, että leasingsopimukset muodostavat tavanomaisesta irtaimen vuokrasta poikkeavan, irtaimen kauppaa läheisesti muistuttavan omaperäisen sopimustyypin, johon irtaimen vuokraa koskevia normeja ei ilman muuta voida soveltaa. Muunkaan säädännäisen tai siihen rinnastettavan normiston pohjalta ei voida ratkaista leasingvuokranan ta-

[30] Ks. jäljempänä av. 32 esitettyä.

[31] Ks. esim liitteenä olevan leasingsopimuksen 13.2, 14 ja 17 §.

[32] Sekä OikTL 36 §:ää että KSL:a koskevassa hallituksen esityksessä on mainittu, että sopimusehtoa voidaan toisinaan pitää kohtuuttomana, vaikka se olisi lain kanssa sopusoinnussa. Tällaisen tuloksen on mainittu voivan seurata erityisesti siitä, että sopimuksessa on laissa sääntelemättömistä kysymyksistä määräyksiä, jotka tekevät laissa sallitun ehdon kohtuuttomaksi. Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 14 ja *Hall. es. n:o 8/1977 vp.* s. 34—35 sekä myös *SOU 1974:83* s. 140—142. Tällä perusteella voitaisiin ajatella myös sopimusmääräyksen leasingvuokranantajan oikeudesta esineeseen olevan soviteltavissa, vaikka kyseiset oikeudet olisivat sopusoinnussa yleisten irtaimen vuokraa koskevien sääntöjen kanssa.

Ajatus lain kanssa sopusoinnussa olevien sopimusehtojen sovittelusta herättää kysymyksen siitä, miten on suhtauduttava kohtuuttomana pidettävään lopputulokseen, joka seuraa suoraan laista ilman, että sopimuksessa olisi asiasta määrätty mitään. Tähän kysymykseen ei ole otettu kantaa suomalaisissa esitöissä. Sen sijaan ruotsalaisissa esitöissä on lyhyesti todettu, että tuomioistuimet käyttänevät tällaisissa tapauksissa yleensä supistavaa tulkintaa mutta myöskään sovittelu ei ole mahdoton vaihtoehto, ks. *SOU 1974:83* s. 142 av. 1. Ensin mainittu vaihtoehto näyttää kuitenkin perustellummalta. Sen puolesta voidaan viitata mm. siihen, että sovittelun tarpeellisuuden on edellytetty olevan seurausta siitä, että kysymys on lakia säädettäessä vaille riittävää huomiota jääneestä poikkeuksellisesta tilanteesta. Ks. myös *Kartio*, Asunto-alueen vuokra s. 178—179. Vrt. lisäksi *Pöyhönen* s. 46—51 ja 53—54, jossa on korostettu sopimuksen sovittelun ja sopimussuhdetta koskevan lainsäännöksen contra legem tulkinnan yhteisiä piirteitä.

jan oikeutta esineen takaisin saamiseen, koska kyse ei ole ylipäänsä tällaisessa normistossa määritellystä sopimustyypistä. Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät sopimuksen perusteella, ja vuokranantajan oikeus esineeseen on *osa näiden oikeuksien ja velvollisuuksien muodostamasta kokonaisuudesta*. Täten leasingvuokranantajan oikeuksiin voidaan mielestäni sovittelulla puuttua siitä riippumatta, onko näistä oikeuksista sopimuksessa nimenomainen määräys vai ei.

Normaalisti leasingvuokranantajan oikeutta saada esine takaisin vuokrasuhteen purkauduttua tai vuokrakauden päätyttyä ei voida pitää kohtuuttomana vuokralaista kohtaan. Tämä koskee ainakin elinkeinonharjoittajien välisiä sopimuksia. Rahoitusleasingsopimukseen sisältyvää määräystä omistusoikeuden säilymisestä vuokranantajalla on pidetty sen sijaan kuluttajan kannalta kohtuuttomana markkinatuomioistuimen ratkaisussa MT 1986:6.[33]

> Jutussa kuluttaja-asiamies vaati markkinatuomioistuinta kieltämään KSL 3:1 ja 2:n nojalla rahoitusyhtiötä käyttämästä sopimuksissaan eräitä ehtoja, joiden kuluttaja-asiamies katsoi olevan kuluttajan kannalta kohtuuttomia.
>
> Ratkaisussaan markkinatuomioistuin kielsi rahoitusyhtiötä soveltamasta kuluttajien kanssa tehtävissä kestokulutustavaroita koskevissa luovutussopimuksissa sopimusehtoa, jonka mukaan a) sopimus on määräaikainen vuokrasopimus ja jatkuu varsinaisen vuokrakauden jälkeen, mikäli vuokralleottaja ei irtisano sitä määräajassa tai b) vuokralleottajan velvollisuutena on sopimuksen päätyttyä palauttaa laite taikka c) vuokralleantajalla on kuluttajan maksuviivästyksen perusteella laajempi oikeus purkaa sopimus kuin myyjällä osamaksukaupassa tahi d) vuokralleottajan vahingonkorvausvelvollisuus sopimuksen purkautuessa on laajempi kuin osamaksukaupassa. Luovutussopimuksia, joita mainittu kielto koski, kuvattiin lisäksi seuraavilla tunnusmerkeillä: tavaran omistusoikeus pysyy sopimuksen mukaan rahoitusyhtiöllä ja kuluttaja sitoutuu useammassa kuin yhdessä erässä maksamaan tavaran hinnan luottokuluineen sopimuskautena, joka on lyhyempi kuin tavaran arvioitavissa oleva käyttöikä.

Markkinatuomioistuimen ratkaisussa oleva luovutussopimusten kuvaus on mahdollista ymmärtää niin, että kielto koski kaikkia rahoitusleasingsopimuksia. Tämä merkitsisi, että rahoitusleasingiin liittyvää sopimusmääräystä esineen säilymisestä vuokranantajan omaisuutena vuokrakauden päätyttyä olisi pidetty kohtuuttomana kuluttajaa kohtaan. Markkinatuomioistuimen perustelut ja kuluttaja-asiamiehen hakemus osoittavat kuitenkin, että ratkaisussa annettua kieltoa ei tarkoitettu näin laajaksi.

[33] Ks. tästä ratkaisusta myös jaksossa 8.2.2. esitettyä.

Kiellon antamisen keskeisenä perusteena näyttää olleen epäasiallinen markkinointi, jonka johdosta kuluttaja saattoi odottaa omistusoikeuden siirtyvän vuokrakauden päättyessä. Tällaisia odotuksia olivat omiaan synnyttämään myös sopimuksissa esiintyneet merkinnät 0 prosentin suuruisesta jäännöserästä tai jäännöshinnasta. Markkinatuomioistuimen perusteluissa onkin todettu, että kuluttajalla oli "markkinoinnin, oman maksusuorituksensa ja sopimusehtojen perusteella oikeus olettaa", että omistusoikeus kuului sopimuskauden päättyessä hänelle.[34] Vaikka kieltoa lisäksi perusteltiin rahoitusleasingille tyypillisillä piirteillä kuten vuokramaksun laskutavalla sekä kunnossapitovelvollisuuden ja vahingonvaaran jakaantumisella, kyseisestä ratkaisusta ei siis voida tehdä sellaista johtopäätöstä, ettei kuluttajien kanssa voitaisi ylipäänsä tehdä sopimuksia rahoitusleasingehdoin. Jo kuluttaja-asiamiehen hakemus oli rajoitettu koskemaan sellaisia rahoitusleasingsopimuksia, "joiden kestoaikana kuluttaja tosiasiallisesti maksaa hyödykkeen hinnan sekä luottokulut". Hakemus ei koskenut sellaisia tilanteita, joissa "jäännösarvo on todellinen , ts. joissa kuluttaja ei joudu rahoittamaan sopimusta jäännösarvon osalta".

Myös eräissä jäljempänä käsiteltävissä tilanteissa vuokranantajan oikeuden saada vuokraamansa esine takaisin voidaan olettaa usein aiheuttavan ainakin heikommassa asemassa olevalle vuokralaiselle sellaisia seuraamuksia, että sovittelu voi tulla kysymykseen. Sopimuksen purkautumiseen liittyvää välien selvittelyä koskevat sopimusmääräykset ovat myös oikeuskäytännössä joutuneet usein sovittelun kohteeksi.[35]

Kokonaisuutena sovittelua koskevan problematiikan merkitys on jatkossa rajoitettu myös siitä syystä, että kysymys on paljolti myyjän tai vuokranantajan suojasta sopijapuolen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan eikä sopijapuolten keskinäisistä suhteista. Sopimusehdon ankaruus nimenomaan sivullisia kohtaan ei taas voine yleensä olla perusteena sovittelulle.[36]

---

[34] Vastaavanlaisessa tilanteessa vuokranantajan oikeutta esineen takaisinsaamiseen on pidetty kuluttajaa kohtaan kohtuuttomana myös kuluttajavalituslautakunnan ratkaisusuosituksessa 86/33/1067. Ratkaisusuosituksessa 84/32/2025 on puolestaan katsottu, että sopimuksen tuli kokonaan raueta, koska vuokralaisella oli ollut perusteltu syy uskoa omistusoikeuden siirtyvän hänelle mutta omistusoikeuden siirtymisestä oli kirjallisen sopimuksen sisällön vuoksi epävarmuutta.

[35] Ks. jakso 8.2.2.

[36] Ks. myös *Kartio*, Soveltamiskäytännöstä s. 215, jossa on todettu, että esim. kiinteistön uuden omistajan sidonnaisuutta sivulliselle ennen omistajanvaihdosta perustettuun oikeuteen ei voida ratkaista sovittelunormien pohjalta. Ks. lisäksi *Pöyhönen* s. 338—339 ja sopimuskumppanin seuraajan mahdollisuuksista vedota sovitteluun myös *Sevón*, JFT 1985 s. 157.

4. OMISTUKSENPIDÄTYS JA LEASING VAKUUSKEINOINA

4.1. KYSYMYKSENASETTELU

Lainsäädäntö on puutteellista erityisesti omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan sivullissuojaa koskevissa kysymyksissä. Ratkaisuperusteeksi ei voida sellaisenaan ottaa omistajaa koskevia säännöksiä. Ratkaisu omistajaa koskevien säännösten soveltuvuuteen edellyttää siinä määrin näistä säännöksistä riippumatonta harkintaa, että säännösten voidaan sanoa pikemminkin tarjoavan muodollisen perusteen suojan myöntämiselle kuin tulkintaan ratkaisevasti vaikuttavia argumentteja. OsamKL:n ja KSL 7 luvun yksityiskohtaisemmat säännökset eivät taas OsamKL 18 §:n säännöstä lukuun ottamatta vaikuta sivullissuojan myöntämiseen muuta kuin välillisesti rajoittamalla sopimusmääräysten sitovuutta inter partes.

Keskeinen asema sivullissuojaongelmia käsiteltäessä on *oikeuskäytännöllä*, joka monissa omistuksenpidätystä koskevissa kysymyksissä on runsas ja vakiintunut. Kuitenkin myös oikeuskäytäntö on aukollinen. Omistuksenpidätyksen tehokkuusedellytyksiä arvioidaan oikeuskäytännössä tilannekohtaisesti, ja uusia käyttötilanteita tulee jatkuvasti esille. Oikeuskäytännössä esillä olleita tilanteita erittelemällä ei ole mahdollista selvittää yksityiskohtaisesti niitä edellytyksiä, joiden täyttyessä omistuksenpidätyksen tai leasingsopimuksen perusteella on myönnettävä sivullissuojaa.

Näistä syistä saavat merkitystä ns. *oikeuspoliittiset argumentit*. Oikeuskirjallisuudessa tällaisia argumentteja on nykyään meillä ja muissa Pohjoismaissa esitetty varsinkin omistuksenpidätystä käsiteltäessä siltä pohjalta, että kysymys on vakuuskeinosta. Omistuksenpidätyksen myyjälle tuottaman oikeuden ja panttioikeuden yhteisiä piirteitä on yleisesti korostettu.[1]

Oikeuskirjallisuuden lähestymistapaan on keskeisesti vaikuttanut uusi ta-

---

Ruotsalaisissa OikTL 36 §:n esitöissä on puolestaan käsitelty sopimuskumppanin mahdollisuuksia vedota sopimuksesta sivullisille aiheutuviin kohtuuttomuuksiin. Näissä esitöissä on todettu, että sopimusehto voi olla kohtuuton joko vain kolmannen näkökulmasta tai sekä kolmannen että sopimuskumppanin kannalta. Esitöissä on päädytty siihen tulokseen, että sopimuskumppani ei voi vaatia sovittelua. Tätä kantaa on perusteltu sillä, että sopimuskumppani joka tapauksessa vaatisi tavallisesti sovittelua vain silloin, kun katsoisi sen olevan hänen oman etunsa mukaista. Ks. *SOU 1974:83* s. 160—161, 185—186 ja 196.

[1] Ks. esim. *Lv. miet. n:o 19/1965 vp. (Hall. es. n:o 19/1965 vp.)* s. 3, *Havansi* s. 14—15, 452—453 ja 465, *Tepora* s. 62—75, *Portin*, JFT 1979 s. 391—392, *Portin*, Kysymyksiä s. 9, *Portin*, JFT 1960 s. 277—278, *Zitting*, LM 1978 s. 725—732, *Muukkonen*, LM 1975 s. 157 ja 164—165, *Norrmén* s. 140, *Olsson*, JFT 1960 s. 7, *Olsson* s. 30 ja JFT 1943

pa hahmottaa omistajanvaihdostapahtuma. Kehitykselle on kuitenkin antanut tukea myös lainsäädäntö. Omistuksenpidätys on entistä useammin lainsäädännössä saatettu samantyyppisen sääntelyn piiriin kuin muut vakuuskeinot.[2] Suomessa tällaista kehityssuuntaa osoittaa OsamKL 18.1 §:n säännös, jonka mukaan omistuksenpidätys ei osamaksukaupassa estä ulosmittausta ostajan muista veloista vaan myyjä saa rahasuorituksen parhaalla etuoikeudella. Ulosmittaus johtaa tämän säännöksen mukaan rahasuoritukseen itse asiassa ehdottomammin kuin vastaava panttivelkojan asemaa koskeva UL 4:12:n säännös, jonka mukaan panttioikeus voi pysyä voimassa pakkohuutokaupasta huolimatta.

Ruotsin lainsäädännössä kuvatunlaista kehitystä ilmentää muun muassa uusi ulosottokaari, UB, joka tuli voimaan 1.1.1982. Sen mukaan vakuustarkoituksessa käytetty omistuksenpidätysehto ei estä esineen ulosmittaamista ostajan muista veloista vaan myyjä saa rahasuorituksen samaan tapaan kuin osamaksumyyjä Suomen OsamKL 18.1 §:n mukaan.[3] Viimeaikaisessa lainsäädännössä on myös ryhdytty käyttämään omistuksenpidätysehdon sijasta käsitettä takaisinottoehto (återtagandeförbehåll).[4] Pisimmälle Pohjoismaista kehitys on

(keskustelukysymys, *Godenhielmin* alustus) s. 431—432, *Hessler* s. 189 ja 364—365, *Hessler*, Om äganderättsförbehåll s. 464—465 ja *Illum* s. 228—230.

[2] Tämä kehitys on ilmennyt erityisesti siinä, että omistuksenpidätykseen perustuvat oikeudet toteutetaan nykyisin antamalla myyjälle etuoikeudella maksu esineestä ulosmittausmenettelyssä kertyvistä varoista. Tavallaan päinvastaista kehitystä on kuitenkin tapahtunut Tanskan ja Norjan kuluttajakauppoja koskevassa lainsäädännössä. Tanskan KreditkøbsL:n mukaan myyjän on omistuksenpidätyksin päätetyssä kuluttajakaupassa pääsääntöisesti pyrittävä saamaan suoritus esineen takaisin ottamisella eikä hänellä ole oikeutta periä saamistaan ulosmittausmenettelyssä. Vastaavanlaisia rajoituksia sisältyy Norjan KredittkjøpsL:iin, jossa on myönnetty ostajalle oikeus vaatia esineen takaisin ottamista. Nämä säännökset eivät kuitenkaan kuvasta suhtautumista omistuksenpidätyksen luonteeseen edellä puhutussa merkityksessä, vaan ne johtuvat kuluttajansuojatavoitteista. Tanskassa myyjän ohjaaminen esineen takaisin ottamiseen on ollut tarpeen erityisesti siitä syystä, että ostaja ei pääsääntöisesti ole velvollinen suorittamaan tilityksessä myyjän hyväksi vahvistettua erotusta. Oikeutta kauppahintasaamisen perimiseen ulosmittausteitse on ollut rajoitettava, jotta myyjä ei voisi kiertää viimeksi sanottua sääntöä. Ks. tarkemmin esim. *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 257—263 ja 285—299, *Nørager-Nielsen — Theilgaard* s. 100—101 ja 104—105 sekä *Hagstrøm*, Jussens Venner 1986 s. 246—247 ja 248—248.

[3] Myyjän suostumuksella esine voidaan myydä myös hänen oikeutensa pysyttäen. Jos kysymyksessä on alus, ilma-alus tai kiinteistö, ulosmittaus kohdistuu itse esineeseen, mutta myynti koskee ainoastaan sopimukseen perustuvia ostajan oikeuksia. Ks. UB 1:9, 10 ja 11, 4:25.2, 5:5.2, 6:6 ja 14, 9:10, 10:2, 11:1.3 ja 12:62 ja 64—66 sekä esim. *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 29—30, 142—143, 165—166, 188—200, 219, 224—225, 279, 289—292, 302, 306—307, 335—336, 462—463 ja 466—470 sekä *Håstad* s. 168—169.

[4] Ks. jakso 5.3.1.

edennyt Norjassa. Omistuksenpidätystä koskevat perussäännökset on sisällytetty 1.1.1981 voimaan tulleeseen PanteL:iin, ja omistuksenpidätyksestä käytetään laissa nimitystä salgspant, myyntipantti.[5] Myyntipanttia koskevat säännökset soveltuvat sellaisenaan myös vuokrasopimuksiin, jotka todellisuudessa turvaavat luovutusvastiketta ("som i realiteten tjener til å sikre et avhendelsesvederlag") ja joiden tarkoituksena on, että vuokralaisesta tulee omistaja maksettuaan tietyt vuokraerät.[6] Vaikka viimeksi sanottu vaatimus ei täyttyisi, monet myyntipanttia koskevat säännökset soveltuvat sanotunlaisiin vuokrasopimuksiin.

Oikeuskirjallisuudessa on annettu korostettu merkitys näkökohdille, jotka koskevat toisaalta omistuksenpidätyksen hyödyllisyyttä vakuuskeinona toisaalta sen suhdetta vakuusoikeuksia koskevaan julkivarmistusvaatimukseen. Myyjän vakuusoikeuden on monesti katsottu olevan sivullisille vaikeasti havaittava, salainen, ja ristiriidassa panttausta koskevan julkivarmistusvaatimuksen kanssa.[7] Pyrkimystä salaisten vakuus- ja etuoikeuksien välttämiseen on ylipäänsä pidetty merkittävänä oikeuspoliittisena tavoitteena, jota omistuksenpidätyksen tehokkuus loukkaa. Toisaalta sivullissuojan myöntämistä puoltavana näkökohtana on mainittu erityisesti omistuksenpidätyksen merkitys osamaksukauppaa helpottavana vakuuskeinona.[8] Osamaksukaupalla on katsottu olevan sellaisia taloudellisia ja sosiaalisia myönteisiä vaikutuksia, joiden saavuttamiseksi on perusteltua hyväksyä omistuksenpidätyksen käyttö sen kielteisistä piirteistä huolimatta. Leasingin tehokkuutta vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan on käsitelty niin vähän, että yhtä yksityiskohtaista luonnehdintaa oikeuskirjallisuuden vallitsevasta lähestymistavasta ei voida esittää.

Omistuksenpidätyksen ja leasingin vakuustarkoitukseen pohjautuva tarkastelutapa on lähtökohtana myös tässä tutkimuksessa. Keskeinen kysymyksenasettelu tulkintatilanteissa on siten monesti omistuksenpidätyksen ja leasingin hyötyjen ja haittojen vertailu siltä pohjalta, että kyse on omatyyppisistä va-

---

[5] Ks. lähemmin esim. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 324—359 ja *Kjelstrup* s. 66—81.

[6] Ks. esim. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 359—368 ja *Kjelstrup* s. 80—81.

[7] Ks. esim. *Tepora* s. 228 ja 230, *Portin*, JFT 1979 s. 391—392, *Portin*, Kysymyksiä s. 9, *Muukkonen*, LM 1975 s. 161—162 ja 164—165, *Hessler* s. 364—365, *Hessler*, Om äganderättsförbehåll s. 464—465 sekä *Falkanger*, TfR 1987 s. 228—229.

[8] Ks. esim. *Havansi* s. 450—451, *Tepora* s. 230, *Olsson*, JFT 1960 s. 6, *af Hällström* s. 15—16 sekä *af Hällström*, JFT 1941 s. 670—671, 674, 679—680 ja 682—683, *Håstad* s. 155—157, *Hessler* s. 364—365, *Schmidt* s. 124—128, *Ross*, Afbetalingshandelen s. 8—10, *Ross* s. 246—248 ja *Braekhus — Haerem* s. 487—488.

kuuskeinoista. Tätä lähestymistapaa on pyritty entisestään kehittämään. Argumentaation täsmentämiseen on useissa suhteissa tarvetta.

Ensinnäkään omistuksenpidätyksen tehokkuuden perusteleminen osamaksukaupan tarpeilla ei ole ongelmatonta. Omistuksenpidätyksen merkitystä osamaksukaupalle on syytä pyrkiä arvioimaan, vaikka asiaa ei voida empiirisin tutkimuksin tässä yhteydessä eikä ilmeisesti muulloinkaan varmuudella selvittää. Lisäksi juuri osamaksukaupan eikä ylipäänsä luottokaupan tarpeiden korostaminen on problemaattista. Tällainen argumentaatio saattaa johtaa siihen, että omistuksenpidätyksen käyttö rajoitetaan suhteellisen suppealle alueelle, lähinnä tyypillisten osamaksukauppojen yhteyteen. Tämän suuntaisia käsityksiä onkin esitetty oikeuskirjallisuudessa. Hyväksyttävänä on pidetty omistuksenpidätyksen käyttöä hyvin arvonsa säilyttävän käyttöomaisuuden kaupoissa, kun taas omistuksenpidätyksen käyttöä yrityksen vaihto-omaisuuden hankinnoissa on pidetty arveluttavana.[9] Lopputuloksena voi täten olla, että oikeuspoliittinen argumentti, joka alkuaan on esitetty perusteena omistuksenpidätyksen hyväksymiselle, johtaa nykytilanteessa tosiasiassa omistuksenpidätyksen käyttöalan rajoittumiseen. Tyypillisissä osamaksukauppaan liittyvissä käyttötilanteissa omistuksenpidätyksen tehokkuus on nimittäin tällä hetkellä sanotun argumentin painosta riippumatta kiistatonta.

Vastaavanlaisten, sivullissuojan myöntämistä puoltavien näkökohtien merkitys leasingvuokralle on meillä kokonaan selvittämättä, ja niiden arviointiin on siksi aihetta.

Omistuksenpidätyksen luonnehtiminen salaiseksi vakuusoikeudeksi, joka on ristiriidassa julkivarmistusvaatimuksen kanssa, on antanut perusteen suhtautua pidättyvästi omistuksenpidätyksen tehokkuuteen ehdon vakiintuneen käyttöalan ulkopuolella. Pidättyvä suhtautuminen myös leasingiin näyttää vastaisuudessa todennäköiseltä. Kuitenkin omistuksenpidätyksen ja leasingin suhdetta julkivarmistusvaatimukseen näytetään oikeuskirjallisuudessa eritellyn varsin vajavaisesti, ja asiaan on siksi syytä kiinnittää huomiota.

Edellä mainittujen, oikeuskirjallisuudessa nykyään vakiintuneesti esillä olleiden näkökohtien lisäksi jaksossa 4.5. arvioidaan omistuksenpidätyksen ja leasingin merkitystä ostajan ja vuokralaisen luovutuksensaajalle. Jaksossa 4.6. tarkastellaan vielä omistuksenpidätyksen suhdetta myyjän detentio-, pysäyttämis- ja purkuoikeutta koskeviin legaalisiin normeihin.

---

[9] Ks. esim. *Portin*, JFT 1979 s. 391—392, *Portin*, Kysymyksiä s. 10, *Olsson*, JFT 1960 s. 6, *Schmidt* s. 128, *Vinding Kruse* s. 1209—1211, *Ross* s. 282—285, *Falkanger*, TfR 1987 s. 22—223 ja *Arnholm* s. 361.

4.2. OMISTUKSENPIDÄTYS JA LEASING TALOUDELLISELTA JA SOSIAALISELTA KANNALTA

a. Omistuksenpidätyksen väitettyjä etuja ja haittoja. Omistuksenpidätyksen tehokkuutta ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan on yleisesti perusteltu omistuksenpidätyksen merkityksellä osamaksukauppaa helpottavana vakuuskeinona. Tähän näkökohtaan lienee itse asiassa kaikkein useimmin nojauduttu sen jälkeen, kun vetoamista myyjän omistusoikeuteen ei ole enää pidetty riittävänä. Toisaalta osamaksukaupan taloudellisesta ja sosiaalisesta suotavuudesta on ollut runsaasti myös erimielisyyttä.

Osamaksukaupan myönteisenä piirteenä on mainittu, että osamaksukauppa tekee kalliiden hyödykkeiden hankkimisen mahdolliseksi vähävaraisille ostajille ilman pitkäaikaista ennakkosäästämistä.[1] Osamaksukaupalla on tästä syystä katsottu olevan suotavia sosiaalisia vaikutuksia ja sen on katsottu helpottavan myös pienyritystoimintaa. Pienyritystoiminnan helpottumisen on katsottu taas lisäävän tuotantoa. Samanlaisen vaikutuksen on oletettu olevan sillä, että osamaksukauppa helpottaa kalliiden kulutus- ja tuotantohyödykkeiden markkinointia.

Osamaksukaupan kielteisinä piirteinä on mainittu muun muassa, että luoton saaminen osamaksukaupan yhteydessä voi houkutella kuluttajia tarpeettomiin ja maksukyvyn ylittäviin ostoksiin.[2] Luoton saannin helppous vähentää myös ostajien tarvetta hintavertailuun. Hintavertailu on lisäksi usein vaikeaa. Toisaalta osamaksukaupan luottokustannukset ovat korkeat. Kielteinen sosiaalinen piirre on vielä se, että esineen takaisin ottaminen ostajan sopimusrikkomuksen johdosta on täytäntöönpanokeinona suhteellisen ankara. Käytetyn esineen uudelleenmyyntihinta, joka on tilityksen perusteena, on nimittäin yleensä selvästi alempi kuin esineen käyttöarvo ostajalle. Taloudellisena epä-

[1] Osamaksukaupan väitetyistä myönteisistä piirteistä ks. esim. *Kom.miet. 1977 :30* s. 23, *Kom.miet. 1961:13* s. 12, *Hall. es. n:o 3/1932 vp.* s. 1, *Lvk 1930:6* s. 9, *Havansi* s. 451, *Heino* s. 245—247 ja 251—253, *af Hällström* s. 15—16, *af Hällström*, SvJT 1941 s. 670—671, *Håstad* s. 155—156, *Skogh*, SvJT 1976 s. 542—547, *Burling*, SvJT 1966 s. 695—696, *Schmidt* s. 10, 21 ja 54—56, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 95—100 ja 107—108, *Ross* s. 257—268, *Arnholm* s. 364 ja *Arnholm*, TfR 1933 s. 148—149, vrt. esim *SOU 1975:63* s. 182.

[2] Osamaksukaupan väitetyistä kielteisistä piirteistä ks. esim. *OLJ 1982:8* s. 1—2, 8—9, 22—23 ja 27, *Kom.miet. 1977:30* s. 3, 23, 30—31, 38—39 ja 55, *OLJ 1976:5* s. 50—59 ja 64—65, *Lv. miet. n:o 13/1972 vp. (Hall. es. n:o 132/1972 vp.)* s. 1, *Kom.miet. 1969:B 59* s. 1—2, *Hall. es. n:o 27/1962 vp.* s. 1, *Kom.miet. 1961:13* s. 12—14, *Hall. es. n:o 3/1932 vp.* s. 1, *Lvk 1930:6* s. 9, *Havansi* s. 451, *Heino* s. 247—251 ja 254—256, *SOU 1977:97* s. 89—91, *Ross* s. 264—265 ja 268—278 sekä jaksossa 2.1.3. av. 2 esitettyä.

kohtana on pidetty osamaksukaupan taipumusta vahvistaa inflaatiota ja lyhytaikaisia suhdannevaihteluja sekä heikentää maan ulkomaista maksuvalmiutta.

Edellä mainituista eduista ja haitoista ei kaikilta osin ole empiiristä näyttöä. Esimerkiksi siitä, missä määrin juuri osamaksukauppa aiheuttaa kuluttajien ylivelkaantumista, ei täsmällistä empiiristä tietoa liene edes hankittavissa, koska kuluttajilla on käytettävissään hyvin monenlaisia rahoituskeinoja. Osamaksukaupan korkeista luottokustannuksista on sen sijaan olemassa lukuisia selvityksiä.[3]

b. Etujen arviointia. Edellä kuvatut osamaksukaupan myönteiset vaikutukset eivät mielestäni poikkea siitä, mitä voidaan pitää muun luottokaupan ja ylipäänsä luotonannon helpottumisen etuina. Omistuksenpidätyksen myönteisten piirteiden yhdistäminen tyypilliseen osamaksukauppaan, jossa kaupan kohteena on lähinnä jokin kestokulutushyödyke tai yrityksen käyttöomaisuushyödyke, ei täten ole perusteltua. Mahdollisuus omistuksenpidätyksen käyttöön edistää samalla lailla vaihdantaa ja tuotantoa, vaikka kysymys ei olisi lainkaan osamaksukaupasta ja vaikka kaupan kohteena olisi esimerkiksi yrityksen vaihto-omaisuus.

Omistuksenpidätyksen myönteiset vaikutukset perustuvat siihen, että omistuksenpidätys helpottaa vakuusjärjestelyjä ja edistää täten luotonantoa kaupankäynnissä. Omistuksenpidätyksen tarjoaman vakuuden vuoksi luottoa voidaan myöntää sellaisille ostajille, joille myyjä ei olisi valmis myöntämään henkilöluottoa ainakaan yhtä paljon. Vastaavasti omistuksenpidätyksen tarjoama vakuus vähentää myyjän luottotappiota ja mahdollistaa täten pienemmän luottoriskikorvauksen perimisen ostajilta.

On vaikea sanoa, kuinka suuri omistuksenpidätyksen luottokauppaa helpottava vaikutus todellisuudessa on.[4] Tätä ei juuri voida selvittää esimerkiksi kansainvälisillä vertailuilla. Tutkimuskohteita olisi periaatteessa tarjolla.[5] Käytännössä vertailut tekee kuitenkin mahdottomaksi jo se, että käytettävissä olevat muut vakuuskeinot sekä etuoikeusjärjestys täytäntöönpanossa eivät yleensä ole rinnastuskelpoisia.

Ainakaan kuluttajakaupoissa omistuksenpidätyksen merkitys luotonantoa helpottavana vakuuskeinona ei liene keskeinen. Niinpä vakuudeton tililuotto

---

[3] Ks. esim. *OLJ 1976:5* s. 50—57, *Helelä* s. 38—42 ja *SOU 1966:42* s. 80—91.

[4] Ks. myös *Håstad*, SvJT 1988 s. 230, jossa kerrotaan ruotsalaisen komissiolainsäädännön uudistamista valmistelevan komitean (ks. jakso 7.3.1. av. 1) yrityksistä hankkia selvitystä omistuksenpidätyksen tehokkuutta koskevan sääntelyn taloudellisista vaikutuksista.

[5] Niinpä Ranskan oikeudessa omistuksenpidätys saatettiin ostajan konkurssivelkojia kohtaan tehokkaaksi vasta vuonna 1980, ks. esim. *Depser* s. 84—102.

on 1980-luvulla yleistynyt monilla osamaksukaupan perinteisillä alueilla.[6] Erityisesti voidaan mainita kodinkoneiden kauppa. Vaikka kauppahintasaamisen vakuutena ei tilikaupassa käytetä omistuksenpidätystä, luottotappiot ovat jääneet melko pieniksi. Tilastokeskuksen vuotta 1984 koskeneen selvityksen mukaan luottotappioiden suuruus luottokorttimyynnissä oli keskimäärin kaksi prosenttia luototetun myynnin arvosta.[7] Jossain määrin tähän tulokseen on kyllä voinut vaikuttaa se, että ostajan luottotiedoille annettaneen tilikaupassa enemmän merkitystä kuin osamaksukaupassa. Myös kokemukset varsinaisista luottokorteista ovat meillä suurimmaksi osaksi varsin lyhyeltä ajalta.[8]

Omistuksenpidätyksen suhteellisen vähäistä merkitystä kuluttajakauppojen vakuuskeinona osoittaa myös se, että luottokustannukset osamaksukaupoissa ovat perinteisesti olleet korkeat. Omistuksenpidätyksen muodossa myyjälle hankittu vakuus ei täten ole taannut kustannuksiltaan edullista luottoa ostajille.

Vaikka omistuksenpidätyksen luottokauppaa helpottava vaikutus ei liene ainakaan kaikissa tapauksissa erityisen merkittävä, tämä vaikutus on joka tapauksessa keskeisin omistuksenpidätyksen käyttöä puoltava sosiaalinen ja taloudellinen seikka. Siihen on syytä kiinnittää huomiota ratkaistaessa ongelmatapauksissa omistuksenpidätyksen tehokkuusedellytyksiä.

c. Haittojen arviointia. Samalla tavoin kuin osamaksukaupan myönteiset piirteet ovat myös väitetyt epäkohdat mielestäni sellaisia, joita luoton, erityisesti kulutusluoton saannin helppouteen yleisesti liittyy. Tämä koskee esimer-

---

[6] 1980-luvun loppupuolella myös pankkien tavanomaisena lainarahoituksena myöntämät kulutusluotot ovat lisääntyneet olennaisesti ja nähtävästi korvanneet osamaksukaupan muodossa tapahtuvaa kulutusluotonantoa. Ks. puheena olleesta kehityksestä esim. *Tala — Mäkipää — Pulkkinen* s. 69—78.

[7] Ks. *Kulutusluottoselvitys* s. 10—13.

Kulutusluottotoimikunnan suorittamaan vähittäiskauppatiedusteluun vastanneiden yritysten luottotappiot olivat keskimäärin vain 0,6 prosenttia yritysten luottomyynnistä, ks. *Kom.miet. 1977:30* s. 51—52

[8] Ks. *Kulutusluottoselvitys* s. 8—9 ja 14—15 sekä *Kom.miet.1985:6* s. 7—26.

Samansuuntaisiin tuloksiin on kuitenkin päädytty myös tutkittaessa luottotietorekisteriin ilmoitettuja kuluttajien maksuhäiriöitä. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen selvityksessä todettiin maksuhäiriöiden vähentyneen tutkimusaikana 1.6.1985 - 31.5.1987, vaikka varsinkin luotollisten luottokorttien markkinoille tulon oli odotettu lisäävän maksuhäiriöiden määrää. Ylipäänsä maksuhäiriöt näyttävät tutkimuksen valossa olevan tililuottosopimuksissa harvinaisempia kuin osamaksukaupoissa. Toisaalta tutkimus antoi tukea myös sille käsitykselle, että maksuhäiriöön joutuneilla kuluttajilla on paremmat mahdollisuudet saada luottoa osamaksukaupan muodossa kuin tililuottosopimuksen muodossa. Ks. *Tala — Pulkkinen — Junttila* s. 30—35, 41—42 ja 91.

kiksi kuluttajien tarpeettomia hankintoja, ylivelkaantumista ja vähentynyttä tarvetta hintavertailuun sekä osamaksukaupan kielteisiä vaikutuksia suhdannevaihteluihin ja ulkomaiseen maksuvalmiuteen.

Omistuksenpidätyksen sitovuuteen puuttuminen olisi varsinkin oikeusdogmatiikan keinoin suoritettuna suhteellisen tehoton keino puuttua mainittuihin epäkohtiin. Omistuksenpidätyksen sitovuusedellytyksiä määrittelemällä ei yleensä pystytä vaikuttamaan suoraan epäkohtiin. Vaikutus olisi korkeintaan välillistä ja seuraisi osamaksukaupan ja omistuksenpidätyskaupan vaikeutumisesta ja vähenemisestä. Toisaalta lainsäädäntötasolla on käytettävissä monia keinoja, joilla epäkohtia voidaan ehkäistä menettämättä omistuksenpidätyksen vakuuskeinona tarjoamia etuja.

Mainittuihin epäkohtiin voitaneen tehokkaimmin puuttua rajoittamalla kulutusluottojen saantia. Tämä voi tapahtua yleisin rahapoliittisin keinoin tai esimerkiksi sääntelemällä osamaksukaupan käteismaksueriä ja luottoaikoja. Muunlaiset omistuksenpidätyksen käytön rajoitukset voivat korkeintaan tukea näitä toimenpiteitä.

Toinen keino puuttua edellä mainittuihin epäkohtiin on kuluttajien tiedonsaantimahdollisuuksien parantaminen. Tähän sisältyy hintavertailun helpottaminen. Sanotuilla toimenpiteillä voidaan ohjata kuluttajia käyttämään hinnaltaan edullisimpia rahoitusjärjestelyjä. Mahdollisesti niillä pystytään myös alentamaan luottokustannuksia.

Kerrotun tyyppisiä keinoja on viime aikoina käytetty runsaasti. Niihin palataan jäljempänä sikäli, kuin tällaisin toimenpitein on suoraan puututtu omistuksenpidätyksen käyttöön.

d. Leasingin etuja ja haittoja taloudelliselta ja sosiaaliselta kannalta. Leasingsopimusten edut ja haitat ovat jotakuinkin samat kuin omistuksenpidätyksen. Vuokranantajan omistusoikeus helpottaa vakuusjärjestelyjä samalla tavoin kuin omistuksenpidätys kaupassa.[9] Tämä taas oletettavasti edistää jossain määrin vaihdantaa ja tuotantoa.

Leasingsopimuksille tyypillisen pitkän luottoajan ja pienen käteismaksuosuuden vuoksi tällaisten sopimusten vaihdantaa ja tuotantoa edistävän vaikutuksen voidaan olettaa olevan suuremman kuin omistuksenpidätyskauppojen.

---

[9] Leasingvuokranantajan omistusoikeuden luotonantoa helpottavasta vaikutuksesta ks. *Paananen* s. 8, *Erma* s. 227, *Millqvist* s. 45, 278—279 ja 356 (joissa kohdissa on korostettu leasingkohteen riittämättömyyttä vakuutena), *Boman* s. 114—115, *Green* s. 165—174 ja 208—215, *Arnesdotter* s. 13, *Henriz* s. 241—242, *Bet. 1983:984* s. 19 (jossa on pidetty velallisen yleistä luottokelpoisuutta leasingvuokran kohteena olevan esineen vakuusarvoa tärkeämpänä) ja s. 74 sekä *Kofoed-Hansen* s. 173—174.

Erot maksuajoissa ja käteismaksuosuuden suuruudessa eivät kuitenkaan johdu sopimusten rakenteellisista eroavuuksista, vaan pikemminkin sopimuskäytännöstä ja siitä, että osamaksukaupoista on annettu luototusta rajoittavia säännöksiä.[10]

Eräs leasingsopimusten erityispiirre on se, että ne voivat tarjota vuokralaiselle mahdollisuuden luopua sopimuksen kohteena olevan esineen käytöstä. Tämän piirteen merkitys ei ole kuitenkaan suuri, koska ostajalle tarjoutuu yleensä mahdollisuus myydä tai vaihtaa myös omistuksenpidätyskaupalla ostamansa esine ennen kuin se on käytetty loppuun. Omistusoikeus siirtyy säännönmukaisesti ennen tätä ajankohtaa. Toisaalta leasingsopimukset, joissa vuokralaiselle ei ole varattu irtisanomisoikeutta tai oikeutta esineen vaihtamiseen, sitovat yleensä vuokralaista enemmän kuin osamaksukauppasopimukset. Tämä koskee esimerkiksi rahoitusyhtiöiden tavanomaisia leasingsopimuksia.[11] Leasingin edullisemmuus omistuksenpidätyskauppaan verrattuna jää täten keskeisesti riippumaan siitä, onko vuokrasuhteen lopettaminen tai vuokraesineen vaihtaminen yksinkertaisempaa tai taloudellisempaa vuokralaiselle, kuin esineen myyminen tai vaihtaminen olisi ostajalle.

Leasingsopimuksista erityisesti kuluttajille aiheutuvat epäkohdat lienevät vähintään yhtä suuria kuin omistuksenpidätyskauppojen epäkohdat. Turhien hankintojen ja ylivelkaantumisen vaara sekä hintavertailutarpeen vähäisyys lienevät jopa merkittävämpiä epäkohtia leasingsopimuksissa, koska luottoaika on säännönmukaisesti pidempi ja käteismaksuosuus pienempi. Samaten mahdollisuudet hintavertailuun ovat erityisen vähäiset muun muassa siksi, että esineen jäännösarvoa, joka leasinginsopimuksen mukaan kuuluu vuokranantajalle ja omistuksenpidätyskaupassa ostajalle, on vaikea ennakolta arvioida.

Leasingsopimusten kustannusten vuokralaiselle on tavallisesti katsottu olevan vielä korkeampia kuin osamaksukaupassa.[12] Tämän väitteen yleistä paik-

[10] Ks. jaksoja 2.2.3. ja 3.4.3.1.

[11] Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin toisinaan esitetty yleisenä leasingsopimusten etuna se, että vuokralainen ei ole sidottu saman esineen käyttöön kuten kaupassa vaan hän voi uusia esimerkiksi tuotantovälineitään joustavammin, ks. esim. *Takki* s. 256—257 ja 261.

[12] Leasingin kustannuksia koskevista arvioista ks. esim. *Kulutusluottoselvitys* s. 21. Siitä ilmenee, että rahoitusyhtiöiden saama vuosikorko oli selvityksen laatimisen aikaan yleisesti yli 20 prosenttia. Lisäksi rahoitusyhtiön hyväksi koituu esineen jäännösarvo. Ks. myös esim. *Junka* s. 14—21, *Jakama* s. 20—25, *SOU 1977:97* s. 60 ja 63, *Boman* s. 110—111, *Arnesdotter* s. 9, *Nyström* s. 36—37, *Bet. 1983:984* s. 25—31 ja 74—75, *Kofoed-Hansen* s. 174—181, *Koch-Nielsen*, UfR 1971 B s. 289 ja 295 sekä *Braekhus* s. 205—206. Vrt. *Henriz* s. 238—239 ja 240—241. Vrt. myös *Takki* s. 260—261, jossa suoritetussa vertailussa on kuitenkin käytetty leasingiä käsiteltäessä ns. suoraa korkoa ja tavanomaista pankkirahoi-

kansapitävyyttä on vaikea varmistaa. Eri vuokranantajat noudattavat osin omia hinnoitteluperiaatteitaan, ja hinnoittelu vaihtelee myös asiakaskohtaisesti.[13] Lisäksi esineen jäännösarvon selvittäminen vertailulaskelmia varten on jokseenkin mahdotonta.[14]

Leasingin etujen ja haittojen vertailu ei mielestäni viittaa siihen, että leasing olisi taloudelliselta ja sosiaaliselta kannalta ainakaan suotavampi kuin omistuksenpidätys. Tärkein myös leasingin käytön hyväksymistä puoltava seikka on luotonannon helpottuminen, ja tälle seikalle annetaan jäljempänä painoa. Sen sijaan leasingsopimusten taloudellisiin ja sosiaalisiin epäkohtiin näyttää olevan vaikea vaikuttaa oikeusdogmatiikan tarjoamin keinoin, kuten myös omistuksenpidätystä käsiteltäessä on todettu.

4.3. OMISTUKSENPIDÄTYS JA LEASING OSTAJAN TAI VUOKRALAISEN ULOSMITTAUS- JA KONKURSSIVELKOJIEN KANNALTA

4.3.1. Panttausta koskeva julkivarmistusvaatimus vertailukohtana

Panttaus edellyttää säännönmukaisesti ns. julkivarmistuksen suorittamista.[1] Muuten panttaus ei ole pantinantajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan tehokas. Irtaimen esineen panttauksessa julkivarmistuksena voi olla joko hallinnan siirto tai kirjaaminen, kiinnittäminen. Julkivarmistusta voidaan pitää keskeisimpänä pantinantajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojien suojaksi tarkoitettuna järjestelynä, vaikka myös esimerkiksi UL:n ja KS:n mukainen takaisinsaanti suojaa kilpailevia velkojia usein tärkeällä tavalla.

Omistuksenpidätyksen tehokkuuden on monesti katsottu olevan ristiriidassa panttausta koskevan julkivarmistusvaatimuksen tavoitteiden kanssa. Omistuksenpidätyksen on sanottu olevan salainen vakuusoikeus, jonka käyttö on tästä syystä pidettävä suppealla alueella. Leasingiä käsiteltäessä tähän näkökohtaan ei ole yhtä lailla viitattu, mutta se olisi sinänsä vastaavin perustein mahdollista.

Panttausta koskevan julkivarmistusvaatimuksen tavoitteiden merkitystä on edellä mainituista syistä aiheellista lähemmin tarkastella. Näin voidaan arvioi-

---

tusta käsiteltäessä lähinnä efektiivistä korkoa. Leasingin kustannukset ovat siksi perusteettoman edulliset.

[13] Ks. myös *Green* s. 209—211

[14] Ks. myös *Green* s. 31

[1] Julkivarmistuksen käsitteestä ks. jaksossa 1.2. av. 14 esitettyä.

da sekä omistuksenpidätyksen "salaisuutta" koskevien väitteiden painoa että yleisemmin omistuksenpidätyksen ja leasingin vaikutusta velkojien asemaan.

Julkivarmistusvaatimuksen tavoitteiden merkitystä voidaan arvioida analysoimalla sitä, täyttyvätkö julkivarmistusvaatimukselle asetetut tavoitteet omistuksenpidätyksen ja leasingin yhteydessä samalla tavoin kuin *julkivarmistetun panttauksen* yhteydessä. Tällöin on eriteltävä vaikutuksia, joita ulosmittaus- ja konkurssivelkojien asemaan on toisaalta omistuksenpidätyksellä ja leasingillä sekä toisaalta julkivarmistetulla panttauksella. Toinen tapa arvioida julkivarmistusvaatimukselle asetettujen tavoitteiden merkitystä on vertailu omistuksenpidätyksen ja leasingin sekä sellaisen panttauksen välillä, jota *ei ole julkivarmistettu*.

Ensin mainittu vertailu osoittaa, ovatko omistuksenpidätys ja leasing ulosmittaus- ja konkurssivelkojille yhtä vaarattomia kuin panttaus julkivarmistuksen jälkeen. Jälkimmäisessä vertailussa on kysymys siitä, onko julkivarmistusvaatimus omistuksenpidätyksen ja leasingin yhteydessä samalla lailla tarpeen kuin panttauksessa. Tällainen vertailu voi osoittaa, että julkivarmistusvaatimuksen tavoitteiden *painoarvo* omistuksenpidätyksen tai leasingin yhteydessä on toinen kuin panttauksessa. Yhdessä tällaiset vertailut osoittavat myös omistuksenpidätyksen tai leasingin paikan vakuusjärjestelyn muille velkojille aiheuttamia haittoja kuvaavalla *asteikoilla*, jonka toisena ääripäänä on julkivarmistettu panttaus ja toisena julkivarmistamaton panttaus.

4.3.2. Julkivarmistusvaatimuksen tavoitteista

a. Oikeuskirjallisuus lähdemateriaalina. Julkivarmistusvaatimuksen tavoitteita ei ole julkaistussa lainvalmisteluaineistossa perusteellisesti eritelty. Julkivarmistusvaatimus on jo hyvin pitkään koettu eräänlaisena itsestäänselvyytenä. Korkeintaan on viitattu ylimalkaan julkisuuden ja sivullisten tiedonsaantimahdollisuuksien turvaamiseen.

Julkivarmistusvaatimukselle asetettuja täsmällisempiä tavoitteita voidaan löytää oikeuskirjallisuudesta. Oikeuskirjallisuudessa eri kirjoittajat ovat painottaneet osin eri tavoitteiden merkitystä. Jäljempänä tässä jaksossa esitellään oikeuskirjallisuudessa mainittuja tavoitteita mahdollisimman kattavasti pyrkimättä osoittamaan, mitkä tavoitteista näyttävät tärkeimmiltä tai mitä niistä on nykyään yleisimmin painotettu. Siltä osin kuin julkivarmistusvaatimuksen tavoitteilla näyttää voivan olla merkitystä omistuksenpidätyksen ja leasingin hyväksyttävyydelle, oikeuskirjallisuudessa asetettuja tavoitteita tarkastellaan kriittisesti jaksoissa 4.3.3. ja 4.3.4.

Oikeuskirjallisuudessa on perusteltu julkivarmistusvaatimusta seuraavanlaisilla näkökohdilla, jotka voidaan jakaa neljään pääryhmään.

b. Julkisuuden tuottaminen eri muodoissa. Hallinnansiirtovaatimuksen tavoitteeksi on oikeuskirjallisuudessakin mainittu julkisuuden tuottaminen.[1] Julkisuuden tarpeellisuutta on puolestaan perusteltu usealla näkökohdalla.

Perinteisesti on vedottu ns. luottolegitimaation merkitykseen. Luottolegitimaatiolla tarkoitetaan hallinnan luomaa olettamaa siitä, että velallisella oleva omaisuus on käytettävissä hänen velkojensa perimiseen. Luottolegitimaatiolla on merkitystä erityisesti luotonantopäätöstä tehtäessä ja siis potentiaaliselle velkojalle. Luotonantajan on katsottu voivan tehdä velallisen hallussa olevan omaisuuden perusteella johtopäätöksiä tulevan velallisen maksukyvystä. Jos panttaus olisi mahdollista ilman julkivarmistusta, luotonantajille voisi yksittäistapauksissa aiheutua vahinkoa ja luottolegitimaation arvo yleisesti luotonantajille vähenisi. Kun pantiksi annettu esine sen sijaan siirtyy velallisen hallinnasta, luotonantajat eivät voi tulevan velallisen maksukykyä arvioidessaan erehtyä antamaan arvoa pantatulle esineelle.[2]

Julkisuuden tuottamista on pidetty tärkeänä myös sikäli, että hallinnan siirtäminen panttivelkojalle on tapahtuma, joka saattaa tulla muiden velkojien tietoon.[3] Tällä näkökohdalla on merkitystä velkasuhteen kestäessä eli aktuaaliselle velkojalle. Panttaus voi olla osoitus velallisen maksuvaikeuksista ja yrityksestä suosia panttivelkojaa muiden kustannuksella. Muut velkojat voivat panttauksesta tiedon saatuaan yrittää turvata saamisensa. He voivat mahdollisesti esimerkiksi hakea velallisen konkurssiin ja nostaa takaisinsaantikanteen.

Edelleen julkisuuden tuottamista on perusteltu sillä, että julkisuusvaikutus helpottaa panttauksen ajankohdan jälkikäteistä selvittämistä esimerkiksi konkurssissa. Myös tällä näkökohdalla on merkitystä nimenomaan aktuaaliselle velkojalle. Jos panttaus voitaisiin suorittaa ilman hallinnan siirtoa, velallinen ja panttivelkoja voisivat helpommin antaa muille velkojille virheellisiä tietoja

---

[1] Ks. esim. *Havansi* s. 131, *Tepora* s. 65 av. 119, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 45—46, *Zitting,* Sivullissuojasta s. 106—107, *Nikupaavola* s. 62—63, *Taxell,* Panträtt s. 5 ja 59, af *Hällström* s. 13, *Caselius,* Laki irtaimistokiinnityksestä s. 11, *Wrede* s. 441, *Serlachius* s. 392, JFT 1880 (keskustelukysymys, *Henrik Boreniuksen* puheenvuoro), *Helander* s. 351, *Undén* s. 54—55 ja *Hessler* s. 87—88.

[2] Ks. esim. *Zitting,* Sivullissuojasta s. 106, *Taxell,* Panträtt s. 5, *Chydenius* s. 37—38, *Chydenius,* Säkerhetsöfverlåtelse s. 406—407, *Håstad* s. 221, *Helander* s. 353—354, *Undén* s. 46—47 ja 54—55, *Hessler* s. 87 ja *von Eyben,* Panterettigheder s. 49—50, vrt. *Højrup* s. 65—69.

[3] Ks. esim. *Undén* s. 46—47 ja 54—55 sekä *Højrup* s. 65—69, vrt. *Ross* s. 155—156.

panttauksen ajankohdasta.[4] Panttauksen oikean ajankohdan selvittäminen on taas tärkeää, koska velallinen menettää panttauskompetenssinsa, kun hän joutuu konkurssitilaan tai esine ulosmitataan. Samaten panttauksen ajankohdalla on keskeinen merkitys pantin peräyttämisessä KS:n ja UL:n takaisinsaantisäännösten nojalla.

Julkisuuden eri muodoissaan on katsottu myös hillitsevän ylivelkaantumista ja yksittäisten velkojien suosimista.[5] Samaten sen on ajateltu ehkäisevän panttivelkojan ja panttivelallisen erilaisia vilpillisiä järjestelyjä kuten valeoikeustoimia. Lisäksi julkisuuden on mainittu parantavan yleisesti henkilöluotonannon toimintamahdollisuuksia ja turvaavan vakuudettomien saamisten perimismahdollisuuksia. Käytännöllisistä syistä on tärkeää, että luotonantajan ei ole aina tarpeen vaatia velalliselta vakuutta. Esimerkiksi erilaiset korvaussaamiset syntyvät sitä paitsi usein ilman, että velkoja itse voisi vaikuttaa asiaan taikka vaatia velalliselta vakuutta.

c. Uhrauksen tuottaminen. Julkisuuden tuottamisen ohella hallinnansiirtovaatimuksen tavoitteena on mainittu eräänlaisen uhrauksen tuottaminen pantinantajalle.[6] Panttiesineen hallinnan luovuttaminen estää tavallisesti pantinantajaa käyttämästä esinettä. Tästä syystä pantin antaminen on hankalaa ja velallisen mahdollisuudet panttauksiin ovat rajoitettuja.

Myös hallinnan siirtoon sisältyvän uhrauksen on katsottu ehkäisevän ylivelkaantumista, yksittäisten velkojien suosimista ja valeoikeustoimia sekä turvaavan henkilöluotonannon mahdollisuuksia ylimalkaan.[7] Ylivelkaantumista

---

[4] Ks. esim. *Havansi* s. 131—132, *Olsson* s. 50, *Nikupaavola* s. 63 av. 17, *Taxell*, Panträtt s. 5, *Håstad* s. 220, *Helander* s. 359—362, *Undén* s. 46—47 ja 54—55, *Hessler* s. 87, 90—91 ja 361, *Hessler*, Om äganderättsförbehåll s. 464—465, *Hessler*, SvJT 1954 s. 423, *Agell*, SvJT 1965 s. 229, *von Eyben*, Panterettigheder s. 49—51 ja 411—412, *Højrup* s. 65—69 sekä *Ross* s. 147—151 ja 156—157.

[5] Ks. jäljempänä av. 7 esitettyä.

[6] Ks. esim. *Helander* s. 362, Hessler s. 87—88 ja 361, *Hessler*, Om äganderättsförbehåll s. 464—465 ja *Agell*, SvJT 1965 s. 229.

[7] Ks. esim. *Havansi* s. 132, *Olsson* s. 50 ja 61—62, *Nikupaavola* s. 63 av. 17, *Håstad* s. 220—221, *Helander* s. 362—364, *Undén* s. 55—56 ja 101, *Hessler* s. 87, 90 ja 92, *Hessler*, Om äganderättsförbehåll s. 464—465, *Højrup* s. 65 ja *Ross* s. 152—153.

Hallinnansiirtovaatimuksen perusteena on mainittu myös panttivelallisen kypsän harkinnan edistäminen, ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 78, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 106—107 ja *Falkanger*, TfR 1987 s. 217. Panttaus tai velan hankkiminen, jota pantin antaminen puolestaan helpottaa, ei ole kuitenkaan nähdäkseni niin merkittävä toimenpide, että hallinnansiirtovaatimusta voitaisiin pitää tarpeellisena velallisen suojaamiseksi. Sitä paitsi panttaussopimus on inter partes sitova ilman hallinnan siirtoa. Ks myös *Havansi*, Panttioikeus I s. 161 ja *Havansi*, LM 1969 s. 398—400. Eri asia on, että muiden velkojien edun voidaan kat-

uhrauksen on ajateltu ehkäisevän sikäli, että luotonantaja ei ole halukas antamaan luottoa ainakaan velkaantuneelle henkilölle ilman vakuuksia. Koska pantin hallinnan siirtäminen tuottaa kuitenkin yleensä velalliselle hankaluuksia, hänen on vaikea tarjota luotonantajalle panttivakuutta. Vastaavasti panttauksen hankaluuksien on katsottu vähentävän velallisen halukkuutta suosia tiettyä velkojaansa maksukyvyttömyyden uhatessa joko antamalla tälle panttivakuuden taikka ryhtymällä tämän kanssa muita velkojia loukkaaviin vilpillisiin järjestelyihin. Koska panttivakuuksien käyttö jää hankaluuksien vuoksi rajoitetuksi, henkilöluotonannolle on katsottu jäävän toimintamahdollisuuksia.

d. Panttivelkojan aseman turvaaminen. Kolmantena hallinnansiirtovaatimuksen perustavoitteena on esitetty panttivelkojan aseman turvaaminen.[8]

Hallinnan siirto turvaa panttivelkojaa esimerkiksi panttivelallisen luvattomia määräämistoimia vastaan. Jos hallinta on panttivelallisella, hänen myöhemmät vilpittömässä mielessä olevat luovutuksensaajansa ja panttivelkojansa voivat saada suojaa primusasemassa olevaa panttivelkojaa vastaan, mikäli he puolestaan saavat esineen hallintaansa. Primusasemassa olevan panttivelkojan suoja täydellistyy vasta hallinnan siirrolla. Sen jälkeen kun hallinta on siirtynyt hänelle, myöhemmät luovutuksensaajat tai panttivelkojat eivät voi saada vilpittömän mielen suojaa, koska sen edellytyksenä on luovuttajan tai pantinantajan hallinta ja hallinnan siirtyminen sekunduksselle.

Puheena olevan käsityksen mukaan julkivarmistuksen asettamista edellytykseksi panttivelkojan suojalle pantinomistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan voidaan perustella sillä, että hallinnan siirto on edellytyksenä myös täyden suojan saamiselle myöhempiä luovutuksensaajia ja panttivelkojia vastaan. Panttivelkojaa on perusteltua suojata ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan vain sikäli, kuin hänen asemansa muissa suhteissa on niin suojattu, että panttioikeus tarjoaa hänelle käyttökelpoisen vakuuden.

e. Kaksoisdisponointien ehkäiseminen. Myös panttivelallisen myöhempien sopimuskumppaneiden sekä yleisen edun on katsottu vaativan velallisen luvattomien määräämistoimien ehkäisemistä.[9] Panttivelkoja on siksi ohjattava ottamaan esine mahdollisimman nopeasti haltuunsa, jotta velallisella ei olisi mah-

soa edellyttävän panttivakuuden käyttämistä harkitusti. Tähän näkökohtaan kiinnitetään jäljempänä huomiota.

[8] Ks. esim. *Havansi* s. 132, *Zitting,* Sivullissuojasta s. 106—107, *Nikupaavola* s. 109, *Taxell,* Panträtt s. 57—58, *Caselius,* Laki irtaimistokiinnityksestä s. 11, *Håstad* s. 221, Undén s. 54—55, *Schmidt* s. 134—136, *von Eyben,* Panterettigheder s. 411—412 ja *Berning,* Omsaetningsformue s. 136—141, vrt. myös *Helander* s. 364—366.

[9] Ks. esim. *Håstad* s. 221, *Undén* s. 47, *Hessler* s. 87 ja 94 sekä *von Eyben,* Panterettigheder s. 411—412.

dollisuuksia suorittaa kaksoisdisponointeja luovuttamalla esineen tai panttaamalla sen uudelleen. Asettamalla hallinnansiirtovaatimus edellytykseksi panttivelkojan suojalle ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan, voidaan varmistaa se, että esinettä ei jätetä velallisen haltuun.

f. Kiinnitysvaatimuksen tavoitteita. Julkivarmistusvaatimusta on oikeuskirjallisuudessa käsitelty yleensä vain hallinnan siirtoa silmällä pitäen. Pääpiirteissään samat perusteet kuin hallinnansiirtovaatimukselle voidaan kuitenkin esittää myös kiinnitysvaatimukselle.[10]

Kiinnitys tyydyttää ensi sijassa julkisuustarvetta ja suojaa velkojaa pantinantajan määräämistoimien vaikutuksilta, koska panttioikeus säilyy omistajanvaihdoksista huolimatta ja tuottaa etuoikeuden myöhempiin panttivelkojiin nähden. Näissä suhteissa kiinnitys on tehokkaampi keino kuin hallinnan siirto.

Vakuuden antamisesta aiheutuva uhraus on taas sikäli selvästi vähäisempi, että pantinantajalla säilyy kiinnittämisen jälkeenkin mahdollisuus käyttää esinettä normaaliin tapaan. Uhraus pantinantajalle aiheutuu kuitenkin siinä muodossa, että kiinnitys vähentää pantinantajan mahdollisuuksia käyttää esinettä uudelleen velan vakuutena taikka henkilöluotonannon perusteena. Uudet panttaukset tuottavat huonomman etuoikeuden, ja niiden vakuusarvo on siten vähäisempi. Myöskään henkilöluotonantajat eivät voi velallisen maksukykyä arvioidessaan panna kiinnitetylle omaisuudelle samanlaista painoa kuin kiinnittämättömälle.

4.3.3. Omistuksenpidätys ja julkivarmistusvaatimuksen tavoitteet

4.3.3.1. Luottolegitimaatio ja sen turvaaminen

a. Kysymyksenasettelun täsmentäminen. Kun omistuksenpidätyksen on tarkemmin perustelematta väitetty olevan panttausta koskevan julkivarmistusvaatimuksen vastainen salainen vakuusoikeus, lienee usein pidetty silmällä omistuksenpidätyksen kielteisiä vaikutuksia luottolegitimaatioon. Koska omistuksenpidätyksin myyty esine on ostajan eli velallisen hallussa, luotonantajat voivat hänen maksukykyään arvioidessaan erehtyä antamaan liian paljon painoa kyseiselle esineelle. Tämä näkökohta on kuitenkin mielestäni saanut perusteettoman suuren merkityksen. Tässä muodossa ajatusta omistuksenpidätyksestä

[10] Ks. esim. *Helander* s. 348 ja 541—543, *Hessler* s. 87—88 ja 90—91 (vrt. s. 363—364), *von Eyben,* Panterettigheder s. 49—50 sekä *Højrup* s. 65—69. Ks. lisäksi denuntiaatiovaatimuksesta esim. *Håstad* s. 191 ja 201—202, *Helander* s. 456 ja 461—472 sekä *Højrup* s. 68.

salaisena vakuuskeinona on myös useasti kritisoitu pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa.

Omistuksenpidätyksen käytön voidaan sanoa heikentävän luottolegitimaation merkitystä, jos verrataan toisiinsa hallinnan siirroin julkivarmistettua panttausta ja omistuksenpidätyskauppaa. Tämän seikan relevanssia ei pidä kuitenkaan ratkaista analysoimatta ensin luottolegitimaation merkitystä julkivarmistusvaatimuksen tavoitteena. Lisäksi on selvitettävä, onko luottolegitimaatiolle ja sen turvaamiselle annettava nimenomaan omistuksenpidätyksessä samanlainen painoarvo kuin panttauksessa. Jälkimmäisen kysymyksen selvittämiseksi voidaan verrata omistuksenpidätyksen haittoja niihin haittoihin, joita aiheutuisi panttauksesta ilman julkivarmistusta. Näin voidaan ottaa kantaa siihen, onko julkivarmistus omistuksenpidätyksessä yhtä tarpeellinen kuin panttauksessa.

b. Luottolegitimaatio ja sen turvaaminen julkivarmistusvaatimuksen tavoitteena. Luottolegitimaation ja sen turvaamisen merkitys julkivarmistusvaatimuksen tavoitteena on kyseenalainen kahdesta syystä. Ensinnäkin luottolegitimaatioon vedottaessa on nähdäkseni korostettu liikaa potentiaalisen velallisen omaisuuden merkitystä luotonantajalle. Siinä tapauksessa, että velalliselta ei vaadita reaalivakuutta, hänen omaisuudelleen ei yleensä annettane suurta merkitystä luottoriskiä arvioitaessa.[1] Tämä johtuu jo siitä, että etuoikeudeton luotonantaja jää etuoikeutettujen saamisten suuren määrän vuoksi maksukyvyttömyystapauksissa useimmiten kokonaan ilman suoritusta.[2] Etuoikeudeton luotonantaja voi odottaa saavansa suorituksen vain, mikäli velallinen pysyy maksukykyisenä. Luottoriskiä arvioidessaan luotonantajan on selvitettävä myös

[1] Ks. myös esim. *Olsson* s. 54 ja 59 av. 53, *Nikupaavola* s. 63 av. 17, *Göranson* s. 627—629, *Håstad* s. 180—181 ja 221, *Helander* s. 353—354, *Undén* s. 46—47, 54—55 ja 101, *Walin* s. 166, *Agell,* SvJT 1965 s. 229, *Hessler,* SvJT 1954 s. 422—423, *Schmidt* s. 50—51, *Bergman* s. 86—89 ja *Hillgård* s. 121—125, vrt. *Fehr* s. 46 ja 54—56. Ks. myös Saksan liittotasavallan oikeudesta esim. *Adams* s. 177—183 ja 187—195.

[2] Etuoikeuksien vähentämistä on ehdotettu mm. Etuoikeuslakikomitean mietinnössä, ks. *Kom.miet. 1972: A 27* s. 46—94. Ehdotusta ei ole kuitenkaan toteutettu, eikä ilmeisesti tulla toteuttamaan mainitun mietinnön pohjalta. Sen sijaan etuoikeuskysymykset ovat 4.3.1982 lähtien olleet selvitettävänä konkurssilainsäädännön kokonaisuudistusta valmistelevassa oikeusministeriön työryhmässä, ks. *OLJ 1984:6* s. 1. Työryhmän ehdotus ei ole valmistunut. Työryhmän laatimista selvityksistä, jotka koskevat erilaisten etuoikeusjärjestelmän muutosten vaikutuksia eri velkojaryhmien jako-osuuksiin, ks. *OLJ 1984:6* s. 60—78. Edes etuoikeuksien olennainen vähentäminen ei voine kuitenkaan merkittävästi vaikuttaa etuoikeudettomien velkojien asemaan, mikäli yrityskiinnityksen käyttö, jota kyseisissä selvityksissä ei voitu ottaa huomioon, tulee vastaisuudessa yleistymään.

muiden velkojen määrä ja pyrittävä ennakoimaan velallisen taloudellisten olojen kehitys.

Sanotuista syistä potentiaalisen velallisen omaisuutta keskeisempi merkitys luottoriskin arvioinnissa on yksityishenkilöiden luotoituksessa säännöllisillä tuloilla ja mahdollisilla aikaisemmilla maksuhäiriöillä. Yritysten luotoituksessa ratkaiseva merkitys on yleensä varsinaisten yritystutkimusten tuloksilla, kirjanpitotiedoilla taikka vain yrityksen maineella. Velallisen omaisuus vaikuttaa maksukyvyn arviointiin korkeintaan eräänä velallisen taloudellisesta asemasta syntyvän kokonaiskuvan osatekijänä.

Jo sillä perusteella, että velallisen omaisuudella on suhteellisen vähäinen merkitys potentiaalisen velallisen maksukykyä arvioitaessa, voidaan väittää, ettei luottolegitimaationäkökohdilla ole keskeistä merkitystä julkivarmistusvaatimuksen tavoitteena. Luottolegitimaationäkökohtien merkitys riippuu kuitenkin lisäksi siitä, miten luotettavan kuvan potentiaalisen velallisen omistusoikeudesta esineen hallinta antaa. Myös tässä suhteessa luottolegitimaatiolle annettua merkitystä voidaan arvostella.

Yleisesti tunnettu tosiasia nimittäin on, että velallisen hallinta ei luotettavasti osoita, että kyseinen esine voitaisiin tarvittaessa pakkotäytäntöönpanossa käyttää velallisen velkojen suorittamiseen. Hallinta ja omistusoikeus eivät läheskään aina ole samalla subjektilla, eikä pelkästään vakuuksien käyttöä koskevalla julkivarmistusvaatimuksella voida ratkaisevasti vaikuttaa asiaan.[3] Potentiaalisen luotonantajan, joka aikoo poikkeuksellisesti arvioida velallisen maksukykyä tämän omaisuuden perusteella, on aina syytä selvittää velallisen hallussa olevien esineiden omistussuhteet.

c. Omistuksenpidätyksen merkitys luottolegitimaation ja sen turvaamisen kannalta. Edellä on päädytty siihen, että luottolegitimaationäkökohdilla ei ole keskeistä merkitystä julkivarmistusvaatimuksen tavoitteena. Myöskään omistuksenpidätyksen käytöstä ei siksi aiheudu suurta vaaraa luotonantopäätöstä tekevälle. Luotonantaja ei voi luottaa pelkkään esineen hallintaan, eikä toisaalta edes tietoisuus omistuksenpidätyksestä yleensä vaikuttaisi olennaisesti luotonantajan ratkaisuihin. Tämän tähden kritiikki, joka perustuu omistuksenpidätyksen luonteeseen salaisena vakuusoikeutena, on mielestäni liioiteltua. Näin on asia varsinkin sikäli, kuin mainittua näkökohtaa on käytetty perusteena tehokkuuden epäämiseksi omistuksenpidätykseltä vain joissakin erityistapauksissa. Jos omistuksenpidätyksen käyttö joka tapauksessa on laajalti mah-

[3] Ks. esim. *Klami,* The rule of law s. 70, *Olsson* s. 57—60, *Caselius* s. 379 av. 3, *Håstad* s. 156, *Hessler* s. 87—88 ja 91, *Eklund — Nordström* s. 25, *Ross* s. 153—155 ja *Falkanger,* TfR 1987 s. 217.

dollista, omistuksenpidätyksen käyttö vähentää entisestään velallisen hallinnan luotettavuutta osoituksena maksukyvystä.

Luotonantajan antaessa poikkeuksellisesti merkitystä potentiaalisen velallisen omaisuudelle omistuksenpidätyksestä voi aiheutua hänelle haittaa. Omistuksenpidätyksen selville saaminen on hankalampaa kuin julkivarmistetun panttauksen havaitseminen. Sikäli kuin luottolegitimaationäkökohdille aiemmin esitetystä huolimatta annetaan merkitystä julkivarmistusvaatimuksen tavoitteena, omistuksenpidätyksen voidaan sanoa olevan ristiriidassa julkivarmistuksen tavoitteiden kanssa. Tämän seikan painoarvoa vähentää kuitenkin mielestäni se, että omistuksenpidätyksen selville saaminen ei kaikesta huolimatta ole läheskään yhtä vaikeaa kuin julkivarmistamattoman panttauksen selvittäminen. Julkivarmistukseen on panttauksessa enemmän tarvetta kuin omistuksenpidätyksessä.

Jos panttausta ei julkivarmistettaisi, luotonantopäätöksen tekijällä ei olisi yleensä mitään käyttökelpoista keinoa saada selville aikaisempia panttauksia, jotka velallinen haluaisi salata. Panttaussopimus voi olla tehty velkojan ja velallisen välillä ilman minkäänlaista julkisuutta. Panttaussopimus voi olla tehty myös kenen tahansa kanssa. Potentiaalisen luotonantajan olisi yleensä mahdotonta saada selville niitä kolmansia, joiden kanssa pantaussopimuksia olisi ehkä tehty. Hänellä ei siksi ole käytettävissään mitään tiettyä sivullistahoa, jolta hän voisi saada tiedon panttaussopimuksen olemassaolosta edes siinä tapauksessa, että tämä sivullinen olisi valmis asian hänelle selvittämään. Pelkän panttaussopimuksen olemassaoloa ei potentiaalinen luotonantaja kaiken kaikkiaan voisi yleensä saada tietoonsa muuta kuin sattumalta.

Omistuksenpidätyksessä tilanne on paljolti toinen. Luotonantaja saa omistuksenpidätyksen yleensä selville, mikäli hän selvittää velallisen saannon kyseiseen esineeseen. Velallisen saanto muodostaa omistuksenpidätyksen selvittämisessä kiinnekohdan, jollaista panttauksen selvittämisessä ei olisi ilman julkivarmistusvaatimusta.[4] Omistuksenpidätyksen olemassaolon selvittäminen ei myöskään sanottavasti lisää potentiaalisen luotonantajan työtä, sillä velallisen saanto hänen on muutenkin syytä selvittää, jos hän aikoo arvioida luottoriskiä velallisen omaisuuden perusteella.

Luotonantopäätöksen tekijä voi saada selville potentiaalisen velallisen saannon kauppakirjasta. Jos kauppakirjasta ilmenee, että sopimukseen sisältyy omistuksenpidätysehto, luotonantaja voi vaatia nähtäväksi kauppahinnan suorittamista koskevan kuitin. Samaten hänellä on mahdollisuus kääntyä myyjän puoleen ja tiedustella tältä omistuksenpidätyksen olemassaoloa sekä kauppa-

[4] Vrt. myös *Håstad* s. 82.

hinnan suorittamista. Myös tapauksissa, joissa kauppasopimus on päätetty suullisesti tai velallinen ainakin väittää näin esimerkiksi salatakseen kauppakirjaan sisältyvän omistuksenpidätyksen, luotonantopäätöksen tekijä voi kääntyä myyjän puoleen.

Myyjä ei edellä kerrotuissa tilanteissa ole velvollinen antamaan tietoja luotonantajalle. Tavallisesti on kuitenkin myyjän edun mukaista huolehtia siitä, että potentiaaliset kilpailevat velkojat ovat tietoisia hänen omistuksenpidätykseen perustuvasta vakuusoikeudestaan. Sitä paitsi luottoa hankkiva ostaja voinee yleensä huolehtia siitä, että myyjä antaa tarvittavat tiedot luotonantajalle.

Täydellä varmuudella luotonantaja ei kaikista edellä esitetyistä näkökohdista huolimatta aina voi selvittää velallisen saantoa. Ensinnäkin on mahdollista, että myyjä ei syystä tai toisesta suostu antamaan tarvittavia tietoja tai että ostaja ei suostu ylipäänsä ilmoittamaan, keneltä esine on hankittu. Tällaisissa tapauksissa luotonantopäätöksen tekijä ei voi antaa kyseiselle esineelle merkitystä arvioidessaan velallisen maksukykyä. Olennaista on kuitenkin se, että luotonantaja saa perusteet tällaiselle *negatiiviselle johtopäätökselle.* Jos panttaus voitaisiin suorittaa ilman julkivarmistusta, luotonantaja ei saisi edes tällaista tietoa muuta kuin sattumalta ja hän voisi erehtyä tekemään päinvastaisen johtopäätöksen.

Toiseksi on mahdollista, että luoton hakija ilmoittaa väärän henkilön myyjäksi ja erehdyttää yhdessä tämän henkilön kanssa luotonantajaa. Myös muunlainen vilppi kuten kauppakirjan väärentäminen on mahdollista. Tämän tyyppiseltä menettelyltä luotonantajaa ei kuitenkaan suojaa täydellisesti edes panttausta koskeva julkivarmistusvaatimus. Tällaisen riskin merkitys on sitä paitsi hyvin pieni verrattuna siihen, mitä mahdollisuuksia velallisella on hukata omaisuuttaan luottosuhteen kestäessä tai mitä muutoksia velallisen maksukyvyssä voi muista syistä tapahtua luottosuhteen kestäessä. Luotonantajan, joka ylipäänsä arvioi luoton hakijan maksukykyä niin epävarmalla perusteella kuin velallisella luottosuhteen alkaessa olevan omaisuuden pohjalta, on otettava huomioon tämän tyyppisten riskien olemassaolo.

d. Tulokset. Pyrkimys ehkäistä myöhempien luotonantajien erehdykset velallisen maksukyvyn suhteen eli luottolegitimaationäkökohta ei kaiken kaikkiaan anna mielestäni painavia perusteita suhtautua kielteisesti omistuksenpidätyksen käyttöön. Keskeistä on, että luottolegitimaation merkitys on kyseenalainen panttausta koskevan julkivarmistusvaatimuksen perusteena. Lisäksi omistuksenpidätyksessä julkisuustavoite täyttyy paremmin kuin sellaisessa panttauksessa, johon ei liity julkivarmistusta. Täten julkivarmistukseen ei ole yhtä suurta tarvetta kuin panttauksessa.

4.3.3.2. Muiden aktuaalisten velkojien suojaaminen

Panttausta koskevaa julkivarmistusvaatimusta on perusteltu aktuaalisten velkojien tarpeella *saada tietoonsa velallisen suorittamat panttaukset.* Tämä tavoite ei täyty omistuksenpidätystä käytettäessä. Omistuksenpidätyksen käyttö velallisen tekemissä kauppasopimuksissa ei juuri voi tulla hänen aktuaalisten velkojiensa tietoon, ellei näillä ole mahdollisuutta seurata järjestelmällisesti velallisen taloudellista toimintaa. Tämän puutteen merkitystä lieventävät kuitenkin seuraavat seikat.

Hallinnan siirron tai kiinnityksen vahvistamisen merkitys muita velkojia varoittavana tapahtumana on suhteellisen pieni. Pyrkimyksellä varmistaa se, että tieto panttioikeuden perustamisesta kulkeutuu kilpaileville aktuaalisille velkojille, ei siksi nähdäkseni ole keskeistä merkitystä panttausta koskevan julkivarmistusvaatimuksen perusteena.

Kiinnityksen vahvistamisesta velkojalla on mahdollisuus saada tieto, koska kiinnityksiä koskevista rekistereistä voi kuka tahansa hankkia otteen. Itse kiinnitysmenettelyyn ei kuitenkaan liity sellaisia toimenpiteitä kuten kuulutuksia, jotka varmistaisivat tiedon kulkeutumisen kiinnityskohteen omistajan muille velkojille. Tiedon saaminen kiinnityksen vahvistamisesta riippuu kilpailevien velkojien omasta aloitteellisuudesta. Se edellyttäisi tavallisesti velallisen toiminnan jatkuvaa huolellista seuraamista. Kiinnityksen vahvistaminen ei siksi tulle yleensä kilpailevien velkojien tietoon sellaisessa vaiheessa, että he juuri tämän tiedon perusteella voisivat välttää luottotappion esimerkiksi hakemalla ulosmittausta tai velallisen asettamista konkurssiin.

Siinä vaiheessa, kun tieto kiinnityksen vahvistamisesta on tullut kilpaileville velkojille ja nämä ovat ehtineet esimerkiksi hakea ulosmittausta tai konkurssia, velallinen on voinut käyttää kiinnitysvakuutta vastaan saamansa varat ja myös takaisinsaannin edellytyksenä olevat määräajat ovat voineet kulua umpeen. Tieto kiinnityksen vahvistamisesta ei tavallisesti edes aiheuttane perimistoimenpiteisiin ryhtymistä. Paitsi että ulosmittausmenettelyyn ryhtymisen tai konkurssin käynnistämisen oikeudelliset edellytykset voivat puuttua, ei kiinnityksen vahvistaminen sellaisenaan ole kilpailevien velkojien asemaa vaarantava tapahtuma. Ellei kilpailevilla velkojilla ole syytä epäillä velallisen joutuneen maksuvaikeuksiin ja panttauksen tapahtuneen takaisinsaantiin oikeuttavissa olosuhteissa, heillä ei ole yleensä syytä ryhtyä välittömiin perimistoimenpiteisiin kiinnityksen vahvistamisesta saamansa tiedon perusteella.

Edellä esitetyt näkökohdat soveltuvat pääosin myös *hallinnan siirrolla* suoritettavaan julkivarmistukseen. Hallinnan siirto jäänee usein velkojilta riittävän ajoissa havaitsematta. Tiedon saaminen edellyttäisi tavallisesti tällöinkin

velallisen toiminnan jatkuvaa huolellista seuraamista. Pelkkä tieto panttauksesta ei myöskään juuri aiheuttane perimistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Sanotuista syistä velkojia varoittavan piirteen puuttuminen omistuksenpidätyksestä ei ole mielestäni suuri epäkohta. Tämän puutteen merkitystä vähentää lisäksi se, että omistuksenpidätyksen käyttö ei edes samassa määrin kuin panttaus indikoi muiden velkojien etujen vaarantumista. Omistuksenpidätyskaupat eivät osoita ostajan olevan rahoitusvaikeuksissa, eivätkä myöskään ne itse tavallisesti vaaranna ostajan maksukykyä.[1]

Julkivarmistusvaatimusta on perusteltu myös aktuaalisten velkojien tarpeella pystyä *jälkikäteen luotettavasti selvittämään panttauksen ajankohta.* Myös tässä suhteessa omistuksenpidätys on tietyssä mielessä salainen vakuusoikeus. Omistuksenpidätyksen käyttöön ei liity sellaista sivullisille havaittavaa piirrettä, jonka perusteella vakuuden perustaminen ja perustamisajankohta olisivat jälkikäteen luotettavasti selvitettävissä. Vaikka kauppasopimuksen tekemisen ja esineen ostajalle toimittamisen ajankohta olisivat tiedossa, velkojat eivät voi välttämättä varmuudella selvittää sitä, onko omistuksenpidätyksestä todellisuudessa sovittu ja mikä on omistuksenpidätyksestä sopimisen oikea ajankohta. Ostaja ja myyjä voivat antaa näistä seikoista virheellisiä tietoja samaan tapaan kuin panttaussopimuksesta ja sen päättämisen ajankohdasta.

Näiden vaikeuksien merkitystä vähentää kuitenkin se, että omistuksenpidätys ei yksittäisen kauppasopimuksen velvoitteita koskevana vakuuskeinona mahdollista yhtä vaarallisia väärinkäytöksiä kuin panttaus.[2] Niinpä vilpillisessä yhteistyössä velallisen kanssa ei voi olla kuka tahansa sivullinen vaan hänen on oltava tavaran myyjä tai henkilö, joka uskottavasti voi esiintyä myyjänä; velallisen omaisuus on normaalisti hankittu monelta taholta ja laajamittaisen vilpin onnistuminen edellyttää tästä syystä tavallisesti usean sivullisen myötävaikusta; omaisuus voi olla ollut velallisen käytössä niin pitkään, että väitteet kauppahinnan maksamattomuudesta eivät ole uskottavia jne. Panttauksen salliminen ilman julkivarmistusta tekisi sen sijaan varsin helpoksi saattaa käytännöllisesti katsoen kaikki täytäntöönpanon kohteeksi kelpaava velallisen omaisuus kilpailevien velkojien ulottumattomiin vaikkapa yhdellä tekaistulla panttaussopimuksella. Vilpin ehkäiseminen on täten panttauksessa tärkeämpi tavoite kuin omistuksenpidätyksessä.

---

[1] Ks. myös esim. *Undén* s. 101, *Agell,* SvJT 1965 s. 229, *Jensen* s. 80—81, *Braekhus,* LoR 1966 s. 388, *Arnholm* s. 365 ja *Arnholm,* TfR 1933 s. 143.

[2] Vrt. myös esim. *Håstad* s. 226—227, *Undén* s. 101, *Hessler* s. 365, *Hessler,* Om äganderättsförbehåll s. 464—465, *Agell,* SvJT 1965 s. 229, *Illum,* Ejendomsforbehold s. 94—95, *Ross* s. 244—246, *Arnholm* s. 365, *Arnholm,* TfR 1933 s. 143—144 ja *Adams* s. 275.

4.3.3.3. Uhrauksen tuottaminen

Vaatimus vakuuden antajalle aiheutuvasta uhrauksesta ei täyty omistuksenpidätyksessä samalla tavoin kuin käteispanttauksessa. Omistuksenpidätyksessä vakuuden myöntämisestä velalliselle aiheutuvana uhrauksena voidaan pitää erityisesti niitä rajoituksia ostajan oikeudelliseen määräämisvaltaan ja käyttöoikeuteen, joita ehdosta seuraa.[1] Niiden merkitys ei ole kuitenkaan yleensä suuri. Ostajan käyttöoikeuden rajoitukset ovat nimittäin vähäisiä, ja monesti hänellä ei ole tarvetta oikeudellisiin määräämistoimiin välitilan kestäessä.[2]

Uhrausvaatimuksen painoarvo ei kuitenkaan ole omistuksenpidätyksessä samanlainen kuin pantauksessa. Omistuksenpidätyksestä aiheutuu seuraavaksi esitettävistä syistä vähemmän ylivelkaantumisen tai suosimisen vaaraa kuin aiheutuisi panttauksesta ilman julkivarmistusta.[3]

Keskeinen merkitys on sillä, että omistuksenpidätys tuottaa myyjälle etuoikeutetun aseman vain sikäli, kuin hänen oma suorituksensa eli omistuksenpidätyksin myyty esine on tallella ja säilyttänyt arvonsa. Konkurssissa omistuksenpidätys estää esineen realisoinnin eikä myyjä menetä oikeuttaan ottaa esine takaisin.[4] Ulosmittauksessa tilanne on sama, ellei ole kysymys osamaksukaupasta. Osamaksumyyjä taas saa suorituksen pakkohuutokaupassa kertyvistä varoista ennen muita velkojia.[5] Kaikissa edellä mainituissa tapauksissa myyjän etuoikeutettu asema riippuu siitä, riittääkö esineen arvo kattamaan myyjän saamisen.

Myyjän ottaessa esineen takaisin esineen arvo luetaan hänen ja ostajatahon välien selvittelyssä myyjän saamisten vähennykseksi. Jos esineen arvo riittää kattamaan myyjän saamisen, hänen voidaan sanoa saavan etuoikeutetusti suorituksen, koska velkojat eivät voi estää esineen takaisin ottamista. Siltä osin kuin myydyn esineen arvo ei kata myyjän saamista, hän joutuu perimään saamisensa tavallisena etuoikeudettomana velkojana. Vastaavalla tavalla myyjä saa etuoikeutetusti suorituksen OsamKL 18.1 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa vain sikäli, kuin esineen arvo siihen riittää.

Omistuksenpidätyksellä voidaan saattaa ostajan muiden velkojien ulottumattomiin korkeintaan *myyjän oma suoritus*. Panttauksessa tilanne on toisenlainen. Panttioikeus tuottaa velkojalle etuoikeuden muihin velkojiin nähden

---

[1] Ks myös *Helander* s. 615 ja *Hessler* s. 365.

[2] Ks. ostajan käyttöoikeudesta ja määräämisvallasta jaksoissa 2.1.2. ja 3.2.2.2. esitettyä

[3] Ks. myös jaksossa 4.3.3.2. av. 1 mainittuja lähteitä.

[4] Ks. jakso 3.2.3.

[5] Ks. jakso 3.2.3.

siitä riippumatta, onko velkojan suoritus tallella tai ylipäänsä koitunut pesän hyväksi. Esimerkiksi rahalaina, jonka maksamisen vakuudeksi pantti on annettu, voi olla käytetty tavalla, joka ei ulosmittaus- tai konkurssitilanteessa hyödytä millään tavalla velkojia. Siitä huolimatta panttivelkoja on oikeutettu perimään saamisensa tavalliseen tapaan parhaimmalla etuoikeudella pantin arvosta.

Mainitun piirteensä vuoksi omistuksenpidätys ei aiheuta yhtä vakavaa *ylivelkaantumisen vaaraa* kuin aiheuttaisi panttaus ilman julkivarmistusta. Omistuksenpidätyksen käyttö voi tosin parantaa velallisen mahdollisuuksia tehdä luottokauppoja, ja näin omistuksenpidätyksen käyttö voi lisätä velkojen määrää sinänsä. Luottokauppojen myötä voivat sitä paitsi ostajan velat lisääntyä enemmän kuin varat. Tämä saattaa johtua esimerkiksi ostajalta peritystä ylihinnasta tai esineen arvonlaskusta. Velkaantumisen vaikutukset muiden velkojien asemaan ovat kuitenkin kokonaisuutena vähemmän kielteisiä kuin panttauksessa, koska etuoikeudella perittävä myyjän saaminen ei voi olla suurempi kuin esineen arvo. Omistuksenpidätyskauppa ei voi panttauksen tavoin johtaa siihen, että velkoja säilyttää etuoikeutetun asemansa, vaikka hänen oma suorituksensa ei ole tallella.

Omistuksenpidätys on jo edellä kuvatun *vakuusjärjestelyn rakenteen* johdosta muille velkojille vaarattomampi vaihtoehto kuin panttaus. Lisäksi myyjän etuoikeutetun aseman riippuvuus esineen arvosta voi ohjata myyjää huolehtimaan siitä, että esineen arvo kattaa hänen saamisensa. Tähän hän voi pyrkiä esimerkiksi ajoittamalla kauppahintasaamisen lyhennykset riittävän nopeiksi suhteessa esineen todennäköiseen arvonlaskuun ja velvoittamalla ostajan vakuuttamaan esineen. Jos myyjä onnistuu tässä pyrkimyksessään, omistuksenpidätyskauppa ei aiheuta edes etuoikeudettomina perittävien velkojen nettomäärän lisääntymistä. Panttivelkojalla ei ole samanlaista tarvetta huolehtia siitä, millä tavoin velallinen menettelee panttivakuutta vastaan saatujen varojen suhteen.

Rakenteensa vuoksi omistuksenpidätys ei myöskään mahdollista yksittäisen velkojan *suosimista* muille velkojille vaarallisimmissa muodoissaan. Velallinen ei juuri voi omistuksenpidätyskaupoilla saattaa kaikkia varojaan muiden velkojien ulottumattomiin. Panttaukset ilman julkivarmistusta olisivat tässä suhteessa vaarallisempia.

Eräänlaisena yksittäisen velkojan suosimisena vakuuden antamista voidaan kuitenkin aina pitää. Vastaavasti reaalivakuuksien käytön voidaan ajatella automaattisesti vähentävän henkilöluoton pohjaa ja siten *henkilöluotonannon mahdollisuuksia.* Voitaisiin väittää, että yksittäisten velkojien suosimisen eh-

käisemiseksi ja henkilöluotonannon edellytysten turvaamiseksi olisi reaalivakuuksien käyttö ylimalkaan rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi.

Reaalivakuuksien käytön vaikutukset henkilöluotonantajien perintämahdollisuuksiin ovat viime aikoina olleet useissa maissa keskustelun kohteena vakuus- tai konkurssioikeudellisen lainsäädännön uudistamisen yhteydessä. Norjassa puheena olevaa kysymystä käsitteli perusteellisesti *Braekhus* PanteL:n uudistamistyön aikana vuonna 1976 ilmestyneessä artikkelissaan. Braekhus arvioi, mitä tarpeita ja mahdollisuuksia olisi rajoittaa reaalivakuuksien käyttöä luoton tarkoituksen (investointi-, käyttöpääoma- vai kulutusluotto taikka vakuus perustettu ennen luoton antamista vai sen jälkeen), vakuuskohteen, vakuuden antajan toimialan, luottoehtojen taikka vakuudella turvattavan saamisen määrän perusteella.[6] Hän päätyi puoltamaan lähinnä viimeistä vaihtoehtoa siinä muodossa, että osa vakuusesineen realisoinnissa kertyvästä tuotosta olisi aina jätettävä vakuudettomien velkojien saataville.

Samansuuntaisia ajatuksia kuin Braekhus Norjassa ovat esittäneet konkurssilainsäädännön uudistamista valmistelleet komiteat Saksan liittotasavallassa ja Englannissa. Englantilainen komitea *(The Insolvency Law Review Committee* eli *The Cork Committee)* ehdotti vuonna 1982 jättämässään mietinnössä, että sikäläisen (lähinnä suomalaista yrityskiinnitystä vastaavan) velkakiinnityksen, floating chargen, käsittämän omaisuuden realisoinnista kertyvistä varoista säädettäisiin luovutettavaksi kymmenen prosenttia vakuudettomille velkojille.[7] Tätä ehdotusta ei kuitenkaan toteutettu vuosina 1985 ja 1986 säädetyissä konkurssilaeissa. Saksalainen komitea *(Die Kommission für Insolvenzrecht)* ehdotti vuonna 1985 jättämässään mietinnössä, että irtaimen, velallisen hallinnassa olevan vakuusomaisuuden realisoinnista kertyvistä varoista säädettäisiin luovutettavaksi pääsääntöisesti 25 prosenttia etuoikeudettomille velkojille.[8] Ehdotus näyttää toteutuvan ainoastaan siinä muodossa, että sanotunlaisen vakuusomaisuuden realisoinnissa kertyvistä varoista on luovutettava konkurssipesälle kymmenen prosenttia kustannusten korvauksena.[9]

Nähdäkseni on selvää, ettei julkivarmistusvaatimuksen tavoitteena voida pitää vakuuksien käytön hillitsemistä tekemällä menettely yleisesti osapuolille hankalaksi. Tätä tukee jo se, että vakuusoikeuksien käyttöä on jatkuvasti edistetty muun muassa kiinnityksen käyttöalaa lisäämällä. Sen sijaan julkivarmistusvaatimuksen ja erityisesti uhrausvaatimuksen tavoitteena voidaan pitää vakuuksien käytön *ohjaamista.*

---

[6] Ks. *Braekhus,* Jussens Venner 1976 s. 210—211 ja 220—249.

[7] Ks. esim. *Lennander,* TfR 1987 s. 556—559 ja 582—583.

[8] Ks. esim. *Lennander,* TfR 1987 s. 550—553 ja 582—585

[9] Ks. esim. *Lennander* TfR 1987 s. 585.

Vakuuksien käyttö sallimalla ja sitä edistämällä pyritään helpottamaan luottotaloutta.[10] Vakuudet helpottavat luottotaloutta mahdollistamalla luoton antamisen ja luottosuhteen jatkamisen tilanteissa, joissa luotonantaja ei katsoisi voivansa ottaa riskiä velallisen maksukyvystä ja -halusta. Vastaavasti vakuudet tekevät luotonantajalle mahdolliseksi luoton antamisen velalliselle helpommilla ehdoilla. Erityisesti hallinnan siirrosta velalliselle aiheutuvan uhrauksen voidaan olettaa edistävän panttivakuuden käyttämistä edellä mainittujen tavoitteiden mukaisesti. Velallinen ei ole oletettavasti halukas suostumaan panttaukseen, ellei panttivakuuden antamisella näytä olevan vaikutusta luottosuhteen syntymiseen tai jatkumiseen taikka luottosuhteen ehtoihin. Jos panttivakuutta käytetään tällä tavoin harkitusti, myös henkilöluotonannolle jää toimintamahdollisuuksia. Kaikki velallisen omaisuus ei yleensä ole reaalivakuutena. Lisäksi luoton saannin sekä luoton ehtojen helpottumisen voidaan olettaa koituvan välillisesti henkilöluotonantajienkin hyväksi sikäli, että luoton saaminen ja sen helpottuneet ehdot vaikuttavat myönteisesti velallisen taloudelliseen toimintaan ja asemaan.[11]

Ostajan käyttö- ja määräämisvallan rajoitukset eivät ole uhrauksena merkitykseltään rinnastettavissa niihin hankaluuksiin, joita velalliselle aiheutuu käteispanttauksesta. Omistuksenpidätykseen ei siten liity yhtä tehokasta, vakuuden harkittuun käyttöön ohjaavaa pidäkettä kuin käteispanttaukseen.

Velallisen uhrauksen vähäisyys omistuksenpidätyksessä ei kuitenkaan anna mielestäni perustetta suhtautua kokonaan kielteisesti omistuksenpidätyksen käyttöön. Ensinnäkin on huomattava, että ero uhrauksessa on varsin vähäinen, jos vertailukohtana käteispanttauksen asemasta käytetään kiinnittämistä. Kiinnityksestä velalliselle aiheutuva uhraus on siinä, että hän ei voi luovuttaa esinettä edelleen muuta kuin panttioikeuden rasittamana ja että hänen mahdollisuutensa käyttää kyseistä omaisuutta henkilöluoton perustana taikka uudelleen reaalivakuutena rajoittuvat.[12] Lopputulos on paljolti samanlainen kuin omistuksenpidätystä käytettäessä. Toiseksi omistuksenpidätys ei alussa mainituista syistä vähennä muiden velkojien saatavilla olevaa omaisuutta yhtä vaarallisella tavalla kuin panttaus.

[10] Ks. myös esim. *Taxell* s. 6, *Håstad* s. 120, *Schmidt* s. 135—136, *Braekhus,* Jussens Venner 1976 s. 238—244 ja *Braekhus,* LoR 1966 s. 387—388.

[11] Luottojen saannin ja luoton ehtojen helpottumisen voidaan odottaa edistävän erityisesti yritysten taloudellista toimintaa muita velkojia hyödyttävällä tavalla. Tällaisen oletaman paikkansapitävyydestä ei liene kuitenkaan saatavilla varmaa kokemusperäistä tietoa. Jonkinlaista tukea sille näyttävät antavan kokemukset Amerikan yhdysvalloista uniform commercial coden vakuusjärjestelmän käyttöönoton ajoilta, ks. *Berning* s. 316—319.

[12] Vrt. *Göranson* s. 631—633.

Sen sijaan uhrausvaatimuksen puuttuminen korostaa merkittävästi tarvetta kontrolloida, että omistuksenpidätystä käytetään luottotaloutta edistävällä tavalla. Usein ei voitane omistuksenpidätyksen tehokkuusedellytyksiä määritellä sillä tavoin, että saatettaisiin olla varmoja ehdon käytöstä luottotaloutta edistävällä tavalla. Kuten yksityiskohtaisessa tarkastelussa jatkossa todetaan, monessa tapauksessa voidaan kuitenkin melkoisella varmuudella sanoa, että omistuksenpidätys *ei voi tarjota* käyttökelpoista vakuutta. Tälle näkökohdalle on annettava painoa omistuksenpidätyksen tehokkuutta arvioitaessa.

4.3.3.4. Vakuuden saajan turvaaminen ja kaksoisdisponointien ehkäiseminen

Panttivelkojan velkojasuojan kytkemistä julkivarmistukseen on perusteltu sillä, että panttivelkoja saa vasta julkivarmistuksella suojan pantin antaneen velallisen luvattomia määräämistoimia vastaan. Suojan myöntämistä ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena ennen kuin suoja myöhempiä luovutuksensaajia ja panttivelkojia vastaan on täydellistynyt julkivarmistuksen johdosta. Vastaavasti voitaisiin väittää omistuksenpidätysmyyjän suojaamisen olevan kyseenalaista, koska esineen ollessa ostajan hallinnassa myyjä voi menettää vakuutensa ostajan luvattomien määräämistoimien johdosta. Kyseisellä näkökohdalla ei mielestäni ole jäljempänä esitettävistä syistä suurta merkitystä.

Ensinnäkin ostajan tai pantinantajan luvattomat määräämistoimet johtavat vakuuden menetykseen vain, mikäli saantosuojan edellytykset täyttyvät.[1] Panttivelkoja ja myyjä eivät ole kokonaan suojattomia, vaikka panttauksen julkivarmistus olisi suorittamatta ja omistuksenpidätyksin myyty esine ostajan hallinnassa.

Julkivarmistusvaatimuksen noudattamiseen nimenomaan panttauksessa on kuitenkin tiettyjä perusteita. Panttaussopimuksen olemassaolon selvittäminen on myöhemmille luovutuksensaajille ja panttivelkojille yleensä erittäin vaikeaa, ellei julkivarmistusta ole suoritettu. Panttaussopimuksen selville saamiseksi omistajan myöhemmän sopimuskumppanin olisi pyrittävä selvittämään omistajan määräämistoimet ainakin koko siltä ajalta, jona esine on kuulunut tälle. Panttaussopimus voi olla tehty milloin tahansa, eikä sen solmimisesta ole aina edes kirjallista todistusaineistoa. Vaikka sopimus olisi tehty kirjallisesti, omistaja voi salata sopimusasiakirjan myöhemmältä luovutuksensaajaltaan tai pant-

[1] Ks. saantosuojan edellytyksistä jaksossa 4.5. esitettyä.

tivelkojalta. Myöhemmällä luovutuksensaajalla tai panttivelkojalla ei ole myöskään käytettävissään mitään ennalta määrättyä sivullistahoa, jolta hän voisi saada lisätietoja.

Vaikka edellä sanotut näkökohdat koskevat suoranaisesti vain myöhemmän luovutuksensaajan ja käteispanttivelkojan selonottomahdollisuuksia, ne kuvastavat välillisesti myös primusasemassa olevan panttivelkojan suojan puutteita.[2] Koska panttaussopimuksen selville saaminen on myöhemmälle luovutuksensaajalle ja panttivelkojalle erittäin vaikeaa, he eivät useinkaan jääne ilman saantosuojaa sillä perusteella, että he ovat tienneet tai heidän olisi pitänyt tietää aikaisemmasta panttaussopimuksesta.

Omistuksenpidätyksessä vakuudensaajan suojan puutteilla on mielestäni jonkin verran vähäisempi painoarvo kuin panttauksessa. Sivullisten mahdollisuudet saada selville omistuksenpidätys ovat nimittäin hieman paremmat, ja vastaavasti myöhemmän luovutuksensaajan tai panttivelkojan saantosuoja muodostaa pienemmän riskin. Omistuksenpidätyksen selville saaminen on helpompaa syistä, jotka on esitetty jaksossa 4.3.3.1. käsiteltäessä myöhempien henkilöluottovelkojien asemaa. Ostajan saanto muodostaa omistuksenpidätyksessä kiinnekohdan, jonka avulla ehdon olemassaolo on mahdollista selvittää.[3] Jos kaupasta on laadittu kauppakirja, omistuksenpidätys ilmenee tavallisesti jo siitä. Tällöin luovutuksensaaja tai panttivelkoja voi esimerkiksi vaatia nähtäväkseen kuitit myyjän saamisen suorittamisesta. Jos taas kauppakirjaa ei ole, luovutuksensaaja tai panttivelkoja voi kääntyä esineen myyjän puoleen. Vaikka myyjällä ei ole velvollisuutta tietojen antamiseen ostajan sopimuskumppanille, hän lienee siihen yleensä valmis jo oman etunsa vuoksi ehkäistäkseen luvattomat luovutukset tai panttaukset.

Edellä kuvatun eron merkitystä vähentää se, että myös omistuksenpidätyksen selville saaminen on vaikeaa, jos ostaja ei suostu myötävaikuttamaan saannon selvittämisessä. Tilanteessa, jossa ostaja haluaa salata omistuksenpidätyksen olemassaolon, hän ei varmastikaan ole halukas esittämään kauppakirjaa tai ilmoittamaan saantomiestään. Se, että ostaja kieltäytyy selvittämästä saantoaan eikä luovutuksensaaja tai panttivelkoja muutenkaan selvitä ostajan saan-

[2] Yleisesti selonottomahdollisuuksien käsitteestä ja merkityksestä ks. esim. *Zitting*, Saantosuoja s. 81—85.

[3] Ks. myös *Håstad* s. 81—82, jossa vastaavasti on kiinnitetty huomiota siihen, että myöhemmän luovutuksensaajan tai käteispanttivelkojan on vaikeampi selvittää sopimuskumppaninsa aikaisempia määräämistoimia kuin tämän saantoa. Myös Håstad on viitannut siihen, että myöhempi luovutuksensaaja tai käteispanttivelkoja ei voi saada aikaisempia disponointeja tietoonsa miltään tietyltä sivullistaholta vaan ainoastaan omalta sopimuskumppaniltaan.

toa, ei toisaalta välttämättä estä saantosuojan myöntämistä luovutuksensaajalle tai käteispanttivelkojalle .[4] Ratkaisu riippuu paljolti tapauksen erityispiirteistä, sillä selonottovelvollisuuden rajoja ei ole mahdollista määritellä yleisen säännön muodossa.[5] Silti saantosuojan saamatta jääminen lienee todennäköisempi vaihtoehto kuin selonoton kohteen ollessa pelkkä panttaussopimus. Luovutuksensaajalta tai panttivelkojalta voidaan ennemmin edellyttää saannon selvittämistä kuin ryhtymistä useimmiten tuloksettomaan yritykseen selvittää, onko vastapuoli tehnyt aikaisemmin esinettä koskevia panttaussopimuksia. Tämän tähden on toisaalta omistuksenpidätysmyyjä hieman paremmin suojattu kuin käteispanttivelkoja.

4.3.4. Leasing ja julkivarmistusvaatimuksen tavoitteet

Edellä omistuksenpidätystä käsiteltäessä esitetyt näkökohdat soveltuvat pääpiirteissään myös leasingiin. Leasing ei ole julkivarmistusvaatimuksen tavoitteiden kannalta olennaisesti vaarallisempi vakuuskeino kuin omistuksenpidätys. Niinpä vuokranantajan oikeus on sivullisten selvitettävissä vastaavalla tavalla kuin omistuksenpidätysmyyjän oikeus, vuokranantajan vakuus turvaa normaalisti ainoastaan kyseistä esinettä koskevasta vuokrasopimuksesta johtuvaa saamista ja vuokranantajan etuoikeutettu asema riippuu esineen arvon säilymisestä.[1] Sivullisille havaittavaksi leasingvuokranantajan oikeus pyritään tavallisesti tekemään jopa kiinnittämällä vuokraesineeseen vuokranantajan omistusoikeutta osoittavia laattoja, tarroja tai muita vastaavia tunnisteita.[2]

Jonkin verran omistuksenpidätystä vaarallisempi leasing on vuokralaisen velkojille siitä syystä, että velkojilla ei ole tavallisesti mahdollisuutta hyödyn-

---

[4] Syy ostajan haluttomuuteen esittää selvitystä saannostaan tai saantomiehestään, voi olla nimittäin myös täysin hyväksyttävä. Ostaja voi haluta esim. kilpailusyistä salata oman hankkijansa. Samaten ostaja voi olla haluton paljastamaan omaa hankintahintaansa. Ostajan haluttomuudesta saantonsa tai saantomiehensä selvittämiseen ei näin ollen välttämättä voi tehdä sitä johtopäätöstä, että ostaja ei olisi kompetentti määräämään esineestä.

[5] Ks. jakso 4.5.

[1] *Erma* (s. 227—228) on kiinnittänyt huomiota myös siihen, että leasingsopimukset eivät ilmene taseesta eivätkä siten voi johtaa huolellista luotonantajaa harhaan. Tämän näkökohdan myönteistä merkitystä ei voitane kuitenkaan pitää olennaisena. Sitä paitsi leasingsopimuksista johtuvan velan puuttuminen taseesta ja sen liitteistä voi puolestaan antaa luotonantajalle perusteettoman myönteisen kuvan velallisen taloudellisesta asemasta.

[2] Ks. esim. *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 2 sekä liitteenä olevan leasingsopimuksen 13.2 §, jonka mukaan laitteeseen on merkittävä sopivalla tavalla, että se on vuokranantajan omaisuutta.

tää leasingsopimukseen sijoitettuja varoja ilman vuokranantajan suostumusta.[3]

Vuokranantaja ei ole normaalisti velvollinen palauttamaan osaksikaan vuokralaisen suorituksia, jos vuokrasuhde lakkaa vuokralaisen sopimusrikkomuksen perusteella.[4] Toisaalta leasingsopimuksen vuokralaiselle tuottaman käyttöoikeuden siirtoon ei ole yleensä sopimusehdoissa annettu oikeutta. Ilman vuokranantajan joko sopimuksessa tai jälkikäteen antamaa suostumusta vuokralaisen velkojilla ei taas ole oikeutta käyttöoikeuden siirtämiseen.[5] Silti leasingsopimus velvoittaa yleensä vuokralaisen suorittamaan ainakin suurimmaksi osaksi esineen hankintahinnan rahoituslisineen. Vuokralaisen esineeseen sijoittamat varat ovat siksi samaa luokkaa kuin omistuksenpidätyskaupassa.

Myöskään ostajan velkojat eivät voi siirtää omistuksenpidätyskaupan tuottamaa oikeutta esineen hallintaan.[6] Kaupan purkautuessa myyjä voi kuitenkin joutua palauttamaan ostajan suorittamia maksuja, jotka velkojat voivat käyttää hyväkseen.[7] Lisäksi ostajan velkojat voivat realisoida sopimuksen tuottamat muut oikeudet, vaikka eivät voikaan siirtää hallintaa. Osamaksukaupan kohde voidaan taas sellaisenaan ulosmitata OsamKL 18 §:n osoittamassa järjestyksessä. Leasingsvuokralaisen oikeuksien realisointi on mahdollista vain, jos siirronsaaja voi hankkia esineen omistukseensa loppuvuokrat tai lunastushinnan maksamalla. Tätä mahdollisuutta ei yleensä ole.

Viimeksi kuvattu leasingsopimusten piirre on mielestäni epäkohta velkojien kannalta.[8] Siihen ei voida kuitenkaan tulkinnalla puuttua, eikä se toisaalta anna riittävää perustetta suhtautua ylimalkaan kielteisesti leasingin käyttöön velkojia kohtaan tehokkaana vakuuskeinona.

---

[3] Ks. myös *Braekhus* s. 198 ja 215—216, jossa on pidetty tätä seikkaa vakavana epäkohtana, sekä lisäksi *Braekhus,* Jussens Venner 1976 s. 245—246. Vrt. *Erma* s. 228 ja *Henriz* s. 240, joissa on korostettu leasingvuokranantajan halukkuutta muille velkojille edullisiin sopimuksiin puheena olevissa tilanteissa. Vuokralaisen konkurssipesällä lienee sitä paitsi oikeus vakuutta vastaan jatkaa vuokrasuhdetta. Tämä on omiaan helpottamaan konkurssipesän selvittämistä. Ks. myös *Millqvist* s. 279—291 ja 342, *Håstad* s. 306, *Henriz,* TfR 1968 s. 95—97 ja *Kofoed-Hansen* s. 189—190. Vrt. myös HVL 51 § ja MVL 19 §. Ks. kuitenkin HHO 11.6.1986 t n:o 473, jossa on ilmeisesti pidetty vuokranantajaa oikeutettuna irtisanomaan leasingsopimus kohtuullista irtisanomisaikaa noudattaen vuokralaisen konkurssin johdosta, vaikka jäljellä olevan vuokrakauden vuokramaksut olisi ennakolta suoritettu.

[4] Ks. myös jakso 8.2.2.

[5] Ks. jakso 3.2.3.

[6] Ks. jaksoja 3.2.3.1. ja 3.2.3.2.

[7] Ks. jaksoja 8.1. ja 8.2.1.

[8] Ks. myös edellä av. 3 esitettyä.

4.4. OMISTUKSENPIDÄTYS JA LEASING OSTAJAN TAI VUOKRALAISEN YRITYSKIINNITYSVELKOJIEN KANNALTA

Edellä on tarkasteltu omistuksenpidätyksen ja leasingin vaikutuksia lähinnä ostajan tai vuokralaisen etuoikeudettomien velkojien asemaan. Pääpiirteissään samanlainen omistuksenpidätyksen ja leasingin merkitys on nähdäkseni ns. yleisen etuoikeuden omaaville velkojille, vaikka näiden velkojien perimismahdollisuudet ulosotossa ja konkurssissa ovat paremmat ja velallisen omaisuuden merkitys maksukyvyn osoituksena on siksi heille suurempi.[1] Omistuksenpidätyksen ja leasingin vaikutukset eräiden tärkeiden ns. erityisen etuoikeuden omaavien velkojien, nimittäin käteispanttivelkojien asemaan tulevat esille jaksossa 4.5. luovutuksensaajan asemaa käsiteltäessä. Toinen, ilmeisesti ainakin tulevaisuudessa tärkeä erityisen etuoikeuden omaavien velkojien ryhmä, yrityskiinnityksenhaltijat, rinnastuu sen sijaan ennemmin etuoikeudettomiin ja yleisen etuoikeuden omaaviin velkojiin.[2]

YrKiinL:lla, joka tuli voimaan 1.1.1986, siirryttiin elinkeinotoiminnassa käytettävän irtaimen omaisuuden kiinnittämisessä irtaimistokiinnityksestä yrityskiinnitykseen.[3] Uudistuksella on tarkoitettu hallituksen esityksen mukaan parantaa yritysten rahoitusmahdollisuuksia helpottamalla irtaimen omaisuuden käyttämistä velan vakuutena.[4] Tähän on pyritty sekä laajentamalla kiinnityksen käyttöalaa että vahvistamalla kiinnityksenhaltijan asemaa.

---

[1] Yleisillä etuoikeuksilla tarkoitetaan etuoikeuksia, jotka kohdistuvat kaikkiin velallisen varoihin. Erityisillä etuoikeuksilla tarkoitetaan vastaavasti sellaisia etuoikeuksia, jotka kohdistuvat ainoastaan tiettyyn rajalliseen osaan velallisen varoista. Ks. esim. *Halila*, Konkurssioikeus s. 69.

[2] Muita erityisen etuoikeuden omaavia velkojia ovat pidätysoikeuden haltijat (EOA 3.1, 5 ja 6 §), irtaimistokiinnityksen haltija (EOA 6a §), velkoja, jonka saamisesta on ulosmitattu velallisen irtainta omaisuutta (EOA 8 §), sekä eräissä tapauksissa yleisen talletusmakasiinin velkoja (EOA 13 §). Ks. esim. *Halila*, Konkurssioikeus s. 70—71 ja 74—77. Omistuksenpidätyksen tai leasingin vaikutuksia näiden velkojien asemaan en ole katsonut aiheelliseksi ottaa erikseen tarkasteltavaksi. Ulosmittausvelkojan asemaa on käsitelty jo edellä. Muiden mainittujen etuoikeuksien käytännöllinen merkitys on taas suhteellisen vähäinen.

[3] IrtKiinL on kumottu YrKiinL:lla. IrtKiinL:n nojalla vahvistetut kiinnitykset ovat kuitenkin voimassa viisi vuotta YrKiinL:n voimaantulosta (1.1.1986) lukien, ja niihin sovelletaan irtaimistokiinnitystä koskevia säännöksiä. Jos elinkeinonharjoittajan omaisuuteen kohdistuu irtaimistokiinnitys, se tuottaa etuoikeuden ennen YrKiinL:n nojalla vahvistettua kiinnitystä. Ks. YrKiinL 38.1 ja 2 § sekä esim. *Ojanen — Sutinen* s. 155—159. Viimeksi mainitussa tapauksessa myös yrityskiinnityksen tuottama etuoikeus voi määräytyä EOA 6 a §:n mukaisesti eikä yrityskiinnitykseen muuten soveltuvan EOA 4a.3 §:n mukaisesti, ks. lähemmin *Ojanen — Sutinen* s. 164—165.

[4] Ks. *Hall. es. n:o 190/1983 vp.* s. 1—2.

Kiinnityksen käyttöalaa laajennettiin tekemällä kiinnityksen käyttö mahdolliseksi kaikille kaupparekisteriin merkityille elinkeinonharjoittajille (YrKiinL 1 §). Kaupparekisteriin voidaan taas kaupparekisterilain (2.2.1979/129) 3.2 §:n mukaan merkitä kaikki elinkeinonharjoittajat laivanisännistöä lukuun ottamatta. Myös maatalousyrittäjät voivat merkityttää itsensä kaupparekisteriin. IrtKiinL 1 §:ssä kiinnityskelpoisuus oli kytketty *velvollisuuteen* tehdä *elinkeinoilmoitus*. Lisäksi oli kiinnityskelpoista omaisuus, joka kuului maanviljelyksen, kotieläintalouden tai puutarhaviljelyksen harjoittamista tarkoittavaan maatalousyritykseen. Velvollisuudesta tehdä elinkeinoilmoitus on säädetty elinkeinon harjoittamisen vapaudesta annetun lain (27.9.1919/122) 3, 6.1 ja 7 §:ssä. Näistä ilmenee, että ilmoitusvelvollisia ovat ensinnäkin luvanvaraisen elinkeinon harjoittajat. Muista elinkeinonharjoittajista ovat ilmoitusvelvollisia ne, jotka harjoittavat kauppaa tai muuta samantapaista liikettä liikehuoneistossa, konttorissa tai senkaltaisessa erityisessä myyntipaikassa. Samaten ovat ilmoitusvelvollisia muun muassa ne elinkeinonharjoittajat, jotka käyttävät apulaisenaan muita kuin aviopuolisoaan tai suoraan etenevää polvea olevia vajaavaltaisia jälkeläisiään. Ilmoitusvelvollisuus on siis varsin kattava, eikä siirtyminen irtaimistokiinnityksesta yrityskiinnitykseen tältä osin merkinnyt suurta muutosta.[5]

Kiinnityksenhaltijan asemaa vahvistettiin muun muassa laventamalla kiinnityskelpoisen omaisuuden piiriä. Yrityskiinnitys käsittää pääsääntöisesti kaiken elinkeinonharjoittajan elinkeinotoiminnassa käytettävän irtaimen omaisuuden (YrKiinL 3 §). Irtaimistokiinnitys ei sen sijaan voi käsittää esimerkiksi immateriaalioikeuksia ja rahoitusomaisuutta (IrtKiinL 2 §). Olennainen merkitys lienee kiinnityksen tuottaman etuoikeuden paranemisella. Yrityskiinnitys tuottaa EOA 4a §:n mukaisen etuoikeuden, irtaimistokiinnitys ainoastaan EOA 6a §:n mukaisen etuoikeuden. Kiinnityksen vakuusarvoa on pyritty parantamaan myös helpottamalla kiinnityksen kohteena olevan irtaimiston myymistä kokonaisuutena (UL 5:8a ja laki konkurssisäännön väliaikaisesta muuttamisesta (12.2.1932/55) 71.7 §).[6]

YrKiinL:n useiden säännösten sanamuodot antavat viitteitä siitä, että ylipäänsä velkojia kohtaan tehokkaan omistuksenpidätyksen ja leasingsopimuksen on tarkoitettu olevan tehokas myös kiinnityksenhaltijaa kohtaan. Niinpä lain 1 §:n mukaan kiinnittää voidaan (vain) "elinkeinonharjoittajan omistama elinkeinotoimintaan kuuluva irtain omaisuus". Sitä paitsi hallituksen esityksessä yrityskiinnityslainsäädännöksi on selvästi todettu omistuksenpidätyksen olevan tehokas kiinnityksenhaltijaa kohtaan.[7] Omistuksenpidätyksen käyttöön

[5] Ks. lähemmin esim. *Ojanen — Sutinen* s. 58—60.

[6] Ks. lähemmin esim. *Ojanen — Sutinen* s. 28, 53—58, 143—146 ja 149—155.

[7] Ks. *Hall. es. n:o 190/1983 vp.* s. 7.

ei siis suhtauduttu kielteisesti, vaikka pyrkimyksenä oli edistää kiinnitysvakuuden käyttöä ja esimerkiksi käteispanttauksen tehokkuutta kiinnityksenhaltijaa kohtaan rajoitettiin olennaisesti YrKiinL 4.3 §:n säännöksellä. Omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuudesta yrityskiinnityksen haltijaa kohtaan ei sinänsä ole epäselvyyttä. Kysymys voi olla vain siitä, aiheutuuko omistuksenpidätyksen tai leasingin käytöstä yrityskiinnityksen haltijalle sellaista haittaa, johon on kiinnitettävä erikseen huomiota jäljempänä jaksoissa 5.-9. selvitettäessä yksityiskohtaisesti omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuusedellytyksiä. Tällaista haittaa ei nähdäkseni aiheudu.

Jaksossa 4.3. on todettu, että omistuksenpidätys tai leasing eivät vakavasti vaaranna sopimuskumppanin muiden velkojien saatavilla olevan omaisuuden säilymistä eikä omistuksenpidätyksen ja leasigin selville saaminen ole yleensä velkojalle erityisen vaikeaa. Omistuksenpidätyskauppojen ja leasingsopimusten avulla saatu lisärahoitus voi koitua välillisesti myös muiden velkojien kuten kiinnityksenhaltijan eduksi.[8] Tältä kannalta on merkitystä sillä, että yrityskiinnitys tuottaa panttioikeuden omistuksenpidätyskauppaan perustuviin velallisen oikeuksiin.[9] Yrityskiinnitys tuottaa panttioikeuden myös leasingsopimukseen perustuviin oikeuksiin, mutta tästä ei ole yleensä käytännössä hyötyä kiinnityksenhaltijalle.[10]

Omistuksenpidätyksen ja leasingin haitallisuus yrityskiinnityksen haltijalle johtuu lähinnä siitä, että yrityskiinnityksen haltijalle velallisen omaisuudella on luottoriskin arvioinnissa olennainen merkitys. Vastaavasti kiinnityksenhaltijalle on tärkeää, että omaisuuden arvo säilyy. Yrityskiinnityksenhaltija on nimittäin voinut luottoriskiä arvioidessaan antaa velallisen omaisuudelle tavallista enemmän painoa, koska hän voi odottaa saavansa ainakin osasuorituksen velallisen konkurssissa.[11] Etuoikeudeton velkoja voi taas yleensä odottaa saavansa suorituksen velalliselta vain sikäli, kuin tämä pysyy maksukykyisenä.

Viimeksi sanotuista syistä omistuksenpidätyksen ja leasingin haitallisuudessa

---

[8] Vrt. myös *Erma* s. 228—229.

[9] Ks. *Hall. es. n:o 190/1983 vp.* s. 7.

[10] Ks. jakso 4.3.4.

[11] Keskeinen peruste tällaiselle odotukselle on kiinnityksen tuottama suhteellisen hyvä etuoikeus, joka oli kiistanalaisimpia kysymyksiä yrityskiinnityslainsäädäntöä valmisteltaessa, ks. *Kom.miet. 1981:56* s. 98—99 ja 164—165, *OLJ 1982:7* s. 45—48 ja 52—53, *Hall. es. n:o 190/1983* s. 2 ja 17, *Lv. miet. n:o 3/1984 vp. (Hall. es. n:o 190/1983 vp.)* s. 2—3, 12 ja 15 sekä *Ojanen — Sutinen* s. 149—155 ja 174—177. Jako-osuudesta, jonka EOA 4a §:n mukainen etuoikeus on käytännössä tuottanut konkursseissa ennen yrityskiinnityslainsäädännön voimaantuloa, ks. *OLJ 1984:6* s. 53—59.

toisaalta yrityskiinnityksen haltijalle (ja yleisen etuoikeuden omaaville velkojille) sekä toisaalta tavallisille ulosmittaus- ja konkurssivelkojille on tietty aste-ero. Sen sijaan ei voida nähdäkseni osoittaa mitään sellaista omistuksenpidätyksen tai leasingin käyttöön liittyvää yksittäistä piirrettä, joka tekisi omistuksenpidätyksen tai leasingin vaaralliseksi yrityskiinnityksen haltijoille ja johon olisi kiinnitettävä huomiota jäljempänä omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuusedellytyksiä käsiteltäessä.

4.5. OMISTUKSENPIDÄTYS JA LEASING OSTAJAN TAI VUOKRALAISEN LUOVUTUKSENSAAJIEN KANNALTA

4.5.1. Omistuksenpidätys ostajan luovutuksensaajien kannalta

a. Lähtökohta. Ostajan luovutuksensaajalla tarkoitetaan tässä tutkimuksessa tahoa, jolle ostaja luovuttaa esineen *omistusoikeuksin*, vaikka hänen omaa saantoaan rasittaa omistuksenpidätysehto. Tällaiseen luovutustoimeen ostajalla ei normaalisti ole oikeutta ryhtyä, vaikka hän on oikeutettu siirtämään omistuksenpidätyskauppaan perustuvat oikeutensa.[1]

Jos ostaja on luvatta luovuttanut omistuksenpidätyksin myydyn esineen, luovutuksensaajan saantoa rasittaa virhe. Siksi luovutuksensaaja ei saa parempaa oikeutta kuin oli alkuperäisellä ostajalla. Luovutuksensaaja on itse asiassa vielä heikommassa asemassa kuin alkuperäinen ostaja, koska viimeksi mainittu ei ole oikeutettu siirtämään esineen hallintaa.[2] Ostajan luovutustoimi on sitä paitsi yleensä katsottava sellaiseksi olennaiseksi sopimusrikkomukseksi, jonka perusteella myyjä on oikeutettu purkamaan kaupan. Näin ollen omistuksenpidätyksen tehokkuudesta luovutuksensaajaa kohtaan voi seurata esineen menettäminen, ellei luovutuksensaajaa suojata jäljempänä esitettävällä tavalla.

b. Luovutuksensaajan saantosuoja. Omistuksenpidätyksestä ostajan luovutuksensaajille aiheutuvia haittoja rajoittaa olennaisesti mahdollisuus saada saantosuojaa. Omistuksenpidätyksestä johtuva virhe ostajan luovutuksensaajan saannossa voi korjautua, mikäli KK 11:4:n ja 12:4:n mukaiset saantosuojan edellytykset täyttyvät. Jos luovutuksensaaja saa saantosuojaa, hän voi joutua luopumaan esineestä vain lunastusta vastaan. Muussa tapauksessa myyjällä voi olla oikeus vaatia esinettä luovutuksensaajalta ilman minkäänlaista vastasuoritusta.

[1] Ks. jakso 2.1.2.

[2] Ks. jaksossa 2.1.2. av. 5 kohdalla esitettyä.

KK 11:4:n ja 12:4:n mukaan saantosuojan edellytyksenä on, että esine oli luovuttajan hallinnassa, että hallinta siirtyi luovutuksensaajalle ja että luovutuksensaaja oli vilpittömässä mielessä vielä hallinnan siirtymisen aikana.[3] Näistä vaatimuksista saattaa ensi sijassa vilpitöntä mieltä koskeva vaatimus olla luovutuksensaajalle vaarallinen ja heikentää sitä omistuksenpidätyksen haittoja eliminoivaa vaikutusta, joka saantosuojalla periaatteessa on. Hallinta on tarkastelun piiriin kuuluvissa tapauksissa siirtynyt ostajalle, ja useimmiten hallinta siirtynee ostajalta tämän luovutuksensaajalle ennen, kuin myyjä ehtii puuttua asiaan. Luovuttajan hallintaa ja hallinnan siirtymistä koskevat vaatimukset estänevät näin ollen harvoin saantosuojan myöntämisen.

Vilpitöntä mieltä koskeva vaatimus tarkoittaa ns. perusteltua vilpitöntä mieltä: luovutuksensaaja ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää omistuksenpidätysmyyjän oikeudesta. Niissä yksittäistapauksissa, joissa luovutuksensaajan katsotaan laiminlyöneen selonottovelvollisuutensa, omistuksenpidätyksen tehokkuudesta voi aiheutua haittaa luovutuksensaajalle. Lisäksi omistuksenpidätyksen runsaasta käytöstä voidaan ajatella aiheutuvan yleisemmin haittaa vaihdannalle. Omistuksenpidätyksen käytön voidaan ajatella pakottavan luovutuksensaajat hankalaan selvitystyöhön selonottovelvollisuuden täyttämiseksi. Seuraavaksi esitettävistä syistä näiden näkökohtien merkitys ei nähdäkseni ole kuitenkaan erityisen suuri.

Vaikka luovutuksensaajalta edellytetään perusteltua vilpitöntä mieltä, luovutuksensaajan ei kaikissa tapauksissa ole välttämättä erikseen selvitettävä sopimuskumppaninsa luovutuskompetenssia.[4] Selonottovelvollisuuden rajoja ei ole mahdollista määritellä yleisen säännön muodossa, mutta luovutuksensaaja voi epäilemättä monesti luottaa pelkkään *hallinnan luomaan omistajaolettamaan*, jos muut olosuhteet eivät anna aihetta epäillä puutteita luovuttajan luovutuskompetenssissa.[5] Esimerkkinä sanotunlaisista tilanteista voidaan ajatella tapausta, jossa kuluttaja ostaa esineen alan elinkeinonharjoittajalta.

---

[3] Edellä mainittujen seikkojen lisäksi saantosuojan saaminen riippuu mm. saantoperusteen laadusta ja pätevyydestä. Ks. yleisesti saantosuojan edellytyksistä esim. *Zitting*, Sivullissuojasta s. 57—70 ja *Zitting*, Saantosuoja s. 44—94 sekä niissä mainittua oikeuskäytäntöä ja uudemmasta oikeuskäytännöstä KKO 1983 II 104.

[4] Ks. luovutuksensaajan ja panttivelkojan selonottovelvollisuuden asteesta esim. *Koulu* s. 220—225 sekä *Zitting*, Saantosuoja s. 82—86 ja siinä mainittua oikeuskäytäntöä ja uudemmasta käytännöstä KKO 1986 II 67 (autokauppa), 1984 II 65 (autokauppa, ks. myös *Koulu* s. 220—224), 1980 II 39 (osakekauppa), 1976 II 9 (osakkeiden panttaus), 1975 II 8 (osakkeiden panttaus) ja 1973 II 10 (autokauppa).

[5] Ruotsissa 1.1.1987 voimaan tulleen saantosuojaa koskevan lain, GodtrosförvärvsL:n, 3 §:n mukaan luovutuksensaajan on katsottava olleen vilpittömässä mielessä "endast om

Vaikka luovutuksensaaja olisi velvollinen lähemmin selvittämään vastapuolensa luovutuskompetenssia, tavanomaisen omistuksenpidätyksen selville saaminen ei tuota sen suurempia vaikeuksia kuin muu luovuttajan saannon ja sen pätevyyden selvittäminen. Omistuksenpidätyksen selvittäminen ei myöskään aiheuta luovutuksensaajalle lisätyötä sikäli, että omistuksenpidätys käy ilmi juuri luovuttajan saantoa selvitettäessä. Lisäksi omistuksenpidätyksen selvittäminen on tarpeellista vain, jos luovutuksensaaja ei muutenkaan olisi voinut luottaa pelkkään hallinnan luomaan omistajaolettamaan.

Viimein on otettava huomioon, ettei luovutuksensaajan selonottovelvollisuus ole rajoittamaton. Kysymys on ainoastaan siitä, milloin luovutuksensaaja on *riittävän huolellisesti* selvittänyt sopimuskumppaninsa luovutuskompetenssin. Tilanteet, joissa omistuksenpidätyksen olemassaolosta ei olisi ollut kohtuullisella vaivalla saatavissa selvyyttä mutta luovutuksensaajan silti katsotaan laiminlyöneen selonottovelvollisuutensa, jäänevät harvinaisiksi.

Edellä esitetyistä syistä omistuksenpidätyksestä ei mielestäni aiheudu erityisen suurta haittaa sen paremmin yksittäistapauksissa luovutuksensaajille kuin vaihdannalle yleisemmin. Tilanne saattaisi kuitenkin muuttua, jos varauksetta hyväksyttäisiin oikeuskirjallisuudessa usein esitetty käsitys, jonka mukaan luovutuksensaajan selonottovelvollisuuden asteeseen vaikuttaa *omistuksenpidätyksen käytön yleisyys kyseisen alan kaupankäynnissä*.[6] Tämän käsityksen

---

det är sannolikt att egendomens beskaffenhet, de förhållanden under vilka den utbjöds och omständigheterna i övrigt var sådana att han inte borde ha insett att överlåtaren saknade rätt att förfoga över egendomen". Kyseisellä säännöksellä on tarkoitettu asettaa luovutuksensaajalle todistustaakka "epäilyksiä herättävien" seikkojen puuttumisesta. Säännöksellä on lain esitöiden mukaan pyritty tietyssä määrin kiristämään vilpittömän mielen edellytyksiä. Ks. jäljempänä av. 6 esitettyä sekä *Prop. 1985/86:123* s. 9—10 ja 20—22, *Hessler*, Om godtrosförvärv av lösöre s. 161—162 sekä *Tiberg* s. 556—559 ja 561—566.

Aikaisemmasta, KK 11:4:n ja 12:4:n soveltamista koskevasta ruotsalaisesta oikeuskäytännöstä *Håstad* on poiminnut seuraavia seikkoja, joiden on katsottu antaneen luovutuksensaajalle aiheen selvittää luovuttajan saantoa: kaupan kohteen arvo suhteessa myyjän henkilöön (NJA 1959 s. 512 ja 1963 s. 58), luovuttajan henkilö ylipäänsä (SvJT 1954 rf s. 37, NJA 1945 A n:o 6, NJA 1963 s. 58 ja 1967 s. 321), epätavallisen alhainen kauppahinta (NJA 1962 s. 20) ja luovutustoimen muunlainen epätavallisuus (NJA 1945 A n:o 6, NJA 1951 s. 305, 1979 s. 322 ja 1983 s. 691). Ks. *Håstad* s. 63—64.

[6] Ks. esim. *Kom.miet. 1965:A 3* s. 31—32, *Havansi* s. 114, *Olsson*, JFT 1960 s. 9 av. 13, *SOU 1984:16* s. 197—198, *Håstad* s. 64—67, *Hessler* s. 126—127, 199 ja 365, *Hessler*, SvJT 1954 s. 421, *SOU 1965:14* s. 99—100 sekä *Johansson*, SvJT 1954 s. 677—678.

Ks. myös *Kom.miet. 1965:A 3* s. 7 ja 53—55 sekä *SOU 1965:14* s. 171, 195—199 ja 219, joissa ehdotettiin asiaa koskevan säännöksen ottamista pohjoismaisena yhteistyönä valmisteltuun saantosuojalainsäädäntöön. Tämän lainsäädäntöhankkeen kohtalosta sekä jatkovalmistelusta ks. esim. *SOU 1984:16* s. 40—51, 111 ja 152, *Hessler*, Om godtrosförvärv

mukaan luovutuksensaajan on tavallista huolellisemmin pyrittävä selvittämään luovuttajan saanto, jos alalla käytetään yleisesti omistuksenpidätystä ja sen tähden on pelättävissä, että omistuksenpidätys rajoittaa luovuttajan kompetenssia.

Viimeksi mainitun ajatuksen varaukseton hyväksyminen merkitsisi, että omistuksenpidätyksen käytön lisääntyminen voisi selonottovelvollisuuden astetta kiristämällä haitata muuta vaihdantaa. Tällaista lopputulosta mainitun ajatuksen esittäneet kirjoittajat tuskin ovat tarkoittaneet. Saantosuojanormien keskeisin tehtävä on toisaalta oikean omistajan toisaalta luovutuksensaajan edustaman tahon vastakkaisten etujen yhteen sovittaminen. Omistuksenpidätysmyyjien suojaa ei ole välttämättä perusteltua tehostaa luovutuksensaajien edun kustannuksella, vaikka omistuksenpidätyksen käyttö ja siten oletettavasti myös luvattomat määräämistoimet olisivat lisääntyneet.[7]

Omistuksenpidätyksen käytön yleisyys on perusteltua ottaa huomioon selonottovelvollisuuden astetta ratkaistaessa vain sikäli, kuin vastakkaisen tahon edut tämän kohtuudella sallivat. Selonottovelvollisuuden astetta ratkaistaessa on yleiset vaihdannan edut pantava omistuksenpidätyksen käyttäjien suojaamisen edelle eikä asetettava luovutuksensaajataholle omistuksenpidätyksen käytön runsauden vuoksi sellaista selonottovelvollisuutta, joka voi merkittävällä tavalla vaikeuttaa muuta vaihdantaa.

c. Myyjän lunastusoikeuden merkitys. Vaikka saantosuojan edellytykset täyttyisivät, oikealla omistajalla on KK 11:4:n ja 12:4:n mukaan oikeus lunastusta vastaan saada esine luovutuksensaajalta. Lunastuksen määräytymisperusteista, joilla on luovutuksensaajalle luonnollisesti olennainen merkitys, ei ole laissa säännöstä. Oikeuskirjallisuudessa on puollettu toisaalta ns. korvausperiaatetta, jonka mukaan lunastus käsittää luovutuksensaajalle aiheutuneet kustannukset. Toisaalta on puollettu ns. arvoperiaatetta, jonka mukaan lunastus määräytyy lunastusvaatimuksen esittämisajankohdan mukaisen, esineen käyvän hinnan perusteella.

Korvausperiaatteen noudattaminen lunastuksen määräämisessä on oikean

---

av lösöre s. 157—159, *Millqvist* s. 312—315 ja *Anders Knutsson*, Ett skrinlagt nordisk lagstiftningsprojekt, SvJT 1973 s. 840—842. Ruotsissa jatkovalmistelu johti 1.1.1987 voimaan tulleen GodtrosförvärvsL:n säätämiseen. Jatkovalmistelussa lakiin ei otettu puheena olevaa säännöstä, mutta omistuksenpidätyksen käytön merkitykseen on viitattu esitöissä, ks. *Prop. 1985/86:123* s. 21, *SOU 1984:16* s. 197—198 ja myös *Millqvist* s. 316—317 ja *Håstad* s. 75.

Selonottovelvollisuuden asteen käsitteestä ja merkityksestä ks. myös esim. *Zitting*, Saantosuoja s. 81—85.

[7] Vrt. myös *Göranson* s. 428

omistajan etujen mukaista. Arvoperiaate tyydyttää taas paremmin luovutuksensaajan edut. Arvoperiaatteen soveltaminen johtaa siihen, että lunastusoikeudella on merkitystä oikealle omistajalle tavallisesti vain silloin, kun esineeseen liittyy tunnearvoja tai esine on muuten hänelle yksilönä tärkeä.[8] Luovutussopimuksen tekeminen viittaa siihen, ettei esineellä ole oikealle omistajalle viimeksi sanottua merkitystä. Tämän vuoksi *Zitting*, joka on ollut lähinnä arvoperiaatteen kannalla, on puoltanut lunastusoikeuden epäämistä kokonaan silloin, kun oikea omistaja on luovutussopimuksella saattanut esineen vaihdannan piiriin.[9] Tämä koskee esimerkiksi omistuksenpidätyksin myytyä esinettä.

Yleensä oikeuskirjallisuudessa on katsottu lunastuksen määräytyvän korvausperiaatteen mukaisesti vastikkeellisissa edelleenluovutuksissa.[10] Lahjaan samoin kuin panttaukseen on usein mainittu soveltuvan arvoperiaatteen. Oikeuskäytännössä on ilmeisesti sovellettu korvausperiaatetta ainakin vastikkeellisissa luovutuksissa.[11] Myös omistuksenpidätysmyyjälle on oikeuskäytännössä myönnetty lunastusoikeus, mikä kanta edellä esitetyn mukaisesti on sopusoinnussa korvausperiaatteen kanssa.[12] Vaikka omistuksenpidätysmyyjällä täten

---

[8] Ks. esim. *Zitting*, Saantosuoja s. 156—157.

[9] Ks. *Zitting — Rautiala* s. 314—315 sekä *Zitting*, Saantosuoja s. 146—147, 163—167 ja 172—176. Ks. myös *Chydenius* s. 111.

[10] Ks. esim. *Kurvinen* s. 6, *Hannikainen* s. 196, *Wrede — Caselius* s. 292 av. 1 (*Caseliuksen* lisäys), *Hakulinen*, LM 1939 s. 341—343, *Hakulinen*, Perusteettoman edun palautus s. 332, *Lehto*, DL 1928 s. 64—65, *Hernberg* s. 150, 314, 420—421 ja 479, *Hernberg*, Om god tro vid rättsförvärv, DL 1922 s. 368, *Wrede* s. 243—244 ja *Serlachius*, Lärobok s. 121. Vrt. *Zitting*, Saantosuoja s. 156—167 ja *Chydenius*, JFT 1892—1893 s. 402.

Myös Ruotsissa on ollut epäselvyyttä lunastuksen määräytymisperusteista, ks. esim. *SOU 1984:16* s. 76—77, *SOU 1965:14* s. 107—110, *Håstad* s. 72—73, *Hellner* s. 267, *Tiberg*, Avbetalningsköpet s. 470—471, *Undén* s. 149—150, *Hessler* s. 128, *Almén* s. 792—793 ja *Benckert* s. 289—290. 1.1.1987 voimaan tulleen GodtrosförvärvsL (ks. edellä av. 6) 5 §:n mukaan lunastussumma määräytyy pääsääntöisesti luovutuksensaajan hankintakustannusten ja esineeseen tekemien parannusten perusteella l. korvausperiaatteen mukaisesti. Lisäksi otetaan huomioon rahanarvon muutokset. Ks. myös esim. *Hessler*, Om godtrosförvärv av lösöre s. 163—163, *Millqvist* s. 315 ja *Håstad* s. 75—76.

[11] Ks. esim. KKO 1949 II 327, 1933 II 150 ja 1928 II 63. Ks. oikeuskäytännössä omaksutun kannan osoittamiseen liittyvistä epävarmuustekijöistä myös *Zitting*, Saantosuoja s. 160—162. Lahjoituksesta ks. esim. KKO 1948 II 101, jossa korkeimman oikeuden enemmistö määräsi lunastuksen lahjoittajan itse aikanaan suorittaman kauppahinnan mukaan ja yksi jäsen piti ratkaisevana esineen käypää hintaa. Ks. viimeksi mainitusta ratkaisusta *Zitting*, Saantosuoja s. 161—162, vrt. myös GodtrosförvärvsL 5 §.

[12] Omistuksenpidätysmyyjän lunastusoikeus ei ole tullut usein esille oikeuskäytännössä. Syynä lienee se, että lunastusoikeudella on harvoin merkitystä myyjälle. Korkeimman oikeuden julkaistusta käytännöstä voidaan mainita ratkaisu KKO 1930 II 406. Ks. myös

on käytettävissään lunastusoikeus ja lunastuksen suuruus ehkä määräytyy ainakin vastikkeellisissa luovutuksissa korvausperiaatteen mukaisesti, saantosuojaa nauttivan luovutuksensaajan asemaa voidaan nähdäkseni pitää riittävästi suojattuna.

d. Muut luovutuksensaajan suojakeinot. Ostajan luovutuksensaaja ei kaikissa tapauksissa joudu luopumaan korvauksetta esineestä, vaikka ei saisikaan saantosuojaa.

Ensinnäkin luovutuksensaaja voinee vedota myyjän ja ostajan välien selvittelyä koskeviin sääntöihin. Omistuksenpidätyskaupan purkautuessa myyjä voi olla velvollinen palauttamaan ostajan siihen mennessä suorittamia maksuja.[13] Ostaja ei taas ole velvollinen luovuttamaan esinettä ennen kuin myyjä täyttää sanotun palauttamisvelvollisuutensa. Oikeutta kieltäytyä esineen luovuttamisesta ei voitane evätä myöskään ostajan luovutuksensaajalta. Näin on mielestäni asia, vaikka luovutuksensaaja olisi tiennyt omistuksenpidätysmyyjän oikeudesta tai hänen olisi ainakin pitänyt tietää siitä ja vaikka luovutuksensaaja täten jäisi ilman saantosuojaa.[14] Alkuperäisen ostajan, joka on tehnyt esinettä koskevan luovutustoimen, voidaan edellyttää luopuneen myös oikeudesta maksujen palautukseen. Alkuperäisen ostajan edun ei täten voida katsoa estävän luovutuksensaajaa käyttämästä mainittua oikeutta. Toisaalta myyjälle on normaalisti samantekevää, joutuuko hän tekemään suorituksensa alkuperäiselle ostajalle vai tämän luovutuksensaajalle.

Toiseksi ostajan luovutuksensaaja voi torjua esinettä koskevat myyjän vaatimukset suorittamalla yhdellä kertaa saamisen, joka olisi myyjän ja ostajan välien selvittelyssä ollut luettava myyjän hyväksi. Tästä sisältyy säännös OsamKL 5.1 §:ään ja KSL 7:17.4:iin. Nämä säännökset koskevat tapausta, jossa mainitunlaista oikeutta haluaisi käyttää alkuperäinen ostaja. Nähdäkse-

---

Kom.miet. 1965:A 3 s. 11—12, *Godenhielm* s. 235—236, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 79, *Caselius* s. 389, *Hellner* s. 276, *Hessler* 199 ja *Almén*, SvJT 1918 s. 20.

[13] Ks. jakso 8.1.

[14] Vrt. myös *Godenhielm* s. 225. Ks. kuitenkin *SOU 1965:14* s. 112—115, josta ilmenee, että Ruotsin oikeuskäytännössä on omaksuttu päinvastainen kanta. Tätä kantaa on mainitussa mietinnössä epäröiden pidetty perusteltuna sen tähden, että myyjällä voi olla ostajan luvattoman määräämistoimen vuoksi esim. vahingonkorvaussaaminen ja että välienselvittely voi sen vuoksi olla aiheellista suorittaa myyjän ja alkuperäisen ostajan välillä. Viimeksi mainittu näkökohta ei riittäne kuitenkaan perusteeksi puheena olevalle kannalle (joka poikkeaa mm. konkurssitakaisinsaannissa niin Suomessa kuin Ruotsissa omaksutusta säännöstä). Luvattomaan määräämistoimeen perustuva korvaus on myös myyjän ja myöhemmän luovutuksensaajan välien selvittelyssä luettava myyjän hyväksi, vaikka määräämistoimen olisi suorittanut alkuperäinen ostaja. Vrt. myös jaksossa 8.3.1.2. esitettyä.

ni ei ole kuitenkaan mitään syytä olla myöntämättä tätä oikeutta myös ostajan luovutuksensaajalle.[15]

Myös muussa kuin OsamKL:n ja KSL 7 luvun alaisessa omistuksenpidätyskaupassa ostaja tai hänen luovutuksensaajansa voinee estää kaupan purun suorittamalla yhdellä kertaa myyjän saamiset.[16] KauppaL 59.1 §:n säännös johtaa nähdäkseni kuitenkin siihen, että tämä mahdollisuus on ostajan tai hänen luovutuksensaajansa käytettävissä vain, mikäli he ehtivät täyttää kauppasopimuksesta johtuvat velvollisuudet ennen myyjän purkuilmoitusta. Säännöksen mukaan myyjällä ei ole oikeutta purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi tai sen vuoksi, ettei ostaja ole noutanut tai vastaanottanut tavaraa, ellei myyjä ilmoita purkamisesta ostajalle ennen kuin tämä on täyttänyt velvollisuutensa. Myyjän purkuvaatimusta, joka perustuu ostajan luvattomaan määräämistoimeen, ei voitane asettaa eri asemaan. Vaikka kaupan purku olisi torjuttavissa myyjän saamisen suorittamisella, ostajalla tai hänen luovutuksensaajallaan ei ole oikeutta OsamKL 3.2 §:n ja KSL 7:12.2:n mukaiseen vähennykseen myyjän erääntymättömästä saamisesta. Myös myyjälle tuleva korko lienee maksettava sopimuksen mukaiseen erääntymispäivään saakka.[17]

Puheena olevan oikeuden merkitys ostajan luovutuksensaajalle on melko vähäinen. Luovutuksensaajan ei normaalisti kannata maksaa esineen hintaa osaksikaan kahteen kertaan luottaen siihen, että hän saa perittyä korvauksen saantomieheltään.

4.5.2. Leasing vuokralaisen luovutuksensaajien kannalta

Ostajan luovutuksensaajan saantosuojasta esitetty soveltuu myös leasingiin. Leasingsopimus tulee normaalisti samalla lailla kuin omistuksenpidätyskin selville, jos luovutuksensaaja tarkistaa sopimuskumppaninsa luovutuskompetenssin. Luovutuksensaaja voi tilanteen mukaan saada saantosuojaa myös silloin, kun hän ei ole erikseen selvittänyt sopimuskumppaninsa luovutuskompetenssia vaan on luottanut hallinnan luomaan omistajaolettamaan. Edelleen vuokranantajan suoritettava lunastus määräytyy samalla tavoin kuin tapauksissa, joissa lunastusvaatimuksen esittäjänä on omistuksenpidätysmyyjä.

---

[15] Ks. myös *Hakulinen — Raninen* s. 94—95 ja lisäksi *Godenhielm* s. 235—236.

[16] Yleisemmin oikeudesta suorittaa ennakkoon myyjän saaminen ks. esim. *Havansi* s. 455, *Hakulinen*, LM 1943 s. 419, *af Hällström* s. 59—68, 73—79, 82 ja 111—112 sekä *af Hällström*, SvJT 1941 s. 675—679.

[17] Ks. myös JFT 1943 (keskustelukysymys, *Godenhielmin* alustus) s. 435—437 sekä *af Hällström* s. 62—63 ja 68.

Leasingvuokralaisen luvattomia luovutustoimia voi jossain määrin ehkäistä yleinen tapa kiinnittää vuokraesineeseen vuokranantajan omistusoikeudesta kertovia tunnisteita.[1] Tavallisesti tällaisia tunnisteita ei kuitenkaan voitane kiinnittää sillä tavoin, ettei vuokralainen kykenisi niitä irrottamaan. Tämän estää jo se, että vuokraesine on normaalisti tarkoitus myydä vuokrasuhteen päättyessä.

Jos luovutuksensaaja ei saa saantosuojaa vuokranantajaa vastaan, hän on tavallisesti huonommassa asemassa kuin sellainen luovutuksensaaja, jonka saantomies on ostanut esineen omistuksenpidätyksin. Tämä johtuu ensinnäkin siitä, että sopimuksen purkautuessa vuokralaisen sopimusrikkomuksen vuoksi vuokralaisella ei ole yleensä leasingsopimuksen mukaan oikeutta saada takaisin mitään suorittamistaan vuokramaksuista. Vuokralaisen ja vuokranantajan välillä ei suoriteta samanlaista välien selvitystä kuin omistuksenpidätyskaupassa. Näin ollen myöskään vuokralaisen luovutuksensaaja ei voi vaatia vuokramaksujen palautusta. Lisäksi leasingvuokralaisella tai hänen luovutuksensaajallaan ei ole yleensä mahdollisuutta hankkia esinettä omistukseensa, kun taas ostaja ja hänen luovutuksensaajansa voivat saada omistuksenpidätyksin myydyn esineen omistukseensa suorittamalla myyjän jäännössaamisen.

4.6. OMISTUKSENPIDÄTYS MYYJÄN DETENTIO- JA PYSÄYTTÄMISOIKEUTTA SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄÄ PURKUOIKEUTTA KOSKEVIEN SÄÄNTÖJEN KANNALTA

a. Myyjän detentio-, pysäyttämis- ja purkuoikeus sekä niiden lakkaaminen. Käteiskaupassa myyjällä on KauppaL 10 §:n mukaan ostajan maksuviivästyksen perusteella oikeus kieltäytyä esineen hallinnan luovuttamisesta eikä hän ole velvollinen luopumaan määräämisvallastaan esineeseen.[1] Mikäli viivästystä on pidettävä olennaisena sopimusrikkomuksena, myyjällä on KauppaL:n 54.1 §:n mukaan myös oikeus purkaa kauppa.[2] Myyjälle KauppaL 10 §:n mukaan kuu-

[1] Ks. jakso 4.3.4.

[1] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 55—56, josta ilmenee, että edellä mainittu sääntö soveltuu myös mm. sellaisiin tapauksiin, joissa ostajalle on myönnetty luottoa vekseliä vastaan ja hän laiminlyö vekselin hyväksymisen. Ks. lisäksi *Sevón Wilhelmsson — Koskelo* s. 48 ja 154—157.

[2] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 108 ja *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 160—161.

luvasta oikeudesta on tässä tutkimuksessa käytetty nimitystä *detentio-oikeus*.[3]

Jos ostajan toiminta tai hänen taloudelliset olonsa osoittautuvat kaupanteon jälkeen sellaisiksi, että on painavia syitä olettaa hänen sopimusvelvoitteidensa jäävän olennaisilta osin täyttämättä, myyjä voi KauppaL 61.1 ja 2 §:n mukaan sekä käteis- että luottokaupassa keskeyttää sopimuksen täyttämisen, pidättyä suorituksestaan ja estää lähetetyn tavaran luovuttamisen ostajalle.[4] Jos käy selväksi, että kaupan purkamiseen oikeuttava sopimusrikkomus tulee tapahtumaan, myyjä saa KauppaL 62 §:n mukaan lisäksi purkaa kaupan.[5] Myyjän *pysäyttämisoikeudella* tarkoitetaan hänelle KauppaL 61 §:n nojalla kuuluvaa oikeutta.[6]

Myyjän edellä sanotut oikeudet ovat käytettävissä sekä ostajaan että ostajan velkojiin ja luovutuksensaajiin nähden.[7] Myyjän oikeuksien tehokkuus ostajan konkurssivelkojia kohtaan ilmenee KauppaL 63 §:stä.[8] Luovuttaessaan esineen ostajan hallintaan myyjä menettää sekä suhteessa sivullisiin että inter partes suhteessa oikeutensa purkaa kauppa ostajan maksuviivästyksen perusteella. Tämä ilmenee KauppaL 54.4 §:stä.[9]

---

[3] Ks. myös esim *Zitting — Rautiala* s. 333 ja *Aaltonen* s. 56.

[4] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 115—117 ja *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 151—152.

[5] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 117—118 sekä *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 65—66 ja 152—153.

[6] KauppaL:a edeltävästä vaihtelevasta terminologiasta ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 333—334, *Aaltonen* s. 170 ja 172, *Godenhielm,* Pysäyttämisoikeudesta s. 85, *Castrén* s. 67 ja 79—81 sekä *Portin* s. 110—111.

[7] Ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 334, *Havansi,* Panttioikeus I s. 251, *Hakulinen* s. 167—168, *Olsson* s. 32—33, 39 ja 53 sekä myös *Castrén* s. 114—115 ja ML 166 §.

[8] Ks. KauppaL 63 §:stä *Lv. miet. n:o 13/1986 vp. (Hall. es. n:o 93/1986 vp.)* s. 4., *Hall. es. n:o 93/1986 vp. s. 118—119* ja *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 151—154. Lakivaliokunnan mietinnössä on perusteltu eduskuntakäsittelyn aikana lain 63 §:n 4 momentiksi otettua säännöstä, jolla elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan väliset kaupat suljettiin pois 1 momentin soveltamisalasta. Lakivaliokunta katsoi ensinnäkin, että ostajana olevalle kuluttajalle ei ole kohtuullista asettaa velvollisuutta selvittää, onko vastapuolen konkurssipesä halukas sitoutumaan sopimukseen. Niissä harvinaisissa tapauksissa, joissa kuluttaja joutuu henkilökohtaiseen konkurssiin, ei myöskään myyjälle ollut valiokunnan mielestä tarpeellista asettaa tällaista velvollisuutta. Tehdyllä muutoksella ei ilmeisesti tarkoitettu puuttua muilta osin esim. myyjän pysäyttämisoikeuteen ostajan konkurssissa.

[9] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 109 ja *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 161—162. KauppaL:a edeltävästä tilanteesta ks. esim. KKO 1970 II 34, 1960 II 23 ja 1933 II 468 sekä *KKO:n lausunto 19.5.1981* s. 525 ja 539, *Zitting — Rautiala* s. 334, *Aaltonen* s. 170, 172 ja 175, *Godenhielm* s. 179, 181, 187, 189, 192 ja 226, *Castrén* s. 70—73 ja 100 sekä *Portin* s. 75—76 ja 119—120. Vrt. esim. *Hakulinen* s. 169—170 ja *Lindskog* s. 339—341.

Toiseen tulokseen päädytään, mikäli kauppaan soveltuu Yhdistyneiden Kansakuntien

Detentio- ja pysäyttämisoikeus sekä niihin liittyvä purkuoikeus turvaavat myyjää ostajan sopimusrikkomuksilta paljolti samaan tapaan kuin omistuksenpidätys. Koska näiden myyjän oikeuksien rajoittamista hallinnan luovutusta edeltävään aikaan on pidetty perusteltuna, voidaan kysyä, miten omistuksenpidätys on hyväksyttävissä tehokkaaksi hallinnan luovuttamisen jälkeen. Kyseenalaisena voidaan pitää nimenomaan myyjän sivullissuojan ulottamista pidemmälle kuin laki edellyttää.[10] Myyjän detentio-, pysäyttämis- ja purkuoikeuden lakkaamista koskevat säännöt koituvat muun muassa ostajan velkojien hyväksi, eikä sopimusmääräyksin yleensä ole mahdollista heikentää kolmannen asemaa.

Kuvatun tyyppistä kritiikkiä omistuksenpidätystä vastaan on Pohjoismaissa esittänyt erityisesti *Vinding Kruse*.[11] Tällaisen arvostelun perusteella ei nykyään voida asettaa kyseenalaiseksi tavanomaisen omistuksenpidätyksen tehokkuutta. Sen sijaan harkittaessa omistuksenpidätyksen tehokkuutta uudenlaisissa käyttötilanteissa on omistuksenpidätyksen ja puheena olevien legaalisten sääntöjen yhteensopivuus mielestäni huomionarvoinen ongelma.

b. Myyjän purkuoikeuden lakkaamiselle esitetyt perusteet. Kauppalakiesityksessä on todettu myyjän purkuoikeuden rajoittamisen liittyvän periaatteisiin, jotka koskevat sivullisen asemaa suhteessa ostajaan ja myyjään.[12] Jos os-

---

yleissopimus kansainvälistä tavaran kauppaa koskevista sopimuksista 11.4.1980. Suomi on ratifioinut tämän yleissopimuksen sopimuksen tekoa sääntelevää II osaa koskevalla varaumalla ja ns. naapurimaavaraumalla. Viimeksi mainitun varauman mukaan yleissopimus ei sovellu kauppoihin, joiden osapuolten liikepaikat sijaitsevat eri Pohjoismaissa. Muuten yleissopimus tulee pääsääntöisesti sovellettavaksi, jos osapuolten liikepaikat sijaitsevat eri sopimusvaltioissa tai kansainvälisen yksityisoikeuden säännöt johtavat sopimusvaltion lain soveltamiseen. Suomessa yleissopimus tulee voimaan 1.1.1989. Se oikeuttaa myyjän purkamaan kaupan ostajan sopimusrikkomuksen perusteella hallinnan siirtymisestä huolimatta. Sopimus koskee kuitenkin ainoastaan inter partes suhteen kysymyksiä eikä siten vaikuta purkuoikeuden tehokkuuteen ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Ks. mainitun sopimuksen 64 artiklaa sekä *Hall. es. n:o 198/1986 vp.* s. 33, *Sevón*, LM 1988 s. 3, 6—7, 9 ja 15, *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 30—32 ja *Lennander* s. 326.

[10] Inter partes suhteessa KauppaL:n säännöksistä voidaan poiketa, koska laki on 3 §:n mukaan dispositiivinen.

[11] Ks. *Vinding Kruse* s. 839—840, 1206—1207 ja 1209—1212. Vrt. myös *Arnholm* s. 357—358, *Arnholm*, TfR 1933 s. 141—142 sekä *Hellner*, Verkan av insolvens s. 242 ja 247.

Vrt. toisaalta *Adams* s. 275—276, jossa on ehdotettu Saksan liittotasavallan lakiin olettamaa, jonka mukaan irtaimen esineen kaupassa omistusoikeus siirtyy vasta kauppahinnan tultua suoritetuksi. BGB:iin sisältyvän päinvastaisen olettaman Adams on katsonut aiheuttavan tarpeetonta vaivaa, koska sanotunlaisiin sopimuksiin sisältyy säännönmukaisesti omistuksenpidätysehto.

[12] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 37. Hallinnan luovuttamisella oli vastaavanlainen

tajalla on esine hallinnassaan, sivullisen on yleensä voitava luottaa siihen, että ostajalla on myös oikeus luovuttaa esine tai määrätä siitä muulla tavalla. Purkuoikeuden lakkaamista koskevan määräyksen on mainittu vaikuttavan myös muiden velkojien asemaan maksukyvyttömyystapauksissa. KauppaL:n aikaisemmassa valmisteluvaiheessa on vastaavanlaista määräystä perusteltu sillä, että myyjä saisi paremman aseman kuin ostajan muut velkojat, jos hänen saatavansa tulisi ainakin osaksi hyvitetyksi esineen palauttamisella.[13]

Oikeuskirjallisuudessa myyjän purkuoikeuden lakkaamista hallinnan luovutuksen johdosta on katsottu edellyttävän muun muassa ostajan tarpeen voida luottaa siihen, että hän voi haluamallaan tavalla käyttää esinettä ja määrätä siitä oikeudellisesti. Ostajan luottamuksen suojaamista on pidetty tärkeänä vaihdannan varmuuden vuoksi. Edelleen on esitetty, että myyjän oikeus esineeseen riippuisi joka tapauksessa siitä sattumanvaraisesta seikasta, onko esine tallella. On myös väitetty, että ostajan luotonantajat voisivat muuten erehtyä ostajan maksukykyä arvioidessaan. Lisäksi on mainittu, että myyjän oikeus loukkaisi velkojien tasa-arvoa ja että ostajan luovutuksensaajat voisivat joutua kärsimään jäädessään ilman saantosuojaa.[14]

---

merkitys myyjän ja ostajan konkurssivelkojien välisessä suhteessa jo KS 49 §:n mukaan. Hallinnan luovuttamiselle KS 49 §:ssä annetun merkityksen perusteet eivät kuitenkaan ilmene saatavilla olevista lainvalmisteluasiakirjoista.

[13] Ks. *OLJ 1977:13* s. 78.

[14] Myyjän detentio-, pysäyttämis- ja purkuoikeutta koskevat KauppaL:n säännökset ovat jokseenkin samansisältöisiä kuin aiemmin oikeuskirjallisuudessa vakiintuneet käsitykset. Siksi KauppaL:a edeltävässä kirjallisuudessa esitettyihin kannanottoihin on syytä kiinnittää huomiota. Vastaavasti säännöt muissa Pohjoismaissa ovat pääpiirteissään samansisältöisiä, ja muiden Pohjoismaiden oikeuskirjallisuudessa esitetyt kannantotot ovat huomionarvoisia. Ks. oikeuskirjallisuudessa esitetyistä perusteluista esim. *Castrén* s. 70—73, *Hakulinen* s. 169, *Hakulinen*, Pohjoismaista velvoiteoikeutta, LM 1940 s. 325, *Godenhielm*, Pysäyttämisoikeudesta s. 99, *af Hällström* s. 39—42, JFT 1937 (keskustelukysymys, *af Hällströmin* alustus) s. 358, *Chydenius* s. 60, *Lennander* s. 317—319, *Bergström*, Om hävning s. 26—27, *Almén* s. 404 ja 553—554, *Hillgård* s. 162—163 (vrt. 121—125 ja 163—164), *Højrup*, Ejendomsret s. 89 ja *Illum* s. 223 av. 24.

Purkuoikeuden lakkaamista hallinnan luovuttamisen johdosta on perusteltu myös sillä, että myytyjen esineiden takaisin ottamiseen olisi käytettävä kansantaloudellisesti epätarkoituksenmukaisella tavalla työtä ja muita voimavaroja, ks. esim *Castrén* s. 71. Sanotun näkökohdan merkitys lienee kuitenkin vähäinen jo siitä syystä, että myyjän saamisen perimisessä voi olla samoja piirteitä. Ks. sellaisista purkuoikeuden lakkaamisen perusteeksi esitetyistä näkökohdista, joilla ei näytä olevan merkitystä tässä yhteydessä, lisäksi esim. *Castrén* s. 67—71 ja 85—86, *Portin* s. 111—112, *Godenhielm*, Pysäyttämisoikeudesta s. 86, *Geir Lindblad*, Köparens insolvens som grund för säljarens stoppningsrätt, JFT 1947 s. 7—9 ja *Anna Christensen*, Studier i köprätt (Stockholm 1970) s. 32—34.

c. Perusteiden arviointia omistuksenpidätyksen kannalta. Pyrkimys suojata ostajan luottamusta on purkuoikeuden rajoittamiselle sikäli hyväksyttävä peruste, että myyjä ja ostaja epäilemättä säännönmukaisesti tarkoittavat ostajan käyttö- ja määräämisvallan olevan rajoittamaton sen jälkeen, kun esine on tavallisen luottokaupan perusteella luovutettu ostajan hallintaan. Tässä mielessä purkuoikeuden myöntäminen myyjälle olisi vastoin tyypillistä sopijapuolten tarkoitusta. Omistuksenpidätyksessä tällä näkökohdalla ei ole kuitenkaan merkitystä. Omistuksenpidätyksellä tarkoitetaan yleensä rajoittaa ostajan käyttö- ja määräämisvaltaa, ja omistuksenpidätysehto osoittaa tavallisesti riittävän selvästi sen, minkälainen oikeus esineeseen ostajalla on.

Myyjän sekä ostajan velkojien ja luovutuksensaajien välistä suhdetta koskevat näkökohdat, joihin lainvalmistelussa ja oikeuskirjallisuudessa on viitattu, ovat osin samoja kuin jaksoissa 4.3. ja 4.4. käsitellyt julkivarmistusvaatimuksen tavoitteet ja ostajan luovutuksensaajien intressit. Näiden näkökohtien merkitystä omistuksenpidätyksen tehokkuuden arvioinnissa on jo käsitelty sanotuissa jaksoissa. Myyjän purkuoikeuden sattumanvaraisuus sekä pyrkimys suojata velkojien tasa-arvoa ovat kuitenkin sellaisia näkökohtia, joihin ei ole suoranaisesti otettu kantaa edellä.

Myyjän purkuoikeuden sattumanvaraisuus ja siihen liittyvä pyrkimys suojata velkojien tasa-arvoa ovat nähdäkseni merkittäviä perusteita purkuoikeuden lakkaamiselle. Ne selittävät osin myös sen, miksi ostajan luovutuksensaajien luottamuksen suojaaminen on perusteltua asettaa myyjän purkuoikeuden tehokkuuden edelle. Tavallisessa luottokaupassa ostajan oikeus käyttää esinettä ja määrätä siitä oikeudellisesti ei ole hallinnan luovuttamisen jälkeen rajoitettu. Toisenlaisen säännön omaksuminen ei vaihdannan tarpeiden vuoksi ole juuri ajateltavissa. Ostajalta ei voida pääsääntöisesti evätä luottokaupoissa käyttövapautta- ja määräämisvaltaa ennen kauppahinnan maksamista. Toisaalta purkuoikeus ei ostajan vapaan käyttö- ja määräämisvallan vuoksi tarjoaisi myyjälle käyttökelpoista vakuutta. Purkuoikeuden myöntäminen ei tuottaisi sellaisia etuja, jotka tekisivät perustelluksi velkojien tasa-arvosta poikkeamisen. Tällaisessa tilanteessa on myös perustellumpaa suojata esimerkiksi luovutuksensaajan luottamusta siihen, että ostaja voi määrätä esineestä, kuin myöntää suojaa myyjälle.

Omistuksenpidätyksessä tilanne on toinen. Omistuksenpidätys rajoittaa ostajan käyttöoikeutta ja määräämisvaltaa. Myyjän asema on omistuksenpidätyskaupassa melko hyvin suojattu. Juuri tämän vuoksi myyjän purkuoikeus ei ole merkitykseltään sattumanvarainen etu, jonka myöntäminen loukkaisi velkojien tasa-arvoa. Omistuksenpidätys tarjoaa myyjälle vakuuden, joka helpot-

taa luoton myöntämistä. Luotonsaannin ja luoton ehtojen helpottuminen voi parantaa ostajan taloudellisia toimintaedellytyksiä ja näin välillisesti hyödyttää myös ostajan muita velkojia. Tavanomaisen omistuksenpidätyksen tehokkuus ei siis ole tässäkään mielessä ristiriidassa niiden näkökohtien kanssa, joilla myyjän purkuoikeuden lakkaamista voidaan perustella. Sen sijaan myyjän purkuoikeuden lakkaamista koskeva sääntö antaa aihetta pyrkiä kontrolloimaan sitä, että omistuksenpidätystä käytetään luottokauppaa tehokkaasti edistävänä vakuuskeinona.

4.7. ERI SIVULLISSUOJAMUOTOJEN KESKINÄISESTÄ YHTEYDESTÄ

Edellä on käsitelty omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan suojaa toisaalta velkojia ja toisaalta luovutuksensaajia vastaan. Omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuudesta näille sivullistahoille aiheutuvat haitat ovat erilaisia ja riippuvat eri tekijöistä. Velkojille on merkitystä sekä omilla selonottomahdollisuuksilla että esimerkiksi velallisen mahdollisuuksilla varojen hukkaamiseen, vilppiin ja suosimiseen, kuten julkivarmistusvaatimusta käsiteltäessä on todettu. Haitat luovutuksensaajille riippuvat ensi sijassa selonottomahdollisuuksista. Myös normipohja ratkaistaessa toisaalta tehokkuutta velkojia toisaalta luovutuksensaajia kohtaan on erilainen. Tehokkuus ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan ratkeaa viime kädessä UL 4:9.1:n, OsamKL 18 §:n, KS 45.1 ja 54.1 §:n sekä EOA 2.1 §:n mukaisesti. Luovutuksensaajan asema ratkeaa taas KK 11:4:n ja 12:4:n mukaisesti.

Koska omistuksenpidätyksen ja leasingin vaikutuksissa velkojien ja luovutuksensaajien asemaan on viimeksi sanottuja eroja, on selvää, ettei omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuutta näissä relaatiossa voida ratkaista analysoimatta erikseen toisaalta velkojarelaatiota ja toisaalta luovutuksensaajarelaatiota koskevia näkökohtia. Ilmeistä on kuitenkin mielestäni myös se, että tehokkuutta toisessa näistä relaatioista ei ole syytä ratkaista ottamatta huomioon sitä, mihin tulokseen on päädytty toista relaatiota käsiteltäessä. Tämä johtuu siitä, että kysymys on nimenomaan vakuuskeinoista.

Omistuksenpidätys tai leasing, joka on tehoton ostajan tai vuokralaisen ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan, ei tarjoa myyjälle tai vuokranantajalle käyttökelpoista, riittävän turvaavaa vakuutta. Sitovuus velallisen kilpailevia ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan on käyttökelpoisen vakuuskeinon perusvaatimus. Ulosmittaus- tai konkurssivelkojia sitomaton omistuk-

senpidätys tai leasing ei siksi voisi täyttää vakuusoikeuksien perustehtävää: helpottaa velallisen mahdollisuuksia saada luottoa edullisilla ehdoilla.[1]

Viimeksi sanotuista syistä myöskään suojaa luovutuksensaajia vastaan ei mielestäni ole yleensä perusteltua antaa, jos suojaa ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan ei voida myöntää. Ratkaisevaa ei ole siis se seikka, että luovutuksensaajan mahdollisuudet saada selville omistuksenpidätyksen tai leasingin olemassaolo eivät ehkä kyseisessä tapauksessa ole tavanomaista huonommat. Tehokkuudesta luovutuksensaajia kohtaan aiheutuu aina vaihdannalle riskejä, eikä sellaisten syntymistä ole aiheellista edistää hyväksymällä vakuuskeinona kelvoton omistuksenpidätys tai leasing luovutuksensaajia kohtaan tehokkaaksi.

Kuvatunlaiseen, vakuuden käyttökelpoisuuden merkitystä korostavaan tulkintaan tarjoaa mahdollisuudet se jaksossa 3.2. todettu seikka, että omistajaa koskevat säännökset eivät sellaisenaan ratkaise omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuutta vaan tarjoavat pikemminkin muodolliset perusteet suojan myöntämiselle. Velkojien ja luovutuksensaajien asemaa koskevan normipohjan erilaisuus, johon alussa viitattiin, ei täten estä edellä puollettua tulkintaa.

> Oikeudenhaltijan suojaa vastapuolen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan ei ole kaikissa kollisiotapauksissa kytkettävä edellä kuvatulla tavalla toisiinsa. Omistuksenpidätystä ja leasingiä käsiteltäessä kytkentä perusteltu sen tähden, että myyjän tai vuokranantajan oikeus on ylipäänsä sivullissuojan arvoinen vain, jos suojaa voidaan myöntää molemmissa puheena olleissa relaatioissa. Näin ei läheskään kaikissa kollisiotilanteissa ole asian laita. Esimerkiksi käyttöoikeuden haltijan suojaaminen omistajan luovutuksensaajia vastaan on yleensä perusteltua siitä riippumatta, saako käyttöoikeuden haltija suojaa omistajan velkojia vastaan. Suojan puuttuminen suhteessa velkojiin ei vaikuta ratkaisevasti siihen, mikä paino käyttöoikeuden haltijan intresseille on annettava punnittaessa niitä luovutuksensaajan intressejä vastaan.

[1] Ks. jakso 4.3.3.3.

C. YKSITYISKOHTAISTA TARKASTELUA

5. VAKUUDEN PERUSTAMINEN

5.1. VAKUUSSOPIMUKSEN MUOTO

5.1.1. Omistuksenpidätyskaupat

5.1.1.1. Sopijapuolten välinen suhde

a. Osamaksukaupasta annetun lain muotosäännökset. Osamaksukauppasopimuksen muodosta on säännös OsamKL 1a §:ssä. Osamaksukaupasta on tämän säännöksen mukaan tehtävä "erityisellä lomakkeella" kahtena kappaleena kirjallinen sopimus, johon on sisällytettävä kaupan ehdot ja joka on päivättävä ja osapuolten allekirjoitettava. Lisäksi kauppa- ja teollisuusministeriö on OsamKL 19a.1 §:n säännöksellä valtuutettu antamaan tarkempia säännöksiä osamaksukaupassa käytettävistä sopimuslomakkeista. Kauppa- ja teollisuusministeriön päätös osamaksukaupan lomakkeista ja hintailmoittelusta (28.11.1986/875) sisältääkin varsin yksityiskohtaisia osamaksukauppasopimuksille asetettuja vaatimuksia.[1]

> Osamaksukaupan lomakkeille asetetuista vaatimuksista voidaan mainita seuraavat. Mainitun päätöksen 1 §:n mukaan sopimus on varustettava otsikolla osamaksukauppasopimus. Sopimuslomakkeeseen on otettava tiedot ostajasta ja myyjästä tarpeellisessa määrin yksilöityinä. Kaupan kohde on yksilöitävä niin, että se voidaan tunnistaa. Sopimuksessa on mainittava, onko kaupan kohde uusi vai käytetty. Lisäksi lomakkeeseen on merkittävä, toimitustapa- ja aika sekä muut toimitusehdot.
>
> Edelleen päätöksen 1 §:n mukaan lomakkeeseen on merkittävä käteishinta, käteismaksuosuus, osamaksulisä, mahdollisen erikseen mak-

[1] Edellä sanottu kauppa- ja teollisuusministeriön päätös on annettu KSL 7 luvun säätämisen jälkeen, ja siinä on otettu huomioon mainitun luvun säännökset kuluttajien osamaksukaupoista, ks. seuraavassa jaksossa esitettyä. Ensimmäinen OsamKL 19.a §:n mukainen kauppa- ja teollisuusministeriön päätös on annettu 18.6.1973(/513).

settavan koron ja muiden luottokustannusten peruste ja markkamäärä, loppuosa kauppahinnasta, luottoaika, maksuerien lukumäärä, erien suuruus ja niiden eräpäivät sekä mahdollisen viivästyskoron määrä ja ajankohta, josta alkaen sitä lasketaan.

Päätöksen 2 §:n mukaan lomakkeen ensimmäiselle sivulle on muuta tekstiä suuremmalla kirjasinlajilla painettava huomautus siitä, ettei omistusoikeus myytyyn esineeseen siirry ostajalle ennen kuin kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu, tai että myyjä on pidättänyt esineeseen takaisinotto-oikeuden. Lisäksi sopimuksesta tulee 1 §:n mukaan muutenkin ilmetä, että sopimukseen sovelletaan OsamKL:a. Päätöksen 1 §:n mukaan sopimuksessa on annettava tietoja eräistä OsamKL:n säännöksistä sekä tilityksessä toimivaltaisesta viranomaisesta.

Myydyistä lisävarusteista on päätöksen 3.1 §:n mukaan tehtävä erikseen hinnoiteltuina merkintä lomakkeeseen. 3.2 §:n mukaan on myyjän ostajalta saamien tunnusteiden lukumäärä ja yhteenlaskettu markkamäärä merkittävä lomakkeeseen. Kiinnityskelpoisen esineen kaupassa on taas 3.3 §:n mukaan lomakkeeseen tehtävä merkintä voimassa olevista kiinnityksistä.

OsamKL 1a.1 §:n ja kauppa- teollisuusministeriön päätöksen noudattamatta jättämisen seuraamuksina on OsamKL 9.1 ja 19a.2 §:ssä mainittu toisaalta sakkorangaistus ja toisaalta se, että myyjä ei saa ulosottomieheltä virka-apua esineen takaisin ottamisessa. Sopimuksen sitovuuteen muotosäännösten rikkominen ei näiden säännösten sanamuodon mukaan vaikuta. Kysymys ei täten olisi ns. varsinaisesta muotovaatimuksesta.[2] Myös lain esitöistä ilmenee jokseenkin selvästi, ettei muotovaatimusten rikkomuksella tarkoitettu olevan muuta kuin laissa nimenomaisesti mainitut seuraamukset.[3]

Pyrkimyksellä turvata ostajan harkintamahdollisuudet ja erityisesti mahdollisuudet vertailla osamaksukaupan kustannuksia, mikä lain esitöiden mu-

[2] Varsinaiselle muotovaatimukselle on ominaista, että sen noudattamatta jättämisestä seuraa oikeustoimen pätemättömyys. Mikäli muotosäännöksen rikkominen ei aiheuta oikeustoimen pätemättömyyttä vaan sillä on jokin muu haitallinen seuraamus, puhutaan epävarsinaisesta muotovaatimuksesta. Muotosäännös saattaa olla myös pelkästään ohjeellinen, jolloin sen rikkomiseen ei välittömästi liity mitään oikeusseuraamuksia. Ks. muotovaatimuksen käsitteestä esim. *Aarnio*, Muodon merkitys s. 188—190 sekä *Muukkonen* s. 12—30 ja 71—85.

[3] Ks. *Hall. es. n:o 132/1972 vp.* s. 2.

Puheena olevissa tapauksissa myyjä ei voine saada myöskään ulosotonhaltijan virka-apua, vaikka UL 7:14:n mukaisen virka-avun muuten jäljempänä jaksossa 6.2.3.3. esitetyillä perusteilla katsottaisiin olevan myyjän käytettävissä. Tällaista tulkintaa edellyttää mielestäni virka-avun saamatta jäämisen sanktioluonne esillä olevassa tilanteessa. Ulosotonhaltijan virka-apua koskevat kysymykset ovat jääneet osamaksukauppaa koskevien säännösten valmistelussa kokonaan huomiotta. Tällaisen virka-avun saamatta jäämistä koskevan säännöksen puuttuminen ei siten osoita, että muotovaatimusten rikkomisen ei olisi tarkoitettu vaikuttavan ulosotonhaltijan virka-avun saamiseen.

kaan oli lähtökohtana,[4] voitaisiin perustella myös ankarampia seuraamuksia. Voitaisiin ajatella koko kauppasopimuksen tai esimerkiksi omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon tulevan tehottomiksi. Juuri omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon on joskus oikeuskirjallisuudessa katsottu tulevan tehottomaksi muotovaatimuksen rikkomisen vuoksi.[5]

Koska sekä lain sanamuoto että esityöt tukevat edellä esitettyä tulkintaa, jonka mukaan seuraamuksena on ainoastaan ulosottomiehen virka-avun saamatta jääminen ja sakkorangaistus, ei viimeksi mainittuja muita tulkintavaihtoehtoja voida mielestäni hyväksyä. Muotovaatimuksen tavoitteeseen, ostajan harkintamahdollisuuksien turvaamiseen, voidaan pyrkiä voimakkuudeltaan vaihtelevin sanktioin, ja valinta eri vaihtoehtojen välillä on lainsäädäntövaiheessa sitovasti tehty. Pätemättömyysvaikutus ei ole sanktioiden joukossa erityisasemassa. Pelkästään sillä perusteella, että lakiin sisältyy muotovaatimus, ei voida katsoa omaksutuksi pätemättömyysseuraamusta.

Tämä kanta on myös oikeuskirjallisuudessa vallitsevana. Perusteellisimmin asiaa on selvittänyt *Aurejärvi*.[6] Samaan tulokseen on päädytty myös hovioikeusratkaisussa IHO 25.8.1983 t. n:o 103/83, jossa pidettiin puheena olleen kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen vastaisesti laadittuun osamaksukauppasopimukseen sisältyvää omistuksenpidätysehtoa tehokkaana sekä inter partes että suhteessa ostajan konkurssivelkojiin. Ostajan konkurssipesän puolelta oli väitetty koko sopimuksen olleen pätemätön muotosäännösten rikkomisen vuoksi.

---

[4] Ks. *Hall. es. 132/1972 vp.* s. 1—2 ja *Lv. miet. n:o 13/1972 vp. (Hall. es. n:o 132/1972 vp.)* s. 1—2. Sopimuksen tekijöiden kypsän harkinnan varmistaminen on säännönmukaisesti mainittu eräänä muotomääräisyyden tavoitteena, ks. esim. *Aarnio*, Muodon merkitys s. 200—201, *Muukkonen* s. 203 av. 131 ja *Lahtinen*, LM 1957 s. 135.

Osamaksukauppaa koskevien muotovaatimusten voidaan olettaa johtavan siihen, että erityisesti kuluttajat harkitsevat tarkemmin sopimuksen tarpeellisuutta ja edullisuutta. Tällä tavoin muotovaatimuksen voidaan olettaa ehkäisevän ylivelkaantumista sekä ohjaavan kuluttajia mahdollisimman edullisten luottomuotojen käyttöön. Määrämuotoisuuden voidaan olettaa vaikuttavan myös siten, että ostaja ottaa huomioon omistuksenpidätyksestä johtuvat käyttö- ja määräämisoikeuden rajoitukset sekä riskin esineen takaisin ottamisesta. Sitä, miten hyvin tällaiset tavoitteet käytännössä toteutuvat, on vaikea sanoa. Osamaksukaupoissa käytettävät lomakkeet (ks. esim. tutkimuksen liitteenä olevaa) ovat sen verran komplisoituja, että on syytä epäillä, tutustuvatko ostajat niihin riittävän yksityiskohtaisesti saadakseen kokonaiskuvan eri määräysten vaikutuksista.

[5] Näin ilmeisesti *Godenhielm* s. 221—223. Ks. myös *Lindell* s. 12—13.

[6] Ks. *Aurejärvi*, JFT 1981 s. 263—273 sekä *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 13 ja 27—28, *OLJ 1982:8* s. 17, *Kom.miet. 1977:30* s. 40—41, *Havansi* s. 460—461, *Havansi*, Luottooikeus s. 282, *Tepora* s. 213, *Zitting - Rautiala* s. 335 ja *Kivimäki - Ylöstalo* s. 309—310.

OsamkL 1a.2 §:ssä on ostajan maksettavaa erillistä korkoa, hyvitystä ja korvausta koskeva muotovaatimus, jota rikottaessa myyjä menettää oikeutensa näiden maksujen perimiseen. Tässäkään tapauksessa muotovaatimuksen noudattamatta jättäminen ei vaikuta muiden kauppasopimuksen määräysten kuten omistuksenpidätysehdon tehokkuuteen. OsamKL 1a.2 §:n muotosäännöstä käsitellään tarkemmin jaksossa 8.1.2.2.

b. Kuluttajansuojalain 7 luvun muotosäännökset. KSL 7 luvussa on kulutusluottosopimuksen tekemistä säännelty sekä itse sopimusta koskevin muotosäännöksin että markkinointia koskevin säännöksin, jotka velvoittavat antamaan kuluttajalle määrättyjä tietoja jo ennen sopimuksen päättämistä.

KSL 7:9.1:n mukaan ennen kertaluottoa kuten omistuksenpidätyskauppaa koskevan sopimuksen tekemistä kuluttajalle on ilmoitettava luottohinta, mahdollinen käteismaksuosuus, maksuerien suuruus ja eräpäivät, muut sopimuksen ehdot, käteishinta, luottokustannukset ja todellinen vuosikorko.[7] Myös omistuksenpidätys on sopimuksen ehto, josta on ilmoitettava kuluttajalle. Lisäksi on kuluttajalle ilmoitettava KSL 7:12:n mukaisesta oikeudesta maksaa luotto ennenaikaisesti.[8]

Kertaluottosopimus on KSL 7:10:n mukaan tehtävä kirjallisesti ja siihen on otettava edellä mainitut tiedot lukuun ottamatta todellista vuosikorkoa.[9]

---

[7] Jo markkinoinnin aikaisemmassa vaiheessa, ennen kuin sopimuksenteko aktualisoituu, on KSL 7:6 ja 8:n mukaan ilmoitettava kertaluoton todellinen vuosikorko ja myös luottohinta, mikäli hyödykkeen käteishinta ilmoitetaan, ks. lähemmin *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 25—26 sekä kauppa- ja teollisuusministeriön päätös kuluttajansuojalain 7 luvun eräiden säännösten soveltamisesta (28.11.1986/874).

Velvollisuutta ilmoittaa todellinen vuosikorko markkinoinnin eri vaiheissa voidaan rajoittaa asetusteitse KSL 7:4.3:n nojalla, ks. jakso 3.4.1. Tällaisia rajoituksia sisältää asetus eräiden kuluttajansuojalain 7 luvun säännösten soveltamista koskevista poikkeuksista (28.11.1986/873). Asetuksen 1 §:n mukaan elinkeinonharjoittajalla on ilmoittamisvelvollisuus, jos luoton määrä on yli 500 markkaa ja todellinen vuosikorko voi elinkeinonharjoittajan tarjoamien luottoehtojen mukaan nousta yli 16 prosenttiin. KSL 7:6, 9 ja 10:n säännöksiä ei ole ylipäänsä sovellettava kauppoihin, joissa maksuaika on enintään kaksi kuukautta tavaran luovuttamisesta, ks. KSL 7:4.1.

[8] Lain sanamuoto viittaa siihen, että myyjän olisi annettava nämä tiedot suullisesti. Mainitussa lainkohdassa velvoitetaan nimittäin myyjä "lisäksi" antamaan kuluttajalle tilaisuus tutustua näihin tietoihin kirjallisina. Lain esitöistä ilmenee kuitenkin, ettei tällaista ole tarkoitettu vaan vaatimus voidaan täyttää mm. antamalla sopimusasiakirja ennakolta ostajalle tutustumista varten. Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 27.

[9] Kirjallisuusvaatimukseen, joka on asetettu KSL:ssa, ei voida sisällyttää esim. vaatimusta siitä, että sopimus on allekirjoitettu samassa tilaisuudessa (ns. unitas actus -vaatimus). Molempien osapuolten on kuitenkin jossakin vaiheessa allekirjoitettava sopimus. Viimeksi sanottua vaatimusta ei noudateta eräiden kuluttajansuojalain 7 luvun säännösten so-

KSL 7:22:n säännöksellä kauppa- ja teollisuusministeriö on valtuutettu antamaan tarkempia säännöksiä tietojen antamisesta edellä mainituissa tilanteissa. Tällaisia säännöksiä on annettu kohdassa a. käsitellyssä kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä (28.11.1986/875). Muotovaatimukset koskevat kuluttajan osamaksukauppoja eli sellaisia KSL 7 luvun alaisuuteen kuuluvia kauppoja, jotka kuuluvat myös OsamKL:n soveltamisalaan. Muotovaatimusten keskeistä sisältöä on jo edellä esitelty.

Muotovaatimuksen rikkomisen seuraamuksista on säädetty KSL 7:23 ja 25.2:ssa sekä OsamKL 9.1 §:ssä. KSL 7:23:n mukaan menettelyyn syyllistä elinkeinonharjoittajaa voidaan sakon uhalla kieltää jatkamasta tai uudistamasta kyseistä tai siihen rinnastettavaa menettelyä. Tämä koskee sekä kaikkien muotosäännösten että KSL 7:9.1:n markkinointia koskevan säännöksen noudattamatta jättämistä. Lisäksi elinkeinonharjoittaja voidaan KSL 7:25.2:n mukaan tuomita kulutusluottorikkomuksesta sakkoon, jos hän on tahallaan tai törkeästä tuottamuksesta rikkonut KSL 7:9:n markkinointia koskevia säännöksiä tai KSL 7:22:n nojalla annettuja muotosäännöksiä. KSL 7:10:ssä olevien muotosäännösten rikkominen on samalla tavalla rangaistavaa, vaikka tuottamus ei olisi törkeää. OsamKL 9.1 §:n mukaan kuluttajien osamaksukaupoissa ulosottomiehen virka-avun myöntämisen edellytyksenä on OsamKL 1a.1 §:n, KSL 7:10 ja näitä täydentävien, ministeriön päätökseen perustuvien muotovaatimusten noudattaminen. Sen sijaan KSL 7:9:n markkinointia koskevien määräysten noudattamatta jättäminen ei vaikuta virka-avun saantiin.

KSL 7 luvusta ei suoranaisesti ilmene, että muotovaatimuksen *ainoina* seuraamuksia olisivat edellä mainittu kielto, sakkorangaistus ja virka-avun saamatta jääminen. Nimenomaisesti ei ole suljettu pois esimerkiksi sellaista tulkintaa, että muotovaatimusten rikkominen tekisi koko kauppasopimuksen tai omistuksenpidätysehdon tehottomaksi. Lain esityöt osoittavat kuitenkin selvästi, että muotovaatimuksen seuraamusten on tarkoitettu rajoittuvan kieltoon, sakkorangaistukseen ja virka-avun saamatta jäämiseen.[10] Tulkintatilanne on täten vastaava kuin edellä OsamKL:n muotovaatimuksia käsiteltäessä.[11] Myös

veltamista koskevista poikkeuksista annetun asetuksen (28.11.1986/873) 2 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa. Tämän säännöksen mukaan postimyynnissä ja puhelimitse tapahtuvassa kotimyynnissä sekä polttoöljyn kertatoimituksessa sopimus voidaan KSL 7:10.1:n estämättä tehdä niin, että elinkeinonharjoittaja lähettää tavaran toimittaessaan kuluttajalle allekirjoittamansa asiakirjan, joka sisältää mainitussa lainkohdassa tarkoitetut sopimuksen ehdot, ks. *Kom.miet. 1986:38* s. 23—25.

[10] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 26—28.

[11] Myös muotovaatimuksen tavoite, ostajan harkintamahdollisuuksien varmistaminen, on sama kuin OsamKL:ssa, ks. av. 4 esitettyä ja *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 5—6.

KSL 7 luvun muotovaatimuksia on siten mielestäni tulkittava niin, ettei muotovaatimusten rikkominen vaikuta omistuksenpidätyksen tai muiden kauppasopimuksen määräysten pätevyyteen. Pätemättömyysseuraamus ei ole muotovaatimuksen noudattamatta jättämisen seuraamuksena erityisasemassa, ja lainvalmisteluaineisto osoittaa, ettei muotosäännösten rikkomisella ole tarkoitettu olevan muuta kuin laista suoraan ilmenevät seuraamukset.

KSL 7:10.3:iin sisältyy OsamKL 1a.2 §:ää vastaava muotosäännös, joka koskee erillisestä maksusta, korosta, hyvityksestä ja korvauksesta sopimista. Tätä säännöstä tarkastellaan lähemmin jaksossa 8.1.2.2.

c. Osamaksukaupasta annetun lain ja kuluttajansuojalain 7 luvun soveltamisalojen ulkopuolelle jäävät omistuksenpidätyskaupat. Pääsääntöisesti irtaimen esineen kauppa on muotovapaa. Ainoa irtaimen esineen kauppaa koskeva varsinainen muotosäännös on laivan ja laivaosuuden luovutusta koskeva ML 5 §.[12]

Mikäli kauppasopimusta ei koske varsinainen muotovaatimus, myös omistuksenpidätyksestä voidaan kiistatta sopia vapaamuotoisesti.[13] Omistuksenpidätys on vapaamuotoisesti sovittuna tehokas inter partes. Muotovaatimuksen asettamiseen tuskin on tarvettakaan.

Omistuksenpidätysehto sellaisenaan ei tee kaupan merkityksen arvioimista niin vaikeaksi, että ostajan harkintamahdollisuudet olisi pyrittävä varmistamaan muotovaatimuksella. OsamKL:n ja KSL 7 luvun muotosäännökset, jotka nekään eivät vaikuta sopimuksen pätevyyteen, johtuvat lähinnä kuluttajansuojanäkökohdista ja siitä, että kauppahinta maksetaan useassa erässä. Erityisesti viimeksi mainituista syistä sopimus on monesti niin komplisoitu, että sen merkityksen arvioiminen on vaikeaa. OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä kaupoissa kauppahinta sen sijaan maksetaan yleensä yhdessä erässä.[14]

Myöskään osamaksukauppaa ja kulutusluottokauppaa koskevissa muotosäännöksissä ei sitä paitsi edellytetä nimenomaan omistuksenpidätyksen oikeusvaikutusten selvittämistä ostajalle. Omistuksenpidätyksestä johtuvien käyttöoikeuden ja määräämisvallan rajoitusten selvittämistä edes kuluttajalle ei ole pidetty tarpeellisena, vaikka ostajalle muuten on edellytetty annettavan hyvin yksityiskohtaisia tietoja.

---

[12] Ks. jakso 5.1.1.2.

[13] Muotovaatimuksen asettamiseen inter partes sitovuuden edellytykseksi ilman lain selvää tukea on yleensäkin suhtauduttu kielteisesti, ks. esim. (Bo) *Palmgren*, JFT 1958 s. 62—67 ja *Muukkonen* s. 222—230.

[14] Ks. jakso 3.4.2.

5.1.1.2. Myyjän suhde ostajan velkojiin ja luovutuksensaajiin

a. Yleistä. Muotovaatimukset parantaisivat ostajan velkojien ja luovutuksensaajien mahdollisuuksia saada esimerkiksi luoton myöntäessään tai luovutussopimuksen päättäessään luotettavaa tietoa omistuksenpidätyskaupan tai leasingsopimuksen sisällöstä. Muotovaatimukset lisäisivät selvyyttä oikeustoimen sisällöstä.[1] Samaten muotovaatimukset vaikeuttaisivat vilpillisiä järjestelyjä kuten valeoikeustoimia, antedateerauksia ja sopimusehtojen jälkikäteistä muuttamista sivullisten vahingoksi.

Sivullisten suojaamiseksi on omistuksenpidätyskauppoja koskevaa kirjallisuusvaatimusta toisinaan pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa pidetty tarpeellisena.[2] Nyttemmin on Norjan PantL:ssa asetettu kirjallisuusvaatimus edellytykseksi omistuksenpidätyksen (salgspant) sivullistehokkuudelle.[3] Kirjallisuusvaatimusta on lain esitöissä perusteltu pyrkimyksellä ehkäistä vilppiä ja lisätä selvyyttä (notoriteettia), mitä puolestaan pidettiin tärkeänä siksi, että vakuusesineen hallinta on velallisella. Ruotsin ja Tanskan luottokauppoja koskevan lainsäädännön uudistuksessa ei tällaista vaatimusta sen sijaan ole asetettu. Seuraavaksi esitettävistä syistä näyttääkin siltä, ettei tällaisesta vaatimuksesta saatava hyöty vastaa aiheutuvia haittoja.

Kirjallisuusvaatimuksella voisi olla vaikutusta luotonantajan ja luovutuksensaajan selonottomahdollisuuksiin sellaisissa tapauksissa, joissa ostaja pyrkii salaamaan ehdon olemassaolon. Ostajan salaamisyritykset voitaisiin torjua selvittämällä ehdon olemassaolo kirjallisesta kauppasopimuksesta. Yksistään omistuksenpidätyskauppoja koskevalla muotovaatimuksella ei olisi kuitenkaan juuri mitään merkitystä. Ostaja, joka haluaisi salata ehdon olemassaolon, ei luonnollisestikaan esittäisi kauppakirjaa. Sen sijaan hän voisi väittää, ettei kirjallista kauppasopimusta ole laadittu. Tätä ilmoitusta luotonantaja tai luovutuksensaaja ei taas voisi todeta virheelliseksi yleensä muuten kuin myyjän antamien tietojen perusteella. Sama keino olisi luotonantajalla ja luo-

---

[1] Oikeustoimen sisällön riidattomuuden varmistaminen on säännönmukaisesti mainittu eräänä muotovaatimusten perustavoitteena, ks. esim. *Aarnio*, Muodon merkitys s.200—201, *Muukkonen* s. 203 av. 132 ja *Lahtinen* LM 1957 s. 135.

[2] Ks. esim *Schmidt* s. 164—165 sekä *Illum*, Ejendomsforbehold s. 24—25 ja 151.

[3] Norjan PanteL:n mukaan omistuksenpidätyksestä on sovittava kirjallisesti viimeistään hallinnan luovuttamisen yhteydessä, jos ostajana on kuluttaja. Muissa kaupoissa on riittävää, että jompikumpi osapuolista vahvistaa kirjallisesti sopimuksen omistuksenpidätyksestä ilman aiheetonta viivästystä hallinnan luovuttamisen jälkeen. Ks. *Rådsegn 8* s. 33—34, 73 ja 116, *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 337—341 ja *Kjelstrup* s. 71—73.

vutuksensaajalla yleensäkin käytettävissään. Muotovaatimuksen hyöty olisi täten hyvin vähäinen.

Myyjän ja ostajan vilpillisiä järjestelyjä muotovaatimus olisi omiaan ehkäisemään. Myyjän ja ostajan olisi vaikeampi esimerkiksi jälkeenpäin vilpillisesti väittää, että kauppasopimukseen sisältyi omistuksenpidätysehto. Samaten ehdosta sopimisen tarkka ajankohta olisi helpompi selvittää. Jotta vilpillisiä järjestelyjä voitaisiin merkittävästi ehkäistä, muotovaatimuksen olisi kuitenkin oltava melkoisen ankara. Esimerkiksi pelkkä vaatimus kirjallisesta muodosta tuskin olisi riittävä vilpillisen menettelyn ehkäisemiseksi, vaikka kirjallinen muoto voisi täyttää muun muassa sivullisten selonottotarpeet. Nähdäkseni muotovaatimukseen olisi sisällytettävä kirjallisen muodon lisäksi ainakin oikeaksi todistaminen. Saatava hyöty tuskin vastaisi riittävän ankarista muotovaatimuksesta aiheutuvia haittoja.[4] Joka tapauksessa vaatimuksen asettaminen edellyttäisi sellaista yksityiskohtaista normitusta, joka voidaan toteuttaa vain lainsäädäntöteitse.[5] Edellä esitetyistä syistä en pidä muotovaati-

---

[4] Vaikeuksista, joita Norjassa on ilmennyt pyrittäessä sovittamaan yhteen lain kirjallisuusvaatimus ja joustavan kaupankäynnin tarpeet, sekä asian tilan herättämästä arvostelusta ks. esim. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 339—341 ja *Kjelstrup* s. 72—73. Ks. lisäksi Ranskan oikeudesta esim. *Depser* s. 97—98. Vrt. *Tepora* s. 213—214 ja *Schmidt* s. 164—165.

Euroopan talousyhteisön piirissä laaditun konkurssia ja muuta vastaavanlaista täytäntöönpanoa koskevan konventioehdotuksen mukaan omistuksenpidätyksen tehokkuus ostajan velkojia kohtaan voitaisiin tehdä riippuvaksi siitä, että ehdosta on sovittu kirjallisesti. Ankarampia muotovaatimuksia ehdotuksen valmistellut työryhmä ei pitänyt kaupallisen käytännön tarpeiden vuoksi hyväksyttävinä. Kirjallisuusvaatimusta on tulkittu ehdotuksen perusteluissa varsin lievästi. Ks. tarkemmin Bulletin of the European Communities, supplement 2/1982 s. 88—89.

Eräitä omistuksenpidätysehtoja koskevaa kirjallisuusvaatimusta on ehdotettu myös Saksan liittotasavallassa käynnissä olevan konkurssilainsäädännön uudistamistyön yhteydessä. Kirjallisuusvaatimus koskisi kyseisen komitean (*Die Kommission für Insolvenzrecht*) ehdotuksen mukaan esim. tapauksia, joissa esine on myyty edelleenluovutusta varten tai joissa omistuksenpidätys turvaa muita kuin kyseisestä kaupasta johtuvia saamisia. Ehdotuksen mahdollisuudet tulla hyväksytyksi näyttävät epävarmoilta. Ks. lähemmin esim. *Lennander*, TfR 1987 s. 550—553 ja 582—585.

Englannissa 1970 -luvun lopulla ja 1980 -luvun alkupuolella käynnissä olleen konkurssilainsäädännön uudistamistyön yhteydessä ehdotettiin omistuksenpidätyksen saattamista kirjaamisvaatimuksen alaiseksi (kuten on asian laita esim. Amerikan yhdysvalloissa ja Sveitsissä, ks. jakso 1.2. av. 15). Tätä komiteán (*The Cork Committee*) ehdotusta ei kuitenkaan toteutettu konkurssilakeja (The Insolvency Act 1985 ja 1986) säädettäessä. Ks. tarkemmin esim. *Lennander*, TfR 1987 s. 553—559 ja *Wheeler*, The Journal of Business Law 1987 s. 180—186

[5] Vrt. myös jakso 5.1.1.1. av. 13.

muksen asettamista edes de lege ferenda perusteltuna silloin, kun kauppasopimus muuten muotovapaa.

Painavampia perusteita voidaan esittää vaatimukselle, että omistuksenpidätys on sisällytettävä kirjalliseen kauppasopimukseen, mikäli sellainen muotovapaudesta huolimatta laaditaan. Jos kauppasopimus tehdään kirjallisesti mutta omistuksenpidätyksestä sovitaan erikseen kirjallisesti tai suullisesti, sopimusasiakirja voi johtaa harhaan ostajan velkojia ja luovutuksensaajia.[6]

Jos omistuksenpidätyksestä on mahdollista sopia viimeksi sanotulla tavoin, luotonantajat tai luovutuksensaajat eivät voi saada täyttä varmuutta omistuksenpidätyksen olemassaolosta muuta kuin myyjältä. Vaikka ostaja esittäisi kauppakirjan, jonka mukaan omistusoikeus näyttää siirtyneen hänelle, voi erillisestä omistuksenpidätyksestä seurata, että myyjällä on sivullisiin nähden tehokas oikeus esineeseen. Puheena olevan sopimuksentekotavan mahdollisuus voi myös edistää vilppiä. Myyjän ja ostajan vilpillisiä väitteitä omistuksenpidätyksen olemassaolosta ja ehdosta sopimisen ajankohdasta voi olla vaikeampi todeta virheellisiksi, jos puheena oleva menettely hyväksytään.

Ratkaisevaa merkitystä mainituille epäkohdille ei kuitenkaan mielestäni ole annettava. Luotonantopäätöstä tehtäessä potentiaalisen velallisen omaisuudella ei ole tavallisesti suurta merkitystä luottoriskiä arvioitaessa. Jos omistuksenpidätyksin myydylle irtaimelle esineelle poikkeuksellisesti annetaan painoa maksukyvyn arvioimisessa, luotonantajan voidaan edellyttää tutustuvan huolellisesti velallisen saantoon. Tällöin tulisi normaalisti esille myös se, että kauppahintaa ei ole maksettu. Ainakin viimeksi mainitun seikan pitäisi varoittaa riittävästi myyjää antamasta kyseiselle esineelle merkitystä velallisen maksukyvyn arvioinnissa. Ostajan luovutuksensaajalta ei taas juuri voitane evätä saantosuojaa, jos hän tutustunut saantomiehensä kauppakirjaan mutta ei ole saanut omistuksenpidätystä selville, koska siitä on erikseen sovittu. Täten eivät myöskään luovutuksensaajien edut edellytä tehokkuuden epäämistä puheena olevalla tavalla sovitulta omistuksenpidätykseltä. Myös muotovaatimuksen täsmällisen sisällön määrittely tuottaisi vaikeuksia, jos samalla pyrittäisiin välttämään kaupankäyntiä suhteettomasti vaikeuttavia säännöksiä. Kirjallisena pidettävä sopimus voi esimerkiksi olla syntynyt useassa vaiheessa ja koostua monesta asiakirjasta.[7]

b. Rekisteröitävien saantojen erityispiirteitä. Omistuksenpidätyksestä sopimisen muoto on tavallista ongelmallisempi sellaisia irtaimia esineitä koskevissa kaupoissa, joista pidetään julkista rekisteriä muun muassa omistussuh-

[6] Vrt. myös *Hessler*, SvJT 1954 s. 423—424.

[7] Ks. myös kokemuksista Norjassa edellä av. 4.

teiden kirjaamisen ja kiinnitysmenettelyn mahdollistamiseksi. Omistuksenpidätyksen muotovapaus saattaa vaarantaa omistajaa koskevien tietojen luotettavuuden ja aiheuttaa vahinkoa rekisteritietoihin luottaneille sivullisille. Tällaisia rekistereitä ovat ajoneuvo-, alus- ja ilma-alusrekisteri, autokiinnitystä varten pidettävä erillinen rekisteri ja ilma-alusrekisterin liite.

Ajoneuvorekisteriin on merkittävä moottorikäyttöiset ajoneuvot (eli moottoriajoneuvot, traktorit, moottorityökoneet ja maastoajoneuvot) ja niihin kytkettävät perävaunut, joita käytetään liikenteessä.[8] Autokiinnitystä varten pidettävään erilliseen rekisteriin taas voidaan hakemuksesta merkitä ajoneuvot, joita ei käytetä tieliikenteessä mutta jotka kelpaavat autokiinnityksen kohteiksi.[9] Jäljempänä puhutaan moottorikäyttöisistä ajoneuvoista tarkoittaen ajoneuvoja (ja niihin kytkettäviä perävaunuja), jotka edellä esitetyn mukaan on merkittävä tai voidaan merkitä ajoneuvorekisteriin tai autokiinnitystä varten pidettävään erilliseen rekisteriin.

Alusrekisteriin on merkittävä kauppamerenkulkuun käytettävät alukset, joiden nettovetomäärä on vähintään 19 rekisteritonnia.[10] Rekisteriin voidaan omistajan pyynnöstä merkitä pienempikin kauppamerenkulkuun käytettävä alus, jos sen pituus on vähintään 10 metriä.[11] Rakenteilla oleva, kauppamerenkulkuun käytettäväksi tarkoitettu alus voidaan väliaikaisesti merkitä rekisteriin kiinnittämistä varten.[12] Aluksella tarkoitetaan jäljempänä kaikkia sellaisia aluksia ja rakenteilla olevia aluksia, jotka on merkittävä tai voidaan merkitä alusrekisteriin.

Ilma-alusrekisteriin on merkittävä siviili-ilmailuun käytettävät ilma-alukset.[13] Ilma-alusrekisterin liitteeseen voidaan merkitä rakenteilla olevat ilma-alukset omistajan hakemuksesta.[14] Ilma-aluksella tarkoitetaan jatkossa ilma-alusrekisteriin tai liitteeseen merkittäviä ilma-aluksia ja rakenteilla olevia aluksia.

Puheena olevista esineistä ainoastaan aluksen ja laivaosuuden luovutusta koskee varsinainen muotosäännös. ML 5.1 ja 3 §:n mukaan luovutuksen päte-

[8] Ks. ajoneuvojen katsastuksesta ja rekisteröinnistä annetun asetuksen (26.3.1982/234) 1.1 ja 26.1 § verr. ajoneuvoasetuksen (26.3.1982/233) 2 §:ään. Ensin mainitun asetuksen 26.2 §:ssä on suljettu rekisteröintivelvollisuuden ulkopuolelle eräitä moottorikäyttöisiä ajoneuvoja kuten moottorireet, sadonkorjuuseen tai tienpitoon tarkoitetut traktorit ja vastaavat moottorityökoneet sekä mopot.

[9] Ks. ajoneuvojen katsastuksesta ja rekisteröinnistä annetun asetuksen (26.3.1982/234) 47.1 §.

[10] Ks. AlusrekisteriL 1.1 ja 2 sekä 9.1 §.

[11] Ks. AlusrekisteriL 2 §.

[12] Ks. AlusrekisteriL 17.1 §.

[13] Ks. ilmailulain (11.12.1964/595) 4.2, 5, 7.1 ja 12.1 § sekä myös Koulu s. 193.

[14] Ks. ilmailulain (11.12.1964/595) 11 §.

vyyden edellytyksenä on, että se on tehty kirjallisesti todistajien läsnä ollessa. Tämän muotovaatimuksen on katsottava koskevan sellaista keskeistä luovutussopimuksen määräystä kuin omistuksenpidätysehtoa. Omistuksenpidätyksestä on täten sovittava kirjallisesti todistajien läsnä ollessa, jotta ehto olisi sitova edes sopijapuolten välillä. Kun omistuksenpidätys sisältyy sanotulla tavalla laadittuun kauppakirjaan, omistuksenpidätyksen käyttö ei juuri voi vaarantaa sivullisten etuja.

Moottorikäyttöisten ajoneuvojen kaupalle tai muille moottorikäyttöisiä ajoneuvoja koskeville luovutustoimille ei ole asetettu varsinaista muotovaatimusta, jonka noudattaminen siis olisi edellytyksenä kaupan pätevyydelle. Saannon rekisteröinnin edellytyksenä on kuitenkin se, että luovutuksesta on laadittu kahden henkilön oikeaksi todistama luovutuskirja.[15] Luovutuskirja voi olla ja tavallisesti onkin ainoastaan luovuttajan allekirjoittama. Mikäli kauppaan sisältyy omistuksenpidätysehto, joka ei ole vielä ratkennut, myyjä ei luonnollisestikaan yleensä anna ostajalle luovutustodistusta, jonka perusteella ostaja voisi rekisteröidä itsensä omistajaksi. Kun näin menetellään, omistuksenpidätyksen käytöstä ei myöskään moottorikäyttöisten ajoneuvojen kaupassa aiheudu haittaa sivullisille.

Ilma-aluksia koskevissa lainsäännöksissä ei edes rekisteröinnin edellytykseksi ole laissa asetettu määrätyssä muodossa laadittua luovutussopimusta. Käytännön syistä sopimuksen on kuitenkin oltava kirjallinen. Mikäli omistuksenpidätysehto sisältyy kauppakirjaan, omistuksenpidätyksen käyttöön ei taaskaan liity erityisiä ongelmia.

Ongelmallista kaikkien puheena olevien objektien kaupoissa on omistuksenpidätyksestä sopiminen sillä tavoin, että ehto ei sisälly samaan asiakirjaan tai kaikkiin samoihin sopimusasiakirjoihin kuin muut kauppasopimuksen määräykset. Jos omistuksenpidätysehto ei sisälly esimerkiksi ilma-aluksen kauppaa koskevaan sopimusasiakirjaan vaan omistuksenpidätyksestä on sovittu erikseen vaikkapa suullisesti, ostaja voi helposti esiintyä omistajana niin suhteessa rekisteriviranomaiseen kuin esimerkiksi luotonantajaan tai luovutuksensaajaan. Samanlainen tilanne voi syntyä moottorikäyttöisen ajoneuvon kaupassa silloin, kun ostaja on saanut ehdottoman luovutustodistuksen haltuunsa. Myös aluksen kaupassa voi vastaavanlainen tilanne syntyä, sillä vaikka omistuksenpidätyksestä sopimista koskee ML 5.1 §:n muotovaatimus, omistuksenpidätyksen

[15] Ks. ajoneuvojen katsastuksesta ja rekisteröinnistä annetun asetuksen (26.3.1982/234) 27.2 §:n a kohta sekä rekisteröinnistä ja sen edellytyksistä myös *Koulu* s. 190—192 ja 198 av. 33.

ei välttämättä tarvinne sisältyä samaan asiakirjaan kuin muut kauppasopimuksen määräykset.

Kysymyksessä olevien esineiden monesti suuren arvon vuoksi ostajan luotonantajat voinevat kiinnittää niihin jonkin verran huomiota ostajan maksukykyä arvioidessaan. Tähän suuntaan vaikuttaa sekin, että rekisteritiedot ovat luotonantajalle helposti saatavilla. Näiden esineiden arvon vuoksi on annettava merkitystä myös sille, että mahdollisuus sopia kuvatulla tavalla omistuksenpidätyksestä helpottaa myyjän ja ostajan vilppiä. Vielä olennaisesti suurempi merkitys on kuitenkin sillä, että useisiin puheena oleviin esineisiin voidaan vahvistaa kiinnityksiä ostajan kiinnityssuostumuksen perusteella, jos ostaja on saanut itsensä rekisteröityä omistajaksi.

Kiinnitystä puheena oleviin objekteihin sääntelevät AutokiinL, AlusrekisteriL ja Ilma-aluskiinL. Mihinkään näistä laeista ei sisälly säännöksiä kiinnityksenhaltijan suojasta esillä olevan tyyppisessä etenevän sivullisuhteen kollisiossa, joka aiheutuu siitä, että rekisteriin merkitty, kiinnityssuostumuksen antanut henkilö ei ole ollut "oikea omistaja". Lainvalmisteluaineistosta ilmenee, että kiinnityksenhaltijan ei ole katsottu saavan vilpittömän mielen suojaa.[16]

Vilpittömän mielen suojan myöntäminen kiinnityksenhaltijalle voinee sanotuista syistä tulla kysymykseen lähinnä vain tapauksissa, joissa voidaan soveltaa OikTL 34 §:n säännöksiä. Jos nimittäin sopijapuolet ovat tarkoituksellisesti jättäneet omistuksenpidätyksen kauppakirjasta esimerkiksi mahdollistaakseen ostajan rekisteröimisen omistajaksi, kauppakirjaa voidaan pitää eräänlaisena valeasiakirjana siltä osin kuin kysymys on omistusoikeuden siirtymisestä.[17] Myyjä ei täten voine vilpittömässä mielessä ollutta kiinnityksenhaltijaa kohtaan vedota omistuksenpidätykseen. OikTL 34 §:n kiinnitysvelkojille tarjoama suoja on kuitenkin jo näyttövaikeuksien vuoksi riittämätön. Sama koskee kiinnityksenhaltijan mahdollisuutta saada myyjältä vahingonkorvausta puheena olevan menettelyn johdosta.

Esitetyistä syistä olisi mielestäni tärkeää estää omistuksenpidätyksen käyttö vakuuskeinona silloin, kun ostajalle on luovutettu sopimusasiakirja, johon ei sisälly omistuksenpidätysehtoa ja jonka perusteella ostaja voi rekisteröidä itsensä omistajaksi.[18] Tähän tavoitteeseen päästäisiin omaksumalla muotovaatimus, jonka mukaan omistuksenpidätysehto on sisällytettävä kaikkiin sellai-

---

[16] Ks. jakso 5.4.1.6. Vrt. *Majamaa*, LM 1975 s. 136—141.

[17] Ks. myös *Arnholm* s. 361 ja lisäksi *Illum*, Ejendomsforbehold s. 74.

[18] Vrt. myös *Koulu* s. 194—195.

siin sopimusasiakirjoihin, jotka riittävät rekisteröintiä varten selvitykseksi saannosta.[19]

Sanotunlainen muotovaatimus ei nähdäkseni hankaloittaisi merkittävästi omistuksenpidätyksen käyttöä ja sopimuksentekomenettelyä ylipäänsä. Moottorikäyttöisten ajoneuvojen, alusten ja ilma-alusten kaupoissa joudutaan joka tapauksessa asiakirjoja laadittaessa ottamaan huomioon rekisteröintiä koskevat näkökohdat. Myyjän on jo oman etunsa vuoksi varottava luovuttamasta ostajalle sellaisia sopimusasiakirjoja, joiden perusteella tämä voi rekisteröidä itsensä omistajaksi ennen ehdon ratkeamista.

Ongelmalliseksi edellä esitetyn säännön omaksumisen tekee kuitenkin sen epätäsmällisyys. Yksittäistapauksissa voisi olla vaikea ratkaista, onko omistuksenpidätysehto sisällytetty kaikkiin tarpeellisiin sopimusasiakirjoihin.

Myös säännön soveltamisalan määrittely on ongelmallista. Edellä on tarkasteltu sellaisia rekistereitä, joita pidetään sekä omistussuhteiden että kiinnitysten kirjaamista varten. Omistuksenpidätyksen käytöstä aiheutuu vaaraa erityisesti kiinnitysvelkojille. Kaikkiin ajoneuvorekisteriin merkittyihin moottoriajoneuvoihin ei kuitenkaan voida vahvistaa kiinnitystä.[20] Tämä koskee esimerkiksi henkilöautoja. Myös henkilöautoja koskevien rekisteritietojen harhaanjohtavuudesta aiheutuu kuitenkin paljolti sen tyyppisiä haittoja, joista edellä on ollut puhetta. Mikäli taas kiinnityskelvottomien moottoriajoneuvojen katsottaisiin kuuluvan puheena olevan muotovaatimuksen piiriin, vastaavanlainen muotovaatimus olisi ehkä ulotettava esimerkiksi veneliikenneasetuksen (28.2.1969/152) 7 §:ssä mainittuihin moottorivenerekisteriin merkittyihin veneisiin. Tällaisten veneiden omistajista pidetään mainitun asetuksen 8.1 §:n e kohdan mukaan rekisteriä, mutta kyseiset veneet eivät ole kiinnityskelpoisia.[21]

[19] Vrt. myös *Rodhe* s. 181. Rodhe on pitänyt mahdollisena tulkintaa, jonka mukaan alusta koskeva omistuksenpidätysehto on ostajan velkojia kohtaan tehoton, jos ostaja on saanut kirjautettua (täyden) omistusoikeuden saannon sellaisen kauppakirjan perusteella, johon ei sisälly ehtoa. Hän on kuitenkin päätynyt siihen, ettei tätä ole lakia säädettäessä tarkoitettu. Rodhe on viitannut SjöL 18.2 §:ään, jonka mukaan kirjaaminen ei estä vetoamasta saannon pätemättömyyteen tai siihen, että kirjaaminen muusta syystä loukkaa toisen oikeutta. Vastaavanlainen säännös sisältyy AlusrekisteriL 45 §:ään. Näistä säännöksistä voidaan epäilemättä tehdä Rodhen esittämä johtopäätös, jonka mukaan kirjaamisella ei ole tarkoitettu olevan oikeudenmenetyksen tuottavaa vaikutusta ("preklusionseffekt"). Sen sijaan mainitut säännökset eivät ole esteenä sille edellä esitetylle tulkintavaihtoehdolle, että omistuksenpidätysehtoa on pidettävä (rekisteröinnistä riippumatta) sivullisiin nähden tehottomana, jollei ehdosta ole sovittu kyseisen muotovaatimuksen mukaisesti.

[20] Ks. ajoneuvojen katsastuksesta ja rekisteröinnistä annetun asetuksen (26.3.1982/234) 26.1 ja 2 § sekä ajoneuvoasetuksen (26.3.1982/233) 2 § verr. AutoKiinL 1.1 §:ään.

[21] Venerekisteri on kylläkin siinä suhteessa erityisasemassa, että omistajan saantoa ei

Vaikka edellä esitettyä muotovaatimusta voidaan puoltaa mielestäni painavin asiallisin perustein, sen omaksuminen ilman lainsäädännöllistä tukea näyttää aiheuttavan liikaa oikeudellista epävarmuutta. Siksi sitä ei voida suosittaa de lege lata. Voimassa olevan oikeuden mukaan puheena olevat objektit eivät siten ole nähdäkseni erityisasemassa muotovaatimuksen suhteen. De lege ferenda käsiteltävänä ollut muotovaatimus taas tuskin on tarkoituksenmukaisin keino epäkohtien ehkäisemiseen. Sen sijaan olisi ajateltavissa omistuksenpidätyksen rekisteröinnin säätäminen edellytykseksi ehdon tehokkuudelle ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan sellaisten esineiden kaupoissa, joiden saanto muutenkin kuuluu rekisteröimismenettelyn piiriin.[22] Esimerkiksi Norjassa on moottoriajoneuvon, aluksen ja ilma-aluksen kauppaan liittyvän omistuksenpidätyksen tehokkuus ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehty riippuvaksi rekisteröinnistä.[23] Samanlaisia säännöksiä on Tanskassa aluksista ja ilma-aluksista.[24]

5.1.2. Leasingsopimukset

OsamKL:n ja KSL 7 luvun edellä käsitellyt muotosäännökset soveltuvat myös leasingssopimuksiin, mikäli nämä sopimukset kuuluvat OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten alaisuuteen. Tällöinkään muotovaatimusten noudattamatta jättämisellä ei ole vaikutusta sopimuksen sitovuuteen.[1]

Muissa tapauksissa leasingsopimukset ovat kokonaan muotovapaita. Vuokralaisen aseman turvaamiseksi vaatimus kirjallisesta muodosta olisi perusteltu. Leasingsopimukset ovat tavallisesti suhteellisen monimutkaisia ja itse sopimustyyppi huonosti tunnettu. Ainakin kuluttajien harkintamahdollisuudet ovat sen vuoksi huonot, elleivät he edes saa sopimuksen sisältöä kirjallisena nähtäväkseen.[2] Kuluttajat eivät aina kiinnitä huomiota esimerkiksi siihen, ettei omistusoikeus tavallisesti sopimuksen mukaan lainkaan siirry hänelle. Muotovaatimuksen omaksumiselle ilman minkäänlaista lain tukea edellytykseksi so-

pyritä varmistamaan samalla tavalla kuin muita edellä puheena olleita rekistereitä pidettäessä, ks. esim. *Koulu* s. 216—218.

[22] Vrt. myös edellä av. 19 esitettyä sekä yleisemmin puheena olleen rekisteröintiä koskevan normiston uudistamistarpeesta *Koulu* s. 225—226 ja 228.

[23] Ks. esim. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 334 ja *Kjelstrup* s. 67—69, 71 ja 74.

[24] Ks. esim. *Jensen* s. 162—163 ja 172—173.

[1] Ks. jakso 5.1.1.1.

[2] Ks. myös *Hall. es. n:o 8/1977 vp.* s. 35, jossa on ilmeisesti juuri leasingiä silmällä pitäen mainittu, että kuluttajan on vaikea arvioida oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan esineenvuokrasopimuksissa.

pimuksen sitovuudelle inter partes ei ole kuitenkaan nähdäkseni riittäviä perusteita.[3] Käytännössä sopimukset lienevät aina kirjallisia.

Vuokralaisen velkojien tai luovutuksensaajien etu ei mielestäni edellytä muotovaatimuksen asettamista.[4] Ensinnäkään notoriteettia koskevat näkökohdat eivät edellytä muotomääräisyyttä. Luotonantaja tai vuokralaisen luovutuksensaaja ei juuri voi erehtyä luulemaan leasingvuokrattua esinettä vuokralaisen omistamaksi, jos hänellä on vähänkin tietoa sopimuksen sisällöstä. Leasingvuokranantajan omistusoikeus ilmenee lukuisista leasingsopimuksen määräyksistä. Sopimuksen yksityiskohtaisen sisällön tunteminen ei ole taas yleensä tarpeen, jotta vuokralaisen luotonantaja osaisi varoa antamasta esineelle merkitystä potentiaalisen velallisen maksukykyä arvioidessaan. Tarkempi tieto sopimuksen sisällöstä lienee sitä paitsi tavallisesti vuokralaisen myötävaikutuksella saatavissa ainakin vuokranantajalta, jos se näyttää luotonantajan mielestä tarpeelliselta.

Vaarallisempaa kuin epätietoisuus sopimuksen yksityiskohtaisesta sisällöstä on luotonantajalle tai luovutuksensaajalle se, että hän luottaa esimerkiksi vuokralaisen ilmoituksiin omistusoikeudestaan eikä siksi saa mitään tietoa sopimuksesta, jonka nojalla esine on vuokralaisen hallussa. Tähän epäkohtaan yksinään leasingsopimuksia koskeva muotovaatimus ei kuitenkaan toisi merkittävää parannusta. Vaikka leasingsopimukset sinänsä olisivat muotovaatimuksen alaisia, vuokralainen, joka haluaisi esiintyä omistajana luotonantajaan tai luovutuksensaajaan nähden, voisi väittää esimerkiksi ostaneensa esineen suullisella kauppasopimuksella. Tällaisten ilmoitusten paikkansapitävyyttä luotonantaja tai luovutuksensaaja ei voisi varmistaa muuta kuin selvittämällä vuokralaisen saannon.

Leasingsopimusten muotovapauden voidaan tuskin katsoa merkittävästi li-

[3] Ks. myös jakso 5.1.1.1. av. 13.

[4] Norjan PanteL:ssa on kuitenkin asetettu omistuksenpidätystä koskevien muotovaatimusten alaiseksi myös sellaiset vuokrasopimukset, jotka todellisuudessa turvaavat luovutusvastiketta (''som i realiteten tjener til å sikre et avhendelsesvederlag''). Tämän kriteerin on katsottu merkitsevän, että muotovaatimuksen piiriin kuuluvat ainakin tavanomaiset rahoitusleasingsopimukset. Edellytyksenä ei ole, että sopimus tarkoittaisi omistusoikeuden siirtämistä vuokralaiselle. Ks. jakso 5.1.1.2. sekä *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 338—341 ja 359—365 sekä *Kjelstrup* s. 71—73 ja 80—81.

UNIDROIT'n piirissä laaditun leasingiä koskevan kansainvälisen sopimusehdotuksen (ks. jaksossa 1.2. av. 12 mainittuja lähteitä) mukaan leasingvuokranantajan suoja vuokralaisen velkojia vastaan ei ole kytketty muotovaatimuksiin. Kansallisessa lainsäädännössä suoja voidaan sopimusehdotuksen mukaan kuitenkin tehdä riippuvaksi julkisuutta tuottavista toimenpiteistä kuten kirjaamisesta. Ks. esim. *Goode*, The Journal of Business Law 1987 s. 319—320.

säävän myöskään vuokranantajan ja vuokralaisen vilpin mahdollisuuksia. Sopimuksen täsmällisen sisällön selvittämistä esimerkiksi ulosmittausmenettelyssä ja konkurssissa leasingsopimusten muotomääräisyys voisi helpottaa, mutta tällä seikalla ei ole olennaista merkitystä. Leasingsopimukseen perustuvat vuokralaisen oikeudet eivät yleensä ole siirtokelpoisia eikä vuokralaisella ole lunastusoikeutta. Näin ollen vuokralaisen velkojat eivät yleensä voi realisoida leasingsopimuksen vuokralaiselle tuottamia oikeuksia.[5]

5.2. VAKUUSSOPIMUKSEN SYNTYMINEN

5.2.1. Tarkastelun rajaus

Omistuksenpidätyksestä ja leasingistä voidaan yleensä sitovasti sopia vapaamuotoisesti. Sen vuoksi sopimuksen syntymistä voidaan arvioida OikTL 2 luvun ja sitä täydentävien yleisten sopimusoikeudellisten sääntöjen pohjalta. Leasingvuokranantajan vakuuden perustamiseen ei tältä osin näytä kytkeytyvän ongelmia, joiden käsittely olisi nyt aiheellista. Leasingvuokranantajan vakuus, hänen omistusoikeutensa, on elimellinen osa vuokrasopimuksen kokonaisuutta. Nimenomaan vuokranantajan *vakuutta* koskevan sopimuksen syntyminen ei siksi liene käytännössä epäselvää, jos sopimuksen ylipäänsä voidaan katsoa syntyneen. Jo se, että suoritettavia maksuja nimitetään vuokramaksuiksi ja osapuolia vuokranantajaksi ja vuokralaiseksi osoittaa tavallisesti riittävän selvästi, että omistusoikeus on pysytetty vuokranantajalla.

Omistuksenpidätystä koskevan sopimuksen synnystä voi helpommin olla epäselvyyttä. Omistuksenpidätystä koskeva sopimusmääräys ei ole ratkaisevasti sidoksissa kauppasopimuksen muihin määräyksiin, eikä omistusoikeuden pidättäminen myyjälle ilmene niistä samalla tavoin kuin leasingvuokranantajan omistusoikeus. Vaikka kauppasopimus olisi kiistatta syntynyt, voi siten olla epäselvää, onko myös omistuksenpidätyksestä sovittu.

5.2.2. Omistuksenpidätys yleisten sopimusehtojen osana

a. Omistuksenpidätyksen tehokkuus ostajaa kohtaan. Omistuksenpidätysehto sisältyy usein myyjän käyttämiin ns. yleisiin sopimusehtoihin eli vakioeh-

[5] Ks. jakso 3.2.3.3.

toihin.[1] Mikäli ostaja on huolellisesti tutustunut näihin ehtoihin tai hänelle on erikseen huomautettu omistuksenpidätyksestä, omistuksenpidätyksen sitovuus ei ole ongelmallista. Monesti nämä edellytykset jäänevät kuitenkin täyttymättä ja sitovuutta on vaikeampi ratkaista.

Edellytykset, joilla toisen sopijapuolen yleiset sopimusehdot tulevat sopimuksen osaksi, ovat meillä lailla nimenomaisesti sääntelemättä. Myös oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden valossa asia on paljolti epäselvä. Jos sopimusasiakirja sisältää yleiset sopimusehdot tai viittauksen niihin taikka niihin on suullisesti viitattu, ehtojen on katsottu tulevan sopimuksen osaksi. Tosin tältäkin osin on esitetty oikeuskirjallisuudessa varauksia. Lisäedellytyksenä on usein mainittu se, että sopimusehdot ovat olleet vastapuolen saatavilla.[2]

Viimeksi mainittu varaus näyttää liian yleiseltä. On selvää, että sopijapuolilla on oltava mahdollisuus, ainakin nimenomaan sitä halutessaan, sisällyttää sopimukseen myös sellaiset yleiset sopimusehdot, joita ei sopimuksentekotilanteessa voida esittää. Kysymys on nähdäkseni pikemminkin siitä, onko sopimusehdot laatinut osapuoli oikeutettu vetoamaan millaisiin sopimusmääräyksiin tahansa vai onko yksittäisten sopimusmääräysten sitovuutta ratkaistaessa kiinnitettävä huomiota niiden sisältöön kuten yllättävyyteen ja raskauteen vastapuolelle. Viimeksi mainituille seikoille on oikeuskirjallisuudessa useasti annettu merkitystä yleisiin sopimusehtoihin sisältyvien yksittäisten määräysten sitovuutta arvioitaessa.[3] Niiden merkitykselle löytyy tukea myös oikeuskäytän-

[1] Yleisistä sopimusehdoista tai vakioehdoista puhutaan silloin, kun sopimusehtoja ei ole laadittu yksittäisen sopimuksen päättämistä varten vaan laajemmin käytettäviksi. Tavallisesti on lisäksi edellytetty, että ehtoja ei ole laadittu sopijapuolten yhteistoimin. Esimerkiksi sopijapuolten etujärjestöjen laatimia ehtoja voidaan tässä mielessä pitää muiden kuin sopijapuolten laatimina. Ks. esim. *Wilhelmsson* s. 30—32, *Wilhelmsson*, JFT 1979 s. 516—519, *Taxell* s. 37—39 ja *Olsson*, Verkan av avtalsklausuler s. 8—9, vrt. *Kuusi* s. 364—368, *Aaltonen* s. 32, *Erma*, DL 1971 s. 320 ja 368—371, *Muukkonen*, Standardisopimukset s. 92—93 ja *Aho* s. 189 av. 46 ja 258—259. Tässä tutkimuksessa käytetään yleisten sopimusehtojen käsitettä edellä sanotussa merkityksessä. Esitettävät näkökohdat soveltunevat kuitenkin paljolti myös sellaisiin tapauksiin, joissa ehtoja ei ole laadittu yleiseen käyttöön vaan tiettyä sopimuksentekotilannetta varten mutta toinen osapuoli on yksinään laatinut ne, vrt. myös *Wilhelmsson* s. 37—38.

[2] Ks. *Aaltonen* s. 33, *Taxell s. 41—42*, *Erma*, DL 1971 s. 372—373, *Aho* s. 189—190, *K. Fr. Nyman*, Civilrättsliga studier rörande sparräkningsavtalet I (Lovisa 1955) s. 48—49 ja 51—52 sekä myös *Wilhelmsson* s. 50—51, *Tepora* s. 211, *Wetterstein* s. 114—117 ja *Bernitz* s. 26—28. Myös ratkaisun KKO 1983 II 91 perusteluissa on viitattu siihen, että sopimusehtoja oli ollut yleisesti saatavissa.

[3] Ks. *OLJ 1974:12* s. 118—119, *Taxell*, Avtalsrättens normer s. 50 ja 88—89, *Taxell* s. 44—46, *Tulokas* s. 451—454, *Wilhelmsson* s. 47—49 ja 62—63, *Wilhelmsson*, JFT 1979 s. 522, *Wilhelmsson*, Om styrning av försäkringsvillkor s. 388—389, *Wetterstein* s. 111—115,

nöstä kuten jäljempänä esitetään. Se, että sopimusehdot eivät ole olleet vastapuolen saatavilla sopimuksentekotilanteessa, korostaa mainittujen seikkojen merkitystä.[4]

Yleiset sopimusehdot voivat joskus tulla sopimuksen osaksi myös sellaisissa tapauksissa, joissa ehdot eivät sisälly sopimusasiakirjaan eikä niihin ole sopimusasiakirjassa tai sopimuksentekotilanteessa viitattu.[5] Muunkinlainen viittaus voi olla riittävä. Lähinnä aloilla, joilla yleisiä sopimusehtoja säännönmukaisesti ja notorisesti käytetään, ehdot voinevat tulla sopimuksen osaksi, vaikka niihin ei ole millään tavoin viitattu. Vastapuolella voidaan tällöin sanoa olevan selonottovelvollisuus.

Oikeuskäytännöstä voidaan mainita erityisesti ratkaisut KKO 1977 II 103 ja 1984 II 57. Ne ilmentävät muun muassa sitä, mikä merkitys yleisiin sopimusehtoihin sisältyvien yksittäisten määräysten sisällölle on annettu sitovuutta ratkaistaessa.[6]

> KKO 1977 II 103. Painettua lomaketta käyttäen tehtyyn henkilöautoa koskevaan tilaussopimukseen sisältyi ehto, että myyjä oli vapaa kaikesta vastuusta, mikäli sopimuksen täyttämättä jääminen johtui siitä, etteivät autoa valmistava tehdas tai auton maahantuoja voineet täyttää toimitusvelvollisuuttaan. Auton tilaaja oli autovuokraamotoiminnasta ja siihen liittyvästä autojen hankinnasta pitkäaikaista kokemusta omaava henkilö. Ehto, joka ei ollut sisällöltään yllättävä eikä ostajaa kohtaan erityisen ankara, sitoi ostajaa, vaikka hänen sopimuksentekotilaisuudessa haltuunsa saamaan, myyjälle jääväksi tarkoitettuun sopimuskappaleeseen ei sitä ollut painettu. Koska myyjä ei kuitenkaan ollut näyttänyt, ettei autoa valmistava tehdas ollut voinut toimittaa autoa, myyjä velvoitettiin suorittamaan ostajalle vahingonkorvausta.
>
> KKO 1984 II 57. Sanomalehti-ilmoituksen julkaisemisessa oli lehden kustantajan A:n tuottamuksesta tapahtunut virhe, josta oli aiheutunut A:han tiliasiakassuhteessa olleelle, ilmoituksen lehteen antaneelle B:lle vahinkoa. A kiisti B:n vahingonkorvauskanteen siltä osin kuin siinä oli vaadittu korvausta enemmän kuin eräiden sanomalehtialan ja mainosalan yhdistysten jäsenilleen antaman suosituksen mukainen vastuunrajoituslauseke, johon B:n A:lta saamassa ilmoitushinnastossa oli viitattu, olisi

Palmgren — Olsson s. 92, *Olsson*, Verkan av avtalsklausuler s. 37—39, *Godenhielm* s. 34, *Hoppu*, Vastuun rajoitusehdoista s. 85, *Saxén* s. 57 ja *Bernitz* s. 30—32. Voidaan viitata myös sovittelua koskeviin säännöksiin, OikTL 36 §:ään ja KSL 4:1:ään.

[4] Ks. myös *Olsson*, Verkan av avtalsklausuler s. 18 ja 24.

[5] Ks. esim. *Tulokas* s. 449—450, *Wilhelmsson* s. 52—55, *Wetterstein* s. 116—117, *Taxell* s. 42, *Olsson*, Verkan av avtalsklausuler s. 23—24 ja *Bernitz* s. 29—29.

[6] Ks. myös KKO 1978 II 6, jossa yleisiin sopimusehtoihin sisältyneen välityslausekkeen sitovuutta perusteltiin mm. sillä, että sopimuspuolten oli toimialoihinsa nähden tullut olla selvillä keskeisten sopimusehtojen sisällöstä.

edellyttänyt. Kun jutussa ei ollut näytetty, että B olisi ennen ilmoituksensa lehteen antamista tuntenut vastuunrajoituslausekkeen sisällön, eikä lauseke ollut yksinomaan sillä perusteella, että hinnastossa oli siihen viitattu sen koko sisältöä ilmoittamatta, tullut A:n ja B:n välisen sopimussuhteen osaksi, vastuunrajoituslauseketta ei sovellettu. (Äänestys 3—2)

Ratkaisun KKO 1984 II 57 otsikko, jota edellä on lainattu, voitaisiin ymmärtää niin, että pelkkä viittaus yleisiin sopimusehtoihin ei olisi riittävä vaan että sopimusehtojen sisältö olisi aina ilmoitettava, jollei vastapuoli sitä tunne. Itse ratkaisusta ilmenee kuitenkin, että tätä ei ole tarkoitettu. Ratkaisua on perusteltu seuraavasti:

"Vastuun rajoittaminen on koskenut yksinomaan A:n etua. Ei ole perusteltavissa se, että B:n katsottaisiin olleen velvollinen ottamaan selvää A:n säännönmukaista sopimusvastuuta vähentämään tarkoitetusta, mainittujen yhdistysten jäsenilleen suosittelemasta vastuunrajoituksesta.

Sopimuksen syntyminen vastuunrajoituslausekkeesta olisi edellyttänyt, että B olisi tuntenut sen sisällön tai että B ainakin olisi ollut velvollinen ottamaan siitä selvää. Kummankaan sanotun edellytyksen varaan ei lausekkeen soveltuvuutta voida edellä sanotun mukaisesti perustaa."

Korkein oikeus on siis pitänyt mahdollisena, että yleiset sopimusehdot tulevat pelkän viittauksen perusteella sopimuksen osaksi, kunhan vastapuoli on ollut velvollinen ottamaan siitä selvää. Selonottovelvollisuuden puuttumista perusteltiin sillä, että vastuun rajoittaminen oli koskenut yksinomaan kustantajan etua eikä asiakas ollut velvollinen ottamaan selvää kustantajan säännönmukaista sopimusvastuuta vähentämään tarkoitetusta vastuunrajoituksesta. Kanta yleisiin sopimusehtoihin sisältyvän määräyksen sitovuuteen ratkesi siten viime kädessä määräyksen sisällön perusteella.

Edellä esitettyjen näkökohtien pohjalta voidaan nähdäkseni arvioida myös yleisiin sopimusehtoihin sisältyvän omistuksenpidätyksen sitovuutta.[7] Sitovuu-

[7] Oikeuskäytännössä ovat yleisiin sopimusehtoihin sisältyvän omistuksenpidätyksen sitovuuttta koskevat ongelmat tulleet ilmeisesti harvoin esille. Hovioikeuskäytännöstä voidaan mainita ainakin ratkaisut VHO 12.6.1986 t. n:o 278/86 ja VHO 7.8.1986 t. n:o 898/86. Ensin mainitussa ratkaisussa oli kysymys Suomen Teknillisen Kauppaliiton terästen ja metallien yleisiin myyntiehtoihin sisältyvästä omistuksenpidätysehdosta. Hovioikeus katsoi myyntiehtoihin sisältyvästä omistuksenpidätyksestä sovitun sitovasti. Perusteluna hovioikeus viittasi myyjän lähettämään "luottotilin avaukseen", kahteen todistajan lausuntoon, ostajalle lähetettyihin laskuihin ja siihen, ettei laskujen johdosta ollut reklamoitu. Jälkimmäisessä ratkaisussa oli kysymys Suomen Metalliteollisuuden Keskusliiton hyväksymiin yleisiin sopimusehtoihin sisältyvästä omistuksenpidätysehdosta. Hovioikeus piti omistuksenpidätysehtoa sitovana sillä perusteella, että myyjän sopimusehdot olivat olleet "käsillä" sopimusta tehtäessä

teen vaikuttaa erityisesti se, miten selvästi ehdon olemassaolo on tuotu esille sopimuksentekotilanteessa ja miten raskaana tai yllättävänä ostajalle omistuksenpidätysehtoa on kyseisessä tilanteessa pidettävä.

Varmimmin sitovuuteen päädytään sellaisissa tapauksissa, joissa omistuksenpidätyksen sisältävät yleiset sopimusehdot on otettu itse sopimustekstiin. Tällaisissa tapauksissa ehdon raskaus ja yllättävyys ostajalle voinee vain ääritapauksissa johtaa siihen, että omistuksenpidätystä ei pidetä ostajaa sitovana. Esimerkiksi omistuksenpidätysehdon "kätkeminen" muiden määräysten joukkoon sijoittamalla se yllättävään paikkaan tai kirjoittamalla se erityisen pienellä kirjasinlajilla voinevat johtaa siihen, että myyjän on erikseen mainittava omistuksenpidätyksestä.

Jos omistuksenpidätyksen sisältävät yleiset sopimusehdot eivät ole sopimusasiakirjassa vaan niihin on ainoastaan viitattu sopimuksessa tai esimerkiksi suullisesti, lähtökohta lienee pikemminkin päinvastainen. Omistuksenpidätys on tyypillisesti myyjän etua tarkoittava sopimusmääräys, joka melko merkittävällä tavalla vaikuttaa ostajan asemaan. Samaan tapaan kuin edellä käsitellyssä ratkaisussa KKO 1984 II 57 voitaneen yleensä katsoa, että omistuksenpidätys sitoo ostajaa vain, jos hän on kyseiseltä osin tuntenut viitattujen yleisten sopimusehtojen sisällön tai hänellä voidaan jostakin erityisestä syystä katsoa olleen velvollisuus tuntea niiden sisältö. Tällaisena erityisenä syynä voitaneen pitää esimerkiksi sitä, että ostaja on tiennyt kysymyksen olevan nimenomaan osamaksukaupasta. Samaten esimerkiksi alan käytäntö ja ostajan tietoisuus siitä taikka sopijapuolten välinen aikaisempi käytäntö voivat antaa perusteen edellyttää ostajalta sopimusehtojen sisällön tuntemista.[8] Viimeksi mainitulla perusteella voi myös kuluttajan asemassa oleva ostaja tulla ehtoon sidotuksi, vaikka kuluttaja nimenomaan tietämisvelvollisuuden suhteen on yleensä erityisasemassa elinkeinonharjoittajaan verrattuna.[9]

Myyjän yleisten sopimusehtojen sitovuuteen on suhtauduttava erityisen varovaisesti silloin, kun ehtoihin ei ole sopimuksessa tai muuten sopimuksente-

---

ja että omistuksenpidätysehto oli sisällytetty laskuun. Kummassakin tapauksessa oli kysymys elinkeinonharjoittajien välisistä kaupoista. Jälkimmäisessä ratkaisussa oli kysymys ehdon tehokkuudesta ostajan konkurssivelkojia kohtaan. Ensimmäisessä ratkaisussa katsottiin ilmeisesti myyjän purkaneen kaupan ennen ostajan joutumista konkurssiin, eikä ehdon tehokkuuteen konkurssivelkojia kohtaan jouduttu ottamaan kantaa.

[8] Sopijapuolten välinen vakiintunut sopimuskäytäntö sellaisenaankin voinee joskus riittää perusteeksi omistuksenpidätyksen sitovuudelle, ks. myös *von Eyben* s. 204—205 sekä *Jensen* s. 84 ja 86, vrt. *Tepora* s. 210, *Illum* s. 244—245 ja *Illum*, Ejendomsforbehold s. 23.

[9] Ks. myös *Bernitz* s. 31—32.

kotilanteessa edes viitattu. Näin on asia varsinkin silloin, kun kysymys ei ole elinkeinonharjoittajien välisestä kaupasta. Mikäli kuitenkin myyjän yleisten sopimusehtojen katsotaan tulleen sopimuksen osaksi, voitaneen omistuksenpidätyksen sitovuutta arvioida edellä viimeksi hahmoteltujen periaatteiden mukaisesti.[10]

b. Yleiset sopimusehdot osamaksukaupasta annetun lain ja kuluttajansuojalain 7 luvun muotovaatimusten kannalta. OsamKL 19.a.1 §:n ja KSL 7:22:n nojalla annetussa kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä osamaksukaupan lomakkeista ja hintailmoittelusta (28.11.1986/875) säädetään, että niin elinkeinonharjoittajien kuin kuluttajien osamaksukaupasta on tehtävä "erityiselle lomakkeelle laadittu sopimus". Mainitun päätöksen 2 §:n mukaan omistuksenpidätyksestä on painettava huomautus osamaksukaupassa käytettävän lomakkeen ensimmäiselle sivulle. Myyjän käyttämät yleiset sopimusehdot, joihin omistuksenpidätys sisältyy, on siis ainakin tältä osin otettava itse sopimusasiakirjaan. Pelkkä viittaus yleisiin sopimusehtoihin ei ole riittävää. OsamKL 1a.1 §:n ja KSL 7:10.1:n 4 kohdan mukaan on muutkin osamaksukauppasopimuksen ehdot ja siis myyjän soveltamat yleiset sopimusehdot sellaisenaan otettava sopimusasiakirjaan.

Seuraamuksena näiden muotosäännösten rikkomisesta ei ole omistuksenpidätyksen tehottomuus, vaan ulosottomiehen virka-avun saamatta jääminen.[11] Lisäksi myyjä voidaan mahdollisesti tuomita rangaistukseen, ja elinkeinoharjoittajaa voidaan kieltää jatkamasta sanotunlaista menettelyä kuluttajien osamaksukaupoissa. Jälkimmäiset kaksi seuraamusta tulevat kysymykseen myös sellaisissa kulutusluottokaupoissa, jotka eivät samalla ole osamaksukauppoja. Viimeksi mainittuja kauppoja koskee nimittäin KSL 7:10.1:n 4 kohdan vaatimus sopimuksen ehtojen ottamisesta kertaluotosta tehtävään kirjalliseen sopimukseen. Myös näissä kaupoissa on myyjän käyttämät yleiset sopimusehdot nähdäkseni otettava sopimukseen, eikä pelkkä viittaus ole riittävää.

c. Omistuksenpidätyksen tehokkuus ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Jos omistuksenpidätysehto sitoo ostajaa, sitä on mielestäni pidettävä tehokkaana myös ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Ehdon selville saaminen voi tuottaa vaikeuksia sivullisille, mutta epäkohdat eivät ole suurempia kuin esimerkiksi tapauksissa, joissa omistuksenpidätyksestä on sovittu suullisesti.

---

[10] Omistuksenpidätyksen sitomattomuudesta ei seuranne puheena olevissa tilanteissa itse kauppasopimuksen sitomattomuutta, vrt. myös *Olsson*, Verkan av avtalsvillkor s. 40—41.

[11] Ks. jakso 5.1.1.1.

5.2.3. Reklamaatiovelvollisuuden laiminlyöntiin perustuva omistuksenpidätys

Mikäli kauppa on päätetty ilman omistuksenpidätysehtoa, ehdon ilmoittaminen ostajalle jälkikäteen esimerkiksi *laskussa* ei tee ehtoa ostajaa sitovaksi. Ostajaa ei voida mielestäni pitää edes velvollisena reklamoimaan uhalla, että omistuksenpidätys muuten tulee häntä sitovaksi.[1]

Myyjän itsensä voidaan nimittäin edellyttää olevan tietoinen siitä, onko niinkin keskeinen määräys kuin omistuksenpidätysehto tullut sopimuksen osaksi. Ostajan reklamaatio ei täten normaalisti ole tarpeen oikeudellisen tilanteen selvittämiseksi. Toisaalta omistuksenpidätyksen merkitys ostajalle on tavallisesti sen verran suuri, ettei myyjällä ole perusteltua syytä olettaa ostajan hyväksyneen omistuksenpidätysehtoa, vaikkei tämä reklamoisikaan laskussa olevan määräyksen vuoksi. Molemmissa suhteissa ero on olennainen verrattuna esimerkiksi kauppalaskuun otettuihin korkomääräyksiin, joita koskevan reklamaation laiminlyönnin on toisinaan oikeuskirjallisuudessa katsottu voivan johtaa ostajan sidonnaisuuteen. Lisäksi omistuksenpidätysehtoa ei voitane pitää sellaisena laskun normaaliin sisältöön kuuluvana tiedonantona kuin esimerkiksi kauppahintaa ja korkomääräyksiä. Tässäkään mielessä myyjällä ei ole perusteltua syytä olettaa ostajan reklamoivan ehdon johdosta.[2]

Kanta, jonka mukaan ostajalla ei ole velvollisuutta reklamoida jälkikäteen ilmoitetun omistuksenpidätyksen johdosta sidonnaisuuden uhalla, on omaksuttu hovioikeusratkaisussa THO 17.5.1985 260385-n:o 323.[3] Tapauksessa

---

[1] Ks. myös *Tepora* s. 209—210, *Illum* s. 245, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 23—24 ja *Jensen* s. 84. Vrt. myös *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 337—338. Ks. kuitenkin *von Eyben* s. 205.

[2] Ks. yleisesti velvollisuudesta reklamoida sopimuksen päättämisen jälkeen toiselle sopijapuolelle laskussa tai vastaavalla tavalla ilmoitettujen määräysten johdosta esim. *Wilhelmsson* s. 59, *Wilhelmsson — Sevón* s. 54—55, *Wetterstein* s. 118—119, *Aaltonen* s. 51—52, *Heikonen — Aaltonen* s. 137—138, *Godenhielm* s. 44—48 ja 182, *Hakulinen* s. 108, *Portin*, DL 1962 s. 220—223, *Portin*, JFT 1957 s. 201—203, *Olsson*, Verkan av avtalsklausuler s. 21, *Telaranta* s. 210 ja 223—224, *Kivimäki*, LM 1955 s. 739—740, *Raninen*, Vahvistuskirje s. 16—18, *Chydenius* s. 157—158 sekä myös *Aho* s. 106—107, 110—111 ja 113—114 ja *Karlgren*, Passivitet s. 232—237. Ks. lisäksi lainvalmisteluaineistosta *OLJ 1977:13* s. 74 ja 114 sekä *Kom.miet. 1973:12* s. 2 ja 15—16. Oikeuskäytännöstä ks. KKO 1928 II 34, 1925 t. II 98 ja 1921 t. II 340.

[3] Ks. myös VHO 17.12.1987 t. n:o 1869/87, jossa tavaran toimittamisen jälkeen ainoastaan laskussa ilmoitetun omistuksenpidätysehdon on katsottu olleen tehoton ostajan konkurssivelkojia kohtaan. Tähän lopputulokseen on kuitenkin ilmeisesti vaikuttanut se, että ehdosta ei ole katsottu voitavan sopia jälkikäteen ostajan velkojia sitovalla tavalla.

Jaksossa 5.2.2. av. 7 käsitellyssä ratkaisussa VHO 7.8.1986 t. n:o 898/86 on sen sijaan vedottu laskussa olleeseen sopimusmääräykseen yhtenä perusteena omistuksenpidätyksen si-

omistuksenpidätysehto oli sisältynyt sekä lähetysluetteloon että laskuun. Korkeimman oikeuden julkaistuissa ratkaisuissa asiaan ei ole jouduttu ottamaan kantaa.

Eräissä poikkeustapauksissa ostaja voi nähdäkseni olla velvollinen reklamoimaan jälkikäteen ilmoitetun omistuksenpidätyksen johdosta uhalla, että omistuksenpidätys muuten tulee häntä sitovaksi. Näin on elinkeinonharjoittajien välisissä suhteissa silloin, kun ehdosta ilmoitetaan myyjän *vahvistuskirjeessä*. Tällainen kanta on ilmeisesti omaksuttu myös ratkaisussa KKO 23.6.1986 n:o 2021.

Jutussa oli kysymys muun ohella siitä, oliko tilausvahvistukseen sisältynyt omistuksenpidätysehto ostajan velkojia kohtaan tehokas, kun myyty esine oli ulosmitattu ostajan veloista eräille kolmansille ja ostaja oli ulosmittausmenettelyn kestäessä asetettu konkurssiin. Korkein oikeus piti ehtoa ostajan velkojia kohtaan tehokkaana. Kantaansa korkein oikeus perusteli ensinnäkin sillä, että esine oli toimitettu ostajalle myyjän puolesta allekirjoitetun tilausvahvistuskirjeen mukaisesti omistuksenpidätysehdoin. Lisäksi korkein oikeus totesi, että ostajan ei ollut "väitettykään kohtuullisessa ajassa tilausvahvistuskirjeen saatuaan huomauttaneen siitä, etteikö vahvistuskirjeeseen sisällytetty ehto omistuksenpidätyksestä olisi ollut osapuolten välillä tehdyn sopimuksen mukainen". Omistuksenpidätysehto oli siten ollut ostajan velkojia sitova. Jutussa oli kysymys elinkeinonharjoittajien välisestä kaupasta.

Täydellä varmuudella edellä kerrotusta korkeimman oikeuden ratkaisusta ei voida päätellä, että reklamaation laiminlyönnin on katsottu tehneen myyjän yksipuolisesti vahvistuskirjeessä asettaman omistuksenpidätysehdon tehokkaaksi. Mahdotonta ei ole, että reklamaation laiminlyömiselle on annettu merkitystä ainoastaan sopimuksen sisältöä koskevassa todistelussa. Viimeksi mainitun tulkinnan tekee kuitenkin mielestäni epätodennäköiseksi se, että ehdon sitovuutta perusteltiin ainoastaan reklamaation laiminlyönnillä viittaamatta millään tavalla näytön arviointiin. Jos reklamaation laiminlyönnille olisi annettu merkitystä vain todistelussa, ratkaisussa olisi todennäköisesti mainittu sopimuksen sisältöä koskevan vastanäytön merkityksestä tai puuttumisesta taikka ainakin siitä, että vahvistuskirjeen sisällön ja reklamoimattomuuden perusteella

---

tovuudelle. Samassa alaviitteessä käsitellyssä ratkaisussa VHO 12.6.1986 t. n:o 278/86 on lisäksi vedottu siihen, että ostaja ei ollut reklamoinut laskun johdosta. Kyseisistä ratkaisuista ei voida kuitenkaan tehdä mielestäni sitä johtopäätöstä, että laskussa olevaa ehtoa tai reklamoimatta jättämistä olisi pidetty sellaisenaan riittävänä aiheuttamaan omistuksenpidätyksen sitovuuden.

voitiin ehdosta sopimista pitää selvitettynä. Ratkaisussa viitattiin kuitenkin vain siihen, ettei ostaja ollut riitauttanut *reklamaation laiminlyöntiä*.

Vahvistuskirjeeseen sisällytetty omistuksenpidätysehto voinee tulla reklamaation laiminlyönnin johdosta tehokkaaksi vain, jos myyjä on ollut perustellusti siinä käsityksessä, että omistuksenpidätyksestä oli päästy yksimielisyyteen tai että ostaja tulisi muuten hyväksymään ehdon. Vastaavasti tilanteen on edellytettävä olleen sellainen, että ostajan on täytynyt ymmärtää myyjän olevan vilpittömässä mielessä. Tällaisia seikkoja on yleisesti pidetty edellytyksenä sille, että vahvistuskirjeeseen sisältyvät määräykset voisivat tulla reklamaation laiminlyönnin perusteella vastaanottajaa sitovaksi.[4] Sanotunlaisille vaatimuksille saadaan analogiatukea OikTL 6.2 §:stä.

Toisaalta sidonnaisuus voinee olla reklamaation laiminlyönnin seurauksena myös muissa tapauksissa, jos myyjällä on ostajan tieten ollut perusteltu syy olettaa, että ehto on alkuaan sisältynyt sopimukseen tai että ostaja on sen muuten hyväksyy. Niinpä myyjällä on voinut olla *ostajan viivästyksen tai ennakkoviivästyksen* johdosta oikeus kieltäytyä tavaran toimituksesta. Mikäli hän kuitenkin on toimittanut tavaran asettaen kaupan lisäehdoksi omistuksenpidätyksen ja ostajan on täytynyt olla tietoinen myyjän toiminnan syistä, ostaja voi nähdäkseni olla velvollinen reklamoimaan ehdon sitovuuden uhalla.[5]

Reklamaation laiminlyönnin vaikutus *todistustaakan jakoon* on epäselvä. Normaalien sääntöjen mukaisesti omistuksenpidätykseen nojautuvan myyjän on tarvittaessa näytettävä omistuksenpidätyksestä sovitun. Reklamaation laiminlyönnin voitaisiin ajatella siirtävän todistustaakan ostajalle samaan tapaan kuin reklamoimatta jättäminen KauppaL 47 §:n mukaan siirtää sovitun kauppahinnan suuruutta koskevan todistustaakan ostajalle.[6] Jakson alussa esitetyistä syistä ainakaan laskussa olevaa omistuksenpidätystä koskevan reklamaation laiminlyönnillä ei voine kuitenkaan olla edes tällaista vaikutusta.[7] Vah-

[4] Ks. yleisesti vahvistuskirjeen saajan reklamaatiovelvollisuudesta *Wilhelmsson* s. 56—58, *Wilhelmsson — Sevón* s. 53, *Palmgren — Olsson* s. 91—92, *Olsson*, Verkan av avtalsklausuler s. 19—20, *Taxell* s. 42—43, *Aho* s. 106, *Hakulinen* s. 106—107 ja 130, *Telaranta*, Erehdys s. 301—305, *Telaranta* s. 206—208 ja 223—224, *Raninen*, Vahvistuskirje s. 6—12, 80—81, 84—86, 89—100, 103—112 ja 120—124, *Grönfors* s. 36, 55 ja 64 sekä *Karlgren*, Passivitet s. 213—232. Oikeuskäytännöstä ks. KKO 1959 II 42 (ja siitä *Hoppu*, Vastuun rajoitusehdoista s. 82—84 ja 86), 1938 II 586, 1933 II 451 ja 1932 I 132, vrt. 1933 II 3.

[5] Vrt. myös *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 342.

[6] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 101.

[7] Ks. myös *Karlgren*, Passivitet s. 235—237. Myöskään edellä mainitussa hovioikeusratkaisussa THO 17.5.1985 260385-n:o 323 reklamaation laiminlyönnin ei ilmeisesti katsottu vaikuttavan todistustaakan jakoon.

vistuskirjeeseen sisällytettyä omistuksenpidätystä koskevan reklamaation laiminlyönti tekee taas useissa tapauksissa ehdon sellaisenaan sitovaksi. Nähdäkseni ei ole osoitettavissa sellaisia tilanteita, joissa ehto ei toisaalta tulisi reklamaation laiminlyönnin perusteella sitovaksi ja toisaalta laiminlyönnin voitaisiin perustellusti katsoa kääntävän todistustaakan myyjän hyväksi.

Osamaksu- ja kulutusluottokauppoja koskevat muotovaatimukset eivät täyty tapauksissa, joissa omistuksenpidätyksen sitovuus perustuu ainoastaan reklamaatiovelvollisuuden laiminlyöntiin.[8] Omistuksenpidätysehto on kyseisten muotovaatimusten mukaan sisällytettävä kaupasta laadittavaan kirjalliseen, sopijapuolten allekirjoittamaan sopimukseen.

Jos omistuksenpidätyksen voidaan edellä esitetyn mukaan katsoa sitovan ostajaa, sitä on mielestäni pidettävä tehokkaana myös *ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan*. Kielteisen kannan puolesta voitaisiin kyllä vedota sivullisten vaikeuksiin saada selville omistuksenpidätyksen olemassaolo, jos ehdosta on ilmoitettu vain esimerkiksi vahvistuskirjeessä. Nämä vaikeudet eivät kuitenkaan liene suurempia kuin esimerkiksi sellaisissa tapauksissa, joissa omistuksenpidätyksestä on sovittu suullisesti. Reklamaatiovelvollisuuden laiminlyöntiin perustuvaa omistuksenpidätystä on ilmeisesti pidetty ostajan konkurssivelkojia kohtaan tehokkaana myös puheena olleessa ratkaisussa KKO 23.6.1986 n:o 2021.[9]

5.2.4. Kauppatapaan perustuva omistuksenpidätys

Vallitseva käsitys pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa on, että omistuksenpidätys ei voi perustua pelkästään kauppatapaan.[1] Omistuksenpidätyksen

---

Edellä sanottu ei kuitenkaan merkitse sitä, että reklamoimatta jättämisellä ei voisi olla mitään merkitystä todistelussa, vrt. myös edellä av. 3 ja jaksossa 5.2.2. av. 7 esitettyä.

[8] Ks. osamaksu- ja kulutusluottokauppoja koskevista muotovaatimuksista jaksossa 5.1.1.1. esitettyä.

[9] Vastaavasti hovioikeusratkaisussa THO 30.10.1987 021087-n:o 966 on nähtävästi pidetty ostajan konkurssivelkojia kohtaan tehokkaana sellaista omistuksenpidätysehtoa, jonka sitovuus perustui ostajan laiminlyöntiin (erityisten olosuhteiden vuoksi) reklamoida lähetyslistaan merkityn omistuksenpidätysehdon johdosta.

[1] Ks. esim. *Tepora* s. 210, *Helander* s. 627, *Carstensen* s. 64, *von Eyben* s. 204, *Illum* s. 244 ja *Jensen* s. 84.

Kauppatavoilla tarkoitetaan tavallisesti nimenomaan elinkeinonharjoittajia sitovia tapoja, ks. esim. *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 27, *Wilhemsson* s. 55, *Aaltonen* s. 28, *Bernitz* s. 24—25 ja *Almén* s. 29—30, vrt. *Raninen* s. 35. Tässä merkityksessä kauppatavan käsitettä on ilmeisesti käytetty myös KauppaL 3 §:ssä, jossa on mainittu erikseen sopijapuolten käytäntö, kauppatapa ja muu tapa, vrt. myös *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 18. Sa-

on ilmeisesti katsottu olevan sitomaton niin inter partes suhteessa kuin suhteessa sivullisiin. Kielteistä kantaa omistuksenpidätyksen sitovuuteen on perusteltu yleensä vain viittaamalla siihen, että omistuksenpidätyksestä on sovittava selvästi ja nimenomaisesti. *Tepora* on viitannut myös siihen, että omistuksenpidätys on erityistyyppinen vakuuskeino, jonka soveltamisalaa on arvioitava ahtaasti.[2]

On kyseenalaista, voidaanko omistuksenpidätyksen käyttöä luonnehtia tällä hetkellä millään alalla sellaiseksi sitovaksi kauppatavaksi, joka ylipäänsä voisi täydentää kauppasopimusta.[3] Omistuksenpidätyksen käyttöä ei voida pitää sitovana kauppatapana pelkästään sen perusteella, että omistuksenpidätysehto sisällytetään yleisesti kauppasopimuksiin. On edellytettävä myös, että ehto tulee alalla toimivien sopijapuolten käsityksen mukaan sopimuksen osaksi, vaikka asiasta ei olisi erikseen määrätty.[4] Tämä vaatimus ei välttämättä täyty, vaikka omistuksenpidätystä käytettäisiin hyvinkin yleisesti.

Mikäli omistuksenpidätysehto on jollakin alalla niin yleisesti hyväksytty ja käytetty, että kysymyksessä voidaan olevan sitovan kauppatavan, omistuksenpidätykseltä ei ole nähdäkseni syytä evätä tehokkuutta *inter partes*.[5] Ensinnäkään KauppaL 54.4 §:n säännös, jonka mukaan myyjä menettää oikeutensa purkaa kauppa ostajan maksuviivästyksen perusteella ostajan saatua esineen hallintaansa, ei ole esteenä omistuksenpidätyksen hyväksymiselle inter partes tehokkaaksi. KauppaL 3 §:n mukaan kauppalain säännöksiä ei nimittäin sovelleta, mikäli sopijapuolten omaksumasta käytännöstä taikka kauppatavasta tai muusta sopijapuolia sitovasta tavasta johtuu muuta.[6] KauppaL:n säännök-

---

massa merkityksessä kauppatavan käsitettä käytetään tässä esityksessä. — Sopijapuolten käytännön merkityksestä ks. jaksossa 5.2.2. av. 8 esitettyä.

[2] Ks. *Tepora s. 210*. Vrt. myös *Jensen* s. 84.

[3] Kauppatavan sitovuudesta voidaan puhua eri merkityksissä, ks. esim. *Taxell* s. 55—58. Tässä yhteydessä tarkoitan kauppatavan sitovuudella sitä, että kauppatapa voi täydentää sopimusta ilman, että sopijapuolet ovat siihen viitanneet.

[4] Vrt. myös esim. KKO 1984 II 119: kiinteistönvälittäjien yleisesti käyttämissä sopimuskaavakkeissa olevaa määräystä ei pidetty todisteena vastaavasta kauppatavasta. Oikeuskirjallisuudessa on toisen sopijapuolen tai tämän etujärjestön laatimien sopimusehtojen hyväksymistä osoitukseksi kauppatavasta vastustettu yleensä sillä perusteella, että tällaiset ehdot suosivat yksipuolisesti laatijatahoa, ks. esim. *Wilhelmsson* s. 55—56, *Wetterstein* s. 117—118, *Hellner* s. 44 ja *Bernitz* s. 25—26.

[5] Kauppatavan vakiintuneisuuden merkityksestä ks. esim. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 50, *NU 1984:5* s. 201, *Taxell*, Avtalsrättens normer s. 58, *Taxell* s. 59—60, *Wetterstein* s. 117, *Aaltonen* s. 26—28, *Raninen* s. 32—37, *Hellner* s. 44—45 ja *Bernitz* s. 24—25.

[6] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 50—51.

set eivät täten estä myöntämästä myyjälle purkuoikeutta esineen hallinnan luovuttamisesta huolimatta.

Muutakaan perustetta kauppatavan mukaisen omistuksenpidätyksen tehottomuudelle inter partes suhteessa ei voitane osoittaa. Ostajan suojan tarve ei nähdäkseni ole tällainen peruste.[7] Omistuksenpidätyksen perustuessa pelkästään kauppatapaan saattaa kyllä yksittäistapauksissa käydä niin, että ostaja ei osaa sopimuksentekotilanteessa ottaa huomioon omistuksenpidätystä ja siitä hänelle aiheutuvia kielteisiä seurauksia.[8] Asianomaisen alan elinkeinonharjoittajien voidaan kuitenkin edellyttää ottavan omalla riskillään selvää kauppatavoista, ja tämä näkökohta soveltuu myös omistuksenpidätyksen käyttöä koskevaan kauppatapaan. Omistuksenpidätystä tuskin voidaan pitää ostajalle vaarallisempana kuin esimerkiksi sellaisia toimitettavan tavaran laatua, määrää ja hinnoittelua koskevia määräyksiä, joiden osalta kauppatapojen on vakiintuneesti katsottu voivan täydentää sopimusta.[9] Koska omistuksenpidätys on kuitenkin yksipuolisesti myyjän etua turvaava määräys, joka merkitsee selvää muutosta sopimuksen sisältöön, on kauppatavan vakiintuneisuudelle mielestäni asetettava erityisen korkeat vaatimukset.[10]

Kauppatapaan perustuvan omistuksenpidätyksen *tehokkuus ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan* on vaikeampi ongelma. Mitä vähemmälle huomiolle omistuksenpidätys on jäänyt kauppasopimusta tehtäessä, sitä suurempi vaara on, että ostaja ei noudata omistuksenpidätyksestä seuraavia käyttöja määräämisvallan rajoituksia. Niinpä ostaja ei välttämättä ole tietoinen itseään sitovasta omistuksenpidätyksen käyttöä koskevasta kauppatavasta, koska kauppatavan sitovuus ei riipu tosiasiallisesta tiedosta vaan tietämisvelvolli-

[7] Kauppatapojen samoin kuin muiden tapojen sitovuuden yhtenä edellytyksenä on yleisesti pidetty tavan kohtuullisuutta, ks. esim. *Taxell*, Avtalsrättens normer s. 58, *Taxell* s. 60—61, *Aaltonen* s. 28 ja *Hellner* s. 45—46. Kohtuullisuuden vaatimuksesta oli nimenomainen maininta myös kauppalakia valmistelleen oikeusministeriön työryhmän laatimassa ehdotuksessa kauppalaiksi, ks. *OLJ 1977:13* s. 29 ja 106. Hallituksen esitykseen kauppalaiksi ei tätä mainintaa sisällytetty, mutta esityksen perusteluissa on katsottu, että kyseisellä toimialalla tavanomaisissa olosuhteissa kohtuuton menettely ei voine yleensä saada kauppatavan asemaa, ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 51 sekä myös *NU 1984:5* s. 201 ja *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 11. Kauppatavan kohtuullisuudelle asetettavat vaatimukset eivät nähdäkseni ole esteenä kauppatapaan perustuvan omistuksenpidätyksen tehokkuudelle inter partes.

[8] Sopijapuolen tietoisuus kauppatavan sisällöstä ei sellaisenaan ole edellytys kauppatavan sitovuudelle, ks. esim. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 11, *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 26 ja *Taxell* s. 61.

[9] Ks. esim. KKO 1964 II 80, 1961 II 25, 1948 II 180, 1941 II 176, 1929 II 508 ja *Bernitz* s. 24—25.

[10] Vrt. myös edellä av. 4 esitettyä.

suudesta. Lisäksi on mahdollista, että ostaja ei ymmärrä olevansa kyseiseen tapaan sidottu, vaikka tavan tuntisikin. Ostaja saattaa siksi ryhtyä sellaisiin oikeudellisiin tai tosiasiallisiin toimenpiteisiin, jotka johtavat myyjän vakuuden menetykseen. Tämä on myyjälle riskitekijä, joka vähentää omistuksenpidätyksen käyttökelpoisuutta vakuuskeinona.

Lisäksi sivulliset, jotka joutuvat selvittämään ostajan oikeutta esineeseen, eivät helposti saa selville omistuksenpidätyksen olemassaoloa silloin, kun ehto perustuu vain kauppatapaan. Luotonantaja tai luovutuksensaaja voi olla muun alan elinkeinonharjoittaja tai kuluttaja, joka ei tunne asianomaista kauppatapaa. Luotonantajalle, joka poikkeuksellisesti antaa yksittäisille potentiaalisen velallisen hallussa oleville esineille merkitystä luottoriskiä arvioidessaan, saattaa aiheutua vahinkoa siitä, että hän ei osaa varautua omistuksenpidätystä koskevaan kauppatapaan. Kauppatapaan perustuvan omistuksenpidätyksen tehokkuudesta voi siten aiheutua haittaa sivullisille. Toisaalta KK 11:4:n ja 12:4:n mukaisen luovutuksensaajan saantosuojan edellytyksenä ei usein voitane pitää omistuksenpidätyksen käyttöä koskevan kauppatavan selvittämistä. Viimeksi sanotusta syystä omistuksenpidätyksen myyjälle tuottama suoja ostajan luvattomia luovutustoimia vastaan on tavallista puutteellisempi silloin, kun ehdosta ei ole erikseen sovittu.

Edellä esitetyistä syistä on mahdollista päätyä siihen tulokseen, että omistuksenpidätystä ei ole hyväksyttävä tehokkaaksi ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Itse annan kuitenkin enemmän painoa sille seikalle, että omistuksenpidätyksen tehokkuutta ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan ei jaksossa 5.1. käsitellyistä syistä voida kytkeä muotovaatimukseen. Myös suulliset sopimukset omistuksenpidätyksestä ja vieläpä sellaisissa tapauksissa, joissa kaupasta muuten on laadittu kirjallinen sopimus, ovat tehokkaita velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Tältä pohjalta on edellä päädytty hyväksymään ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehokkaiksi myös esimerkiksi sellaiset omistuksenpidätysehdot, joiden sitovuus inter partes suhteessa perustuu ainoastaan reklamaatiovelvollisuuden laiminlyöntiin. Johdonmukaisuus vaatii nähdäkseni myös sitovaan kauppatapaan perustuvan omistuksenpidätyksen hyväksymistä sanottuja tahoja kohtaan tehokkaaksi.

5.3. VAKUUSSOPIMUKSEN SANAMUODON MERKITYS

5.3.1. Kysymyksenasettelu

Omistuksenpidätyksen oikeusvaikutukset on alkuaan johdettu siitä, että so-

pijapuolet voivat sopimuksella määrätä, kumpaa heistä on pidettävä omistajana.[1] Omistusoikeuden siirtymisestä määrääminen on tämän ajatustavan mukaan merkinnyt määräämistä omistusoikeuden muodostamasta totaliteetista. Myyjää on pidetty omistajana sekä inter partes että ultra partes. Tähän liittyy se, että myyjän suojaamista ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan muuten kuin omistusoikeuden perusteella ei ole pidetty mahdollisena. Niinpä esimerkiksi purkavia ehtoja on yleisesti pidetty tehottomina ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Purkavan ehdon käyttö merkitsee, että sopijapuolet ovat määränneet omistusoikeuden siirtymään ostajalle.

Perinteisen ajatustavan pohjalta keskeisen sijan oikeusvaikutusten arvioinnissa on saanut ehdon sanamuoto. Monesti ehdon sanamuoto on ainoa seikka, josta voidaan päätellä, ovatko sopijapuolet tarkoittaneet omistusoikeuden siirtyvän. Vaikka sopimukseen olisi lisäksi otettu tarkempia määräyksiä myyjän ja ostajan asemasta ennen ehdon ratkeamista, näiden määräysten perusteella ei ole useinkaan mahdollista ratkaista, kumpaa heistä olisi pidettävä omistajana. Kysymys siitä, kumman osapuolen oikeusasema täyttää omistusoikeudelle asetettavat vaatimukset, on ratkaistava karkeahkon kokonaisarvion perusteella. Monesti ei voida osoittaa ehdon sanamuodon ja osapuolten oikeusasemaa koskevien täsmällisempien määräysten välillä sellaista ristiriitaa, että viimeksi mainitut määräykset saisivat ratkaisevan merkityksen. Poikkeuksen ovat muodostaneet lähinnä sellaiset tapaukset, joissa sopimuksen mukaiselle ei-omistajalle on myönnetty oikeus luovuttaa esine edelleen omistusoikeuksin tai puuttua olennaisesti esineen substanssiin.

Ehdon sanamuodon merkitystä on yleisesti väheksytty analyyttisen esineoikeudellisen tutkimuksen piirissä niin meillä kuin muissa Pohjoismaissa.[2] Kritiikin kohteena on ollut lähinnä erottelu omistuksenpidätyksen ja resolutiivisten purku- ja takaisinottoehtojen välillä. Omistuksenpidätyksen tarkoituksena on pidetty sivullisiin nähden tehokkaan purkuoikeuden varaamista myyjälle, ja purku- tai takaisinottoehdoilla on katsottu pyrittävän samaan. Merkitystä ei ole annettu sille, ovatko sopijapuolet tarkoittaneet omistusoikeuden siirtyvän välittömästi ostajalle. Omistuksenpidätysehdon ja takaisinotto- ja pur-

[1] Ks. jakso 3.2.2.1.

[2] Toisaalta on kyllä huomionarvoista, että omistuksenpidätyksen on usein edellytetty perustuvan nimenomaan selvään sopimusmääräykseen. Ks. esim. *Helander* s. 627, *Schmidt* s. 161—163, *Carstensen* s. 64—65, *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 19 ja 186—187, *Nørager-Nielsen — Theilgaard* s. 83, *von Eyben* s. 204—205, *Højrup*, Ejendomsret s. 113, *Illum* s. 245, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 23—24 ja *Jensen* s. 84—87, vrt. *Håstad* s. 158.

kuehtojen erottelu heijastaa analyyttisen käsitystavan mukaan lähinnä primitiivistä sanamagiaa kuten esimerkiksi *Havansi* ja *Tepora* ovat esittäneet.[3]

Viimeksi kuvattua suhtautumistapaa ilmentää myös nykyinen pohjoismainen lainsäädäntö. Ruotsin uusimmassa lainsäädännössä on käsite återtagandeförbehåll syrjäyttänyt käsitteen omistuksenpidätys (ägareförbehåll).[4] Norjan PanteL:ssa on taas omaksuttu ensisijaiseksi käsitteeksi salgspant (myyntipantti). Sen piiriin kuuluvat samojen sääntöjen alaisina niin omistuksenpidätysehdot kuin ehdot myyjän oikeudesta ottaa esine takaisin maksurikkomuksen perusteella.[5] Vastaavanlainen rinnastus on tehty Tanskan KreditkøbsL:ssa.[6] Omistuksenpidätysehdoksi nimitetään tässä laissa sekä ehtoa omistusoikeuden pidättämisestä että ehtoa takaisinotto-oikeudesta.

Jaksossa 5.3. pyritään ensin arvioimaan, onko omistuksenpidätyksen ja erilaisten muiden myyjän kauppahintasaamisen turvaamiseen tähtäävien ehtojen oikeusvaikutuksissa inter partes eroja. Sen jälkeen otetaan kantaa eri tavoin ilmaistujen ehtojen tehokkuuteen ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Lähtökohtana kummankin kysymyksen käsittelyssä on se, että omistusoikeuden pidättämistä koskevalla sopimusmääräyksellä ei välttämättä pyritä pelkästään sivullisiin nähden tehokkaan purku- ja takaisinotto-oikeuden varaamiseen myyjälle.[7] Omistusoikeuden pidättämistä koskevalla sopimusmääräyksellä on enemmän sisältöä kuin analyyttisen esineoikeudellisen tutkimuksen piirissä on esillä olevia kysymyksiä käsiteltäessä usein edellytetty.

Leasingin yhteydessä ei tässä jaksossa käsiteltävällä problematiikalla liene olennaista käytännöllistä merkitystä.[8] Leasingvuokralaisen oikeuksia ja velvollisuuksia inter partes suhteessa ei jouduttane useinkaan arvioimaan nimenomaan sen perusteella, että omistusoikeus sopimuksen mukaan jää vuokranantajalle. Itse sopimukseen sisällytetään säännönmukaisesti yksityiskohtaisem-

---

[3] Ks. *Havansi* 452—453, *Tepora* s. 200—204 ja *Tepora*, LM 1984 s. 221—224.

[4] Ks. Ruotsin nykytilanteesta ja sitä edeltäneestä keskustelusta *Håstad* s. 157—158, *Adlercreutz* s. 48—49, *Rodhe* s. 185—186 ja 355—356, *Helander* s. 621—626, *Hessler*, SvJT 1983 s. 171—172, *Hessler* s. 191—193, 197 ja 201, *Hessler*, Om äganderättsförbehåll s. 462—472, *Walin — Gregow — Löfmarck* s. 289—290, *Walin* s. 56, *Stark* s. 169—170, *Hellner* s. 121, 201 ja 231, *Undén* s. 106, *Almén* s. 406—408 ja 552 av. 9, *Eklund — Nordström* s. 21, *Schmidt* s. 115—117 ja 161—163, *Karlgren*, Studier s. 241 av. 228, *Bergman* s. 98—101, *Hillgård* s. 164—171 ja *Lundstedt* s. 24 av. 1.

[5] Ks. lähemmin esim. *Kjelstrup* s. 80.

[6] Ks. *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 70—72. Ks. lisäksi *Illum* s. 227, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 10 ja *Jensen* s. 77—79.

[7] Ks. jakso 3.2.2.2.

[8] Ks. kuitenkin jaksossa 5.3.3. osamaksukaupan lomakkeista esitettyä.

pia määräyksiä. Omistuksenpidätyskaupoissa tällaiset määräykset osamaksukauppaa lukuun ottamatta usein puuttuvat. Leasingsopimuksissa ei myöskään sanamuodon vaikutus sivullissuojaan ole samalla tavalla ongelmallinen kuin kaupassa. Omistusoikeuden pysyttämisestä vuokranantajalle ei juuri voi olla epäselvyyttä.[9] Periaatteessa jäljempänä esitettävät näkökohdat soveltuvat myös leasingsopimuksissa syntyvien ongelmien ratkaisuun.

5.3.2. Vaikutukset sopijapuolten välisessä suhteessa

Omistuksenpidätys ilmaistaan tavallisesti määräyksellä, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta kauppahinnan tultua kokonaan suoritetuksi, tai muulla määräyksellä, joka selvästi osoittaa nimenomaan omistusoikeuden pidätetyksi myyjälle. Mikäli sopijapuolet eivät ole tarkemmin määritelleet ehdolla tavoittelemiaan oikeusvaikutuksia, sopimuksen tulkinnassa voidaan tällöin nojautua moniin vakiintuneisiin omistuksenpidätyksen vaikutuksia koskeviin sääntöihin.[1] Niinpä ostajalla voidaan katsoa olevan oikeus käyttää esinettä sen normaalin käyttötarkoituksen mukaisella tavalla kuitenkin säilyttäen mahdollisuuksien mukaan esineen arvo. Toisaalta ostajalla ei ole oikeutta luovuttaa esinettä omistusoikeudella eikä edes esineen hallintaa. Myyjällä taas on oikeus purkaa kauppa ja ottaa esine takaisin ostajan sopimusrikkomuksen perusteella.

Jos sopimuksessa ei ole käytetty tavanomaista omistuksenpidätysehtoa, on kyseenalaista, voidaanko kuvatunlaisiin sopimusta täydentäviin normeihin turvautua. Juuri tässä kohdin saattaa olla eroa omistuksenpidätyksen ja muiden myyjän saamista turvaavien ehtojen oikeusvaikutusten välillä inter partes suhteessa. Nimenomaisin määräyksin sopijapuolet voivat epäilemättä järjestää välinsä samalla lailla kuin omistuksenpidätyskaupassa, vaikka sopimuksessa olisi käytetty esimerkiksi purku- tai takaisinottoehtoa.

Omistuksenpidätyksen oikeusvaikutuksia koskevat säännöt ovat alkuaan pohjautuneet käsitykseen siitä, että myyjää on pidettävä periaatteessa kaikissa suhteissa omistajana. Tältä pohjalta on voitu katsoa esimerkiksi, että ostajalla ei ole normaalisti oikeutta määrätä esineestä oikeudellisesti. Jos myyjälle ei ole sopimuksessa pidätetty omistusoikeutta, omistuksenpidätyksen vaikutuksia koskevien sääntöjen soveltamista ei voida perustella samalla näkökohdalla.

---

[9] Vrt. myös *Søgaard*, UfR 1984 B s. 82 sekä *Kofoed-Hansen* s. 86—87 ja 198—199, ks. kuitenkin *Håstad* s. 140.

[1] Ks. jakso 2.1.2.

Omistuksenpidätystä koskevien sääntöjen sanotunlainen tausta ei kuitenkaan välttämättä estä nojautumasta niihin esimerkiksi takaisinotto- ja purkuehtojen vaikutuksia arvioitessa. Näitä sääntöjä voidaan perustella myös muilla näkökohdilla; analyyttisen käsitystavan pohjalta lähdettäessä tällaiset muut perusteet ovat suorastaan välttämättömiä. Niinpä voidaan viitata siihen, että kyseiset säännöt ovat sopusoinnussa ehdon normaalin käyttötarkoituksen kanssa.

Vaikka myyjälle olisi varattu ainoastaan esimerkiksi oikeus ottaa esine takaisin ostajan sopimusrikkomuksen perusteella (takaisinottoehto) taikka oikeus purkaa kauppa tällaisissa tapauksissa (purkuehto), ehto on epäilemättä yleensä otettu sopimukseen vakuustarkoituksessa. Tässä mielessä omistuksenpidätystä koskevien sääntöjen soveltaminen on perusteltua. Myyjälle omistuksenpidätystä koskevien sääntöjen soveltaminen on yleensä edullinen ratkaisu. Ostajan kannalta asia ei ole kuitenkaan yhtä selvä.

Pelkän takaisinotto- tai purkuoikeuden varaaminen myyjälle ei osoittane ostajalle yhtä selvästi kuin omistusoikeuden pidättäminen esimerkiksi sitä, minkälaisten rajoitusten alainen ostajan käyttö- ja määräämisoikeus on ehdosta seuraavan välitilan aikana. Takaisinotto- ja purkuehtojen oikeusvaikutukset inter partes suhteessa ovat niin oikeuskäytännön kuin oikeuskirjallisuuden valossa epäselviä. Myös sopimuskäytännössä tällaiset ehdot lienevät olleet varsin harvinaisia. Sellaista takaisinotto- ja purkuehtojen vaikutuksia koskevaa normistoa, josta ostajan voitaisiin edellyttää tienneen, ei nähdäkseni ole olemassa.[2] Vielä selvemmin tilanne on tämä, jos sopimuksessa on käytetty jotain muuta, kolmannen tyyppistä ehtoa.

Vaikka esimerkiksi takaisinotto- tai purkuehto sellaisenaan ei selvästi osoita myyjän pyrkivän samoihin oikeusvaikutuksiin kuin omistuksenpidätyksellä, ostaja voinee monesti jollakin muulla tavalla havaita myyjän tällaisen tarkoituksen. Se, onko myyjällä ollut tällainen tarkoitus ja voidaanko ostajan edellyttää sen havainneen, on kuitenkin ratkaistava normaalien sopimustulkinnan sääntöjen mukaan. Vastaus ei ole välttämättä myöntävä. Niinpä ehdon sisältyessä myyjätahon laatimiin yleisiin sopimusehtoihin, mikä on varsin tavallista, tulkitaan epäselvyydet helposti nimenomaan myyjän vahingoksi.[3] Edes va-

[2] Vrt. *Tepora* s. 202—204. Teporan mukaan vakuustarkoituksessa käytettyjen purku- ja takaisinottoehtojen oikeusvaikutukset määräytyvät stereotyyppisesti oikeusjärjestyksen perusteella ilman, että niitä olisi yleensä tarpeellista perustaa sopijapuolten subjektiiviseen tarkoitukseen.

[3] Ks. tästä ns. in dubio contra stipulatorem -periaatteesta esim. KKO 1978 II 126 sekä *Taxell*, Avtalsrättens normer s. 75—76, *Wilhelmsson* s. 64—66 ja *Bernitz* s. 42—43.

kuustarkoituksesta, jota puheena olevat ehdot normaalisti palvelevat, ei ilman muuta voida tehdä sitä johtopäätöstä, että tavanomaisia omistuksenpidätyksen oikeusvaikutuksia koskevia sääntöjä olisi sovellettava. Myös vakuustarkoituksessa käytettyjen omistuksenpidätysehtojen yhteydessä poiketaan toisinaan mainituista säännöistä esimerkiksi myöntämällä ostajalle oikeus luovuttaa esine edelleen ennen kauppahinnan maksamista.

Takaisinotto-, purku- tai muun tavanomaisesta omistuksenpidätyksestä poikkeavan ehdon käytön seurauksena näyttää kaiken kaikkiaan olevan se, että ehdon oikeusvaikutuksia joudutaan useammin arvioimaan in casu sopijapuolten subjektiivisen tarkoituksen pohjalta. Todistustaakan siitä, että ehdolla on tarkoitettu saada aikaan omistuksenpidätykselle tyypilliset oikeusvaikutukset, on nähdäkseni katsottava kuuluvan myyjälle.[4] Hänen on siis näytettävä, että ehdolla on tarkoitettu rajoittaa ostajan oikeuksia enemmän kuin ehdon sanamuoto suoraan osoittaa.

5.3.3. Osamaksukaupan lomakkeita koskevat säännökset

Siitä riippumatta, mitä oikeusvaikutuksia sopijapuolet ovat tarkoittaneet ehdolla olevan, ehdon sanamuoto vaikuttaa muun muassa myyjän mahdollisuuksiin saada OsamKL:n mukaista virka-apua esineen takaisin ottamisessa. Osamaksukaupan lomakkeista ja hintailmoittelusta annetun kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen (28.11.1986/875) 2 §:n mukaan niin elinkeinonharjoittajien kuin kuluttajien osamaksukaupoissa käytettävään lomakkeeseen on painettava huomautus siitä, "ettei omistusoikeus esineeseen siirry ostajalle ennen kuin kauppahinta on kokonaan maksettu tai että myyjä on pidättänyt myytyyn esineeseen takaisinotto-oikeuden". OsamKL 9.1 §:n mukaan mainitun säännöksen rikkominen estää ulosottomiehen virka-avun myöntämisen myyjälle. OsamKL 19a.2 §:n ja KSL 7:25.2 §:n mukaan seuraamuksena voi lisäksi olla sakkorangaistus, ja KSL 7:23:n mukaan elinkeinonharjoittajaa voidaan sakon uhalla kieltää jatkamasta tällaista menettelyä taikka uudistamasta sitä tai siihen rinnastettavaa menettelyä.[1]

---

[4] Vrt. *Tepora* s. 204 av. 59, jossa on vakuustarkoituksessa käytettyjä purku- ja takaisinottoehtoja käsiteltäessä puollettu päinvastaista kantaa todistustaakan jakoon. Teporan kanta perustuu hänen edellä av. 2 kerrottuun ajatukseensa, jonka mukaan tällaisilla ehdoilla on vakioidut, oikeusjärjestyksen säätämät oikeusvaikutukset. Koska edellä on päädytty antamaan sopijapuolten tarkoitukselle suurempi merkitys kuin Tepora on edellyttänyt, Teporan puoltaman todistustaakan jaon omaksumiselle ei ole samanlaisia perusteita.

[1] Epäselvien tai harhaanjohtavien sopimusehtojen käyttöön voidaan puuttua myös

Jotta kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen mainittua säännöstä voitaisiin katsoa rikotun, ehdon sanamuodon täytyy mielestäni poiketa olennaisesti päätöksessä käytetystä sanamuodosta. Mikäli edellytettäisiin päätöksessä käytetyn sanamuodon täsmällistä noudattamista, osamaksukaupan lomakkeissa ei voitaisi käyttää edes sellaista ehtoa, jonka mukaan omistusoikeuden siirtyminen edellyttää vain kauppahinnan tietyn osan suorittamista. Kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä on edellytetty omistusoikeuden siirtymisen kytkemistä koko kauppahinnan suorittamiseen, vaikka OsamKL 1.1 §:n mukaan jo kauppahinnan osan suorittamista koskeva omistuksenpidätysehto voi saattaa kaupan lain alaisuuteen.

Kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä asetettujen vaatimusten täyttyminen ei liene usein kyseenalaista omistuksenpidätysehdoin taikka takaisinotto- tai purkuehdoin tehdyissä kaupoissa.[2] OsamKL:n soveltamisalaan kuuluvissa leasingsopimuksissa[3] tilanne on ongelmallisempi. Kauppa- ja teollisuusministeriön päätös on laadittu siltä pohjalta, että kysymys on kauppasopimuksesta. Leasingsopimuksen määräykset voivat tästä syystä olennaisesti poiketa päätöksessä asetetuista vaatimuksista.

Leasingsopimuksista ilmennee säännönmukaisesti riittävän selvästi se, että omistusoikeus ei siirry vuokralaiselle ainakaan ennen sopimuksessa määrättyjen maksujen suorittamista. Kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen säännöksellä omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon mainitsemisesta on taas epäilemättä pyritty varmistamaan, että ostaja saa tiedon juuri tästä oikeusasemansa rajoituksesta.[4] Keskeinen päätöksen tavoite täyttyy näin ollen, vaikka sopimus olisi laadittu vuokrasopimuksen muotoon.

Säännösten tavoitteena voidaan kuitenkin pitää paitsi ostajan oikeusaseman rajoitusten myös sopimuksen ostajalle tuottamien oikeuksien osoittamista riittävän selvästi ostajalle. Tästä syystä on tärkeää, että sopimuksesta ilmenee selvästi omistusoikeuden siirtyminen sopimuksen mukaisten maksujen tultua suoritetuksi. Myös menettelyllisistä syistä on tärkeää, että sopimuksen sisältö

KSL 3:1:n nojalla, ks. esim. *Hall. es. n:o 8/1978 vp.* s. 35, *Kivivuori — af Schultén — Sevón — Tala* s. 106 sekä jaksoissa 3.6. ja 8.2.2. käsiteltyä markkinatuomioistuimen ratkaisua MT 1986:6.

[2] Toisaalta esim pelkkä maininta siitä, että kauppa on OsamKL:n alainen, on riittämätön, ks. myös *Eklund — Nordström* s. 94.

[3] Ks. jakso 3.4.3.

[4] Ks. puheena olevien muotosäännösten tavoitteista myös jaksoissa 5.1.1.1. ja 8.1.2.2. esitettyä.

on selvä ja ulosottomiehen virka-avun edellytysten täyttyminen kiistatonta.[5] Omistusoikeuden siirtyminen on sen tähden ilmaistava selvästi.

Kauppaan liittyvä omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto osoittaa selkeästi, että esine siirtyy ostajalle täydellä omistusoikeudella sopimuksessa määriteltyjen maksujen tultua suoritetuksi. Leasingsopimukset voivat olla sanotussa suhteessa puutteellisia ja tämän vuoksi mainitun päätöksen vastaisia. Niinpä omistusoikeuden siirtyminen vuokralaiselle pyritään toisinaan peittämään ja jättämään esimerkiksi suullisten sopimusten varaan, jotta sopimukseen eivät tulisi sovellettaviksi OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännökset.[6] Jos näin on meneteltу, ulosottomiehen virka-apua ei mielestäni voida myöntää.

5.3.4. Vaikutukset tehokkuuteen ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan

5.3.4.1. Sopijapuolten välisten oikeusvaikutusten merkitys

Sopimuksen sanamuoto voi vaikuttaa sivullissuojaan välillisesti. Ehdon oikeusvaikutukset inter partes suhteessa voivat riippua siitä, millä tavoin ehto on sopimuksessa ilmaistu. Jos myyjälle ei ole pidätetty omistusoikeutta, sopimustulkinnalla voidaan in casu päätyä siihen tulokseen, että ostajan oikeus käyttää esinettä ja määrätä siitä oikeudellisesti ei ole yhtä rajoitettu kuin tavanomaisen omistuksenpidätyksen perusteella.

Tulkintatulos voi vaikuttaa myyjän nauttimaan sivullissuojaan siitä syystä, että myös omistuksenpidätysehto voi olla ostajan velkojiin ja luovutuksensaajiin nähden tehoton, jos ostajalle on myönnetty tavallista laajempi käyttö- tai määräämisvalta. Esimerkiksi ostajalle myönnetty lupa luovuttaa esine edelleen maksamatta ensin kauppahintaa voi tehdä omistuksenpidätyksen tehottomaksi sivullisia kohtaan jo ennen luovutusta. Kysymys on erilaisten lupien

---

[5] Lainvalmistelutöistä käy useista kohdin ilmi se, että esineen takaisin ottamisen edellytysten on *selvästi* täytyttävä, jotta virka-apua voitaisiin myöntää, ks. esim. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 39, *Lv. miet. n:o 19/1965 vp. (Hall. es. n:o 19/1965 vp.)* s. 1—2, *Kom.miet. 1951:14* s. 23—24 ja *Lvk 1930:6* s. 33—35. Ks. myös esim. *Hakulinen — Raninen* s. 70 ja 76—79 sekä jakso 6.2.3.3. av. 2.

[6] Ks. jaksossa 2.2.2. av. 8 kohdalla esitettyä. Tällaisissa tapauksissa leasingsopimukset tulevat edellä mainitun kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen vastaisiksi yleensä myös siksi, ettei sopimuksiin sisälly päätöksessä edellytettyjä viittauksia ostajan OsamKL:n mukaisiin oikeuksiin ja OsamKL:n soveltuvuuteen, ks. jakso 5.1.1.1.

Mahdollisuuksista saada ulosotonhaltijan virka-apua UL 7:14:n nojalla ks. jaksossa 5.1.1.1. av. 3 esitettyä.

merkityksestä, johon palataan jaksossa 7. Jos ehdon sanamuoto johtaa siihen, että ostajalla voidaan katsoa olevan sanotunlainen lupa, ehdon tehottomuuden velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan voidaan sanoa seuraavan sanamuodon vaikutuksista inter partes suhteessa.

Jaksossa 5.3.4. edellytetään, että sopijapuolet ovat tarkoittaneet ostajan käyttö- ja määräämisvallan määräytyvän samalla tavoin kuin tavanomaisessa omistuksenpidätyskaupassa. Tarkastelun piiriin jää siten lähinnä *kahden tyyppisiä tapauksia*.

Sopijapuolet ovat ensinnäkin voineet tarkoittaa saada aikaan täysin samanlaiset oikeusvaikutukset kuin omistuksenpidätyksellä. He ovat kuitenkin käyttäneet ilmaisua, joka ei selvästi osoita omistusoikeuden pysyttämistä myyjällä. Tyypillinen nyt puheena oleva tapaus on sellainen, jossa myyjälle on sopimuksen mukaan pidätetty ainoastaan takaisinotto- tai purkuoikeus, vaikka sopijapuolet ovat tarkoittaneet tällaisella määräyksellä samaa kuin tavanomaisella omistuksenpidätysehdolla.

Toiseksi on mahdollista, että sopijapuolet ovat tavoitelleet ehdolla tiettyjä omistuksenpidätyksen keskeisiä oikeusvaikutuksia. He ovat tarkoittaneet, että ostajan oikeus käyttää esinettä ja määrätä siitä oikeudellisesti on rajoitettu samaan tapaan kuin omistuksenpidätyskaupassa, että myyjällä on oikeus purkaa kauppa ostajan sopimusrikkomuksen perusteella ja että myyjä nauttii suojaa ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Jostakin syystä he ovat kuitenkin määränneet omistusoikeuden siirtyväksi heti ostajalle.

Syynä viimeksi sanottuun menettelyyn saattaa olla pelkkä asiantuntemattomuus. Yhtä hyvin syynä voivat olla kuitenkin esimerkiksi verotukselliset näkökohdat taikka pyrkimys mahdollistaa se, että ostaja voi rekisteröidä itsensä esineen omistajaksi. Niinpä jäljempänä käsiteltävässä ratkaisussa KKO 1983 II 132 oli kysymys tapauksesta, jossa sopijapuolet olivat määränneet auton omistusoikeuden siirtyväksi välittömästi ostajalle, jotta ostaja saattoi heti hakea autoveron palautusta.

Ehto voi myös viimeksi kuvatuissa tapauksissa olla sanamuotonsa mukaan takaisinotto- tai purkuehto. Välttämätöntä tämä ei tietenkään ole, vaan on ajateltavissa, että myyjälle perustetaan sopimuksen mukaan vaikkapa panttioikeus myytyyn esineeseen.

5.3.4.2. Osamaksukaupasta annetun lain 18 §, sen esityöt ja niihin tukeutuva oikeuskäytäntö

Vaikka oikeuskirjallisuudessa on jo pitkään suhtauduttu kielteisesti ehdon

sanamuodon merkitykseen,[1] käsitys takaisinotto- ja purkuehtojen tehottomuudesta ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan sai merkittävää tukea osamaksukaupalla ostetun esineen ulosmittaamista koskevan OsamKL 18 §:n säätämisen yhteydessä.

OsamKL 18 § sai lopullisen muotonsa eduskunnan lakivaliokunnassa. Hallituksen esityksessä ei ehdotettu muutoksia vallalla olleeseen käytäntöön, jonka mukaan omistuksenpidätyksin osamaksukaupalla myytyä esinettä sellaisenaan ei voitu ulosmitata ja myydä ostajan veloista. Lakivaliokunta piti tätä menettelyä epäsuotavana ja ehdotti 18 §:n säätämistä nykyisessä muodossaan.[2]

OsamKL 18 § koskee sanamuotonsa mukaan vain tapauksia, joissa myyjä on pidättänyt itselleen omistusoikeuden. Näin on siitä huolimatta, että lain säännökset yleensä koskevat myös sellaisia osamaksukauppoja, joissa myyjä on pidättänyt itselleen oikeuden esineen takaisin ottamiseen ostajan laiminlyödessä hänelle kaupasta johtuvien velvollisuuksien täyttämisen. Lakivaliokunnan mietinnössä tällaista sanavalintaa perusteltiin sillä, että "jos omistusoikeus myytyyn esineeseen on siirtynyt ostajalle ja myyjä on pidättänyt itselleen osamaksusopimuksen ehtojen rikkomisen varalta ainoastaan oikeuden ottaa esine takaisin, myyjän oikeus on luonteeltaan velvoiteoikeudellista laatua". Tällaisten ehtojen katsottiin raukeavan ulosmittausmenettelyssä.

Lakivaliokunnan perustelujen mukaista tulkintaa on noudatettu myös korkeimman oikeuden käytännössä.

> KKO 1983 II 132. Myyjä oli myydessään esineen osamaksukaupalla pidättänyt oikeuden ottaa esine takaisin, kunnes kauppahinta oli kokonaan maksettu, omistusoikeuden siirtyessä heti ostajalle. Esineen tultua ulosmitatuksi muusta ostajan velasta myyjän oikeus raukesi eikä hänellä ollut oikeutta saada toimitetuksi OsamKL 18.1 §:ssä säädettyä tilitystä.

Ratkaisun perusteluissa korkein oikeus viittasi suoraan lakivaliokunnan edellä kerrottuun kannanottoon. Tällainen poikkeuksellinen menettely osoittanee

[1] Ks. purku- ja takaisinottoehtojen tehokuutta koskevasta keskustelusta jaksoissa 3.2.2. ja 4.1 esitettyä sekä *Kom.miet. 1965: A 3* s. 54, *Kom.miet. 1951:14* s. 12—13, *Havansi* s. 452—454, 456 ja 463—464, *Havansi*, Luotto-oikeus s. 348, *Havansi*, Takavarikko s. 902, *Tepora* s. 72—74, 199—205 ja 212, *Tepora*, LM 1984 s. 223—224, *Zitting — Rautiala* s. 335, *Zitting*, LM 1978 s. 728—729, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 79, *Zitting*, Saantosuoja s. 142 av. 11 ja s. 144—145, *Godenhielm* s. 35, JFT 1943 (keskustelukysymys, *Godenhielmin* alustus) s. 434, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 295—296, *Kurvinen* s. 24, *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 613 ja 631—632, *Hakulinen* s. 169, *Caselius* s. 376 av. 1 sekä *Hernberg* s. 269—270.

[2] Ks. *Lv. miet. n:o 19/1965 vp. (Hall. es. n:o 19/1965 vp.)* s. 3—4 ja 6.

paitsi viimeaikaista pyrkimystä entistä avoimempiin perusteluihin myös lain esitöiden keskeistä merkitystä korkeimman oikeuden kannan muodostumisessa.

OsamKL 18 §, sen esityöt ja korkeimman oikeuden niihin nojautuva kannanotto ovat olennaisesti selventäneet ehdon sanamuodon merkitystä. Läheskään kaikkiin ehdon sanamuodon merkitystä koskevien ongelmiin ei silti ole saatu ainakaan suoranaista ratkaisua.

Ensinnäkin OsamKL 18 § koskee ainoastaan *osamaksukauppaa* ja *ulosmittausta* ostajan muista veloista. Kokonaan lailla sääntelemättä on se, miten on suhtauduttava takaisinottoehtojen tehokkuuteen muissa luottokaupoissa. Sama koskee osamaksumyyjän suhdetta ostajan konkurssivelkojiin ja luovutuksensaajiin. Myöskään korkein oikeus ei ratkaisussaan ottanut kantaa näihin kysymyksiin. Sen sijaan lakivaliokunnan viittaus ehdon velvoiteoikeudelliseen luonteeseen lienee ymmärrettävä niin, että valiokunta on katsonut mainitsemansa ehdon sitovuuden rajoittuvan inter partes suhteeseen. Koska edellä mainitut kysymykset ovat kuitenkin kiistatta jääneet itse laissa sääntelemättä, lakivaliokunnan perustelulausumille ei voitane antaa ratkaisevaa merkitystä.

Toiseksi OsamKL 18 §:n sanamuodosta ei voida tehdä sellaista johtopäätöstä, että omistusoikeus olisi *nimenomaisella määräyksellä* pidätettävä myyjälle. Säännöksen sanamuodon valossa näyttää olevan merkityksetöntä, millaisin sopimustulkinnan keinoin on selvitettävissä osapuolten tarkoitus pidättää myyjälle omistusoikeus. Yhtä lailla avoimia ovat lakivaliokunnan perustelut. Takaisinottoehtojen vaikutuksia koskevassa valiokunnan kannanotossa on edellytetty, että omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Myyjä saa luonnollisesti OsamKL 18 §:n mukaista suojaa, vaikka sopimuksessa olisi takaisinottoehto, jos *myös* omistusoikeus on pidätetty myyjälle. Mietinnössä ei ole otettu kantaa siihen, milloin omistusoikeus voidaan katsoa pidätetyksi myyjälle. Lakivaliokunnan lausuma voidaan ymmärtää niin, että asia on ratkaistava normaalein sopimustulkinnan keinoin.

Liioin edellä mainitussa korkeimman oikeuden ratkaisussa ei ole otettu suoranaisesti kantaa takaisinottoehdon sitovuuteen muussa kuin sellaisessa tapauksessa, jossa omistusoikeus on sopimuksen mukaan siirtynyt ostajalle. Osamaksukauppasopimuksessa oli nimenomaisesti määrätty omistusoikeus siirtyväksi heti ostajalle. Siihen, että omistusoikeus oli sopimuksessa luovutettu ostajalle, on viitattu myös ratkaisun perusteluissa. Ratkaisu ei siten sulje pois sitä mahdollisuutta, että kysymys omistusoikeuden siirtymisestä on ratkaistava sopimustulkinnan keinoin, vaikka sopimuksessa ei olisi käytetty tavanomaista omistuksenpidätysehtoa vaan takaisinottoehtoa.

5.3.4.3. Kannanottoja yksityiskohtiin

a. Osamaksukauppaan liittyvän ehdon tehokkuus konkurssivelkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Vaikka OsamKL 18 § ja edellä mainittu korkeimman oikeuden ratkaisu koskevat osamaksukauppaan liittyvän takaisinottoehdon tehokkuutta suhteessa ulosmittausvelkojiin, ehdon tehokkuutta ei ole aiheellista arvioida eri tavoin suhteessa konkurssivelkojiin. Päinvastainen kanta merkitsisi, että ostajan joutuminen konkurssiin voisi ratkaisevasti heikentää velkojien asemaa. Tätä ei voida pitää asianmukaisena siitäkään syystä, että ostaja voi milloin tahansa halutessaan hakea itsensä konkurssiin. Ei ole myöskään perusteltua myöntää myyjälle suojaa ostajan luovutuksensaajia vastaan, jos ehtoa pidetään tehottomana ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. Ostajan velkojia kohtaan tehottomana ehto ei tarjoaisi myyjälle sellaista vakuutta, jota olisi syytä pyrkiä turvaamaan suhteessa luovutuksensaajiin.

b. Muihin kuin osamaksukauppoihin liittyvät ehdot. Kysymys on siitä, pitääkö takaisinottoehtojen vaikutuksia arvioida samalla tavalla toisaalta osamaksukaupoissa ja toisaalta muissa luottokaupoissa. Jos siis ehtoa OsamKL 18 §:n nojalla olisi pidettävä tehottomana ostajan velkojia kohtaan, onko suhtauduttava samalla tavalla ehdon tehokkuuteen silloin, kun kauppa ei kuulu OsamKL:n soveltamisalaan? Sinänsä ei olisi mahdotonta, että ehdon tehokkuus sivullisia kohtaan määräytyisi sen mukaan, kuuluuko kauppa OsamKL:n alaisuuteen. Nähdäkseni tällaiselle erottelulle ei ole kuitenkaan esitettävissä asiaperusteita.

c. Ehdot, jotka jättävät omistusoikeuden siirtymisen avoimeksi. OsamKL 18 §, sen esityöt tai niihin perustuva oikeuskäytäntö eivät osoita sitä, milloin omistusoikeus voidaan katsoa myyjälle pidätetyksi. Ratkaistaessa sitä, onko myyjälle pidätetty omistusoikeus vai ei, sopijapuolten tarkoitus normaalein sopimustulkinnan keinoin selvitettynä muodostaa luonnollisen lähtökohdan. Sopimustulkinnassa pyritään ensisijaisesti sopijapuolten todellisen tarkoituksen selvittämiseen, eikä tämän todellisen tarkoituksen kanssa ristiriitaisella sopimuksen sanavalinnalla yleensä ole relevanssia. Normaalit sopimustulkinnan periaatteet muodostavat lähtökohdan myös sivullissuhteissa syntyneiden kollisioiden ratkaisussa, sikäli kuin tässä relaatiossa on merkitystä sopimuksen sisällöllä.[1]

[1] Ks. esim. *Aho* 195—197 ja myös *Huser* s. 393—397 (vrt. s. 432—434, jossa on käsitelty alkuperäisten sopijapuolten tarkoitusten ristiriitaisuutta ja sen merkitystä). Määrämuotoisten sopimusten tulkinnassa sopijapuolten tarkoitukselle on oikeuskirjallisuudessa annettu vähemmän merkitystä. Sopijapuolten tarkoitusta on usein pidetty sopimuksen tulkinnassa niin inter kuin ultra partes ratkaisevana vain sillä edellytyksellä, että sopijapuolten

Sopijapuolten tarkoitukseen on yleisesti vedottu perusteena sille, että esimerkiksi takaisinotto- ja purkuehto on rinnastettava omistuksenpidätysehtoon.[2] Välttämättä väite siitä, että esimerkiksi takaisinotto- tai purkuehdolla on tarkoitettu samaa kuin omistuksenpidätyksellä, ei pidä paikkaansa. Omistuksenpidätyksen sisältö ei rajoitu siihen, että myyjälle varataan oikeus kaupan purkuun. Niinpä omistuksenpidätyksellä on vaikutuksia myös ostajan oikeuksiin välitilan aikana. Pelkkä takaisinotto- tai purkuehto ei välttämättä johda näissä suhteissa samaan tulokseen.[3] Monesti sopijapuolten tarkoitus saada aikaan purkuoikeuden lisäksi muut omistuksenpidätyksen tavanomaiset oikeusvaikutukset lienee kuitenkin selvitettävissä sopimuksen tulkinnalla. Myös itse sopimuksessa voi olla yksityiskohtaisia ostajan ja myyjän oikeusasemaa koskevia määräyksiä, joiden perusteella heidän suhteensa muodostuu samanlaiseksi kuin omistuksenpidätyskaupassa.

---

tarkoituksen mukaiselle tulkinnalle saadaan jonkinlaista tukea itse sopimuksen sanamuodosta (ns. sananrajaperiaate). Lisäksi on edellytetty, että sopimukselle ei ole tahallisesti annettu väärää tai epätäydellistä sisältöä. Mainittuja vaatimuksia on perusteltu erityisesti sivullisten luottamuksen suojaamisella ja sillä, että muotovaatimukset menettäisivät muuten paljolti merkityksensä. Määrämuotoisuuden ei ole kuitenkaan yleensä katsottu estävän vetoamista siihen, että kysymys on valeoikeustoimesta. Ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 280—283, 287—288 ja 291—293, *Aho* s. 68—70, 176—188 ja 223—232 sekä *Hakulinen*, Kiinteistön luovutuksen muodosta s. 25 ja 119—124, vrt. *Kivimäki — Ylöstalo* s. 321 ja *Muukkonen* s. 65 av. 106. Myös oikeuskäytännössä on kiistatta hyväksytty vetoaminen siihen, että kysymyksessä on valeoikeustoimi, ks. esim. KKO 1969 II 45, 1965 II 57, 1950 II 440, 1949 II 122, 1940 I 6, 1935 II 604 ja 1932 II 159. Sen sijaan on kyseenalaista, onko oikeuskäytännössä inter partes suhteessa tai suhteessa sivullisiin sovellettu kuvatunlaista sananrajaperiaatetta ainakaan silloin, kun sopimukselle ei ole tahallaan annettu sopijapuolten tarkoituksesta poikkeavaa sisältöä, ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 282 mainittuja ratkaisuja sekä KKO 1949 II 389, 1936 II 81, 1930 II 528 ja 1927 II 441, vrt. KKO 1934 II 481. Tahallaan väärin laadituista sopimusmääräyksistä ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 288—290 mainittuja ns. mustaa kauppahintaa koskevia ratkaisuja.

[2] Ks. jakso 5.3.1.

Ajatus sopijapuolten tarkoituksen merkityksestä on tullut oikeuskirjallisuudessa esille toisinaan siinä muodossa, että purkavien ehtojen on katsottu voivan olla joko esineoikeudellisia tai velvoiteoikeudellisia sen mukaan, ovatko sopijapuolet tarkoittaneet ehdon sivullisiin nähden tehokkaaksi. Vastaavasti on katsottu sopijapuolten tarkoituksen ratkaisevan sen, onko ehto lykkäävä vai purkava. Ks. esim. *Kom.miet. 1951:14* s. 12—13, *Hakulinen — Raninen* s. 25, *Nybergh* JFT 1937 s. 306—307 ja 309—310 sekä myös *Kom.miet. 1965: A 3* s. 54, *Zitting — Rautiala* s. 296 ja 335, *Zitting*, Saantosuoja s. 142 av. 11 ja *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 613 av. 36. Tämän tyyppinen argumentaatio on sikäli kyseenalaista, että sopijapuolet eivät voi suoraan määrätä myyjän suhteesta ostajan velkojiin ja luovutuksensaajiin muuten kuin myyjän nauttimaa suojaa heikentäen.

[3] Ks. jakso 5.3.2.

Mikäli sopijapuolten tarkoituksena voidaan katsoa olleen saada aikaan omistuksenpidätyksen oikeusvaikutukset, ehdon pitäminen tehottomana ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan edellyttäisi mielestäni vankkoja perusteluja. Tällaisena perusteena tulisi kysymykseen lähinnä velkojien ja luovutuksensaajien selonottomahdollisuuksien turvaaminen. Sivullisille olisi eduksi, että heihin nähden tehokkaan vakuusoikeuden olemassaolo ilmenisi selvästi sopimustekstistä eikä heidän tarvitsisi ryhtyä erikseen selvittämään sopijapuolten perimmäisiä tarkoituksia.[4]

Ratkaisevaa merkitystä sivullisten selonottovaikeuksille ei kaikesta huolimatta ole mielestäni annettava. Mikäli ostajan luovutuksensaaja ei voi kohtuudella sopimuksesta päätellä, että ehdolla on tarkoitettu omistuksenpidätykselle tyypillisten oikeusvaikutusten aikaansaamista, hänellä lienee yleensä mahdollisuus saantosuojaan. Häntä ei voitane pitää velvollisena selvittämään tarkemmin sopijapuolten tarkoituksia.

Ulosmittaus- ja konkurssivelkojien selonottovaikeuksilla ei ole suurta merkitystä. Selonottovaikeudet heikentävät lähinnä luotonantajan mahdollisuuksia arvioida velallisen maksukykyä tämän omaisuuden perusteella, eikä tällaisella mahdollisuudella yleensä ole suurta merkitystä. Myös epäselvät ja tulkinnanvaraiset ehdot varoittanevat sitä paitsi luotonantajaa panemasta kyseiselle omaisuudelle suurta painoa velallisen maksukyvyn arvioinnissa.

Ratkaisevan merkityksen antaminen sivullisten selonottovaikeuksille ei näytä perustellulta myöskään siksi, että ainakin suullisesti sovittuja ehtoja jouduttaneen arvioimaan sopijapuolten todellisen tarkoituksen pohjalta. Vaatimus, että myyjälle on nimenomaisesti pidätettävä omistusoikeus, johtaisi mahdottomiin tuloksiin suullisissa sopimuksissa. Suullisesti ehdosta voidaan taas sopia paitsi silloin, kun koko kauppasopimus on suullinen, myös silloin, kun on laadittu kirjallinen, muut sopimuskohdat sisältävä kauppakirja. Tähän tulokseen päädyttiin jaksossa 5.1.1.2. Tästä kaikesta seuraa taas, ettei myöskään kirjallisessa sopimuksessa olevan ehdon tulkinnassa voitane evätä vetoamista sellaisiin sopimusasiakirjasta ilmenemättömiin seikkoihin, joista on pääteltävissä tarkoitus pidättää omistusoikeus myyjälle.

Esitettyjen näkökohtien valossa on nähdäkseni perusteltua hyväksyä ostajan velkojiin ja luovutuksensaajiin nähden tehokkaiksi sellaiset takaisinotto-, purku- ja vastaavat ehdot, joiden sanamuoto ei selvästi osoita omistusoikeu-

[4] Ks. myös *Tepora* s. 172 ja 198 av. 46 sekä *Schmidt* s. 161—163, jossa nimenomaan omistusoikeuden pidättämistä myyjälle on pidetty tärkeänä sekä ostajalle että sivullisille syntyvän sidonnaisuuden vaikutelman vuoksi. Vrt. toisaalta *Tepora* s. 198 av. 47, s. 201 ja 204, *Tepora*, LM 1984 s. 223—224 ja *Hessler*, Äganderättsförbehåll s. 470.

den pidättämistä myyjälle mutta joilla sopijapuolet ovat tarkoittaneet saada aikaan samat oikeusvaikutukset kuin omistuksenpidätyksellä.

Tämä tulkinta on sovitettavissa yhteen myös OsamKL 18 §:n säännöksen, sen esitöiden ja esillä olleen korkeimman oikeuden ratkaisun kanssa. OsamKL 18 §:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävät säännöksen sanamuodon mukaan kaupat, joissa omistusoikeus on siirtynyt ja myyjälle on pysytetty pelkästään takaisinotto-oikeus. Tällaisia tapauksia piti silmällä lakivaliokunta säännöksen soveltamisalaa selvittäessään. Puheena olevissa tapauksissa on kysymys siitä, että sopimustulkinnan perusteella voidaan omistusoikeus katsoa pidätetyksi nimenomaisen määräyksen puuttumisesta huolimatta.

Korkeimman oikeuden edellä esitellyssä ratkaisussa 1983 II 132 oli kysymys tilanteesta, jossa omistusoikeus oli sopimuksen mukaan siirtynyt ostajalle. Ratkaisu ei siten koske samantyyppistä tilannetta, jota edellä on käsitelty. Toisaalta vanhemmasta korkeimman oikeuden käytännöstä voidaan mainita ratkaisu 1930 II 406, jossa omistuksenpidätysehdoksi on edellä esitetyn tulkinnan mukaisesti katsottu ehto, joka ei suoranaisesti määrännyt mitään omistusoikeuden siirtymisestä.[5] Puukauppaa koskevassa sopimuksessa oli määräys, jonka mukaan puiden ostajalla ei ollut oikeutta kuljettaa kaatamiaan puita pois vuokraamaltaan varastoalueelta ennen kuin niiden hinta oli maksettu ja puut oli (erityisessä toimituksessa) luovutettu ostajalle. Ehdolla katsottiin pidätetyn omistusoikeus puihin, kunnes niiden hinta oli suoritettu ja ne oli luovutettu ostajalle. Ehtoa pidettiin ostajan konkurssivelkojia kohtaan tehokkaana. Ostajan panttivelkojalle myönnettiin puolestaan KK 11:4:n ja 12:n mukaista suojaa.

d. Ehdot, joiden mukaan omistusoikeus siirtyy ostajalle. Sopijapuolet ovat voineet tavoitella ainakin olennaisilta osin samoja oikeusvaikutuksia kuin omistuksenpidätyksellä, vaikka sopimuksessa olisi määrätty omistusoikeus siirtyväksi välittömästi ostajalle ja myyjälle olisi varattu ainoastaan esimerkiksi takaisinotto- tai purkuoikeus.[6] Osapuolet ovat voineet myös sopimuksessa

[5] Vrt. KKO 1919 t. II 29. Tämän ratkaisun on joskus (ks. *Caselius* s. 376 av. 1 ja myös *Tepora* s. 47 av. 73) katsottu osoittavan, ettei purkavaa ehtoa ole korkeimman oikeuden käytännössä pidetty tehokkaana sivullisia kohtaan. Ratkaisussa hylättiin ostajan ulosmittausvelkojiin kohdistettu myyjän kanne, jolla vaadittiin todettavaksi, että myyjä omisti takaisinottoehdoin myydyn esineen ostajan jätettyä kauppahinnan kokonaan maksamatta. Ratkaisun perustelut ovat kuitenkin niin niukat ja tulkinnanvaraiset, ettei niistä voida varmuudella päätellä, onko takaisinottoehtoa pidetty tehottomana ostajan ulosmittausvelkojia kohtaan. Kun lisäksi jutun asiakirjoista ilmenee, että oli epäselvää, oliko ehdosta edes sovittu ennen ulosmittausta, ratkaisulla ei näytä olevan merkitystä.

[6] Ks. jakso 5.3.4.1.

määritellä keskinäisen suhteensa tämän mukaisesti.

Myös nyt puheena olevissa tapauksissa voitaisiin ehdon tehokkuutta velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan perustella sopijapuolten todellisella tarkoituksella. Korkein oikeus ei ratkaisussaan 1983 II 132 kuitenkaan hyväksynyt tällaista ajatusta. Ratkaisussa oli nimittäin kysymys juuri sellaisesta sopimuksesta, jonka mukaan omistusoikeus siirrettiin autoveron palautuksen saamiseksi heti ostajalle ja myyjälle pidätettiin takaisinotto-oikeus mutta myyjän ja ostajan asema oli muilta osin määritelty tyypillisen omistuksenpidätyskaupan tapaan.

Kielteistä kantaa takaisinotto-, purku- ja vastaavien ehtojen tehokkuuteen on mielestäni pidettävä perusteltuna silloin, kun omistusoikeus on sopimuksessa selvästi määrätty siirtyväksi heti ostajalle. Tällaisten ehtojen voidaan jo OsamKL 18 §:n sanamuodon mukaan katsoa jäävän kyseisen säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle, ja niitä lienee pidetty silmällä lakivaliokunnan perusteluissa velvoiteoikeudellisesti vaikuttavista ehdoista puhuttaessa. Mainitunlaiset ehdot saattaisivat myös suoranaisesti harhauttaa sivullisia. Esimerkkinä voidaan ajatella sopimusehtoa, jolla myyjälle on pidätetty panttioikeus ostajan omistukseen ja hallintaan siirtyneeseen esineeseen.[7]

5.4. VAKUUSSOPIMUKSEN PÄÄTTÄMISEN AJANKOHTA

5.4.1. Jälkikäteinen omistuksenpidätys

5.4.1.1. Ongelmatilanteiden kartoitusta

Omistuksenpidätyksestä sovitaan yleensä samalla kuin muista kauppasopimuksen määräyksistä. Omistuksenpidätysehto sisältyy näin alun perin kauppasopimukseen. Tarve sopia jälkikäteen omistuksenpidätyksestä voi kuitenkin syntyä esimerkiksi sellaisissa tapauksissa, joissa kauppahinta on alkuaan edellytetty maksettavaksi käteisellä mutta ostajalle myönnetään myöhemmin mak-

[7] Ks. myös *Schmidt* s. 161—163. Vrt. toisaalta *Helander* s. 626, *Braekhus*, LoR 1966 s. 386 sekä jaksossa 5.3.1. Norjan oikeudesta esitettyä.

Selvästi sivullisia harhaanjohtava olisi myös esimerkiksi käteismaksua koskeva sopimusmääräys, jolla sopijapuolet olisivat tarkoittaneet saada aikaan omistuksenpidätyksen oikeusvaikutukset. Normaalisti voitaneen tällaisen määräyksen tulkinnassa lähteä siitä, ettei määräyksellä ole edes pyritty sääntelemään hallinnan luovuttamisen jälkeistä tilannetta, vrt. myös KKO 1977 II 64 ja *Takala* s. 178—180.

suaikaa. Vastaavasti ostajan joutuminen taloudellisiin vaikeuksiin kauppasopimuksen päättämisen jälkeen voi synnyttää tarpeen sopia jälkikäteen omistuksenpidätyksestä, vaikka ostajalle olisi alkuaan myönnetty luottoa ilman tällaista vakuutta.

Sopimus voidaan tehdä ennen hallinnan luovutusta tai sen jälkeen. Teknisesti lisäys taas voidaan suorittaa sopimalla yksinkertaisesti kauppasopimuksen täydentämisestä omistuksenpidätysehdolla tai purkamalla alkuperäinen sopimus ja päättämällä kokonaan uusi omistuksenpidätyksen sisältävä sopimus. Edelleen on mahdollista tehdä sopimus esineen myymisestä takaisin myyjälle ja päättää sen jälkeen uusi kauppasopimus omistuksenpidätysehdoin.

Jäljempänä jaksoissa 5.4.1.2. — 5.4.1.4. tarkastellaan vakuussopimuksen päättämisen ajankohdan merkitystä silloin, kun omistuksenpidätysehto lisätään jälkikäteen sopimukseen sitä muuten muuttamatta. Jaksossa 5.4.1.5. otetaan esille niiden tapausten erityispiirteet, joissa alkuperäinen ilman omistuksenpidätysehtoa tehty kauppasopimus on purettu tai esine on myyty takaisin myyjälle ja näiden toimenpiteiden jälkeen on päätetty uusi kauppasopimus omistuksenpidätysehdoin. Jaksossa 5.4.1.6. käsitellään rekisteröitävien saantojen erityispiirteitä.

5.4.1.2. Sopimus hallinnan luovutuksen jälkeen

a. Sopijapuolten välinen suhde. Sopimisajankohdan merkitykseen omistuksenpidätyksen inter partes sitovuudelle on suhtauduttu Pohjoismaissa vaihtelevasti. Tanskan KreditkøbsL:n mukaan omistuksenpidätyksestä on sovittava viimeistään hallinnan luovuttamisen yhteydessä.[1] Muussa tapauksessa ehto on tehoton myös inter partes. Ruotsin KonsumentkreditL:n mukaan omistuksenpidätys on taas inter partes suhteessa tehoton, jollei siitä ole sovittu "i samband med köpet". Tämä tarkoittaa lain esitöiden ja oikeuskirjallisuuden mukaan sitä, että ehdosta on sovittava viimeistään suhteellisen pian hallinnan luovuttamisen jälkeen.[2] Norjan PanteL:n mukaan sopimisajankohta ei vaikuttane inter partes sitovuuteen.[3]

OsamKL:n tai KSL 7 luvun säännökset eivät ole esteenä sille, että omistuksenpidätyksestä sovitaan hallinnan luovuttamisen jälkeen. Lisättäessä omis-

[1] Ks. esim. *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 188—189, *Nørager-Nielsen — Theilgaard* s. 83 ja *Blok* JØ 1980 s. 22.

[2] Ks. *Prop. 1976/77:123* s. 372 sekä *Håstad* s. 159, *Helander* s. 629 ja *Westerlind — Beck-Friis — Sköllerholm* s. 161 ja 171.

[3] Ks. esim. *Kjelstrup* s. 71.

tuksenpidätys vasta jälkikäteen sopimukseen joudutaan tosin toimimaan osamaksukaupan lomakkeista ja hintailmoittelusta annetusta kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksestä (28.11.1986/875) poikkeavalla tavalla. Tällainen menettely ei voi kuitenkaan olla rangaistavaa. OsamKL 19a.2 §:n soveltumattomuus johtuu siitä, että kauppa ei kuulu edes OsamKL:n soveltamisalaan niin kauan kuin omistuksenpidätys- ja takaisinottoehto puuttuu sopimuksesta.[4] Se seikka, että omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdosta on sovittu vasta hallinnan luovuttamisen jälkeen, ei myöskään estäne myyjää saamasta OsamKL 9.1 §:n mukaista ulosottomiehen virka-apua esineen takaisin ottamisessa. Sinänsä inter partes sitovana omistuksenpidätystä on epäilemättä pidettävä näissä tapauksissa samoin kuin OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä kaupoissa.

b. Suhde ostajan velkojiin. Suomen oikeuskirjallisuudessa on yleisesti pidetty hallinnan luovuttamisen jälkeen sovittua ehtoa tehottomana ostajan velkojia vastaan. Tällä kannalla ovat olleet muiden muassa *Havansi*, *Hakulinen* ja *Raninen* sekä *Caselius*.[5] *Tepora* on suhtautunut samalla tavoin myös ennen hallinnan luovuttamista sovittuihin jälkikäteisiin ehtoihin.[6] Perusteena oikeuskirjallisuudessa on esitetty lähinnä se, että omistuksenpidätyksen tehokkuus olisi ristiriidassa panttausta koskevan julkivarmistusvaatimuksen kanssa, koska omistusoikeus on siirtynyt ostajalle eikä sen siirtäminen takaisin myyjälle vakuustarkoituksessa ole mahdollista.

Myös Ruotsin, Tanskan ja Norjan oikeudessa (toisin kuin esimerkiksi Saksan liittotasavallassa) on hallinnan luovuttamisen jälkeen sovittua omistuksenpidätystä pidetty tehottomana ostajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. Norjassa tämä seuraa suoraan PanteL:n säännöksistä.[7] Ruotsissa on vedottu panttausta koskevaan julkivarmistusvaatimukseen samaan tapaan kuin suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa.[8] Ruotsissa tarjoaa lisäperusteen se seik-

[4] Sopimuksen voitaisiin myös ajatella jäävän lopullisesti OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle sen vuoksi, että omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdosta on sovittu vasta hallinnan luovuttamisen jälkeen. Ostajan neuvotteluasema ja mahdollisuudet huolehtia itse omista eduistaan ovat tavallista paremmat tällaisissa tapauksissa, koska myyjällä ei ole oikeutta vaatia esinettä takaisin ostajan sopimusrikkomuksen vuoksi. Erityisesti OsamKL 1 §:n sanamuoto antaa kuitenkin nähdäkseni tukea kannalle, että lakia on sovellettava.

[5] Ks. *Havansi* s. 454 ja 465, *Hakulinen — Raninen* s. 66 ja *Caselius* s. 385—386. Ks. lisäksi *Jartela — Kurkinen — Petäjistö* s. 147 ja *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 612 av. 32.

[6] Ks. jakso 5.4.1.3.

[7] Ks. esim. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 342 ja *Kjelstrup* s. 72—73.

[8] Ks. *Helander* s. 628—630, *Hellner* s. 273, *Hessler* s. 197 ja 218, *Hessler*, SvJT 1954 s. 423, *Almén* s. 409 av. 133, *Karlgren* s. 75 av. 25 ja s. 95, *Eklund — Nordström* s. 25

ka, että irtaimen esineen ostaja ei saa suojaa myyjän ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan, ellei hallintaa ole siirretty hänelle.[9] Omistuksenpidätysmyyjän asemaa on arvioitu puheena olevassa tilanteessa ikään kuin hän olisi ostanut myymänsä esineen takaisin. Tanskassa omistuksenpidätys on taas KreditkøbsL:n mukaan puheena olevissa tapauksissa jo inter partes tehoton, kuten kohdassa a. on todettu. Ostajan velkojiin ja luovutuksensaajiin nähden tehottomana hallinnan luovuttamisen jälkeen sovittua omistuksenpidätystä on Tanskassa pidetty myös niissä suhteellisen harvoissa tilanteissa, joissa mainittu laki ei sovellu omistuksenpidätyskauppaan.[10] Tätä on perusteltu julkivarmistusvaatimusta koskevilla näkökohdilla.

Omistuksenpidätyksen väitetty ristiriita panttauksen julkivarmistusvaatimuksen kanssa ratkeaa viime kädessä sen mukaan, voidaanko omistuksenpidätyksen puheena olevan käyttötavan katsoa olevan ristiriidassa tämän vaatimuksen *tavoitteiden* kanssa. Sellaisenaan julkivarmistusta koskevat normit eivät sovellu puheena olevaan tilanteeseen. Jaksossa 4.3.3. olen päätynyt siihen tulokseen, että omistuksenpidätyksen käyttö ei tavallisesti vaaranna merkittävästi julkivarmistusvaatimuksen tavoitteita. Jos omistuksenpidätyksestä sovitaan hallinnan luovuttamisen jälkeen, tilanne on kuitenkin seuraavaksi esitettävistä syistä osittain toinen.

Luotonantajien mahdollisuuksiin havaita omistuksenpidätyksen olemassaolo ei suoranaisesti vaikuta se, että ehdosta on sovittu vasta hallinnan luovuttamisen jälkeen. Välillisesti voi haittaa kuitenkin aiheutua siitä, että hallinnan luovuttamisen jälkeen sovittu omistuksenpidätys saattaa helposti jäädä pois aiemmin laaditusta kauppakirjasta. Kauppakirjan jälkikäteinen täydentäminen omistuksenpidätysehdolla voi jäädä hoitamatta ja kauppakirja tulla täten sivullisia harhaan johtavaksi.

Hallinnan luovuttamisen jälkeen sovittu omistuksenpidätys voisi viedä ostajan velkojien ulottumattomiin sellaista omaisuutta, johon luotonantaja on

---

av. 1, *Malmström*, SvJT 1955 s. 595—596, *Malmström*, SvJT 1949 s. 23—24, *Schmidt* s. 147 ja 149 sekä *Kôersner*, TfR 1927 s. 208 av. 2.

[9] Vaihtoehtona hallinnan siirrolle on asiaa koskevan erityislain (LösöreköpL:n) mukainen hankala julkistamismenettely, ks. tarkemmin esim. *Helander* s. 564—574 ja 733—736, *Eckerberg*, SvJT 1983 s. 643—649, *Undén* s. 109—115, *Walin* s. 20—23 ja *Karlgren* s. 57—89.

[10] KreditkøbsL:n soveltamisalaan eivät kuulu elinkeinonharjoittajien kaupat, joiden kohteena olevat esineet on tarkoitettu edelleenmyyntiin tai käytettäviksi materiaalina tuotantotoiminnassa, ks. esim. *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 103—104. Laki ei siten muuttanut tällaisiin kauppoihin aiemmin sovellettuja sääntöjä. Ks. niistä esim. *von Eyben* s. 205—206, *Illum* s. 216—221, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 25—27 ja *Jensen* s. 90—94.

kiinnittänyt huomiota arvioidessaan velallisen maksukykyä. Tässä suhteessa hallinnan luovuttamisen jälkeen sovittu ehto olisi velkojille haitallisempi kuin tavanomainen omistuksenpidätys ja sillä olisi samanlaisia piirteitä kuin panttauksella ilman julkivarmistusta. Ero on kuitenkin vähäinen siitä syystä, että aikaväli hallinnan luovutuksen ja omistuksenpidätyksestä sopimisen välillä jäisi luultavasti yleensä lyhyehköksi. Ostajalle myönnetty maksuaika lienee tavallisesti verraten lyhyt kaupoissa, joissa ei ole alkuaan käytetty omistuksenpidätystä. Kysymys omistuksenpidätyksen lisäämisestä sopimukseen tullee siten suhteellisen nopeasti ratkaistuksi.

Kun omistuksenpidätyksestä sovitaan hallinnan luovuttamisen jälkeen, ehdosta sopimalla vähennetään siihen mennessä velkojien saatavilla ollutta omaisuutta. Kun esine on luovutettu ostajan haltuun ilman omistuksenpidätystä, ostajan muut velkojat ovat saaneet vallan käyttää esine saamistensa perimiseen ainakin yhtäläisellä oikeudella myyjän kanssa. Tähän puututaan sopimalla omistuksenpidätyksestä. Tässä suhteessa omistuksenpidätys, jonka käyttöön ei liity samanlaista julkisuutta ja uhrausta kuin panttaukseen, on velkojille selvästi haitallisempi kuin julkivarmistettu panttaus. Edes hallinnan luovutuksen jälkeen sovittuna omistuksenpidätys ei kuitenkaan vähennä ostajan muiden velkojien saatavilla olevaa omaisuutta yhtä vaarallisella tavalla kuin panttaus ilman julkivarmistusta.[11] Myyjän etuoikeus koskee vain kaupasta johtuvia saamisia ja se edellyttää, että myyjän oma suoritus, esine, on tallella. Omistuksenpidätys ei täten samalla tavoin mahdollista yksittäisen velkojan suosimista taikka aiheuta samanlaista ylivelkaantumisen vaaraa kuin panttaus ilman julkivarmistusta.

Mahdollisuus sopia omistuksenpidätyksestä hallinnan luovuttamisen jälkeen lisäisi oletettavasti velkojia loukkaavien vilpillisten järjestelyjen vaaraa. Myyjä on hallinnan luovuttaessaan menettänyt oikeutensa kaupan purkamiseen ostajan maksuviivästyksen perusteella. Tässä vaiheessa omistuksenpidätyksestä sopiminen voi usein johtua halusta suosia myyjää tai myyjän painostuksesta. Siksi on myös mahdollista, että myyjä ja ostaja yhteisymmärryksessä antavat virheellisiä tietoja siitä, milloin omistuksenpidätyksestä on sovittu. Tämä voi taas muun muassa estää velkojia käyttämästä UL:n ja KS:n mukaisia takaisinsaantikanteita.[12] Sanotun tyyppisiin riskitekijöihin on viitattu esimerkiksi ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa.[13] Nähdäkseni ne eivät kuitenkaan anna merkittävästi tukea vaatimukselle, että omistuksenpidätyksestä on sovittava en-

[11] Ks. myös *Schmidt* s. 147—148.

[12] Ks. jakso 5.4.3.

[13] Ks. esim. *Schmidt* s. 147—148 ja myös *Hessler*, SvJT 1954 s. 423.

nen hallinnan luovutusta. Myöskään tällaisen vaatimuksen täyttymistä ei nimittäin voitane useinkaan luotettavasti selvittää, jos myyjä ja ostaja yhteisymmärryksessä toimivat vilpillisesti.

Omistuksenpidätyksen merkitys luottokauppaa helpottavana vakuuskeinona on yleensä vähäinen silloin, kun omistuksenpidätyksestä on sovittu hallinnan luovuttamisen jälkeen. Välttämättä asian laita ei kuitenkaan ole näin. Omistuksenpidätyksestä voidaan sopia hallinnan luovuttamisen jälkeen esimerkiksi siitä syystä, että ostaja ei kykene suorittamaan kauppahintaa sovitussa ajassa eikä myyjä taas katso voivansa myöntää lisämaksuaikaa ilman vakuutta. KS 46 §:n e kohdan mukaisella takaisinsaannilla voidaan sitä paitsi puuttua omistuksenpidätyksen käyttöön osassa sellaisia tapauksia, joissa on kysymys myyjävelkojan aiheettomasta suosimisesta.[14]

Kaiken kaikkiaan hallinnan luovuttamisen jälkeen sovittu omistuksenpidätysehto on ostajan muille velkojille haitallisempi kuin tavanomainen omistuksenpidätys tai julkivarmistettu panttaus. Panttaukseen ilman julkivarmistusta omistuksenpidätystä ei näiden haittojensa vuoksi voida täysin rinnastaa. Ehtoa on kuitenkin mielestäni perusteltua pitää tehottomana ostajan ulosmittausja konkurssivelkojia vastaan erityisesti siksi, että omistuksenpidätys ei puheena olevissa tilanteissa yleisesti edistäisi merkittävällä tavalla luottokauppaa vaan kysymys olisi usein yksinkertaisesti myyjän suosimisesta ostajan muiden velkojien kustannuksella.

c. Suhde ostajan luovutuksensaajiin. Hallinnan luovuttamisen jälkeen sovitun omistuksenpidätyksen tehokkuuteen ostajan luovutuksensaajia kohtaan ei ole useinkaan otettu kantaa oikeuskirjallisuudessa. *Tepora* on kuitenkin pitänyt vallitsevana kantaa, jonka mukaan omistuksenpidätys on ostajan luovutuksensaajaa kohtaan tehokas, jos siitä on sovittu ennen kuin hallinta ostajan tekemän uuden luovutustoimen perusteella on siirtynyt kyseiselle luovutuksensaajalle.[15]

Tepora on viitannut ruotsalaiseen korkeimman oikeuden ratkaisuun NJA 1923 s. 80. Siinä myönnettiin eräiden koneiden myyjälle hallinnan luovuttamisen jälkeen päätetyn vuokrakauppasopimuksen perusteella suojaa ostajan luovutuksensaajan konkurssivelkojia kohtaan. Ostajan suorittama luovutustoimi koski kuitenkin hänen koko liikettään, joka oli luovutettu oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Kun lisäksi ostajan luovutuksensaaja ilmeisesti oli ollut tietoinen vuokrakauppasopimuksen olemassaolosta ja antanut jopa maksamat-

[14] Ks. jakso 5.4.3.
[15] Ks. *Tepora* s. 215.

tomia vuokria koskevan vekselisitoumuksen, ratkaisusta ei nähdäkseni voida tehdä varmoja johtopäätöksiä edes Ruotsin oikeutta silmällä pitäen.

Omana tulkintasuosituksenaan Teporakin on esittänyt, ettei omistuksenpidätystä olisi puheena olevassa tilanteessa hyväksyttävä ostajan luovutuksensaajaa kohtaan tehokkaaksi.[16] Kantaansa hän on perustellut näkökohdilla, jotka hänen mukaansa puoltavat jälkikäteisen omistuksenpidätyksen tehottomuutta velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan myös silloin, kun ehdosta on sovittu ennen hallinnan luovutusta. Näitä näkökohtia käsitellään seuraavassa jaksossa 5.4.1.3. Itse yhdyn Teporan lopputulokseen seuraavista syistä.

Omistuksenpidätyksestä ostajan luovutuksensaajille aiheutuvat haitat eivät nähdäkseni sellaisenaan anna painavia perusteita suhtautua kielteisesti omistuksenpidätyksen tehokkuuteen. Ostajan luovutuksensaajille hallinnan luovuttamisen jälkeen sovittu omistuksenpidätysehto olisi hankala siitä syystä, että ehto voisi käytännöllisistä syistä jäädä lisäämättä mahdollisesti laadittuun kauppakirjaan. Tämän haitan merkitys olisi kuitenkin vähäinen, koska luovutuksensaajan voitaisiin tavallisesti katsoa täyttäneen selonottovelvollisuutensa kauppakirjaan tutustumalla. Mikäli omistuksenpidätysehto ei sisälly kauppakirjaan, luovutuksensaaja ei voine olla ilman erityistä syytä velvollinen muulla tavoin varmistumaan siitä, ettei myyjälle ole pidätetty omistusoikeutta.

Jos taas omistuksenpidätyksestä on sovittu sen jälkeen, kun ostaja on tehnyt sopimuksen esineen luovuttamisesta edelleen, kollisio ei juuri voisi ratketa myyjän hyväksi. Tilannetta olisi nimittäin arvioitava kaksoisluovutusta koskevien sääntöjen mukaan, jos ehdon katsottaisiin sinänsä voivan sitoa luovutuksensaajaa. Ostajan luovutuksensaaja olisi primusasemassa, eikä sekundusasemassa oleva myyjä voisi saada häntä vastaan suojaa muuta kuin KK 11:4:n ja 12:4:n mukaisilla saantosuojan edellytyksillä.[17] Tämä puolestaan merkitsisi muun muassa sitä, että myyjän ekstinktion edellytyksenä olisi hallinnan siirtyminen takaisin hänelle.

Ratkaisevan perusteen hallinnan luovutuksen jälkeen sovitun omistuksenpidätyksen tehottomuudelle myös ostajan luovutuksensaajaa kohtaan muodostavat mielestäni edellä myyjän ja ostajan velkojien suhdetta käsiteltäessä saadut tulokset. Velkojien edut edellyttävät, ettei omistuksenpidätystä hyväksytä heitä kohtaan tehokkaaksi. Jos taas omistuksenpidätys on tehoton ostajan ulomittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan, ehto on niin hyödytön vakuuskei-

[16] Ks. jakso 5.4.1.3.

[17] Ks. irtainta esinettä koskevasta kaksoisluovutuksesta johtuvan kollision ratkaisuperusteista esim. *Zitting*, Sivullissuojasta s. 81—82.

no, ettei ole perusteltua hyväksyä sitä tehokkaaksi myöskään luovutuksensaajia kohtaan.

d. *Oikeuskäytäntöä.* Hallinnan luovuttamisen jälkeen sovittua omistuksenpidätysehtoa on hovioikeusratkaisussa KoHO 5.9.1979 t. n:o 831/79 ilmeisesti pidetty tehokkaana ostajan velkojia kohtaan.[18] Korkein oikeus on kuitenkin pitänyt ehtoa tehottomana "kolmanteen nähden" seuraavassa, tosin julkaisemattomassa ratkaisussaan.

> KKO 22.6.1982 n:o 4584/81. S oli vuokrannut omistamansa tilan O:lle. 12.9.1978 S ja O olivat sopineet vuokrasuhteen päättymisestä. Sopimuksen mukaan maksamatta olleet vuokramaksut kuitattiin sitä vastaan, että S sai O:n 18.8.1977 M:ltä ostaman lavakuivurin, joka oli asennettu S:n omistamaan kuivaamorakennukseen. 6.9.1978 M oli osittain purkanut kuivurin, vaikka M:n ja O:n välillä oli ollut vireillä OsamKL:n mukainen tilitys. S vaati, että M velvoitettaisiin palauttamaan irrotetut osat.
>
> M puolestaan kertoi, että O ei ollut suorittanut osaakaan kuivurin kauppahinnasta, vaikka kuivuri oli tullut maksaa käteisellä. Kun kauppahinnasta ei ollut suoritettu osakaan 22.3.1978 mennessä, kuivurista oli tehty osamaksukauppasopimus omistuksenpidätysehdoin. Koska kuivurin omistusoikeus oli osamaksukauppasopimuksen mukaan jäänyt M:lle, M oli ollut oikeutettu ottamaan kuivurin pois. S oli asunut O:n vuokra-ajan kyseessä olevalla tilalla, joten S oli vuokrasuhteen päättyessä ollut tietoinen siitä, että kuivuri oli ollut maksamatta ja että omistusoikeus kuului M:lle. M vaati, että kuivuri vahvistettaisiin kuuluvaksi hänelle.
>
> KKO katsoi, että koska M:n ja O:n välillä 22.3.1978 päätetty osamaksukauppasopimukseksi nimitetty sopimus oli tehty vasta sen jälkeen, kun kuivurin hallinta oli aikaisemmin tehdyn kaupan perusteella siirtynyt O:lle, tuossa sopimuksessa oleva omistuksenpidätysehto oli tehoton kolmanteen nähden. Omistuksenpidätysehdolla voitiin katsoa tarkoitetun, että M saisi purkaa kaupan siitä huolimatta, että myyty esine oli siirtynyt O:n hallintaan. M oli kuitenkin luvattomasti poistanut laitteet, ja O:lle tämän johdosta syntyneet oikeudet olivat 12.9.1978 siirtyneet S:lle. KKO velvoitti siksi M:n palauttamaan irrottamansa osat.

Vaikka edellä olevassa korkeimman oikeuden ratkaisussa oli kysymys omistuksenpidätyksen tehokkuudesta ostajan luovutuksensaajaa vastaan, viittaa perusteluissa käytetty ilmaisu "tehoton kolmanteen nähden" siihen, että ehdon on edellytetty olevan tehoton myös ostajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan. Ilmeisesti ratkaisusta voidaan tehdä lisäksi se johtopäätös, että hal-

[18] Samalla kannalla on ilmeisesti ollut korkeimman oikeuden vähemmistö ratkaisussa KKO 1933 II 162. Enemmistö ei joutunut ottamaan asiaan kantaa, koska se katsoi ostajan konkurssipesän luopuneen oikeudenkäynnin aikana vaatimuksista kyseisiin esineisiin.

linnan luovutuksen jälkeen sovittua ehtoa on pidetty tehottomana myös siitä tietoista ostajan luovutuksensaajaa kohtaan. Näin lienee ymmärrettävä se, että ehdon on todettu olevan tehoton kolmanteen nähden ja väite ostajan luovutuksensaajan tietoisuudesta on sivuutettu ottamatta siihen erikseen kantaa. Luovutuksensaajan tietoisuutta ei olekaan perusteltua hyväksyä sitovuusperusteeksi puheena olevissa tilanteissa. Pelkästään ehdosta tietoista luovutuksensaajaa sitovalla omistuksenpidätyksellä ei olisi nimittäin vakuuskeinona juuri mitään merkitystä.[19]

Korkeimman oikeuden ratkaisusta voitaneen tehdä vielä se johtopäätös, että omistuksenpidätyksestä sopimisen ajankohdan ei ole katsottu vaikuttavan ehdon tehokkuuteen inter partes.[20] Myyjän velvollisuus palauttaa irrottamansa osat johtui siitä, että hän oli ottanut ne luvattomasti haltuunsa. Ostajan vastustaessa omistuksenpidätyksellä myytyjen esineiden takaisin ottamista myyjä ei ole oikeutettu itse ottamaan niitä haltuunsa, vaikka ehto olisi sinänsä sitova.

5.4.1.3. Sopimus ennen hallinnan luovutusta

a. Vallitseva kanta. OsamKL:n tai KSL 7 luvun säännökset eivät ole esteenä sille, että omistuksenpidätyksestä sovitaan kauppasopimuksen päättämisen ja hallinnan luovuttamisen välisenä aikana. Yleensä suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että viimeistään hallinnan luovutuksen yhteydessä sovittu ehto on tehokas myös ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan.[1] Omistuksenpidätyksen tehokkuuden ei ole katsottu olevan ristiriidassa panttausta koskevan julkivarmistusvaatimuksen kanssa.

Tilanne Ruotsissa ja Tanskassa on vastaavanlainen kuin meillä.[2] Myös Norjan PanteL:n mukaan omistuksenpidätysehdosta voidaan sopia jälkikäteen, kunhan sopimus tehdään viimeistään hallinnan luovuttamisen yhteydessä.[3] Inter partes sitovasti omistuksenpidätyksestä voidaan ilmeisesti sopia vielä tämän jälkeenkin. Meillä *Tepora* on puoltanut sääntöä, jonka mukaan omistuksenpidätyksestä on sovittava kauppasopimuksen päättämisen yhteydessä, jotta se

[19] Ks. tietoisuudesta sitovuusperusteena myös jaksossa 6.2.2.6. esitettyä.

[20] Vrt. myös KKO 7.5.1975 n:o 510, jossa oli kysymys rakennusten ja vuokraoikeuden kaupassa hallinnan siirtymisen jälkeen sovitusta purkuehdosta. Ehtoa pidettiin inter partes sitovana.

[1] Ks. jaksossa 5.4.1.2. av. 5 mainittuja lähteitä.

[2] Ks. jaksossa 5.4.1.2. av. 1, 2, 8 ja 10 mainittuja lähteitä.

[3] Ks. jaksossa 5.4.1.2. av. 7 mainittuja lähteitä.

olisi tehokas ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan.[4]

b. Sopimuksen jälkikäteisyyden merkitys ostajan velkojille. Jälkikäteen mutta ennen hallinnan luovutusta sovitusta omistuksenpidätyksestä aiheutuu ostajan velkojille samantyyppisiä haittoja kuin hallinnan luovutuksen jälkeisestä ehdosta. Merkitykseltään ne ovat seuraavista syistä kuitenkin nähdäkseni vähäisempiä.

Luotonantajien selonottomahdollisuudet voivat sopimuksen jälkikäteisyyden vuoksi huonontua sikäli, että omistuksenpidätys voi jäädä ottamatta kauppakirjaan. Periaatteessa on myös mahdollista, että jälkikäteen sovittu ehto vie ostajan velkojien ulottumattomiin omaisuutta, johon nämä on kiinnittäneet huomiota velallisen maksukykyä arvioidessaan. Tällöin luotonantajat ovat kuitenkin antaneet velallisen maksukykyä arvioidessaan merkitystä esineille, joita ostaja ei ole maksanut eikä saanut haltuunsa. Tästä syystä velkojille mahdollisesti aiheutuville tappioille ei voida antaa suurta merkitystä.

Jälkikäteinen sopimus omistuksenpidätyksestä ei merkitse puuttumista muiden velkojien saatavilla olevaan omaisuuteen siinä mielessä, että muut velkojat olisivat saaneet ennen ehdosta sopimista mahdollisuuden käyttää esineen arvon saamistensa perimiseen. Myyjän detentio- tai pysäyttämisoikeus suojaa häntä ennen hallinnan luovutusta ostajan velkojia vastaan. KauppaL 10 §:n mukaan myyjä voi käteiskaupassa kieltäytyä hallinnan luovuttamisesta, ellei kauppahintaa makseta. KauppaL 61 §:n mukaan hänellä on sama oikeus luottokaupassa, jos ostajan toiminta tai hänen taloudelliset olonsa osoittautuvat kaupanteon jälkeen sellaisiksi, että on painavia syitä olettaa ostajan sopimusvelvoitteiden jäävän olennaisilta osin täyttämättä.

Jos omistuksenpidätyksestä sovitaan ennen hallinnan luovutusta, omistuksenpidätyksen voidaan olettaa toimivan luottokauppaa tehokkaasti edistävänä vakuuskeinona eikä ehdosta sopimista voida pitää myyjän perusteettomana suosimisena. Omistuksenpidätys voi tarjota myyjälle vakuuden, jonka saadessaan hän uskaltaa luopua detentio- tai pysäyttämisoikeudesta ja voi luovuttaa esineen maksuvaikeuksissa olevalle ostajalle.

Ostajan velkojille omistuksenpidätyksen jälkikäteisyydestä aiheutuvat haitat eivät kaiken kaikkiaan näytä antavan aihetta evätä ehdolta tehokkuutta.

c. Sopimuksen jälkikäteisyyden merkitys ostajan luovutuksensaajille. Merkitys on erilainen sen mukaan, onko omistuksenpidätyksestä sovittu ennen uutta luovutustointa vai sen jälkeen.

Jos omistuksenpidätyksestä on sovittu ennen kuin ostaja on tehnyt esinet-

[4] Ks. *Tepora* s. 214—216 ja 226—228.

tä koskevan uuden luovutussopimuksen, omistuksenpidätyksen jälkikäteisyydestä ei aiheutune ostajan luovutuksensaajille muita ongelmia kuin se, että omistuksenpidätysehto ei mahdollisesti ilmene kauppakirjasta. Kauppakirjan täydentäminen omistuksenpidätysehdolla voi jäädä hoitamatta. Ostajan luovutuksensaaja ei voine kuitenkaan yleensä jäädä selonottovelvollisuuden laiminlyönnin perusteella ilman saantosuojaa, vaikka hän olisi saantoa selvittäessään luottanut täydentämättä jääneeseen kauppakirjaan.[5] Ostajan luovutuksensaajille koituvat haitat eivät estä mielestäni omistuksenpidätyksen hyväksymistä tehokkaaksi puheena olevassa relaatiossa, jossa ostajan luovutuksensaaja on sekundusasemassa.

Jos *luovutuksensaaja on primusasemassa* eli luovutussopimus hänen ja ostajan välillä on päätetty ennen kuin omistuksenpidätyksestä on sovittu myyjän ja ostajan välillä, omistuksenpidätyksen vaikutuksia on huomattavasti vaikeampi arvioida. Tilanteet voivat olla varsin vaihtelevia. Myös tilanneanalyysin pohjaksi otettavista normeista on epäselvyyttä.

> Tilanteet saattavat vaihdella esimerkiksi sikäli, että alkuperäisen kauppasopimuksen kohteena voi olla erityisesine tai kaupan kohde voi olla määritelty ainoastaan lajiltaan ja laadultaan. Samalla tavalla voi vaihdella ostajan tekemän uuden luovutussopimuksen kohde. Lisäksi ostajan tekemä uusi luovutussopimus voi sisältää kaikkien alkuperäiseen kauppasopimukseen perustuvien oikeuksien siirron tai ostaja voi olla luovuttanut vaikkapa vain osan alkuperäisellä kauppasopimuksella ostamistaan esineistä ilman, että luovutuksensaaja edes tietäisi alkuperäisestä kauppasopimuksesta.
>
> Jos alkuperäisen kauppasopimuksen kohteena on lajiesineitä, alkuperäisen myyjän ja ostajan kompetenssi sopia primusasemassa olevaan ostajan luovutuksensaajaan nähden sitovasti omistuksenpidätyksestä on nähdäkseni ratkaistava samojen periaatteiden mukaan kuin saamisen siirron yhteydessä. Ostajalla voidaan sanoa olevan tavarasaaminen alkuperäiseltä myyjältä. VKL 29 §:stä ilmenevän periaatteen mukaisesti omistuksenpidätysehdon voidaan katsoa sitovan primusasemassa olevaa luovutuksensaajaa, jos myyjä ei ehdosta sovittaessa tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää, että ostaja oli luovutussopimuksen perusteella menettänyt kompetenssinsa määrätä kauppasopimukseen perustuvista oikeuksista.[6] Ratkaisu riippuu siis myyjän vilpittömästä mielestä.

---

[5] Ks. jakso 5.4.1.2.

[6] Koska edellä puheena olleessa tilanteessa alkuperäinen kauppasopimus koskee lajiesineitä, myöskään ostajan tekemän edelleenluovutussopimuksen kohteena ei voi olla erityisesine. Alkuperäisen myyjän ja ostajan luovutuksensaajan välillä voidaan täten katsoa olevan kysymys (erikoislaatuisesta) lajivelvoitteiden kollisiosta. Sanotun tyyppisessä kollisiossa eivät KK 1:5 ja 11:4 ja 12:4 tule sovellettaviksi, ks. myös esim. *Hakulinen* s. 47, *Rodhe*

Lisäksi kollision ratkaisu riippuu siitä, voidaanko ostajan katsoa luovutussopimuksen tekemällä menettäneen suhteessa luovutuksensaajaan kompetenssinsa määrätä alkuperäiseen kauppasopimukseen perustuvista oikeuksista.[7] Sopijapuolten voidaan mielestäni olettaa tarkoittaneen tätä ainakin silloin, kun ostajan tekemä luovutussopimus koskee alkuperäiseen kauppasopimukseen perustuvia oikeuksia. Jos sopimus on muotoiltu sanotulla tavalla, sopijapuolten voidaan olettaa tarkoittaneen, että ostajan luovutuksensaaja tulee ostajan sijaan alkuperäisestä kauppasopimuksesta johtuvaan sopimussuhteeseen. Jos luovutussopimus koskee alkuperäisellä kauppasopimuksella myytyjä esineitä tai vaikkapa vain osaa niistä, sopijapuolten tarkoituksesta ei voitane esittää edes oletettamaa suuntaan tai toiseen vaan kysymys on ratkaistava puhtaasti in casu.

Jos alkuperäisen kauppasopimuksen kohteena on ollut erityisesine, tilanteeseen sopivien kollisionratkaisusääntöjen osoittaminen on vielä epävarmempaa. Jos myös ostajan tekemän uuden luovutussopimuksen kohteena on erityisesine, lähtökohdaksi voitaisiin ottaa KK 1:5:n kaksoisluovutusta koskeva säännös. Näin voitaisiin päätyä siihen tulokseen, että jälkikäteen sovittu omistuksenpidätysehto olisi primusasemassa olevaa luovutuksensaajaa kohtaan tehokas vain, jos myyjä saisi KK 11:4:n ja 12:4:n mukaisin edellytyksin hyväkseen ekstinktion.[8]

KK 11:4:n ja 12:4:n mukaisten kaksoisluovutusta koskevien sääntöjen soveltaminen on kuitenkin ongelmallista. Näiden sääntöjen soveltaminen sisältää sen, että puuttuvalle hallinnan luovutukselle ei anneta merkitystä vaan myyjä rinnastetaan keneen tahansa ostajan luovutuksensaajaan. Tällainen ratkaisu ei ole mitenkään itsestään selvää. Myyjä on ennen hallinnan luovutusta muun muassa detentio- ja pysäyttämisoikeutensa vuoksi erityisasemassa muihin ostajan sopimuskumppaneihin verrattuna. Myös normaalien KK 11:4:n ja 12:4:n mukaisten saantosuojan edellytysten, kuten luovuttajan (eli tässä ostajan) hallintaa ja hallinnan siirtymistä koskevien vaatimusten soveltaminen näyttää puheena olevassa tilanteessa keinotekoiselta.

Se, mitä kollisionratkaisusääntöä viimeksi puheena olleessa tilanteessa olisi sovellettava, jää kaiken kaikkiaan avoimeksi. Mielestäni ratkaisu olisi kuitenkin perustelluinta tehdä samojen periaatteiden nojalla kuin lajiesineiden kaupassa. Myyjän vilpitön mieli ja se, voidaanko sopijapuolten ylipäänsä katsoa tarkoittaneen rajoittaa ostajan määräämisvaltaa, tulevat täten ratkaiseviksi. Asiallisesti lopputulos ei merkittävästi eronne siitä, että tilanteeseen sovellettaisiin edellä sanottuja kaksoisluovutusta koskevia sääntöjä. Olennaisin ero lienee siinä, että KK 11:4:ää

---

s. 332 ja 548 sekä *Hessler* s. 493—496. Ks. myös esim. *Hakulinen*, Velkakirjalaki s. 172—176. Vrt. lisäksi jakso 9.2. av. 1.

[7] Ks. vastaavanlaisesta problematiikasta jaksossa 9.2. esitettyä.

[8] Ks. jaksossa 5.4.1.2. av. 17.

ja 12:4:ää sovellettaessa ostajan luovutuksensaajalla olisi käytettävissään lunastusoikeus.[9]

Koska kollisioiden ratkaisuperusteet ovat edellä esitetyllä tavalla epäselviä, ei voida varmuudella yksityiskohtaisesti osoittaa myöskään niitä edellytyksiä, joilla jälkikäteinen omistuksenpidätys on katsottava tehokkaaksi primusasemassa olevaa luovutuksensaajaa kohtaan. Silti mielestäni on ilmeistä, että jälkikäteiseltä omistuksenpidätykseltä ei ole syytä evätä yleisesti tehokkuutta primusasemassa olevaa luovutuksensaajaa kohtaan. Omistuksenpidätys on perusteltua hyväksyä luovutuksensaajaa kohtaan tehokkaaksi, jos myyjä ja ostaja voisivat ylipäänsä tehdä häntä sitovia muutoksia kauppasopimukseen.

Omistuksenpidätyksen hyväksymistä viimeksi mainituin edellytyksin primusasemassa olevaa luovutuksensaajaa sitovaksi voidaan perustella ensinnäkin yksinkertaisesti sillä, että myös omistuksenpidätys on kauppaan liittyvä sopimusmääräys. Jos kauppasopimusta voidaan muilta osin muuttaa luovutuksensaajaa sitovasti, niin miksi kauppasopimukseen liittyvän jälkikäteisen omistuksenpidätysehdon sitovuuteen pitäisi suhtautua toisin? Mahdollisuus lisätä sopimukseen omistuksenpidätysehto ei ole primusasemassa olevalle luovutuksensaajalle vaarallisempaa kuin mahdollisuus muuttaa muita kauppasopimuksen määräyksiä.

Huomionarvoista on lisäksi se, että luovutuksensaajan uhkana on kuvatunlaisissa tilanteissa muitakin epävarmuustekijöitä kuin alkuperäisen kauppasopimuksen muuttaminen. Niinpä ostajan luovutuksensaaja voi menettää oikeutensa esineeseen myyjän purkaessa kaupan ostajan sopimusrikkomuksen perusteella. Kauppasopimukseen perustuvien oikeuksien luovutus ei estä myyjää vaatimasta sopimuksen mukaisten velvollisuuksien täyttämistä omalta sopimuspuoleltaan eikä välttämättä anna myyjälle edes oikeutta kääntyä sopimuskumppaninsa luovutuksensaajan puoleen.[10] Luovutuksensaajan suojaaminen omistuksenpidätyksen käyttöä vastaan ei tässäkään mielessä parantaisi ratkaisevasti luovutuksensaajan asemaa.

Omistuksenpidätys on siis mielestäni perusteltua hyväksyä tehokkaaksi primusasemassa olevaa luovutuksensaajaa kohtaan, jos myyjä ja ostaja olisivat voineet tehdä myös muita luovutuksensaajaa sitovia muutoksia kauppasopimukseen.

d. Oikeuskäytännöstä. Käsitykselle, että jälkikäteen mutta ennen hallinnan

[9] Ks. esim. *Zitting*, Sivullissuojasta s. 81—82, jossa tätä vallitsevaksi luonnehdittua kantaa on kylläkin kritisoitu.

[10] Ks. esim. *Rodhe*, Obligationsrätt s. 134—135.

luovuttamista sovittu omistuksenpidätys on tehokas ostajan velkojia ja myöhempiä luovutuksensaajia kohtaan, voidaan ehkä saada välillistä tukea jaksossa 5.4.1.2. esitellystä ratkaisusta KKO 22.6.1982 n:o 4584/81. Omistuksenpidätyksen tehottomuutta kolmatta kohtaan perusteltiin tässä ratkaisussa sillä, että ehdosta oli sovittu hallinnan ostajalle luovuttamisen jälkeen, eikä sillä, että ehdosta oli sovittu kauppasopimuksen päättämisen jälkeen. Varmuudella korkeimman oikeuden kantaa ei voida kuitenkaan päätellä tästä sanavalinnasta. Sanavalinta voi johtua myös esimerkiksi siitä, että kysymys ennen hallinnan luovutusta sovitun jälkikäteisen ehdon vaikutuksista on nähty erilliseksi ongelmaksi, johon ei ole haluttu ottaa kantaa, koska se ei ollut välttämätöntä riidan ratkaisemiseksi.

Sen sijaan inter partes tehokkaana kauppasopimuksen päättämisen jälkeistä omistuksenpidätystä on pidetty kyseisessä korkeimman oikeuden ratkaisussa, koska myös hallinnan luovuttamisen jälkeisen ehdon on katsottu olevan ostajaa sitova.[11]

e. Teporan argumentaatio ja sen arviointi. Tepora on perustellut vallitsevasta kannasta poikkeavaa tulkintasuositustaan sillä, että myyjä ja ostaja voisivat muuten sopia omistuksenpidätyksestä vasta ostajan maksuvaikeuksien ilmettyä ja näin spekuloida ostajan velkojien kustannuksella.[12] Edelleen hän on viitannut siihen, että omistuksenpidätys on sui generis tyyppinen salainen vakuusoikeus, jonka käytölle on asetettava ahtaat rajat. Mahdollisuus sopia omistuksenpidätyksestä kauppasopimuksen päättämisen jälkeen saisi Teporan mukaan aikaan epäjärjestystä erityisesti pitkäaikaisissa toimitussopimuksissa, jotka toteutetaan useassa erässä. Hän on vedonnut myös kehitykseen Ruotsissa, jonka KonsumentkreditL:n säännösten hän on katsonut edellyttävän, että ehto sisältyy kauppasopimukseen. Kuten jaksossa 5.4.1.2. on todettu, mainitussa laissa käytetyllä ilmaisulla "i samband med köpet" ei ole kuitenkaan tarkoitettu asettaa tällaista vaatimusta.

Omistuksenpidätyksestä sopimiseen Tepora on sisällyttänyt omistuksenpidätyksin myytävien esineiden yksilöinnin.[13] Myös yksilöinti on siis hänen mukaansa suoritettava kauppasopimuksen päättämisen yhteydessä. Tämä vaatimus on Teporan mukaan relevantti esimerkiksi silloin, kun ennen varsinaisten kauppasopimusten päättämistä solmitaan puitesopimus tulevista kaupoista. Varsinaiset kauppasopimukset, joita omistuksenpidätys tulee koskemaan, on Teporan mukaan määriteltävä niin tarkasti, että näitä kauppoja tehtäessä voi-

[11] Ks. jakso 5.4.1.2.

[12] Ks. *Tepora* s. 215—216 ja 226—228.

[13] Ks. *Tepora* s. 226—229 ja *Tepora*, Omistuksenpidätys s. 6—8.

daan todeta, koskeeko puitesopimuksessa oleva omistuksenpidätys niitä. Jos tämä yksilöintivaatimus ei täyty, myöskään varsinaiseen kauppasopimukseen mahdollisesti sisällytettyä omistuksenpidätystä ei ole hänen mukaansa syytä pitää ostajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan tehokkaana.

Osaan Teporan esittämistä näkökohdista on jo edellä välillisesti otettu kantaa. Väitteellä, että omistuksenpidätys on erikoislaatuinen vakuusoikeus, joka tietyssä mielessä on salainen, Tepora lienee tarkoittanut omistuksenpidätyksen tehokkuuden olevan ristiriidassa panttausta koskevan julkivarmistusvaatimuksen tavoitteiden kanssa. Tältä osin on edellä päädytty toiseen tulokseen. Omistuksenpidätyksestä ostajan velkojille aiheutuvat haitat ovat varsin vähäisiä, ja omistuksenpidätyksen käyttö voi toisaalta merkittävästi edistää luottokauppaa. Se, että myyjä ja ostaja voivat sopia ehdosta ostajan maksuvaikeuksien ilmettyä, ei mielestäni ratkaisevalla tavalla puolla Teporan kantaa. Ostajan velkojat eivät yleensäkään saa suojattua oikeutta esineeseen nähden ennen hallinnan luovutusta. Niinpä myyjä ja ostaja voisivat keskinäisin sopimuksin jopa kokonaan purkaa kaupan ostajan velkojien vahingoksi. Kauppasopimuksen päättäminen ei ole ostajan velkojille ratkaiseva ajankohta. Toisaalta ostajan velkojien kustannuksella voidaan ajatella spekuloitavan silloinkin, kun ehto otetaan alusta alkaen kauppasopimukseen.

Kun tavaraa toimitetaan useassa erässä, mahdollisuus sopia jälkikäteen omistuksenpidätyksestä voi aiheuttaa epäselvyyttä. Koska kuitenkin todistustaakka sopimisen ajankohdasta on normaalien sääntöjen mukaan myyjällä, tällä näkökohdalla ei näytä olevan olennaista merkitystä. Epäselvyydet koitunevat viimeksi sanotusta syystä yleensä myyjän eivätkä velkojien vahingoksi. Lisäksi on otettava huomioon, että myyjän ja ostajan vilpille jää mahdollisuuksia, vaikka asetettaisiin vaatimus siitä, että ehdosta on sovittava kauppasopimuksen yhteydessä. Esimerkiksi tekaistuja väitteitä ja tekaistua näyttöä siitä, että ehdosta on sovittu suullisesti kauppasopimusta päätettäessä, on vaikea havaita ja osoittaa virheelliseksi.

f. Kirjoittajan kanta. Vallitsevaa myönteistä kantaa omistuksenpidätyksen tehokkuuteen ostajan velkojia ja myöhempiä luovutuksensaajia kohtaan on mielestäni pidettävä perusteltuna. Tällaista kantaa tukee myös se seikka, että vaatimus omistuksenpidätyksen sisällyttämisestä alkuperäiseen kauppasopimukseen aiheuttaisi monissa tapauksissa tulkintavaikeuksia sekä hankaluuksia sopijapuolille. Sopimuksenteko on usein niin monivaiheinen tapahtumasarja, että käytännössä on vaikea ratkaista, onko kauppasopimus muilta osin syntynyt ennen kuin omistuksenpidätyksestä on päästy yksimielisyyteen. Tällaisia vaikeuksia voisi syntyä helposti esimerkiksi silloin, kun kaupan päättämisessä on

käytetty vahvistuskirjettä. Mikäli omistuksenpidätyksestä ei katsottaisi voitavan sopia jälkikäteen, ei tarkasti ottaen reklamaation laiminlyöntikään tällaisissa tapauksissa voisi tehdä alkuperäiseen sopimukseen sisältymätöntä ehtoa tehokkaaksi. Näin päädyttäisiin ilmeisesti jaksossa 5.2.3. käsitellystä korkeimman oikeuden ratkaisusta poikkeavaan lopputulokseen.

Koska olen sitä mieltä, että omistuksenpidätyksestä voidaan sopia ostajan velkojiin ja luovutuksensaajiin nähden tehokkaasti kauppasopimuksen päättämisen jälkeen, en pidä perusteltuna myöskään Teporan puoltamaa vaatimusta omistuksenpidätyksellä myytävien esineiden yksilöinnistä kauppasopimuksen teon yhteydessä. Mielestäni on riittävää, että omistuksenpidätyksen kohde tulee määritetyksi viimeistään hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Vaikka omistuksenpidätys hyväksyttäisiin edellä puolletun kannan mukaisesti tehokkaaksi ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan, on otettava huomioon UL:n ja KS:n mukaisen takaisinsaannin mahdollisuus. Tähän problematiikkaan palataan jaksossa 5.4.3.

5.4.1.4. Hallinnan luovutuksen sisältö ja eräitä erikoistapauksia

a. Hallinnan luovutuksen sisältö. Hallinnan luovutus, jolla on ratkaiseva vaikutus mahdollisuuksiin sopia omistuksenpidätyksestä, on perusteltua ymmärtää samaan tapaan kuin myyjän detentio-, pysäyttämis- ja purkuoikeutta koskevissa säännöksissä.[1] Keskeinen syy siihen, että omistuksenpidätyksestä sopiminen on aihetta rajoittaa hallinnan luovutusta edeltävään aikaan, on juuri hallinnan luovutuksen vaikutus myyjän detentio- ja pysäyttämisoikeuteen sekä niihin liittyvään purkuoikeuteen.

Myyjän detentio-, pysäyttämis- ja purkuoikeuden lakkauttaa paitsi esineen luovuttaminen ostajan hallintaan myös luovutus jollekin ostajan puolesta toimivalle henkilölle, kuten ennen KauppaL:n voimaantuloa oli säädetty KS 49.1 §:ssä. Esineen ei tarvitse olla joutunut ostajan välittömään hallintaan. Toisaalta myyjän puheena olevat oikeudet eivät lakkaa sen tähden, että tavara on luovutettu itsenäisen rahdinkuljettajan haltuun ostajalle toimitettavaksi ja ostaja on ehkä vastaanottanut tavaraa koskevan kuljetusasiakirjan. Tämä ilmenee sekä KauppaL 61.2 §:stä että merikuljetuksia koskevasta ML 166 §:stä.[2] Yksityiskohdissaan detentio-, pysäyttämis- ja purkuoikeuden lakkaamisen kriteerit ovat kuitenkin paljolti epäselviä. KauppaL ei tuonut asiaan olennaista lisäselvyyt-

[1] Vrt. myös *Schmidt* s. 148—149.

[2] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 109 ja 115—117.

tä. Toisaalta mikään ei viittaa siihen, että KauppaL olisi aiheuttanut muutoksen aikaisempaan oikeuteen ja edellyttäisi siten aiempien tulkintojen tarkistamista.[3]

Vaikka esine olisi joutunut ostajan hallintaan, myyjä on KauppaL 63.2 §:n mukaan oikeutettu saamaan konkurssipesästä tavaran, joka on saapunut sinne ostajan jouduttua konkurssitilaan.[4] Vastaavanlainen säännös sisältyi KauppaL:n myötä kumoutuneeseen KS 49.2 §:ään. Tällaisissa tapauksissa voitaneen omistuksenpidätyksestä sopia velkojiin ja luovutuksensaajiin nähden tehokkaasti. Ehtoa lienee siis pidettävä tehokkaana paitsi aktuaalisiin konkurssivelkojiin myös sellaiseen ajateltavissa olevaan sivullistahoon kuin konkurssipesän velkojiin nähden.

Myyjän detentio- tai pysäyttämisoikeus sekä niihin liittyvä purkuoikeus voivat hallinnan siirtymisestä huolimatta säilyä myös silloin, kun ostaja on saanut hallinnan oikeudenvastaisella keinolla. Korkein oikeus on kuitenkin jäljempänä selostettavassa ratkaisussaan rajannut myyjän oikeuksien säilymisen edellytykset varsin ahtaalle. Edellytyksenä on ilmeisesti pidetty sitä, että hallinta on saatu rikollisella menettelyllä. Täten mahdollisuudella sopia hallinnan menettämisestä huolimatta omistuksenpidätyksestä ei ole käytännössä merkitystä.

> KKO 1977 II 64. A:n toimitettua meritse B:lle tavaraa maksuehdoin ''käteisellä dokumentteja vastaan'' B oli lunastamatta konossementteja tai muutoinkaan kauppahintaa suorittamatta saanut tavaran haltuunsa. Koska ei ollut näytetty B:n saaneen tavaraa haltuunsa rikollisella menettelyllä ja tavara oli tullut B:n haltuun ennen B:n asettamista konkurssiin, B:n konkurssipesä ei ollut velvollinen luovuttamaan tavaraa tai siitä saatua hintaa A:lle.[5]

b. Tapaukset, joissa lopullinen kauppasopimus on päätetty hallinnan luovutuksen jälkeen. Vaikka esineen hallinta olisi omistuksenpidätyksestä sovit-

[3] Ks. KauppaL:a edeltävästä oikeuskäytännöstä ja -kirjallisuudesta esim. KKO 21.12.1982 n:o 2846 (jossa oli kysymys huolitsijan hallinnassa olleista esineistä), KKO 1937 II 165, 1925 t. II 427 ja 1925 t. I 36, SOO 25.2.1888 t. (JFT 1888 s. 263—266), SOO 5.5.1887 t. (JFT 1887 s. 239—243) ja SOO 1.3.1883 t. (JFT 1883 s. 178—186), HHO 9.9.1981 t. n:o 514 (jossa oli kysymys huolitsijan hallussa olleista esineistä) sekä *Tauvo* s. 146, *Aaltonen* s. 172, *Heikonen — Aaltonen* s. 206—207, *Godenhielm* s. 189 ja 190—191, *Godenhielm*, JFT 1963 s. 266 ja 268—280, *Castrén* s. 100—116, *Portin*, Kysymyksiä s. 3—4, *Portin* s. 76—78 ja 119—120, *Hakulinen* s. 78, *Raninen* s. 185—186 ja 190—192, *Hernberg* s. 264 ja *Chydenius* s. 57—61 ja 180, *Chydenius* II s. 36, *Chydenius*, Leveransaftalet s. 48—51 ja 57—58 sekä JFT 1918 (keskustelukysymys) 67—74.

[4] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 118—119.

[5] Ks. tästä ratkaisusta myös *Takala* s. 178—180.

taessa ostajalla, ehto voi olla ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehokas, jos esineen hallintaa ei ollut siirretty ostajalle kauppasopimuksen perusteella vaan jostakin muusta syystä. Esine saattaa olla ostajalla esimerkiksi vuokralla tai kokeiltavana. Jos esine tällaisessa tilanteessa myydään ja omistuksenpidätys sisällytetään heti kauppasopimukseen, ehto on tehokas ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Tämä kanta on yleisesti omaksuttu pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa.[6] Puheena olevissa tapauksissa ei oikeastaan voida puhua jälkikäteisestä omistuksenpidätyksestä.

Ongelmallisempi omistuksenpidätyksen tehokkuus ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan on sellaisissa tapauksissa, joissa esine on ehdosta sovittaessa ostajan hallinnassa erilaisten kauppasopimusta valmistelevien oikeustoimien perusteella. Kaupasta voi olla tehty myyjää velvoittava *esisopimus*, johon ei sisälly määräystä omistuksenpidätyksestä. Vastaavasti myyjä voi olla tehnyt ostajalle esinettä koskevan sitovan *myyntitarjouksen*, johon ei sisälly omistuksenpidätysehtoa. Näitä tilanteita muistuttaa läheisesti tapaus, jossa KauppaL 16 §:ssä tarkoitettu *avoin kauppa* on päätetty ilman omistuksenpidätysehtoa. Avoimelle kaupalle on tunnusomaista, että sopimus ei tule heti ostajaa sitovaksi vaan hän saa sopimuksen perusteella määräajan harkitakseen, haluaako hän pysyä sopimuksessa vai ei.[7]

Jos omistuksenpidätys otetaan viimeksi kuvatuissa tapauksissa lopulliseen kauppasopimukseen, ehdon voidaan ajatella olevan ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehoton, koska omistuksenpidätyksestä on sovittu hallinnan luovuttamisen jälkeen. Toisaalta ero puheena olevien tapausten ja niiden tapausten välillä, joissa esine on luovutettu ostajalle esimerkiksi kokeiltavaksi, voi olla käytännössä vähäinen ja epäselvä.

Ratkaisua tehtäessä on mielestäni kiinnitettävä huomiota siihen, onko myyjä ennen omistuksenpidätyksestä sopimista menettänyt purkuoikeutensa tai oikeutensa kieltäytyä lopullisen kauppasopimuksen tekemisestä ostajan viivästyksen tai ennakkoviivästyksen perusteella. Tämän kriteerin käyttöä voidaan perustella samoilla näkökohdilla kuin detentio-, pysäyttämis- ja purkuoikeuden lakkaamista koskeviin sääntöihin tukeutumista kohdassa a. Ongelma on kuitenkin se, että myyjän purkuoikeus tai oikeus kieltäytyä ostajan viivästyksen tai ennakkoviivästyksen perusteella lopullisen kauppasopimuksen tekemisestä on kaikissa nyt tarkasteltavissa tapauksissa epäselvä.

---

[6] Ks. esim. *Tepora s. 216—217*, *Håstad* s. 159, *Schmidt* s. 148, *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 189—191, *Illum* s. 220—221 ja *Jensen* s. 91.

[7] Ks. esim. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 59 ja erityisesti avoimen kaupan ja myyjää sitovan tarjouksen suhteesta *Karlgren*, Studier s. 211—230.

Lähtökohtaisesti myyjä on kaikissa puheena olevissa tapauksissa sidottu sopimukseen. Jos *esisopimuksessa* on yksilöity lopulliseen kauppasopimukseen sisällytettävät määräykset, ostaja voi viime kädessä tuomioistuimessa vaatia sovitun sisältöisen kauppasopimuksen päättämistä.[8] Tuomioistuimen lainvoimainen ratkaisu korvaa UL 3:4.2:n mukaan kauppakirjan, jos myyjä ei suostu laatimaan sitä ostajan kanssa. *Avoimen kaupassa* valta päättää kauppasopimuksesta on yksipuolisesti ostajalla, kuten edellä on esitetty.

Jos taas myyjää sitoo kauppaa koskeva *tarjous*, kauppasopimus syntyy ostajan hyväksyvän tarjouksen perusteella. Sen sijaan on epäselvää, onko myyjä siinä mielessä sidottu, ettei hän voi välttyä esinettä koskevasta luontoissuoritusvelvollisuudesta peruuttamalla tarjouksensa ennen sen hyväksymistä. Kirjallisuudessa esitetyn mielipiteen mukaan myyntitarjouksen peruuttaminen ennen sen hyväksymistä on tehokas, mutta oikeudettomasta peruuttamisesta voi seurata velvollisuus korvata aiheutunut vahinko vastapuolelle.[9] Tätä kannanottoa esitettäessä ei ole kuitenkaan ilmeisesti kiinnitetty huomiota niiden tapausten erityispiirteisiin, joissa esine on tarjouksen perusteella luovutettu ostajan hallintaan.

Vaikka myyjä on kuvatulla tavalla sidottu tekemäänsä *esisopimukseen* tai *avoimeen kauppaan* taikka antamaansa *myyntitarjoukseen*, hänellä voi olla ostajan viivästyksen tai ennakkoviivästyksen perusteella oikeus purkaa kauppa tai kieltäytyä kauppasopimuksen päättämisestä. KauppaL:n säännökset hallinnan luovuttamisen merkityksestä eivät sellaisenaan ratkaise asiaa. Ne eivät nimittäin ainakaan suoranaisesti koske tapauksia, joissa ei ole päätetty lopullista kauppasopimusta. KauppaL:n säännösten soveltuvuutta edes avoimeen kauppaan ei voida pitää selvänä. Vaikka avoimista kaupoista on otettu vahingonvaaraa koskeva säännös KauppaL 16 §:ään, kysymys on erikoislaatuisesta sopimuksesta, jonka ero pelkästä myyjää sitovasta tarjouksesta ja siihen liittyvästä hallinnan siirrosta aiheutuvaan sidonnaisuuteen on hiuksenhieno.[10]

Oikeuskirjallisuudessamme ei ole tietääkseni käsitelty sitä, voiko *esisopi-*

[8] Ks. esim. *Muukkonen*, Esisopimus s. 67—71 ja 74—80.

[9] Ks. *Godenhielm*, JFT 1952 s. 193—196. Godenhielm on perustellut kantaansa sillä nykyään vallitsevasta käsityksestä poikkeavalla väitteellä, että esisopimusta koskisi sama sääntö. Vastaavanlaista kantaa tarjouksen sitovuuteen on kuitenkin edustanut myös esim. *Grönfors*, ks. *Grönfors* s. 25.

[10] Ks. esim. edellä av. 7 mainittua *Karlgrenin* esitystä, jossa keskeisimpänä erona on pidetty sitä, että avoimessa kaupassa on ennakoitu ("har förespeglats") tarjouksen hyväksymistä. Ks. Ruotsin kauppalain (lag om köp och byte av lös egendom 20.6.1905) säännösten soveltuvuudesta avoimeen kauppaan myös *Karlgren*, Studier s. 239. KauppaL:n esitöissä ei ole otettu kantaa siihen, missä laajuudessa lakia voidaan soveltaa avoimiin kauppoihin.

muksen tehnyt myyjä hallinnan luovuttamisen jälkeen kieltäytyä lopullisen sopimuksen tekemisestä ostajan viivästyksen tai ennakkoviivästyksen perusteella. Esisopimuksen vaikutuksia myyjän ja ostajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojien välisessä suhteessa on kuitenkin käsitelty pitäen silmällä sitä, voidaanko esisopimuksen ostajalle tuottamat oikeudet ulosmitata ja kuuluvatko ne ostajan konkurssipesään.[11] Sitä vaihtoehtoa, että esine sellaisenaan olisi ulosmitattavissa ostajan veloista ja kuuluisi ostajan konkurssipesään ei ole otettu edes tarkastelun piiriin.

Viimeksi sanottu lienee ymmärrettävä niin, että myyjällä on katsottu olevan velkojiakin sitova oikeus kieltäytyä lopullisen kauppasopimuksen tekemisestä, ellei hän saa sopimuksen mukaista suoritusta. Kannanottojen merkitystä vähentää kuitenkin se, että hallinnan luovutuksen merkitykseen ei ole ilmeisesti kiinnitetty huomiota. Kysymys on sitä paitsi ollut ensi sijassa kiinteistön kaupan esisopimuksista. Hallinnan luovutuksen vaikutus myyjän purkuoikeuteen myös lopullisen kiinteistön kaupan jälkeen on aiheellisesti asetettu kyseenalaiseksi.[12] Tästä syystä kiinteistönkaupan esisopimusta koskevia kannanottoja ei voida varauksetta ottaa lähtökohdaksi esillä olevassa tilanteessa.

Myyjän oikeutta peruuttaa *myyntitarjouksensa* ostajan viivästyksen tai ennakkoviivästyksen perusteella taikka purkaa vastaavilla perusteilla *avoin kauppa* hallinnan luovuttamisen jälkeen ei tietääkseni ole yksityiskohtaisesti käsitelty Suomen oikeuskirjallisuudessa. Korkeimman oikeuden julkaistusta oikeuskäytännöstä ei liene saatavissa apua minkään puheena olleen kysymyksen ratkaisemisessa. Myös tilanne muissa Pohjoismaissa on varsin epäselvä.

> Ruotsin oikeuskirjallisuudessa ovat saaneet jonkin verran huomiota osakseen tapaukset, joissa esine on luovutettu ostajalle avoimen kaupan tai myyjää sitovan myyntitarjouksen perusteella. *Karlgrenin* mukaan esine kuuluu tällöin ostajan konkurssipesään ja on ulosmitattavissa ostajan veloista.[13] Hän on katsonut myyjän menettävän myös inter partes suhteessa tehokkaan purkuoikeutensa, kun esine luovutetaan ostajan hallintaan. Karlgrenin mukaan puheena olevissa tapauksissa on sovellettava ex analogia Ruotsin kauppalain säännöstä, jonka mukaan myyjä menettää purkuoikeutensa ostajan maksuviivästyksen perusteella, kun esine siirtyy ostajan hallintaan. Myyjä on tehnyt oman suorituksensa luovuttamalla esineen häntä sitovin ehdoin ostajan haltuun. Karlgrenin avoi-

[11] Ks. *Wirilander*, Kiinteistönkauppa sopimuksena s. 20—21 sekä *Muukkonen*, Esisopimus s. 90—91.

[12] Ks. myös *Wirilander*, Kiinteistönkauppa sopimuksena s. 32—33.

[13] Ks. *Karlgren*, Studier s. 245—247.

mia kauppoja koskevaan kantaan on sittemmin epäröiden yhtynyt oikeuskirjallisuudessa ainakin *Hessler*.[14]

Tanskan oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että myyjä säilyttää hallinnan luovuttamisesta huolimatta oikeutensa avoimen kaupan purkamiseen, jos kauppahinta on sopimuksen mukaan maksettava koeajan päätyttyä käteisellä taikka ostajan on tällöin hyväksyttävä myyjän omistuksenpidätysehto.[15] Jos viimeksi mainitut vaatimukset eivät täyty, tanskalaisen kauppalain säännöksen purkuoikeuden lakkaamisesta hallinnan luovutuksella, on katsottu soveltuvan ex analogia. On kuitenkin otettava huomioon, että Tanskassa myyjän on katsottu säilyttävän hallinnan luovuttamisesta huolimatta purkuoikeutensa myös normaalissa kaupassa, jos kauppahinta on sopimuksen mukaan ollut suoritettava välittömästi hallinnan luovuttamisen jälkeen.[16]

Norjan oikeuskirjallisuudessa myyjän on katsottu säilyttävän purkuoikeutensa, vaikka esine on luovutettu avoimella kaupalla ostajan hallintaan. Norjan oikeuskirjallisuudessa ei ilmeisesti ole tehty samanlaista erottelua käteis- ja luottoehdoin päätettyjen avoimien kauppojen välillä kuin Tanskassa.[17]

Itse olen sitä mieltä, että myyjälle on perusteltua myöntää purkuoikeus tai oikeus kieltäytyä lopullisen kauppasopimuksen tekemisestä ostajan sopimusrikkomuksen tai ennakkoviivästyksen perusteella siitä huolimatta, että esine on ostajan hallussa esisopimuksen, avoimen kaupan tai myyjää sitovan tarjouksen perusteella. KauppaL:n säännökset eivät ole esteenä tällaisen kannan omaksumiselle. Myöskään jaksossa 4.6. esitetyt näkökohdat, jotka puoltavat myyjän detentio-, pysäyttämis- ja purkuoikeuden rajoittamista hallinnan luovuttamista edeltävään aikaan, eivät mielestäni merkittävästi puolla rajoitusten asettamista puheena olevassa tilanteessa.

Ostajan voidaan nimittäin edellyttää varautuvan siihen, että hänen oikeutensa esineeseen on epävarma ennen lopullisen kauppasopimuksen syntymistä. Myyjän purkuoikeutta tai oikeutta kieltäytyä lopullisen kauppasopimuksen tekemisestä ei ole myöskään pidettävä velkojien tasa-arvoa loukkaavana sattumanvaraisena etuna ainakaan sellaisissa tapauksissa, joissa kauppahinta

[14] Ks. *Hessler* s. 189, jossa (samoin kuin *Håstad* s. 196 av. 103) on viitattu myös Götan hovioikeuden ratkaisuun (SvJT 1971 rf s. 53). Ratkaisussa pidettiin ostajan hallintaan luovutetun television ulosmittausta laillisena, vaikka televisio oli esitetyn kuitin mukaan luovutettu kokeiltavaksi yhden viikon ajaksi. Ulosmittauksen tapahtuessa televisio oli kuitenkin ollut ostajalla jo yli kolme kuukautta. Viimeksi mainitulla seikalla näyttää myös perustelujen mukaan olleen vaikutusta ratkaisun lopputulokseen.

[15] Ks. esim. *Carstensen* s. 20—21 ja *Illum* s. 219—220.

[16] Ks. esim. *Carstensen* s. 13—20 ja *Illum* s. 216—218.

[17] Ks. esim. *Breakhus — Haerem* s. 481.

on alkuaan edellytetty maksettavan heti lopullisen kauppasopimuksen syntyessä.

Myyjän purkuoikeuden tai kieltäytymisoikeuden epääminen synnyttäisi sitä paitsi melkoisia soveltamisongelmia. Tällaista sääntöä ei voitaisi soveltaa tapauksiin, joissa esine on ostajan hallussa ilman, että myyjää sitoo edes riittävän yksityiskohtainen myyntitarjous.

Mikäli puoltamani kanta hyväksytään, myyjä on hallinnan luovuttamisesta huolimatta paljolti samanlaisessa asemassa kuin lopullisen kauppasopimuksen tehnyt mutta detentio- tai pysäyttämisoikeuden omaava myyjä. Vastaavasti on mielestäni perusteltua hyväksyä omistuksenpidätys tehokkaaksi ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan myös nyt puheena olevissa tapauksissa. Edellytyksenä on kuitenkin pidettävä sitä, että omistuksenpidätys sisällytetään heti siihen lopulliseen kauppasopimukseen, joka myöhemmin päätetään.

5.4.1.5. Kaupan purkamisen tai esineen takaisinmyynnin jälkeinen omistuksenpidätys

Kun omistuksenpidätyksestä sovitaan kauppasopimuksen päättämisen jälkeen, ehto voidaan lisätä kauppasopimukseen sen sisältöön muuten puuttumatta. Edellä on pidetty silmällä tällaista menettelyä. Toinen mahdollisuus on, että alkuperäinen kauppasopimus puretaan ja päätetään uusi kauppasopimus, johon otetaan omistuksenpidätysehto. Kolmanneksi on mahdollista, että esine myydään takaisin alkuperäiselle myyjälle, joka myy sen uudelleen omistuksenpidätysehdoin joko samalla kertaa tai myöhemmässä vaiheessa. On selvää, että useissa tapauksissa ero näiden vaihtoehtojen välillä on pelkästään muodollinen eikä se voi vaikuttaa oikeudelliseen arviointiin.

Jos omistuksenpidätyksen lisääminen kauppasopimukseen olisi edellisissä kohdissa esitettyjen sääntöjen mukaan mahdollista, on epäilemättä mahdollista käyttää myös kahta puheena olevaa vaihtoehtoista menettelytapaa. Tältä osin erotteluun ei ole aihetta. Kysymys voi olla vain siitä, onko mainittuja vaihtoehtoisia tapoja käyttämällä mahdollista perustaa ostajan velkojiin ja myöhempiin luovutuksensaajiin nähden tehokas omistuksenpidätys, vaikka pelkkä ehdon lisääminen ei tuottaisi tällaisia tuloksia.[1] Joskus se on mielestäni mahdollista.

---

[1] Primusasemassa olevaa ostajan luovutuksensaajaa vastaan myyjä voi saada suojaa vain KK 11:4:n ja 12:4:n mukaisin saantosuojan edellytyksin. Suojan edellytyksenä on mm. myyjän vilpitön mieli ja hallinnan siirtyminen ostajalta myyjälle, ks. jaksossa 4.5. Nämä vaatimukset eivät usein täyttyne. Ylipäänsä saantosuojan myöntäminen myyjälle ei ole itsestään selvää. Voidaan väittää, ettei myyjä tällaisessa erikoistapauksessa ole vaihdannan

Syyt kaupan purkamiseen yhteisellä sopimuksella tai esineen myymiseen takaisin myyjälle voivat olla hyvin erilaisia, alkuperäisen ja uuden omistuksenpidätyksin sovitun kaupan välillä on voinut kulua vaikkapa vuosia, jolloin esine on voinut olla myyjän hallussa jne. Jälkikäteisen omistuksenpidätyksen tehokkuutta vastaan esitetyt näkökohdat eivät edellytä kaikkien tällaisten tapausten arvioimista samalla tavoin. Ratkaiseva merkitys on puheena olevissa tapauksissa annettava mielestäni sille, missä tarkoituksessa kaupan purkamiseen tai takaisinmyyntiin on ryhdytty.[2]

Jos sopimuksen purkuun tai takaisinmyyntiin on ryhdytty siinä tarkoituksessa, että omistuksenpidätys voitaisiin lisätä myöhemmin laadittavaan uuteen kauppasopimukseen, menettely on ilman muuta rinnastettava omistuksenpidätysehdon jälkikäteiseen lisäämiseen.[3] Muuten edellä esitettyjen sopimisajankohdan merkitystä koskevien sääntöjen kiertäminen olisi erittäin helppoa. Jos esine on ehditty luovuttaa ostajan haltuun ilman omistuksenpidätysehtoa päätetyn kauppasopimuksen perusteella, uuteen kauppasopimukseen otettua ehtoa ei siis ole pidettävä tehokkaana ostajan velkojia ja myöhempiä luovutuksensaajia kohtaan. Sille seikalle, että esineen hallinta on mahdollisesti välillä palautettu myyjälle, ei ole annettava merkitystä, jos sopijapuolten vaikutin on ollut edellä mainittu.

Kielteisesti omistuksenpidätyksen tehokkuuteen on suhtauduttava myös silloin, kun kaupan purkuun tai takaisinmyyntiin on ryhdytty muiden kauppasopimuksen määräysten muuttamiseksi. Kauppahinnan maksua koskevat määräykset ovat mitä läheisimmässä yhteydessä omistuksenpidätykseen. Pyrkimyksellä niiden muuttamiseen samalla, kun sopimukseen lisätään omistuksenpidätysehto, ei voi olla merkitystä. Sama soveltuu mielestäni muiden kauppasopimuksen määräysten muuttamiseen. Näitä määräyksiä voidaan muuttaa ottamatta sopimukseen omistuksenpidätysehtoa, eikä niiden muuttaminen toisaalta tee omistuksenpidätystä ostajan muille velkojille tai luovutuksensaajille hyväksyttävämmäksi.

Uuteen kauppasopimukseen sisältyvä omistuksenpidätysehto voitaneen yleensä hyväksyä velkojia ja myöhempiä luovutuksensaajia sitovaksi sellaisissa tapauksissa, joissa kaupan kohdekin muuttuu. Alkuperäisen kauppasopimuksen purkamisen tai esineen takaisinmyynnin vaikuttimena ei tällöin juuri liene omistuksenpidätyksestä sopiminen, eikä kysymys siten ole pyrkimykses-

---

turvaamiseksi tarkoitetun saantosuojan tarpeessa ainakaan samassa mielessä kuin tyypillinen luovutuksensaaja.

[2] Ks. myös *Karlgren* s. 75 av. 25 ja *Schmidt* s. 148.

[3] Vrt. myös *Tepora* s. 227—228.

tä kiertää edellä mainittuja omistuksenpidätyksen tehottomuutta koskevia sääntöjä. Jotta näin voitaisiin katsoa olevan asian laita, kaupan kohteilla on kuitenkin edellytettävä olevan muukin ero kuin se, että kysymys on eri esineyksilöistä. Esimerkiksi se, että myyjä on toimittanut virheellisen tavaran tilalle uuden virheettömän mutta muuten vastaavanlaisen tavaran, ei voi antaa perustetta uuden omistuksenpidätyksen sisältävän kauppasopimuksen laatimiseen.

Yleisesti lienee uuteen kauppasopimukseen sisältyvä omistuksenpidätys hyväksyttävä ostajan velkojia ja myöhempiä luovutuksensaajia kohtaan tehokkaaksi silloin, kun purettaessa kauppasopimus tai myytäessä esine takaisin on tarkoitettu esineen jäävän lopullisesti alkuperäiselle myyjälle. Uuden kauppasopimuksen päättämisen on edellytettävä tällöin johtuvan jostakin merkityksellisestä olosuhteiden muutoksesta.

Todistustaakan jaolla on edellä hahmoteltujen, sopijapuolten tarkoitukseen nojautuvien sääntöjen soveltamisessa keskeinen merkitys. Säännönmukaisesti myyjää lienee pidettävä näyttövelvollisena. Tämä kanta on sopusoinnussa sen peruslähtökohdan kanssa, että myyjällä on todistustaakka omistuksenpidätyksestä sopimisesta. Hänellä on lisäksi olennaisesti paremmat todistelumahdollisuudet kuin esimerkiksi ostajan velkojilla tai luovutuksensaajilla. Myös todennäköisyysarvion voidaan katsoa tukevan käsitystä, että puheena oleviin järjestelyihin on ryhdytty myyjän aseman vahvistamiseksi omistuksenpidätysehdolla.[4]

5.4.1.6. Rekisteröitävien saantojen erityispiirteitä

Moottorikäyttöisten ajoneuvojen, alusten ja ilma-alusten kaupoissa hallinnan luovutuksen jälkeen sovittu omistuksenpidätys aiheuttaa samantyyppisiä epäkohtia kuin muussa kaupassa. Tällaisia objekteja koskeva jälkikäteinen omistuksenpidätys on kuitenkin ostajan velkojille ja luovutuksensaajille lisäksi sillä tavoin haitallinen, että seurauksena saattaa olla omistajaa koskevien rekisteritietojen harhaanjohtavuus.

---

[4] Kokemusperäistä todennäköisyyttä ja näyttömahdollisuuksia on materiaalisen oikeuden tarpeiden ohella pidetty keskeisinä todistustaakan jakoon vaikuttavina näkökohtina, ks. esim. *Halila*, Todistustaakan jaosta s. 291—307.

Takaisinsaanti KS 46 §:n b, c tai e kohdan perusteella ei yleensä voine tulla kysymykseen nyt puheena olleissa tapauksissa, jos ehdon ylipäänsä katsotaan olevan tehokas velkojia kohtaan. Omistuksenpidätys turvaa silloin uutta velkaa eikä sopimuksen voitane myöskään katsoa tarkoittavan muiden velkojien oikeuden loukkaamista. Takaisinsaantia koskevia kysymyksiä tarkastellaan lähemmin jaksossa 5.4.3.

Rekisteritietojen oikeellisuuden vaarantaa jo se seikka, että omistuksenpidätys saattaa jälkikäteen sovittuna jäädä lisäämättä kauppakirjaan. Omistuksenpidätys on myös puheena olevien esineiden kaupassa ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehokas, vaikka ehtoa ei olisi sisällytetty ostajalle luovutettuun kauppakirjaan.[1] Kun omistuksenpidätyksestä sovitaan jälkikäteen, on lisäksi mahdollista, että ostaja ehtii rekisteröidä itsensä omistajaksi ennen kuin kauppakirjaa täydennetään sanotulla tavalla.

Rekisteritietojen virheellisyydestä aiheutuu sivullisille monenlaista haittaa, kuten jaksossa 5.1.1.2. on todettu. Rekisteritiedot voivat johtaa harhaan luotonantajia, jotka kyseisten esineiden arvon vuoksi saattavat antaa niille jonkin verran arvoa velallisen maksukykyä arvioidessaan. Mahdollisuus vedota omistuksenpidätykseen, vaikka ostaja on rekisteröity omistajaksi, tarjoaa lisäksi tilaisuuksia suoranaiseen vilppiin. Voi olla vaikea selvittää luotettavasti esimerkiksi sitä, milloin omistuksenpidätyksestä on sovittu.

Auto-, alus- tai ilma-aluskiinnityksenhaltijalle rekisteritietojen harhaanjohtavuudesta ei ilmeisesti aiheudu merkittävää vahinkoa puheena olevassa tilanteessa. Mikäli ostaja on rekisteröity omistajaksi ennen omistuksenpidätyksestä sopimista ja kiinnityksiä vahvistetaan tämän vuoksi ostajan kiinnityssuostumuksen perusteella, vilpittömässä mielessä ollut kiinnityksenhaltija voinee nimittäin saada suojaa myyjää vastaan, vaikka hänen panttioikeutensa olisi perustettu omistuksenpidätyksestä sopimisen jälkeen.

Viimeksi mainitussa tapauksessa on kysymys kollisiosta, jossa myyjä on primusasemassa ja kiinnityksenhaltija sekundusasemassa. Myyjä voidaan rinnastaa luovutuksensaajaan. Auto-, alus- ja ilma-aluskiinnityksen haltijan asemaa tällaisessa takautuvan sivullissuhteen kollisiossa ei ole suoranaisesti säännelty voimassa olevassa lainsäädännössä. Asianomaisten säädösten historiasta löytyy kuitenkin tukea käsitykselle, että tämän tyyppisissä kollisioissa on myönnettävä vilpittömän mielen suojaa sekundusasemassa olevalle kiinnityksenhaltijalle.

> Aluskiinnityksen haltijan asemasta puheena olevan tyyppisessä tilanteessa oli alkuaan säädetty Suomen Suuriruhtinaanmaalle annetun merilain (9.6.1863/20) 8.2 §:ssä ja laivarekisteristä annetun asetuksen (11.1.1889/36) 28 §:ssä. Merilain 8.2 §:n mukaan laivan entisen omistajan suostumuksen perusteella vahvistettu kiinnitys oli voimassa uutta omistajaa kohtaan, jos kiinnitys oli vahvistettu ennen, kuin laivan tai laivaosuuden luovutuksesta oli tehty merkintä rekisteriin, ja kiinnityk-

[1] Ks. jakso 5.1.1.2.

senhaltija oli ollut vilpittömässä mielessä.[2] Laivarekisteristä annetun asetuksen 28 §:ssä taas oli säädetty, että kiinnitystä ei saanut vahvistaa entisen omistajan suostumuksen perusteella, mikäli luovutus ilmoitettiin rekisteriin ennen kuin kiinnitys oli ehditty vahvistaa. Näiden säännösten nojalla aluskiinnityksen haltija saattoi saada vilpittömän mielen suojaa primusasemassa olevaa luovutuksensaajaa vastaan.

Sittemmin ehdotettiin alusrekisteri- ja aluskiinnityslainsäädännön uudistamista valmistelleen komitean mietinnössä (*Kom. miet. 1920:21*) lakiin säännöstä, jonka mukaan aluksen omistusoikeuden olisi ollut katsottava siirtyneen uudelle omistajalle sinä päivänä, kun hänen saantonsa oli ilmoitettu rekisteriin.[3] Komitea ei ilmeisesti tarkoittanut edellä kerrotun merilain 8.2 §:n säännöksen kumoamista. Komitean ehdotus ei siten olisi muuttanut kiinnityksenhaltijan vilpittömän suojaa koskevia periaatteita.

Komitean mietinnön pohjalta laaditussa hallituksen esityksessä, jossa oli luovuttu omistusoikeuden siirtymisen kytkemisestä rekisteri-ilmoitukseen, esitettiin merilain 8.2 §:n kumoamista.[4] Samalla esitettiin kuitenkin alusrekisterilainsäädäntöön säännöstä, jonka mukaan muun kuin oikean omistajan suostumuksen perusteella vahvistettu kiinnitys oli tehoton, ellei kysymys ollut tapauksesta, jossa kiinnitys oli vahvistettu aikaisemman omistajan suostumuksen perusteella ennen kuin uuden omistajan saannosta oli tehty ilmoitus rekisteriin. Mainittu säännös olisi ilmeisesti merkinnyt, että kollisio olisi ratkennut kiinnityksenhaltijan hyväksi tämän vilpittömästä mielestä riippumatta.

Eduskunnan lakivaliokunta piti viimeksi mainittua säännöstä epäasianmukaisena siksi, että kiinnityksen aineellisia vaikutuksia ei yleensä ollut esitetty säänneltäviksi.[5] Lisäksi lakivaliokunta piti säännöstä asiallisesti arveluttavana siksi, että kiinnityksen tehokkuus uutta omistajaa kohtaan olisi ollut riippumaton kiinnityksenhaltijan vilpittömästä mielestä. Näistä syistä lakivaliokunta ehdotti, että mainittu säännös poistettaisiin esityksestä ja asia jätettäisiin merilain 8.2 §:n varaan, kuten tapahtuikin. Voimassa olevan AlusrekisteriL 25 §:n säännöksen, jonka mukaan kiinnityksen vahvistaminen on mahdollista entisen omistajan kiinnityssuostumuksen perusteella siihen saakka, että uuden omistajan saanto ilmoitetaan rekisteriin, lakivaliokunta katsoi sääntelevän ainoastaan kiinnitysmenettelyä eikä kiinnityksen aineellisia vaikutuksia.

Vuoden 1873 merilain 8.2 §, joka edellä kerrotuista syistä AlusrekisteriL:n voimaan tulon jälkeenkin sääntelee aluskiinnityksen haltijan ja sittemmin myös ilma-aluskiinnityksen haltijan asemaa puheena olevissa kollisiotilanteissa, kumoutui ML:n tullessa voimaan. ML:iin ei sisälly vas-

---

[2] Ks. tarkemmin *Lvk 1886:2* s. 8—16 sekä myös *Kom.miet. 1886:15* s. 19—20.

[3] Ks. *Kom.miet. 1920:21* s. 10, 14—15, 20 ja 22—24.

[4] Ks. *Hall. es. n:o 71/1926 vp.* s. 2, 8—9 ja 11—12.

[5] Ks. *Lv. miet. n:o 10a/1926 vp. (Hall. es. n:o 71/1926 vp.)* s. 3—4.

taavanlaisia kiinnityksenhaltijan asemaa koskevia säännöksiä. Sellaisia ei otettu myöskään AlusrekisteriL:iin, vaikka sinne siirrettiin ML:n säätämisen yhteydessä eräitä muita aluskiinnityksen vaikutuksia koskevia säännöksiä. Menettelylle ei esitetty perusteita sen paremmin ML:a valmistelleen komitean mietinnössä (*Kom.miet. 1937*) kuin asianomaisessa hallituksen esityksessä (*Hall. es. n:o 83/1938 vp.*).

Kerrotun valossa näyttäisi tällä hetkellä olevan tarjolla kolme vaihtoehtoista tapaa arvioida kiinnityksenhaltijan asemaa puheena olevissa kollisiotilanteissa. Ensinnäkin voitaisiin katsoa, ettei kiinnitys voi lainkaan olla tehokas primusasemassa olevaa luovutuksensaajaa kohtaan. Tällainen kanta merkitsisi kuitenkin, että alus- ja ilma-aluskiinnityksen haltijan asema olisi ML:n voimaan tullessa muuttunut puheena olevassa suhteessa huonommaksi kuin se on koskaan ollut. Tällaisen tulkinnan omaksuminen ei liene perusteltua tilanteeessa, jossa lainvalmisteluaineistosta ei löydy sille tukea eikä laki sitä suoranaisesti edellytä.

Toinen mahdollinen tulkinta olisi se, että kollisio ratkeaa AlusrekisteriL 25 §:n nojalla. Tällaisen tulkinnan mukaan AlusrekisteriL 25 § koskisi nykyään myös kiinnityksen aineellisia vaikutuksia. Näin päädyttäisiin sellaiseen sääntöön, jota ehdotettiin edellä mainitussa AlusrekisteriL:a koskeneessa hallituksen esityksessä. Myös ilma-aluskiinnityslainsäädännön uudistamista koskevassa mietinnössä (*Kom.miet. 1975:39*) on omaksuttu puheena oleva tulkinta de lege lata ja ehdotettu sen mukaista säännöstä sisällytettäväksi säädettävään lakiin ilma-aluskiinnityksestä.[6] Tällainen tulkinta, joka merkitsisi, ettei kiinnityksenhaltijalta edellytettäisi vilpitöntä mieltä, tuli kuitenkin selvästi hylätyksi AlusrekisteriL:n eduskuntakäsittelyssä. Ratkaisu poikkeaisi myös ML 6 §:n kaksoisluovutusta koskevista säännöistä.

Jäljelle jääneen kolmannen vaihtoehdon mukaan kiinnityksenhaltijan asemaa on arvioitava vuoden 1873 merilain 8.2 §:n periaatteiden mukaisesti siitä huolimatta, että säännös kumoutui ML:n voimaan tullessa. Tällaisen tulkinnan puolesta voidaan edellä esitettyjen näkökohtien lisäksi viitata siihen, että se on parhaiten sopusoinnussa nykyaikaisten kollisionratkaisusääntöjen kanssa. Lisäksi on huomionarvoista, että ML:a säädettäessä oli asianomaisen komiteanmietinnön ja hallituksen esityksen mukaan tarkoituksena lähinnä voimassa olleen hajanaisen lainsäädännön kokoaminen sellaisin muutoksin, jotka johtuivat vuoden 1873 merilain säätämisen jälkeisestä merenkulun kehittymisestä ja muuttumisesta.[7] Esillä olevan vaihtoehdon mukaisesti on aluskiinnityksen haltijan asemaa ilmeisesti arvioinut myös *Beckman*, joka oli toinen mainitun komitean kahdesta jäsenestä.[8]

---

[6] Ks. *Kom.miet. 1975:39* s. 9 ja 20.

[7] Ks. *Kom.miet. 1937* s. 4 ja *Hall. es. n:o 83/1938 vp.* s. 2.

[8] Ks. *Beckman* s. 12. Vrt. myös *Koulu* s. 194 sekä *Tepora* s. 396—405, jossa on puollettu takautuvan sivullissuhteen kollision ratkaisemista vuoden 1873 merilain 8.2 §:n peri-

Samalla tavalla kuin aluskiinnityksen haltijan asemaa on AutokiinL 22.1 §:n ja Ilma-aluskiinL 2.1 §:n nojalla arvioitava myös auto- ja ilma-aluskiinnityksen haltijan asemaa.

Vaikka auto-, alus- ja ilma-aluskiinnityksen haltijoille aiheutuvat haitat eivät vilpittömän mielen suojan mahdollisuuden vuoksi anna juuri perustetta suhtautua kielteisesti omistuksenpidätyksen tehokkuuteen, seuraa toisaalta kiinnityksenhaltijoiden suojasta, että omistuksenpidätyksen myyjälle tarjoama vakuus on suhteellisen huono. Kiinnityksenhaltijan ei nimittäin usein voitane katsoa laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan ja jäävän siksi vaille vilpittömän mielen suojaa, jos kyseinen auto, alus tai ilma-alus on ollut ostajan hallinnassa ja ostaja on ollut myös rekisteröitynä omistajaksi. Samaan suuntaan vaikuttaa se, että myöskään luovutuksensaajalta ei yleensä voitane evätä saantosuojaa selonottovelvollisuuden laiminlyönnin perusteella, jos hän on tutustunut rekisteritietoihin ja niistä havainnut esinettä hallinnassaan pitävän ostajan omistajaksi.[9] Myyjä jäänee näin ollen useimmiten tappiolle kollisiossa kiinnityksenhaltijan tai ostajan luovutuksensaajan kanssa.

Esitetyistä syistä olisi mielestäni tärkeää huolehtia siitä, ettei moottorikäyttöisiä ajoneuvoja, aluksia tai ilma-aluksia koskevaa, jälkikäteen sovittua omistuksenpidätystä voitaisi käyttää vakuuskeinona ostajan ollessa rekisteröitynä omistajaksi. Ratkaisu tähän ongelmaan edellyttää kuitenkin nähdäkseni lainsäädäntötoimia. De lege ferenda puheena olevien epäkohtien ehkäisemiseksi olisi nähdäkseni syytä harkita mahdollisuutta kytkeä omistuksenpidätyksen tehokkuus rekisteröintiin. Tällä tavoin voitaisiin ehkäistä myös muita omistuksenpidätyksen käytöstä sivullisille aiheutuvia haittoja, kuten jaksossa 5.1.1.2. on vakuussopimuksen muotoa käsiteltäessä todettu.

Jos rekisteröintivaatimus omaksuttaisiin lainsäädännössä, voitaisiin samalla ehkä hyväksyä omistuksenpidätyksestä sopiminen vielä hallinnan siirtymisen jälkeen. Omistuksenpidätys tulisi siten tältäkin osin vastaavanlaisten sääntö-

---

aatteiden mukaisesti, jos kiinnityssuostumus on annettu ennen luovutusta. Samojen periaatteiden soveltuvuuteen silloin, kun kiinnityssuostumus on annettu luovutuksen jälkeen, Tepora on suhtautunut varovaisemmin. Tällaiselle varaukselle ei ole kuitenkaan mielestäni perusteita.

Kiinnityksenhaltija voi saada vilpittömän mielen suojaa myös siinä tapauksessa, että hän ei ole itse hakenut kiinnitystä ostajan kiinnityssuostumuksen perusteella vaan ostaja on omistuksenpidätyksestä sopimisen jälkeen pantannut aiemmin kiinnittämiään velkakirjoja. Tällaisessa tilanteessa suoja perustuu VKL 10 ja 14 §:ään. Ks. vastaavasta kysymyksestä kiinteistöön kiinnitetyn velkakirjan panttauksessa *Havansi* s. 234—236 (jossa on käsitelty myös panttivelkojan selonottovelvollisuuden laajuutta) sekä *Zitting* s. 356.

[9] Vrt. myös *Koulu* s. 220—222.

jen alaiseksi kuin velkakiinnitykset. Nykyisessä tilanteessa omistuksenpidätyksen tehokkuuden ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan on katsottava edellyttävän, että ehdosta on sovittu ennen hallinnan siirtymistä.

5.4.2. Jälkikäteinen leasing

Jälkikäteisestä leasingistä voidaan puhua samaan tapaan kuin jälkikäteisestä omistuksenpidätyksestä sellaisissa tapauksissa, joissa esinettä koskeva kauppasopimus on päätetty ennen vakuussopimuksen tekemistä. Syynä kauppasopimuksen muuttamiseen tällä tavoin jälkeen päin leasingsopimukseksi saattaa olla esimerkiksi ostajan halu saada luottoa ja tästä johtuva tarve järjestää tavaran toimittajalle turvaava vakuus. Vakuuden tarpeen voi synnyttää myös ostajan taloudellisen aseman heikkeneminen ja uhkaava maksukyvyttömyys. Muutkin kuin luoton saantia koskevat näkökohdat saattavat olla syynä leasingsopimuksen solmimiseen. Leasingsopimukset tarjoavat toisinaan vuokralaiselle mahdollisuuden luopua joustavasti vuokrasopimuksesta ennen kuin esine on taloudellisesti ja teknisesti käytetty loppuun. Leasingvuokra voi silloin sitoa kauppaa vähemmän vuokralaista juuri kyseisen esineen käyttöön.

Kauppasopimuksen päättämisen jälkeen tehdyn leasingsopimuksen sitovuudesta inter partes ei voi yleensä olla epäselvyyttä. Ongelmallinen on sen sijaan leasingvuokranantajan suhde vastapuolen velkojiin ja luovutuksensaajiin.

Eräitä jälkikäteisen leasingin sivullistehokkuutta koskevia kysymyksiä voidaan pitää selvitettynä omistuksenpidätystä käsiteltäessä saatujen tulosten perusteella. Niinpä kauppasopimuksen muuttaminen leasingsopimukseksi on hyväksyttävä ainakin silloin, kun hallinta ei ole leasingsopimuksen päättämisen hetkellä vielä siirtynyt ostajalle tai myyjä on poikkeuksellisesti säilyttänyt purkuoikeutensa hallinnan siirtymisestä huolimatta. Vuokranantajalle on tällöin myönnettävä suojaa vuokralaisen velkojia ja myöhempiä luovutuksensaajia vastaan. Koska kyseisissä tapauksissa on mahdollista lisätä jälkikäteen sopimukseen omistuksenpidätysehto, ei nähdäkseni ole syytä suhtautua kielteisesti myöskään leasingsopimuksen tehokkuuteen.[1]

[1] Myös tapauksissa, joissa esine on alkuaan luovutettu velkojiin nähden tehokkain omistuksenpidätyksin ostajan halllintaan, kauppasopimus voidaan nähdäkseni korvata leasingsopimuksella. Näissä tapauksissa omistuksenpidätyksen tehokkuus ei ole kuitenkaan yhtä selvää. Kuten jaksossa 4.3.4. on esitetty, leasingsopimukseen perustuvia oikeuksia ei voida tavallisesti realisoida ulosmittaus- tai konkurssimenettelyssä. Omistuksenpidätyskaupassa tilanne on toinen. Tässä mielessä omistuksenpidätyskaupan muuttaminen leasingsopimukseksi voi heikentää ostajan velkojien asemaa. Asian merkitys velkojille lienee kuitenkin vä-

Toiseksi leasingvuokranantajan suhdetta vuokralaisen primusasemassa olevaan luovutuksensaajaan voidaan nähdäkseni arvioida niiden sääntöjen mukaan, joita on hahmoteltu jälkikäteistä omistuksenpidätystä käsiteltäessä.[2] Mahdollisuudet puuttua jälkikäteen ostajan primusasemassa olevan luovutuksensaajan oikeuteen riippuvat lähinnä ostajan tekemän luovutustoimen sisällöstä ja myyjän tietoisuudesta eikä siitä, palautetaanko omistusoikeus myyjälle omistuksenpidätyksestä vai leasingistä sopimalla.

Lisäksi hallinnan siirtymisen jälkeen tehdyn leasingsopimuksen vaikutuksia on arvioitava omistuksenpidätystä koskevien sääntöjen mukaisesti ainakin silloin, kun kysymys on ns. vuokrakaupasta eli sopimuksesta, joka on päätetty vuokrasopimuksen muodossa mutta jonka täyttäminen johtaa suoraan omistusoikeuden siirtymiseen vuokralaiselle. Tarkasteltavaksi ongelmaksi jää näin ollen se, voidaanko kauppasopimus ostajan velkojia ja myöhempiä luovutuksensaajia sitovalla tavalla muuttaa muunlaiseksi leasingsopimukseksi kuin vuokrakaupaksi, vaikka omistuksenpidätysehdon lisäämisellä ei enää voitaisi saada aikaan vastaavanlaista suojaa.

Norjan PanteL:ssa on asetettu tavanomaiset rahoitusleasingsopimukset samojen sopimisajankohtaa koskevien vaatimusten alaisiksi kuin omistuksenpidätysehto.[3] Sivullissuojan edellytyksenä on täten, että sopimus on tehty viimeistään hallinnan luovuttamisen yhteydessä. Tanskan KreditkøbsL:n mukaan leasingsopimus on vastaavasti päätettävä ennen hallinnan luovuttamista, jos on kysymys vuokrasopimuksesta, jonka tarkoituksena on omistusoikeuden siirtäminen vuokralaiselle.[4] Tanskan oikeuskirjallisuudessa on eräissä kannanotoissa puollettu yleisemminkin samanlaisten sopimisajankohtaa koskevia vaa-

---

häinen jo siitä syystä, että omistuksenpidätyskaupan muuttaminen leasingsopimukseksi johtanee tavallisesti myös luotto-osuuden kasvamiseen ja luottoajan pitenemiseen, mikä puolestaan helpottaa ostajan taloudellista asemaa.

Puheena oleva menettely on ollut esillä ratkaisuissa HHO 8.1.1986 t. n:o 1294 ja 1295. Näissä tapauksissa osamaksukauppasopimukset oli muutettu leasingsopimuksiksi sen jälkeen, kun esineiden hallinta oli luovutettu osamaksukauppasopimusten perusteella ostajalle. Sittemmin vuokralainen joutui konkurssiin. Vuokranantajalle myönnettiin suojaa konkurssivelkojia vastaan, mutta nimenomaan jälkikäteisen leasingin tehokkuuteen konkurssivelkojia kohtaan ei ilmeisesti otettu kantaa. Ongelmana näyttää olleen vain se, oliko osamaksukauppa- ja leasingsopimuksia arvioitava yhtenä kokonaisuutena LuottoehtoL:a ja sen nojalla annettuja säännöksiä sovellettaessa ja oliko omistuksenpidätys siksi tehoton (ks. jakso 8.1.2.3.). Tältä osin päädyttiin kielteiseen tulokseen.

[2] Ks. jaksoja 5.4.1.2. ja 5.4.1.3.

[3] Ks. jakso 5.1.2. av. 4 sekä *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 342 ja 359—365 sekä *Kjelstrup* s. 71—73 ja 80—81.

[4] Ks. esim. *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 73—79 ja 188—191.

timusten soveltamista niin leasingiin kuin omistuksenpidätykseen.[5] Sen sijaan meillä ja Ruotsissa puheena olevan kysymyksen ratkaisussa ei näytä olevan saatavilla välitöntä tukea sen paremmin lainsäädännöstä kuin oikeuskäytännöstä tai -kirjallisuudesta.

Samojen sääntöjen soveltamista leasingiin ja omistuksenpidätykseen voidaan puoltaa sillä, että useimmat jälkikäteisen omistuksenpidätyksen sivullisille kielteisistä piirteistä liittyvät myös jälkikäteisiin leasingsopimuksiin.[6] Jos leasingsopimus solmitaan vasta sen jälkeen, kun hallinta on siirtynyt kauppasopimuksen perusteella, vuokralaiselle voi tarjoutua tilaisuus esiintyä omistajana luottoa hankkiessaan ja luovuttaessaan esineen edelleen. Vuokralaisella voi olla hallussaan esimerkiksi kauppakirja, jonka mukaan omistusoikeus on siirtynyt. Sen esittämällä hän voi erehdyttää luotonantajia ja luovutuksensaajia. Kauppasopimuksen muuttaminen vuokrasopimukseksi voi siksi viedä ostajan muiden velkojien ulottumattomiin omaisuutta, johon he ovat kiinnittäneet huomiota luottoa antaessaan tai luottosuhteen kestäessä perimismahdollisuuksia arvioidessaan. Mahdollisuus muuttaa kauppasopimus jälkikäteen vuokrasopimukseksi lisäisi osapuolten tilaisuuksia vilppiin esimerkiksi antedateerauksen muodossa. Toisaalta leasingsopimuksen käyttö ei ole tarpeen luoton järjestämiseksi, jos hallinta on jo luovutettu ostajalle kauppasopimuksen perusteella eikä myyjällä siten ole oikeutta purkaa kauppaa maksuviivästyksen perusteella.

Leasingvuokranantajan suojaamisen puolesta voidaan vedota lähinnä siihen, että myyjän ja ostajan sopimus kaupan purkamisesta on hyväksytty ostajan velkojia sitovaksi, vaikka esinettä ei olisi ehditty palauttaa myyjän haltuun.[7] Esine voitaneen myös jättää ostajan haltuun jollakin muulla oikeuspe-

---

[5] Ks. esim. *Jensen* s. 408.

[6] Ks. jakso 5.4.1.2.

[7] Ks. KKO 1933 II 274. Ostaja oli ilmoittanut kirjeitse myyjälle, ettei hän voinut ottaa tilaamiaan kangastavaroita vastaan vaan piti ne varastossa myyjän lukuun. Koska myyjä oli hyväksynyt kaupan peruuttamisen ennen kuin ostaja oli joutunut konkurssiin, konkurssipesä velvoitettiin korvamaan sittemmin konkurssipesän toimesta myytyjen tavaroiden arvo.

Vrt. myös (jaksossa 5.2.2. av. 7 käsiteltyä ratkaisua) VHO 12.6.1986 t. n:o 278/86, jossa myyjän separaatiovaatimuksen hyväksymistä perusteltiin vastaavasti sillä, että omistuksenpidätysehtoon oli vedottu ennen kuin ostaja oli asetettu konkurssiin. Vrt. myös *Lennander* s. 327—328.

Toisaalta (vahvennetussa jaostossa tehdyn) ratkaisun KKO 1984 I 3 perustelut antavat mahdollisuuden myös päinvastaiseen tulkintaan. Jutussa oli kysymys omistuksenpidätysehdoin myydyn auton ulosmittaamisesta ostajan veloista. Korkein oikeus piti omistuksenpi-

rusteella. Niinpä oikeuskäytännössä on katsottu myyjän nauttivan kauppasopimuksen purkamisen jälkeen suojaa ostajan velkojia vastaan, vaikka esine jätettäisiin kaupan purkamisen jälkeen myyntikomissiosopimuksen perusteella edelleen ostajan haltuun.[8] Tällaiseen tulokseen on päädytty siitä huolimatta, että sopijapuolten menettelystä voidaan katsoa aiheutuvan edellä kerrotun tyyppisiä haittoja sivullisillle ja että myös myyntikomissiosopimuksen käytöllä on monesti vakuustarkoitus. Leasingsopimusta voitaisiin pitää vastaavanlaisena uutena oikeusperusteena, jonka nojalla esine voitaisiin jättää ostajan haltuun kaupan purkamisen jälkeen.

Viimeksi kuvattua ajatusta ei mielestäni voida hyväksyä. Leasingsopimus palvelee leimallisesti vakuustarkoitusta, eikä esineen jättämistä tällaisen sopimuksen perusteella alkuperäisen ostajan hallintaan voida siten rinnastaa ainakaan sellaiseen tapaukseen, jossa esine on jäänyt kaupan purkamisen jälkeen tilapäisesti ostajan hallintaan. Edes esineiden jättäminen ostajalle myyntikomissiosopimuksen nojalla ei liene vakuuspiirteistään huolimatta yleisesti rinnastettavissa puheena olevaan menettelyyn.

On myös otettava huomioon, että raja omistuksenpidätyskaupan ja leasingvuokran välillä on liukuva, vaikka jätettäisiin sivuun alussa mainitut vuokrakaupat. Niinpä lunastusoikeuden sisältävissä leasingsopimuksissa ja tässä tut-

---

dätysehtoa ostajan velkojiin nähden tehottomana mutta katsoi, että auto ei ollut ulosmitattavissa ostajan veloista. Kantaansa korkein oikeus perusteli sillä, että ehto oli ollut inter partes sitova, kun ostaja oli "palauttanut auton" myyjän "hallintaan". Ostajalla "ei tämän jälkeen" ollut ollut "autoon enää mitään oikeutta", vaan auto oli sitä ulosmitattaessa ollut myyjän omistuksessa. Hallinnan siirtymiselle annettu merkitys voitaisiin ymmärtää niin, että hallinnan siirtymistä olisi kaupan purkamisen lisäksi pidetty edellytyksenä suojan myöntämiselle ostajan ulosmittausvelkojia vastaan. Luultavasti tästä ei ole kuitenkaan kysymys. Hallinnan siirtymiseen lienee kiinnitetty perusteluissa huomiota, koska jutussa oli riidanalaista juuri se, missä tarkoituksessa hallinta oli siirretty myyjälle. Niinpä hovioikeus oli katsonut, että hallinta oli siirretty vain vakuustarkoituksessa, ja korkeimman oikeuden vähemmistöön jääneet kaksi jäsentä eivät ilmeisesti myöskään katsoneet kaupan tulleen puretuksi.

[8] Ks. KKO 1975 II 2, jonka otsikko kuuluu seuraavasti:

Tukkuliike A ja vähittäisliike B olivat lokakuun lopussa 1972 sopineet, että A:n B:lle myymiä 3 moottoripyörää koskeneet kaupat purettiin ja sanotut B:n haltuun edelleen jääneet moottoripyörät siirrettiin myyntitilille. B:n konkurssin alettua 12.2.1973 ja B:n luovutettua sen jälkeen moottoripyörät A:lle, B:n konkurssipesä katsoi A:ta vastaan nostamassaan kanteessa, että moottoripyörien omistusoikeus oli konkurssin alkaessa kuulunut B:lle, ja vaati, että A, joka oli myynyt moottoripyörät edelleen, velvoitettaisiin korvaamaan sille niiden arvo. Lisäksi konkurssipesä esitti toissijaisen mm. KS 46 §:n b kohtaan perustuvan takaisinsaantikanteen. Koska moottoripyörät olivat olleet B:n hallussa sen konkurssin alkaessa A:n omistamina kaupintatavaroina ja kun lokakuun lopussa 1972 tehdyn sopimuksen ei voitu katsoa tarkoittaneen velkojain oikeuden loukkaamista, kanteet hylättiin.

kimuksessa hire-purchase -tyyppisiksi luonnehdituissa sopimuksissa omistusoikeus saattaa siirtyä vuokralaiselle samankaltaisin ehdoin kuin omistuksenpidätyskaupassa. Omistuksenpidätyskaupasta poikkeavien sääntöjen soveltaminen sellaisiin leasingsopimuksiin, joiden mukaan omistusoikeus ei siirry missään vaiheessa vuokralaiselle mutta vuokramaksut ovat vuokrakauden loppupuolella pelkästään nimellisiä, olisi samaten hyvin kyseenlaista.

Hallinnan luovuttamisen jälkeen sovitun leasingsopimuksen perusteella ei täten ole mielestäni myönnettävä vuokranantajalle suojaa vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Jälkikäteisen leasingin tehokkuutta ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan on nähdäkseni arvioitava samojen periaatteiden mukaan kuin jaksossa 5.4.1 on esitetty omistuksenpidätystä käsiteltäessä.

Vaikka vuokranantaja nauttisi suojaa vuokralaisen velkojia vastaan sillä perusteella, että kauppasopimus on muutettu leasingsopimukseksi ennen hallinnan luovuttamista, leasingsopimuksen peräyttäminen UL 3:35:n ja KS 46 §:n nojalla voi tulla kysymykseen. Asiaan palataan takaisinsaantia koskevassa jaksossa 5.4.3.

5.4.3. Takaisinsaantikysymyksiä

5.4.3.1. Konkurssisäännön 46 §:n e kohta

UL 3:35:n ja KS 46 §:n mukainen takaisinsaanti voi aiheuttaa omistuksenpidätysmyyjälle tai leasingvuokranantajalle suojan menetyksen suhteessa ostajan tai vuokralaisen ulosmittaus- ja konkurssivelkojiin, vaikka omistuksenpidätys tai leasingsopimus sinänsä olisi jaksoissa 5.4.1. ja 5.4.2. esitettyjen sääntöjen mukaan sivullisia kohtaan tehokas.

Omistuksenpidätys voidaan KS 46 §:ssä säädettyjen takaisinsaantiedellytysten täyttyessä konkurssivelkojien tai konkurssipesän hoitajien kanteesta julistaa peräytyneeksi. Vastaavanlaista kannetta voi ajaa ulosmittausvelkoja UL 3:35:n mukaan. Omistuksenpidätyksen peräyttämisen seurauksena myyjä tulee tavallisen etuoikeudettoman velkojan asemaan. Hän ei voi vaatia esinettä konkurssipesästä eikä estää esineen ulosmittaamista ostajan velasta taikka saada suoritusta OsamKL 18.1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Ulosmittaus- tai konkurssivelkojia kohtaan tehottomaksi voidaan julistaa KS 46 §:ssä säädetyillä edellytyksillä myös jälkikäteinen leasingsopimus, joka on päätetty sen jälkeen, kun esineestä on ensin tehty kauppasopimus. Leasingsopimuksen peräyttämisestä seuraa tällöin, että myyjän asema suhteessa vel-

kojiin määräytyy alkuperäisen kauppasopimuksen eikä leasingsopimuksen mukaan.

Takaisinsaanti voi luonnollisesti olla mahdollista, vaikka kysymys ei olisi nimenomaan jälkikäteisestä omistuksenpidätyksestä tai leasingistä. Jälkikäteinen omistuksenpidätysehto ja leasingsopimus ovat kuitenkin erityisen alttiita peräyttämiselle. Tämän tyyppiseen vakuuteen voi nimittäin soveltua ensinnäkin KS 46 §:n e kohdan seuraavan sisältöinen säännös:

> "Jos velallinen viimeisinä kuutenakymmenenä päivänä ennen konkurssin alkua on antanut pantin velasta, jota otettaessa semmoista vakuutta ei ole määrätty, niin panttaus peräytyköön."

KS 46 §:n e kohdassa puhutaan ainoastaan pantin antamisesta. Kuten *Havansi* on todennut, tämä seikka ei kuitenkaan estä soveltamasta kyseistä säännöstä myös muiden esinevakuusoikeuksien perustamiseen.[1] Niinpä Havansi on katsonut KS 46 §:n e kohdan soveltuvan esimerkiksi omistuksenpidätyksen, vakuusluovutuksen ja pidätysoikeuden peräyttämiseen. Mielestäni myös jälkikäteisen leasingin peräyttämistä KS 46 §:n e kohdan nojalla on pidettävä mahdollisena. Leasing palvelee säännönmukaisesti vakuustarkoitusta kuten omistuksenpidätys.

Ongelman KS 46 §:n e kohdan soveltamisessa jälkikäteiseen omistuksenpidätykseen ja leasingiin muodostaa pikemmin se, milloin vakuus voidaan katsoa lain edellyttämällä tavalla annetuksi sellaisesta velasta, jota otettaessa vastaavanlaista vakuutta ei ole määrätty eli ns. *vanhasta velasta*. Jos kauppa ei ole alkuaan ollut luotollinen, kysymys ei voi olla vanhasta velasta annetusta vakuudesta, kun omistuksenpidätyksestä sovitaan jälkikäteen myönnettäessä ostajalle luottoa tai kun kauppasopimus muutetaan leasingsopimukseksi. Tältä osin asia on selvä. Ongelmat liittyvät tapauksiin, joissa alkuaan on tehty luottokauppaa koskeva sopimus ilman omistuksenpidätystä.[2]

Arvioitaessa sitä, onko vakuus luvattu velkaa otettaessa, on *Havansin* mukaan ratkaisevaa, milloin velan antamisesta on sopijapuolia sitovasti sovittu.[3]

[1] Ks. *Havansi*, Pantin takaisinsaannista s. 45—52.

[2] Takaisinsaanti KS 46 §:n e kohdan nojalla ei voi nähdäkseni tulla kysymykseen myöskään silloin, kun omistuksenpidätyskauppa muutetaan leasingsopimukseksi. Tällaisessa tapauksessa on tulkinnanvaraista, onko sen paremmin vakuus kuin sillä turvattu velka muuttunut. Takaisinsaantiin ei ole kuitenkaan perusteita, vaikka leasingvuokranantajan vakuus katsottaisiin sellaiseksi uudeksi vakuudeksi, josta ei velkaa otettaessa ole sovittu. Leasingvuokranantajan vakuus vastaa arvoltaan alkuperäistä l. omistuksenpidätykseen perustuvaa vakuutta, ja tällainen vakuuden vaihtaminen on hyväksytty myös oikeuskäytännössä, ks. esim. *Havansi* s. 106—111.

[3] Ks. *Havansi*, Pantin takaisinsaannista s. 66—71.

Toisena vaihtoehtona hän on tarkastellut sitä, että ratkaiseva merkitys olisi luottovaluutan luovuttamisella. Jälkimmäistä tulkintaa tukevat lähinnä säännöksen ruotsinkielisen alkutekstin sanat "skuld, vid vars tillkomst". Säännöksen ratio tukee kuitenkin tulkintaa, jonka mukaan juuri sitovalle sopimukselle velan antamisesta on annettava ratkaiseva merkitys. Vain silloin kun vakuus on luvattu viimeistään velan antamista koskevan sitovan sopimuksen syntyessä, vakuuden antamisella voidaan olettaa saatavan pesään uusia varoja, mikä tekee takaisinsaannin perusteettomaksi.

Havansin käyttämä kriteeri antaa nähdäkseni oikean lähtökohdan. Ongelma, joka tulee esille muun muassa nyt puheena olevissa tapauksissa, on kuitenkin se, miten otetaan huomioon velan antamista koskevan sopimuksen inter partes sitovuuden aste-erot. Niin kauan kuin esinettä ei ole luovutettu ostajalle, myyjällä on periaatteessa käytettävissään pysäyttämisoikeus ja siihen liittyvä purkuoikeus. Tämän vuoksi velan antamista koskevan sopimuksen sitovuus on vain ehdollista. Sopimus velan antamisesta tulee purkamattomaksi vasta silloin, kun myyjä menettää pysäyttämis- ja purkuoikeutensa esineen hallinnan luovutuksen vuoksi. Oman erityisryhmänsä muodostavat sitä paitsi tapaukset, joissa myyjällä on in concreto ollut oikeus kieltäytyä sopimuksen täyttämisestä ja mahdollisesti myös purkuoikeus ostajan ennakkoviivästyksen perusteella.

Kysymyksen ratkaisemisessa ei saada apua korkeimman oikeuden julkaistusta käytännöstä. Tämän tyyppiseen problematiikkaan ei ole tietääkseni jouduttu ottamaan kantaa sen paremmin omistuksenpidätyksen tai leasingin kuin muunlaisten vakuuksien peräyttämistä koskevissa jutuissa. Havansi on ilmeisesti katsonut KS 46 §:n e kohdan mukaisen takaisinsaannin tulevan kysymykseen silloinkin, kun omistuksenpidätyksestä on sovittu ennen hallinnan luovutusta.[4] Hän ei ole siis antanut ratkaisevaa merkitystä sille seikalle, että myyjällä on ennen hallinnan luovuttamista periaatteessa pysäyttämis- ja purkuoikeus. Sen sijaan hän lienee pitänyt ratkaisevana sitä, onko myyjällä in concreto ollut oikeus kieltäytyä velan antamista koskevan sopimuksen täyttämisestä.[5] Myös *Tepora* on katsonut jälkikäteen ennen hallinnan luovuttamista sovitun omistuksenpidätyksen olevan peräytettävissä KS 46 §:n e kohdan nojalla.[6] Hän ei nähdäkseni ole tehnyt edes varauksia sen suhteen, onko myyjällä ollut kyseisessä tapauksessa oikeus kieltäytyä sopimuksen täyttämisestä.

Itse katson, että ratkaiseva merkitys on annettava sille, onko myyjällä ol-

[4] Ks. *Havansi* s. 465 ja *Havansi*, Pantin takaisinsaannista s. 50—51

[5] Ks. *Havansi*, Pantin takaisinsaannista s. 71, erityisesti av. 10 kohdalla esitettyä.

[6] Ks. *Tepora* s. 216 ja 693.

lut ostajan ennakkoviivästyksen perusteella in concreto oikeus estää esineen luovutus ostajalle. Jos myyjällä on ollut oikeus estää esineen luovutus ostajalle, alkuperäinen velan antamista koskeva sopimus on menettänyt sitovuutensa ja vakuuden antamisesta on voitu sopia. Tällainen tulkinta on sopusoinnussa säännöksen ration kanssa. Vakuuden antaminen tuo muiden velkojien saataville uusia varoja, jos myyjä luopuu vetoamasta pysäyttämisoikeuteensa sitä vastaan, että kauppasopimukseen lisätään omistuksenpidätysehto tai se muutetaan leasingsopimukseksi.

Oikeusministeriön asettaman takaisinsaantisäännösten uudistamista valmistelleen työryhmän 31.5.1988 valmistuneessa ehdotuksessa on omaksuttu osin edellä esitetystä poikkeava kanta. Ehdotuksen mukaan voitaisiin peräyttää vakuus, josta ei ole sovittu "velan syntyessä".[7] Säännöstä olisi ehdotuksen mukaan tulkittava niin, että ratkaisevaa olisi lainavarojen luovuttaminen eikä lainasopimuksen tekeminen. Tätä on perusteltu sillä, että lainan takaisinmaksuvelvollisuus syntyy vain, jos velallinen saa varat itselleen. Vastaavasti luottokaupassa velan olisi ehdotuksen mukaan katsottava syntyvän esineen hallinnan luovutuksella. Perusteluna on mainittu, että myyjä voi hallinnan luovutukseen saakka käyttää pysäyttämis- ja purkuoikeutta ostajan ennakoidun sopimusrikkomuksen perusteella. Takaisinsaannin edellytykset tulisivat säädettävässä laissa täten olemaan tiukemmat kuin edellä esittämäni tulkintasuosituksen mukaan.

5.4.3.2. Konkurssisäännön 46 §:n b ja c kohdat

Edellä käsitelty KS 46 §:n e kohta on ostajan tai vuokralaisen velkojille käyttökelpoinen takaisinsaantisäännös erityisesti siitä syystä, että takaisinsaantia ei ole kytketty sopijapuolten tarkoituksiin taikka muihin vaikeasti todistettaviin kriteereihin. Toisaalta ns. kriittinen aika, jonka kuluessa tehdyt toimet voidaan peräyttää, on huomattavan lyhyt: 60 päivää.[1]

KS 46 §:n b ja c kohtien takaisinsaantiperusteet ovat velkojille viimeksi mainitussa suhteessa edullisempia, koska kriittinen aika näissä tapauksissa on kuusi

[7] Ehdotuksen mukaan takaisinsaanti olisi mahdollista myös, jos pantin hallintaa ei ole luovutettu tai muita vakuusoikeuden syntymisen vaatimia toimia tehty viivytyksettä velan syntymisen jälkeen. Ks. *OLJ 1988:7* s. 144—149 ja 218. Ks. myös jakso 5.4.3.2. av. 1.

[1] Osakeyhtiön konkurssissa kriittinen aika voi pidentyä KS 46 §:n g kohdan nojalla vuoteen. Oikeusministeriön työryhmän laatiman ehdotuksen (ks. jakso 5.4.3.1.) mukaan vakuuden peräyttämisen kriittinen aika tulisi olemaan kolme kuukautta. Tapauksissa, joissa vakuuden saajana on ollut laissa tarkemmin määriteltävä velallisen läheinen, peräytettäväksi voisi tulla vakuus, joka on annettu myöhemmin kuin kaksi vuotta ennen konkurssihakemuksen jättämistä. Ks. *OLJ 1988:7* s. 101—108, 212—213 ja 218.

kuukautta.[2] Jälkikäteisen omistuksenpidätyksen tai leasingin peräyttämiseen voi sanamuotonsa mukaan tarjota perusteen ensinnäkin b kohdan säännös, jonka mukaan takaisinsaanti on mahdollista, "milloin jostakin velallisen omaisuudesta on tehty myynti-, vaihto-, vuokra- tahi muu sellainen sopimus ja esillä olevista asianhaaroista voidaan havaita sopimuksen ... tarkoittavan velkojain oikeuden loukkaamista". Vastaavasti takaisinsaantivaatimus näyttää voivan perustua myös c kohtaan, joka kuuluu seuraavasti:

> "Jos velallinen viimeisinä kuutena kuukautena ennen konkurssin alkua on tehnyt välipuheen, jonka kautta hän, velkojien vahingoksi, on ruvennut johonkin sitoumukseen asianhaarain olleessa sellaiset, että sillä, jonka kanssa välipuhe tehtiin, on ollut perusteltu syy otaksua velallisella olevan vilpillinen aikomus, niin sekin välipuhe purkautukoon."

Sekä b että c kohdan mukaisen takaisinsaannin edellytyksenä on sopijapuolten vilpillinen tarkoitus.[3] Tämä vaatimus ilmenee parhaiten c kohdan sanamuodosta. Vaatimus on ostajan tai vuokralaisen velkojille hankala jo todistelun vuoksi. Todistustaakka kuuluu nimenomaan velkojataholle.[4] Se, milloin sopijapuolilla voidaan katsoa olleen vilpillinen tarkoitus, on myös oikeudellisesti epäselvä kysymys.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että sopijapuolilla voidaan katsoa olleen vilpillinen tarkoitus, vaikka heidän vaikuttimenaan ei olisi ollut velkojien oikeuden loukkaaminen.[5] Velallisen vilpillistä tarkoitusta koskeva vaatimus täyttyy jo sillä perustella, että hän on tiennyt sopimuksesta aiheutuvan vahinkoa muille velkojille. Velallisen sopimuskumppanilla on katsottu olevan vilpillinen tarkoitus silloinkin, kun hänen olisi *pitänyt tietää* syntyvästä vahingosta. Tyypillisenä KS 46 §:n b ja c kohdissa tarkoitettuna tapauksena voidaan oikeus-

[2] KS 46 §:n g kohdassa mainituissa tapauksissa kriittinen aika on vuosi. Oikeusministeriön työryhmän laatimassa ehdotuksessa (ks. jakso 5.4.3.1. ja edellä av. 1) on KS 46 §:n b ja c kohtia lähinnä vastaavat takaisinsaantiperusteet määritelty olennaisesti uudella tavalla. Kriittinen aika olisi pisimmillään viisi vuotta. Laissa tarkemmin määriteltävien läheisten kanssa tehdyt oikeustoimet voisivat tulla peräytettäviksi erityisestä määräajasta riippumatta. Ks. *OLJ 1988:7* s. 110—123 ja 214—216.

[3] Ks. esim. KKO 1985 II 92 sekä *Kurvinen*, Ulosoton tehostamistoimet s. 310, *Havansi*, Pantin takaisinsaannista s. 129—132, *Kom.miet. 1978:37* s. 136 ja 477—478 *Tauvo*, Takaisinsaanneista s. 56, *Halila*, Konkurssioikeus s. 99, *Maljonen*, LM 1966 s. 855, *Nybergh*, JFT 1962 s. 421—423, *Grotenfelt* s. 110 ja *Wrede*, Konkursrätt s. 71.

[4] Ks. esim. *Havansi*, Pantin takaisinsaannista s. 130 ja *Tauvo*, Takaisinsaanneista s. 56.

[5] Ks. esim. *Maljonen*, LM 1966 s. 855, *Nybergh*, JFT 1962 s. 421—423, *Chydenius* II (andra, omarbetade upplagan, Helsingfors 1925) s. 38—39, *Grotenfelt* s. 110—111 ja myös *Havansi*, Pantin takaisinsaannista s. 129—130.

kirjallisuudessa esitetyn mukaan pitää sellaista, jossa velallista uhkaa maksukyvyttömyys ja sopijapuolet tekevät tästä tietoisina velkojille vahingollisen sopimuksen. Korkeimman oikeuden julkaistusta käytännöstä ei nähdäkseni ole löydettävissä selvää kantaa vilpillisen tarkoituksen kriteereihin.

Oikeuskirjallisuudessa *Havansi* on viitannut mahdollisuuteen peräyttää jälkikäteinen omistuksenpidätys myös KS 46 §:n b tai c kohdan nojalla.[6] Tällainen mahdollisuus epäilemättä on. Vaikuttaa kuitenkin siltä, että sopijapuolten vilpillistä tarkoitusta koskeva vaatimus voi harvoin täyttyä silloin, kun velkojilla olisi ylipäänsä tarvetta turvautua takaisinsaantiin.

Jos omistuksenpidätyksestä tai leasingistä on sovittu esineen siirryttyä ostajan hallintaan, omistuksenpidätys tai leasing on normaalisti tehoton ostajan tai vuokralaisen velkojia kohtaan.[7] Tällaisissa tapauksissa nojautuminen takaisinsaantiperusteina esimerkiksi KS 46 §:n b tai c kohtaan on sinänsä ajateltavissa, mutta se on tarpeetonta, koska omistuksenpidätys tai leasing on muutenkin velkojiin nähden tehoton.

Jos omistuksenpidätyksestä tai leasingistä on taas sovittu ennen hallinnan siirtymistä ostajalle ja myyjä on tiennyt ostajan uhkaavasta maksukyvyttömyydestä, kysymys lienee useimmiten tilanteesta, jossa myyjä olisi in concreto voinut vedota pysäyttämisoikeuteensa. KauppaL 61.1 §:n mukaan myyjä on nimittäin oikeutettu pidättymään suorituksestaan, jos ostajan taloudelliset olot ”osoittautuvat kaupanteon jälkeen sellaisiksi, että on painavia syitä olettaa hänen sopimusvelvoitteidensa jäävän olennaisilta osin täyttämättä”.

Jos myyjä olisi ollut oikeutettu pidättymään esineen luovuttamisesta mutta hän suostuu luovuttamaan esineen omistuksenpidätys- tai leasingehdoin, velallinen on omistuksenpidätykseen tai leasingsopimukseen suostumalla saanut pesään uusia varoja. Lisäksi vakuus on myyjän käytettävissä vain sillä edellytyksellä, että hänen velalliselle luovuttamansa varat (= vakuusesine) ovat tallella. Omistuksenpidätyksen tai leasingin käytöstä ei voi siis olla sellaista seurausta, että vakuus joutuisi muiden velkojien ulottumattomiin samalla, kun velallinen hukkaisi vakuutta vastaan saamansa varat. Viimeksi kuvattu tapaus voidaan Havansiin yhtyen mainita tyyppiesimerkkinä niistä tilanteista, joissa myös ns. uudesta velasta annettu vakuus voidaan peräyttää puheena olevien lainkohtien nojalla, mikäli sopijapuolilla on ollut vilpillinen tarkoitus vakuudesta sovittaessa.[8] Omistuksenpidätyksestä tai leasingistä sopimista ei voida mielestäni pitää KS 46 §:n b tai c kohdassa tarkoitettuna velkojia loukkaava-

[6] Ks. *Havansi* s. 465 ja *Havansi*, Pantin takaisinsaannista s. 50—51.

[7] Ks. jaksoja 5.4.1.2. ja 5.4.2.

[8] Ks. *Havansi*, Pantin takaisinsaannista s. 128—132.

na sitoumuksena tai sopimuksena, jos myyjä on tällaista sopimusta vastaan luopunut käyttämästä pysäyttämisoikeuttaan.

Jos myyjä ei taas ole omistuksenpidätyksestä tai leasingistä sopiessaan osannut ennakoida ostajan tulevaa maksukyvyttömyyttä, takaisinsaannille KS 46 §:n b tai c kohdan nojalla on oikeastaan vielä vähemmän perusteita. Omistuksenpidätyskauppa tai leasingsopimus eivät sellaisenaan ole velkojia loukkaavia sopimuksia, eikä myöskään vakuussopimuksen jälkikäteisyys vaaranna merkittävästi velkojien oikeuksia.[9] Sopimuksen loukkaavuus ja vastaavasti sopijapuolten loukkaamistarkoitus perustuisi puheena olevissa tapauksissa siihen, että myyjälle on järjestetty muita velkojia kohtaan tehokas vakuus, vaikkei myyjä ollut oikeutettu sitä vaatimaan tai ainakaan osannut vaatia, koska ei ollut tietoinen pysäyttämisoikeuden edellytysten täyttymisestä. Tällaisilla perusteilla KS 46 §:n b tai c kohdan mukainen takaisinsaanti ei nähdäkseni voi tulla kysymykseen. Samoin perustein voitaisiin itse asiassa säännönmukaisesti peräyttää ns. vanhasta velasta annetut vakuudet. Tällainen tulkinta tekisi KS 46 §:n e kohdan säännöksen paljolti merkityksettömäksi.

5.5. VELALLISEN ESINEIDEN VAKUUSKÄYTTÖ

5.5.1. Omistuksenpidätyskauppa vakuusluovutuksen osana

Normaalisti ostaja hankkii omistuksenpidätyskaupalla myyjältä sellaisia esineitä, jotka eivät ole koskaan kuuluneet ostajalle itselleen. Vakuuden saajana on esineen myyjä. Myös muut luotonantajat voivat erilaisten, jaksossa 9. lähemmin tarkasteltavien rahoitusjärjestelyjen avulla käyttää myyjän vakuusoikeutta hyväkseen. Näissä tapauksissa on kuitenkin kysymys siitä, että ulkopuolinen luotonantaja rahoittaa vaihtelevia oikeudellisia muotoja käyttämällä kauppoja, joilla ostaja hankkii tai on jo hankkinut myyjältä peräisin olevia esineitä. Kyseisten rahoitusjärjestelyjen avulla ei päästä irti siitä, että vakuus on alkuaan perustettava ostajan esinehankintojen yhteydessä ja vakuutena on käytettävä juuri myytyä esinettä.

Viimeksi kuvattu piirre rajoittaa omistuksenpidätyksen käyttöalaa olennaisesti verrattuna esimerkiksi panttaukseen. Panttausta on mahdollista käyttää lähes täysin siitä riippumatta, mikä on vakuudella turvattavan saamisen syntyperuste. Myös panttauksen kohde voidaan valita jokseenkin vapaasti. Mahdollisuus käyttää ostajalta peräisin olevia esineitä omistuksenpidätyksen koh-

[9] Ks. jakso 5.4.1.3.

teena irrottaisi omistuksenpidätyksen ostajan hankinnoista ja lähentäisi ratkaisevasti omistuksenpidätyksen ja panttauksen käyttöaloja. Omistuksenpidätys kävisi yleisesti esimerkiksi rahalainan vakuudeksi tavanomaisessa pankkitoiminnassa. Myös lähes kaikki velallisen omaisuus kävisi vakuuskohteeksi.

Jotta ostajalta peräisin olevia esineitä voitaisiin käyttää omistuksenpidätyksen kohteena, omistusoikeus olisi tavalla tai toisella siirrettävä myyjälle. Tähän voidaan pyrkiä myymällä esine tulevalle myyjälle joko ennen omistuksenpidätyskauppaa tai samalla kertaa. Kauppahinta voidaan maksaa tässä yhteydessä taikka kauppahintasaaminen voidaan kuitata myyjän aiemmin syntyneellä tai vastaisuudessa syntyvällä saamisella. Myytäessä esine takaisin omistuksenpidätysehdoin voidaan kauppahinnaksi sopia ensimmäisen kauppasopimuksen mukainen kauppahinta, mahdollisesti esimerkiksi myyjän korkosaamisella lisättynä.

Menettelemällä edellä kuvatulla tavalla olisi mahdollista sisällyttää periaatteessa mikä tahansa myyjän saaminen omistuksenpidätyksellä turvattuun kauppahintaan. Kauppahinta, jonka tuleva myyjä suorittaa ensimmäisessä kaupassa, olisi ostajalle tavanomaista luottoa, jonka hän voisi käyttää mihin tarkoitukseen tahansa. Luoton takaisin perimisessä myyjä voisi kuitenkin nojautua omistuksenpidätykseen. Jos taas kauppahintaa ei makseta ensimmäisessä kaupassa vaan se kuitataan aiemmin syntyneellä velalla, on tuloksena se, että myyjän muussa yhteydessä syntynyt saaminen muuttuu välivaiheiden kautta omistuksenpidätyksen turvaamaksi kauppahintasaamiseksi. Tilanne on vastaavanlainen silloin, kun kuittaukseen käytetään ensimmäisen kaupan jälkeen syntyvää myyjän saamista. Myyjä voisi tällöin ensimmäisen kaupan päättämisen jälkeen antaa ostajalle luottoa mihin tarkoitukseen tahansa tietäessään, että hän pystyy kuittauksen jälkeen käyttämään omistuksenpidätystä luoton takaisin perimisessä.

Omistuksenpidätys ei ole kuitenkaan puheena olevissa tilanteissa tehokas ostajan *velkojia* kohtaan. Omistuksenpidätys olisi ratkaisevalla tavalla ristiriidassa panttausta koskevan julkivarmistusvaatimuksen kanssa. Koska ostaja on alun perin hankkinut esineen muualta ja saanut siihen omistusoikeuden, omistuksenpidätysmyyjän oikeus ei olisi sivullisille sen helpommin selvitettävissä kuin panttaus ilman julkivarmistusta. Sellaista kiinnekohtaa, jonka tavanomaisessa omistuksenpidätyskaupassa muodostaa ostajan saanto, ei nyt olisi. Omistuksenpidätys mahdollistaisi yksittäisten velkojien suosimisen ja velallisen varojen hukkaamisen aivan samalla tavoin kuin panttaus ilman julkivarmistusta, koska kaikkea velallisen omaisuutta voitaisiin käyttää vakuusoikeu-

den kohteena ja vakuus voitaisiin ilman minkäänlaista julkisuutta perustaa jälkikäteen, maksukyvyttömyyden uhatessa.

Omistuksenpidätyskauppa yhdessä ensimmäisen kaupan kanssa, jolla omistusoikeus siirretään tulevalle myyjälle, muodostavat itse asiassa tyypillisen vakuusluovutuksen.[1] Omistusoikeus on ensimmäisellä kaupalla siirretty myyjälle vakuuden hankkimiseksi eikä "esineen itsensä takia". Tämä on keskeinen vakuusluovutusten tunnusmerkki.[2] Ostajalle on taas varattu mahdollisuus saada täysi omistusoikeus esineeseen suorittamalla velkansa, mikä on toinen keskeinen vakuusluovutusten ominaispiirre. Vakuusluovutusten on vakiintuneesti niin oikeuskirjallisuudessa kuin oikeuskäytännössä katsottu olevan tehottomia ainakin luovuttajan velkojia kohtaan, ellei julkivarmistusta ole toteutettu.[3]

> Vakuusluovutukset on oikeuskirjallisuudessa monesti mainittu esimerkkinä dissimiloiduista oikeustoimista. Tämä perustuu ajatukseen siitä, että sopijapuolet eivät ole tarkoittaneet vakavasti omistusoikeuden luovuttamista vaan vakuuden perustamista. On kuitenkin selvää, että vakuusluovutuksesta voi olla kysymys, vaikka sopijapuolet itse olisivat tarkoittaneet saada aikaan juuri sen, mitä ovat ilmaisseet. Vakuusluovutuksesta voi siis olla kysymys, vaikka sopijapuolet olisivat vakavasti tarkoittaneet, että omistusoikeus siirtyy velkojalle ja velallisella on oikeus saada esine takaisin omistukseeensa maksamalla velkansa.
>
> Vakavan tarkoituksen puuttumisella on argumentoitu itse asiassa samaan tapaan kuin jäljempänä jaksossa 7.2.2. käsitellyissä tilanteissa, joissa on vedottu siihen, etteivät sopijapuolet ole vakavasti tarkoittaneet pidättää omistusoikeutta myyjälle. Tietyillä perusteilla on katsottu, että velkojalle perustettu oikeus *ei voi* olla tyypiltään omistusoikeutta, ja täten on voitu sanoa, etteivät sopijapuolet ole vakavasti tarkoittaneet omistusoikeuden luovuttamista tai pidättämistä.
>
> Jaksossa 7.2.2. käsiteltävissä tapauksissa edellä sanottu johtopäätös on perustettu siihen, että velalliselle myönnetyt oikeudet esineeseen ovat liian laajoja sopiakseen yhteen sen kanssa, että omistusoikeus olisi myyjällä. Vakuusluovutuksia käsiteltäessä vastaavina perusteina ovat olleet edellä mainitut vakuusluovutusten keskeiset piirteet eli toisaalta se objektiivinen seikka, että sopimusjärjestely vastaa rakenteeltaan panttaus-

[1] Ks. myös *Havansi* s. 451—452 ja *Tepora* s. 217.

[2] Ks. vakuusluovutusten tunnusmerkeistä esim. KKO 1976 II 95 ja myös 1972 II 29 (osakkeiden luovutus), 1965 II 57 (määräalan luovutus) sekä *Havansi* s. 442—443, *Olsson* s. 48—49, *Rodhe* s. 147, *Bergström* s. 318—322, *Karlgren* s. 7—8 ja 16—35 sekä *Skyum-Nielsen*, Justitia 1986:1 s. 5—15.

[3] Ks. esim. *Havansi*, Luotto-oikeus s. 350—351, *Havansi* s. 443—444, *Tepora* s. 63 av. 116, *Aurejärvi*, LM 1980 s. 207 av. 5, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 256, *Olsson* s. 49—51 ja *Ellilä*, Sivullisen oikeussuojan takeista s. 192—193.

ta, toisaalta se subjektiivinen seikka, että sopimuksen päättämisen vaikuttimena on ollut vakuuden hankkiminen velkojalle. Vaatimus rakenteellisesta vastaavuudesta panttauksen kanssa on tällöin merkinnyt sitä, että luovuttajalle on oltava jollakin tavalla mahdollistettu omistusoikeuden saaminen takaisin velan tullessa maksetuksi.

Kanta, jonka mukaan omistuksenpidätys ei ole puheena olevissa tilanteissa tehokas ostajan velkojia vastaan, on vallitseva myös muissa Pohjoismaissa.[4] Ruotsissa tämä kanta perustuu esitetyn tyyppisten, julkivarmistusvaatimuksen tavoitteita koskevien näkökohtien lisäksi siihen, että irtaimen esineen ostaja ei yleensäkään saa suojaa myyjän velkojia vastaan ilman hallinnan siirtoa tai LösöreköpL:ssa säädettyjen julkistamistoimien suorittamista.[5]

Myös korkeimman oikeuden käytännöstä voidaan osoittaa esimerkiksi seuraava, tosin julkaisematon ratkaisu, jossa puheena olevan tyyppistä omistuksenpidätysehtoa on pidetty tehottomana ostajan velkojia kohtaan.

KKO 30.11.1973 n:o 2487. Konkurssiin joutunut osakeyhtiö O oli 28.9.1971 päivätyllä, kauppakirjaksi otsikoidulla asiakirjalla myynyt yhtiön koko ompeluirtaimiston M:lle kauppakirjan allekirjoituksella maksetuksi kuitatusta 12 000 markan kauppahinnasta. Samalla kauppakirjalla O oli ostanut ompeluirtaimiston takaisin osamaksuehdoin 12 000 markan kauppahinnasta. O:n konkurssipesä vaati, että ompeluirtaimiston vahvistettaisiin kuuluvan O:n konkurssipesään.

KKO katsoi selvitetyksi, että kyseisellä kauppakirjaksi otsikoidulla 28.9.1971 päivätyllä asiakirjalla ei ollut tarkoitettu siirtää M:lle omistusoikeutta asiakirjassa tarkoitettuun O:n hallintaan ja käyttöön jätettyyn ompeluirtaimistoon vaan ainoastaan antaa M:lle, joka oli 14., 17. ja 24.9.1971 antanut yhteensä 12 000 markan suuruiset ennakkomaksut O:lle sen M:ltä saamasta ompelutyötilauksesta, vakuus tilauksen asianmukaisesta täyttämisestä. Tämän vuoksi ja koska asiakirja näin ollen oli kauppakirjana mitätön, KKO vahvisti ompeluirtaimiston kuuluneen konkurssin alkaessa O:lle.

Edellä selostetussa ratkaisussa lopputulosta on perusteltu sillä, että sopimuksella ei ollut tarkoitettu siirtää myyjälle eli velkojalle omistusoikeutta vaan antaa hänelle vakuus aiemmin syntyneiden velvoitteiden täyttämisestä. Sopijapuolten tarkoitukselle ensimmäistä kauppaa päätettäessä onkin annettava ratkaiseva merkitys omistuksenpidätyksen tehokkuutta arvioitaessa, kuten edellä on todettu. Sillä seikalla, ovatko molemmat kauppasopimukset samassa asiakirjassa, voi olla merkitystä korkeintaan sopijapuolten tarkoitusta koskevassa

[4] Ks. esim. *Bergman* s. 112, *Jensen* s. 111—113 ja 115—118, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 27—28 ja *Kjelstrup* s. 66.

[5] Ks. jaksossa 5.4.1.2. av. 9 mainittuja lähteitä.

todistelussa. Samaa on sanottava mahdollisen hallinnan siirron vaikutuksesta. Omistuksenpidätystä on pidettävä tehottomana ostajan velkojia vastaan, vaikka hallinta olisi ensimmäisen sopimuksen perusteella joksikin aikaa siirretty tulevalle myyjälle.

Jos sen sijaan ensimmäistä kauppasopimusta päätettäessä sopijapuolten tarkoituksena on ollut siirtää omistusoikeus lopullisesti myyjälle, myöhemmin päätettyyn uuteen kauppasopimukseen liittyvän omistuksenpidätyksen tehokkuutta ei ole syytä arvioida tavallisuudesta poikkeavalla tavalla. Omistuksenpidätyksen perusteella on siis myönnettävä suojaa velkojia ja luovutuksensaajia vastaan.

Normaalisti *todistustaakka* luovutustarkoituksen puuttumisesta on sillä, joka väittää omistusoikeuden luovutusta koskevaa sopimusta vakuusluovutukseksi.[6] Tämä sääntö sopii nähdäkseni lähtökohdaksi myös nyt esillä olevissa tilanteissa. Jos kuitenkin sopimukset esimerkiksi sisältyvät samaan asiakirjaan tai ne on muuten päätetty samoihin aikoihin, jo nämä olosuhteet riittänevät yleensä sellaiseksi aihetodisteeksi, jonka johdosta myyjän on välttämätöntä esittää vastanäyttöä.

Vakuusluovutuksensaajan suoja vakuuden antajan myöhempiä *luovutuksensaajia* vastaan on meillä epäselvä. Ruotsissa vakuusluovutuksen on vakiintuneesti katsottu olevan myöhempiä luovutuksensaajia sitova, elleivät nämä saa vilpittömän mielen suojaa.[7] Tällaista sääntöä voidaan perustella sillä, että myös pelkkä panttaussopimus ilman hallinnan siirtoa on tehokas pantinantajan luovutuksensaajaa kohtaan, ellei tämä saa vilpittömän mielen suojaa.[8] Vastaavanlaisen säännön soveltaminen ei mielestäni ole kuitenkaan perusteltua puheena olevassa erityistilanteessa.

Omistuksenpidätyskaupassa voidaan olettaa sopijapuolten tarkoituksena olevan, että esine on koko luottosuhteen ajan ostajan hallussa. Vastaavasti omistuksenpidätys on silloin koko luottosuhteen ajan edellä esitettyjen sääntöjen mukaan tehoton velkojia vastaan. Tästä seuraa, että omistuksenpidätys ei tarjoa myyjälle käyttökelpoista vakuutta missään vaiheessa luottosuhteen aikana. Myyjän suojaamiseen ei ole täten yhtä painavia syitä kuin esimerkiksi pantinsaajan ja joskus myös vakuusluovutuksen saajan suojaamiseen sinä väliaikana, joka jää vakuussopimuksen päättämisen ja julkivarmistuksen väliin.[9] Tätä kantaa nähdäkseni tukee myös jaksossa 5.4.1.2. käsitelty ratkaisu KKO

[6] Ks. *Halila*, Todistustaakan jaosta s. 168—169 ja *Olsson* s. 107—108.

[7] Ks. esim. *Rodhe* s. 297 sekä *Hessler* s. 375—379 ja 386.

[8] Ks. esim. *Zitting*, Sivullissuojasta s. 110—111.

[9] Vrt. myös *Hessler* s. 376—377.

22.6.1982 n:o 4584/81. Ostajan luovutuksensaajaa kohtaan tehottomana pidettiin omistuksenpidätysehtoa, josta oli sovittu hallinnan siirryttyä ostajalle. Sellaisissa nyt esillä olevissa tapauksissa, joissa esine on alkuaankin ostajalta peräisin, tehokkuuden epäämiseen omistuksenpidätykseltä on vielä painavammat perusteet.

> Jos omistuksenpidätyksin myyty esine luovutetaan luottosuhteen kestäessä myyjän hallintaan, myyjälle on myönnettävä suojaa ostajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. Tähän tulokseen voidaan päätyä jo sillä perusteella, että julkivarmistusvaatimuksen tultua täytetyksi suojaa olisi myönnettävä myös panttausta koskevien normien mukaan.[10] Takaisinsaantia koskevat säännökset, erityisesti jaksossa 5.4.3 käsitellyt KS 46 §:n b, c, ja e kohta voivat kuitenkin tulla sovellettaviksi. Myyjän suoja ostajan myöhempiä luovutuksensaajia vastaan on tällaisessa tapauksessa täydellinen, koska ostajan luovutuksensaaja ei voi saada edes saantosuojaa esineen hallinnan ollessa myyjällä.

5.5.2. Sale and lease back

Ostajalta peräisin olevia esineitä koskevaa omistuksenpidätystä vastaa leasingsopimus, josta on käytetty englanninkielistä ilmaisua sale and lease back.[1] Sitä käytettäessä luotontarvitsija myy jonkin omistamansa esineen rahoittajalle. Tämän jälkeen tai jo samassa yhteydessä rahoittaja luovuttaa esineen leasingvuokralle myyjälle. Esineen myyjä saa kauppasopimuksen mukaisena kauppahintana tarvitsemansa luoton, joka peritään rahoituslisineen takaisin leasingvuokran muodossa. Omistusoikeus turvaa tätä vuokranantajan eli rahoittajan saamista.

Edellä kuvattua rahoitusjärjestelyä ei liene yleisesti käytetty meillä eikä Ruotsissa tai Norjassa.[2] Toisin on asian laita esimerkiksi Yhdysvalloissa ja ilmei-

---

[10] Toisaalta kiinnityskelpoisten moottorikäyttöisten ajoneuvojen, alusten ja ilma-alusten käteispanttausta koskevasta kiellosta lienee katsottava seuraavan, että puheena olevan tyyppiseltä vakuusluovutukselta on evättävä tehokkuus ainakin velkojia vastaan, ks. AutokiinL 2.2 § AlusrekisteriL 23.3 § ja Ilma-aluskiinL 1 §, vrt. *Koulu*, LM 1987 s. 552—553.

[1] Ks. puheena olevasta käsitteestä esim. *Junka* s. 8, *Takki* s. 244—245, *Millqvist* s. 33, *Adlercreutz* s. 154—155, *Henriz*, TfR 1968 s. 88—89, *Bet. 1983:984* s. 15 ja 24, *Søgaard*, UfR 1984 B s. 83—84 ja *Kofoed-Hansen* s. 52—53. Toisinaan sale and lease back on liitetty nimenomaan kiinteistöjä ja rakennuksia koskeviin leasingsopimuksiin, ks. esim. *Koch-Nielsen*, UfR 1971 B s. 287—288.

[2] Ks. esim. *Oksanen*, Lakimiesuutiset 1988:3 s. 20, *Karppi*, Leasing-toiminnan oikeudellisia kysymyksiä s. 2 ja *Green* s. 34

sesti Tanskassa.[3] Pohjoismaissa tämän rahoitusjärjestelyn vähäinen käyttö johtunee ainakin osittain siitä, että vuokranantajan mahdollisuuksiin saada suojaa vuokralaisen velkojia vastaan on suhtauduttu epäillen. Täysin selvää oikeuskäytännön kantaa ei liene muodostunut missään Pohjoismaassa. Uusin tanskalainen oikeuskäytäntö näyttää kuitenkin asettuneen sivullissitovuuden hyväksyvälle kannalle.[4]

Kielteistä suhtautumista vuokranantajan suojaan vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan puoltavat mielestäni samat näkökohdat, joita on selvitetty käsiteltäessä toisaalta jälkikäteistä leasingiä toisaalta ostajalta peräisin olevia esineitä koskevaa omistuksenpidätystä.[5] Sale and lease back on vuokralaisen velkojille itse asiassa selvästi vaarallisempi sopimuskonstruktio kuin jälkikäteinen leasing. Jälkikäteistä leasingiä käyttämällä tavaran toimittajalle perustetaan ainoastaan toimitettuun esineeseen kohdistuva vakuusoikeus, joka turvaa normaalisti toimituksesta johtuvaa saamista. Sale and lease back mahdollistaisi velallisen koko omaisuuden käyttämisen vakuuden kohteena periaatteessa minkä tahansa saamisen turvaamiseksi.

Näiden kielteisten piirteiden vuoksi on mielestäni perusteltua evätä vuokranantajalta suoja vuokralaisen ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan.[6] Ostaja voisi ilmeisesti jättää esineen esimerkiksi lyhytaikaisen vuokrasopimuksen nojalla myyjän haltuun menettämättä suojaansa myyjän ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. Tämä ei kuitenkaan anna perustetta suojata vuokranantajaa puheena olevan tyyppisissä tilanteissa, joissa vuokrasopimus palvelee leimallisesti vakuustarkoitusta. Toisenlainen kanta vähentäisi olennaisesti panttausta koskevan julkivarmistusvaatimuksen käytännöllistä merkitystä.

Vuokranantajan suoja vuokralaisen myöhempiä luovutuksensaajia kohtaan on epäselvä jaksossa 5.5.1. esitetyistä syistä. Myös sale and lease back -sopimuksissa vakuusesine on tarkoitettu jäämään vuokralaisen haltuun luottosuhteen kestoajaksi. Kyseinen vakuusjärjestely on siksi edellä omaksutun kannan mukaan koko luottosuhteen kestoajan tehoton vuokralaisen ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. Tämän tähden ei ole nähdäkseni perusteltua myöntää

[3] Ks. *Henriz* TfR 1968 s. 88, *Bet. 1983:984* s. 15, 80 ja 111—115 sekä *Søgaard*, UfR 1984 B s. 79—81.

[4] Ks. *Skyum-Nielsen*, Justitia 1986:1 s. 16—24 ja *Søgaard*, UfR 1984 B s. 84—88.

[5] Ks. jaksoja 5.4.2. ja 5.5.1.

[6] Ks. myös *Oksanen*, Lakimiesuutiset 1988:3 s. 20, *Karppi*, Leasing-toiminnan oikeudellisia kysymyksiä s. 2, *Berning* s. 344 av. 116 ja *Braekhus* s. 216. Ruotsin oikeuden mukaan sale and lease back -sopimusten tehottomuus velkojia kohtaan seuraa jo LösöreköpL:sta, jollei luovutussopimusta ole julkistettu sanotussa laissa säädetyllä tavalla, ks. esim. *Millqvist* s. 33, *Håstad* s. 38, 140 ja 186 sekä *Adlercreutz* s. 154—155.

vuokranantajalle suojaa myöskään vuokralaisen luovutuksensaajaa vastaan. Vaikka vuokranantajalle myönnettäisiin suojaa, vuokralaisen luovutuksensaaja voi saada vilpittömän mielen suojaa tavanomaisin, KK 11:4:stä ja 12:4:stä ilmenevin edellytyksin.

Tässä ja edellisessä jaksossa on käsitelty velalliselta peräisin olevan omaisuuden vakuuskäyttöä olettaen, että järjestelyissä ovat osallisena ainoastaan velallinen ja velkoja. Näissä jaksoissa puollettuja rajoituksia voidaan kuitenkin kiertää monesti suhteellisen helpolla ottamalla järjestelyihin osalliseksi vaikkapa vartavasten rahoitusjärjestelyä varten perustettu erillinen oikeushenkilö.

Omistuksenpidätyskaupan tai leasingvuokran kohteeksi tarkoitettu esine voidaan myydä tai vuokrata esimerkiksi perustetulle tytäryhtiölle. Kauppa- tai vuokrasopimukseen perustuvat oikeudet voidaan taas jäljempänä jaksossa 9. esitettävällä tavalla siirtää ulkopuoliselle rahoittajalle. Myyjä, vuokranantaja tai siirronsaajana oleva rahoittaja ei jääne vaille suojaa tytäryhtiön velkojia ja luovutuksensaajia vastaan, vaikka esimerkiksi kaupan tai vuokran kohteena olevaa esinettä ei fyysisesti siirretä vaan tytäryhtiö käyttää sitä entisissä tiloissa. Esineen voidaan katsoa olevan tytäryhtiön hallinnassa. Myyjän tai vuokranantajan sivullissuojaa ei estäne se, että sopijapuolten välillä vallitsee olennainen taloudellinen etuyhteisyys. Sen sijaan on edellytettävä, että ostajana tai vuokralaisena oleva tytäryhtiö todella harjoittaa omaa taloudellista toimintaa eikä yhtiöiden erillisyys ole pelkästään muodollista. Yksityiskohdissaan sivullissuojan saamisen edellytykset ovat epäselviä. Nämä edellytykset ovat osa laajaa ja paljolti selvittämättöntä oikeushenkilöiden samaistusproblematiikkaa.[7]

6. VAKUUSESINEEN MUUTOSTEN VAIKUTUKSET

6.1. YLEISTÄ TARKASTELTAVISTA KYSYMYKSISTÄ

Jaksossa 6. tarkastellaan eräiden vakuusesineeseen kohdistuvien toimenpiteiden ja tapahtumien vaikutusta omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan asemaan. Kysymys ei ole oikeudellisista määräämistoimista vaan vä-

[7] Ks. samaistusproblematiikasta *Huttunen* s. 152—200 ja esim. *Gerhard af Schultén*, Moderbolags ansvar för dotterbolags förpliktelser (ansvarsgenombrott), Forhandlingene ved det 30. nordiske juristmøtet Oslo 15.-17. august 1984, Del I, Flekkefjord, s. 77—122, *Håstad*, Studier s. 9—11, 14—16, *H. V. Godsk Pedersen*, Civilretslig identifikation i relation til kreditorer, UfR 1985 B 352—360, *K. Kiilerich-Hansen*, Finansiering og sikkerhedsstillelse gennem koncerndannelse, UfR 1982 B s. 425—433 ja *Berning* s. 419—442.

littömästi esinettä koskevista muutoksista. Ne tekisivät yleensä sivullisen omistusoikeuden säilymisen problemaattiseksi, vaikkei omistusoikeutta olisi käytetty vakuustarkoituksessa kuten omistuksenpidätyksessä ja leasingissä. Tämä on eräs selitys sille, että myös omistusvakuuden tehokkuuteen on näissä tapauksissa tavallisesti suhtauduttu kielteisesti. Kuten yksityiskohtaisessa tarkastelussa todetaan, suojan epäämiseen omistuksenpidätysmyyjältä tai leasingvuokranantajalta voidaan kuitenkin usein päätyä myös sillä perusteella, että omistuksenpidätystä ja leasingiä arvioidaan leimallisesti vakuuskeinoina.

Eniten sekä oikeuskirjallisuudessa että oikeuskäytännössä on ollut esillä omistuksenpidätyksin myydyn esineen liittäminen kiinteistöön ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntyedellytykset täyttävällä tavalla. Kiinteistöön liittämisen synnyttämiä peruskysymyksiä koskeva oikeuskäytäntö vakiintui jo 1930-luvulla. Vakuusesineen kiinteistöön liittämisen vaikutuksilla on huomattava käytännöllinen merkitys. Vakuuden menetys voi olla liittämisen seuraamuksena paitsi suoranaisesti rakentamiseen tarkoitettujen tavaroiden myös esimerkiksi sellaisten koneiden ja laitteiden toimituksissa, joita käytetään rakennukseen tai kiinteistön maapohjaan kiinnitettyinä.

Kiinteistöön liittämisen rinnakkaisilmiö on vakuusesineen liittäminen toiseen irtaimeen esineeseen ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntyedellytykset täyttävällä tavalla. Irtaimeen esineeseen liittämisen oikeusvaikutukset omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan asemaan ovat meillä jääneet vähälle huomiolle. Irtaimeen liittämisen vaikutuksilla tavaran toimittajan vakuuteen on epäilemättä vähäisempi käytännöllinen merkitys kuin kiinteistöön liittämisen vaikutuksilla. Esimerkiksi vaihto- ja varaosien sekä erilaisten lisävarusteiden toimituksissa kysymyksellä liittämisen vaikutuksista on kuitenkin tavaran toimittajan vakuudelle keskeinen merkitys. Vastaavasti auto-, alus- ja ilmaaluskiinnityksen haltijalle on kysymys erillisen vakuusoikeuden mahdollisuudesta merkittävä.

Irtaimeen esineeseen liittämisen rajatapaus on sekoittuminen. Sekoittumisella tarkoitetaan tässä tutkimuksessa, että esine menettää yksilöitävyytensä, koska sitä ei voida luotettavasti erottaa muista samanlaatuisista esineistä. Omistuksenpidätysmyyjälle sekoittumisen vaikutukset voivat olla relevantteja erityisesti silloin, kun toimitus käsittää ns. paljousesineitä, joiden erottaminen muualta hankitusta tavarasta voi tuottaa vaikeuksia. Sekoittumisen vaikutukset voivat kuitenkin tulla esille myös sellaisissa tapauksissa, joissa ei ole vaikeaa selvittää, kenen toimittamista esineistä on kysymys. Samanlaatuisia esineitä on voitu toimittaa samalle asiakkaalle useassa erässä, joiden erottaminen toisistaan ei ole mahdollista.

Myös raja liittämisen tai sekoittumisen ja uuden esineen valmistamisen eli spesifikaation välillä on monesti liukuva. Esineen valmistamiseen käytetyn työn osuus on tässä suhteessa ratkaisevassa asemassa. Valmistamisessa esineen ja sen arvon muuttuminen johtuu lähinnä esineeseen kohdistetusta työsuorituksesta, kun taas liittämisessä ja sekoittumisessa muutos on seurausta ensi sijassa esineiden yhdistämisestä toisiinsa. Tyypillisimpiä tilanteita, joissa vakuusesineeseen kohdistettujen valmistamistoimien vaikutuksia joudutaan arvioimaan, ovat erilaisten raaka-aineiden kaupat. Valmistamista on oikeuskirjallisuudessa pidetty ns. alkuperäisenä saantona, joka lakkauttaa muun muassa omistuksenpidätysmyyjän oikeuden.

Erään tarkastelun piiriin kuuluvan tapausryhmän muodostavat poikaseläinten kaupat. Poikaseläinten kaupoissa vakuusesineen arvo nousee suurelta osin velallisen toimenpiteiden ansiosta luottosuhteen kestäessä. Tähän liittyy ostajan kilpailevien velkojien kannalta kyseenalaisia piirteitä. Ainakin teuraaksi kasvatettavien eläinten kaupoissa on meillä käytetty toisinaan omistuksenpidätystä vakuuskeinona.

Lupa ryhtyä edellä mainittuihin toimenpiteisiin voi vaikuttaa omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuuteen jo ennen kuin näihin toimenpiteisiin on ryhdytty. Tätä ilmentää omistuksenpidätystä koskeva runsas oikeuskäytäntö. *Jaksossa 6. ei kuitenkaan kiinnitetä huomiota sanotunlaisen luvan vaikutuksiin.* Näitä kysymyksiä tarkastellaan jaksossa 7.

6.2. LIITTÄMINEN KIINTEISTÖÖN

6.2.1. Sivullissuojaa koskeva oikeuskäytäntö ja sen arviointi

6.2.1.1. Oikeuskäytäntö

Korkeimman oikeuden julkaistussa käytännössä ei ole tullut esille kiinteistöön liitettyä esinettä koskevan omistuksenpidätyksen tehokkuus kiinteistön luovutuksensaajaa kohtaan.[1] Kiinteistöön liittämisen vaikutukset leasingvuokranantajan asemaan eivät ylimalkaan ole tulleet esille korkeimman oikeuden julkaistuissa ratkaisuissa. Lukuisia ratkaisuja on sen sijaan liittämisen vaikutuksista omistuksenpidätyksen tehokkuuteen kiinteistön pakkohuutokauppaostajaa kohtaan. Tällaisia ovat KKO 1930 II 485, 1931 II 409 sekä 1932 I 64 ja 70 ja II 373.[2]

[1] Vrt. jakso 6.2.4.

[2] Ks. lisäksi esim. KKO 1930 II 655. Ks. myös ratkaisua KKO 1958 II 131 ja sen tulkinnasta jaksossa 6.2.1.6. esitettyä.

Kiinteistöön liitettyä esinettä koskevaa omistuksenpidätystä on kaikissa edellä mainituissa ratkaisuissa pidetty tehottomana kiinteistön pakkohuutokauppaostajaa kohtaan. Kiinteistöön liitettyjen esineiden on ratkaisuissa KKO 1930 II 485, 1931 II 409 ja 1932 II 373 sanottu tulleen kiinteistön (aines)osiksi. Ainesosasuhteesta on ehkä myös ratkaisussa KKO 1932 I 64 katsottu olleen kysymys, vaikka liitettyjen esineiden (muun muassa kylpyammeiden, pesualtaiden ja kaasukamiinoiden) mainittiin tulleen kiinteistöön kuuluviksi ottamatta kantaa siihen, oliko kysymys ainesosa- vai tarpeistosuhteesta. Ratkaisussa KKO 1932 I 70 on sen sijaan todettu omistuksenpidätyksin myytyjen esineiden (hissien) tulleen kiinteistön tarpeistoksi. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen erottelulle ei ole siis annettu merkitystä liittämisen vaikutuksia arvioitaessa. Ratkaisuissa 1932 I 64 ja 1932 II 373 on mainittu myös, että esineet olivat irrottamisen helppoudesta riippumatta tulleet kuulumaan kiinteistöön.

Pakkohuutokauppaostajan ei ole oikeuskäytännössä katsottu olevan sidottu omistuksenpidätykseen, vaikka ehdon olemassaolosta olisi ilmoitettu pakkohuutokaupassa ja ostaja olisi siten ollut tietoinen omistuksenpidätyksestä. Tämä ilmenee ratkaisuista KKO 1932 I 64 ja 70. Tällainen kanta viittaa siihen, että omistuksenpidätyksen tehottomuuteen on päädytty velkojien eikä pakkohuutokauppaostajien suojaamiseksi.[3] Omistuksenpidätysmyyjän ja velkojien väliseen suhteeseen ennen kiinteistön pakkohuutokauppaa ei ole kuitenkaan suoranaisesti otettu kantaa korkeimman oikeuden julkaisuissa ratkaisuissa. Näin ollen on jäänyt täsmentämättä, missä vaiheessa ennen pakkohuutokauppaa velkojien oikeus estää omistuksenpidätyksin myydyn esineen irrottamisen. Julkaisemattomaan ratkaisuun KKO 17.10.1973 n:o 2022 liittyvässä hovioikeuden tuomiossa on tosin katsottu, että myyjällä ei ollut oikeutta saada kiinteistöön liitettyjä esineitä ostajan konkurssipesästä. Korkein oikeus ei myöntänyt jutussa muutoksenhakulupaa.[4]

6.2.1.2. Argumentaatio oikeuskirjallisuudessa

Oikeuskirjallisuudessa liittämisen vaikutuksia omistuksenpidätyksen tehokkuuteen on tarkasteltu useimmiten edellä mainittujen korkeimman oikeuden

[3] Ks. myös *Portin*, JFT 1960 s. 289.

[4] Ratkaisussa IHO 25.8.1983 t. n:o 103/83 hovioikeus perusteli omistuksenpidätyksen tehokkuutta konkurssipesää kohtaan sillä, että kaupan kohteena olleita esineitä ei ollut hankittu pysyvästi ostajan vuokraamassa teollisuushallissa käytettäviksi eikä niitä voitu pitää välttämättöminä harjoitettaessa teollisuushallissa muuta kuin puusepänteollisuuteen liittyvää toimintaa ja että kyseiset esineet eivät näin olleet tulleet teollisuushallin ainesosiksi tai tarpeistoksi.

ratkaisujen pohjalta. Lopputulos on täten ollut yleensä eri kirjoittajilla yhteneväinen.[1] Toisinaan on kyllä oikeuskäytännön kannasta poiketen katsottu, ettei tarpeistosuhteen syntyedellytykset täyttävän liitossuhteen perustaminen tee omistuksenpidätystä tehottomaksi velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan.[2]

Kantaa, jonka mukaan tarpeistosuhteeseen liittäminen ei vaikuta omistuksenpidätyksen tehokkuuteen, on perusteltu väitteellä, että tarpeistosuhteen syntyminen edellyttää omistuksen yhteisyyttä.[3] Tarpeistosuhteen syntymisen on toisin sanoen väitetty edellyttävän pää- ja sivuesineen kuulumista samalle subjektille. Omistuksenpidätysmyyjä on rinnastettu muihin omistajiin, ja näin on päädytty pitämään omistuksenpidätystä tehokkaana. Jos tarpeistosuhteen katsottaisiin syntyvän omistuksenpidätyksestä huolimatta, myyjä menettäisi suojansa kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Juuri sanotuissa suhteissa ilmenevät nimittäin keskeisimmät tarpeistosuhteen oikeusvaikutukset.[4]

Kantaa, jonka mukaan sekä ainesosa- että tarpeistosuhteeseen liittäminen voi tehdä omistuksenpidätyksen tehottomaksi velkojia ja luovutuksensaajia vastaan, on puolestaan perusteltu painottaen joko ainesosa- ja tarpeistosuhteen

[1] Ks. *Havansi*, Luotto-oikeus s. 347, *Havansi*, Takavarikko s. 581 av. 64, *Tepora* s. 547—550, 556—557, 570—571, 648—649, 654, 666—667 ja 682, *Majamaa*, DL 1983 s. 292, *Majamaa* s. 42—46, *Jartela — Kurkinen — Petäjistö* s. 150—151, *Zitting*, LM 1982 s. 414—415, *Zitting — Rautiala* s. 40 ja 47—48, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 80—81, *Zitting*, LM 1970 s. 836, *Tauvo* s. 144, *Riska*, JFT 1978 s. 233—234, *Godenhielm* s. 235, *Erma — Hoppu* s. 22, *Kartio*, LM 1975 s. 127, *Kartio* s. 35 ja 179—180, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 229, *Hakulinen — Raninen* s. 33, *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 616, *Portin*, Kysymyksiä s. 10—12, *Portin*, JFT 1960 s. 282, 289 ja 291, *Ollinen* s. 55—56, *Caselius* s. 281, 317—318 ja 393—394 sekä *Noponen* s. 175—177 ja 180—181.

[2] Ks. edellä mainittuja *Riskan*, *Kivimäen* ja *Ylöstalon*, *Hakulisen* ja *Ranisen* sekä *Kurvisen* ja *Kärävän* esityksiä.

[3] Ks. omistuksen yhteisyyden käsitteestä *Zitting*, Sivullissuojasta s. 44—45, *Kartio*, LM 1975 s. 123—124 sekä *Kartio* s. 33 ja 37. Vrt. *Tepora* s. 454—455 sekä *Majamaa* s. 36 ja 38—39, joissa on suositettu käsitettä oikeuksien yhteisyys.

[4] Ainesosa- ja tarpeistosuhteen keskeisiksi oikeusvaikutuksiksi mainitaan tavallisesti, että kiinteistöä koskevat oikeussäännöt käsittävät kiinteistön ainesosineen ja tarpeistoineen ja että ainesosaan tai tarpeistoon ei voi kohdistua kiinteistön omistajan ulosmittaus-, konkurssi- tai kiinnitysvelkojiin taikka luovutuksensaajiin nähden tehokasta erillisoikeutta. Kummassakin suhteessa on kysymys pääsäännöstä, josta on olemassa poikkeuksia. Ks. esim. *Tepora* s. 184—195, 448—451, 471—480 ja 486—487, *Majamaa*, DL 1983 s. 268, 270—272, 277 ja 283—284, *Majamaa* s. 19, 21, 55—57 ja 79, *Zitting — Rautiala* s. 40—41 ja 48, *Zitting*, LM 1982 s. 414, 417 ja 426, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 43—46 ja 54—55, *Kartio*, LM 1975 s.120, *Kartio* s. 24, 30, 41—42, 166, 218 ja 263—264 sekä *Kivimäki — Ylöstalo* s. 228—229, 232 ja 235.

syntymistä koskevien sääntöjen tai omistuksenpidätyksen tehokkuudesta sivullisille aiheutuvien haittojen merkitystä. Varsinkin ainesosasuhteeseen liitettyä esinettä koskevan omistuksenpidätyksen tehottomuuden on usein katsottu seuraavan yksinkertaisesti siitä, että ainesosaan ei voi kohdistua erillistä, sivullisiin nähden tehokasta oikeutta. *Caseliuksen* mukaan sekä ainesosaa että tarpeistoesinettä koskeva omistuksenpidätysehto on tehoton, koska sitä ei ole vakavasti tarkoitettu (tapauksissa, joissa myyjä itse on liittänyt esineen kiinteistöön).[5] Myyjä on Caseliuksen mukaan luopunut omistuksenpidätyksestä, vaikka hän ei sitä itse ymmärtäisikään. *Ollinen* on puolestaan esittänyt, ettei omistuksenpidätyksellä voi olla esineoikeudellisia vaikutuksia, koska ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat säännöt ovat kolmannen etua koskevina normeina pakottavia.[6]

Myös *Kartio* on korostanut ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymistä koskevien sääntöjen merkitystä omistuksenpidätyksen tehokkuutta arvioitaessa. Hän on antanut painoa erityisesti sille, kenen intressissä liittäminen on tapahtunut.[7] Tällä seikalla hän on todennut olevan merkitystä yleisesti ratkaistaessa ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymistä omistuksen erillisyyden tapauksissa eli sellaisissa tapauksissa, joissa pää- ja sivuesine eivät liitettäessä kuulu samalla taholle. Kiinteistön omistajalle omistuksenpidätyksin myydyn esineen liittäminen kiinteistöön tapahtuu yleensä kiinteistön omistajan intressissä. Näin syntyy Kartion mukaan taloudellinen kokonaisuus, jonka säilymistä on tarkoituksenmukaista suojata epäämällä ehdolta tehokkuus kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Samantyyppisiä argumentteja on käyttänyt sittemmin *Tepora*.[8]

Omistuksenpidätyksestä sivullisille aiheutuvien haittojen merkitykseen on meillä ensimmäisenä korostetusti nojautunut *Portin*. Hän on vedonnut paljolti samanlaisiin sivullisen etua koskeviin näkökohtiin, joita esitetään jäljempänä jaksossa 6.2.1.4..[9]

Kirjallisuudessa esitettyjen argumenttien merkitystä arvioidaan seuraavaksi jaksoissa 6.2.1.3. ja 6.2.1.4. Aluksi selvitetään omistuksen erillisyyden merkitystä ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymiselle. Seuraavassa jaksossa eritellään omistuksenpidätyksen tehokkuudesta sivullisille aiheutuvia haittoja ja hyötyjä.

[5] Ks. *Caselius* s. 327 av. 2.

[6] Ks. *Ollinen* s. 55—56.

[7] Ks. *Kartio* s. 34—35 ja 179—180.

[8] Ks. *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 6—7 sekä *Tepora* s. 547—550, 556—557, 570—571, 648—649, 654, 666—667 ja 682.

[9] Ks. *Portin*, JFT 1960 s. 285—286 ja 294—295.

6.2.1.3. Omistuksen erillisyyden vaikutus ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymiseen

Ainesosasuhteen syntyedellytykset täyttävän liitossuhteen perustamisen on oikeuskirjallisuudessa yleisesti katsottu lakkauttavan sivuesineen omistajan oikeuden ainakin sikäli, että hän ei saa omistajan sivullissuojaa.[1] Tarpeistosuhteen syntyedellytyksiin on taas toisinaan luettu omistuksen yhteisyyden vaatimus.[2]

Kuvatunlainen erottelu ainesosa- ja tarpeistosuhteen välillä ei ole perusteltu. Omistuksen yhteisyyden vaatimus voi kuulua sekä ainesosa- että tarpeistosuhteen syntyedellytyksiin kuten erityisesti Kartio on osoittanut, eikä myöskään esimerkiksi oikeuskäytännöstä löydy tukea sanotunlaiselle erottelulle.[3] Muuten oikeuskäytännön pohjalta ei voitane osoittaa yleispäteviä sääntöjä omistuksen erillisyyden merkityksestä. Rakennukset ovat tässä suhteessa erityisasemassa. Rakennuksia koskevia sääntöjä käsitellään jaksossa 6.2.2.3.

Useissa korkeimman oikeuden ratkaisuissa ainesosa- tai tarpeistosuhteen on katsottu syntyneen omistuksen erillisyydestä huolimatta. Perustelut tällaisissa ratkaisuissa ovat niukkoja ja moniselitteisiä. Ne eivät kuitenkaan näytä juuri poikkeavan sellaisten ratkaisujen perusteluista, joissa on ollut kysymys ainesosa- tai tarpeistosuhteen olemassaolosta omistuksen yhteisyyden vallitessa. Ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymisen edellytyksenä on normaalisti pidetty fyysistä liitosta tai paikallista yhteyttä sekä pysyväisluonteista taloudellista yhteenkuuluvuutta tai alistussuhdetta.[4] Samoihin seikkoihin on viitattu myös omistuksen erillisyyden vallitessa perustetun liitossuhteen merkitystä ratkaistaessa.

[1] Ks. esim. *Kivimäki — Ylöstalo* s. 229—230, *Portin*, Kysymyksiä s. 12, *Portin*, JFT 1960 s. 282, *Kyläkallio* s. 70, *Ollinen* s. 53 ja 55, *Hakulinen*, DL 1935 s. 214—215, *Hakulinen*, Perusteettoman edun palautus s. 250, 279—280, 286, 294—295, 299—300 ja 321, *Caselius* s. 364—368 ja 372—373, *Noponen* s. 176—177, *Wrede* s. 15, 50, 169—171, 174 ja 256, *Ekström* s. 1002, *Serlachius* s. 19, 21 ja 170, *Serlachius*, JFT 1888 s. 181—184 ja JFT 1889 s. 102—110 sekä *Montgomery* s. 506—509.

[2] Ks. esim. *Hakulinen*, DL 1935 s. 214—215, *Noponen* s. 175 ja 178—181, *Wrede* s. 27 ja *Serlachius* s. 29—30 sekä myös *Kivimäki — Ylöstalo* s. 232, *Portin*, JFT 1960 s. 284—285 ja 294—295 sekä *Forsman* s. 159.

[3] Ks. *Kartio*, DL 1979 s. 453—460, *Kartio*, LM 1975 s. 120, 123—126 ja 128—132, *Kartio* s. 24, 30, 33—35 ja 37 sekä myös *Zitting*, Synpunkter på beståndsdels- och pertinensförhållandet s. 463—464, *Zitting*, LM 1982 s. 413—415 sekä *Zitting — Rautiala* s. 41, 46—47 ja 254 (vrt. *Zitting*, Sivullissuojasta s. 44—45, 55 ja 80, *Zitting*, LM 1970 s. 836 sekä *Kom.miet. 1965: A 3* s. 21), *Tepora* s. 494—495, 502—506, 545—571, 581—582, 584—585 ja 683 av. 180, *Majamaa*, DL 1983 s. 272—273 ja *Majamaa* s. 40—41.

[4] Ks. esim. *Kom.miet. 1965: A 3* s. 20, *Tepora* s. 490—491, 501, 514—521 ja

Käytettyjä perusteluja valaisevia ratkaisuja ovat esimerkiksi KKO 1982 II 86 (''tarkoitettu pysyvästi kuulumaan teollisuushallin varustukseen'', ''välttämätön hallin käyttämiseksi tarkoitukseensa'' ja ''tarpeellisena myös harjoitettaessa hallissa muuta teollista toimintaa''), KKO 1939 II 276 (''vuokramiesten myllyn tarkoituksenmukaista käyttöä varten hankkimana, myllyyn liitettynä tarpeistona'') ja KKO 1934 I 43 (''muuraamalla yhdistetty'' ja ''tarkoitetun kiinteistön pysyväistä käyttöä varten''). Ratkaisuista, joissa tässä yhteydessä vähemmän relevantein perusteluin on katsottu ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntyneen omistuksen erillisyydestä huolimatta, voidaan mainita esimerkiksi KKO 1978 II 19, 1967 II 46, 1950 II 9 ja 1923 p. II 1372, SOO 9.11.1906 t. n:o 5 sekä myös KKO 1933 II 149 ja 1958 II 131[5]

Ratkaisuista, joissa on katsottu, ettei ainesosa- tai tarpeistosuhdetta ole syntynyt, voidaan mainita esimerkiksi KKO 1982 II 87 (sähköliesi, jääkaappi, loistevalaisimet ja öljysäiliö), 1967 II 46 (öljysäiliöt), 1949 II 35, 1948 II 79 ja 1928 II 6. Ratkaisun KKO 1982 II 87 perusteluissa vedottiin siihen, että sähköliesi ja jääkaappi oli hankittu liittäjän omaa asumistarkoitusta varten eikä asennustavasta voitu päätellä, että liittäjä olisi tarkoittanut liittää ne pysyvästi rakennukseen siinä käytettäväksi. Loistevalaisimista todettiin, että ne eivät olleet tarpeellisia käytettäessä tehdasrakennusta muuhun kuin kyseessä olleeseen tarkoitukseen ja että kiinnitystapa ei osoittanut liittäjän tarkoittaneen liittää ne pysyvästi rakennukseen. Öljysäiliöistä mainittiin, että vaikka säiliöt olivat olleet tarpeellisia vuokralaisen toiminnalle, hänen ei voitu katsoa tarkoittaneen liit-

543—545, *Majamaa*, DL 1983 s. 283—284 ja 286—287, *Majamaa* s. 37 av. 67, *Zitting — Rautiala* s. 36—37, 41—43 ja 45, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 44—45, *Kartio*, LM 1975 s. 122—123, *Kartio* s. 24—25, 32, 168—176 ja 274 av. 89, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 213, 226—228 ja 230—232, *Portin*, Kysymyksiä s. 11, *Portin*, JFT 1960 s. 281—284, 295 ja 297—298, *Ollinen* s. 51—54, *Hakulinen*, DL 1935 s. 211—214 ja 217—223, *Caselius* 304, 346—351, 353—354 ja 368—370, *Noponen* s. 154 av. 2 ja 3 sekä s. 160—161, *Wrede* s. 14—16, 18, 25—27, 49—50 ja 52, *Ekström* s. 999, 1002—1004, 1006—1008 sekä *Serlachius* s. 3—5, 16—18, 20—21, 25—26 ja 28.

[5] Ks. viimeksi mainitusta ratkaisusta jaksossa 6.2.1.6. esitettyä. Yllä mainitut ratkaisut KKO 1934 I 43 ja 1982 II 86 eivät ole ihanteellisia omistuksen erillisyyden merkityksen arviointia varten. Ensiksi mainitussa ratkaisussa oli nimittäin kysymys yhteisomistajien suorittamasta liittämisestä ja jälkimmäisessä tapauksessa kiinteistön omistaja oli ilmeisesti määräävässä asemassa siinä osakeyhtiössä, joka oli suorittanut liittämisen.

Ks. lisäksi ratkaisua KKO 1982 II 87 siltä osin kuin kysymys oli siltanosturista (''ostanut nosturin pysyvästi kiinteistöllä käytettäväksi'', ''tarkoitettu kuulumaan pysyvästi teollisuushallin varustukseen'' ja ''tarpeellisena myös harjoitettaessa tilalla muuta teollista toimintaa''). Mainittu ratkaisu voi kuitenkin perustua sääntöihin, jotka koskevat ainesosa- tai tarpeistosuhteen lakkaamista. Nosturi oli ollut kiinteistöllä kunnan myydessä kiinteistön osakeyhtiölle ja kiinteistöllä olleen irtaimiston yhtiön toimitusjohtajalle. Ratkaisuista sen paremmin kuin asiakirjoista ei ilmene varmuudella, oliko nosturi ollut kiinteistöön liitettynä kaupan aikaan.

tää öljysäiliöt pysyvästi kiinteistön lämpökeskusrakennukseen. Kaikki nämä näkökohdat ovat samantyyppisiä kuin perustelut, joita on käytetty arvioitaessa ainesosa- tai tarpeistosuhteen olemassaoloa omistuksen yhteisyyden vallitessa. Ratkaisussa KKO 1928 II 6 on taas huomionarvoista erityisesti se, että osan vuokralaisen liittämistä esineistä katsottiin tulleen kuulumaan kiinteistöön, vaikka ratkaisun perusteluissa kiinnitettiin huomiota nimenomaan niihin esineisiin, joiden ei katsottu kuuluneen kiinteistöön. Omistuksen erillisyys sellaisenaan ei siten liene selitys ratkaisussa omaksutulle kannalle.

Omistuksen erillisyydestä huolimatta liitossuhteen on siis katsottu voivan in casu täyttää taloudelliselle yhteenkuuluvuudelle tai taloudelliselle alistussuhteelle asetettavat vaatimukset. Kiinteistön ja siihen liitetyn esineen kuuluminen eri omistajille on kuitenkin seikka, joka ymmärrettävästi tekee liitossuhteen pysyvyyden tavallista ongelmallisemmaksi. Omistuksen erillisyys näyttääkin vaikuttaneen tällä tavoin välillisesti siihen, onko ainesosa- tai tarpeistosuhteen katsottu vallitsevan. Asia voidaan ilmaista myös *Kartion* ja *Teporan* esittämällä tavalla niin, että merkitystä on annettu sille, kenen intressissä liittäminen on tapahtunut.[6] Ainesosa- tai tarpeistosuhde ei synny, jos liittäminen on suoritettu vain sivuesineen omistajan intressissä.

Vaikka omistuksen erillisyyden merkityksestä ei voida osoittaa täsmällisiä sääntöjä, voidaan oikeuskäytännön kannan, jonka mukaan ainesosa- ja tarpeistosuhde syntyvät omistuksenpidätyksestä huolimatta, sanoa olevan sopusoinnussa muissa omistuksen erillisyyden tapauksissa noudatetun linjan kanssa. Omistuksenpidätyskaupassa on sekä myyjän että ostajan tarkoituksena, että esine siirtyy lopulta pysyvästi ostajalle ja käytännössä näin epäilemättä useimmiten tapahtuu. Täten omistuksenpidätysehdon olemassaolo ei estä pitämästä esinettä kiinteistön pysyvää käyttöä varten hankittuna, kunhan ostajalla itsellään on ollut tällainen tarkoitus.

Viimeksi sanotuilla omistuksenpidätyskaupan piirteillä on yhteyttä omistuksenpidätyksen tehokkuudesta sivullisille aiheutuviin haittoihin. Tähän onkin liitossuhteen pysyvyyttä arvioitaessa kiinnitettävä huomiota, koska ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien sääntöjen keskeinen tavoite on juuri sivullisten etujen suojaaminen.

Omistuksenpidätyskaupoissa on perimmäisenä tarkoituksena siirtää esine pysyvästi ostajalle. Tämän vuoksi omistuksenpidätystä voidaan käyttää sellaisten esineiden kaupoissa, joiden irrottaminen kiinteistöstä aiheuttaisi huomat-

[6] Ks. jaksossa 6.2.1.2. av. 7 ja 8. Niin sanotusta aksessio- l. liittämissaannosta selityksenä ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymiselle omistuksen erillisyyden tapauksissa ks. jaksossa 6.2.3.2. esitettyä.

tavia tappioita. Ostaja voi olla tällaisten tappioiden mahdollisuudesta huolimatta valmis hyväksymään omistuksenpidätysehdon käytön ja liittämään esineen kiinteistöön. Esineen takaisin ottaminen voi nimittäin useinkin näyttää ostajasta epätodennäköiseltä. Lisäksi takaisinotto liittyisi useimmiten konkurssiin tai muuhun maksukyvyttömyystilanteeseen, jossa irrottamisesta aiheutuvilla tappioilla ei ehkä ole ostajalle suurta merkitystä. Tilanne on toisenlainen esimerkiksi lyhytaikaisten vuokra- tai lainasopimusten ja muiden selvästi tilapäistä tarkoitusta palvelevien järjestelyjen yhteydessä. Silloin irrottamisen aiheuttamat tappiot ovat alun alkaen nähtävissä, ja niiden voidaan olettaa hillitsevän kiinteiden liitosten perustamista. Kiinteistöön liitettyä esinettä koskevan omistuksenpidätyksen tehokkuus olisi täten nähdäkseni omiaan lisäämään tilanteita, joissa kiinteistöön liitettyyn esineeseen kohdistuu sivullisiin nähden tehokkaita oikeuksia. Samalla liitokset saattaisivat olla tavallista vaikeammin purettavia.

Omistuksen erillisyyden merkitystä koskeviin sääntöihin nojautuvat myös jaksossa 6.2.1.2. mainitut *Caseliuksen* ja *Ollisen* argumentit. Myyjän todellisena tarkoituksena ei voida olettaa olevan omistusoikeudesta luopumisen, vaikka hän liittäisi omistuksenpidätyksin myymänsä esineen ostajan kiinteistöön. Tätä Caselius ei ole tarkoittanutkaan. Hän on katsonut, että liittäminen merkitsee omistusoikeudesta luopumista, vaikka myyjä ei ymmärtäisi sitä. Liittäminen merkitsee näin ollen omistusoikeudesta luopumista siksi, että liittämisellä syntyvä ainesosa- tai tarpeistosuhde tekee erillisen omistusoikeuden mahdottomaksi.

Vastaavasti ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien sääntöjen pakottavuudesta voidaan Ollisen tapaan päätyä omistuksenpidätyksen tehottomuuteen vain sikäli, kuin edellytetään olevan voimassa normin, jonka mukaan liitettyyn esineeseen kohdistuva sivullisiin nähden tehokas oikeus lakkaa liittämisellä. Vain tällä edellytyksellä voidaan katsoa olevan voimassa pakottava sääntö, josta poikkeamista omistuksenpidätyksellä tavoitellaan.[7]

Caseliuksen ja Noposen esittämillä näkohdilla voidaan näin ollen perustella omistuksenpidätyksen tehottomuutta kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan vain, jos muilla perusteilla on jo päädytty siihen, että ainesosa- tai tarpeistosuhde syntyy. Näillä näkökohdilla ei ole siksi itsenäistä merkitystä.

[7] Vrt. Ruotsissa aikanaan vastaavan kysymyksen johdosta käytyä keskustelua: *Undén*, TfR 1921 s. 14—15, *Almén*, SvJT 1918 s. 7—9, *Lundstedt* s. 20 ja *Sjögren*, TfR 1916 s. 354—356.

6.2.1.4. Omistuksenpidätyksen tehokkuudesta sivullisille aiheutuva haitta ja hyöty

Kiinteistöön liitettyä esinettä koskevasta omistuksenpidätyksestä aiheutuisi sivullisille monenlaista haittaa, jolla voidaan perustella oikeuskäytännössä omaksuttua kielteistä kantaa omistuksenpidätyksen tehokkuuteen. Ensinnäkin omistuksenpidätyksen selville saaminen olisi luotonantajille ja kiinteistön luovutuksensaajille varsin vaikeaa.[1] Varmuudella asia olisi selvitettävissä vain tutkimalla omistajan saanto kaikkiin sellaisiin yksilöitävissä oleviin objekteihin, jotka eivät ole kiinteistöllä luonnostaan vaan on hankittu muualta ja jotka ovat siten potentiaalisia omistuksenpidätyksen kohteita. Luotonantajan vaikeuksilla määritellä kiinteistön arvo olisi merkitystä erityisesti kiinnitysvelkojille.

Velkojille selonottovaikeuksilla olisi merkitystä myös sikäli, että epävarmuus omistuksenpidätysten olemassaolosta voisi vaikuttaa kielteisesti pakkohuutokaupassa saatavaan kauppahintaan. Pakkohuutokauppaostajalle omistuksenpidätys muodostaisi nimittäin vielä suuremman vaaran kuin luovutuksensaajille keskimäärin, koska ulosmittausmenettelyn kohteeksi joutuneen kiinteistönomistajan vastuukykyisyys on säännönmukaisesti heikko.

Selonottovaikeuksien argumenttiarvoa vähentää tietyssä mielessä se, että sivullisten selonottomahdollisuuksia ei ole muutenkaan järjestelmällisesti turvattu ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksiä määriteltäessä. Niinpä oikeuskäytännössä on monesti katsottu ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymisen riippuneen sellaisista liitossuhteen pysyvyyttä koskevista kiinteistön tai sivuesineen omistajan tarkoituksista, joita sivullisen on ollut vaikea havaita.[2] Toisaalta esimerkiksi kiinteistön luovutuksensaajan luottamusta siihen, että esine kuuluu kiinteistöön, ei tällaisessa tapauksessa suojata, koska vilpittömän mielen suojaa koskevat säännöt eivät tule sovellettaviksi.[3] Omistuksenpidätyksestä aiheutuvien haittojen merkitystä korostaisi kuitenkin kollisiotilanteiden todennäköinen runsaus ja liitossuhteiden pysyvä luonne.[4]

Omistuksenpidätystä käyttämällä ei periaatteessa voitaisi saattaa velallisen omaisuutta ulosmittaus- ja konkurssivelkojien ulottumattomiin. Varat, jotka ostaja on sijoittanut omistuksenpidätyksin hankittuihin esineisiin, tulisivat muiden velkojien hyväksi esimerkiksi OsamKL:n mukaisessa tilityksessä tai muussa

---

[1] Ks. myös esim. *Portin*, JFT 1960 s. 286 ja 294—296.

[2] Ks. esim. KKO 1950 II 441, 1949 II 365, 1948 II 251, 1937 I 31, 1932 II 133 ja 261 sekä 1922 t. I 38.

[3] Ks. *Kartio* s. 247—251.

[4] Ks. jakso 6.2.1.3.

osapuolten välien selvittelyssä.[5] Irrottamisen aiheuttamista vaurioista tai irrottamisen kustannuksista voisi kuitenkin käytännössä seurata, että ostajan esineeseen sijoittamat varat eivät hyödyttäisi velkojia. Esineen vaurioituessa irrottamisen johdosta pienenisi välien selvittelyssä ostajapuolen hyväksi luettava erä, ja irrottamiskustannukset olisi taas esineen takaisin ottamisesta johtuvina kustannuksina luettava myyjän hyväksi. Lisäksi myyjä ei ilmeisesti olisi velvollinen korvaamaan irrottamisesta aiheutuvia vahinkoja. Sitä paitsi irrottaminen voisi aiheuttaa taloudellisen kokonaisuuden hajoamisen vuoksi häiriöitä kiinteistön käytössä sekä kiinteistön arvon laskua yli irrotettavan esineen arvon.

Kiinnitysvelkojille aiheutuisi omistuksenpidätyksestä vastaavanlaisia haittoja kuin ulosmittaus- ja konkurssivelkojille. Sitä paitsi voisivat kaikki omistuksenpidätyksin ostettuihin esineisiin sijoitetut varat jäädä omistusoikeuden siirtymiseen saakka panttioikeuden ulkopuolelle.[6] Omistuksenpidätyskaupat tarjoaisivat kiinteistön omistajalle hyvät mahdollisuudet vähentää kiinteistön vakuusarvoa kiinteistön käyttöarvon kärsimättä. Omistuksenpidätyksen avulla kiinteistön omistaja voisi käyttää vakuutena sellaisia arvoja, jotka kiinnityksenhaltija on perustellusti voinut lukea hyväkseen kiinnitysvakuuden riittävyyttä arvioidessaan.[7] Sanotun merkitystä korostaisi se, että omistuksenpidätyskauppaan ei juuri liity julkisuutta. Toisaalta on kyllä otettava huomioon, että omistuksenpidätyksen käyttömahdollisuus voisi helpottaa kiinteistön hoitoa varten tarpeellisten esineiden hankintaa. Näin ollen omistuksenpidätyksen käyttö voisi myös edistää kiinteistön hyvää hoitoa.[8]

Paitsi että omistuksenpidätyksestä aiheutuisi välittömiä haittoja kiinteistön omistajan muille velkojille ja kiinteistön luovutuksensaajille, omistuksen-

[5] Ks. jaksoja 8.1. ja 8.2.

[6] KiinA 18.2 §:n (sekä UL 5:28.2 ja 39.2:n sekä 6:9.2:n) nojalla olisi tosin mahdollista päätyä myös siihen tulokseen, että kiinnitys tuottaa panttioikeuden osapuolten välien selvittelyssä ostajan hyväksi todettavaan erotukseen, jos irrottaminen tapahtuu kiinteistön ulosmittauksen jälkeen. Esineestä ostajalle suoritettavaa erotusta voitaisiin pitää sanotuissa lainkohdissa tarkoitettuna kiinteistöstä lähteneenä tulona, vrt. myös esim. KKO 1929 II 394 ja 395.

[7] Vrt. myös *Illum*, Ejendomsforbehold s. 154—155 ja 158—159.

Ks. toisaalta *Gustafsson* s. 39—41, jossa on korostettu esim. kunnossapitotöitä varten kiinteistöön liitettyjen esineiden vähäistä merkitystä kiinteistön vakuusarvolle ja katsottu, että kiinnityksenhaltijalta voidaan edellyttää tällaisen vakuusarvon laskun huomioon ottamista velan kuoletussuunnitelmaa laatiessaan. Gustafsson on viitannut myös siihen, että erillisoikeuksien tehokkuutta koskevat normit viime kädessä ratkaisevat sen, mitä kiinnityksenhaltija voi odottaa kiinteistöön kuuluvan. Ks. samansuuntaisista käsityksistä myös *Millqvist* s. 328—329.

[8] Ks. myös *Illum*, Ejendomsforbehold s. 155—157 ja *Braekhus*, LoR 1966 s. 250.

pidätyksestä vakuuskeinona saatava hyöty olisi usein vähäinen.[9] Omistuksenpidätys ei tarjoaisi myyjälle käyttökelpoista vakuutta, jos irrottaminen aiheuttaisi suuria kustannuksia tai olennaisesti vahingoittaisi takaisin otettavaa esinettä. Samoin kävisi, jos irrottaminen alentaisi takaisin otettavan esineen arvoa esimerkiksi siksi, että esine on tehty kiinteistön omistajan erityisvaatimusten mukaisesti. Esineen arvon lasku ja irrottamisesta aiheutuvat kustannukset koituvat välien selvittelyssä ostajatahon vahingoksi, mutta esineen arvo voisi takaisin ottamisen jälkeen usein olla liian pieni kattaakseen myyjän kaikkia saamisia.

Omistuksenpidätyksellä olisi ostajan maksukyvyttömyystilanteissa monesti merkitystä vain sikäli, että myyjä voisi omistuksenpidätykseen vetoamalla painostaa omistajan velkojia suorittamaan saamisensa. Koska omistuksenpidätyksellä olisi viimeksi sanottu merkitys eikä ostaja aiemmin esitetyistä syistä ilmeisesti yleensä kokisi omistuksenpidätykseen suostumista olennaisena uhrauksena, omistuksenpidätystä tultaisiin todennäköisesti käyttämään irrottamisen epätarkoituksenmukaisuudesta huolimatta.

Myöskään kansantaloudellisesti ei omistuksenpidätyksen käyttö puheena olevalla tavalla, irrottamiseen tähtäävänä vakuuskeinona, olisi suotavaa. Pyrkimys turvata taloudellisten kokonaisuuksien säilyminen on eräs keskeinen peruste koko ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevalle säännöstölle.[10]

6.2.1.5. Voimassa olevien ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien sääntöjen sopivuus ratkaisukriteereiksi

Edellä esitettyjen näkökohtien valossa voidaan pitää perusteltuna omistuksenpidätyksen tehokkuuden rajoittamista suhteessa kiinteistön omistajan velkojiin ja luovutuksensaajiin. Tämä on itse asiassa tulos, johon vaihtelevin perustein on useimmiten päädytty niin meillä kuin muissa Pohjoismaissa. Erimielisyydet ovat koskeneet ennemmin sitä, miten omistuksenpidätyksen tehokkuuteen vaikuttavan liitoksen kriteerit on yksityiskohdissaan määriteltävä.

Suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa erimielisyydet ovat koskeneet lähinnä sitä, onko toisaalta ainesosasuhteen ja toisaalta tarpeistosuhteen syntyedellytyksiä arvioitava eri tavoin. Tämä erimielisyys heijastelee erilaisia käsityksiä siitä, mikä merkitys liitossuhteen kiinteydelle on annettava. Ainesosasuhteen syntymisen on katsottu edellyttävän pääsääntöisesti fyysistä liitosta, kun taas

[9] Ks. myös *Undén* s. 103 ja *Illum*, Ejendomsforbehold s. 157—159.
[10] Ks. myös *Kartio*, LM 1975 s. 120.

tarpeistosuhteelle tyypillisenä on pidetty pikemminkin paikallista yhteyttä.[1]

Liitoksen kiinteys on omaksuttu omistuksenpidätyksen tehokkuuden kriteeriksi Norjan PanteL:ssa. Omistuksenpidätys raukeaa, jos esine liitetään kiinteistöön niin, että irrottaminen aiheuttaisi suhteettoman suuria kustannuksia tai kohtuutonta arvonlaskua.[2] Muussa tapauksessa omistuksenpidätys on aikaisempien kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoita kohtaan tehokas, vaikka liittämisellä olisi syntynyt ainesosa- tai tarpeistosuhde. Omistuksenpidätyksen tehokkuus esimerkiksi kiinteistön omistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia sekä myöhempiä vilpittömässä mielessä olevia kiinteistön luovutuksensaajia ja panttivelkojia kohtaan edellyttää omistuksenpidätysmyyjän oikeuden kirjaamista.

Tanskassa ei voida TL 38 §:n mukaan pidättää omistusoikeutta tai muuta erillistä oikeutta kiinteistön omistajan kustannuksella hankittuihin ja rakennukseen sen käyttöä varten liitettyihin rakennusmateriaaleihin, johtoihin, lämmityslaitteisiin, talouskoneisiin tms. Tämän lainkohdan mukaan omistuksenpidätys on tehoton sivullisiin nähden.[3] Omistuksenpidätys, joka koskee TL 38 §:n piirin ulkopuolelle jääviä tarpeistoesineitä, on tehokas sivullisiinkin nähden.[4] Näin on siitä huolimatta, että kiinteistökiinnitys pääsääntöisesti kohdistuu tällaisiin tarpeistoesineisiin.

TL 38 §:n säännöksellä on pyritty suojaamaan erityisesti kiinteistökiinnityksen haltijoita, joita kohtaan omistuksenpidätys oli aikanaan tunnustettu tehokkaaksi, mikäli irrottaminen oli mahdollista ilman suurehkoja vahinkoja.[5] Alkuperäisessä, vuodelta 1926 olevassa muodossaan TL 38 § koski paitsi kiinteistön käyttöä varten myös kiinteistöllä harjoitettavan elinkeinotoiminnan tarpeita varten kiinteistöön liitettyjä esineitä. Sen katsottiin estävän omistuksenpidätyksen käytön esimerkiksi monenlaisten teollisuuslaitosten koneiden kaupoissa.[6]

Sittemmin kiinteistökiinnityksen preferointi erityisesti omistuksenpidätykseen nähden asetettiin kyseenalaiseksi, ja jo 1950-luvulla oli vireillä lainsää-

[1] Ks. jaksossa 6.2.1.3. av. 4 mainittuja lähteitä.

[2] Ks. *Falkanger*, TfR 1987 s. 232—238, *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 345—349 ja *Kjelstrup* s. 74—77.

[3] Ks. *Bet. 1980:904* s. 38—39, *Krag Jespersen* s. 119—121, *Illum* s. 57—58 ja 391—393 ja *Jensen* s. 144—145.

[4] Ks. *Bet. 1980:904* s. 28.

[5] Ks. *Bet. 1980:904* s. 5—7

[6] Ks. *Bet. 1980:904* s. 7—17 ja 33—34, *Illum* s. 391—393, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 151—159 ja 162—185 sekä *Jensen* s. 145—160.

däntöhanke omistuksenpidätyksen käytön helpottamiseksi.[7] Tämän suuntainen uudistus toteutui vasta vuonna 1982, jolloin TL 38 § sai alussa kerrotun sisällön. Säännöksen soveltamisalaa supistettiin tarkoituksin helpottaa tarpeistoesineiden käyttöä muun muassa omistuksenpidätyksen ja leasingin kohteina.[8]

Ruotsin oikeudessa kiinteistöön liitettyä esinettä koskevan omistuksenpidätyksen tehokkuuteen on suhtauduttu vuosisadan alkupuolella vastaavalla tavalla kuin Suomen nykyisessä oikeuskäytännössä.[9] Vuonna 1966 JB:n kokonaisuudistuksen ensimmäisenä osana voimaan tulleessa laissa, lag om vad som är fast egendom, teollisuuskiinteistöjen tarpeiston piiriä laajennettiin olennaisesti siitä, mikä se oli ollut aikaisemman lain mukaan.[10] Teollisuuskiinteistöön tulivat kuulumaan paitsi tavanomainen kiinteistön ja rakennuksen tarpeisto (ja ainesosat) myös koneet ja muu varustus, joka oli tuotu kiinteistölle käytettäväksi pääasiassa siellä teollisessa toiminnassa. Poikkeusasemassa olivat ajoneuvot, konttorivarustus ja työkalut. Vastaavat säännökset sisältyvät nykyään JB:iin.

Teollisuustarpeistoa koskevalla sääntelyllä on pyritty parantamaan kiinteistökiinnityksen käyttökelpoisuutta.[11] Kiinteistökiinnityksen avulla katsottiin voitavan hyödyntää useimpia teollisuuskiinteistöllä käytettäviä esineitä tehokkaammin vakuuskohteina kuin irtaimistollisilla vakuuskeinoilla. Tavanomaista kiinteistö- ja rakennustarpeistoa koskeva omistuksenpidätys säädettiin tehottomaksi myös inter partes, mutta nimenomaan teollisuustarpeistoa koskevan omistuksenpidätyksen tehokkuutta ei rajoitettu.[12] Myös vuonna 1986 voimaan tulleella lainmuutoksella (JB 2:3) on osittain luovuttu ajatuksesta kiinteistökiinnityksen ensisijaisuudesta irtaimistollisiin vakuuskeinoihin verrattuna. Kiinteistön omistaja voi nykyään kirjauttaa selityksen, jonka mukaan edellä tar-

[7] Ks. *Bet. 1980:904* s. 18—19 ja 32.

[8] Ks. *Bet. 1980:904* s. 22—28 ja 34—39, *Ørgaard*, UfR 1983 B s. 53 ja *Trønning — Kristensen — Møller*, J 1982 s. 200—202.

[9] Ks. *Westerlind* s. 172—173, *Agell*, SvJT 1965 s. 230—231 ja 244 av. 47, *Eklund — Nordström* s. 27—28, *Malmström*, SvJT 1949 s. 28—29, *Schmidt* s. 167—173 ja 182—184, *Lagerström*, SvJT 1932 s. 417—418 ja 426—427, *Hasselrot* s. 182—183, *Undén*, TfR 1921 s. 16, *Lundstedt* s. 18—26 ja *Sjögren*, TfR 1916 s. 353—356, vrt. *Almén* s. 407 av. 129 ja *Almén*, SvJT 1918 s. 8—21.

[10] Ks. *Westerlind*, Fast egendom s. 119—133.

[11] Ks. *Prop. 1966:24* s. 57—58 ja 64—75 sekä *SOU 1963:55* s. 237—239 ja 247—265.

[12] Ks. *Prop. 1966:24* s. 74—80 ja 96—97, *SOU 1963:55* s. s. 265—266 ja 344—347, *SOU 1947:38* s. 104—105 ja 110—115, *Håstad* s. 28—36, *Helander* s. 659—665, *Stark* s. 167—170, *Adlercreutz*, Kritiska synpunkter s. 7—10 sekä *Westerlind* s. 122—123, 162, 166, 172—176 ja 179—180.

koitettu teollisuustarpeisto ei kuulu kiinteistöön.[13] Tällä muutoksella on pyritty helpottamaan yrityskiinnityksen käyttöä.

Suomen oikeuskäytännössä omaksuttu kanta, jonka mukaan omistuksenpidätys tulee irrottamisen helppoudesta riippumatta sekä ainesosa- että tarpeistosuhteeseen liittämisen perusteella tehottomaksi kiinteistön omistajan velkojia kohtaan, on niin vakiintunut, että sen olennainen muuttaminen ilman lainsäätäjän tukea olisi kyseenalaista. Tällaisiin muutoksiin ei ole mielestäni syytäkään. Ainesosien ja tarpeiston piiri on meillä suhteellisen suppea. Esineen kuuluminen kiinteistöön ainesosana tai tarpeistona edellyttää, että esine palvelee erilaisten potentiaalisten käyttäjien tarvetta.[14] Esineen edellytetään myös palvelevan jokseenkin välittömästi nimenomaan kiinteistön käyttöä eikä yleisemmin esimerkiksi kiinteistöllä harjoitettavaa elinkeinotoimintaa.[15] Kiinteis-

---

[13] Ks. *SOU 1981:76* s. 81—85 sekä *Håstad*, SvJT 1988 s. 258—260 ja *Dahlgren — Rune* s. 167—173 ja *Pettersson* s. 101—106. Ks. lisäksi erillisvakuuksien käytön helpottamiseen tähtäävästä JB:n tarpeistosäännösten kritiikistä *Millqvist* s. 328—333 sekä *Gustafsson* s. 37—44 ja 79—89.

[14] Ks. esim. *Tepora* s. 518—519, *Majamaa*, DL 1983 s. 287, *Portin* JFT 1960 s. 283, 295 ja 297—298, *Hakulinen*, DL 1935 s. 217 ja 222 sekä *Caselius* s. 350—351. Tätä vaatimusta on viimeaikaisessa korkeimman oikeuden käytännössä ilmeisesti hieman lievennetty, ks. KKO 1982 II 83, 84, 86 ja 87, verr. esim. KKO 1956 II 97. Ratkaisu KKO 1982 II 85 osoittaa kuitenkin, ettei nykyisenkään käytännön mukaan ei ole riittävää, että esine on tarpeellinen arviointihetken mukaisessa käytössä vaan tarpeellisuutta ratkaistaessa on kiinnitettävä huomiota melkoisen laajalti kiinteistön mahdollisiin käyttötapoihin. Ks. myös *Majamaa*, DL 1983 s. 283—284.

[15] Vrt. *Majamaa*, DL 1983 s. 278—284 ja 290—295, jossa on kritisoitu edellä av. 14 mainittuja ratkaisuja KKO 1982 II 83, 84, 86 ja 87. Majamaan mukaan näissä ratkaisuissa on poikettu aiemmin sekä kirjallisuudessa että käytännössä vallinneesta kannasta. Aiemmin on hänen mukaansa tarpeistosuhteen syntyminen ratkaistu sen perusteella, ovatko esineet tarpeellisia rakennuksen käyttämiseksi rakennuksena. Mainituissa ratkaisuissa on hänen mukaansa esineiden tarpeellisuutta arvioitu rakennuksessa harjoitetun ja mahdollisesti harjoitettavan toiminnan pohjalta. Tämän suuntaista muutosta kyseisiin ratkaisuihin ei nähdäkseni kuitenkaan välttämättä sisälly.

Aikaisemmassakin käytännössä ja oikeuskirjallisuudessa on kiinnitetty huomiota sekä rakennuksen aktuaaliseen käyttötarkoitukseen että niihin käyttötarkoituksiin, joita rakennus voisi palvella sellaisenaan tai järkevin kustannuksin suoritettujen muutostöiden jälkeen. Liitossuhteessa olevan esineen on tässä mielessä edellytetty palvelevan nimenomaan rakennuksen käyttöä, eikä uusimmassa käytännössä näytä siinä suhteessa tapahtuneen muutosta.

Perinteisesti on liitossuhteessa olevan esineen edellytetty myös sikäli palvelevan rakennuksen käyttöä, että mahdollisten käyttötapojen puitteissa esineen on edistettävä jokseenkin välittömästi nimenomaan rakennuksen ja kiinteistön käyttöä. Viimeksi sanottua vaatimusta valottaa hyvin esim. ratkaisu KKO 1936 II 175, jossa oli kysymys siitä, mitä kuului elokuvateatterina käytettyyn rakennukseen. Ratkaisun perusteluissa viitattiin siihen, että ra-

tökiinnityksen piiriin ja omistuksenpidätyksen käyttöalan ulkopuolelle jäävät täten sellaiset esineet, joilla voidaan olettaa olevan käyttöä useimmille kiinteistön tuleville omistajille. Juuri tällaisten esineiden vakuuskäytössä voidaan kiinteistökiinnitystä pitää tarkoituksenmukaisimpana.

Kiinteistökiinnityksen piiriin kuuluvan omaisuuden laajentaminen johtaisi helposti omistuksenpidätystä tehottomampaan vakuuskäyttöön. Tällaiset esineet seuraisivat kiinteistöä pakkohuutokaupassa, mutta ne eivät ehkä nostaisi arvonsa edellyttämällä tavalla pakkohuutokaupassa kertyvää tuottoa, koska ostajalla ei olisi niille läheskään aina käyttöä. Nykyisessä käytännössä pysyttäytymistä puoltaa myös se, että näin vältetään uuden pakostakin tulkinnanvaraiseksi muodostuvan säännön omaksuminen.

6.2.1.6. Liittämisen vaikutus leasingvuokranantajan asemaan

Liittämisen vaikutuksista leasingvuokranantajan asemaan ei ole julkaistuja korkeimman oikeuden ratkaisuja. Ratkaisussa KKO 1958 II 131 on tosin evätty koneen toimittajalta suoja kiinteistön pakkohuutokauppaostajaa vastaan, vaikka toimittaja väitti luovuttaneensa riidanlaisen esineen ainoastaan vuokralle. Vuokrasopimuksen olemassaolo oli kuitenkin riidanalaista. Kysymys saattoi olla tavallisesta luottokaupasta. Sikäli kuin vuokrasopimus oli tehty, se oli ilmeisesti tyypillinen vuokrakauppa, jossa omistusoikeus olisi suoraan siirtynyt vuokramaksujen tultua suoritetuksi. Ratkaisun perustelut ovat sitä paitsi epäselvät, joskin ne viittaavat siihen, että koneen kuulumista kiinteistöön on arvioitu samaan tapaan kuin omistuksen yhteisyyden vallitessa.[1]

---

kennus oli alkuaankin tehty ja sisustettu elokuvateatteriksi ja että se voitiin ainoastaan melkoisin kustannuksin sopeuttaa muuhun tarkoitukseen. Elokuvateatteritoiminta oli täten ilmeisesti se rakennuksen käyttötarkoitus, jonka pohjalta riidanalaisen esineistön tarpellisuutta arvioitiin. Siitä huolimatta ei läheskään kaikkea elokuvateatteritoiminnassa tarpeellista välineistöä katsottu kiinteistöön kuuluvaksi. Niinpä kiinteistöön kuuluvina ei pidetty lattiamattoja, sähkömoottoria generaattoreineen, elokuvakoneita lamppuineen ja muine laitteineen, filmirullalaatikoita, työkalupöytää, työkaluja ja kelauskonetta moottoreineen.

Myöskään viimeksi mainitussa suhteessa ei kyseisissä KKO:n ratkaisuissa ole nähdäkseni omaksuttu uudenlaista kantaa. Tämän tyyppinen problematiikka ei näytä olleen edes esillä. Muutoksena voidaan sen sijaan pitää sitä edellä av. 14 mainittua seikkaa, että aikaisemmin esineiden on edellytetty palvelevan periaatteessa kaikkia rakennuksen käyttäjiä kun taas viimeisimpien ratkaisujen valossa vaatimustaso näyttää asettuvan hieman alemmas.

[1] Ks. ratkaisusta KKO 1958 II 131 myös *Tepora* s. 534 ja 550—552, *Kartio*, LM 1975 s. 128—129 sekä *Portin*, JFT 1960 s. 288. Ks. lisäksi (huoltoasematoiminnassa käytettäväksi) lainattua kalustoa koskevia ratkaisuja KKO 1967 II 46 (ja siitä *Tepora* s. 552—555 ja *Kartio*, LM 1975 s. 128—130) sekä KKO 1981 II 47 jaksossa 6.2.3.1.

Myös oikeuskirjallisuudessa ongelma on jäänyt vähälle huomiolle jo uutuutensa vuoksi. *Portin* on kuitenkin katsonut, että leasingvuokratun esineen tuleminen kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoesineeksi edellyttää kiinteää liitosta, jonka purkaminen vahingoittaisi olennaisesti kiinteistöä tai kyseistä esinettä.[2]

Kartio ja myös *Tepora* ovat esittäneet toisensuuntaisia käsityksiä.[3] He ovat asettaneet kyseenalaiseksi erilaisten sääntöjen soveltamisen toisaalta leasingiin toisaalta omistuksenpidätykseen. Tepora on viitannut ensinnäkin siihen, että aksessiosaantoa koskevat säännöt soveltuvat samalla tavalla leasingiin kuin omistuksenpidätykseen. Esineen irrottaminen ja takaisin ottaminen voi täten estyä, jos irrottaminen vahingoittaisi merkittävästi kiinteistöä tai vuokrattua esinettä taikka tuottaisi huomattavia kustannuksia esineen arvoon verrattuna.[4] Samaan tapaan kuin omistuksenpidätystä leasingiä voidaan hänen mukaansa pitää tehottomana velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan myös sen vuoksi, että oikeuskäytännössä omaksutun kannan mukaan taloudellinen kokonaisuus pyritään säilyttämään, mikäli liittäminen on tapahtunut pääesineen omistajan intressissä.

Nyttemmin Tepora on kuitenkin suosittanut toista tulkintaa.[5] Leasingvuokrattu esine ei hänen mukaansa tule liittämisellä kuulumaan kiinteistöön, elleivät aksessiosaannon edellytykset täyty. Tätä kantaansa hän on perustellut sillä, että omistuksenyhteisyyden vaatimus jää muissa kuin aksessiosaannon tapauksissa täyttymättä. Asiaan ei hänen mukaansa vaikuta edes se, että vuokralaisella on oikeus lunastaa esine itselleen.

Mielestäni leasingvuokranantajan suojaamista omistuksenpidätysmyyjää paremmin ei voida perustella sillä, että ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntyminen edellyttäisi omistuksen yhteisyyttä.[6] Jo omistuksenpidätystä koskeva vakiintunut käytäntö voidaan nähdä osoitukseksi siitä, ettei omistuksen erillisyys sellaisenaan estä ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymistä edes silloin, kun irrottaminen olisi helposti suoritettavissa. Oikeuskäytännössä ei muutenkaan ole yleisesti asetettu vaatimusta omistuksen yhteisyydestä vaan omistussuhteille on annettu pikemminkin välillistä merkitystä liitossuhteen pysyvyyden arvioinnissa,

---

[2] Ks. *Portin*, Kysymyksiä s. 12.

[3] Ks. *Kartio*, LM 1975 s. 131—132 ja *Tepora* s. 551 av. 5 ja s. 683 av. 180 sekä myös *Kivelä* s. 16—17.

[4] Ks. aksessiosaannosta myös jaksossa 6.2.3.2. esitettyä

[5] Ks. *Tepora*, Lakimiesuutiset 1987:12 s. 28—29 ja *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 4.

[6] Ks. myös jakso 6.2.2.3.

kuten jaksossa 6.2.1.3. on esitetty. Liitossuhteen pysyvyyttä koskevan vaatimuksen voidaan taas säännönmukaisesti katsoa täyttyvän leasingin yhteydessä, jos leasingvuokrasta puhuttaessa edellytetään, kuten tässä tutkimuksessa, että ostajalle on varattu oikeus käyttää esine loppuun. Tapauksissa, joissa leasingvuokralaisella on lunastusoikeus, asia on tavallista selvempi.

Lisäksi kiinteistöön liitettyä esinettä koskevasta vuokranantajan oikeudesta aiheutuu sivullisille vastaavanlaisia haittoja kuin omistuksenpidätyksestä.[7] Vuokranantajan oikeuden selville saaminen on sivullisille vaikeaa, esineen irrottamisesta voi aiheutua tappioita sivullisille ja leasing voi vaarantaa kiinnityksenhaltijoiden aseman. Leasing ei yleensä myöskään tarjoaisi vuokranantajalle käyttökelpoista vakuutta.

Kaiken kaikkiaan leasingvuokranantajalta on mielestäni perusteltua evätä suoja velkojia ja luovutuksensaajia vastaan, jos esine on liitetty vuokralaisen kiinteistöön ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntyedellytykset täyttävällä tavalla. Myös muissa Pohjoismaissa on kiinteistöön liittämisen vaikutuksia leasingvuokranantajan asemaan arvioitu samaan tapaan kuin liittämisen vaikutuksia omistuksenpidätysmyyjän asemaan.[8]

6.2.2. Eräitä täsmennyksiä

6.2.2.1. Myyjän ja vuokranantajan suhde velkojiin ennen pakkohuutokauppaa

Omistuksenpidätysmyyjän ja ostajan velkojien väliseen suhteeseen ennen pakkohuutokauppaa ei ole otettu korkeimman oikeuden julkaistuissa ratkaisuissa suoranaisesti kantaa.[1] On epäselvää, missä täytäntöönpanomenettelyn

---

[7] Ks. jakso 6.2.1.4.

[8] Ruotsissa sama koskee yleensäkin kiinteistöön liitetyn esineen vuokraa. Leasingsopimus ei ole siis tässäkään suhteessa erityisasemassa. Tanskassa on puheena olevan säännön katsottu soveltuvan vain sellaisiin pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin, joissa vuokramaksut kattavat esineen hankintahinnan. Ks. Ruotsin oikeudesta esim. *Millqvist* s. 319—330, *Håstad* s. 32—36, *Adlercreutz* s. 153—154, *Gustafsson* s. 63—78, *Stark* s. 169—170 ja *Westerlind* s. 166—175 sekä Tanskan oikeudesta *Bet. 1980:904* s. 38—39, *Krag Jespersen* s. 73—74 ja 107—108, *Kofoed-Hansen* s. 122—145, *von Eyben*, Panterettigheder s. 222—225, *Illum* s. 94—95 ja *Jensen* s. 408. Norjassa on PanteL:n nimenomaisen säännöksen perusteella omistuksenpidätystä koskevien sääntöjen alainen sellainen vuokrasopimus, joka todellisuudessa turvaa luovutusvastiketta (''som i realiteten tjener til å sikre et avhendelsesvederlag''). Ks. jaksoja 4.1 ja 5.1.2. sekä *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 363—366.

[1] Ks. jakso 6.2.1.1.

vaiheessa myyjä menettää oikeutensa esineen takaisin ottamiseen, voivatko ostajan velkojat omilla toimenpiteillään estää myyjää ottamasta esinettä takaisin ja mitä seuraamuksia on esineen luvattomasta takaisin ottamisesta. Liittämisen vaikutukset leasingiin ovat ylimalkaan arvioimatta.

Myyjän ja ostajan ulosmittausvelkojien välisessä suhteessa takaisinotto-oikeuden on nähdäkseni katsottava lakkaavan ulosmittau(sjulistu)ksen hetkellä. Konkurssissa ratkaisevana ajankohtana voidaan vastaavasti pitää hetkeä, jolloin ostaja jättää tuomioistuimelle konkurssihakemuksensa tai tuomioistuin asettaa hänet konkurssiin velkojien hakemuksesta.

Omistuksenpidätyksen tehokkuudesta ulosmittauksen tai konkurssiin joutumisen ja kiinteistön realisoinnin välillä aiheutuisi sellaisia haittoja, joista edellisissä jaksoissa on ollut puhetta. Toisaalta irrottamisen salliminen ei juuri parantaisi omistuksenpidätyksen käyttökelpoisuutta vakuuskeinona. Myyjä ei voisi yleensä luottaa siihen, että hän ehtii ostajan maksukyvyttömyystilanteissa irrottaa myymänsä esineet kiinteistöstä ennen sen realisointia.

Konkurssin vaikutuksia koskevalle tulkinnalle saadaan tukea julkaisemattomasta ratkaisusta KKO 17.10.1973 n:o 2022.[2] Siinä hovioikeus hylkäsi ostajan konkurssipesää vastaan ajetun kanteen, jolla myyjä vaati omistuksenpidätyksin myytyjen ja kiinteistöön liitettyjen esineiden palauttamista. Korkein oikeus ei myöntänyt muutoksenhakulupaa. Sekä konkurssin että ulosmittauksen vaikutuksia koskevalle tulkinnalle saadaan jonkin verran tukea myös muita kuin omistuksenpidätykseen perustuvia irrottamisoikeuksia koskevista korkeimman oikeuden julkaistuista ratkaisuista.[3]

Kiinnityksen olemassaolo ei sellaisenaan estäne omistuksenpidätyksin myydyn esineen irrottamista sen paremmin kuin se estää esimerkiksi kiinteistön omistajan tekemään luovutustoimeen perustuvaa irrottamista. Kiinnityksenhaltijalla samoin kuin muilla velkojilla lienee kuitenkin mahdollisuus estää ir-

---

[2] Ks. myös jaksossa 6.2.1.1. av. 4 mainittua ratkaisua IHO 25.8.1983 t. n:o 103/83.

[3] Ks. konkurssin vaikutuksista esim. KKO 1932 I 22 ja 1931 I 47 sekä myös SOO 29.11.1904 t. n:o 25. Ks. myös oikeuskirjallisuudesta esim. *Wirilander* s. 370—371 ja 373, *Caselius* s. 270—272, 275 ja 295 sekä *Chydenius* s. 75.

Ulosmittauksen vaikutuksista ks. esim. KKO 1926 I 24 sekä 1919 p. II 1007. Ks. lisäksi KiinA 18.2 § sekä UL 5:28.2 ja 39.2 sekä 6:9.2 ja esim. KKO 1936 II 162 ja SOO 23.1.1908 p. n:o 27. Oikeuskirjallisuudessa esitetyistä käsityksistä ks. *Wirilander* s. 371—373, *Caselius* s. 254—269, 278—281 ja 329, JFT 1931 (keskustelukysymys, *E. Edelmanin* alustus) s. 158—168, (*Carl von Törnen* alustus) s. 169—172, (*Caseliuksen* alustus) s. 172—177 ja (*Hjalmar Granfeltin* alustus) s. 486—487 sekä JFT 1933 (anonyymi alustaja) s. 133—135 ja (*H. S. Johansonin alustus*) s. 138 ja (*Caseliuksen* alustus) s. 175.

rottaminen hakemalla kiinteistö irrottamista koskevaan myymis- ja hukkaamiskieltoon, mikäli tällaisen kiellon yleiset edellytykset täyttyvät.[4]

Jos omistuksenpidätyksin myytyjä esineitä on irrotettu myymis- ja hukkaamiskiellon antamisen jälkeen, myyjä on velvollinen palauttamaan ne. Samoin on asian laita, kun irrottaminen on tapahtunut kiinteistön ulosmittaamisen jälkeen tai sen jälkeen, kun kiinteistön omistaja on joutunut konkurssiin. Mikäli irrottaminen on tapahtunut ennen, kuin myymis- ja hukkaamiskiellosta tai ulosmittauksesta on tehty merkintä kiinnitysrekisteriin, ja myyjä on ollut vilpittömässä mielessä kiellon tai ulosmittauksen suhteen, hänelle on nähdäkseni kuitenkin myönnettävä vilpittömän mielen suojaa UL 4:30.2 ja 7:8.3:n mukaisesti.[5]

Edellä sanotuissa suhteissa ei ole mielestäni syytä arvioida leasingvuokranantajan asemaa eri tavoin kuin omistuksenpidätysmyyjän asemaa.

6.2.2.2. Liittämisen luvattomuuden merkitys

Lähtökohtaisesti ostajalla voidaan katsoa olevan oikeus omistuksenpidätyksin myydyn tai leasingehdoin vuokratun esineen liittämiseen kiinteistöön,

[4] Vrt. myös *Havansi* s. 275—276 ja 303, *Havansi*, Takavarikko s. 321 ja 696—698, *Erma — Kärävä — Riihimäki* s. 352—353, *Bjarne Böök*, Om inteckningshavarens panträttsliga befogenheter i avseende å fastighetens skog, Festskrift utgiven i anledning av Juristklubben Codex' 25-års jubileum (Borgo 1965) s. 121—124, *Caselius* s. 259—269 ja 272, *Caselius*, Metsäkiinnityksestä, DL 1930 s. 45—46 sekä JFT 1933 (keskustelukysymys, *H. S. Johansonin alustus*) s. 138 ja (*Caseliuksen* alustus) s. 175.

Ks. myös *Tepora* s. 668—669 ja 677—682, jossa on käsitelty kiinnityksenhaltijan mahdollisuuksia ajaa tuomioistuimessa myyjää vastaan kannetta omistuksenpidätyksin myytyjen esineiden irrottamisen kieltämiseksi. Tepora on maininnut, ettei oikeuskäytännöstä löytyne selviä myönteisiä ratkaisuja. Itse hän on puoltanut kantaa, jonka mukaan niin omistuksenpidätysmyyjää kuin ainesosan tai tarpeistoesineen luovutuksensaajaa vastaan voidaan ajaa tällaista kannetta, jos kiinnityksenhaltijalla on oikeudellinen intressi valvottavanaan. Tepora on viitannut siihen, että mahdollistamalla tällainen oikeudenkäynti voidaan välttää kiinteistön ulosmittaus, joka olisi kiinnityksenhaltijan käytettävissä oleva keino.

Kiinnityksenhaltijan oikeudella panna vireille kanne tuomioistuimessa ei liene suurta merkitystä. Irrottaminen ehdittäneen useimmiten suorittaa ennen tuomioistuimen ratkaisun saamista. Kiinnityksenhaltija voi sitä paitsi hakea myymis- ja hukkaamiskieltoa kuten edellä on todettu. Tuomioistuintie on epäkäytännöllinen myös siitä syystä, että irrottamiskiellon tarkoituksenmukainen rajaus tuottaa tuomioistuinmenettelyssä vaikeuksia. Toisaalta kiellon rajaus on välttämätöntä, koska kiinnityksenhaltijan suojaaminen ei edellytä irrottamisen lopullista ja ehdotonta kieltämistä. Vrt. myös UL 7:11.1 sekä *Havansi*, Takavarikko s. 321—322 ja 696.

[5] Vrt. myös *Wirilander* s. 371—372 ja KKO 1936 II 162.

mikäli esineen normaali käyttö edellyttää tätä.[1] Muulloinkin liittäminen lienee luvallista, mikäli liittäminen ja liitoksen purkaminen on mahdollista aiheuttamatta myydylle esineelle sellaisia vahinkoja, joita ostajan tai vuokralaisen on yleisen huolenpitovelvollisuutensa vuoksi varottava. Liittämisoikeutta voidaan kuitenkin luonnollisesti sopimusmääräyksin rajoittaa. Esimerkiksi liitteenä olevissa Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n laatimissa leasingehdoissa on kielletty vuokralaista liittämästä esinettä kiinteistöön siten, että vuokraesine tulee kiinteistön osaksi tai tarpeistoksi.

Liittämisen luvattomuuden merkitystä ovat meillä oikeuskirjallisuudessa käsitelleet *Caselius*, *Portin*, *Kartio* ja *Tepora*. Caselius ja Portin ovat, tosin varauksellisesti, puoltaneet kantaa, jonka mukaan luvaton liittäminen ei tee omistuksenpidätystä tehottomaksi velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan ainakaan silloin, kun liittäminen on nimenomaisesti kielletty.[2] Caselius on perustellut kantaansa lähinnä sillä, että syntyvää liitossuhdetta on pidettävä tilapäisenä.

Kartio on päätynyt toiseen tulokseen leasingsopimuksiin sisältyviä liittämiskieltoja käsitellessään.[3] Hänen mukaansa vuokranantajan on laitteen vuokratessaan täytynyt lähteä siitä, että vuokrattu esine sijoitetaan tai asennetaan kyseisille laitteille tavanmukaisella tavalla. Liittämiskielto ei tällaisessa tapauksessa voi vaikuttaa vuokranantajan sivullissuojaan. Kartion näkemykseen on yhtynyt Tepora käsitellessään luvattoman liittämisen vaikutuksia omistuksenpidätyksen tehokkuuteen.[4]

Perusteita *omistuksenpidätyksen* tehokkuudelle kiinteistön omistajan vel-

---

[1] Vrt. myös *Tepora* s. 249—250.

[2] Ks. *Caselius* s. 327—328, 338 av. 2, 365—366 ja 370—371 sekä *Portin*, JFT 1960 s. 293.

[3] Ks. *Kartio*, LM 1975 s. 132 av. 24.

[4] Ks. *Tepora* s. 250 av. 12, 304—305, 560—562 ja 650—650.

Ruotsin JB:ssa tai Norjan PanteL:ssa luvatonta liittämistä ei ole asetettu erityisasemaan omistuksenpidätyksen tehokkuutta säänneltäessä. Tanskan oikeuskirjallisuudessa on sen sijaan pidetty pääsääntönä, ettei luvaton liittäminen tee omistuksenpidätystä tehottomaksi kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan, ks. esim. *Jensen* s. 151—152 ja *Illum*, Ejendomsforbehold s. 183—184. Illum on arvioinut samalla tavoin sellaisiakin tapauksia, joissa myyjä on erehdytetty antamaan suostumuksensa liittämiseen. Toisaalta Jensen on pitänyt mahdollisena, että omistuksenpidätyksen tehokkuus edellyttää myyjältä jonkinlaista valvontaa luvattoman liittämisen estämiseksi. Tähän tapaan on liittämisrajoitusten merkitystä ilmeisesti arvioitu myös leasingsopimuksia koskevassa oikeuskäytännössä, ks. *Kofoed-Hansen* s. 140—141. Ks. lisäksi *Krag Jespersen* s. 112—113 ja *Alstrøm — Spang-Hanssen*, Justitia 1980:7 s. 10—11, vrt. kuitenkin *Berning* s. 416. Vakuuden vaarantavien velallisen toimenpiteiden luvattomuuden merkityksestä yleisemmin ks. myös *Bessau* s. 219—220.

kojia ja luovutuksensaajia vastaan voidaan nähdäkseni hakea periaatteessa kahdesta suunnasta. Voidaan nojautua joko ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyä koskeviin sääntöihin tai siihen, että omistuksenpidätys on muihin liittämistilanteisiin verrattuna sivullisille vähemmän haitallinen ja myyjälle käyttökelpoisempi vakuuskeino.

Caseliuksen tapaan voitaisiin ajatella, että luvattoman liittämisen johdosta syntyvä liitossuhde on tilapäinen ja että ainesosa- tai tarpeistosuhde ei tämän tähden voi syntyä. Näin voidaan väittää ainakin sikäli, kuin liitoksen pysyvyyttä arvioitaessa kiinnitetään huomiota paitsi ostajan myös myyjän tarkoitukseen. Myyjällä on periaatteessa oikeus milloin tahansa vaatia luvattoman liitoksen purkamista, ja hän voi olla myös halukas käyttämään sitä.

Liittämisen luvattomuuden merkitys liitossuhteen pysyvyydelle ja siten ainesosa- tai tarpeistosuhteen synnylle on kuitenkin nähdäkseni epäselvä. Esimerkiksi jaksossa 6.2.1.3. käsitellyn ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksiä koskevan oikeuskäytännön perusteella ei voitane kiistattomasti ratkaista, voiko riittävän pysyvä liitossuhde syntyä liitoksen luvattomuudesta huolimatta.

Kiinteistön omistajan velkojille ja luovutuksensaajille aiheutuvien haittojen voitaisiin ajatella olevan tavallista pienempiä ensinnäkin sen tähden, että liitossuhteen kesto ennen omistusoikeuden siirtymistä jäisi luvattoman liittämisen yhteydessä lyhyemmäksi ja kollisioiden riski siten vähäisemmäksi. Ostajan voidaan myös väittää välttävän vaikeasti purettavien liitosten tekemistä, kun on olemassa vaara, että myyjä vaatii milloin tahansa esineiden irrottamista.

Viimeksi esitetyt väitteet eivät kuitenkaan nähdäkseni ole perusteltuja. Myyjän puuttuminen luvattomaan liittämiseen tullee tavallisesti kysymykseen vasta silloin, kun ostaja on syyllistynyt sopimusrikkomukseen ja myyjä haluaa ottaa esineen takaisin. Muulloin myyjä saa harvoin edes tietää liittämisestä. Tässä mielessä voidaan luvattoman liittämisen perusteella olettaa syntyvän yhtä pitkäaikaisen ja pysyvän liitossuhteen kuin luvallisen, esimerkiksi myyjän itsensä suorittaman liittämisen perusteella. Koska näin on asian laita ja ostajan voidaan olettaa tämän ymmärtävän, ei ole syytä uskoa, että ostajat yleisesti varoisivat myöskään kiinteiden liitosten tekemistä.

Sivullisille aiheutuvien haittojen voitaisiin väittää jäävän vähäisemmiksi myös sen johdosta, että ostajan ei ole järkevää hankkia omistuksenpidätyksin esineitä, joiden tarkoituksenmukainen käyttö edellyttää liittämistä kiinteistöön mutta joiden liittäminen on kiellettyä kauppahinnan maksamiseen saakka. Tapausten, joissa myyjä joutuu vetoamaan omistuksenpidätykseen luvattoman liittämisen jälkeen, voitaisiin täten ajatella jäävän harvinaisiksi. Omistuksen-

pidätyksen tehokkuudesta sivullisille aiheutuvat haitat olisivat silloin vähäisiä.

Myöskään viimeksi esitettyjä väitteitä ei voitane kuitenkaan sellaisenaan hyväksyä. Ostajalle liittämisoikeuden puuttumisella ei olisi yleensä suurta merkitystä. Tähän suuntaan vaikuttaa vähäinen ilmituloriski, josta jo on ollut puhetta. Lisäksi luvattomasta liittämisestä aiheutuisi ostajalle haitallisia seuraamuksia yleensä vain maksukyvyttömyystilanteissa, mikä lienee omiaan vähentämään haittojen ennalta ehkäisevää vaikutusta. Monesti ostaja ei ilmeisesti tulisi kiinnittäneeksi edes huomiota liittämisoikeuden rajoituksiin.

Olennainen merkitys on lisäksi sillä, että liittäminen voitaisiin kieltää vain muodon vuoksi ja hyväksyä hiljaisesti. Omistuksenpidätyksin myydyn esineen takaisin ottaminen on joka tapauksessa suhteellisen harvinaista, ja liittämisen hiljaista hyväksymistä olisi sivullisten monesti vaikea saada selville. Irrottamisesta mahdollisesti seuraavat vahingot ja kustannukset sen paremmin kuin liittämisestä aiheutuvat riskit eivät täten muodostane riittävää vastapainoa sille hyödylle, minkä liittämisen hiljainen hyväksyminen voisi tarjota myynnin edistämisessä.

Omistuksenpidätyksen arvo myyjälle olisi puheena olevissa tilanteissa monesti vähäinen. Irrottamisesta seuraavat vahingot, arvonlasku ja kustannukset vähentäisivät myyjän vakuutta.[5]

Esitettyjen näkökohtien vuoksi omistuksenpidätyksen tehokkuuteen luvattoman liittämisen jälkeen ei ole mielestäni perusteltua suhtautua yleisesti toisin kuin myyjän suorittaman tai muun luvallisen liittämisen jälkeen.

Myös luvattoman liittämisen vaikutuksiin *leasingvuokranantajan* asemaan on mielestäni suhtauduttava edellä sanotulla tavalla. Luvattoman liittämisen todennäköisyys lienee itse asiassa leasingin yhteydessä suurempi kuin omistuksenpidätyskaupassa. Koska omistusoikeus ei yleensä missään vaiheessa siirry vuokralaiselle, vuokralaisella on vielä vähemmän kuin ostajalla syytä hankkia muussa kuin liittämistarkoituksessa sellaista esinettä, jonka tarkoituksenmukainen käyttö edellyttää liittämistä. Kuten Kartio on todennut, on tällaisia esineitä vuokrattaessa selvää, että esine tullaan joka tapauksessa liittämään normaalilla tavalla kiinteistöön.[6] Haitat sivullisille eivät täten jää sen pienemmiksi kuin luvallisen liittämisen yhteydessä. Myös vuokranantajan hiljainen hyväksyminen liittämiselle lienee säännönmukaisesti olemassa.

Edellä esitetyt näkökohdat soveltuvat mielestäni siitä riippumatta, sisältyykö liittämiskielto esimerkiksi yleisiin sopimusehtoihin vai onko liittämiskielto an-

[5] Ks. jakso 6.2.1.4.

[6] Ks. edellä av. 3.

nettu erikseen. Jälkimmäisessä tapauksessa on todennäköistä, että liittämiskielto ei jää ostajalta huomaamatta, mutta muuten tilanne on samanlainen. Liittämisen luvattomuudelle voitaisiin nähdäkseni antaa merkitystä korkeintaan silloin, kun liittämiskiellon noudattamiseksi on ryhdytty erityisiin *varotoimenpiteisiin*. Jos liittäminen on tehokkaasti pyritty estämään, on luultavaa, että ostaja varoo kiinteiden liitosten tekemistä, että liitosuhde jää lyhytaikaiseksi ja kollisioiden mahdollisuus vähäiseksi ja että luvaton liittäminen ylipäänsä on harvinaista. Olisi kuitenkin varsin vaikea ratkaista sitä, milloin liittämisen estämiseksi on ryhdytty riittäviin varotoimenpiteisiin. Koska omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuudesta myyjälle tai vuokranantajalle liittämisen jälkeen koituva hyöty olisi lisäksi monesti vähäinen, liittämisen luvattomuudelle ei liene annettava merkitystä myöskään puheena olevissa tilanteissa.

Omistuksenpidätyksin myydyn esineen luvattoman liittämisen vaikutuksia on sivuttu ratkaisuissa KKO 1930 II 485 ja 1932 II 373. Omistuksenpidätyksen, joka koski kiinteistön omistajan konkurssihallinnon rakennukseen luvattomasti liittämiä esineitä, on näissä ratkaisuissa katsottu olleen tehoton kiinteistön pakkohuutokauppaostajaa kohtaan. Huomionarvoinen seikka on se, että myyjä oli ehtinyt kertaalleen liittää rakennukseen ainakin osan riidanalaisista esineistä. Konkurssihallinto oli suorittanut luvattoman liittämisen vasta sen jälkeen, kun myyjä oli irrottanut esineet. Perustelujen valossa tämä erityispiirre ei kuitenkaan näytä vaikuttaneen lopputulokseen. Ratkaisujen voidaan täten katsoa tukevan edellä esitettyä kantaa, jonka mukaan liittämisen luvattomuus sinänsä ei estä omistuksenpidätyksin myytyjen esineiden joutumista ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen.

Tilanteen erikoislaatuisuuden vuoksi ratkaisuista ei voitane tehdä luotettavia johtopäätöksiä korkeimman oikeuden kannasta sellaisiin tapauksiin, joissa luvattoman liittämisen estämiseksi on ryhdytty varotoimiin. Ratkaisut näyttävät kuitenkin antavan tukea lähinnä sille käsitykselle, että liittämisen luvattomuudella ei ole tällöinkään merkitystä. Kysymys oli nimittäin tapauksesta, jossa irrotetut ja sittemmin uudelleen liitetyt esineet oli jätetty kiinteistölle "erityisiin suojapaikkoihin säilyyn" sopimuksin, että riita oikeudesta esineisiin jätettäisiin tuomioistuimen ratkaistavaksi. Myyjä oli myös siinä määrin valvonut ostajan konkurssihallinnon toimintaa, että hän oli ehtinyt hankkia esineitä koskevan takavarikkopäätöksen ennen kuin liittämistyöt oli saatu päätökseen.

6.2.2.3. Rakennuksia koskevat omistuksenpidätyskaupat ja leasingsopimukset

Omistuksen erillisyyden ei ole läheskään aina oikeuskäytännössä katsottu estävän erilaisten kiinteistöön liitettyjen esineiden joutumista ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen.[1] Omistuksenpidätyksin myydyn tai leasingehdoin vuokratun esineen joutuminen liittämisen johdosta ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen myyjälle tai vuokranantajalle pidätetystä oikeudesta huolimatta on itse asiassa hyvässä sopusoinnussa tämän käytännön kanssa.

Rakennuksia koskevassa oikeuskäytännössä on sen sijaan pidetty omistuksen yhteisyyttä edellytyksenä kiinteistöön kuulumiselle, kuten *Kartio* on osoittanut.[2] Omistuksen yhteisyyden vaatimuksen korostuneen merkityksen vuoksi voitaisiin myös omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan suojaamiseen ajatella suhtauduttavan myönteisesti. Tämä saattaisi tehdä mahdolliseksi esimerkiksi erilaisia helposti siirrettäviä rakennuksia koskevat omistuksenpidätyskaupat ja leasingvuokrasopimukset.

Kartio on pitänyt kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehottomana esimerkiksi sellaista urakkasopimuksen ehtoa, jolla omistusoikeus pidätetään rakennuksen luovuttamiseen saakka urakoitsijalle.[3] *Tepora* on taas katsonut rakennusta koskevan leasingsopimuksen olevan tehokas vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan, jos rakennuksen pystyttää leasingvuokranantaja tai myyjä, jolta leasingvuokranantaja on ostanut rakennuksen.[4] Rakennus ei Teporan mukaan tule kuulumaan vuokralaisen omistamaan kiinteistöön tai kiinteistöön kohdistuvaan vuokraoikeuteen, koska omistuksen yhteisyyden vaatimus ei täyty. Myöskään vuokralaiselle leasingsopimuksessa varattu lunastusoikeus ei Teporan mukaan vaikuta asiaan ratkaistaessa leasingvuokratun kohteen kuulumista kiinteistöön.[5]

Kysymystä rakennusta koskevan omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuudesta on syytä tarkastella sekä omistuksen erillisyyden merkitystä koskevien sääntöjen pohjalta että vertailemalla tehokkuudesta koituvia haittoja ja hyötyä.

---

[1] Ks. jakso 6.2.1.3.

[2] Ks. *Kartio*, LM 1984 s. 265—266 ja 276—279, *Kartio* s. 86—104, 166—167 ja 177 sekä myös *Majamaa*, DL 1983 s. 274, *Majamaa* s. 40—42 ja 46—48, *Zitting — Rautila* s. 37, 43 ja 254, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 213 ja 228, *Hakulinen*, Perusteettoman edun palautus s. 280 ja 286, *Hernberg* s. 383 ja 390, *Wrede* s. 14—15, 18, 26, 49—50, 171 ja 253, *Ekström* s. 1003—1004, *Serlachius* s. 18—20 ja 39 ja *Forsman* 179.

[3] Ks. *Kartio* s. 178—182.

[4] Ks. *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 2.

[5] Ks. *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 4.

Sivullisten mahdollisuudet saada selville rakennusta koskeva omistuksenpidätys tai leasingsopimus eivät ole hyvät. Sinänsä rakennuksen kuuluminen muulle kuin kiinteistön omistajalle on sivullisten ehkä keskimäärin helpompi selvittää kuin esimerkiksi rakennukseen liitettyihin esineisiin kohdistuvien erillisoikeuksien olemassaolo. Yleensä nimittäin jo rakennuksen käyttötapa antaa sivulliselle viitteen siitä, että rakennukseen saattaa kohdistua muun kuin kiinteistön omistajan oikeus. Säännönmukaisesti rakennuksen hallinta on juuri tällä viimeksi mainitulla taholla. Kun kysymys on omistuksenpidätyksin myydystä tai leasingehdoin vuokratusta rakennuksesta, rakennus on kuitenkin yleensä kiinteistön omistajan omassa käytössä ja hallinnassa.[6]

Omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuus tarjoaisi kiinteistön omistajalle mahdollisuuden käyttää rakennuksia velan vakuutena kiinteistökiinnityksen haltijan oikeudet sivuuttaen. Tämä ei sikäli olisi kiinnityksenhaltijoille erityisen vaarallista, että kiinnitysvakuuden arvoa harkittaessa ei rakennusten hankkimista vastaisuudessa kiinteistölle voitane juuri ottaa huomioon. Koska ostaja ja vuokralainen voisivat käyttää rakennusta jotakuinkin omistajan tapaan eikä erillisen vakuusoikeuden perustamiselle tässä suhteessa olisi merkittäviä pidäkkeitä, on kiinnityksenhaltijoille aiheutuva riski kuitenkin huomionarvoinen.

Keskeisin epäkohta, joka omistuksenpidätyksen ja leasingin käyttöön liittyisi, on mielestäni kaupan tai vuokran kohteen takaisin ottamisen vaikeus. Rakennusten irrottaminen aiheuttaisi yleensä suuria vahinkoja, arvonalennusta ja kustannuksia, vaikka kysymys olisi suhteellisen helposti purettavista, esimerkiksi elementeistä pystytetyistä rakennuksista. Näistä haitoista kärsisivät muut velkojat ja luovutuksensaajat. Niiden vuoksi myös vakuuden arvo myyjälle tai vuokranantajalle olisi monesti vähäinen.

Mielestäni haittojen ja hyötyjen vertailu puoltaa rakennusta koskevan omistuksenpidätyksen ja leasingin tehottomuutta velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan.

Omistuksen yhteisyyden vaatimukseen voitaisiin samaan tapaan vedota perusteena sekä omistuksenpidätyksen että leasingin tehokkuudelle velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan.[7] Kun leasingsopimuksessa on varattu vuokralaiselle oikeus käyttää rakennusta sen koko käyttöiän, ero omistuksenpidätyskauppaan on hyvin vähäinen. Erityisen pieni se on, jos vuokralaisella on lunastusoikeus, mistä Tepora on maininnut. Oikea johtopäätös omistuksenpidätyskaupan ja leasingvuokran rinnastettavuudesta on kuitenkin mielestäni se, että omis-

[6] Vrt. myös *Gustafsson* s. 54.

[7] Ks. jakso 6.2.1.6.

tuksen erillisyys ei käy perusteeksi sen paremmin omistuksenpidätyksen kuin leasingin tehokkuudelle velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Kummassakin tapauksessa omistusoikeutta käytetään tyypillisestä rakennuksen omistuksen erillisyyden tilanteesta selvästi poikkeavalla tavalla vakuustarkoituksessa.

Myös korkeimman oikeuden käytännössä on omaksuttu kielteinen kanta rakennusta koskevan omistuksenpidätyksen tehokkuuteen. Tällainen johtopäätös voidaan tehdä ratkaisusta KKO 1986 II 87.

> KKO 1986 II 87. Ulosottomies oli 25.1.1984 ulosmitannut O:n vuokraoikeuden sekä alueella olleen teollisuushallin ja konttorirakennuksen. M valitti ulosmittauksesta maistraattiin ja kertoi myyneensä konttorirakennuksen O:lle 8.11.1982 tehdyllä kauppakirjalla omistuksenpidätysehdoin. Koska O ei ollut noudattanut sovittuja maksuehtoja, M ja O olivat 16.4.1984 tehneet tilityssopimuksen, jonka mukaan M sai ottaa rakennuksen elementit varusteineen haltuunsa 1.5.1984 jälkeen. Konttorirakennus oli M:n mukaan helposti siirrettävissä ja, kun se oli pystytetty vuokramaalle, se ei ollut tullut kiinteistön osaksi vaan kuului edelleen myyjälle. Tämän vuoksi M oli vaatinut, että ulosmittaus kumottaisiin konttorirakennuksen osalta.
>
> Maistraatti katsoi selvitetyksi, että M oli myydessään rakennuselementit pidättänyt itsellään niiden omistusoikeuden. M:n omistusoikeus oli kuitenkin lakannut, kun elementeistä oli pystytetty kyseessä oleva konttorirakennus O:n vuokramaalle ja rakennus oli siten tullut osaksi vuokraoikeutta, joka oli ilman maanomistajan suostumusta siirrettävissä kolmannelle. Tämän vuoksi maistraatti hylkäsi hakemuksen UL 4:29.2:n nojalla.
>
> HO katsoi selvitetyksi, että O:lla, joka oli ostanut elementit pystyttääkseen niistä hallitsemallaan vuokra-alueella harjoittamaansa toimintaa varten konttorirakennuksen, oli ollut oikeus liittää rakennus vuokra-alueen maapohjaan jo ennen kuin elementtien hinta oli maksettu M:lle. Hankintasopimuksessa ollut ehto omistuksenpidätyksestä oli niin ollen ollut tehoton O:n ulosottovelkojia kohtaan. M:lle ei ollut myöskään M:n ja O:n kesken ulosmittauksen jälkeen 16.4.1984 tehdyllä sopimuksella voitu perustaa sellaista oikeutta konttorirakennukseen, että M olisi voinut vaatia rakennusta itselleen. Näillä perusteilla HO jätti asian maistraatin päätöksen lopputuloksen varaan.
>
> KKO pysytti HO:n päätöksen.

Omistuksenpidätyksen tehottomuutta ostajan ulosmittausvelkojia vastaan perusteltiin sillä, että ostajalla oli ollut oikeus liittää rakennus hallitsemansa vuokra-alueen maapohjaan jo ennen kuin kauppahinta oli maksettu. Omistuksenpidätystä on nähtävästi pidetty tehottomana ostajan velkojia kohtaan jo ennen liittämistä pelkän liittämisoikeuden perusteella. Omistuksenpidätyksen tehottomuus perustuu tällaisissa tapauksissa ajatukseen siitä, että ehto tulisi

viimeistään liittämisen johdosta tehottomaksi eikä sitä siksi ole perusteltua hyväksyä sivullisia kohtaan tehokkaaksi myöskään hallinnan luovutuksen ja liittämisen välisenä aikana.[8] Tämän vuoksi puheena olevan ratkaisun voidaan katsoa tukevan käsitystä, että myös rakennuksen liittäminen kiinteistöön tekee omistuksenpidätyksen tehottomaksi velkojia (ja luovutuksensaajia) kohtaan.[9]

6.2.2.4. Kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden merkitys

Oikeuskirjallisuudessa *Noponen* on katsonut kiinteistöön liitettyä esinettä koskevan omistuksenpidätyksen olevan sivullisiinkin nähden tehokas silloin, kun myyjällä on kiinteistöön kohdistuva käyttöoikeus, jonka perusteella esineen käyttö kiinteistöllä olisi mahdollista.[1] Sille seikalle, kuka kiinteistöä tosiasiallisesti käyttää, hän ei näytä antaneen merkitystä. Mikäli Noposen kanta hyväksyttäisiin, omistuksenpidätysmyyjän ja myös leasingvuokranantajan asema voitaisiin usein turvata liittämisestä huolimatta.

Tyypillisenä tapauksena voidaan ajatella esimerkiksi kevytrakenteisen, helposti purettavan rakennuksen kauppaa. Myyjän oikeus rakennukseen voitaisiin turvata perustamalla hänelle kaupan päättämisen yhteydessä vuokraoikeus kiinteistöön. Noposen tarkoittama käyttöoikeus voitaisiin perustaa myyjälle tai leasingvuokranantajalle myös monissa yllättävän tuntuisissa tilanteissa. Vertailukohtana voidaan mainita eräät oikeuskäytännössä esillä olleet lainatun huoltoasemakaluston irrottamista ja palauttamista koskeneet riidat.[2] Näissä tapauksissa lainanantajalle oli lainasopimuksen yhteydessä vuokrattu osa huoltoasematoiminnassa käytetystä kiinteistöstä lainattujen polttonestemittareiden

[8] Ks. jaksoja 7.2.1. ja 7.2.2.

[9] Ratkaisussa KKO 1986 II 87 esillä ollutta omistuksenpidätyskauppaa koskee myös hovioikeusratkaisu RHO 22.4.1987 t. n:o 423/87, jossa kysymys oli omistuksenpidätyksen tehokkuudesta konkurssivelkojia kohtaan. Korkeimman oikeuden ratkaisussa mainittu ulosmittaus oli nimittäin rauennut ostajan konkurssin johdosta. Omistuksenpidätyksen tehottomuutta perusteltiin samoilla näkökohdilla kuin ratkaisussa KKO 1986 II 87. Ulosmittauksen jälkeen tehdyn sopimuksen kaupan purkamisesta ei katsottu perustaneen myyjälle sellaista oikeutta rakennukseen, että myyjä olisi voinut vaatia rakennusta itselleen. Koska rakennus oli konkurssin alkaessa ollut ja edelleen oli vuokra-alueella, sen katsottiin kuuluvan konkurssipesälle. — Omistuksenpidätyskaupan purkaminen ei voi tuottaa myyjälle velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehokasta oikeutta, ellei liitossuhdetta pureta, ks. jaksossa 6.2.1.2. av. 4 ja jaksossa 6.2.2.7. esitettyä.

[1] Ks. *Noponen* s. 180—181.

[2] Ks. KKO 1981 II 47 (jota on käsitelty myös jaksossa 6.2.3.1.) ja KKO 20.8.1981 n:o 2878.

ja säiliöiden sijoitusalueeksi. Vastaavalla tavalla voitaisiin esimerkiksi polttonestemittareiden ja säiliöiden kaupassa tai leasingvuokrassa pyrkiä turvaamaan omistuksenpidätysmyyjän tai leasingvuokranantajan oikeus kyseisiin kiinteistöön liitettyihin esineisiin.

Edelleen voitaisiin Noposen esittämän ajatuksen pohjalta päätyä siihen, että esimerkiksi maan- tai huoneenvuokralainen voisi myydä kiinteistöön liittämänsä esineen kiinteistön omistajalle omistuksenpidätysehdoin ja ehtoa olisi pidettävä tehokkaana kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Vastaavalla tavalla olisi mahdollista päättää leasingsopimus kiinteistön omistajan kanssa.

Vaikka omistuksenpidätysmyyjälle tai leasingvuokranantajalle perustettaisiin tai hänellä olisi entuudestaan kiinteistöön kohdistuva käyttöoikeus, myytyjen tai vuokrattujen esineiden käyttö voitaisiin sallia kiinteistön omistajalle. Tällaisin järjestelyin voitaisiin epäilemättä päästä niin pitkälle, että kiinteistöön kohdistuvalla käyttöoikeudella ei olisi sopijapuolten keskinäisissä suhteissa juuri mitään merkitystä. Myös itse kiinteistö voisi tosiasiassa olla kiinteistön omistajan käytössä. Noposen esittämän kannan omaksumisella olisi kaiken kaikkiaan olennainen vaikutus mahdollisuuksiin käyttää omistuksenpidätystä ja leasingiä sellaisissa tapauksissa, joissa esine liitetään kiinteistöön.

Omistuksenpidätysmyyjän tai leasingvuokranantajan käyttöoikeuden hyväksymistä edellä esitetyllä tavalla sitovuusperusteeksi voitaisiin perustella sillä, että omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuus ei tällöin välttämättä johtaisi kiinteistöön liitetyn esineen irrottamiseen siitä aiheutuvine haittoineen. Jos myyjällä tai vuokranantajalla olisi kiinteistöön kohdistuva oikeus, jonka perusteella objektin käyttö kiinteistöllä olisi mahdollista, esine voisi kaupan tai vuokrasuhteen purkautuessa jäädä kiinteistölle. Jos myyjällä olisi oikeus siirtää kiinteistöön kohdistuva oikeus kolmannelle ilman kiinteistön omistajan suostumusta, tilanne olisi sanotussa suhteessa vielä parempi. Mikäli myyjän tai vuokranantajan kiinteistöön kohdistuva oikeus olisi tehokas kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan, edes kiinteistön realisointi tai luovutus ei ehkä johtaisi irrottamiseen. Myös sivullisten selonottomahdollisuudet olisivat ainakin viimeksi mainitussa tapauksessa yleensä kohtuullisesti turvatut, koska heillä olisi mahdollisuus havaita kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden olemassaolo.

Kielteinen kanta omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuuteen näyttää edellä mainituista näkökohdista huolimatta perustellummalta. Keskeinen tätä puoltava näkökohta on mielestäni se, ettei ole mitään takeita, että myyjän tai

vuokranantajan kiinteistöön kohdistuva oikeus ja kyseinen objekti muodostaisivat tarkoituksenmukaisen taloudellisen kokonaisuuden.

Päinvastoin on todennäköistä, että myyjän tai vuokranantajan suojaamiseksi velkojia ja luovutuksensaajia vastaan perustettaisiin muussa suhteessa merkityksettömiä käyttöoikeuksia, joiden nojalla kyseisiä objekteja ei voitaisi tarkoituksenmukaisesti käyttää kiinteistöllä. Tässäkin voidaan vertailukohtana viitata huoltoasemakaluston lainaa koskeviin sopimuksiin, joiden yhteydessä osa huoltoasematoimintaan käytetystä kiinteistöstä vuokrattiin lainanantajalle. Kaupan tai leasingsopimuksen purkautuminen johtaisi tämän tyyppisissä tapauksissa kiinteistöön kohdistuvan oikeuden olemassaolosta huolimatta yleensä esineiden irrottamiseen. Vaikka esineet poikkeuksellisesti jäisivät kiinteistölle, välien selvittelyssä ostajatahon hyväksi luettava summa muodostuisi järjestelyn taloudellisen epätarkoituksenmukaisuuden vuoksi vähäiseksi. Kiinteistöön kohdistuva oikeus vaikeuttaisi sitä paitsi usein kiinteistön realisointia ja alentaisi realisointitulosta.

Sellaisiin tapauksiin, joissa omistuksenpidätysmyyjällä tai leasingvuokranantajalla on entuudestaan kiinteistöön kohdistuva vuokra- tai muu käyttöoikeus, ei viimeksi kuvattuja vaaroja liity samassa määrin. Omistuksenpidätyskaupan tai leasingvuokrasopimuksen purkautuessa esineet voisivat usein jäädä kiinteistölle eikä ole syytä yleisesti epäillä, etteivät kiinteistöön kohdistuva käyttöoikeus ja kyseinen esine muodostaisi tarkoituksenmukaista taloudellista kokonaisuutta.

Toisaalta on kuitenkin otettava huomioon, että kiinteistöön kohdistuvan vuokra- tai muun käyttöoikeuden haltijaa voitaisiin käyttää välikätenä kiinteistön omistajan hankinnoissa. Kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijat olisivat ainoita, joiden sopimana omistuksenpidätys tai leasing olisi liittämisestä huolimatta tehokas kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Lisäksi sääntö, joka asettaisi puheena olevat liittämistapaukset erityisasemaan, jäisi pakosta varsin epämääräiseksi. Käyttöoikeuden perustamisen ja omistuksenpidätyskaupan tai leasingsopimuksen tekemisen aikajärjestykselle ei yksinään voitaisi antaa ratkaisevaa merkitystä. Muuten tätä sääntöä voitaisiin helposti käyttää hyväksi myös sellaisissa tapauksissa, joissa käyttöoikeus kiinteistöön on perustettu ainoastaan omistuksenpidätyksen tai leasingin sivullistehokkuuden varmistamiseksi.

Kielteistä kantaa omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuuteen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan voidaan perustella myös niillä jaksossa 6.2.1.3. esitetyillä näkökohdilla, joihin oikeuskäytännössä on kiinnitetty huomiota ratkaistaessa omistuksen erillisyyden vaikutusta ainesosa- tai tarpeistosuhteen syn-

tymiseen. Vaikka omistuksenpidätysmyyjällä tai leasingvuokranantajalla olisi kiinteistöön kohdistuva käyttöoikeus, liitossuhteen perustamisen voidaan puheena olevissa tapauksissa katsoa tapahtuvan kiinteistön omistajan intressissä ja liitossuhteen voidaan siten katsoa olevan pysyväksi tarkoitettu.

Korkeimman oikeuden julkaistussa käytännössä ei ole ollut esillä tapauksia, joissa olisi jouduttu arvioimaan kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden vaikutusta omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuuteen. Myöskään huoltoasemakaluston lainaa koskevissa ratkaisuissa ei jouduttu ottamaan kantaa käyttöoikeuden merkitykseen lainanantajan irrottamisoikeuden sivullissitovuudelle.

6.2.2.5. Kiinteistön hallinnan merkitys

Kiinteistön hallintaa on pitänyt omistuksenpidätyksen sitovuusperusteena *Caselius*.[1] Hänen mukaansa omistuksenpidätysmyyjä, jolla on kiinteistö hallinnassaan esimerkiksi rakennustöiden suorittamista varten, nauttii suojaa kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Myös esimerkiksi maantai huoneenvuokralainen, joka on myynyt esineen omistuksenpidätyksin kiinteistön omistajalle, nauttii suojaa kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan, mikäli hänellä on kiinteistö hallinnassaan. Samanlaista suojaa saavat Caseliuksen mukaan hallintansa perusteella muutkin irrottamisoikeuden haltijat, joiden oikeus tarkoittaa irtaimeksi esineeksi muodostettavan objektin erottamista kiinteistöstä.

> Hallinnan käsitettä Caselius ei ole edellä mainituissa yhteyksissä täsmentänyt. Hän näyttää pitäneen silmällä ylimalkaan sellaisia tapauksia, joissa kiinteistöä käyttää sivullisille havaittavalla tavalla muu taho kuin kiinteistön omistaja. Tällaisessa väljässä merkityksessä hallinnasta puhutaan myös nyt.

Myyjän tai vuokranantajan hallinnan voitaisiin ajatella soveltuvan sitovuusperusteeksi lähinnä siksi, että myyjän tai vuokranantajan hallinta antaisi useassa tapauksessa sivullisille melko hyvät mahdollisuudet varautua kiinteistöön liitettyä objektia koskevan erillisoikeuden olemassaoloon.[2] Myyjän tai vuokranantajan hallinta antaisi viitteen tällaisen oikeuden olemassaolosta ja siitä, keneltä voi olla saatavissa tarkempia tietoja oikeuden sisällöstä.

Toisaalta myydyn tai vuokratun esineen irrottamisesta aiheutuisi tavanomaisia haittoja ja kustannuksia, vaikka myyjällä tai vuokranantajalla olisi ol-

[1] Ks. *Caselius* s. 317—323.

[2] Ks. myös *Caselius* s. 323.

lut kiinteistön hallinta. Myös haitat kiinnityksenhaltijoille olisivat tavanomaisia. Tällaisten kielteisten piirteiden vuoksi omistuksenpidätystä tai leasingiä on mielestäni syytä pitää velkojia ja kiinteistön luovutuksensaajia kohtaan tehottomana, vaikka myyjällä tai vuokranantajalla olisi kiinteistö hallinnassaan. Tätä kantaa puoltaa myös se, ettei oikeuskäytännöstä näytä löytyvän tukea käsitykselle, jonka mukaan hallinta muodostaa yleisesti perusteen kiinteistöön kohdistuvien irrottamisoikeuksien sitovuudelle.[3] Päinvastoin tuoreessa korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1987:53 on evätty hallinnan merkitys perusteena rakennusta koskevan luovutustoimen sitovuudelle kiinteistön omistajan myöhempiä konkurssivelkojia kohtaan.

Hallinnan merkitys nimenomaan omistuksenpidätyksen ja leasingin sitovuusperusteena ei ole tullut esille korkeimman oikeuden julkaistuissa ratkaisuissa. Omistuksenpidätykseltä on evätty tehokkuus velkojia vastaan tapauksissa, joissa omistuksenpidätyksin myytyjen esineiden sijoituspaikkana ollutta rakennusta ei ollut luovutettu lopputarkastuksessa kiinteistön omistajalle. Kiinteistön hallinnan ei voitane kuitenkaan katsoa olleen näissä tapauksissa omistuksenpidätysmyyjällä. Esimerkkinä sanotunlaisista ratkaisuista voidaan mainita KKO 1932 II 373, johon Caselius on viitannut myyjän hallinnan merkitystä käsitellessään.[4]

Mikäli esineet ovat myyjän tai vuokranantajan hallinnassa *kiinteistöön liittämättöminä*, häneltä ei voida evätä suojaa kiinteistön omistajan velkojia tai luovutuksensaajia vastaan, vaikka esineet olisivat kiinteistöllä esimerkiksi asennustöiden suorittamista varten. Tällaista tulkintaa tukee myös ratkaisu KKO 1930 II 485, jossa omistuksenpidätysmyyjälle myönnettiin suojaa ostajan konkurssivelkojia vastaan, vaikka riidanalaiset esineet olivat ostajan rakennustyömaalla myyjän varastossa.[5] Myyjä on hallintansa vuoksi suojattu ilman omistuksenpidätystäkin, pelkän detentio- ja pysäyttämisoikeutensa perusteella kuten voidaan päätellä ratkaisusta KKO 1977 II 29.

6.2.2.6. Tietoisuus sitovuusperusteena

Tietoisuuden merkitykseen omistuksenpidätyksen sitovuusperusteena on suhtauduttu oikeuskirjallisuudessa yleensä pidättyväisesti tai selvän kielteises-

---

[3] Ks. myös oikeuskirjallisuudesta *Kartio* s. 283—284.

[4] Vrt. *Caselius* s. 318 av. 2 ja myös *Tepora* s. 649.

[5] Ks. myös esim. ratkaisuja KKO 1931 II 409 ja 1932 I 51, joiden perusteluissa on korostettu juuri liittämisen merkitystä. Ks. lisäksi *Adlercreutz* s. 61—62.

ti.[1] Oikeuskäytännössä kiinteistön pakkohuutokauppaostajaa ei ole pidetty tietoisuutensa perusteella omistuksenpidätykseen sidottuna.[2]

Tietoisuus soveltuu huonosti sitovuusperusteeksi pakkohuutokaupassa.[3] Sitovuuden vaikutukset heijastuvat nimittäin kiinteistön omistajan velkojien asemaan, ja tiedottamalla oikeudestaan pakkohuutokauppamenettelyssä kyseinen oikeudenhaltija voisi saada itselleen paremman aseman kuin esimerkiksi aikaisemmat kiinnityksenhaltijat.

Omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuudesta aiheutuisi aiemmin esitetyistä syistä velkojille muutakin haittaa ilman, että omistuksenpidätyksellä tai leasingillä olisi olennaista myönteistä merkitystä vakuuskeinona. Myyjä ei nimittäin voisi juuri luottaa siihen, että hänelle tulee tarjoutumaan tilaisuus ilmoittaa oikeudestaan pakkohuutokauppaostajille.

Viimeiseksi esitetyt näkökohdat soveltuvat myös tietoisuuden merkitykseen vapaaehtoisessa luovutuksessa.[4] Kun tietoisuus ei ole oikeuskäytännön kannan mukaan sitovuusperuste pakkohuutokaupassa, myyjän tai vuokranantajan suojaamiseen vapaaehtoisessa luovutuksessa on nähdäkseni entistä vähemmän syytä. Omistuksenpidätyksen tai leasingsopimuksen vakuusarvo olisi nimittäin olematon.

Oikeuskäytännön kanta omistuksenpidätystä koskevan tiedon merkitykseen nimenomaan vapaaehtoisessa luovutuksessa on hieman epäselvä. Ratkaisujen KKO 1931 II 347 ja 1933 II 171, joissa oli kysymys omistuksenpidätystä käyttäneen alaurakoitsijan ja pääurakanantajana olleen kiinteistön omistajan välisestä suhteesta, perusteluissa on kiinnitetty huomiota kiinteistön omistajan tietoisuuteen.[5] Ratkaisussa KKO 1931 II 347 todettiin, ettei omistajan ollut näytetty olleen tietoinen ehdosta vielä vähemmän hyväksyneen sen. Ratkaisussa KKO 1933 II 171 viitattiin siihen, ettei omistajalla ollut edes tietoa ehdosta. Edelleen vastaavanlaista tilannetta koskevassa ratkaisussa KKO 1932 I 51 on vedottu siihen, että ei ollut näytetty kiinteistön omistajan hyväksyneen ehtoa tai sen muullakaan perusteella sitovan häntä.[6]

Näissä ratkaisuissa ei ollut kysymys aivan sellaisesta tilanteesta, jota tässä

---

[1] Ks. *Kom.miet. 1965: A 3* s. 22, *Tepora* s. 548—549, 640—641, 652—654 ja 663—666, *Zitting*, LM 1982 s. 414—415, *Zitting — Rautiala* s. 40 ja 47, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 39—43 ja 80—81, *Zitting*, LM 1970 s. 832—837 ja *Kartio*, LM 1975 s. 127.

[2] Ks. jaksossa 6.2.1.1. esitettyä sekä myös KKO 1930 II 655 verr. 1930 II 511. Vrt. lisäksi *Agell*, SvJT 1965 s. 234 av. 23 ja *Karlgren*, SvJT 1941 s. 468.

[3] Ks. myös esim. *Tepora*, Etuoikeusjärjestyksestä s. 205 ja *Kartio*, LM 1969 s. 560.

[4] Vrt. myös *Agell*, SvJT 1965 s. 226 av. 3, 234—235 ja 245.

[5] Mainittuja ratkaisuja on selostettu myös jaksossa 6.2.4.2.

[6] Mainittua ratkaisua on selostettu myös jaksossa 6.2.4.2.

yhteydessä pidetään silmällä. Kiinteistön omistuksessahan ei ollut tapahtunut muutoksia. Olennaisempi seikka on kuitenkin se, ettei tietoisuuden merkitykseen sitovuusperusteena edes esillä olleissa henkilösuhteissa ole ehkä tarkoitettu ottaa kantaa. Niinpä on perusteltu sellainen tulkinta, että hyväksymisestä puhuttaessa on pidetty silmällä nimenomaista hyväksymistä ja puuttuvaan tietoisuuteen on viitattu sen osoittamiseksi, ettei myöskään esimerkiksi ehdon hiljaisesta hyväksymisestä voinut olla kysymys.[7]

Viimeksi sanottua käsitystä tukee myös se, että korkeimman oikeuden käytännössä on yleensä suhtauduttu pidättyväisesti tai suorastaan kielteisesti tietoisuuden merkitykseen kiinteistöön kohdistuvien, kiinnityskelvottomien käyttöja irrottamisoikeuksien sitovuusperusteena.[8] Sen sijaan hiljaisen hyväksymisen arviointiin vaikuttavana ja oikeustoimen tulkinta-aineistoon kuuluvana seikkana tietoisuuden merkitys lienee kiistaton. Kysymys voi olla vain siitä, *kuinka suuri* merkitys tietoisuudelle annetaan. Tiedolle kiinteistöön liitettyä esinettä koskevasta omistuksenpidätyksestä ei voida mielestäni yleensä antaa keskeistä merkitystä edes tässä mielessä.

[7] Ks. myös *Kartio*, LM 1975 s. 127 ja *Kartio*, LM 1969 s. 565 av. 18. Vrt. myös *Tepora* s. 640—642. Tepora on katsonut, että mainituissa ratkaisuissa on pidetty sitovuuden edellytyksenä kvalifioitua tietoa. Kvalifioidulla tiedolla hän on tarkoittanut tietoa, jonka "perusteella voidaan tehdä päätelmiä joko yksin tai muiden indisioaiheiden kanssa yhdessä asianomaisen henkilön tahdonilmaisun sisällöstä". Itse en pidä käsitettä kvalifioitu tieto suositeltavana. Kun tieto Teporan mainitsemassa merkityksessä halutaan erottaa tiedosta varsinaisena sitovuusperusteena, on parempi puhua tiedon merkityksestä sopimustulkinnassa tai (hiljaisesta) hyväksymisestä. Jälkimmäiset ilmaisut ohjaavat ajatukset tahdonilmaisuja sekä niiden tulkintaa koskeviin sääntöihin ja periaatteisiin. Näihin sääntöihin ja periaatteisiin on tukeuduttava myös nyt puheena olevissa tapauksissa. Kvalifioidusta tiedosta puhuminen ei samalla tavalla osoita sitä, minkälaisin perustein tällaisen tiedon olemassaolo ratkaistaan ja mikä on tällaisen tiedon oikeudellinen merkitys.

[8] Ks. oikeuskäytännöstä KKO 1985 II 131, 24.8.1981 n:o 309, 1929 II 468 ja 1928 II 2, vrt. kuitenkin KKO 1923 p. II 1192 ja 1949 II 369 sekä (julkaisemattomasta oikeuskäytännöstä) *Wirilander* s. 203 av. 109 ja *Kartio*, LM 1969 s. 567—568. Ks. lisäksi *Kartio*, LM 1986 s. 125—128, *Kartio*, LM 1969 s. 558—561 ja 563—574, *Wirilander* s. 202—206, *Majamaa* s. 75—78, *Godenhielm* s. 242, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 40—41, *Zitting*, LM 1970 s. 834, *Hyvönen* s. 315—319, *Hakulinen* s. 6, *Holopainen*, Vesihuollon oikeuskysymyksiä I, Käyttövesikysymyksiä, LM 1964 s. 863, *Caselius* s. 182—186, 193—194, 247—248 ja 274—275 ja *Wrede* s. 331.

Tietoisuuden merkitystä ratkaistaessa kiinnityskelpoisuudelle on mielestäni annettava painoa siksi, että kiinnityskelpoiset oikeudet on oikeusjärjestyksessä tunnustettu tehokkaan sivullissuojan arvoisiksi. Kiinnityskelvottomien oikeuksien joukkoon voi sen sijaan sisältyä sellaisia oikeuksia, joiden suojaamista edes siinä laajuudessa, mitä tietoisuuden hyväksyminen sitovuusperusteeksi merkitsee, on pidettävä epätarkoituksenmukaisena. Tähän näkökohtaan on kiinnittänyt huomiota myös *Kartio*, ks. *Kartio*, LM 1969 s. 572—573.

Mikäli sivullisen oikeuden raukeamisesta aiheutuu kiinteistön luovuttajalle haitallisia seuraamuksia, kiinteistön luovuttajan voidaan useinkin olettaa haluavan pysyttää voimassa sivullisen oikeuden. Tämän seikan voidaan myös kiinteistön luovutuksensaajan edellyttää ottavan huomioon. Näin on asia erityisesti sellaisissa tapauksissa, joissa juuri kiinteistön luovuttaja on saattanut sivullisen oikeuden luovutuksensaajan tietoon. Tämän tyyppisillä näkökohdilla voidaan perustella luovutuksensaajan tietoisuuden merkitystä sopimustulkinnassa esimerkiksi sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistön omistaja on korvausvastuussa kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden raukeamisesta.

Omistuksenpidätysmyyjän oikeuden voimassa pitämiseen ei ole kuitenkaan juuri mitään tarvetta sen paremmin kiinteistön luovuttajalla kuin luovutuksensaajalla.[9] Omistuksenpidätysmyyjä voi takaisinotto-oikeutensa raukeamisen johdosta vaatia esineen omistuksenpidätyksin ostaneelta kiinteistön omistajalta yleensä korkeintaan kauppahinnan loppuosan suorittamista. Sen ostaja olisi joka tapauksessa velvollinen suorittamaan. Jos kiinteistöön liitetty esine on hankittu leasingsopimuksin, tilanne on sikäli toinen, että vuokralainen voi joutua korvausvelvolliseksi vuokranantajan menettäessä oikeutensa saada esine takaisin vuokrakauden päätyttyä.

6.2.2.7. Liitoksen purkamisen merkitys

Mikäli omistuksenpidätyksin myyty tai leasingehdoin vuokrattu esine on ollut liitettynä ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen mutta liitos on sittemmin purettu, menettävät merkityksensä useimmat näkökohdat, jotka puoltavat suojan epäämistä myyjältä ja vuokranantajalta. Siksi myyjää tai vuokranantajaa on nähdäkseni suojattava ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Edellytyksenä suojan myöntämiselle on kuitenkin pidettävä sitä, että irrottaminen on suoritettu ennen, kuin kiinteistö on ulosmitattu tai kiinteistön omistaja on joutunut konkurssiin taikka kiinteistöä koskeva luovutussopimus on päätetty. Ulosmittauksen toimittamisen tai konkurssin alkamisen jälkeen myyjällä tai vuokranantajalla ei ole edellä omaksutun kannan mukaan oikeutta esineen takaisin ottamiseen.[1] Vastaava merkitys on luovutussopimuksen päättämisellä.

---

[9] Käyttöoikeuden raukeamisesta johtuvasta kiinteistön omistajan korvausvastuusta ks. esim. *Kartio*, Uudistuvan esineoikeuden haasteet s. 153—154 ja *Wirilander* s. 210—218.

[1] Ks. jakso 6.2.2.1.

6.2.3. Liittämisen vaikutukset sopijapuolten välisessä suhteessa

6.2.3.1. Lähtökohta

Liittämisen vaikutuksia on edellä käsitelty itse asiassa lähtien siitä, että ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntyedellytykset täyttävä liittäminen ei sellaisenaan estä myyjää tai vuokranantajaa käyttämästä takaisinotto-oikeutta inter partes suhteessa. Tämä vastaa sitä, miten oikeuskirjallisuudessa on yleensä arvioitu omistuksenpidätyksen sitovuutta inter partes suhteessa liittämisen jälkeen.[1] Lähtökohtaisesti ehdon on katsottu säilyvän sopijapuolia velvoittavana. Leasingin sitovuuteen ei ole juuri otettu kantaa, mutta leasingvuokranantajan tuskin voidaan ajatella olevan huonommassa asemassa kuin omistuksenpidätysmyyjä.

Portin on katsonut painavien näkökohtien puoltavan omistuksenpidätyksen tehottomuutta myös inter partes, jos esine on liitetty ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen.[2] Portin on vedonnut omistuksenpidätyksen vaikutusten sattumanvaraisuuteen. Koska esimerkiksi ulosmittaus- ja konkurssi sekä kiinteistön luovutus tekevät myyjän irrottamisoikeuden tehottomaksi, riippuu paljolti sattumasta, saako myyjä otettua esineen takaisin. Lisäksi Portin on pitänyt irrottamisesta aiheutuvia haittoja liian suurina suhteessa myyjän hyötyyn. Vastaargumenttina omistuksenpidätyksen sitomattomuudelle de lege lata hän on kuitenkin viitannut erityisesti sopimusvapauteen.

Samansuuntaisia käsityksiä kuin Portin ovat esittäneet *Kartio* ja Ruotsissa esimerkiksi *Schmidt*.[3] Nyttemmin Ruotsissa on JB 2:5.1:iin otetulla säännöksellä evätty omistuksenpidätykseltä tehokkuus inter partes silloin, kun esine on joutunut tarpeistosuhteeseen.[4] Lainvalmistelutöissä tätä ratkaisua on perusteltu edellä esitetyn kaltaisilla näkökohdilla.[5] Leasingvuokranantaja on JB:n mukaan sanotussa suhteessa edullisemmassa asemassa.[6] Tarpeistosuhteen syntyminen ei sellaisenaan lakkauta hänen takaisinotto-oikeuttaan inter par-

---

[1] Ks. esim. *Kom.miet. 1965: A 3* s. 22, *Tepora* s. 586—591, *Zitting*, Sivulllisuojasta s. 80, *Zitting*, LM 1970 s. 836, *Ollinen* s. 55—56, *Caselius* s. 326 ja 394—395, *Noponen* s. 175 ja 180—181 sekä myös *Majamaa* s. 45—46, vrt. *NU 1984:5* s. 351 ja 355.

[2] Ks. *Portin* JFT 1960 s. 292—294 ja 298.

[3] Ks. *Kartio*, LM 1975 s. 128 ja *Schmidt* s. 173—178.

[4] Ks. esim. *Stark* s. 169—170 ja *Westerlind* s. 179—180. Teollisuustarpeistosta ks. jaksossa 6.2.1.5. esitettyä.

[5] Ks. *SOU 1947:38* s. 114—115 ja *Prop. 1966:24* s. 22—23.

[6] Vuokrasopimukset, jotka tarkoittavat omistusoikeuden siirtämistä vuokralaiselle, on JB 2:5.2:n nimenomaisella säännöksellä rinnastettu omistuksenpidätyskauppoihin puheena olevassa suhteessa, ks. esim. *Millqvist* s. 323—324.

tes suhteessa, vaikka tekeekin sen sivullisiin nähden tehottomaksi.[7] Norjan oikeuden mukaan omistuksenpidätysmyyjä ja leasingvuokranantaja menettävät taas takaisinotto-oikeutensa, jos irrottaminen tuottaisi suhteettoman suuria vahinkoja tai kustannuksia.[8] Tanskassa ei sen paremmin TL 38 §:n säännöksestä kuin muista liittämistä koskevista säännöistä ole katsottu seuraavan ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen liitettyä esinettä koskevan takaisinotto-oikeuden menetystä inter partes.[9]

Omistuksenpidätysmyyjän tai leasingvuokranantajan takaisinotto-oikeuden sitovuudesta inter partes suhteessa ei ole julkaistuja korkeimman oikeuden ratkaisuja.[10] Esimerkiksi ratkaisujen KKO 1931 II 347 sekä 1932 I 51 ja 64 perustelut viittaavat kyllä siihen, että omistuksenpidätyksen on katsottu voivan olla tehokas sopijapuolten keskinäisissä suhteissa. Asia ei ole kuitenkaan ollut missään näistä ratkaisuista sen paremmin riidan kohteena kuin muuten lopputuloksen kannalta ratkaiseva. Toisaalta ratkaisussa KKO 1931 II 409 perusteltiin ehdon tehottomuutta pakkohuutokauppaostajaa kohtaan sillä, että myyjä oli menettänyt liittämisellä omistusoikeutensa. Tämä voitaisiin tulkita kielteiseksi kannanotoksi omistuksenpidätyksen tehokkuuteen myös inter partes. Perustellumpi tulkinta lienee kuitenkin se, että myyjää ei ole pidetty liittämisen jälkeen omistajana, koska hänen on katsottu menettäneen suojansa kiinteistön omistajan velkojia vastaan.

Eräissä muissa tilanteissa korkeimman oikeuden käytännössä on ilmeisesti katsottu kiinteistöön ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen liitetyn sivuesineen omistajan menettäneen oikeutensa vaatia esineen irrottamista.[11] Tällöin on yleensä ollut kysymys vuokralaisen rakennukseen liittämistä esineistä. Sivuesineen omistajan oikeudenmenetystä ei ole näissä ratkaisuissa juuri perusteltu. Luultavasti lopputulokseen on vaikuttanut se, että lopputuloksen on oletettu vastaavan sopijapuolten tarkoitusta.[12] Sopijapuolten tarkoitusta korostavan tulkinnan kanssa on sopusoinnussa myös seuraava korkeimman oikeuden ratkaisu.

---

[7] Lain esitöissä ei ole lähemmin perusteltu omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan erilaista kohtelua, ks. *Prop. 1966:24* s. 80.

[8] Ks. esim. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 348—349, *Kjelstrup* s. 76—77 ja myös *Braekhus*, LoR 1966 s.

[9] Ks. esim. *Illum* s. 58 av. 4 ja s. 391 sekä *Jensen* s. 190—191.

[10] Oikeuskäytännön kantaa koskevista arvioista ks. esim. *Kom.miet. 1965: A 3* s. 22, *Tepora* s. 590—591 ja 641, *Majamaa* s. 45—46, *Kartio*, LM 1975 s. 128, *Zitting*, LM 1970 s. 836 sekä *Portin*, JFT 1960 s. 292 ja 293 av. 62.

[11] Ks. KKO 1978 II 19, 1950 II 9, 1939 II 276, 1928 II 6 (korkkimattoja lukuun ottamatta) ja 1923 p. II 1372.

[12] Ks. myös *Kartio*, DL 1979 s. 458—460. Vanhimpien ratkaisujen lopputulokseen on

KKO 1981 II 47. M vaati O:n huoltoasemalla olevan lainakalustonsa palauttamista virka-aputeitse UL 7:14:n nojalla. KKO katsoi selvitetyksi, että O oli M:n kanssa tekemänsä toimintasopimuksen nojalla saanut kyseiset esineet lainaksi huoltoasematoiminnan harjoittamista varten. Sopimuksen mukaan "esineet on ja pysyy M:n omaisuutena". Tällä O:n ja M:n oli katsottava sopineen, että sopimuksen lakattua olemasta voimassa M:llä oli oikeus välittömästi saada lainaamansa esineet takaisin ilman, että O vetoamalla esineiden liittämiseen hänen kiinteistönsä ainesosiksi saisi sitä estää. Kun O tästä huolimatta oli kieltäytynyt palauttamasta esineitä, joiden irrottamisesta paikoiltaan ei voitu olettaa aiheutuvan kiinteistölle tuntuvaa vahinkoa, O oli syyllistynyt omankädenoikeuteen. Sen vuoksi KKO velvoitti O:n luovuttamaan esineet uhalla, että M sai irrottaa ne O:n kustannuksella ja ottaa haltuunsa.

Edellä selostetusta ratkaisusta voitaneen tehdä se johtopäätös, että sivuesineen omistaja ei menetä ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymisen vuoksi oikeuttaan esineen takaisin ottamiseen ainakaan silloin, kun osapuolet ovat tarkoittaneet varata tällaisen oikeuden sivuesineen omistajalle. Mahdollisesti syntyneellä ainesosasuhteella ei ollut merkitystä sopijapuolten välillä, kuten myös ratkaisun otsikossa on todettu.

Korkeimman oikeuden käytännöstä, erityisesti ratkaisusta KKO 1981 II 47 saadaan täten mielestäni tukea sille käsitykselle, että myös omistuksenpidätysmyyjä ja leasingvuokranantaja säilyttävät inter partes tehokkaan oikeuden esineen takaisin ottamiseen ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymisestä huolimatta. Omistuksenpidätyskaupassa ja leasingvuokrassa voidaan nimittäin säännönmukaisesti katsoa varatun myyjälle tai vuokranantajalle oikeus esineen takaisin ottamiseen liittämisestä huolimatta.

Omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan irrottamisoikeutta voidaan perustella sellaisenaan myös sopimusvapauden periaatteella, johon oikeuskirjallisuudessa ovat viitanneet *Portin* ja *Kartio*.[13] Myyjän ja vuokranantajan mahdollisuudet saada esine takaisin riippuvat kyllä sattumasta, eikä inter partes tehokkuudesta ole vakuustarkoituksen kannalta myyjälle tai vuokranantajalle paljoa hyötyä. Tämä ei voine kuitenkaan de lege lata olla riittävä peruste takaisinotto-oikeuden epäämiselle yleisesti silloin, kun esine on joutunut

---

voinut ex analogia vaikuttaa myös maanvuokralainsäädännön mukainen vuokralaisen velvollisuus jättää kiinteistölle ns. kiinteä sisustus, ks. RakK 27:3 ja 10, laki maanvuokrasta maalla (19.6.1902/19) 45 §, asetus torpan, lampuotitilan ja mäkitupa-alueen vuokrauksesta (12.3.1909/12) 75 § sekä esim. *Zitting — Rautiala* s. 44, *Caselius* s. 314 ja 352—354 sekä *Noponen* s. 176—177. Ns. liittämis- l. aksessiosaantoa koskevien sääntöjen merkityksestä ks. jaksossa 6.2.3.2. esitettyä.

[13] Ks. *Portin*, JFT 1960 s. 292—293 ja 298 sekä *Kartio*, LM 1975 s. 128.

ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen. Sanotuilla perusteilla voitaisiin evätä inter partes sitovuus itse asiassa miltä tahansa velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehottomalta omistuksenpidätysehdolta. Näin ei ole kuitenkaan menetelty. Olennainen erityispiirre puheena olevissa tilanteissa on vain se, että irrottamisesta voi aiheutua ostajalle tai vuokralaiselle taloudellisia menetyksiä. Kaikissa tapauksissa tätä ei kuitenkaan tapahdu. Mikäli irrottaminen in casu aiheuttaa ostajalle tai vuokralaiselle huomattavia taloudellisia menetyksiä, tämä voidaan ottaa seuraavaksi esitettävällä tavalla huomioon.

6.2.3.2. Aksessiosaanto ja sopimuksen sovittelu

Oikeuskirjallisuudessa on pidetty omistuksenpidätyksin myydyn esineen takaisin ottamisen edellytyksenä tavallisesti sitä, että irrottamisesta ei aiheudu suuria vahinkoja tai kustannuksia.[1] Tällainen rajoitus voidaan johtaa ns. *liittämis- eli aksessiosaantoa* koskevista säännöistä.[2] Aksessiosaannon on katsottu aiheuttavan sivuesineeseen kohdistuvan oikeuden menettämisen jo inter partes suhteessa. Tällä tavoin aksessiosaannon on katsottu myös eliminoivan omistuksen erillisyyden merkityksen ainesosa- tai tarpeistosuhteen synnyn estävänä tekijä. Aksessiosaannon keskeisenä edellytyksenä on pidetty liitossuhteen purkamisen mahdottomuutta tai vaikeutta.

Oikeuskäytännön kanta aksessiosaantoa koskeviin sääntöihin on epäselvä. Kuten jaksossa 6.2.1.3. on voitu havaita, liitoksen kiinteyteen ei ole kiinnitetty tavallista enempää huomiota sellaisten ratkaisujen perusteluissa, joissa on otettu kantaa ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymiseen omistuksen erillisyyden vallitessa. Myöskään jaksossa 6.2.3.1. mainituissa ratkaisuissa, jossa on ollut kysymys irrottamisoikeudesta inter partes, ei yleensä ole vedottu liitossuhteen kiinteyteen.[3] Ainoastaan ratkaisussa KKO 1981 II 47 on selvästi annettu keskeinen merkitys irrottamisesta kiinteistölle aiheutuville vahingoille.

---

[1] Ks. esim. *Kom.miet. 1965: A 3* s. 22, *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 3—4 ja 6—7, *Tepora*, Sopimusmuutokset s. 4—5, *Tepora*, s. 595—599, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 80, *Zitting*, LM 1970 s. 836, *Kartio*, LM 1975 s. 126 ja 128 sekä *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 616 sekä myös *Majamaa* s. 45—46 ja *Hakulinen — Raninen* s. 33—34.

[2] Ks. aksessiosaannosta esim. *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 3—4 ja 6—7, *Tepora* s. 458—459, 462, 464—465, 493—495, 516—517, 532—533, 555, 561—562, 564—565, 567—568, 585 ja 595—596, *Kartio*, DL 1979 s. 457—459, *Kartio*, LM 1975 s. 123—124 ja 126, *Kartio* s. 33—36, *Portin*, JFT 1960 s. 282 ja 293—294, *Caselius* s. 300—306, 310—311 ja 313—318, *Noponen* s. 153—155, 168—170 ja 173—177 sekä *Wrede* s. 15, 169—171, 174 ja 256.

[3] Ks. ratkaisusta KKO 1978 II 19 myös *Kartio*, DL 1979 s. 457—459. Vrt. *Tepora* s.

Nähdäkseni liitossuhteen kiinteys ja irrottamisesta aiheutuvat vahingot ja kustannukset eivät voi olla ainoita asiaan vaikuttavia tekijöitä ratkaistaessa sitä, aiheuttaako liittäminen sivuesineen omistajalle oikeudenmenetyksen inter partes suhteessa. Merkitystä on annettava muun muassa kiinteistön omistajan ja sivuesineen omistajan väliselle oikeussuhteelle ja erityisesti sille, kenen vastattavaksi irrottamisesta aiheutuvat vahingot ja kustannukset jäävät. Tässä suhteessa aksessiosaantoa koskevien, kirjallisuudessa esitettyjen sääntöjen täsmentämiseen on aihetta. Nimenomaan omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan irrottamisoikeuden ratkaisemiseen aksessiosaantoa koskevia sääntöjä voidaan kuitenkin mielestäni perustellusti soveltaa. Myyjälle tai vuokranantajalle ei ole yleensä irrottamisoikeudesta suurta hyötyä. Toisaalta ostajalle tai vuokralaiselle irrottamisesta voisi aiheutua kohtuuttomia taloudellisia menetyksiä, kuten jäljempänä tarkemmin esitetään. Irrottaminen, joka aiheuttaisi suuria kustannuksia tai vahinkoa, olisi myös taloudellisesti epätarkoituksenmukaista.

Paitsi puheena olleilla aksessiosaantoa koskevilla säännöillä voidaan myyjän ja vuokranantajan irrottamis- ja takaisinotto-oikeuden rajoittamista perustella *sopimuksen sovittelua* koskevilla normeilla, joiden merkitykseen myös esineoikeuden alalla on viime aikoina kiinnitetty huomiota.[4] Aksessiosaannosta keskusteltaessa oikeuskirjallisuudessa on ollut lähtökohtana se, että sivuesineen omistajan irrottamisvaatimus perustuu omistusoikeuteen. Omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan oikeus voidaan kuitenkin nähdä myös sopimusperäisenä, kuten jo jaksossa 3.6. on todettu.

Omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan takaisinotto-oikeudesta sisältyy monesti nimenomainen määräys sopimukseen. Viime kädessä sopimusmääräykseen myyjän tai vuokranantajan takaisinotto-oikeuden voidaan katsoa perustuvan silloinkin, kun takaisinotto-oikeus on nimenomaisen määräyksen puuttuessa johdettava omistusoikeuden pysyttämistä koskevista sopimusmääräyksistä. Omistusoikeuden pysyttämistä koskevat sopimusmääräykset voidaan palauttaa lukuisiksi sopijapuolten oikeusasemaa, muun muassa myyjän tai vuokranantajan takaisinotto-oikeutta, koskeviksi määräyksiksi.

464—465, 493—495, 516—517, 532—533, 555, 561—562, 564—565, 567—568, 585 ja 595—596, *Majamaa*, DL 1983 s. 272—273, *Zitting — Rautiala* s. 46—47 ja *Zitting*, LM 1982 s. 412—413.

[4] Ks. *Wilhelmsson*, Social civilrätt s. 75—76 ja *Kartio*, Uudistuvan esineoikeuden haasteet s. 151—152. Myös *Tepora* on viitannut OikTL 36 §:n merkitykseen käsitellessään kysymystä, voiko leasingvuokranantaja purkaa leasingsopimuksen sellaisessa tapauksessa, jossa hän on luvattoman liittämisen perusteella menettänyt oikeutensa vaatia esineen irrottamista ja palauttamista. Ks. *Tepora*, Sopimusmuutokset s. 4—5.

Koska myyjän ja vuokranantajan takaisinotto-oikeus perustuu varallisuusoikeudelliseen sopimukseen, myös sopimuksen sovittelu OikTL 36 §:n tai KSL 4:1:n nojalla voi tulla kysymykseen. Irrottaminen voi olla kohtuutonta ostajaa kohtaan ensinnäkin kiinteistölle tai irrotettavalle esineelle aiheutuvien vahinkojen vuoksi. Irrotettavalle esineelle aiheutuvat vahingot on otettava huomioon, koska ne koituvat omistuksenpidätyskaupassa ostajan vahingoksi alentaessaan ostajan hyväksi osapuolten välien selvittelyssä luettavaa erää.[5] Säännönmukaisesti myös leasingvuokralainen joutunee korvaamaan ne vuokranantajalle.

Kohtuuttomuuteen voivat johtaa myös irrottamistyöstä aiheutuvat suuret kustannukset, vaikka kumpikaan esineistä ei vahingoittuisi. Irrottamiskustannukset hyvitetään omistuksenpidätyskaupan purkamiseen liittyvässä välien selvittelyssä myyjälle ja myös leasingvuokralainen vastannee yleensä niistä.[6]

Esineen takaisin ottamisen kohtuuttomuutta ei ole jouduttu arvioimaan korkeimman oikeuden julkaistuissa ratkaisuissa. Sen sijaan markkinatuomioistuin, joka joutuu arvioimaan sopimusehtojen kohtuullisuutta kuluttajien kollektiivisen suojan kannalta, on ottanut asiaan kantaa ratkaisussaan MT 1981:17. Tässä ratkaisussa markkinatuomioistuin kielsi osamaksukauppaa harjoittanutta myyjää käyttämästä muun muassa palotikkaiden, muoviränni en ja pyykinkuivaustelineiden kaupassa sopimusehtoa, jolla myyjä pidättää oikeuden irrottaa myymänsä, kiinteistöön kiinnitetyt esineet.

Viimeksi mainitun ehdon kohtuuttomuutta markkinatuomioistuin perusteli sillä, että kiinteistöstä irrottaminen voi aiheuttaa tuotteen hintaan verrattuna suhteetonta vahinkoa ja haittaa. Lisäksi ratkaisussa viitattiin siihen, että ehto antoi harhaanjohtavan kuvan asian oikeudellisesta arvioinnista. Viimeksi sanotulla on ehkä tarkoitettu, että esineen takaisin ottaminen saattoi aiheuttaa niin suuria vahinkoja ja kustannuksia, että myyjä ei voinut siihen vedota. Kun sopimuksessa ei ollut tuotu esille tätä myyjän irrottamisoikeuden rajoitusta, ehto antoi harhaanjohtavan kuvan asian oikeudellisesta arvioinnista. Mai-

[5] Ks. jaksoja 8.1.1. ja 8.2.1. Jaksossa 6.2.3.1. käsitellyn ratkaisun KKO 1981 II 47 perusteluissa ei ole kiinnitetty huomiota irrotettavalle kalustolle aiheutuviin vahinkoihin. Jutussa jäi ylipäänsä epäselväksi, tulivatko vahingot koitumaan takaisinottajan vastapuolen vahingoksi.

[6] Jo yleiset sopimusoikeudelliset säännöt johtavat siihen, että leasingvuokralainen joutuu korvaamaan esineen takaisin ottamisesta johtuvat kustannukset, mikäli sopimus purkautuu hänen (vahingonkorvausvastuun synnyttävän) sopimusrikkomuksensa perusteella. Liitteenä olevien, Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n laatimien leasingehtojen 15 §:ssä on nimenomainen määräys vuokralaisen velvollisuudesta korvata esineen takaisin ottamisesta aiheutuvat kustannukset. Ks. myös jakso 8.2.2.

nitulla lausumalla on kuitenkin voitu viitata myös kuluttaja-asiamiehen kanteessa esitettyyn käsitykseen, jonka mukaan kiinteistöön olennaiseksi ainesosaksi liitettyä esinettä koskeva omistuksenpidätys sekä oikeuskirjallisuuden että oikeuskäytännön kannan mukaan raukeaa ja myyjälle jää vain saamisoikeus. Viimeksi mainitussa tapauksessa perustelu ei ole nähdäkseni asianmukainen. Myyjän irrottamisoikeus inter partes suhteessa ei ratkea sen perusteella, onko omistuksenpidätyksin myydystä esineestä tullut kiinteistön (olennainen) ainesosa.[7]

6.2.3.3. Virka-apu esineen takaisin ottamisessa

Osamaksukaupoissa myyjällä on OsamKL 9.1 §:n mukaan oikeus saada ulosottomiehen virka-apua esineen takaisin ottamisessa. Myyjä voi toisin sanoen kääntyä suoraan ulosottomiehen puoleen hankkimatta ensin tuomioistuimen päätöstä, jolla ostaja velvoitetaan esineen luovuttamiseen. Vastaavanlainen oikeus myyjällä oli jo VähKL 10.1 §:n mukaan. VähKL 10 §:n mukaisen virka-avun myöntämisen edellytyksenä on korkeimman oikeuden käytännössä ilmeisesti pidetty sitä, ettei myyty esine ole tullut liittämisen johdosta kuulumaan ainesosana tai tarpeistona kiinteistöön. Tällainen johtopäätös voitaneen e contrario tehdä seuraavasta korkeimman oikeuden ratkaisusta.

> KKO 1966 II 108. Kun osamaksukaupalla myytyä leivinuunia ei ollut hankittu rakennuksen pysyväistä käyttöä varten eikä sitä ollut kiinteästi yhdistetty rakennukseen ja uunia näin ollen oli edelleen pidettävä irtaimena esineenä, ulosottomies määrättiin antamaan myyjälle tämän pyytämää virka-apua uunin takaisin saamiseksi.

Maininta myydyn esineen säilymisestä irtaimena esineenä samoin kuin käyttötarkoituksen yhteisyyttä ja liitoksen kiinteyttä koskevat luonnehdinnat viittaavat siihen, että ainakin ainesosasuhteen syntymisen olisi katsottu estäneen virka-avun myöntämisen. Virka-avun saannin rajoittamista tällä tavoin ainesosa- ja tarpeistosuhteen kriteereillä, jotka ainakin ensi sijassa palvelevat kokonaan muita tarkoituksia, ei ole ratkaisussa perusteltu.

Virka-aputeitse takaisin otettavalle esineelle ei ollut VähKL 10.1 §:ssä asetettu erityisvaatimuksia. Myöskään OsamKL 9.1 §:ssä ei ole tällaisia vaatimuksia. Sen paremmin lainvalmisteluaineistosta ei löydy tukea tulkinnalle, jonka mukaan esineen säilymisellä irtaimena olisi erityinen merkitys nimenomaan virka-avun saannille.

---

[7] Ks. jakso 6.2.3.1.

Syy sanotunlaisten kriteerien käyttöön saattaa täten olla se, että VähKL soveltui, kuten myös OsamKL soveltuu, ainoastaan irtaimen esineen kauppoihin. Sekä ulosottomies, jolta virka-apua oli haettu, että lääninhallitus ja hovioikeus olivat evänneet virka-apuhakemuksen nimenomaan sillä perusteella, että uuni ei silloisessa sijoituspaikassaan ollut VähKL 1.1 §:ssä (eli lain soveltamisalasäännöksessä) tarkoitettu irtain esine. Tämä viittaa siihen, että kyseisen kauppasopimuksen ei katsottu liittämisen jälkeen lainkaan kuuluneen lain soveltamisalaan.

VähKL:n sen paremmin kuin nykyään OsamKL:n mukaisen virka-avun saannin rajoittamista ainesosa- tai tarpeistosuhteen kriteereillä ei tee mielestäni hyväksyttäväksi se, että kyseiset lait koskevat vain irtaimen esineen kauppaa. Irtainta esinettä koskeva kauppa ei voi joutua kokonaan pois lain soveltamisalasta sillä perusteella, että esine liitetty kiinteistöön. Jo ostajan etu edellyttää, ettei kauppa lakkaa kuulumasta häntä suojaavien säännösten piiriin, vaikka esine liitettäisiin kiinteistöön. Sitä paitsi esineen irrottamisen ostajan toimesta olisi ilmeisesti katsottava saattavan kaupan uudelleen lain soveltamisalaan. Lain soveltuvuus samaan kauppaan voisi näin ollen vaihdella useaankin kertaan.

Mikäli jaottelu irtaimiin esineisiin ja kiinteisiin esineisiin on ollut perusteena virka-avun myöntämisen edellytyksiä ratkaistaessa, lienee kysymyksessä sen tyyppinen perusteeton yleistys, jollaisia *Kartio* on todennut esiintyneen irtaimen ja kiinteän omaisuuden käsitteitä käytettäessä.[1] Esineen kuulumiselle ainesosana tai tarpeistona kiinteistöön on annettu ratkaiseva merkitys otettaessa kantaan siihen, minkä normien mukaan määräytyvät pelkästään liitettyä esinettä koskevien disponointien vaikutukset.

Mikäli omistuksenpidätyksin myyty esine on liitetty kiinteistöön niin kiinteästi, että irrottaminen vahingoittaisi kiinteistöä tai irrotettavaa esinettä taik-

[1] Ks. *Kartio*, LM 1984 s. 284—285 ja *Kartio* s. 67—71.

Liittämisen vaikutukset OsamKL:n menettelysäännösten soveltuvuuteen on mainittu myös teollisuusrakennuksen vuokraa koskevien ratkaisujen KKO 1982 II 197 ja KKO 31.12.1982 n:o 707 perusteluissa. Näissä ratkaisuissa perusteltiin OsamKL:n soveltumattomuutta koko sopimukseen sillä, että kyseiset, maapohjaan kiinteästi perustetut teollisuusrakennukset eivät olleet sellaisia irtaimia esineitä, joiden takaisin ottamiseen soveltuisivat OsamKL:n menettelysäännökset. Liittämisen vaikutuksille annettu merkitys perustuu näissä ratkaisuissa mielestäni toisenlaiseen näkemykseen kuin edellä puheena olleessa ratkaisussa. Kohteen vaikea irrotettavuus lienee nähty seikaksi, joka osoitti, että sopimussuhde kokonaisuutena ja alusta lähtien oli toisen tyyppinen kuin OsamKL:ssa edellytetään. Edellä puheena olleessa ratkaisussa taas alkuaan kiistatta lain soveltamisalaan kuuluneen sopimuksen mahdollisesti katsottiin poistuvan lain piiristä liittämisen johdosta.

ka aiheuttaisi olennaisia kustannuksia, ulosottomiehen virka-avun epääminen on perusteltua. Tähän tulokseen on päädyttävä jo siitä syystä, että ulosottomiehellä ei ole oikeutta virka-avun antamiseen, ellei myyjän takaisinotto-oikeuden edellytysten täyttyminen ole selvää.[2] Viimeksi sanottu vaatimus jää kiinteiden liitosten tapauksissa tavallisesti täyttymättä, koska myyjällä ei ole useinkaan edes inter partes sitovaa oikeutta vaatia esineen irrottamista. Pelkästään sen tähden, että esine on ainesosa- tai tarpeistosuhteessa kiinteistöön, takaisinotto-oikeuden edellytysten täyttyminen ei ole kuitenkaan mielestäni epäselvää.

OsamKL 9.1 §:n mukaista ulosottomiehen virka-apua ei ole mahdollista saada OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä omistuksenpidätyskaupoissa taikka leasingsopimuksissa. Tämä koskee myös sellaisia OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle jääviä omistuksenpidätyskauppoja ja leasingsopimuksia, jotka kuuluvat KSL 7 luvun luottokauppaa koskevien säännösten soveltamisalaan. Ulosottomiehen virka-avun saamista tällaisissa sopimuksissa ei mahdollistettu KSL 7 luvun säätämisen yhteydessä, vaikka muun muassa takaisin ottamisen edellytykset säänneltiin paljolti OsamKL:n mukaisesti.

Tulkinnanvaraista on, voiko omistuksenpidätysmyyjä tai leasingvuokranantaja saada UL 7:14:n mukaista ulosotonhaltijan virka-apua. Tällä kysymyksellä on merkitystä myös OsamKL:n alaisissa sopimuksissa sikäli, kuin myyjä tai vuokranantaja ei saa OsamKL 9.1 §:n mukaista virka-apua esimerkiksi liitoksen kiinteyden vuoksi.

UL 7:14:n mukaan ulosotonhaltijalla "on valta heti palauttaa hallinta tahi muu rikkoutunut olosuhde", jos joku "omin valloin on pantannut jotakin itsellensä tahi erottanut toisen siitä, mitä tämä hallitsee, taikka tehnyt muuta oman käden oikeutta". Kun osamaksumyyjälle alkuaan varattiin VähKL:ssa mahdollisuus kääntyä virka-avun saamiseksi suoraan ulosottomiehen puoleen, lähtökohtana lainvalmistelussa oli se, että myyjä muuten joutuisi kääntymään tuomioistuimen puoleen.[3] UL 7:14:n mukaisen virka-avun ei siis katsottu tulevan kysymykseen. Tämä oli vallitseva kanta myös oikeuskäytännössä näihin aikoihin eli 1930-luvulla.[4] Ostajan kieltäytyessä hallinnan palauttamisesta ei katsottu olevan kysymys mainitussa lainkohdassa tarkoitetusta oman käden

[2] Vaatimus, että myyjän oikeus esineen takaisin ottamiseen on oltava ilmeinen, koskee OsamKL 10.1 §:n sanamuodon mukaan vain ostajan maksuviivästystä ja muuta sopimusrikkomusta. Myyjän oikeuden täytynee kuitenkin myös muilta olla selvä. Ks. jakso 5.3.3. av. 5.

[3] Ks. *Lvk 1930:6* s. 32—33.

[4] Ks. KKO 1934 II 418 ja myös 1932 II 199.

oikeudesta, koska myyjä oli alkuaan sopimuksen perusteella luovuttanut esineen hallinnan ostajalle. Myöskään OsamKL:sta tai sen esitöistä ei ilmene, että omistuksenpidätysmyyjällä olisi katsottu olevan mahdollisuuksia muun kuin OsamKL:n mukaisen virka-avun saamiseen.

Viime aikoina oikeuskäytännössä on kuitenkin suhtauduttu vapaammin virka-avun myöntämiseen. Omistuksenpidätyksen ja leasingin kannalta on huomionarvoinen erityisesti ratkaisu KKO 1981 II 47, jota on käsitelty jaksossa 6.2.3.1.[5] Tässä ratkaisussa myönnettiin virka-apua lainakaluston omistajalle, kun esineet lainaksi saanut henkilö ei ollut suostunut palauttamaan niitä. Nykyisen oikeuskäytännön valossa näyttääkin olevan mahdollista myöntää UL 7:14:n mukaista virka-apua myös omistuksenpidätysmyyjälle ja leasingvuokranantajalle.

UL 7:14:n mukainen virka-apu tulee kysymykseen sellaisissa tapauksissa, joissa asia ei ole niin selvä, että ulosottomies tai poliisiviranomainen voisi suoraan antaa hakijalle apua. Ulosotonhaltija voinee antaa virka-apua toisinaan myös sellaisissa tapauksissa, joissa myyjän oikeus esimerkiksi irrottamisen vaikeuden vuoksi ei ole niin selvä, että ulosottomiehellä olisi valta OsamKL:n mukaisen virka-avun antamiseen.

6.2.4. Kiinteistön omistaja sivullisasemassa

6.2.4.1. Kysymyksenasettelu

Kiinteistön omistaja on nyt tarkoitetulla tavalla sivullisasemassa esimerkiksi silloin, kun vuokralainen tai muu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltija liittää omistuksenpidätyksin tai leasingehdoin hankkimiaan esineitä kiinteistöön. Kiinteistön omistajan ja vuokralaisen välillä voi olla sovittu esineiden jäämisestä kiinteistölle vuokrasuhteen päättymisen jälkeen. Vuokralainen on voinut saada hyvityksen hankkimistaan esineistä vaikkapa vuokran alennuksen muodossa.[1] Tilanne, jossa ostajana tai vuokralaisena on muu kuin kiinteistön omistaja, voi syntyä myös esimerkiksi rakennusurakoinnissa. Urakoitsija on voinut hankkia kiinteistöön rakennustöiden yhteydessä liittämänsä esineet omistuksenpidätyksin tai leasingehdoin. Yhteistä tarkastelun piiriin kuu-

[5] Vrt. myös KKO 1947 II 185. Ks. lisäksi *Joutsenlahti* s. 255—256 ja *Rautkallio*, DL 1981 s. 299—306. Myös Ruotsin oikeuskäytännössä vastaavaa virka-apua koskevaa säännöstä on aikanaan tulkittu niin, että esim. irtaimen esineen vuokranantajalla oli oikeus saada virka-apua, ks. esim. *Nyström*, SvJT 1980 s. 244 ja *Henriz*, TfR 1968 s. 101.

[1] Ks. *Kartio*, DL 1979 s. 458—460.

luville tapauksille on se, että kiinteistön omistaja ei ole sopinut omistuksenpidätyksestä myyjän kanssa tai tehnyt leasingsopimusta vuokranantajan kanssa eikä hän ole itse myöskään liittänyt kyseisiä esineitä kiinteistöön.

Erityispiirteenä puheena olevissa tilanteissa on muun muassa se, että liittämisen vaikutuksia ei tee ongelmalliseksi ainoastaan omistuksenpidätyksen tai leasingin käyttö. Paljolti epäselvää on jo se, millä edellytyksin esimerkiksi vuokralaisen itse omistamat, kiinteistöön liitetyt esineet tulevat kiinteistön ainesosiksi tai tarpeistoksi. Kuten jaksossa 6.2.1.3. on todettu, oikeuskäytännössä on kiinnitetty huomiota siihen, onko liitossuhde tarkoitettu pysyväksi. Tämän kriteerin taakse voi kuitenkin kätkeytyä hyvin moninaisia näkökohtia, kuten erityisesti *Kartio* on osoittanut.[2] Keskeiseltä näyttää se, onko liitossuhde perustettu ainoastaan vuokralaisen tai vastaavan omaa tarvetta varten. Toinen paljolti epäselvä kysymys on, milloin esimerkiksi vuokralainen menettää irrottamisoikeutensa suhteessa kiinteistön omistajaan. Tätä kysymystä on käsitelty jaksossa 6.2.3.

Edellä mainittuja ongelmia, jotka koskevat yleisesti esimerkiksi vuokralaisen oikeutta liittämiinsä esineisiin, ei oteta enää tarkastelun kohteeksi. Käsiteltäessä omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuutta sivullisasemassa olevan kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan edellytetään liittämisen tapahtuneen sellaisissa olosuhteissa, että riidanlaiset esineet olisivat tulleet kuulumaan kiinteistöön ainesosana tai tarpeistona, jos asianomainen liittäjä kuten vuokralainen olisi itse omistanut ne. Tarkasteltaessa omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuutta sivullisasemassa olevaa kiinteistön omistajaa kohtaan edellytetään lisäksi, että vuokralaisella tai vastaavalla taholla ei itsellään ole irrottamisoikeutta suhteessa kiinteistön omistajaan.

Näistä rajauksista huolimatta kysymys myyjän tai vuokranantajan oikeudesta vaatia esineiden irrottamista ja palauttamista voi aktualisoitua lukuisissa henkilösuhteissa. Irrottamisoikeus voi olla ongelmallinen jo inter partes suhteessa eli omistuksenpidätysmyyjän ja ostajan tai leasingvuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Sanotussa henkilösuhteessa ei näytä kuitenkaan aiheutuvan erityisiä ongelmia siitä, että ostajana tai vuokralaisena on muu kuin kiinteistön omistaja. Omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan irrottamisoikeutta inter partes suhteessa on käsitelty edellä jaksossa 6.2.3. Tämä henkilösuhde jätetään seuraavassa tarkastelun ulkopuolelle.

Kollisio sivullissuhteissa voi syntyä esimerkiksi silloin, kun omistuksenpidätysmyyjä tai leasingvuokranantaja pyrkii ottamaan esineen takaisin oman

[2] Ks. *Kartio*, DL 1979 s. 458—460.

sopijapuolensa sopimusrikkomuksen perusteella ja kiinteistön omistaja asettuu vastustamaan tätä vaatimusta. Omistuksenpidätysmyyjän tai leasingvuokranantajan vastapuolena voivat olla myös kiinteistön omistajan velkojat tai luovutuksensaajat. Jaksossa 6.2.4. keskitytään sivullisuhteissa syntyvien kollisioiden ratkaisuun. Tarkastelun kohteeksi otetut sivullissuhteet ovat a) myyjän tai vuokranantajan suhde sivullisasemassa olevaan kiinteistön omistajaan ja b) myyjän tai vuokranantajan suhde kiinteistön omistajan velkojiin ja luovutuksensaajiin.

6.2.4.2. Oikeuskäytäntö ja sen tulkinta

Omistuksenpidätysmyyjän suhde sivullisasemassa olevaan kiinteistön omistajaan on varhain tullut esille korkeimman oikeuden käytännössä. Kysymys on ollut tapauksista, joissa ehto on sisältynyt alaurakaksi luonnehdittaviin sopimuksiin. Tällaisia ratkaisuja ovat KKO 1931 II 347, 1932 I 51 ja 1933 II 171.

KKO 1931 II 347. M kertoi RO:ssa, että S:n annettua O:lle urakalle asuinrakennuksen rakentamisen S:n tontille O oli puolestaan antanut M:lle tehtäväksi vesi- ja viemärijohtojen sekä keskuslämmityslaitoksen laittamisen. O:n ja M:n välisen urakkasopimuksen mukaan omistusoikeus "kattiloihin, kaikenlaatuisiin lämmittimiin ja terveysteknillisten laitosten helposti irroitettaviin osiin" jäi M:lle siksi, kunnes urakkasumma oli kokonaan suoritettu, ja M:llä oli oikeus hallita mielensä mukaan näitä esineitä, jos O jätti maksamatta sopimuksen mukaiset suorituserät. M:n täytettyä sanotun tehtävänsä mutta O:n jätettyä suorittamatta viimeisen erän M oli koettanut saattaa omistuksenpidätyksen voimaan S:ään nähden lopputarkastuksissa, joissa S oli ottanut talon vastaan. Koska S ei ollut tunnustanut M:n omistusoikeutta, vaikka S oli alusta lähtien ollut tietoinen O:n ja M:n välisestä sopimuksesta, M vaati RO:ssa, että S velvoitettaisiin luovuttamaan kyseiset esineet. RO hylkäsi kanteen. HO pysytti RO:n päätöksen lopputuloksen, koska ei ollut näytetty, että S olisi M:n laitteita asennettaessa ollut tietoinen O:n ja M:n väliseen sopimukseen sisältyvästä omistuksenpidätysehdosta, sitä vähemmän, että S olisi hyväksynyt omistuksenpidätysehdon. KKO: Ei muutosta.

KKO 1932 I 51. Kysymys oli vastaavanlaisesta omistuksenpidätysehdon sisältävästä alaurakkasopimuksesta kuin edellä selostetussa ratkaisussa KKO 1931 II 347. RO hyväksyi alaurakoitsija M:n kiinteistön omistajaa S:ää vastaan ajaman, liitettyjen esineiden luovuttamista koskevan kanteen mm. sillä perusteella, että S oli ollut tietoinen omistuksenpidätyksestä. HO hyväksyi kanteen sillä perusteella, että S oli M:n saamisen maksamista koskevan sopimuksen kautta tullut suoranaiseen suhteeseen M:ään. KKO hylkäsi kanteen, koska oli tosin selvitetty, että M oli O:n

kanssa tekemässään urakkasopimuksessa pidättänyt itselleen omistusoikeuden kyseisiin esineisiin siihen saakka, kun urakkasumma oli maksettu, ja oikeuden hallita niitä mielensä mukaan, mutta omistusoikeus esineisiin oli lain mukaan siirtynyt S:lle mainitusta sopimuksesta riippumatta samalla kun esineet oli sijoitettu kukin asianomaiseen paikkaansa S:n taloon ja ne sitten olivat tulleet kyseisen kiinteistön osiksi eikä ollut näytetty S:n hyväksyneen M:n ja O:n puheena olevien esineiden hallintaa koskevaa sopimusta tai sen muullakaan perusteella sitovan S:ää.

KKO 1933 II 171. Kysymys oli vastaavanlaisesta omistuksenpidätysehdon sisältävästä alaurakkasopimuksesta kuin edellä selostetussa ratkaisussa KKO 1931 II 347. KO hylkäsi alaurakoitsija M:n kiinteistön omistajaa S:ää vastaan ajaman kanteen, koska oli selvitetty, että riidanalaiset laitteet oli asennettu paikoilleen ja liitetty kyseiseen rakennukseen siten, että niiden oli katsottava tulleen rakennuksen osiksi ja koska omistusoikeus niihin oli siis siirtynyt S:lle eivätkä M:n ja O:n välisen sopimuksen määräykset sitoneet S:ää, jolla ei ollut niistä edes tietoa. HO ja KKO: Ei muutosta.

Kaikissa näissä ratkaisuissa omistuksenpidätys on katsottu tehottomaksi pääurakanantajan asemassa ollutta kiinteistön omistajaa kohtaan. Ratkaisujen nojalla ovat oikeuskirjallisuudessa muun muassa *Portin* ja *Tepora* katsoneet omistuksenpidätyksen olevan sivullisasemassa olevaa kiinteistön omistajaa kohtaan tehoton ainakin silloin, kun ostajalla kuten urakoitsijalla, vuokralaisella tai asunto-osakeyhtiön osakkaalla on ollut oikeus ainesosa- tai tarpeistosuhteen perustamiseen.[1] Kun omistuksenpidätys täten on tehoton kiinteistön omistajaa kohtaan, se on luonnollisesti tehoton myös hänen velkojiaan ja luovutuksensaajiaan kohtaan.

Oikeuskirjallisuudessa tehdyt johtopäätökset ovat mielestäni hyväksyttäviä, vaikka ne ovat epävarmoja ratkaisuissa käytettyjen perustelujen moniselitteisyyden vuoksi. Varmuudella edellä mainituista ratkaisuista voidaan päätellä, että myyjä, joka itse on liittänyt omistuksenpidätyksin myydyn esineen, *voi* menettää mahdollisuutensa vedota omistuksenpidätykseen sivullisasemassa olevan kiinteistön omistajaa kohtaan. Edelleen näistä ratkaisuista käy kiistattomasti ilmi, että asiaa ei ole arvioitu KK 11:4:n ja 12:4:n saantosuojasäännösten pohjalta. Pidemmälle menevät johtopäätökset ovat epävarmoja, mutta näyttää siltä, että ainesosa- tai tarpeistosuhteen perustamisen sellaisenaan on katsottu aiheuttavan omistuksenpidätyksen tehottomuuden.[2]

[1] Ks. *Tepora* s. 547—549, 600—601, 639—642, 650—651 ja 654 sekä *Portin*, JFT 1960 s. 289—291 ja 293—294.

[2] Ratkaisun KKO 1931 II 347 perusteluissa ei tosin mainittu liittämisen vaikutuksista. Liittämiseen viitattiin ainoastaan sikäli, että myyjä ei korkeimman oikeuden mukaan ollut laitteita asennettaessa ollut tietoinen omistuksenpidätysehdosta taikka hyväksynyt sitä.

Ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen vetoaminen perusteena omistuksenpidätyksen tehottomuudelle on puheena olevassa tilanteessa ongelmallista. Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat säännöt rajoittavat kiinteistöön liitettyä esinettä koskevan erillisen oikeuden tehokkuutta muun muassa kiinteistön luovutuksensaajaa kohtaan.[3] Nyt puheena olevissa tilanteissa disponoinnin kohteena ei ole kuitenkaan kiinteistö vaan kiinteistöön liitetty tai liitettävä esine.

Päättelyketju, jonka nojalla omistuksenpidätystä on voitu edellä mainituissa ratkaisuissa pitää ainesosasuhteen syntymisen vuoksi tehottomana myös sivullisasemassa olevaa kiinteistön omistajaa kohtaan, saattaa perustua viime kädessä esine- ja velvoiteoikeuksien erotteluun. Myyjän on katsottu menettäneen liittämisellä omistusoikeutensa, eikä myyjällä ole katsottu olevan muutakaan liitettyyn esineeseen kohdistuvaa esineoikeutta. Pelkästään sopimukseen perustuva oikeus ottaa esineet takaisin ei taas velvoiteoikeudellisena sitonut kiinteistön omistajaa.[4]

Kuvatunlaista tulkintaa tukevat erityisesti korkeimman oikeuden perustelut ratkaisussa KKO 1932 I 51. Niissä on vedottu toisaalta ainesosasuhteen syntymiseen ja siitä johtuneeseen omistusoikeuden siirtymiseen. Toisaalta on mainittu, ettei ollut näytetty kiinteistön omistajan hyväksyneen urakoitsijoiden välistä kyseisten esineiden ”hallintaa koskevaa sopimusta” tai sen muullakaan perusteella sitovan kiinteistön omistajaa.

Mikäli edellä kuvattu tulkinta on oikea, ratkaisut perustuvat sellaisiin esine- ja velvoiteoikeuden erottelusta tehtyihin päätelmiin, joita ei enää nykyään voida pitää asianmukaisina. Johtopäätösten tekemiseen kyseisistä ratkaisuista olisi siksi suhtauduttava hyvin varovaisesti. Kuvatunlainen tulkinta ei ole kuitenkaan ainoa mahdollinen. Päättelyketju, jonka nojalla ainesosa- tai tarpeistosuhdetta koskeville säännöille voidaan perustellusti antaa merkitystä kiinteistön omistajan sidonnaisuutta ratkaistaessa, voidaan konstruoida seuraavalla tavalla.

Ratkaisuissa KKO 1932 I 51 ja 1933 II 171 on katsottu, että omistuksenpidätyksin myydyt esineen olivat liittämisellä tulleet kuulumaan kiinteistöön sen (aines)osina. Lisäksi omistusoikeuden on mainittu liittämisellä siirtyneen kiinteistön omistajalle. Näin ollen omistuksenpidätyksen on epäilemättä katsottu olleen liittämisen jälkeen tehoton ainakin kiinteistön omistajan velkojia ja kiinteistön luovutuksensaajia kohtaan. Toisaalta kaikissa puheena olevissa ratkaisuissa oli kysymys tapauksista, joissa myyjä oli itse liittänyt omistuksenpidätyksin luovuttamansa esineet rakennukseen. Myyjä oli alusta lähtien tietoinen,

[3] Ks. jaksossa 6.2.1.2. av. 4.

[4] Ks. myös *Tepora* s. 548—549 ja 640—641.

että esineet oli tarkoitettu kiinteistön ainesosiksi. Tällaisisessa tilanteessa omistuksenpidätyksen merkitys vakuuskeinona oli niin vähäinen, ettei ehtoa ollut syytä pitää tehokkaana edes kiinteistön omistajaa kohtaan. Kiinteistön omistajahan oli sivullisasemassa ja rinnastettavissa ostajan luovutuksensaajaan.

Näin ymmärrettynä omistuksenpidätyksen tehottomuus sivullisasemassa olevaa kiinteistön omistajaa kohtaan johtuu viime kädessä sellaisista näkökohdista, joita selvitetään tarkemmin jäljempänä jaksossa 7. liittämisluvan vaikutuksia käsiteltäessä. Tällä tavalla tulkittuna puheena olevista ratkaisuista saadaan tukea myös sille oikeuskirjallisuudessa esitetylle kannalle, että omistuksenpidätys on kiinteistön omistajaa kohtaan tehoton silloin, kun ostajalla on ollut oikeus liittämiseen.[5] Myös tällaisissa tapauksissa omistuksenpidätysmyyjä tai leasingvuokranantaja voi yleensä ymmärtää, että esine tulee kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoesineeksi ja että omistuksenpidätys tai leasing ei voi tarjota hänelle käyttökelpoista vakuutta. Silloin omistuksenpidätystä tai leasingiä ei ole syytä hyväksyä tehokkaaksi sivullisia kohtaan.

Jäljempänä jaksossa 7. päädytään tekemään tietty täsmennys liittämisoikeuden vaikutuksia koskevaan sääntöön. Ratkaisevaa merkitystä ei nimittäin ole mielestäni syytä antaa liittämisoikeudelle sellaisenaan vaan sille, onko myyjä *voinut ymmärtää* ostajan *todennäköisesti liittävän* esineen kiinteistöön ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen. Sama koskee leasingvuokraa. Tämä täsmennys on mielestäni tehtävä myös nyt puheena olevissa tilanteissa, joissa joudutaan ottamaan kantaa omistuksenpidätyksen tai leasingin sitovuuteen sivullisasemassa olevaa kiinteistön omistajaa kohtaan.

6.2.4.3. Avoimet kysymykset

a. Tarkastelun piiriin jääneistä tapauksista. Edellä esitetyn perusteella omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuus kiinteistön omistajaa sekä hänen velkojiaan ja luovutuksensaajiaan kohtaan jää avoimeksi kahden tyyppisissä tilanteissa.

Ensinnäkin on mahdollista, että myyjä tai vuokranantaja ei ole voinut ymmärtää ostajan tai vuokralaisen tulevan todennäköisesti liittämään esineen kiinteistöön. Kysymys voi olla esimerkiksi sellaisten esineiden kaupasta, joiden käyttö ei tavallisesti edellytä niiden liittämistä kiinteistöön ainesosa- tai tarpeistosuhteen synnyttävällä tavalla. Myyjä on tämän vuoksi voinut perustellusti olettaa, että ostaja ei tulisi suorittamaan liittämistä. Liittäminen voi silti olla osta-

[5] Ks. edellä av. 1.

jalle luvallista sen vuoksi, että liittäminen tai liitoksen purkaminen ei aiheuta esineelle sellaisia vahinkoja, joita ostajan olisi varottava yleisen huolenpitovelvollisuutensa perusteella.[1] Yhtä hyvin liittäminen voi kuitenkin olla viimeksi mainituilla perusteilla luvatonta. Olennaista on vain se, että myyjä ei ole voinut ymmärtää ostajan tulevan todennäköisesti suorittamaan liittämisen.

Toiseksi kysymys voi olla tapauksesta, jossa myyjä on suorittanut liittämisen itse tai hän ainakin voinut ymmärtää ostajan tulevan todennäköisesti liittämään esineen kiinteistöön, mutta myyjällä on ollut perusteltu syy uskoa, ettei esine tule kuulumaan liittämisen johdosta ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen. Myyjä on voinut tietää ostajan hallitsevan kiinteistöä vuokralaisena. Tämän perusteella hän on voinut olettaa, että liitossuhde ei tule täyttämään ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntyedellytyksiä, vaikka ostaja todennäköisesti tuleekin liittämään esineen kiinteistöön.

b. Omistuksenpidätyksen tehokkuus kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Molemmissa tarkastelun piiriin kuuluvissa tapauksissa on nähdäkseni perusteltua pitää omistuksenpidätystä tehottomana kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan, mikäli ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntyedellytykset muuten ovat täyttyneet. Samaan tulokseen on tullut *Tepora*.[2] Jos siis esimerkiksi vuokralainen on liittänyt vuokranantajan kiinteistöön omistuksenpidätyksin ostamiaan esineitä, jotka hänen ja kiinteistön omistajan välisen sopimuksen mukaan jäävät pysyvästi kiinteistölle, omistuksenpidätyksen on katsottava olevan tehoton kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan.

Tällaista kantaa voidaan perustella muun muassa sillä, että omistuksenpidätys olisi vastaavanlaisessa tilanteessa tehoton kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan, jos ostajana olisi kiinteistön omistaja. Omistuksenpidätysmyyjä ei saisi suojaa kiinteistön omistajan velkojia ja seuraajia kohtaan sillä perusteella, ettei hän ole voinut ymmärtää kiinteistön omistaneen ostajan tulevan liittämään esineen kiinteistöön ainesosa- tai tarpeistosuhteen synnyttävällä tavalla. Edes liittämisen selvä sopimuksenvastaisuus ei voine estää ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymistä tilanteissa, joissa liittäjänä on kiinteistön omistaja.[3]

---

[1] Ks. jakso 6.2.2.2.

[2] Ks. myös *Tepora* s. 556—562, 650—651 ja 654.

[3] Ks. jakso 6.2.2.2.

Vrt. myös KKO 1966 II 108 (jaksossa 6.2.3.3.), jossa oli kysymys vuokrahuoneistoon sijoitetusta omistuksenpidätysehdoin ostetusta lelvinuunista. Uunin ei katsottu kuuluvan kiinteistöön, mutta perustelut viittaavat siihen, että ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymistä

c. Omistuksenpidätyksen tehokkuus sivullisasemassa olevaa kiinteistön omistajaa kohtaan. Jos edellä esitetyn mukaisesti katsotaan omistuksenpidätyksen tulevan liittämisellä tehottomaksi kiinteistön omistajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan, olisi perusteita pitää omistuksenpidätystä tehottomana myös kiinteistön omistajaa kohtaan. Voitaisiin nimittäin väittää, ettei suojaa luovutuksensaajaan rinnastettavassa asemassa olevaa kiinteistön omistajaa vastaan ole syytä myöntää, koska ehdon tehokkuus sivullisia kohtaan joka tapauksessa on minimaalista. Sanotunlainen tulkinta johtaisi kuitenkin hylättäviin lopputuloksiin. Tämä johtuu siitä, ettei voitane arvioida eri tavoin toisaalta sellaisia tarkastelun piiriin kuuluvia tilanteita, joissa ostaja on liittänyt esineen toiselle kuuluvaan kiinteistöön, ja toisaalta tilanteita, joissa liittämisen on suorittanut esineen ostajalta hankkinut kiinteistön omistaja.

Esimerkki ensimmäisen ryhmän tilanteista on tapaus, jossa esineen on omistuksenpidätyksin ostanut ja kiinteistöön liittänyt sitä hallinnassaan pitävä vuokralainen. Myyjä ei ehkä ole ymmärtänyt, että esine tultaisiin liittämään kiinteistöön. Jos edellä esitetyn tulkintavaihtoehdon mukaisesti pidettäisiin omistuksenpidätysehtoa tehottomana vuokranantajana olevaa kiinteistön omistajaa kohtaan, vuokralainen ja vuokranantaja voisivat myyjään nähden tehokkaasti sopia esineen jättämisestä kiinteistön omistajalle, vaikka viimeksi mainittu olisi tietoinen omistuksenpidätyksestä.

Esimerkkinä toisen ryhmän tilanteista voidaan ajatella edellä kuvattua tapausta sillä erotuksella, että esineen omistuksenpidätyksin ostanut vuokralainen ei ole itse liittänyt esinettä. Jos vuokralainen ja vuokranantaja sopivat tällöin esineen jäämisestä vuokranantajalle, omistuksenpidätys on tehokas kiinteistön omistajaa kohtaan, ellei hän saa hyväkseen vilpittömän mielen suojaa normaalein KK 11:4:n ja 12:4:n mukaisin edellytyksin. Jos saantosuojavaikutus jää syntymättä kiinteistön omistajan vilpillisen mielen tähden, myyjä voi vaatia esineen kiinteistön omistajalta, vaikka tämä olisi ehtinyt liittää sen kiinteistöönsä. Eri asia on, että irrottamisen vaikeus voi kummassakin tapausryhmässä estää takaisin ottamisen.[4]

On selvää, että kiinteistön omistajaa ei voida asettaa eri asemaan edellä kuvatuissa tapauksissa. Tästä taas seuraa, että ratkaisu on kummassakin tapauksessa tehtävä KK 11:4:n ja 12:4:n saantosuojasäännösten nojalla. KK 11:4 ja 12:4 tulevat nimittäin sovellettaviksi ainakin jälkimmäisissä tapauksissa, jois-

---

on arvioitu antamatta merkitystä omistuksenpidätyksen olemassaololle. Ks. mainitusta ratkaisusta myös *Kartio*, LM 1975 s. 125—126.

[4] Ks. jaksoja 6.2.3.1. ja 6.2.3.2.

sa esine on luovutettu ennen liittämistä. *Tepora* on päätynyt ilmeisesti samaan lopputulokseen.[5]

d. Leasingvuokranantajan asema. Leasingvuokranantajan suhde sivullisasemassa olevaan kiinteistön omistajaan ja tämän velkojiin tai luovutuksensaajiin ei ole ollut esillä sen paremmin oikeuskirjallisuudessa kuin oikeuskäytännössä. Syytä edellä omistuksenpidätystä koskevista säännöistä poikkeamiseen ei mielestäni ole.

6.3. LIITTÄMINEN TOISEEN IRTAIMEEN ESINEESEEN

6.3.1. Esityksen jäsentelyä

Kiinteistöön liittämisen vaikutukset sivuesineen omistajan sivullissuojaan ratkeavat jaksossa 6.2. esitetyn mukaan sen perusteella, tuleeko liitetystä esineestä kiinteistön ainesosa tai tarpeistoesine. Irtaimeen liittämisen vaikutuksia on vakiintuneesti tarkasteltu samalta pohjalta. Myös ainesosa- ja tarpeistosuhteen yleisiä syntyedellytyksiä sekä oikeusvaikutuksia on luonnehdittu samaan tapaan kuin kiinteistöön liittämistä käsiteltäessä.

Ainesosasuhteen syntymisen on katsottu edellyttävän toisaalta pääsääntöisesti fyysistä liitosta toisaalta pysyväisluonteista käyttötarkoituksen yhteisyyttä (taloudellista yhteenkuuluvuutta).[1] Tarpeistosuhteen syntyedellytyksinä on vastaavasti pidetty paikallista yhteyttä ja sitä, että esine palvelee pysyväisluonteisesti pääesineen taloudellista käyttötarkoitusta (taloudellinen alistussuhde).[2] Ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutuksina on taas pidetty sitä, että kyseinen objekti on pääsääntöisesti samojen oikeudellisten sääntöjen alainen kuin pääesine eikä siihen voi kohdistua sivullisia kohtaan tehokkaita erillisoikeuksia.[3]

[5] Ks. *Tepora* s. 650—651.

[1] Ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 41 ja *Kivimäki- Ylöstalo* s. 226. Vrt. myös jaksossa 6.2.1.3. av. 4 mainittuja lähteitä.

[2] Ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 41, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 230—231, *Wrede* s. 27 ja *Serlachius* s. 25—28. Vrt. myös jaksossa 6.2.1.3. av. 4 mainittuja lähteitä.

[3] Ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 40—41 ja 48, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 228—230 ja 231—232, *Hakulinen*, DL 1935 s. 214—215, *Caselius* s. 334—336, *Wrede* s. 26—27 ja *Serlachius* s. 30. Toisinaan oikeuskirjallisuudessa on katsottu tarpeistosuhteen lakkauttamisen olevan mahdollista ilman faktisen liitossuhteen purkamista. Riittävänä on pidetty tarpeistoesinettä koskevaa luovutustointa. Edellä mainituista kirjoittajista ovat tällä kannalla ilmeisesti olleet *Kivimäki — Ylöstalo*, *Hakulinen*, *Wrede* ja *Serlachius*. Nykyään täysin vakiintunut käsitys on se, että tarpeistosuhde kiinteistöön ei lakkaa pelkän luovutustoimen

Sen paremmin ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksiä kuin niiden edellä sanottuja oikeusvaikutuksia koskevat kysymykset eivät ole juuri lainkaan tulleet esille korkeimman oikeuden julkaistuissa ratkaisuissa. Tässä suhteessa säännöt ovat olennaisesti epäselvemmät kuin kiinteistöön liittämisessä. Myös oikeuskirjallisuudessa ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytysten käsittely on jäänyt mainittujen abstraktien kriteerien ja yksittäisten, varsin vähän valaistusta tarjoavien esimerkkien varaan. Ainesosina on mainittu muun muassa koneeseen asennettu varaosa ja tarpeistona auton vararenkaat sekä aluksen ruori, koneet, apumoottorit, ankkuri, pelastusveneet, lastaus- ja purkauslaitteet, merkinantovälineet, radiolaitteet ja hyttien sisustus.[4]

Myöskään jäljempänä tässä esityksessä ei pyritä yksityiskohtaisesti selvittämään sitä, missä kaikissa tilanteissa ainesosa- tai tarpeistosuhteen voidaan katsoa vallitsevan. Yleisten, kirjallisuudessa aikaisemmin esitettyjä kriteerejä täsmällisempien sääntöjen esittäminen tuskin on tällä hetkellä mahdollista.

Kun toisiinsa liitetyt esineet *kuuluvat eri omistajille*, irtaimeen liittäminen synnyttää kaksi ongelmaa, joilla ei ole vastaavaa merkitystä kiinteistöön liittämisessä. Viimeksi mainitussa tapauksessa on kiinteistö aina kiistatta pääesine.[5] Irtaimeen liitettäessä on usein vaikea ratkaista sitä, kumpaa toisiinsa liitetyistä esineistä voidaan pitää pääesineenä. Lisäksi on mahdollista, että kumpaakaan toisiinsa liitetyistä esineistä ei ole pidettävä pääesineenä suhteessa toisiinsa. Silti kumpaakin esinettä voidaan pitää *liittämällä syntyneen esineen* sivuesineenä.

Toiseksi kiinteistön pitäminen pääesineenä rajoittaa käytännössä liittämisen ajateltavissa olevia oikeusvaikutuksia. Sellaisena tulee kysymykseen vain kiinteistöön liitetyn sivuesineen omistajan suojan heikkeneminen. Irtaimeen liittämisen on katsottu voivan synnyttää myös yhteisomistussuhteen toisiinsa liitettyjen esineiden omistajien kesken, jos kumpaakaan toisiinsa liitetyistä esineistä ei ole pidettävä pääesineenä.

Esitys jäljempänä jaksoissa 6.3.2, 6.3.3. ja 6.3.4. on vallitsevan tarkastelutavan mukaisesti jaoteltu sen perusteella, ovatko toisiinsa liitetyt esineet pää- ja sivuesineen suhteessa keskenään. Aluksi käsitellään tapausta, jossa omistuksenpidätyksin myyty tai leasingehdoin vuokrattu esine (vakuusesine) on sivuesineen asemassa. Tyypillinen tässä jaksossa silmällä pidetty tilanne on esimerkiksi sellainen, jossa ostaja tai vuokralainen on liittänyt omistamaansa au-

perusteella, ks. jaksossa 6.2.1.2. av. 4 mainittuja lähteitä. Irtaimen esineen tarpeistosuhdetta koskevat säännöt eivät ole samalla lailla selkiintyneet.

[4] Ks. *Hall. es. n:o 116/1974 vp.* s. 6, *Zitting — Rautiala* s. 254—255, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 230—232 ja *Wrede* s. 27.

[5] Ks. *Kartio* s. 33—34.

toon, alukseen tai ilma-alukseen omistuksenpidätyksin ostamiaan tai leasingehdoin vuokraamiaan, kokonaisuuden kannalta suhteellisen vähämerkityksellisiä vaihto- tai varaosia taikka lisälaitteita.

Seuraavaksi jaksossa 6.3.3. käsitellään tapausta, jossa sen paremmin vakuusesine kuin siihen liitetty ostajan tai vuokralaisen esine ei ole pääesine. Tällaisia tilanteita voi syntyä erityisesti silloin, kun vakuusesine ja siihen liitetty ostajan tai vuokralaisen esine ovat samantyyppisiä ja suunnilleen samanarvoisia. Esimerkiksi kone- tai laitekokonaisuus voi olla pantu kokoon toisaalta ostajan tai vuokralaisen osista ja toisaalta omistuksenpidätyksin ostetuista tai leasingvuokratuista osista.

Jaksossa 6.3.4. käsitellään tapauksia, joissa vakuusesinettä on pidettävä pääesineenä ja ostajan tai vuokralaisen omistamaa esinettä sivuesineenä. Tilanne on päinvastainen kuin jaksossa 6.3.2. Vakuusesine voi siten olla esimerkiksi auto, alus tai ilma-alus, johon ostaja tai vuokralainen on liittänyt omistamansa, kokonaisuuden kannalta suhteellisen vähämerkityksellisen vaihto- tai varaosan taikka lisälaitteen.

Jaksoissa 6.3.2. ja 6.3.3. pää- ja sivuesinesuhteen on oletettu määräytyvän edellä mainittujen, esimerkinomaisten kriteerien pohjalta. Pää- ja sivuesinesuhteen perusteita on arvioitu ja täsmennetty vasta jaksossa 6.3.4. Näin on menetelty siitä syystä, että pää- ja sivuesinesuhteelle ei voida nähdäkseni antaa omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuutta arvioitaessa aivan samanlaista merkitystä kuin kirjallisuudessa on edellytetty käsiteltäessä yleisesti eri omistajille kuuluvien esineiden liittämistä. Pää- ja sivuesinesuhteen kriteerit nimenomaan omistuksenpidätyksin myytyjen tai leasingehdoin vuokrattujen esineiden liittämisessä on siksi mahdollista esittää vasta liittämisen oikeusvaikutusten käsittelyn lopuksi.

Viimeisessä jaksossa 6.3.5. käsitellään omistuksenpidätysmyyjien ja leasingvuokranantajien välistä kollisiota.

Liittämisestä puhuttaessa pidetään silmällä sellaisia tapauksia, joissa toisiinsa liitetyt esineet ovat liitossuhteen syntymisestä huolimatta yksilöitävissä. Muunlaiset tapaukset, joissa on kysymys irtainten esineiden yhdistämisestä toisiinsa, on otettu tarkastelun kohteeksi *sekoittumista* koskevassa jaksossa 6.5.3.

6.3.2. Vakuusesineen liittäminen ostajan tai vuokralaisen pääesineeseen

6.3.2.1. Lainsäädäntö muissa Pohjoismaissa

Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa on säännöksiä liittämisen vaikutuksista

omistuksenpidätysmyyjän tai leasingvuokranantajan asemaan silloin, kun pääesineenä on ostajalle tai vuokralaiselle kuuluva kiinnityskelpoinen auto, alus tai ilma-alus. Sääntelykohteiden valikoituminen johtuu luonnollisesti tällaisten esineiden suurehkosta arvosta ja lainsäätäjän pyrkimyksestä suojata kiinnityksen käyttökelpoisuutta vakuuskeinona.

Omistuksenpidätyksin myydyn esineen liittäminen aluksen ainesosaksi tai tarpeistoksi tekee omistuksenpidätyksen Ruotsin ja Tanskan lainsäädännön mukaan pääsääntöisesti tehottomaksi aluksen omistajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan.[1] Ainakin Ruotsin oikeuden mukaan omistuksenpidätys tulee tehottomaksi myös ostajaa itseään kohtaan. Leasing on rinnastettu omistuksenpidätykseen. Poikkeusasemassa ovat Ruotsissa radioliikenne- ja navigointivarusteet (utrustning för radiosamband eller navigering) ja Tanskassa kalastusvälineet (fiskeredskaber).

Ilma-alukseen tarpeistoksi liitettyä esinettä koskevan omistuksenpidätyksen tehottomuudesta kiinnityksenhaltijaa kohtaan on säännöksiä sekä Ruotsissa että Tanskassa.[2] Tanskalaiset säännökset soveltuvat myös leasingsopimuksiin, kun taas ruotsalaiset säännökset koskevat ainakin sanamuotonsa mukaan pelkästään omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoja.

Norjan PanteL:n mukaan samat säännöt kuin kiinteistöön liittämiseen soveltuvat silloin, kun pääesineenä on ilma-alus.[3] Autoja koskee PanteL:n yleissääntö, jonka mukaan omistuksenpidätys on tehoton, jos irrottaminen aiheuttaisi suhteettoman suuria kustannuksia tai kohtuutonta vahinkoa.[4] Aluksista on taas erityissäännöksiä, jotka pääsääntöisesti estävät omistuksenpidätyksen käytön aluksen osien ja tarpeistoesineiden kaupoissa.[5] Poikkeusasemassa ovat alle kymmenen bruttorekisteritonnin alusten moottori, radiolaitteet ja muut elektroniset laitteet (''radioutstyr eller elektronisk utstyr for navigering eller lignende'').

[1] Ks. Ruotsin oikeudesta SjöL 3—5.1 § sekä *Rodhe* s. 188 ja 195—196, *Helander* s. 673—674 ja *Adlercreutz*, Kritiska synpunkter s. 15—17 ja Tanskan oikeudesta SkibsregisteringsL 48 § sekä *Illum* s. 396—397 ja *Jensen* s. 161—169. Samansuuntainen kanta oli molempien maiden oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä omaksuttu jo ennen mainittujen säännösten voimaan tuloa. Ks. *Eklund — Nordström* s. 28, *Karlgren*, SvJT 1944 s. 401—402, *Schmidt* s. 187—188 ja 190—192 sekä *Illum*, Ejendomsforbehold s. 194—200.

[2] Ks. Ruotsin oikeudesta lag om inskrivning av rätt till luftfartyg (12.5.1955/227) 14.2 ja 3 § sekä *Helander* s. 672—673 ja Tanskan oikeudesta lov om registrering af rettigheder over luftfartøjer (31.3.1960/135) 22.1 ja 2 § sekä *Jensen* s. 170—171 ja 173—177.

[3] Ks. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 345—347 ja *Kjelstrup* s. 74—76.

[4] Ks. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 348—349 ja *Kjelstrup* s. 76—77.

[5] Ks. SjøfartsL 257 ja 260 § sekä *Falkanger*, TfR 1987 s. 231—233 ja 238—239 ja *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 397—399.

PanteL:n omistuksenpidätystä koskevat säännökset soveltuvat myös sellaisiin leasingsopimuksiin, jotka todellisuudessa turvaavat luovutusvastiketta (''i realiteten tjener til å sikre et avhendelsesvederlag''). Tämän määritelmän piiriin on katsottu kuuluvan tavanomaisten rahoitusleasingsopimusten.[6] Alukseen liittämisen vaikutuksia koskevissa säännöksissä on asetettu erityisasemaan sellaiset vuokrasopimukset, jotka aluksen omistaja (vuokralainen) voi irtisanoa enintään kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Tällaisin ehdoin vuokrattujen esineiden ei katsota kuuluvan alukseen.

6.3.2.2. Tilanne Suomessa

Suomessa on kiinnityskelpoisia autoja, aluksia ja ilma-aluksia koskevia säännöksiä, jotka osoittavat kiinnityksen kohdistuvan muun muassa tarpeistoon. AutokiinL 5.1 §:n mukaan kiinnitys tuottaa panttioikeuden tarpeistoon. Vastaavanlainen säännös sisältyy aluskiinnitystä koskevaan AlusrekisteriL 30.1 §:ään. Ilma-aluskiinL 4.1 §:n mukaan kiinnitys taas tuottaa panttioikeuden ''ilma-alukseen ja sen varusteisiin''. Näistä säännöksistä ei kuitenkaan voida päätellä, että panttioikeus kohdistuisi myös omistuksenpidätyksin ostettuihin tai leasingvuokrattuihin esineisiin, jotka on liitetty autoon, alukseen tai ilma-alukseen.[1]

Oikeuskirjallisuudessa *Caselius* on katsonut pääesineeseen ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntyedellytykset täyttävällä tavalla liitettyä esinettä koskevan omistuksenpidätyksen olevan tehoton pääesineen omistajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan.[2] *Portinin* mukaan tämä sääntö soveltuu silloin, kun pääesineenä on kiinnityskelpoinen auto, alus taikka ilma-alus.[3] Muunlaisiin pääesineisiin liittämisen Portin ei ole ilmeisesti katsonut vaikuttavan omistuksenpidätyksen tehokkuuteen, jos irrottaminen on mahdollista aiheuttamatta huomattavaa arvojen häviämistä (''utan avsevärd värdeförstörelse'').[4] Kiinni-

---

[6] Ks. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 359—367 ja *Kjelstrup* s. 80—81.

[1] Vastaavanlaisia säännöksiä on sisältynyt aikaisemmin Suomen Suuriruhtinaanmaalle annetun merilain (9.6.1873/20) 2, 7.2, 10, 13 ja 241 §:ään, laivanisännän vastuusta ja meripanttioikeudesta annetun lain (20.2.1931/73) 16 §:ään, ML 213.1 §:ään ja kiinnityksestä linja-autoon annetun lain (24.11.1950/574) 6 §:ään. Ks. lisäksi ilma-alusten vapautuksesta takavarikosta ja hukkaamiskiellosta annetun lain (24.3.1949/257) 1 §.

[2] Ks. *Caselius* s. 331—332, 334, 337—339 ja 342.

[3] Ks. *Portin*, JFT 1960 s. 278 av. 3.

[4] Ks. *Portin*, JFT 1968 s. 167.

tyskelpoisiin objekteihin liittämisestä on *Zitting* esittänyt samansuuntaisia ajatuksia kuin Portin.[5] Suomen oikeuskirjallisuudessa on esitetty myös käsityksiä, joiden mukaan ainoastaan liittäminen (olennaiseksi) ainesosaksi tekee omistuksenpidätysehdon tehottamaksi.[6] Lailla sääntelemättömiä tapauksia koskevat kannanotot Ruotsin ja Tanskan oikeuskirjallisuudessa ovat olleet nähdäkseni pääosin samansuuntaisia kuin meillä Caseliuksen ja Portinin esitykset.[7]

Korkeimman oikeuden kantaa puheena oleviin kysymyksiin ei voida varmuudella sanoa. Jäljempänä jaksossa 7.2.1. tarkemmin selvitettävän ratkaisun KKO 1971 II 102 voidaan kuitenkin tulkita antavan tukea käsitykselle, että omistuksenpidätyksin myydyn esineen liittäminen ostajan pääesineeseen voi tehdä ehdon ostajan konkurssivelkojia kohtaan tehottomaksi.

> Hovioikeuskäytännöstä voidaan mainita samansuuntainen ratkaisu VHO 31.3.1983 t. n:o 347/83, jossa oli kysymys omistuksenpidätyksin myydyistä tasosihdeistä. Kihlakunnanoikeus, jonka päätöstä hovioikeus ei muuttanut, perusteli omistuksenpidätyksen tehottomuutta konkurssivelkojia kohtaan sillä, että ostajalla oli ollut oikeus asentaa kyseiset esineet lopputuotteeseen eli kiilalankasiivilään ja että tasosihtien oli katsottava tulleen lopputuotteen rakenteellisiksi osiksi, kun ne oli kiinnitetty ruuvein paikoilleen. Samansuuntainen ratkaisu on niinikään IHO 9. 6. 1987 p. n:o 1141, jota on selostettu jaksossa 7.2.1.

Oikeuskirjallisuudessa esitetyille käsityksille ei juuri ole saatavissa vahvistusta myöskään yleisistä säännöistä, jotka koskevat irtaimeen esineeseen liittämisen vaikutuksia omistuksen erillisyyden tapauksissa. Nämä säännöt ovat vielä epävarmempia kuin kiinteistöön liittämistä koskevat säännöt. Oikeuskäytäntö on erittäin niukkaa ja moniselitteistä. Korkeimman oikeuden julkaistuista ratkaisuista voidaan mainita lähinnä KKO 1923 t. II 590.[8] Tapauksessa oli ky-

[5] Ks. *Zitting*, Sivullissuojasta s. 56 ja *Kom.miet. 1965: A 3* s. 23. Ks. lisäksi *Tauvo* s. 144 ja *Kurvinen* s. 7—9 (vrt. *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 616).

[6] Ks. *Kivimäki — Ylöstalo* s. 230 (verr. s. 226), *Jartela — Kurkinen — Petäjistö* s. 150—151 ja *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 616 (vrt. *Kurvinen* s. 7—9).

[7] Kannanottojen yksityiskohdissa on melkoista vaihtelua. Liitoksen kiinteydelle taikka liitoksen purkamisesta aiheutuville kustannuksille tai arvonlaskulle on asetettu usein melko ankarat vaatimukset. Tämä vastaa lähinnä Portinin edellä esitettyä kantaa. Ks. *Håstad* s. 42—43 ja 159—160, *Rodhe* s. 188—189, *Helander* s. 667—672 (vrt. s. 728—733), *Westerlind — Beck-Friis — Sköllerholm* s. 171—172, *Hellner* s. 275, *Adlercreutz*, Kritiska synpunkter s. 17—18, *Undén* s. 104—105, *Hessler* s. 190—191 ja 200, *Agell*, SvJT 1965 s. 232—234, *Schmidt* s. 185—188 ja 190—192, *Illum* s. 397—399, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 163 ja 200—201, *Jensen* s. 179—184, 188, 190—191 ja 196 sekä erityisesti leasingistä *Millqvist* s. 330—336, 342 ja 344 sekä *Jensen* s. 408, vrt. *Alstrøm — Spang-Hanssen*, Justitia 1980:7 s. 11—12.

[8] Ks. lisäksi jaksossa 6.5.3. av. 4 mainittuja ratkaisuja.

symys oikeudesta höyrylaivan dynamoon ja höyryturbiineihin. Korkeimman oikeuden ratkaisun perustelut viittaavat siihen, että ainesosa- tai tarpeistosuhde olisi periaatteessa voinut syntyä omistuksen erillisyydestä huolimatta. Tapauksessa päädyttiin kuitenkin ilman selviä perusteluja kielteiseen lopputulokseen. Syynä lienee ollut se, että liitosta ei pidetty luonteeltaan pysyvänä, koska riidanalaiset laitteet olivat liittäjän hallussa ainoastaan vuokrasopimuksen perusteella eikä edes itse alus kuulunut ainakaan täydellä omistusoikeudella liittäjälle.

Myös oikeuskirjallisuuden kannanottoja omistuksen erillisyyden merkitykseen on suhteellisen vähän.[9] Tavallisesti oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että irtaimen esineen liittäminen toiseen pääesineeksi katsottavaan irtaimeen esineeseen siirtää omistusoikeuden pääesineen omistajalle, jos liitossuhde täyttää ainesosasuhteen syntyedellytykset. Sivuesineen omistajalle ei yleensä ilmeisesti ole katsottu jäävän edes inter partes tehokasta irrottamisoikeutta. Tarpeistosuhteen syntymistä ei ole yhtä vakiintuneesti pidetty mahdollisena omistuksen erillisyyden vallitessa.

Oikeuskirjallisuuden kannanotot ovat lisäksi suureksi osaksi vanhoja. Sekä käytetyistä esimerkeistä että argumentaatiosta voidaan myös päätellä, että tarkastelun lähtökohtana ovat usein olleet ensi sijassa liitettyjen esineiden omistajien keskinäiset suhteet ja siltäkin osin lähinnä tapaukset, joissa asiasta ei ole sopimuksessa toisin määrätty.

6.3.2.3. Omistuksenpidätyksen ja leasingin etuja ja haittoja; kirjoittajan kanta sivuesinettä koskevan omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuuteen

Omistuksenpidätyksen tai leasingin tehottomuutta ostajan tai vuokralaisen *velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan* voidaan perustella samantyyppisin näkökohdin, joita jaksossa 6.2. on esitetty käsiteltäessä kiinteistöön liittämistä. Syntyvää liitosta voidaan pitää luonteeltaan pysyvänä. Ostajan tai vuokralaisen voidaan täten olettaa tekevän sellaisia kiinteitä liitoksia, jotka esimerkiksi lyhytaikaisten käyttöoikeussopimusten yhteydessä olisivat epätodennäköisiä.

---

[9] Ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 39—41, 46—47 ja 254—255, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 230 ja 232, *Portin*, JFT 1968 s. 167, *Kyläkallio* s. 70—71, *Hakulinen* s. 390, *Hakulinen*, DL 1935 s. 214—215, *Hakulinen*, Perusteettoman edun palautus s. 279—280, 286 ja 294—295, *Caselius* s. 303—304, 313—317, 328, 330—331, 334—342, 365—366 ja 370—371, *Wrede* s. 25—27, 169 ja 171 sekä myös *Serlachius* s. 28—30 ja 168—170.

Ostajan velkojien olisi taas vaikea saada selville omistuksenpidätysmyyjän tai vuokranantajan oikeuden olemassaoloa esimerkiksi luottoa myöntäessään tai pääesineen ostaessaan. Omistuksenpidätyksin myydyn tai leasingehdoin vuokratun esineen irrottamisesta saattaisi lisäksi aiheutua vahinkoa ja kustannuksia, jotka koituisivat muiden velkojien tai luovutuksensaajan vahingoksi.

Omistuksenpidätyksen tai leasingin käyttö esimerkiksi kunnossapitoon liittyvissä hankinnoissa saattaisi heikentää auto-, alus- ja ilma-aluskiinnityksen haltijan vakuuden arvoa.[1] Kiinnityksenhaltijan olisi vaikea varautua tähän ennakolta. Jo omistuksenpidätyksen ja leasingin käytön minimaalisen julkisuuden vuoksi myös mahdollisuudet reagoida jälkikäteen vakuuden huonontumiseen olisivat vähäiset. Koska luottoaika omistuksenpidätyskaupassa ja leasingvuokrassa voisi olla varsin pitkä ja tällaisen vakuuden antamiseen liittyvät uhraukset vähäisiä, omistuksenpidätys ja leasing olisivat kiinnityksenhaltijalle selvästi vaarallisempia kuin esimerkiksi kunnossapitotöiden perusteella syntyvä pidätysoikeus.

Sivullisille aiheutuvien haittojen lisäksi kielteistä suhtautumista omistuksenpidätyksen ja leasingin käyttöön puoltaa se, että näillä vakuusjärjestelyillä olisi usein vähäinen arvo myyjälle tai vuokranantajalle. Vakuuden arvoa alentaisivat muun muassa irrottamisesta aiheutuvat vahingot ja kustannukset.[2] Ostajan tai vuokralaisen luovutuksensaajalle olisi ilmeisesti myös varsin usein myönnettävä vilpittömän mielen suojaa omistuksenpidätysmyyjää tai leasingvuokranantajaa vastaan, koska liitossuhteessa olevien sivuesineiden kuulumista sivulliselle olisi luovutuksensaajan yleensä jokseenkin mahdotonta havaita.[3]

Esitetyistä syistä on mielestäni perusteltua evätä omistuksenpidätysmyyjältä ja leasingvuokranantajalta suoja ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan silloin, kun tällainen esine on liitetty ainesosa- tai tarpeisto-

---

[1] Omistuksenpidätyksin hankittuun tai leasingvuokrattuun esineeseen sijoitetut varat jäisivät ilmeisesti kokonaan kiinnityksen tuottaman panttioikeuden ulkopuolelle. Esimerkiksi AutokiinL 5.1 §, AlusrekisteriL 30.1 § ja Ilma-aluskiinL 4.1 § tuskin oikeuttavat tulkintaan, jonka mukaan panttioikeus kohdistuisi osapuolten välien selvittelyssä ostajan (tai vuokralaisen) hyväksi todettavaan erotukseen.

[2] Irrottamisesta aiheutuvien vahinkojen ja kustannusten sekä taloudellisen kokonaisuuden hajoamisen vuoksi omistuksenpidätyksin myytyjen tai leasingehdoin vuokrattujen esineiden takaisin ottaminen olisi monesti kansantaloudellisesti epäsuotavaa, vrt. myös *Helander* s. 729—733 ja *Schmidt* s. 191—193.

[3] Kiinteistöön liitettyjä, sivulliselle kuuluvia esineitä koskevan saantosuojavaikutuksen syntyminen saattaa estyä sillä perusteella, että kiinteistöä koskevan disponoinnin ei voida katsoa kohdistuvan tällaisiin esineisiin, ks. *Tepora* s. 654—657 ja *Kartio* s. 247—254. Pääesineen ollessa irtain tällainen tilanne voinee syntyä harvoin.

suhteeseen ostajalle kuuluvaan pääesineeseen. Pääesineen kiinnityskelpoisuudelle ei ole syytä antaa ratkaisevaa merkitystä, vaikka mainitulla säännöllä lienee käytännössä suurin merkitys juuri tällaisissa tapauksissa.

Inter partes suhteessa liittämisen ei mielestäni ole katsottava vaikuttavan myyjän tai vuokranantajan takaisinotto-oikeuteen enempää kuin kiinteistöön liittämisen.[4] Pääsääntöisesti myyjällä tai vuokranantajalla on oikeus esineen takaisin ottamiseen. Irrottamisesta voi kuitenkin aiheutua niin suuria vahinkoja tai kustannuksia, että irrottamisoikeus on evättävä. Tähän tulokseen voidaan samalla tavoin kuin kiinteistöön liittämisessä päätyä aksessiosaantoa koskevien näkökohtien perusteella.[5] Irrottaminen olisi taloudellisesti epätarkoituksenmukaista ja ostajalle tai vuokralaiselle usein kohtuutonta. Irrottamisen kohtuuttomuuteen voidaan vedota myös sopimuksen sovittelua koskevien normien nojalla.[6] Sovittelun edellytykset ilmenevät OikTL 36 §:stä ja KSL 4:1:stä.

Monessa tapauksessa liittäminen estänee myyjää saamasta OsamKL:n mukaista virka-apua esineen takaisin ottamisessa. Periaatteessa ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymisen ei voitane katsoa estävän ulosottomiehen virka-avun myöntämistä. Monesti takaisin ottamisen edellytysten täyttyminen tulee kuitenkin niin epäselväksi, ettei virka-apua voida myöntää.[7]

6.3.2.4. Eräitä täsmennyksiä

a. Liitoksen luvattomuuden merkitys ja tietoisuus sitovuusperusteena. Omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuuteen ei ole nähdäkseni syytä suhtautua edellä esitetystä poikkeavalla tavalla, vaikka ostaja tai vuokralainen olisi suorittanut liittämisen luvattomasti.[1] Syyt ovat samat kuin kiinteistöön liittämisessä.[2] Luvattomat liitokset eivät todennäköisesti jäisi harvinaisiksi tai tavallista helpommin purettaviksi, koska luvattomasta liittämisestä ostajalle tai vuokralaiselle aiheutuvat riskit olisivat vähäisiä. Olennaisena vaarana olisi myös

[4] Vrt. myös *Agell*, SvJT 1965 s. 237—238 ja *Schmidt* s. 192. Kiinteistöön liittämisen vaikutuksista inter partes suhteessa ks. jaksoissa 6.2.3.1. ja 6.2.3.2. esitettyä.

[5] Yleisesti liitossuhteen kiinteyden merkityksestä omistuksen erillisyyden tapauksissa ks. esim. *Caselius* s. 303—304, 313—317, 330—331 ja 340—341 sekä *Serlachius* s. 168—170.

[6] Ks. jakso 6.2.3.2.

[7] Ks. jakso 6.2.3.3.

[1] Vrt. *Portin*, JFT 1960 s. 278 av. 8 (verr. s. 293) sekä *Højrup*, Ejendomsret s. 119 ja *Illum* s. 276.

[2] Ks. jakso 6.2.2.2.

se, että liittäminen kiellettäisiin sopimuksessa sivullistehokkuuden varmistamiseksi, vaikka myyjä tai vuokranantaja ei todellisuudessa tarkoittaisikaan rajoittaa ostajan tai vuokralaisen oikeutta liittämiseen. Omistuksenpidätyksen tai leasingin arvo vakuuskeinona olisi lisäksi monesti myyjälle tai vuokranantajalle vähäinen irrottamisesta aiheutuvien vahinkojen, arvonlaskun ja kustannusten vuoksi.

Ostajan tai vuokralaisen luovutuksensaajan tietoisuuteen sitovuusperusteena on syytä suhtautua kielteisesti vastaavista syistä kuin edellä on esitetty kiinteistöön liittämistä käsiteltäessä.[3] Ainoastaan pääesineen luovutuksensaajan tietoisuuden perusteella sitova omistuksenpidätys tai leasing ei tarjoaisi myyjälle tai vuokranantajalle kelvollista vakuutta. Auton, aluksen tai ilma-aluksen pakkohuutokauppaostajaa ei ole perusteltua pitää omistuksenpidätykseen tai leasingiin sidottuna siitäkään syystä, että myyjä tai vuokranantaja voisi muuten saada kaikkia kiinnityksenhaltijoita paremman oikeuden tiedottamalla oikeudestaan pakkohuutokauppamenettelyssä.

b. Myyjän tai vuokranantajan hallinnan merkitys. Myyjä tai vuokranantaja on suojattu, mikäli hänellä on liittämällä syntynyt kokonaisuus hallinnassaan eikä sen hallinta aikaisemminkaan ole ollut ostajalla tai vuokralaisella. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun myyjä tai vuokranantaja on itse suorittanut liittämisen. Myyjää suojaa tässä vaiheessa sekä ostajaa että ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan hänen detentio- ja pysäyttämisoikeutensa ja niihin liittyvä purkuoikeus, joista säädetään KauppaL 10, 54 ja 61—63 §:ssä.[4] Pelkästään se seikka, että myyty esine on (ehkä hyvinkin helposti purettavalla tavalla) liitetty ostajan esineeseen, ei anna nähdäkseni perustetta puheena olevien suojakeinojen epäämiseen myyjältä. Eri asia on, että myyjä ei voi puheena olevalla perusteella kieltäytyä muuta kuin itse myymänsä esineen luovuttamisesta. Liittämällä syntyneeseen kokonaisuuteen nähden detentio- tai pysäyttämisoikeutta ei voida käyttää.

Vastaavanlaista suojaa on nähdäkseni myönnettävä leasingvuokranantajalle, vaikka kysymys leasingvuokranantajan detentio- ja pysäyttämisoikeudesta on laissa sääntelemättä. Tällaisen suojan myöntämistä vuokranantajalle voidaan perusteella sekä analogialla kauppaa koskeviin sääntöihin että yleisillä molemminpuolisesti velvoittavia sopimuksia koskevilla periaatteilla.[5] Itse asiassa

---

[3] Ks. jakso 6.2.2.6.

[4] Ks. jakso 4.6.

[5] Vrt. myös *Takki* s. 169. Yleisemmin kieltäytymisoikeudesta molemminpuolisesti velvoittavissa sopimuksissa ks. esim. *Taxell* s. 237—242, *Hakulinen* s. 155—160 sekä *Hellner* II s. 161 ja 343.

myös myyjän detentio- ja pysäyttämisoikeutta koskevat säännöt ovat kehittyneet keskeisesti viimeksi mainittujen periaatteiden pohjalta lainsäädännön ollessa hyvin puutteellista ennen KauppaL:a.[6]

Mikäli irrottaminen aiheuttaisi huomattavia vahinkoja tai kustannuksia, myyjällä tai vuokranantajalla ei ole oikeutta irrottamiseen ainakaan ostajan tai vuokralaisen kustannuksella ja irrottamisesta syntyviä vaurioita korjaamatta. Tällaisissa tilanteissa myyjällä tai vuokranantajalla ei olisi nimittäin edes inter partes sitovaa oikeutta esineen takaisin ottamiseen.[7]

Mikäli myyjällä tai vuokranantajalla on esineen hallinta, hänellä voi olla käytettävissään myös pidätysoikeus esineeseen pannuista kustannuksista. Pidätysoikeuden perusteena tulee kysymykseen erityisesti KK 12:12.1. Tämän lainkohdan mukaan sillä, joka on tilauksesta toiselle valmistanut tai korjannut irtaimen esineen, on oikeus pitää esine hallussaan työstä johtuvan saatavansa vakuutena.[8] Pidätysoikeutta myyjä tai vuokranantaja voi käyttää sekä liittämistyöstä johtuvan saamisensa että liitettyä esinettä koskevan kauppahinta- tai vuokrasaamisen turvaamiseksi. Pidätysoikeutta voidaan sitä paitsi käyttää liittämällä syntyneeseen kokonaisuuteen eikä ainoastaan myyjältä tai vuokranantajalta peräisin oleviin esineisiin nähden.

Pidätysoikeus suojaa myyjää tai vuokranantajaa myös muita velkojia ja ostajan tai vuokralaisen luovutuksensaajia vastaan.[9] Esineen ulosmittauksessa tai omistajan konkurssissa pidätysoikeuden haltija saa suorituksen EOA 3.1 §:n mukaisella parhaalla etuoikeudella. Mikäli tilanteeseen soveltuu laki käsityöläisen oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine (20.6.1952/259), myyjällä tai vuokranantajalla on myös realisointioikeus.[10] Näin on asia säännönmukaisesti silloin, kun on kysymys KK 12:12.1:iin perustuvasta pidätysoikeudesta. 1.1.1989 voimaan tuleva laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine (15.7.1988/688) laajentaa myyntioikeutta entisestään.[11]

---

[6] Ks. jakso 4.6.

[7] Ks. jakso 6.3.2.3.

[8] Ks. lähemmin esim. *Koulu*, LM 1987 s. 549—550, *Havansi* s. 417—418 ja *Zitting — Rautiala* s. 86—87.

[9] Ks. pidätysoikeuden haltijan suojasta esineen omistajan luovutuksensaajaa vastaan esim. *Havansi* s. 438—439, *Hannikainen* s. 219—225 ja 250—252 sekä *Serlachius* s. 426 ja KKO 1982 II 158, 1933 II 164, 1926 II 138 ja 1923 t. II 131. Ongelmana pidätysoikeuden käyttämisessä on lähinnä se, onko saamisten oltava erääntyneitä. Ilmeisesti tällaista vaatimusta ei ole asetettava, vaan pidätysoikeus tulee kysymykseen samantyyppisen ennakkoviivästyksen perusteella kuin myyjän pysäyttämisoikeus, ks. myös *Havansi* s. 412, vrt. *Hannikainen* s. 290—292.

[10] Ks. lähemmin esim. *Koulu*, LM 1987 s. 549—551, *Havansi* s. 417—419 ja *Zitting — Rautiala* s. 86—87.

[11] Lain 1.1 §:n mukaan myyntioikeus on elinkeinonharjoittajalla, joka elinkeinotoimin-

Myyjä tai vuokranantaja on suojattu sekä sopijapuoltaan että tämän velkojia ja luovutuksensaajia vastaan myös silloin, kun liittämistä ei ole vielä suoritettu mutta myyjä tai vuokranantaja on tuonut esineet esimerkiksi ostajan tai vuokralaisen kiinteistölle suorittaakseen siellä liittämisen. Tällaisessa tilanteessa hallintaa ei voida katsoa luovutetun ostajalle tai vuokralaiselle, vaikka ostajalla tai vuokralaisella olisi tosiasialliset mahdollisuudet ottaa kyseinen esine haltuunsa. Hallinnan voitaneen yleensä katsoa siirtyvän tällaisissa tapauksissa liittämisellä.

Jos omistuksenpidätyksin myyty tai leasingehdoin vuokrattu esine on kertaalleen luovutettu ostajalle tai vuokralaiselle, myyjä tai vuokranantaja ei voi myöhemmin vedota detentio- tai pysäyttämisoikeuteen (taikka pidätysoikeuteen). Tällaiset oikeudet lakkaavat hallinnan luovutuksella, eikä hallinnan palauttaminen synnytä niitä uudelleen.[12] Omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuutta ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan puoltaisi kuitenkin se, että myyjän tai vuokranantajan hallinnan johdosta sivullisilla olisi suhteellisen hyvät mahdollisuudet saada selville omistuksenpidätyksen tai leasingsopimuksen olemassaolo tai he voisivat joka tapauksessa ottaa huomioon tällaisten sopimusten mahdollisuuden. Lisäksi hallinnan ollessa myyjällä tai vuokranantajalla tällä voisi olla myös ostajan tai vuokralaisen velkojiin ja luovutuksensaajiin nähden tehokas panttioikeus tai sopimusperäinen pidätysoikeus liittämällä syntyneeseen kokonaisuuteen.[13] Samaten vakuusluovutus olisi tehokas sanottuihin tahoihin nähden. Myös muiden omistusvakuuk-

---

nassaan on ottanut vastaan toisen esineen suorittaakseen siihen kohdistuvaa työtä tai säilyttääkseen sen. Myyntioikeus koskee myös elinkeinonharjoittajan valmistamaa esinettä, jos työn tilaaja on toimittanut olennaisen osan tarveaineista. Myyntioikeuden edellytyksenä ei ole pidätysoikeuden tai edes saamisen olemassaolo. Ks. myös *Hall. es. n:o 1/1988 vp.* s. 7 ja 11—12. Tällä lailla kumotaan edellä puheena ollut laki käsityöläisen oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine.

Pidätysoikeuden haltijan realisointioikeus voi perustua myös esim. ML 116 §:ään tai tiekuljetussopimuslain (23.3.1979/345) 26 §:ään, ks. esim. *Havansi* s. 419—420.

[12] Ks. pysäyttämisoikeuden lakkaamisesta jaksossa 4.6. esitettyä. Pidätysoikeuden lakkaamisesta ks. esim. KKO 1963 II 30, 1930 II 150 ja myös 1956 II 25, vrt. KKO 1951 II 146, jossa pidätysoikeuden katsottiin sopimuksen perusteella säilyneen hallinnan luovuttamisesta huolimatta.

[13] AutokiinL 2.2 §:n, AlusrekisteriL 23.3 §:n ja Ilma-aluskiinL 1.2 §:n mukaan kiinnityskelpoista autoa, alusta tai ilma-alusta ei voida antaa käteispantiksi. Näin ollen se ei voine olla myöskään vakuusluovutuksen kohteena eikä siihen voitane perustaa sopimusperäistä pidätysoikeutta, vrt. kuitenkin *Koulu*, LM 1987 s. 552—553. Sopimusperäisestä (l. konventionaalisesta) pidätysoikeudesta yleensä ks. esim. *Hakulinen* s. 222—224, *Hannikainen* s. 254—260 ja *Wrede* s. 476 sekä KKO 1951 II 145.

sien käytön voitaisiin täten ajatella olevan mahdollista. Kirjallisuudessa tällaista kantaa on edustanut *Caselius*.[14]

Omistuksenpidätyksen ja leasingin tehottomuutta velkojia ja luovutuksensaajia vastaan voidaan kaikesta huolimatta myös viimeksi mainitussa tapauksessa perustella ensinnäkin sillä, että irrottamisesta aiheutuisi usein vahinkoa ja kustannuksia. Nämä vahingot ja kustannukset voisivat koitua sellaisten velkojien ja luovutuksensaajien tappioksi, joiden oikeusperuste on syntynyt ennen liittämistä tai liittämällä syntyneen kokonaisuuden ollessa ostajan hallinnassa. Edelleen hallinta sitovuusperusteena tarjoaisi keinon myyjän ja vuokranantajan suosimiseen ostajan tai vuokralaisen jouduttua maksuvaikeuksiin, vaikka omistuksenpidätyksellä tai leasingillä ei muuten olisi juuri merkitystä vakuuskeinona liittämisen jälkeen. Tällaiseen suosimiseen ei voitaisi yleensä puuttua edes takaisinsaantikantein. KS 46 §:n e kohdan mukainen vakuuden peräyttäminen ei olisi normaalisti mahdollista, koska omistuksenpidätyksestä ja leasingistä sovitaan velan syntyessä.[15] Hallinnan palauttaminen myyjälle tai vuokralaiselle ei olisi myöskään sellainen sopimus tai sitoumus, jonka peräyttäminen olisi mahdollista KS 46 §:n b tai c kohdan nojalla.[16]

Viimeksi mainituissa suhteissa omistuksenpidätys tai leasing ei olisi rinnastettavissa muihin edellä puheena olleisiin vakuusoikeuksiin. Koko esinettä koskeva panttaus tai vastaava toimenpide ei johda samanlaiseen haitalliseen irrottamiseen kuin liitettyä esinettä koskeva omistuksenpidätys tai leasing. Näiden muiden vakuusoikeuksien käyttöön voidaan myös tehokkaammin puuttua takaisinsaantikantein. Kysymykseen tulevat erityisesti KS 46 §:n e, b ja c kohdat.[17]

Kaiken kaikkiaan myyjän tai vuokranantajan hallintaa ei ole mielestäni syytä hyväksyä sitovuusperusteeksi, kun hallinta on kertaalleen luovutettu ostajalle tai vuokralaiselle.

6.3.3. Kumpikaan liitetyistä esineistä ei ole pääesine

Mikäli kumpaakaan toisiinsa liitetyistä, eri omistajille kuuluneista esineistä ei ole pidettävä pääesineenä, oikeuskirjallisuudessa on katsottu liittämisen voivan synnyttää yhteisomistussuhteen.[1] Edellytyksenä yhteisomistussuhteen

[14] Ks. *Caselius* s. 336—342.

[15] Ks. jakso 5.4.3.

[16] Ks. jakso 5.4.3.

[17] Ks. jakso 5.4.3.

[1] Ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 254—255, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 230, *Portin*, JFT

syntymiselle on pidetty sitä, ettei irrottaminen ole mahdollista ilman suuria vahinkoja tai kustannuksia. Oikeuskäytännöstä näille säännöille ei saada selvää vahvistusta.[2]

Omistuksenpidätyskaupassa ja leasingvuokrassa puheena olevan tyyppinen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun yhtenäisen kokonaisuuden muodostava kone- tai laiteyksikkö on pantu kokoon toisaalta ostajalta tai vuokralaiselta peräisin olevista osista toisaalta omistuksenpidätyksin myydyistä tai leasingehdoin vuokratuista osista, joiden merkitys kokonaisuuden kannalta on suunnilleen yhtäläinen. Myös jos erityisen arvokas, omistuksenpidätyksin myyty tai leasingehdoin vuokrattu kuljetusalusta tai korirakennelma on liitetty ostajan tai vuokralaisen ajoneuvoon, voidaan mahdollisesti katsoa, etteivät esineet ole toisiinsa nähden pää- ja sivuesineen suhteessa.[3]

Suomen oikeuskirjallisuudessa *Caselius* on käsitellyt liittämisen vaikutuksia omistuksenpidätysmyyjän asemaan pää- ja sivuesinesuhteen puuttuessa. Hänen mukaansa omistuksenpidätysmyyjän asema määräytyy alussa sanottujen yleisten sääntöjen pohjalta.[4] Samansuuntaisia käsityksiä on esitetty muun muassa Ruotsissa.[5]

Yhteisomistussuhdetta koskevien sääntöjen soveltamista puoltaisi lähinnä se, että kaupan purkaminen tai vuokrasuhteen päättyminen ei tällöin välttämättä johtaisi irrottamiseen aiemmin kuvattuine haittoineen. Yhteisomistussuhde voitaisiin purkaa YhtOmL 9 §:n säätämässä järjestyksessä. Myyjä tai vuokranantaja voisi vaatia koko esineen myymistä, jos jakaminen ei olisi mah-

---

1968 s. 167—168, *Kyläkallio* s. 70—71, *Hakulinen* s. 390, *Caselius* s. 330—332, *Wrede* s. 169 ja 171—172 ja *Serlachius* s. 168—170. Yhteisomistussuhteen syntymisen on usein katsottu edellyttävän, että toisiinsa liitettyjen esineiden arvot eivät poikkea ratkaisevasti toisistaan. Viimeksi sanottu vaatimus on esitetty hieman vaihtelevasti. *Zittingin* ja *Rautialan* mukaan on toisiinsa liitettyjen esineiden oltava suunnilleen samanarvoisia. Selvästi lievemmin kyseisen vaatimuksen on muotoillut *Kyläkallio*: kumpikaan liitetyistä esineistä ei saa muodostaa aivan epäolennaista osaa yhdistetystä esineestä. Kyläkallion kanssa samansuuntaisesti asian ovat esittäneet *Portin* ja *Wrede*. *Kivimäki* ja *Ylöstalo*, *Caselius* ja *Hakulinen* eivät näytä antaneen merkitystä toisiinsa liitettyjen esineiden arvolle. He ovat kuitenkin saattaneet katsoa esineiden arvon vaikuttavan jo pää- ja sivuesinesuhteen olemassaoloon, ks. jakso 6.3.4.1.

[2] Ks. oikeuskäytännöstä jaksossa 6.5.3. av. 4 esitettyä.

[3] Vrt. jaksossa 6.3.4.2. av. 1 käsiteltyjä hovioikeusratkaisuja, joissa on ollut kysymys ostajan liittämästä nosturista sekä sementinkuljetussäiliöstä ja kompressorista.

[4] Ks. *Caselius* s. 331—332 ja myös *Kivimäki — Ylöstalo* s. 230.

[5] Ks. *Håstad* s. 42—43, *Helander* s. 669 ja 671—672, *Undén* s. 104—105 ja *Schmidt* s. 192—193

dollista tai aiheuttaisi suhteettoman suuria kustannuksia taikka alentaisi huomattavasti esineen arvoa.

YhtOmL 9 §:n mukaisen menettelyn noudattaminen voisi kuitenkin tuottaa vaikeuksia pyrittäessä huolehtimaan siitä, että myyjä tai vuokranantaja ei pääse käyttämään vakuutenaan myös sitä osaa kokonaisuudesta, joka on peräisin ostajalta tai vuokralaiselta. Toisaalta myyjältä tai vuokranantajalta ja toisaalta hänen sopijapuoleltaan peräisin olevat esineet olisi arvioitava, ja kertyvät varat olisi jaettava saadun suhdeluvun osoittamalla tavalla. Vähimmäisedellytyksenä tällaisen arvioinnin onnistumiselle olisi se, että eri tahoilta peräisin olevat osat voitaisiin yksilöidä kokonaisuudesta.

Puheena olevan tyyppinen tilanne, jossa yhteisomistajien osuudet määräytyvät liittämällä muodostuneen esineen materiaalisten osien vaihtelevan arvon perusteella, voi kyllä käytännössä syntyä muulloinkin. Näin käynee usein esimerkiksi sellaisissa tapauksissa, joissa rakennus on yhteisomistuksen (tai kuten oikeuskäytännössä asia myös on ilmaistu, osaomistuksen) kohteena ja rakennuksen hallinta on jaettu yhteisomistajien kesken. Eri yhteisomistajien hallinnassa olevien rakennuksen osien arvo muodostuu tällaisissa tapauksissa ajan kuluessa helposti erilaiseksi, eikä sitä voitane jättää ottamatta huomioon yhteisomistajien osuuksia määrättäessä.

YhtOmL:ssa tai sen esitöissä ei ole otettu huomioon puheena olevaa osuuksien suuruutta koskevaa problematiikkaa.[6] Ensimmäisen, eduskuntakäsittelyssä hylätyksi tulleen YhtOmL:a koskevan esityksen (*Hall. es. n:o 2/1954 vp.*) perustana olleessa lainvalmistelukunnan mietinnössä on mainittu osuuksien määräytymisestä sen verran, että omistusosuudet eivät riipu esineen hankintaan käytetyistä rahoitusosuuksista. Olettamasta, jonka mukaan yhteisomistajien osuudet ovat yhtä suuret, voidaan taas sanotun mietinnön mukaan poiketa, jos osakkaat ovat "päteväksi ja lailliseksi katsottavalla tavalla keskenään erityisesti sopineet" osuuksistaan poikkeavalla tavalla tai "he muun laillisen perusteen (esimerkiksi perinnönjaon) nojalla omistavat siitä erisuuruiset osat".[7] Yhtäsuuruusolettamasta poikkeamisen edellytykset määriteltiin täten mietinnössä varsin ahtaasti. Tässä valmisteluvaiheessa oli poikkeamisen edellytykset kuitenkin myös esitetyssä lakitekstissä määritelty toisin ja nähdäkseni hieman ahtaammin kuin lopullisessa laissa: "jollei muuta näytetä laillisesti voimassa olevaksi" verr. YhtOmL 2 §: "jollei muuta ilmene".[8]

[6] Ks. YhtOmL 2 §, *Hall. es. n:o 143/1957 vp.* s. 2 ja *Lvk 1954:3* s. 3.

[7] Ks. *Lvk 1951:1* s. 15.

[8] Ks. *Lvk 1951:1* s. 6. Ks. puheena olleesta problematiikasta ja yleisemmin yhteisomistajien osuuksien määräytymisestä myös esim. *Kartio*, LM 1984 s. 279—280, *Kartio* s. 97—99, *Portin*, JFT 1968 s. 168—173 ja *Kyläkallio* s. 57—58, 61—62, 66—68, 70—72 ja 83—89. Yhteisomistajien osuuksien selvittämistä varten voidaan tuomioistuimen päätöksellä määrätä selvitysmies kuten ilmenee ratkaisusta KKO 1982 II 12.

Yhteisomistussuhdetta koskevien sääntöjen soveltaminen ei myöskään vähentäisi muita kuin irrottamisesta johtuvia omistuksenpidätyksen ja leasingin käytön epäkohtia. Niinpä myyjän tai vuokranantajan vakuusoikeuden selville saaminen olisi sivullisille vaikeaa, eikä vakuus kaikesta huolimatta olisi useinkaan myyjän tai vuokranantajan kannalta turvaava. Auto-, alus- ja ilma-aluskiinnityksen haltijoille yhteisomistussuhteen syntyminen olisi hankala ratkaisu.

Sanotuista syistä myyjän tai vuokranantajan ja hänen sopijapuolensa välille ei ole nähdäkseni perusteltua konstituoida yhteisomistussuhdetta, vaikka kumpaakaan toisiinsa liitetyistä esineistä ei voitaisi pitää pääesineenä. Liittämisen on katsottava tekevän omistuksenpidätyksen tai leasingin ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehottomaksi.

Myyjän tai vuokranantajan suhteessa sopimuskumppaninsa velkojiin ja luovutuksensaajiin ei ole nähdäkseni annettava ratkaisevaa merkitystä edes sille, olisiko irrottaminen mahdollista ilman suuria vahinkoja ja kustannuksia. Irrottamisen vaikeudella tai helppoudella on merkitystä vain sikäli, kuin se yleensäkin vaikuttaa ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymiseen. Irrottamisen vaikeus voinee sen sijaan johtaa omistuksenpidätyksen tai leasingin tehottomuuteen myös inter partes suhteessa niiden sääntöjen mukaisesti, joita on käsitelty jaksossa 6.3.2.

6.3.4. Ostajan tai vuokralaisen sivuesineiden liittäminen vakuusesineeseen

6.3.4.1. Liittämisen vaikutus omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuuteen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan; pää- ja sivuesinesuhteen ratkaisuperusteet

Tässä jaksossa käsitellään tapauksia, joissa omistuksenpidätyksin ostettuja tai leasingehdoin vuokrattuja esineitä on yleisten liittämistä koskevien sääntöjen mukaan pidettävä pääesineenä ja ostajan tai vuokralaisen esineitä sivuesineinä. Ostaja tai vuokralainen on esimerkiksi voinut liittää omistamiaan vaihto-osia tai lisälaitteita omistuksenpidätyksin myytyyn tai leasingehdoin vuokrattuun autoon, alukseen tai ilma-alukseen. Tämän tyyppiset liittämistilanteet ovat edellä saatujen tulosten valossa ainoita, joissa myyjän tai vuokranantajan oikeus saattaa olla tehokas ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan.

Omistuksenpidätyksen ja leasingin käyttökelpoisuus vakuuskeinona vaarantuisi suhteettoman paljon, jos mikä tahansa ostajan tai vuokralaisen tekemä liitos johtaisi myyjän tai vuokranantajan oikeuden tehottomuuteen sopi-

muskumppanin velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. On selvää, ettei esimerkiksi autoa tai alusta koskevaa omistuksenpidätystä voi tehdä tehottomaksi ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan se, että ostaja liittää kaupan kohteeseen muualta hankkimiaan vähäisiä lisälaitteita.

Sanotuista syistä myös omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuuden arvioinnissa on välttämätöntä kiinnittää huomiota siihen, mikä merkitys syntyneen kokonaisuuden kannalta on eri osapuolilta peräisin olevilla esineillä. Tätä tarkoitusta varten on pyrittävä täsmentämään pää- ja sivuesinesuhteen kriteerejä.

Oikeuskirjallisuudessa ei ole esitetty mitään selviä sääntöjä siitä, milloin kahden toisiinsa liitetyn esineen on katsottava olevan pää- ja sivuesineen suhteessa.[1] Myöskään oikeuskäytännöstä ei saada apua. Ilmeisesti oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin ajateltu esineiden arvolla olevan keskeinen merkitys. Pääesineen lienee edellytetty olevan ainakin säännönmukaisesti sivuesinettä olennaisesti arvokkaamman.

Liitettyjen esineiden arvojen suhde muodostaa nähdäkseni sopivan pää- ja sivuesinesuhteen kriteerin myös ratkaistaessa liittämisen vaikutuksia omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuuteen. Tätä kriteeriä käyttämällä päädytään siihen tulokseen, että esimerkiksi vähäisten vaihto-osien ja lisätarvikkeiden liittäminen omistuksenpidätyksin myytyyn tai leasingehdoin vuokrattuun esineeseen ei vaikuta omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuuteen.

Kiinnittämällä huomiota pelkästään esineen arvoon ei voida täysin turvata sivullisten mahdollisuuksia selvittää omistuksenpidätyksen tai leasingin olemassaolo. Esineen arvo ei sellaisenaan osoita, että esineellä olisi ratkaiseva merkitys myös silloin, kun esimerkiksi luotonantaja tai luovutuksensaaja pyrkii selvittämään sopimuskumppaninsa saannon liittämällä syntyneeseen kokonaisuuteen. Saannon selvittämisessä keskeinen objekti voi olla esimerkiksi sellainen osa, jossa on valmistusnumeroita ja vastaavia tunnistusmerkkejä, vaikka tämän osan ei arvonsa puolesta voitaisi katsoa olevan pääesineen asemassa. Merkitystä voi olla myös sillä, mikä objekti on omistussuhteiden rekisteröinnin perusteena. Esimerkiksi moottorikäyttöisen ajoneuvon saantoa selvitettäessä kes-

[1] Asiaa on pyritty ennemmin selventämään esimerkeillä, jotka nekään eivät ole erityisen valaisevia. Ks. esim *Zitting — Rautiala* s. 255, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 230, *Caselius* s. 331, 338 av. 2 ja 349 av. 1, *Wrede* s. 25—26, 169 ja 171 sekä *Serlachius* s. 170 av. 1. Olennaisesti täsmällisempiä pää- ja sivuesinesuhteen kriteerejä ei ole esitetty ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa, ks. esim. *Håstad* s. 42—43, *Westerlind — Beck-Friis — Sköllerholm* s. 171—172 ja *Undén* s. 88.

keinen osa voi olla runko, jossa ovat rekisteröinnin perustana olevat valmistusnumerot.

Jaksossa 6.3. tähän mennessä saatujen tulosten mukaan omistuksenpidätys tai leasing voi kuitenkin säilyä liittämisestä huolimatta tehokkaana velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan vain silloin, kun ostajan tai vuokralaisen omistaman esineen arvo on selvästi vähäisempi kuin omistuksenpidätyksin myydyn tai leasingehdoin vuokratun esineen arvo. Kun näin on asia, voidaan sivullisten selonottomahdollisuuksia pitää mielestäni riittävästi turvattuina, vaikka pääja sivuesinesuhteen kriteerinä käytettäisiin ainoastaan esineiden arvoa. Tapaukset, joissa ostajan tai vuokralaisen esineen merkitys olisi saannon selvittämisessä keskeinen mutta omistuksenpidätys tai leasing olisi velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehokas, jäänevät harvinaisiksi.

6.3.4.2. Ostajan tai vuokralaisen sivuesineiden irrottaminen takaisinoton yhteydessä

Myyjällä tai vuokranantajalla ei ole pääsääntöisesti sen paremmin oikeutta kuin velvollisuutta ottaa kaupan purkautuessa tai vuokrasuhteen päättyessä sellaisia sivuesineitä, jotka ostaja tai vuokralainen on esineeseen liittänyt.[1]

Poikkeuksen muodostavat ensinnäkin sellaiset tapaukset, joissa liitos on tehty ostajalle tai vuokralaiselle kuuluvan *kunnossapitovelvollisuuden täyttämiseksi*.[2] Kunnossapitovelvollisuudella tarkoitetaan ostajan tai vuokralaisen velvollisuutta huolehtia esimerkiksi kulumisesta tai tapaturmaisesta vahingoittumisesta johtuvista korjaus- ja huoltotöistä.[3]

---

[1] Vrt. myös HHO 7.5.1980 t. n:o 39 ja THO 2.5.1980 240180-n:o 96. Edellisessä ratkaisussa hovioikeus pysytti kihlakunnanoikeuden päätöksen, jolla myyjä oli velvoitettu korvaamaan hänelle virka-aputeitse palautettuun kuorma-autoon kiinnitettynä olleen ostajan nosturin arvo. Kihlakunnanoikeus perusteli päätöstään mm. sillä, ettei nosturia "ottaen huomioon myös sen arvo verrattuna auton arvoon" ollut katsottava "siten liitetyn kuorma-autoon, että se tähän kuuluvana esineenä olisi tämän kanssa samojen oikeudellisten vaiheiden alainen". Rahakorvaus määrättiin siitä syystä, että myyjä ilmoitti myyneensä nosturin edelleen. Jälkimmäisessä ratkaisussa hovioikeus velvoitti myyjän palauttamaan ostajalle sementinkuljetussäiliön ja kompressorin. Ostaja oli kiinnittänyt ne osamaksulla ostamaansa kuorma-autoon, ja ne olivat siirtyneet myyjän hallintaan, kun myyjä oli ottanut auton virka-aputeitse takaisin. Hovioikeus perusteli ratkaisuaan mm. sillä, että säiliö ja kompressori eivät olleet tulleet auton ainesoiksi.

Ks. kuitenkin *Illum* s. 274 ja 398 sekä *Illum*, Ejendomsforbehold s. 202—203.

[2] Vrt. myös *Carstensen* s. 109—110, *Illum* s. 274, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 202—203 ja *Jensen* s. 200—201.

[3] Ks. kunnossapitovelvollisuuden käsitteestä jaksossa 2.2.1. av. 4 esitettyä.

Kunnossapitovelvollisuuteen omistuksenpidätyskaupassa ei ole tietääkseni otettu kantaa sen paremmin oikeuskirjallisuudessa kuin oikeuskäytännössä. Selvää on kuitenkin se, että myyjällä ei ole velvollisuutta huolehtia omistuksenpidätyksin myydyn esineen kunnossapidosta. Ostajan kunnossapitovelvollisuutta voitaisiin perustella sillä, että kunnossapitotyöt voivat olla tärkeitä esineen vakuusarvon säilyttämiseksi. Vastaavalla näkökohdalla on perusteltu ostajan huolenpitovelvollisuutta eli velvollisuutta välttää esineen arvoa alentavaa käyttöä ja ehkäistä esineen vahingoittumista.[4] Nähdäkseni ostajalla ei kuitenkaan voida yleensä katsoa olevan kunnossapitovelvollisuutta. Kunnossapitovelvollisuus voi edellyttää huomattavien varojen sijoittamista esineeseen. Toisaalta sopimuksen tarkoituksena on täyden omistusoikeuden siirtäminen. Ehdosta johtuva välitila, jolloin esineen vakuusarvolla on myyjälle merkitystä, on usein suhteellisen lyhyt. Ostajalle on varmistettava oikeus päättää sellaisista toimenpiteistä, jotka koskevat lähinnä omistusoikeuden siirtymisen jälkeistä aikaa. Kunnossapitotöiden suorittaminen saattaa olla hänelle epätarkoituksenmukaista.

Tavallisessa irtaimen esineen vuokrassa kunnossapitovelvollisuuden on oikeuskirjallisuudessa katsottu kuuluvan lähtökohtaisesti vuokranantajalle.[5] Leasingvuokraa ei ole ilmeisesti tarkoitettu asettaa eri asemaan.[6] Nähdäkseni kunnossapitovelvollisuuden jakaantumiseen leasingvuokrassa ei voida kuitenkaan ottaa kantaa muuta kuin in casu sopimuskokonaisuuden pohjalta. Niinpä omistuksenpidätyskauppaa käsiteltäessä esitetyille näkökohdille on annettava merkitystä, jos omistusoikeus siirtyy suoraan vuokrasopimuksen mukaan ostajalle. Jos taas vuokralaisella on esimerkiksi oikeus jatkaa vuokrasuhdetta niin kauan kuin hän haluaa, ainakaan vuokranantajaa ei yleensä voitane pitää kunnossapitovelvollisena. Muuten kunnossapitovelvollisuus voisi muodostua vuokranantajalle kohtuuttoman raskaaksi vuokrakauden pitkittyessä.

Kunnossapitovelvollisuudesta voidaan sopimuksessa määrätä. Leasingsopimuksissa tällaiset määräykset ovat tavanomaisia.[7] Esimerkiksi liitteenä oleviin Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n laatimiin leasingehtoihin sisältyy huolenpito- ja kunnossapitovelvollisuudesta seuraavanlaisia määräyksiä.

[4] Ks. jakso 2.1.2. Huolenpitovelvollisuuden käsitteestä ks. jaksossa 2.2.1. av. 4 esitettyä.

[5] Ks. esim. *Takki* s. 35—36, *Bengtsson* s. 51—52 ja *Sundberg* s. 223—237, vrt. *Millqvist* s. 190—191 ja *Hellner* II s. 163.

[6] Ks. *Takki* s. 267—268, *Millqvist* s. 190—191, *Hellner* II s. 163 verr. s. 157—158 ja *Bengtsson* s. 51—52 verr. s. 39—40.

[7] Ks. jakso 2.2.2. Myös osamaksukauppasopimuksissa on tavallisesti määräyksiä esineen hoidosta. Niinpä liitteenä olevien osamaksukaupan sopimusehtojen kohdan 6.e mukaan ostaja on velvollinen "pitämään ajoneuvon kunnossa". Tällainen määräys lienee nähtävä lähinnä huolenpitovelvollisuutta koskevaksi.

"Vuokralleottaja on velvollinen omalla kustannuksellaan pitämään laitteen kunnossa".

"Vuokralleottaja on velvollinen huoltamaan laitetta myyjän huoltoehtojen mukaan".

"Vuokralleottaja kustantaa kaikki tarvittavat varaosat lukuunottamatta takuuseen sisältyviä".

"Vuokralleottaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan ja kustantamaan laitteen vaatimat korjaukset."

Jos ostaja tai vuokralainen on liittänyt myytyyn tai vuokrattuun esineeseen esimerkiksi vaihto-osan kunnossapitovelvollisuutensa puitteissa, hän ei voi vaatia osan irrottamista pääesineen takaisin ottamisen yhteydessä. Myöskään myyjä tai vuokranantaja ei voi vaatia irrottamista, mikäli liitetty esine täyttää sille esimerkiksi kunnossapitovelvollisuutta koskevissa sopimusmääräyksissä asetetut vaatimukset. Omistuksenpidätyskaupoissa sivuesineiden arvo koituu osapuolten välien selvittelyssä ostajan hyväksi takaisin otettavan esineen arvon nousuna. Leasingsopimusten mukaan vuokralainen ei yleensä saa vastaavanlaista hyvitystä sikäli, että vuokranantaja voisi joutua palauttamaan saamiaan vuokramaksuja. Myös vuokralaisen hyväksi liitettyjen esineiden arvo tulee kuitenkin usein sillä tavoin, että esineiden arvo luetaan vuokranantajan jäännössaamisen vähennykseksi.[8]

Mikäli irrottaminen aiheuttaisi suuria *vahinkoja tai kustannuksia*, myyjä tai vuokranantaja voi nähdäkseni olla velvollinen ottamaan ostajan liittämät sivuesineet vakuusesineen mukana, vaikka liitosta ei olisi tehty kunnossapitovelvollisuuden täyttämiseksi. Hän ei voi vaatia ostajan tai vuokralaisen liittämien esineiden irrottamista. Omistuksenpidätyskaupassa myyjä ei tällöin voi myöskään estää sitä, että sivuesineen arvo koituu ostajan hyväksi osapuolten välien selvittelyssä. Jos esineen arvo luetaan vuokranantajan saamisen vähennykseksi sopimuksen purkautumisen johdosta toimitettavassa välien selvittelyssä, kuten nykyään on tavallista,[9] myös leasingvuokralainen voi saada sivuesineen arvon hyväkseen.[10]

Tällaista kantaa voidaan perustella aksessiosaantoa koskevilla näkökohdilla.[11] Kuten jaksossa 6.3.2.3. on todettu, erityisesti irrottamisen epätaloudelli-

[8] Ks. jakso 8.2.2.

[9] Ks. jakso 8.2.2.

[10] Vaikka esineen arvo ei koituisi sopimuksen mukaan vuokralaisen hyväksi vuokranantajan jäännössaamisen vähennyksenä, vuokralainen voinee vedota parannuskorvauksia koskeviin (dispositiivisiin) sääntöihin, joita käsitellään jaksossa 8.2.1.

[11] Mahdollisesti irrottamisvaatimuksen tehokkuutta voidaan arvioida myös sopimuksen sovittelua koskevien normien perusteella, koska myyjän tai vuokranantajan takaisinotto-oikeus perustuu sopimukseen. Vrt. myös jaksossa 6.2.3.2. esitettyä.

suus ja irrottamisvahinkojen tai -kustannusten suuruus voivat puoltaa irrottamisoikeuden epäämistä liitossuhteen kiinteyden perusteella myös inter partes suhteessa. Näin tapahtuneeseen aksessiosaantoon voi taas vedota paitsi pääesineen omistaja, mitä mahdollisuutta tähän mennessä on pidetty silmällä, myös sivuesineen omistaja. Tätä edellyttävät edellä mainitut aksessiosaannon perusteena olevat näkökohdat. Tämä on myös oikeuskirjallisuudessa vallitsevan kannan mukaista.[12]

Asiaa harkittaessa on otettava huomioon, että myyjällä tai vuokranantajalla lienee hyvin harvoin todellista tarvetta vaatia irrottamista. Saahan ostaja tai vuokralainen hyvitystä liitettyjen esineiden arvosta vain sikäli, kun koko esineen arvon voidaan katsoa nousseen.

Myyjä tai vuokranantaja ei voine edellä käsitellyissä tapauksissa estää ostajaa tai vuokralaista irrottamasta liittämiään sivuesineitä, ellei ole kysymys kunnossapitovelvollisuuden täyttämiseksi tehdyistä liitoksista. Irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat vahingot ostajan tai vuokralaisen on nimittäin korjattava.[13] Sekä irrottamisen aiheuttavat vahingot että irrottamiskustannukset jäävät näin hänen itsensä kannettavaksi. Aksessiossaantoa koskevat näkökohdat eivät tämän vuoksi ole nähdäkseni esteenä irrottamiselle. Irrottaminen voi kyllä olla taloudellisesti epätarkoituksenmukaista, mutta tämä seikka yksinään ei riittäne perusteeksi irrottamisoikeuden epäämiselle inter partes suhteessa.

Sopimusten sovittelua koskevien sääntöjen rajoissa osapuolten edellä käsitellyistä oikeuksista ja velvollisuuksista voidaan määrätä toisinkin. Esimerkiksi OsamKL tai KSL 7 luku eivät sisällä sopimusvapautta suoranaisesti rajoittavia säännöksiä. Korkeintaan voitaneen OsamKL:n ja KSL 7 luvun tilitystä koskevista säännöksistä tehdä se johtopäätös, että ostajan irrottamisvelvollisuus voi äärimmilleen ulotettuna olla joskus ristiriidassa sen kanssa, että esineen arvo takaisin ottamisen hetkellä on luettava ostajan hyväksi.

Myyjän tai vuokranantajan oikeuden vaatia irrottamista takaisinoton yhteydessä lienee katsottava sitovan myös ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia. Jos taas ostajalla tai vuokralaisella on inter partes tehokas irrottamisoikeus, tämä oikeus voidaan nähdäkseni jo hänen hallintansa vuoksi hyväksyä myyjän tai vuokranantajan velkojia ja luovutuksensaajia sitovaksi. Jos sen sijaan esine on palautettu myyjän tai vuokranantajan hallintaan ilman, että ostaja tai vuokralainen on irrottanut liittämiään sivuesineitä, irrottamisoikeus lienee yleisten ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien sääntöjen mu-

[12] Ks. jaksossa 6.3.2.3. av. 5 ja myös jaksossa 6.2.3.2. av. 2 mainittuja lähteitä.
[13] Ks. jakso 8.2.

kaisesti tehoton myyjän tai vuokranantajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan.[14]

6.3.5. Omistuksenpidätysmyyjien ja leasingvuokranantajien kollisio

Liittäminen voi synnyttää kollision kahden omistuksenpidätysmyyjän välillä esimerkiksi siten, että omistuksenpidätyksin ostettuun esineeseen liitetään toiselta myyjältä omistuksenpidätyksin ostettu esine lisälaitteeksi tai vaihto-osaksi. Samalla tavoin voi luonnollisesti syntyä kollisio kahden leasingvuokranantajan sekä myös leasingvuokranantajan ja omistuksenpidätysmyyjän välillä. Periaatteessa kollision osapuoliksi voivat tulla myös kaikkien mainittujen tahojen sekä ostajan tai vuokralaisen velkojat ja luovutuksensaajat.

Omistuksenpidätysmyyjien välillä syntynyt kollisio on Ruotsin oikeuskäytännössä ratkaistu pääesineen myyjän hyväksi. Ainakaan ainesosasuhteeseen liitetyn esineen myyjä ei voi estää pääesineen myyjää ottamasta myös sivuesinettä, mikäli kauppa purkautuu.[1] Kahden omistuksenpidätysmyyjän välistä kollisiota on siis arvioitu samalta pohjalta kuin myyjän suhdetta ostajan velkojiin ja luovutuksensaajiin. Norjan PanteL:n säännökset johtanevat puolestaan siihen, että sivuesineen myyjä tai leasingvuokranantaja menettävät oikeutensa esineen takaisin ottamiseen vain, jos irrottaminen ei ole mahdollista aiheuttamatta suhteettomia kustannuksia ja kohtuutonta arvonlaskua.[2] Eri myyjien luovuttamien esineiden irrottamista on pidetty pääsääntöisenä kollisionratkaisuna myös Tanskassa.[3]

Suomen oikeuskirjallisuudessa *Caselius* on käsitellyt puheena olevia kysymyksiä. Hänen mukaansa sivuesineen kaupassa sovittu omistuksenpidätys on tehoton pääesineen myyjää kohtaan, ellei sivuesineen myyjällä ole hallintaa.[4] Tämä kanta, joka lienee sopusoinnussa Ruotsin nykyisen oikeuskäytännön kanssa, ei seuraavista syistä kuitenkaan näytä perustellulta.

Edellä on päädytty siihen tulokseen, että omistuksenpidätykseltä ja leasingiltä on perusteltua evätä tehokkuus ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luo-

---

[14] Vrt. myös *Caselius* s. 342 ja 392—393, jossa on katsottu ostajan menettävän oikeutensa myyjääkin kohtaan.

[1] Ks. NJA 1960 s. 9 ja *Helander* s. 669—670 ja 728—733, *Westerlind — Beck-Friis — Sköllerholm s. 171—172, Agell*, SvJT 1965 s. 232—233 ja myös *Schmidt* s. 191—193.

[2] Ks. jakso 6.3.2.1.

[3] Ks. esim. *Carstensen* s. 113, *Alstrøm — Spang-Hanssen*, Justitia 1980:7 s. 18—19, *Illum* s. 275—276 ja *Jensen* s. 189—190.

[4] Ks. *Caselius* s. 342.

vutuksensaajia kohtaan, jos myyty tai vuokrattu esine on liitetty ostajan tai vuokralaisen pääesineeseen.[5] Samaa ajatusta noudatettaessa olisi myös omistuksenpidätysmyyjien ja leasingvuokranantajien kollisio ratkaistava pääesineen omistajan hyväksi. Nyt puheena olevien tilanteiden rinnastaminen sellaisiin tapauksiin, joissa on kysymys myyjän tai vuokranantajan suhteesta sopimuskumppanin velkojiin ja luovutuksensaajiin, ei ole mielestäni kuitenkaan osuvaa.

Omistuksenpidätyksen ja leasingin tehottomuutta sopimuskumppanin velkojia ja seuraajia kohtaan on perusteltu ensinnäkin erinäisillä sivullisten selonottomahdollisuuksia koskevilla näkökohdilla. Ostajan tai vuokralaisen velkojien ja luovutuksensaajien olisi vaikea saada selville sivuesineeseen kohdistuvan omistuksenpidätysmyyjän tai vuokranantajan oikeuden olemassaolo esimerkiksi luottoa myöntäessään tai pääesineen ostaessaan. Selonottovaikeuksista on toisaalta katsottu seuraavan, että ostajan tai vuokralaisen luovutuksensaajalle olisi varsin usein myönnettävä vilpittömän mielen suojaa omistuksenpidätysmyyjää tai leasingvuokranantajaa vastaan. Tämän tähden myös omistuksenpidätysmyyjän tai leasingvuokranantajan suoja olisi puutteellinen.

Nyt puheena olevassa relaatiossa sivullisten selonottovaikeudet eivät edellytä suojan epäämistä sivuesineen myyjältä tai vuokranantajalta. Arvioidessaan luottoriskiä sopimuksen päättämisen yhteydessä tai sopimussuhteen kestäessä myyjä tai vuokranantaja ei voi liitossuhteen johdosta erehtyä antamaan toiselta myyjältä tai vuokranantajalta hankitulle esineelle merkitystä. Liittäminen tapahtuu puheena olevissa tapauksissa vasta kauppa- tai vuokrasopimuksen päättämisen jälkeen. Sitä paitsi toinen liitetyistä esineistä on peräisin myyjältä tai vuokranantajalta itseltään. Myyjälle tai vuokranantajalle, joka ottaa sopimusrikkomuksen perusteella esineen takaisin ostajalta tai vuokralaiselta, ei taas yleensä tuota vaikeuksia havaita, että myytyyn tai vuokrattuun esineeseen on ostajan tai vuokralaisen hallinta-aikana liitetty muualta hankittu esine. Ylipäänsä ei ole itsestään selvää, että myyjän tai vuokranantajan luottamusta olisi tässä tilanteessa suojattava samalla lailla kuin varsinaisen luovutuksensaajan luottamusta suojataan.

Omistuksenpidätyksen ja leasingin tehottomuutta ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan on perusteltu lisäksi sillä, että vakuusesineen irrottamisesta saattaisi aiheutua vahinkoa ja kustannuksia, jotka koituisivat muiden velkojien tai luovutuksensaajan vahingoksi. Vahingot ja kustannukset voivat alentaa myös vakuuden arvoa.

Viimeksi sanotuilla näkökohdilla on merkitystä myös silloin, kun kysymys

[5] Ks. jakso 6.3.2.3.

on omistuksenpidätysmyyjien ja leasingvuokranantajien keskinäisestä kollisiosta. Yksinään nämä epäkohdat eivät kuitenkaan perustele mielestäni riittävästi ratkaisua, jonka mukaan sivuesinettä koskevalta omistuksenpidätykseltä tai leasingiltä evättäisiin yleisesti tehokkuus pääesineen myyjää tai vuokranantajaa kohtaan. Puheena olevassa tilanteessa pää- ja sivuesineen myyjiä tai vuokranantajia on mielestäni lähtökohtaisesti pidettävä yhtä lailla suojan arvoisina. Sitä paitsi esineiden irrottamisen edellytyksenä on joka tapauksessa pidettävä, ettei irrottaminen aiheuta suuria kustannuksia taikka vahinkoja kummallekaan esineelle.[6] Tällainen irrottamisoikeuden rajoitus on tarpeen jo siitä syystä, että irrottamisesta aiheutuvat vahingot ja kustannukset koituvat yleensä lopulta ostajan tai vuokralaisen tappioksi.

Kaiken kaikkiaan on mielestäni perusteltua katsoa omistuksenpidätysmyyjän ja leasingvuokranantajan takaisinotto-oikeuden säilyvän siitä huolimatta, että toisiinsa liitetyt esineen ovat pää- ja sivuesineen suhteessa. Myyjä tai vuokranantaja ei voi kuitenkaan vaatia irrottamista, jos se ei ole mahdollista ilman suuria vahinkoja tai kustannuksia. Samat säännöt soveltuvat sellaisiin tapauksiin, joissa esineet eivät ole pää- ja sivuesineen suhteessa. Tällaisissa tapauksissa on yleensäkin oikeuskirjallisuudessa katsottu liittämisen vaikuttavan omistussuhteisiin vain sikäli, kuin irrottaminen olisi vaikeaa.[7]

> Jos irrottaminen ei ole mahdollista aiheuttamatta suuria vahinkoja ja kustannuksia eikä kumpikaan esineistä ole kokonaisuuden kannalta merkitykseltään selvästi vähäisempi, osapuolten välille on ilmeisesti katsottava syntyvän määräosaisen *yhteisomistussuhteen*. Yhteisomistussuhde voi tulla purettavaksi viime kädessä YhtOmL 9 §:n mukaisen myyntimenettelyn kautta.
>
> Tällainen lopputulos on epäsuotava erityisesti siitä syystä, että yhteisomistajien osuuksien määrittely tuottaa vaikeuksia. Lähtökohtaisesti osuuksien voidaan kyllä katsoa määräytyvän toisiinsa liitettyjen esineiden arvojen suhteessa. Eri tahoilta peräisin olevien esineiden arvo voi kuitenkin muuttua luottosuhteen kuluessa esimerkiksi ostajan tai vuokralaisen toimenpiteiden vuoksi. Sellaisissa tapauksissa eri tahoilta peräisin olevat objektit on ilmeisesti pyrittävä arvioimaan ennen myyntiä, mikä voi olla vaikeaa.
>
> Kuvatunlaisten vaikeuksien ja muun muassa sivullisten selonottovaikeuksien vuoksi jaksossa 6.3.3. on päädytty suosittamaan tulkintaa, joka estää yhteisomistussuhteen syntymisen ostajan ja myyjän tai vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Puheena olevassa tilanteessa vastaava vaihtoehto ei olisi ajateltavissa ainakaan silloin, kun toisiinsa liitettyjen esineiden arvo olisi yhtäläinen. Yhteisomistussuhdetta koskevia sääntö-

[6] Ks. jaksoja 6.3.2.3. ja 6.3.4.2.

[7] Ks. jaksossa 6.3.3. av. 1 mainittuja lähteitä.

jä joudutaan nähdäkseni välttämättä soveltamaan. Kysymys voi olla vain siitä, missä kaikissa tapauksissa näin tehdään. Toisaalta sivullisten selonottovaikeudet eivät puheena olevissa tapauksissa ole esteenä yhteisomistusta koskevien sääntöjen soveltamiselle.

Suhteessa ostajan tai vuokralaisen velkojiin ja luovutuksensaajiin liittämisen vaikutuksia on mielestäni arvioitava jaksoissa 6.3.2.-6.3.4. esitettyjen sääntöjen mukaan. Se, että myyjällä tai vuokranantajalla on toista myyjää tai vuokranantajaa kohtaan tehokas oikeus liitettynä olevaan esineeseen, ei vaikuta velkojien tai luovutuksensaajien asemaan sen enempää kuin ostajaan tai vuokralaiseen nähden tehokkaan oikeuden olemassaolo.

6.4. VALMISTAMINEN

6.4.1. Valmistamissaantoa koskevien sääntöjen merkitys

Uuden esineen valmistamisen omistuksenpidätyksin myydystä esineestä on oikeuskirjallisuudessa katsottu tekevän omistuksenpidätyksen tehottomaksi sekä inter partes että suhteessa sivullisiin.[1] Korkeimman oikeuden julkaistuissa ratkaisuissa valmistamisen vaikutuksiin ei ole otettu suoranaisesti kantaa. Ratkaisusta KKO 1971 II 102 voitaneen kuitenkin tehdä se johtopäätös, että omistuksenpidätyksen on katsottu tulevan valmistamisella tehottomaksi ostajan (konkurssi)velkojia vastaan. Johtopäätöksen epävarmuus aiheutuu muun muassa siitä, että kysymys oli huonekalujen valmistuksessa käytetyistä viiluista ja omistuksenpidätyksen tehokkuutta on siten voitu arvioida liittämistä koskevien sääntöjen mukaan. Lisäksi hovioikeuskäytännöstä, varsinkin ratkaisusta KoHO 3.9.1986 t. n:o 1406/86, saadaan kuitenkin tukea edellä esitetylle tulkinnalle.[2]

Myös Ruotsin ja Tanskan oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä omistuksenpidätystä on pidetty jo inter partes suhteessa tehottomana valmistamisen jälkeen.[3] Norjan PanteL:n mukaan omistuksenpidätys tulee tehottomaksi, jos esineeseen kohdistetut toimenpiteet muuttavat olennaisesti esineen luonnetta

[1] Ks. *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 616, *Portin*, Kysymyksiä s. 10, *Portin*, JFT 1960 s. 278 av. 8, *af Hällström* s. 48—49 ja myös *Caselius* s. 332—333.

[2] Ks. myös THO 2.9.1983 160583-n:o 537 sekä puheena olleista ratkaisuista jaksoissa 6.4.4. ja 7.2.1. esitettyä.

[3] Ks. esim *Helander* s. 653, *Almén* s. 407 av. 129, *Eklund — Nordström* s. 28 ja *Illum* s. 275—277. Ks. myös leasingistä *Jensen* s. 408.

tai arvoa.[4] Omistuksenpidätyskauppoihin on rinnastettu tavanomaiset rahoitusleasingsopimukset.[5] Toisaalta on huomionarvoista, että esimerkiksi Saksan liittotasavallassa omistuksenpidätys hyväksytään valmistamisenkin jälkeen tehokkaaksi, ja ehtoa käytetään runsaasti muun muassa raaka-aineiden kaupassa.[6]

Suomen oikeuskirjallisuudessa on esineeseen kohdistetun työsuorituksen vaikutuksia omistuksenpidätyksen tehokkuuteen arvioitu ilmeisesti *valmistamiseli spesifikaatiosaantoa* koskevien sääntöjen pohjalta.

Valmistamissaantoa koskevan perusväittämän mukaan uuden esineen valmistaminen toiselle kuuluvista aineista siirtää omistusoikeuden valmistustyön tekijälle.[7] Tästä säännöstä on kuitenkin tehty eräitä olennaisia poikkeuksia. Näiden poikkeusten vuoksi omistuksenpidätysmyyjän aseman arvioinnissa ei näytä olevan olennaista merkitystä valmistamissaantoa koskevilla säännöillä, jotka sitä paitsi nojautuvat meillä pelkästään oikeuskirjallisuuteen.

Tyyppitilanne, jota on pidetty silmällä valmistamissaantoa käsiteltäessä, lienee sellainen, että valmistaja on erehdyksessä käyttänyt toisen aineita eikä voida osoittaa, miten osapuolet ovat tarkoittaneet työn tulosten jakaantuvan.[8] Valmistamissaannon ei nimittäin ole katsottu tulevan kysymykseen, jos valmistamiseen on ollut aineen omistajan suostumus.[9] Samaten valmistamissaannon edellytyksenä on ainakin lähtökohtaisesti pidetty työn suorittajan vilpitöntä mieltä.[10] Jos valmistaja on tiennyt käsittelevänsä toiselle kuuluvia aineita, uuden esineen omistusoikeuden on katsottu lankeavan usein aineiden omistajalle.

Erityisen vähälle huomiolle oikeuskirjallisuudessa ovat jääneet sivullissuojaa koskevat näkökohdat. Monet seikat osoittavat, että valmistamisen vaikutuksia määriteltäessä on pidetty silmällä aineen omistajan ja työn suorittajan etujen yhteen sovittamista. Useasti omistajan etujen (omistusoikeuden loukkaamattomuuden) ja valmistajan etujen (tuotannon edistämispyrkimyksen) yhteen sovittaminen on avoimesti mainittu valmistamista koskevien sääntöjen pe-

---

[4] Ks. esim. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 349—350 ja *Kjelstrup* s. 77—79.

[5] Ks. jaksossa 6.3.2.1. av. 6 kohdalla esitettyä.

[6] Ks. esim. *Palandt* s. 1123—1124, *Depser* s. 20—21, *Thamm* s. 37—39 sekä *Serick* s. 115—124 ja 138—164.

[7] Ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 255—256, *Caselius* s. 332, Hakulinen, Perusteettoman edun palautus s. 279, *Wrede* s. 170 ja 172—174 sekä *Serlachius* s. 166—167.

[8] Ks. myös *Håstad*, Studier s. 36.

[9] Ks. *Zitting — Rautiala* s. 255 ja *Wrede* s. 172.

[10] Ks. *Zitting — Rautiala* s. 256, *Wrede — Caselius* s. 236 (*Caseliuksen* lisäys), *Caselius* s. 333, *Hakulinen*, Perusteettoman edun palautus s. 279 ja *Wrede* s. 173.

rustaksi.[11] Sitä paitsi velkojien ja luovutuksensaajien kannalta ovat kyseenalaisia esimerkiksi sellaiset valmistamissaannon edellytykset, että valmistaminen ei ole tapahtunut aineen omistajan suostumuksella ja että valmistaja on ollut vilpittömässä mielessä.

Omistuksenpidätyksen tehokkuutta ratkaistaessa valmistamista koskevilla säännöillä voidaan ajatella olevan välitöntä merkitystä vain sellaisissa epätodennäköisissä tapauksissa, joissa ostaja on erehdyksessä käyttänyt valmistustyössä omistuksenpidätyksin myytyjä esineitä. Valmistamista koskevat säännöt eivät siten yleensä mielestäni estä myöntämästä omistuksenpidätysmyyjälle suojaa sekä inter partes suhteessa että suhteessa sivullisiin.

Valmistamisen vaikutuksilla *leasingvuokranantajan* asemaan ei liene käytännössä merkitystä. Lähinnä vain vuokrakaupan muodossa päätettyjen sopimusten kohteena voidaan ajatella olevan sellaisia tavaroita (kuten raaka-aineita), jotka voivat usein joutua valmistamisen kohteeksi vuokrasuhteen aikana. Jäljempänä ei kiinnitetä erikseen huomiota leasingvuokranantajan asemaan. Samat säännöt kuin omistuksenpidätykseen soveltuvat kyllä nähdäkseni myös leasingiin.

6.4.2. Valmistamisen vaikutukset sopijapuolten välisessä suhteessa

Inter partes suhteessa valmistamisen vaikutuksia voidaan arvioida sopimustulkintaa koskevien periaatteiden pohjalta. Jos sopijapuolten tarkoituksena voidaan osoittaa olleen, että myyjällä on oikeus esineen takaisin ottamiseen valmistamistyöstä huolimatta, hänellä on pääsääntöisesti katsottava oleva tähän oikeus. Tällaisen tarkoituksen selvittäminen voi olla kuitenkin vaikeaa. Nimenomainen määräys asiasta voi sopimukseen sisältyä lähinnä silloin, kun esineet on myyty juuri valmistuksessa käytettäviksi.

Jos sopimukseen ei sisälly määräyksiä valmistamisen vaikutuksista eikä sopijapuolten yhteistä tarkoitusta muutenkaan voida osoittaa, on kyseenalaista, voidaanko myyjällä katsoa olevan oikeus esineiden takaisin ottamiseen. Jotta valmistamisesta ylipäänsä voitaisiin puhua, esineeseen kohdistetun työn on täytynyt tuntuvasti nostaa esineen arvoa tai muuttaa sen olemusta. Takaisinotto merkitsisi yleensä tässä tilanteessa sitä, että myyjälle joutuisi huomattavassa määrin vastapuolen työn tuloksia. Takaisinotto-oikeus olisi tämän vuoksi myy-

[11] Ks. *Zitting — Rautiala* s. 256, *Wrede* s. 170 ja 173 sekä myös *Undén* s. 86—87, vrt. *Håstad* s. 41—42 ja *Håstad*, Studier s. 36—37.

jää suosiva, vastapuolelle melkoisen raskas seuraamus, vaikka ostaja saisikin rahallisen hyvityksen arvon noususta.[1]

Edellä mainituista syistä voidaan mielestäni edellyttää, että takaisinotto-oikeudesta sovitaan selvästi. Omistusoikeuden pidättäminen myyjälle ei nähdäkseni sellaisenaan riitä perusteeksi takaisinotto-oikeudelle. Epävarmoissa tapauksissa on takaisinotto-oikeus muutenkin perusteltua evätä. Näin on asian laita aivan erityisesti sellaisissa tapauksissa, joissa sopimus on päätetty myyjän laatimia yleisiä sopimusehtoja käyttämällä.[2] Todistustaakka siitä, että takaisinotto-oikeuden on tarkoitettu säilyvän valmistamisesta huolimatta, on asetettava myyjälle.

Vaikka oikeudesta esineen takaisinottamiseen valmistamiseen jälkeen olisi selvästi määrätty sopimuksessa, tällaisen oikeuden käyttämisen voi joissakin tapauksissa estää sopimuksen sovittelu. Virka-avun saannin ostaja voinee usein estää vetoamalla esimerkiksi takaisinoton kohtuuttomuuteen ja riitauttamalla siten takaisinotto-oikeuden olemassaolon.[3]

6.4.3. Valmistamisen vaikutukset sivullissuojaan

Valmistamissaantoa koskevat säännöt eivät vallitsevan käsityksen mukaan estä raaka-aineen omistajan suojaamista työn suorittajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan silloin, kun työ on tehty aineen omistajan toimeksiannosta tämän lukuun.[1] Raaka-aineen omistajan katsotaan omistavan työn tuloksen. Vastaavasti voitaisiin omistuksenpidätysmyyjää suojata sivullisia vastaan silloin, kun valmistamisesta on ennakolta sovittu. Ratkaiseva merkitys on kuitenkin mielestäni annettava valmistamissaantoa koskevien sääntöjen sijasta omistuksenpidätyksen tehokkuudesta sivullisille aiheutuville haitoille.

Velkojien ja luovutuksensaajien olisi valmistamisen jälkeen vaikea saada selville myyjän oikeutta. Omistuksenpidätyksen tehokkuus voisi myös helpottaa suoranaista vilppiä, koska monesti voisi olla vaikea selvittää, mistä raaka-aineista ostajan valmistamat esineet todellisuudessa on tehty. Lisäksi myyjältä peräisin olevan raaka-aineen todellinen osuus valmistetun uuden esineen arvosta voisi usein olla vaikea selvittää. Tämä voisi johtaa siihen, että myyjän

---

[1] Ks. jakso 8.2.1.

[2] Ks. jaksossa 5.3.2. av. 3.

[3] Ks. virka-avun saamisen edellytyksistä jaksossa 6.2.3.3. esitettyä.

[1] Ks. jaksossa 6.4.1. av. 7 sekä myös *Forssel*, SvJT 1981 s. 538—540, *Undén* s. 85 ja *Almén* s. 56, vrt. *Håstad* s. 41—42, *Håstad*, Studier s. 26—28, 30—32 ja 36—42 sekä myös *Rodhe* s. 197—198.

saamisen vakuutena olisivat itse asiassa työn tuloksena syntyneet arvot, mitä ei muiden velkojien kannalta voida pitää hyväksyttävänä.[2]

Omistuksenpidätys ei tarjoaisi valmistamisen jälkeisenä aikana myyjälle turvaavaa vakuutta. Valmistusprosessissa myyjältä peräisin olevat esineet voisivat helposti menettää yksilöitävyytensä. Valmistustyössä käytetään usein monia raaka-aineita ja näin myyjä voisi menettää suojan ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan edellä käsiteltyjen liittämistä koskevien sääntöjen tai jaksossa 6.5.3 käsiteltävien sekoittumista koskevien sääntöjen mukaan. Myöskään esimerkiksi ostajan luovutuksensaajan ei voitaisi juuri koskaan edellyttää selvittävän valmiiseen tuotteeseen käytettyjen raaka-aineiden omistussuhteita. Täten luovutuksensaaja saisi hyvin usein vilpittömän mielen suojaa myyjää vastaan.

Vaikka omistuksenpidätys olisi viimeksi mainituista syistä myyjälle huono vakuuskeino, sitä voitaisiin usein käyttää eräänlaisena viimesijaisena vakuutena. Ostajalle vakuusjärjestelyyn suostumisella ei olisi suurta merkitystä, koska takaisinotto tulisi tällaisissa tapauksissa harvoin käytännössä kysymykseen.

Omistuksenpidätyksen käytöstä olisi puheena olevissa tilanteissa erityistä haittaa yrityskiinnityksen haltijoille. Omistuksenpidätystä tultaisiin ilmeisesti käyttämään lähinnä teollisuuslaitosten raaka-ainehankinnoissa. Myyjän vakuus kohdistuisi ensi vaiheessa raaka-aineisiin ja myöhemmin valmiisiin tuotteisiin. Raaka-aineiden ja valmisteiden varastot ovat yrityskiinnityksen haltijalle sikäli merkittäviä vakuuskohteita, että niihin ei tällä hetkellä juuri kohdistu kilpailevia vakuusoikeuksia. Ne eivät kuulu kiinteistöpanttioikeuden piiriin eikä niitä juuri voida käyttää käteispanttaukseen.[3] Omistuksenpidätyksen käyttö vähentäisi täten yrityskiinnityksen haltijan oikeutta varsin keskeiseen omaisuusryhmään. Heikkouksistaan huolimatta voidaan yrityskiinnitystä pitää puheena olevassa tilanteessa omistuksenpidätystä suotavampana vakuuskeinona.

Edellä esitetyistä syistä on mielestäni perusteltua evätä omistuksenpidätys-

---

[2] Myös omistuksenpidätysmyyjien keskinäisten osuuksien selvittäminen voisi tuottaa vaikeuksia, jos ostaja olisi käyttänyt useammalta taholta hankittuja aineita, ks. myös *Portin*, Kysymyksiä s. 10, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 204—205 ja 207 sekä *Braekhus*, LoR 1966 s. 389—390.

[3] YrKiinL 4.3 §:n mukaan yrityskiinnityksen kohteena olevaa omaisuutta ei voida arvopapereita ja saatavia lukuun ottamatta antaa pantiksi muulla tavoin kuin yrityskiinnitystä käyttämällä. Sen sijaan yrityskiinnityksen vahvistaminen ja siihen liittyvä panttioikeuden perustaminen ei tee tehottomaksi aikaisempia käteispanttauksia. Ks. *Ojanen — Sutinen* s. 45—48. Raaka-aine- ja valmistevarastojen käyttäminen käteispanttina on hankalaa myös hallinnansiirtovaatimuksen vuoksi. Kysymykseen tulee lähinnä ns. avainpanttaus. Ks. esim. *Havansi* s. 132—133.

myyjältä valmistamisen jälkeen suoja ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Mainitut näkökohdat edellyttävät suojan epäämistä myyjältä lähinnä silloin, kun valmistaminen on ollut luvallista. Vastaavista syistä kuin jaksoissa 6.2.2.2. ja 6.3.2.4. on esitetty lienee kuitenkin suoja evättävä myös luvattomien valmistamistöiden jälkeen.[4]

6.4.4. Milloin on kysymys sivullissuojaan vaikuttavasta työsuorituksesta

Omistuksenpidätyksen tehottomuuden on tavallisesti katsottu seuraavan sellaisesta työsuorituksesta, jonka perusteella syntyy uusi esine. Tällaisen kriteerin käyttö johtuu valmistamis- eli spesifikaatiosaantoa koskevista opeista. Omistuksenpidätyksen tehokkuutta arvioitaessa näille opeille ei ole annettava ratkaisevaa merkitystä. Sitä paitsi edes valmistamissaantoa käsittelevässä oikeuskirjallisuudessa ei ole pystytty esittämään täsmällisiä arviointiperusteita, jotka osoittaisivat, onko kysymyksessä "uusi esine". Arviointiperusteena on mainittu vaihdannan piirissä vallitsevat käsitykset, ja esimerkkeinä on mainittu työkalujen tekeminen metallista, huonekalujen tekeminen puusta jne.[1]

Viimeksi mainituissa "uuden esineen" luonnehdinnoissa voidaan sanoa olevan kysymys *esineen olemuksen* muutoksista. Tällaiset luonnehdinnat sopivat myös omistuksenpidätyksen tehokkuuteen vaikuttavien työsuoritusten määrittelyyn hyvin muun muassa sikäli, että niillä lienee yhteyttä sivullisten selonottomahdollisuuksiin. Mitä perusteellisemman muutoksen esine on kokenut, sitä vaikeampi on selvittää työn tuloksen omistussuhteita.

Ainoana kriteerinä työsuorituksen vaikutuksia esineen olemukseen ei ole kuitenkaan mielestäni syytä pitää. Myös valmistamissaannon edellytyksiä käsiteltäessä oikeuskirjallisuudessa on kiinnitetty huomiota *työsuorituksen arvoon*.[2] Merkityksen antamista työsuorituksen arvolle omistuksenpidätyksen tehokkuutta ratkaistaessa puoltaa yksinkertaisesti jo se, että muiden velkojien potentiaaliset menetykset kasvavat työsuorituksen arvon noustessa. Samaten "uuden esineen" käsitteen epämääräisyys puoltaa tällaisen lisäkriteerin omaksumista.

---

[4] Ks. myös *Helander* s. 653, *Almén* s. 407 av. 129, *Agell*, SvJT 1965 s. 238, *Hasselrot* s. 182—183 sekä myös *Eklund — Nordström* s. 26 ja 28 ja *Schmidt* s. 193 ja 195. Vrt. *von Eyben* s. 215—216, *Højrup*, Ejendomsret s. 119, *Illum* s. 275—276, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 204 ja *Jensen* s. 202—203.

[1] Ks. esim. *Caselius* s. 332—333, *Wrede* s. 170 ja 172—174 sekä *Serlachius* s. 167.

[2] Ks. *Tepora* s. 446 av. 1, *Zitting — Rautiala* s. 256, *Kartio* s. 95—96, *Caselius* s. 332, *Hakulinen*, Perusteettoman edun palautus s. 279 ja *Wrede* s. 173.

Omistuksenpidätyksen tehokkuutta arvioitaessa työsuorituksen arvolle on mielestäni syytä antaa itsenäinen merkitys samaan tapaan kuin on tehty Norjan PanteL:ssa. Yleensä työsuorituksen arvoa on pidetty valmistamissaannon lisäedellytyksenä esineen olemuksen muutosten ohella. Omistuksenpidätykseltä on kuitenkin syytä evätä tehokkuus velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan myös silloin, kun työsuoritus on olennaisesti lisännyt esineen arvoa vaikuttamatta muuten esineen olemukseen.

Ostajan työsuoritusten vaikutus omistuksenpidätysmyyjän asemaan jää edellä omaksuttujen kriteerien mukaan ratkaistavaksi viime kädessä tapauksittain. Esineen olemuksen muutokselle asetettavia vaatimuksia tuskin voitaisiinkaan määritellä yleisin säännöin. Sen sijaan esineen arvon nousulle olisi periaatteessa mahdollista asettaa täsmällinen raja. Tällaisen rajan osoittamiselle ei kuitenkaan näytä löytyvän riittävän riidattomia perusteita. Esimerkiksi oikeuskäytännöstä ole saatavissa apua täsmällistä arvon nousun rajaa etsittäessä.

Hovioikeusratkaisussa KoHO 3.9.1986 t. n:o 1406/86 on langan valmistamisen omistuksenpidätyksin myydystä lankaraaka-aineesta ilmeisesti katsottu tekevän omistuksenpidätyksen konkurssivelkojia kohtaan tehottomaksi.[3] Vastaavasti hovioikeusratkaisussa THO 2.9.1983 160583-n:o 537 on ehkä pidetty lautojen sahaamista tukeista sellaisena toimenpiteenä, joka tekee omistuksenpidätyksen tehottomaksi.[4] Näistä ratkaisuista ei kuitenkaan ilmene, kuinka suureksi arvon lisäys on arvioitu.

Toisaalta omistuksenpidätys on hyväksytty ostajan konkurssivelkojia kohtaan tehokkaaksi ratkaisussa KoHO 20.12.1979 t. n:o 1250/79, vaikka ostaja oli valmistanut omistuksenpidätyksin ostamistaan tukeista huvilakehikkoja ja höylättyjä rakennushirsiä.[5] Myöskään tästä ratkaisusta ei ilmene, miten suuresta arvon lisäyksestä tilanteessa on katsottu olevan kysymys. Täydellä varmuudella ei voida sanoa, onko työsuorituksen merkitykseen ylipäänsä kiinnitetty huomiota.

Merkittäviä vertailukohtia ei liene löydettävissä myöskään muiden Pohjoismaiden oikeudesta. Mainitsemisen arvoinen yksityiskohta on kuitenkin se, että norjalaisessa omistuksenpidätyksen tehokkuutta koskevassa keskustelussa näyttää olleen esillä lähinnä 20—30 prosentin arvon nousun raja.[6]

---

[3] Ks. tästä ratkaisusta myös jaksossa 7.2.1. esitettyä.

[4] Ks. tästä ratkaisusta myös jaksossa 7.2.1. esitettyä.

[5] Ks. tästä ratkaisusta myös jaksossa 7.2.1. esitettyä.

[6] Norjan korkein oikeus on ennen PanteL:n voimaantuloa annetussa ratkaisussa NRt 1955 s. 209 pitänyt omistuksenpidätyksen tehokkuutta kyseenalaisena sillä perusteella, että esineen arvo oli noussut noin kolmanneksen. Ks. tästä ratkaisusta myös *Braekhus*, LoR 1966

Itse pidän Norjassa esillä ollutta 20—30 prosentin rajaa varsin sopivana. Alhaisempi raja vaarantaisi yleisesti omistuksenpidätysmyyjän aseman, jos pelkästään arvon nousun katsotaan aiheuttavan sivullissuojan menetyksen, kuten edellä on suositettu. Ostajan toimenpiteet voivat erityisesti pitkäaikaisissa luottosuhteissa helposti aiheuttaa jonkin verran esineen arvon nousua. Kovin alhainen raja ei ole perusteltu siitäkään syystä, että esineen arvon määräämiseen liittyy aina epävarmuutta.

6.5. MUUT ESINEESEEN TAI SEN YKSILÖITÄVYYTEEN VAIKUTTAVAT TAPAHTUMAT

6.5.1. Poikaseläinten kaupat

Poikaseläinten omistuksenpidätyskaupat ovat olleet melkoisen huomion kohteena Ruotsin, Tanskan ja Norjan oikeudessa.[1] Kaikkien näiden maiden oikeuskäytännössä on katsottu, että omistuksenpidätys on sekä ostajaa että hänen velkojiaan ja luovutuksensaajiaan kohtaan tehokas, vaikka kaupan kohteen arvo yleensä nousee merkittävästi ostajan kustantaman hoidon ja ruokinnan johdosta. Ensimmäisenä oikeuskäytäntö lienee vakiintunut Tanskassa, jossa erityisesti porsaiden myynti omistuksenpidätyksin on ollut yleistä. Oikeuskirjallisuudessa on usein arvosteltu omistuksenpidätyksen hyväksymistä tehokkaaksi ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Tilanne on katsottu rinnastuskelpoiseksi valmistamistapausten kanssa. Norjan nykyisen PanteL:n säännöksen omistuksenpidätyksen raukeamisesta ostajan toimenpiteistä johtuvan olennaisen arvonnousun perusteella onkin katsottu tekevän ehdon yleensä tehottomaksi myös poikaseläinten kaupoissa.[2]

Suomen oikeuskirjallisuudessa kysymystä omistuksenpidätyksen tehokkuudesta poikaseläinten kaupoissa ei ole paljon käsitelty, vaikka esimerkiksi porsaita ja vasikoita on meilläkin myyty omistuksenpidätysehdoin. Oikeuskirjallisuudessa on nojauduttu lähinnä oikeuskäytäntöön, jonka kantaa on katsottu osoittavan korkeimman oikeuden julkaisemattoman ratkaisun KKO

---

s. 392. Nykyistä PanteL:a valmistellut valiokunta ehdotti arvon nousun rajaksi 20 prosenttia, ks. *Rådsegn 8* s. 118.

[1] Ks. esim. *Agell*, SvJT 1965 s. 239—240, *Højrup*, Ejendomsret s. 121—122, *Illum* s. 277—278, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 205—206, *Jensen* s. 114, 118—120 ja 207—208 sekä *Braekhus*, LoR 1966 s. 393—398.

[2] Ks. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 349—350 ja *Kjelstrup* s. 77—78.

24.7.1969 n:o 1547. Esimerkiksi *Tepora* on katsonut tämän ratkaisun perusteella, että omistuksenpidätys poikaseläinten kaupassa on hyväksytty sivullisia kohtaan tehokkaaksi.[3]

Korkeimman oikeuden kantaa poikaseläinten kauppaan liittyvän omistuksenpidätyksen tehokkuuteen ei nähdäkseni kuitenkaan voida päätellä ratkaisusta KKO 24.7.1969 n:o 1547. Jutussa oli kysymys omistuksenpidätysmyyjän oikeudesta ottaa ns. porsasluottosopimuksella luovutetut eläimet konkurssiin joutuneen kommandiittiyhtiön pesästä. Kihlakunnanoikeus katsoi asiassa selvitetyksi muun muassa, että kyseiset eläimet oli porsasluottosopimusten mukaan myyty A:lle ja että eläimet oli sittemmin merkitty kommandiittiyhtiö B:n konkurssipesän pesäluetteloon. Lisäksi kihlakunnanoikeus katsoi selvitetyksi, että porsasluottosopimusten mukaan omistusoikeus eläimiin kuului myyjälle, kunnes sopimuksessa mainittu lainasumma kokonaan maksettiin. Koska kommandiittiyhtiö B sen enempää kuin A:kaan eivät olleet maksaneet lainoja, kihlakunnanoikeus harkitsi oikeaksi vahvistaa, että eläimet kuuluivat myyjälle ja myyjällä oli niihin parempi oikeus kuin kommandiittiyhtiö B:n konkurssipesällä. Hovioikeus ei muuttanut kihlakunnanoikeuden päätöstä, eikä korkein oikeus myöntänyt muutoksenhakulupaa.

Ratkaisun tulkinnassa on mielestäni keskeistä, että kauppasopimusta porsaista ei ollut tehnyt konkurssiin joutunut kommandiittiyhtiö B vaan omissa nimissään A, joka oli tosin B:n vastuunalainen yhtiömies. Myyjä korosti oikeudenkäynnissä juuri A:n asemaa ostajana, eikä mikään viittaa siihen, että tuomioistuimet olisivat pitäneet kommandiittiyhtiötä todellisena ostajana. Näin ollen omistuksenpidätyksen tehokkuus konkurssivelkojia kohtaan ei nähdäkseni tullut ratkaistavaksi jutussa.

Edellä valmistamista käsiteltäessä esitettyjen kriteerien perusteella olisi ilmeisesti päädyttävä epäämään myyjältä suoja puheena olevissa tilanteissa. Erityisesti vakuusesineen arvon nousu on poikaseläinten kaupassa yleensä merkittävä. Vaikka valmistamista koskevat kriteerit sellaisenaan viittaavat siihen, että suoja olisi evättävä, on näiden kriteerien *perusteena olevien näkökohtien* valossa mielestäni kuitenkin päädyttävä toiseen tulokseen.

Poikaseläinten kauppaan liittyvän omistuksenpidätyksen selville saaminen ei tuota sivullisille samanlaisia vaikeuksia kuin valmistamistapauksissa. Jonkinlainen eläinten merkitseminen on näissä tapauksissa säännönmukaisesti välttämätöntä, jotta edes sopijapuolet voisivat tunnistaa eläimet. Vakuus ei ole myöskään alttiina sellaisille riskeille kuin raaka-aineiden kaupoissa, joissa os-

[3] Ks. *Tepora* s. 225 ja myös *Mukkonen*, LM 1975 s. 162—163.

tajan työsuoritukset tai määräämistoimet hyvin helposti johtavat myyjän vakuuden menetykseen. Omistuksenpidätys voi siten olla puheena olevissa tilanteissa käyttökelpoinen vakuuskeino myyjälle.

Painavin näkökohta omistuksenpidätyksen tehokkuutta vastaan on se, että vakuuden kohteeksi voi tulla ostajan toimenpiteistä johtuvia arvoja. Omistuksenpidätyskaupassa arvonnousu tulee kyllä pääsääntöisesti ostajatahon hyväksi. Tämä johtuu siitä, että ostajaa hyvitetään arvolla, joka esineellä on takaisin ottamisen hetkellä. Ostajan toimenpiteistä johtuva arvonlisä voi kuitenkin joutua vakuuden kohteeksi esimerkiksi siten, että osa myyjän kauppahintasaamisen tarkoittamista eläimistä on kuollut mutta myyjän hyväksi luetaan jäljelle jääneiden eläinten takaisin ottamisen yhteydessä kaikkien eläinten yhteishinta.

Ratkaisevaa merkitystä viimeksi mainitulle epäkohdalle ei ole mielestäni annettava. Tämän epäkohdan ehkäisemiseksi on kuitenkin perusteltua oikeuttaa myyjä lukemaan osapuolten välien selvittelyssä hyväkseen ainoastaan takaisinoton kohteena olevia eläimiä koskevat saamisensa. Tällaisella vaatimuksella on relevanssia sellaisissa tapauksissa, joissa myyjä on myynyt useita poikaseläimiä samalla kauppasopimuksella mutta esimerkiksi joidenkin eläinten kuolemisen vuoksi vain osa voidaan ottaa takaisin. Tämän tapainen rajoitus omistuksenpidätyksen käytölle on asetettu esimerkiksi Tanskan oikeuskäytännössä.[4]

6.5.2. Vakuusesineen tuotto

a. Inter partes suhde. Oikeutta esineen tuottoon on perinteisesti arvioitu seuraavanlaisten perussääntöjen pohjalta.[1] Lähtökohtaisesti tuotto kuuluu esineen omistajalle. Poikkeuksia voi kuitenkin seurata laista ja tavanomaisesta oikeudesta taikka sopimuksesta ja muista oikeustoimista. Esimerkki ensin sanottua tyyppiä olevasta poikkeuksesta on vilpittömässä mielessä olevan haltijan oikeus tuottoon. Esimerkkinä jälkimmäisistä tapauksista voidaan mainita monien käyttöoikeuden haltijoiden oikeus tuottoon.

Omistuksenpidätyskaupan ja leasingvuokran yhteydessä syntyvien ongelmien ratkaisuun tällaisista säännöistä ei saada paljon apua. Selvää sinänsä on, että ostaja on omistuksenpidätyskaupassa oikeutettu hänen hallinta-aikanaan kertyneeseen tuottoon, jos omistusoikeus esineeseen lopulta siirtyy hänelle ei-

[4] Ks. esim. *Illum* s. 277—278.

[1] Ks. esim. *Kom.miet. 1965: A 3* s. 35—36, *Zitting — Rautiala* s. 80—83, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 89, *Wrede* s. 174—175 ja *Serlachius* s. 179—180.

kä sopijapuolten voida osoittaa muuta tarkoittaneen. Vastaavasti vuokralainen on lähtökohtaisesti oikeutettu pitämään vuokraesineen tuoton. Ongelmallisempaa on oikeus esineen tuottoon silloin, kun kauppa- tai leasingsopimus purkautuu esimerkiksi ostajan tai vuokralaisen sopimusrikkomuksen perusteella.

Kun OsamKL:n alainen kauppa- tai leasingsopimus purkautuu ostajan tai vuokralaisen sopimusrikkomuksen johdosta, seurannee OsamKL 3 §:n tilitystä koskevista säännöksistä, että ostaja on oikeutettu pitämään tuoton. Sanotuissa säännöksissä ei ole mainintaa tuoton palauttamisesta tai lukemisesta myyjän hyväksi. Näin on siitä huolimatta, että kysymys olisi tyypillisestä ostajan sopimusrikkomuksen seuraamuksesta, jonka on katsottava kuuluvan OsamKL 4.2 §:n säännöksen piiriin.[2] OsamKL 4.2 §:n mukaan myyjä ei ole oikeutettu esineen takaisin ottamisen jälkeen vaatimaan ostajalta muuta kuin tilityksessä hänen hyväkseen todetun erotuksen. Koska tuottoa ei oteta huomioon tilityslaskelmassa, myyjä ei siis voi sitä muutenkaan vaatia.[3] Samanlaiseen tulokseen kuin OsamKL:n nojalla voidaan päätyä myös KSL 7:17:n tilitystä koskevien säännösten perusteella.

OsamKL:n ja KSL 7 luvun alaisia kauppoja koskeviin sääntöihin myöskään KauppaL ei aiheuttanut muutoksia. KSL:iin nähden KauppaL on sen 4 §:n mukaan toissijainen. Myös OsamKL:iin nähden KauppaL on toissijainen, kuten jaksossa 3.5. on todettu. KauppaL:n säännökset soveltuvat OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltamisalaan kuuluviin kauppoihin siltä osin, kuin jokin KauppaL:ssa säännelty kysymys on jätetty avoimeksi OsamKL:ssa tai KSL 7 luvussa. Viimeksi mainitulla perusteella voitaisiin ajatella KauppaL:n tuottoa koskevien säännösten soveltamista myös OsamKL:n ja KSL 7 luvun alaisiin kauppoihin. OsamKL:iin tai KSL 7 lukuun ei sisälly nimenomaisia tuottoa koskevia säännöksiä, kuten edellä on esitetty. Tällainen tulkinta ei ole kuitenkaan hyväksyttävä. OsamKL:n tai KSL 7 luvun säännökset on katsottava tuottoa koskevissa kysymyksissä tyhjentäviksi. Kysymys on ostajan sopimusrikkomuksen seuraamuksista, jotka ovat OsamKL:n ja KSL 7 luvun sääntelyn keskeisintä aluetta. Viimeksi sanotulle tulkinnalle saadaan selvä tuki myös lain esitöistä.[4]

Oikeuskirjallisuudessa on aikaisemmin pidetty ostajaa oikeutettuna esineen tuottoon myös silloin, kun OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltamisalojen ulko-

[2] Ks. jakso 8.1.2.6.

[3] Vrt. myös *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* 121, jossa on tosin puhuttu ainoastaan palautettavasta hyödystä eikä tuotosta.

[4] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 121 ja 124.

puolelle jäävä kauppa purkautuu ostajan sopimusrikkomuksen johdosta.[5] Tältä osin KauppaL näyttää kuitenkin johtavan toiseen tulokseen.

KauppaL 65.1 §:n mukaan ostajan on luovutettava tavarasta saamansa tuotto myyjälle, jos kauppa purkautuu.[6] Lisäksi ostajan on maksettava kohtuullinen korvaus, mikäli hänellä on ollut tavarasta muuta hyötyä. Tuottoa koskevien säännösten perustella voi lakiesityksen perustelujen mukaan tulla palautettavaksi vain sellainen tuotto, joka ei perustu ostajan omiin toimenpiteisiin. Esimerkkinä on mainittu muun muassa tiineenä myydyn eläimen jälkeläinen. Tuottona ei pidetä tuloja, jotka ostaja on saanut käyttämällä esinettä tuloja tuottavalla tavalla.

Lain sanamuoto ei anna viitteitä siitä, että OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltamisalan ulkopuolelle jäävät omistuksenpidätyskaupat olisivat tuotto- ja hyötykorvauksen kannalta erityisasemassa muihin kauppoihin verrattuna. Kauppalakiesityksen perusteluissa on kuitenkin suositettu tulkintaa, jonka mukaan ostaja ei ole omistuksenpidätyskaupoissa velvollinen suorittamaan *hyötykorvausta*. Myyjän on edellytetty saavan hyötykorvauksen sitä kautta, että ostajan hyväksi luetaan osapuolten välien selvittelyssä esineen arvo sellaisena kuin se on esinettä takaisin otettaessa. Esineen arvon lasku tulee tällä tavoin hyvitettyä myyjälle. *Tuottokorvausta* koskevissa perusteluissa ei ole kiinnitetty huomiota omistuksenpidätyskaupan erityispiirteisiin.

Hyötykorvauksesta kauppalakiesityksen perusteluissa esitetty tulkinta on perusteltu, vaikka säännöksen sanamuoto ei sitä tuekaan.[7] Tämä johtuu siitä, että ostaja on velvollinen suorittamaan hyötykorvauksena enintään esineen arvon laskua vastaavan määrän. Näin ollen se, määrätäänkö myyjälle tuleva hyvitys hyötykorvauksena vai esineen arvon laskua tarkoittavana korvauksena, lienee puheena olevissa tapauksissa yleensä lopputulokseen vaikuttamaton tekninen kysymys.[8] Samat näkökohdat eivät sen sijaan sovellu sellaiseen hallituksen esityksessä ja tässä yhteydessä tarkoitettuun varsinaiseen tuottoon kuin esimerkiksi myydyn eläimen poikasiin. Tuoton palauttamiseen ostajalla on siis lain sanamuodon mukaisesti velvollisuus myös omistuksenpidätyskaupoissa, ellei sopimuksessa toisin määrätä.

---

[5] Ks. esim. *Erma — Mäkelä — Alasaari* s. 7 ja *Kivimäki — Ylöstalo* s. 296. Vrt. myös kiinteistön kaupan osalta *Wirilander*, Kiinteistönkauppa sopimuksena s. 36. Ks. kuitenkin *Sevón*, JFT 1983 s. 172—173.

[6] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 120—121.

[7] Ks. jakso 8.2.1.

[8] Erilaiseen tulokseen voidaan päätyä esim. sellaisissa tapauksissa, joissa ostaja ei ole esineen virheellisyyden vuoksi saanut sen käytöstä arvon laskua vastaavaa hyötyä, ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 120—121.

KauppaL:n voimaantulon jälkeenkin jää epäselväksi, kenellä on oikeus tuottoon leasingsopimuksen purkautuessa, mikäli kysymys ei ole vuokrakaupan tyyppisestä, suoraan omistusoikeuden siirtymiseen johtavasta sopimuksesta. Kuten jaksossa 3.5. on esitetty, voitaneen viimeksi sanottuihin sopimuksiin soveltaa KauppaL:n säännöksiä, ellei sopijapuolten voida osoittaa muuta tarkoittaneen. Muiden leasingsopimusten yhteydessä tuoton palauttamiseen on ilmeisesti suhtauduttava tapauksen mukaan eri tavoin.

Ostajan tuotonpalautusvelvollisuuden vastapainona on nimittäin KauppaL 64.2 §:ssä säädetty myyjän velvollisuus palauttaa kauppahinta lisättynä 65.2 §:n mukaisella ns. tuottokorolla, ellei myyjä ole oikeutettu pitämään näitä eriä vahingonkorvaussaamisensa suorituksena tai lyhennyksenä. Jos vuokranantajalla on leasingsopimuksen määräysten perusteella vastaavanlainen velvollisuus palauttaa perimänsä vuokramaksut, vuokralaista voidaan perustellusti pitää velvollisena tuoton palauttamiseen. Muunlaisten vuokrasopimusten yhteydessä voidaan nähdäkseni lähteä siitä, että vuokramaksut sisältävät hyvityksen myös esineen tuotosta ja muusta vuokralaisen esineestä saamasta hyödystä.

b. Suhde sivullisiin. Vaikka ostajalla tai vuokralaisella olisi edellä esitetyn mukaan velvollisuus palauttaa esineestä saamansa tuotto, ei ole selvää, että myyjällä tai vuokranantajalla on sivullisiin nähden tehokas oikeus tuottoesineisiin nähden. KauppaL koskee yksinomaan sopijapuolten keskinäisiä suhteita.

Pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä ovat olleet esillä omistuksenpidätyksin myydyn eläimen synnyttämät poikaset. Ruotsin korkein oikeus on ratkaisussaan NJA 1935 s. 33 pitänyt myyjän oikeutta suhteellisen pian kaupan päättämisen jälkeen syntyneisiin poikasiin tehokkaana ostajan velkojia kohtaan.[9] Ratkaisua on kritisoitu kirjallisuudessa. Ainakin eräässä myöhemmässä hovioikeusratkaisussa omistuksenpidätys on katsottu velkojia kohtaan tehottomaksi vuokrakaupalla myydyn eläimen poikasten osalta.[10] Hovioikeus perusteli kantaansa sillä, että poikaset olivat syntyneet huomattavasti kaupan jälkeen. Tanskan oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa myyjän oikeutta kaupan jälkeen syntyneisiin poikasiin on pidetty velkojia kohtaan tehottomana.[11] Samaan tulokseen on päädyttävä Norjan PanteL:n perusteella.[12]

Myös meillä on perusteltua pitää myyjän tai vuokranantajan tuotonpalau-

[9] Ks. tästä ratkaisusta myös *Håstad* s. 164—165 ja *Schmidt* s. 150—153.

[10] Ks. NJA 1961 rf s. 79 (Götan hovioikeuden ratkaisu 30.11.1960).

[11] Ks. *Carstensen* s. 113—114, *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 182, *Kaestel* s. 277, *Illum* s. 278—279, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 207—208 ja *Jensen* s. 212—214, vrt. *Højrup*, Ejendomsret s. 123—124.

[12] Ks. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 349—350 ja *Kjelstrup* s. 77—79.

tusvaatimusta tehottomana ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Tilanteella on tosin paljon yhteisiä piirteitä edellisessä jaksossa käsiteltyjen poikaseläinten kauppojen kanssa, joissa olen puoltanut sivullissuojan myöntämistä. Myyjän tai vuokranantajan oikeus tuottoon on kuitenkin ongelmallinen seuraavassa jaksossa lähemmin käsiteltävän yksilöitävyysvaatimuksen vuoksi. Mikäli omistuksenpidätysmyyjän oikeus tuottoesineisiin tunnustettaisiin rajoituksetta sivullisiin nähden tehokkaaksi, myyjän oikeus saattaisi kohdistua vaikkapa omistuksenpidätyksin myydyn eläimen jälkeläisiin useammassa sukupolvessa. Toisaalta tarkoituksenmukaisten ja riittävän täsmällisten rajoittavien kriteerien löytäminen olisi vaikeaa.

6.5.3. Sekoittuminen

Esineoikeuksien kohteilta on oikeuskirjallisuudessa perinteisesti edellytetty yksilöitävyyttä. Yksilöitävyyden menettämisen on katsottu johtavan myös omistusoikeuden menetykseen. Tälle käsitykselle saadaan tukea KS 54 ja 55 §:stä sekä EOA 2 §:stä. Niistä ilmenee, että sivullinen, jonka omaisuus on sekoittunut konkurssivelallisen omaisuuteen, on etuoikeudettoman velkojan asemassa.

Jos eri omistajille kuuluvat esineet sekoittuvat keskenään niin, että syntyy uusi, yksilöitävissä oleva kokonaisuus, sekoittuneiden esineiden omistajien kesken on kuitenkin katsottu voivan syntyä määräosaisen yhteisomistussuhteen.[1] Sekoittuminen ei tällöin aiheuta esimerkiksi velkojasuojan menetystä. Osuuksien on katsottu määräytyvän eri omistajille kuuluneiden esineiden arvojen suhteissa.

Edellytyksenä yhteisomistussuhteen syntymiselle on monesti pidetty sitä, ettei eri omistajille kuuluneiden esineiden merkitys syntyneen uuden kokonaisuuden kannalta ole ollut kovin erilainen. Tämä vaatimus on esitetty hieman vaihtelevasti.[2] Tosinaan on esitetty, että sekoittuneiden esineiden täytyy olla

[1] Ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 254—255, *Portin*, JFT 1968 s. 167—168, *Kyläkallio* s. 70—71, *Hakulinen* s. 390, *Hakulinen*, Perusteettoman edun palautus s. 280—281 ja 286, *Caselius* s. 330—332, *Wrede* s. 169 ja 171—172 sekä *Serlachius* s. 168—170.

[2] Ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 255, *Portin*, JFT 1968 s. 167, *Kyläkallio* s. 70—71 ja *Wrede* s. 171. Vrt. *Hakulinen* s. 390, *Hakulinen*, Perusteettoman edun palautus s. 280—281 ja 286, *Caselius* s. 331—332 ja *Serlachius* s. 168—170, jossa eri omistajille kuuluneiden esineiden määrille ei ole ilmeisesti annettu merkitystä. Mainitut kirjoittajat näyttävät kiinnittäneen huomiota vain siihen, ovatko toisiinsa sekoittuneet esineet olleet pää- ja sivuesineen suhteessa. Tätä arvioitaessa he ovat kyllä voineet katsoa määrillä olevan merkitystä.

suunnilleen samanarvoisia. Joskus on taas edellytetty, ettei kummankaan merkitys syntyvän kokonaisuuden kannalta ole aivan epäolennainen. Muussa tapauksessa omistusoikeuden syntyneeseen kokonaisuuteen on katsottu lankeavan pääasiallisen osan omistajalle. Useinkaan ei ole otettu kantaa siihen, jääkö vähäisemmän osan omistajalle inter partes tehokas oikeus vaatia sekoittuneita esineitä vastaavan erän erottamista syntyneestä kokonaisuudesta.[3]

Oikeuskäytännön kanta esillä olleisiin sääntöihin ei liene osoitettavissa.[4] Yksityiskohtiin kuten siihen, millaisia vaatimuksia on asettava sekoittumalla syntyneen kokonaisuuden yksilöitävyydelle ja onko tämän kokonaisuuden oltava säilynyt muuttumattomana, ei ole otettu kantaa edes kirjallisuudessa.

Suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa *Caselius* on käsitellyt sekoittumisen vaikutuksia omistuksenpidätysmyyjän asemaan sellaisissa tapauksissa, joissa sekoittumisella on syntynyt yksilöitävissä oleva kokonaisuus. Hän on katsonut sekoittumisen vaikuttavan omistuksenpidätysmyyjän asemaan samalla lailla kuin kenen tahansa omistajan asemaan.[5] Caseliuksen mukaan sekoittumisella voi siten syntyä yhteisomistussuhde.

Vastaavanlaisia käsityksiä on esitetty Ruotsin oikeuskirjallisuudessa. Ratkaisussaan NJA 1976 s. 251 korkein oikeus on kuitenkin omaksunut omistuk-

[3] Vrt. kuitenkin *Hakulinen* s. 390 ja *Wrede* s. 171.

[4] Aiheeseen liittyvistä harvoista julkaistuista korkeimman oikeuden ratkaisuista voidaan mainita KKO 1971 II 23, KKO 1938 II 591, KKO 1922 t. II 229 ja SOO 1917 t. n:o 96. Ratkaisua SOO 1917 t. n:o 96 lukuun ottamatta kysymys on ollut omistusoikeudesta rahavaroihin niiden haltijan konkurssissa tai haltijaan kohdistuvassa ulosotossa. Ratkaisusta KKO 1922 t. II 229 voitaneen tehdä se johtopäätös, että erillään säilytetty rahamäärä voi olla haltijan ja toisen henkilön yhteisomistuksen kohteena. Rahat olivat kuitenkin tulleet haltijalle samanlaisena kokonaisuutena eikä voida varmuudella sanoa, olisiko tulos ollut sama, jos rahat olisivat sekoittuneet vasta myöhemmin. Ratkaisuissa KKO 1938 II 591 rahavarojen on katsottu kuuluneen haltijalle mm. sillä perusteella, ettei ollut näytetty haltijan pankkitilillä olleen summan käsittäneen ainoastaan kantajan varalle säilytettäviä rahoja. Yhteisomistussuhdetta ei siis katsottu olevan. Merkittävä lopputulokseen vaikuttanut seikka lienee kuitenkin ollut se, että osuudet rahoihin eivät olleet tarkasti määriteltävissä vaan ne olisivat riippuneet haltijan ja kantajan koko liikesuhdetta koskevasta tilityksestä. Samoja piirteitä oli ratkaisuissa KKO 1971 II 23, jossa korkein oikeus on viitannut myös siihen, että riidanalaisia varoja ei ollut säilytetty erillään kantajan *lukuun*. Ratkaisussa SOO 1917 t. n:o 96 oli kysymys propseista, jotka olivat sekoittuneet myyjän omiin, kaupan päättämisen jälkeen hakattuihin propseihin. SOO hylkäsi ostajan kanteen vedoten toisaalta sekoittumiseen toisaalta siihen, ettei myytyjen propsien määrästä ollut esitetty luotettavaa selvitystä. Viimeksi mainittu seikka on ilmeisesti ratkaissut lopputuloksen. Ratkaisusta ei kuitenkaan voida tehdä sellaista e contrario johtopäätöstä, että kanne olisi hyväksytty ja esim. yhteisomistussuhteen olisi katsottu syntyneen, jos selvitys olisi esitetty.

[5] Ks. *Caselius* 331—332.

senpidätysmyyjälle ankaramman tulkinnan eräässä puheena oleviin tapauksiin rinnastettavassa tilanteessa.[6] Kysymys oli tapauksesta, jossa myyjä oli myynyt samanlaisia laitteita useammalla sopimuksella samalle ostajalle. Ostajaan kohdistetun ulosmittausmenettelyn aikaan osa myyjän saatavista oli maksamatta eikä voitu selvittää, minkä yksittäisten laitteiden hinta oli maksettu minkä maksamatta. Korkein oikeus katsoi, ettei myyjällä ollut omistuksenpidätyksen tuottamia oikeuksia mihinkään laitteeseen.

Tällainen kanta on mielestäni perusteltu. Omistuksenpidätys tai leasing on syytä hyväksyä tehokkaaksi vastapuolen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan vain, jos vakuusesineet voidaan sellaisenaan erottaa niin ostajan tai vuokralaisen omaisuudesta kuin muista omistuksenpidätyksin myydyistä tai leasingehdoin vuokratuista esineistä.[7] Tämä merkitsee, että sekoittuminen johtaa säännönmukaisesti omistuksenpidätyksen tai leasingin tehottomuuteen ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan.

Sanottua kantaa voidaan perustella vastaavilla näkökohdilla kuin jaksossa 6.3. käsiteltäessä irtaimeen esineeseen liittämisen vaikutusta omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuuteen sivullisia kohtaan. Kysymys on hyvin samantyyppisestä tilanteesta kuin liittämisessä. Niinpä sivullisten mahdollisuudet saada selville omistuksenpidätysehto tai leasingsopimus olisivat sekoittumisen jälkeisessä tilanteessa hyvin huonot. Vakuuden arvo myös myyjälle tai vuokranantajalle olisi muun muassa tästä syystä vähäinen.

Lisäksi vakuuden kohteena voisi usein olla itse asiassa velallisen samanlaatuista omaisuutta. Omistuksenpidätyksin myytyjen tai leasingehdoin vuokrattujen esineiden menetettyä yksilöitävyytensä ei voitaisi selvittää, kenelle ovat kuuluneet esimerkiksi vahingoittuneet tai muulla tavoin arvoaan menettäneet samanlaatuiset esineet. Ostajalle tai vuokralaiselle ja myyjälle tai vuokranantajalle kuuluvien esineiden välille syntyisi eräänlainen ”kohtalonyhteys”, josta haitat voisivat koitua kilpaileville velkojille.

Erona liittämistapauksiin sekoittumisessa on se, että myyjän tai vuokranantajan oikeus voitaisiin toteuttaa jakamalla sekoittumisen johdosta syntynyt kokonaisuus. YhtOmL 9.2 §:n mukainen myyntimenettely, joka liittämista-

[6] Ks. edellä mainitusta ratkaisusta myös *Håstad* s. 164, *Göranson* s. 507—509, *Rodhe* s. 186 av. 54 ja *Hessler*, SvJT 1983 s. 173.

[7] Vrt. myös jaksossa 8.1.2.4. av. 3 esitettyä. Toisin lienee kuitenkin suhtauduttava tapauksiin, joissa saman vuokranantajan leasingvuokratut esineet ovat sekoittuneet keskenään eikä vuokralaisen velkojilla olisi ollut mahdollisuutta saada hyväkseen vuokralaisen esineeseen sijoittamia varoja sen paremmin maksunpalautuksen kuin sopimukseen perustuvien oikeuksien siirron kautta.

pauksissa tulisi suoritettavaksi, olisi vältettävissä.[8] Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, ettei osuuksien määrittelyssä olisi sellaisia vaikeuksia, joille mainitussa jaksossa on annettu painoa. Jotta sekoittumalla syntynyttä kokonaisuutta jaettaessa kyettäisiin huolehtimaan siitä, että omistuksenpidätyksin myytyä tai leasingehdoin vuokrattua esinettä käytetään vain tätä esinettä koskevan saamisen vakuutena, olisi nämä esineet voitava yksilöidä ja arvioida. Tämä on taas mahdotonta puheena olevissa tapauksissa. Puheena oleva erityispiirre antaa siten itse asiassa vielä vahvempia perusteita pitää omistuksenpidätystä ja leasingiä vastapuolen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehottomana juuri sekoittumisen yhteydessä.

> Vaikka sekoittumisen on edellä esitetyistä syistä säännönmukaisesti katsottava johtavan omistuksenpidätyksen tai leasingin tehottomuuteen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan, eräs poikkeus on mielestäni tehtävä. Vastaavalla tavalla kuin irtaimen liittämisessä[9] on erityisasemaan asetettava tapaukset, joissa omistuksenpidätyksin myytyihin tai leasingehdoin vuokrattuihin esineisiin on sekoittunut arvoltaan olennaisesti vähäisempi erä ostajan tai vuokralaisen esineitä. Tällainen sekoittuminen ei vaikuttane myyjän tai vuokranantajan nauttimaan sivullissuojaan.

Samanlaista yksilöitävyysvaatimusta kuin sivullissuhteissa ei ole mielestäni asetettava edellytykseksi myyjän tai vuokranantajan takaisinotto-oikeudelle inter partes. Jotta myyjä tai vuokranantaja voisi nojautua sopimuksen mukaiseen takaisinotto-oikeuteensa, kyseisten esineiden on luonnollisesti edellytettävä määrältään ja laadultaan vastaavan ostajalle tai vuokralaiselle toimitettuja esineitä. Tässä sopimusoikeudellisessa relaatiossa ei ole kuitenkaan nähdäkseni ratkaisevaa merkitystä sillä, ovatko kysymyksessä juuri samat esineyksilöt.

6.5.4. Vakuusesineen vaihtaminen

Vakuusesineen vaihtaminen voi johtua esimerkiksi siitä, että alkuperäisessä esineessä on ollut virhe, jonka vuoksi ostaja tai vuokralainen on oikeutettu kieltäytymään hyväksymästä esinettä. Vaikka ostajalla tai vuokralaisella ei olisi ainakaan kiistatta oikeutta vaatia uutta toimitusta, myyjä tai vuokranantaja voi suostua vaihtamaan esineen sellaiseen, joka vastaa paremmin ostajan tai vuokralaisen toivomuksia.[1] Leasingsopimukset rakentuvat toisinaan alunpe-

[8] Ks. jakso 6.3.3.

[9] Ks. jakso 6.3.4.1.

[1] Ostajan oikeudesta vaatia uutta toimitusta tavaran virheen perusteella on säädetty

rin ajatukselle, että vuokralaisella on oikeus kesken alkuperäistä vuokrakautta vaihtaa vuokraesinettä.[2] Syynä tällaisten ns. revolving lease -sopimusten käytölle voi olla esimerkiksi pyrkimys turvata vuokralaisen mahdollisuus saada käyttöönsä aina uusimmat laitetyyppit ja -mallit. Vaihtomahdollisuus on sisällytetty yleisesti myös autoja koskeviin rahoitusleasingsopimuksiin.

Kerrotun tyyppisissä tilanteissa voidaan tehdä vaihdon jälkeen kokonaan uusi kauppa- tai vuokrasopimus. Näin meneteltäneen säännönmukaisesti esimerkiksi leasingvuokrassa. Jos uutta sopimusta ei laadita, voi joskus olla epäselvää, koskevatko omistuksenpidätysehto ja alkuperäisen leasingsopimuksen määräykset lainkaan uutta esinettä. Sillä seikalla, mikä on ollut syynä vakuusesineen vaihtamiseen, voi olla merkitystä sopimustulkinnassa. Jos esimerkiksi esine on sopimusta muuttamatta vaihdettu toiseen samantyyppiseen esineeseen sellaisen virheen perusteella, jonka vuoksi ostaja tai vuokralainen oli oikeutettu vaatimaan uutta toimitusta, alkuperäisen sopimuksen määräyksen omistusvakuudesta voidaan säännönmukaisesti katsoa koskevan uutta esinettä. Jos taas vaihdon syynä ei ole myyjän tai vuokranantajan sopimusrikkomus, uusi esine poikkeaa tyypiltään alkuperäisestä tai esimerkiksi kauppahinnan suorittamista koskevia sopimusmääräyksiä on muutettu, voi sopimuksen tulkinta tuottaa vaikeuksia.

Esineen vaihtamisen syyn on toisinaan katsottu vaikuttavan siihen, onko myyjälle tai vuokranantajalle myönnettävä suojaa velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Tapauksissa, joissa vaihtaminen johtuu myyjän sopimusrikkomuksesta, sivullissuojan myöntämistä on pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa yleisesti pidetty perusteltuna.[3] Muissa tapauksissa sivullissuojan myöntämistä omistuksenpidätysmyyjälle ei ilmeisesti ole pitänyt mahdollisena esimerkiksi *Tepora*.[4] Kantaansa hän on perustellut sivullisten suojaamisella. Sivullissuojan saaminen edellyttää Teporan mukaan sitä, että alkuperäinen kauppasopimus puretaan ja laaditaan uusi sopimus.

KauppaL 34—36 ja 66 §:ssä. Ks. tarkemmin *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 86—88 ja 121—122 sekä *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 119—124 ja 130—131.

[2] Ks. myös *Takki* s. 248—249.

[3] Ks. myös esim. *Tepora* s. 223—224, *Helander* s. 630—631 ja 634—635, *Hessler* s. 162—163, *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 183, *Alstrøm — Spang-Hanssen*, Justitia 1980:7 s. 12—13, *Nilas*, Justitia 1980:5 s. 36—37 ja *Jensen* s. 232—236.

[4] Ks. *Tepora* s. 223—224. Ks. myös esim. *Jensen* s. 235—236, jossa ei ole asetettu vaihdon syylle yhtä ankaria vaatimuksia mutta on kuitenkin pidetty myyjää velvollisena osoittamaan, että vaihdolle oli kohtuullisia perusteita (''rimeligt begrundet''). Vallitseva kanta Tanskassa ja Ruotsissa näyttää antavan vaihdon syylle merkitystä lähinnä sopimustulkinnassa, ks. edellä av. 3 mainittuja lähteitä.

Itse olen sitä mieltä, ettei suoja velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan riipu esineen vaihtamisen syistä. Omistusvakuuden tehokkuudesta sivullisille aiheutuvat vaarat eivät riipu vaihdon syystä. Yleensäkään vaihdosta ei nähdäkseni aiheudu olennaista vaaraa ostajan tai vuokralaisen velkojille tai luovutuksensaajille. Toisaalta "hyväksyttävien" vaihdon syiden tarkoituksenmukainen määrittely tulisi epäilemättä tuottamaan vaikeuksia.

Jotta uutta esinettä koskeva omistuksenpidätys tai leasing olisi tehokas ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan, sen on kuitenkin täytettävä normaalit vaatimukset, jotka koskevat esimerkiksi *vakuudella turvattavia saamisia* ja *velalliselta peräisin olevien esineiden käyttöä vakuutena*.

Niinpä omistuksenpidätystä ei voida käyttää aikaisemmasta kaupasta johtuvien saamisten vakuutena.[5] Tällä rajoituksella on merkitystä esimerkiksi silloin, kun alkuaan toimitettu esine on menettänyt arvoaan ostajan käytössä eikä ostaja ole vastaavassa määrin lyhentänyt myyjän kauppahintasaamista. Ostajalla on tällöin yleensä ensimmäisen toimituksen perusteella nettovelkaa, jonka vakuutena ei voida käyttää hänelle toimitettua uutta esinettä.

Jos taas uusi vakuusesine on peräisin ostajalta tai vuokralaiselta, omistusvakuutta ei voitane lainkaan hyväksyä ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehokkaaksi.[6] Välttämättä viimeksi mainittu menettely ei veisi velkojien ulottumattomiin ostajan tai vuokralaisen omaisuutta sen enempää kuin tavanomainen omistuksenpidätyskauppa tai leasingvuokra. Vaihtaminen olisi tässä suhteessa velkojille vaaratonta, jos alkuperäisen vakuusesineen arvo ja sen säilyvyys olisi vähintään yhtäläinen kuin uuden vakuusesineen. Tällainen vaatimus olisi joka tapauksessa asetettava sivullistehokkuuden edellytykseksi. Vakuusesineen vaihtaminen vaarantaisi kuitenkin myös sivullisten selonsaantimahdollisuudet, koska velallinen voisi usein entiseen tapaan esiintyä nyt vakuudeksi annetun esineen omistajana sivullisiin nähden. Omistuksenpidätystä tai leasingehtoa ei siten ole mielestäni syytä hyväksyä velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehokkaaksi.

[5] Ks. myös *von Eyben* s. 206 sekä jaksoja 8.1. ja 8.2.1.

[6] Vrt. *Rodhe* s. 186—187, jossa on arveltu oikeuskäsityksessä tapahtuneen lieventymistä edellä mainitussa kysymyksessä, sekä *Alstrøm — Spang-Hanssen*, Justitia 1980:7 s. 14—16, jossa on rinnastettu toisiinsa edellä mainitut tapaukset ja tapaukset, joissa uusi vakuusesine on peräisin myyjältä.

7. VELALLISELLE MYÖNNETYN KÄYTTÖ- JA MÄÄRÄÄMISVALLAN VAIKUTUKSET

7.1. KYSYMYKSENASETTELU

Omistuksenpidätysmyyjä tai leasingvuokranantaja menettää edellä esitetyn mukaan suojansa velkojia ja luovutuksensaajia vastaan, jos esine on liitetty ainesosa- tai tarpeistosuhteeseen kiinteistöön taikka toiseen irtaimeen esineeseen. Vastaavasti esineeseen kohdistettujen työsuoritusten todettiin voivan aiheuttaa suojan menettämisen ainakin suhteessa velkojiin ja luovutuksensaajiin. Tässä jaksossa tarkastellaan myyjän ja vuokranantajan asemaa tapauksissa, joissa ostajalla tai vuokranantajalla on oikeus ryhtyä sanotun tyyppisiin toimenpiteisiin mutta hän ei ole tosiasiassa niihin vielä ryhtynyt. Pelkkä lupa liittämiseen, valmistamiseen taikka luovuttamiseen voi tehdä omistuksenpidätyksen tai leasingin tehottomaksi sopimuskumppanin velkojia ja luovutuksensaajia vastaan.

Liittämisluvalla on merkitystä esimerkiksi rakennustarvikkeiden kaupoissa. Myös erilaisten koneiden ja laitteiden liittäminen kiinteistöön voi synnyttää ainesosa- tai tarpeistosuhteen, ja tällaisten esineiden omistuksenpidätyskaupassa ja leasingvuokrassa on nyt käsiteltävillä säännöillä usein merkitystä. Valmistamislupa ostajalla lienee taas yleensä silloin, kun kaupan kohteena ovat erilaiset raaka-aineet.

Omistuksenpidätyskauppa luovutusluvin muistuttaa olennaisesti komissio- ja myyntitilisopimuksia, joita käytetään esimerkiksi moottoriajoneuvojen kaupassa maahantuojien ja vähittäismyyjien välisissä suhteissa. Myös esimerkiksi rakennustarvikkeiden kaupassa, jossa ostajana on rakennusalan urakoitsija, ostajalla lienee säännönmukaisesti oikeus luovuttaa esineet edelleen normaalin liiketoimintansa puitteissa. Viimeksi mainitun tyyppisiä tilanteita on jouduttu usein arvioimaan oikeuskäytännössä.

Liittämis-, valmistamis- ja luovuttamislupaan voidaan rinnastaa *kuluttamislupa*. Eräänlainen kuluttamislupa ostajalla tai vuokralaisella on säännönmukaisesti omistuksenpidätyskaupassa ja leasingvuokrassa, koska hänellä on oikeus käyttää esinettä normaalin käyttötarkoituksen mukaisella tavalla. Kuluttamisluvasta nyt tarkoitetussa merkityksessä on kysymys silloin, kun sallitusta käytöstä johtuvan kulumisen voidaan olettaa olevan niin nopeaa, että vakuusesine menettää arvonsa selvästi ennen vakuudella turvattavan saamisen suorittamista. Tällainen kuluttamislupa voisi olla ostajalla esimerkiksi polttoaineiden omistuksenpidätyskaupassa. Kysymyksellä kuluttamisluvan vaikutuksista ei liene kuiten-

kaan käytännöllistä merkitystä, minkä vuoksi kuluttamislupaan ei jatkossa kiinnitetä erikseen huomiota. Oikeuskäytännössä kuluttamisluvan vaikutuksiin ei ole tietääkseni jouduttu ottamaan kantaa.

7.2. OIKEUSKÄYTÄNTÖ JA SEN ARVIOINTI

7.2.1. Oikeuskäytäntö

Ensimmäiset korkeimman oikeuden julkaistut ratkaisut, joissa on sivuttu ostajan käyttö- ja määräämisvallan vaikutuksia omistuksenpidätyksen tehokkuuteen, lienevät KKO 1931 II 410 ja 1932 II 119. Kummassakin tapauksessa kysymys oli autojen omistuksenpidätyskaupoista. Ensimmäisessä tapauksessa autot edelleenmyyntiä varten ostanut autoliikkeen harjoittaja oli luovuttanut ne kolmannelle ilmeisesti vakuudeksi. Korkein oikeus vahvisti autojen kuuluvan myyjälle mutta ei ottanut erikseen kantaa edelleenmyyntioikeuteen ja sen merkitykseen. On mahdollista, että ostajalla katsottiin olleen autojen edelleenmyyntiin rajoitettu oikeus, jonka ehtoja oli rikottu. Myös jälkimmäisessä tapauksessa oli esillä myyntioikeuden sisältävä omistuksenpidätyskauppa. Tässä tapauksessa myyntioikeuden vaikutuksiin ei selvästikään jouduttu ottamaan kantaa.

Ensimmäinen julkaistu korkeimman oikeuden ratkaisu, jossa selvästi on otettu kantaa liittämisluvan vaikutukseen omistuksenpidätysmyyjän sivullissuojaan, on KKO 1958 II 80. Tässä ratkaisussa korkein oikeus piti omistuksenpidätysehtoa ostajan konkurssivelkojia kohtaan tehokkaana, vaikka ostajalla oli ollut oikeus liittää esine rakennukseen, jossa hän suoritti töitä urakoitsijana.[1] Myyjä sai suojaa myös ostajan luovutuksensaajan asemassa ollutta urakanantajaa vastaan. Suojan myöntäminen urakanantajaa vastaan perustui kuitenkin mahdollisesti siihen, että kauppa oli purettu ja esinettä vaadittu takaisin ennen hallinnan siirtymistä urakanantajalle. Selvää kannanottoa omistuksenpidätyksen tehokkuuteen ostajan luovutuksensaajaa kohtaan ratkaisuun ei voida katsoa sisältyvän.

Myöhemmin korkeimman oikeuden käytännössä omistuksenpidätystä on pidetty ostajan konkurssivelkojia kohtaan tehottomana, kun ostajalla on ollut oikeus liittää esine rakennukseen, jossa hän on suorittanut töitä urakoitsijana. Tällaisia ratkaisuja ovat KKO 1971 II 65 ja 1977 I 4.[2] Lisäksi ratkaisussa

[1] Ks. ratkaisusta KKO 1958 II 80 myös jaksossa 7.3.5. esitettyä.

[2] Ks. myös julkaisematonta ratkaisua KKO 6.5.1975 n:o 574.
Ratkaisussa KKO 26.11.1981 n:o 3338 korkein oikeus epäsi luvan hakea muutosta ho-

KKO 1968 II 53 omistuksenpidätyksen on katsottu olleen kuvatunlaisessa tilanteessa tehoton ostajan luovutuksensaajan asemassa ollutta urakanantajaa kohtaan jo ennen liittämistä.

Jaksossa 6.2.2.3. selostetussa ratkaisussa KKO 1986 II 87 on pidetty omistuksenpidätystä ostajan ulosmittausvelkojia kohtaan tehottomana silloin, kun ostajalla on oikeus liittää esine maapohjaan, johon hänellä on siirtokelpoinen vuokraoikeus. Samassa jaksossa selostetussa hovioikeusratkaisussa RHO 22.4.1987 t. n:o 423/87 omistuksenpidätyksen on katsottu olevan tällaisessa tapauksessa tehoton myös konkurssivelkojia kohtaan.[3]

Valmistamisluvan tai mahdollisesti irtaimeen esineeseen liittämistä koskevan luvan merkitystä koskee KKO 1971 II 102. Kysymys oli huonekalujen valmistukseen käytettävien viilujen kaupasta. Omistuksenpidätyksen katsottiin olevan ostajan konkurssivelkojiin nähden tehoton, koska ostajalla oli ollut oikeus viilujen käyttämiseen huonekalujen valmistuksessa. Hovioikeusratkaisussa THO 2.9.1983 160583-n:o 537 oli puolestaan kysymys tukkien omistuksenpidätyskaupasta. Hovioikeus piti omistuksenpidätystä ostajan konkurssivelkojia kohtaan tehottomana, koska ostajalla oli ollut oikeus sahata tukit ja myydä sahatavara omaan lukuunsa jo ennen tukkien kauppahinnan maksamista. Ratkaisun KoHO 3.9.1986 t. n:o 1406/86 mukaan lankaraaka-ainetta koskeva omistuksenpidätysehto oli ostajan konkurssivelkojia kohtaan tehoton, koska ostajalla oli oikeus käyttää ne välittömästi lankojen valmistukseen. Edelleen ratkaisussa IHO 9.6.1987 p. n:o 1141 on katsottu talotehtaalle myytyjä naulalevyjä koskeva omistuksenpidätysehto tehottomaksi, koska ostaja oli ostanut levyt kiinnitettäviksi valmistamiinsa tuotteisiin eikä sopimuksessa ollut rajoitettu ostajan oikeutta käyttää ne välittömästi sanottuun tarkoitukseen.[4]

---

vioikeuden tuomioon, jossa myös oli pidetty ehtoa liittämisluvan perusteella tehottomana ostajan konkurssivelkojia kohtaan. Samanlainen kanta on omaksuttu ratkaisussa HHO 19.1.1983 t. n:o 779 sekä ratkaisussa RHO 30.11.1984 t. n:o 1209/84.

[3] Ks. 6.2.2.3. av. 9.

[4] Ks. myös VHO 31. 3. 1983 t. n:o 347/83 jaksossa 6.3.2.2. Vrt. lisäksi KKO 21.12.1982 n:o 2846, jossa on ehkä katsottu nahkaerän kauppaan liittyvän omistuksenpidätyksen olleen valmistamisluvan johdosta tehoton ostajan konkurssivelkojia kohtaan. Myyjälle myönnettiin kuitenkin suojaa, koska hallinta ei ollut siirtynyt ostajalle vaan nahkaerä oli huolitsijan hallussa.

Ratkaisuun VHO 12.6.1986 t. n:o 278/86 liittyvässä kihlakunnanoikeuden ratkaisussa katsottiin terästuotteita koskevan omistuksenpidätyksen olleen ostajan konkurssivelkojia kohtaan tehoton, koska terästuotteet oli "tarkoitettu käytettäviksi uusien tuotteiden raaka-aineena ja osina ja sitten luovutettaviksi edelleen". Hovioikeus ei ottanut kantaa valmistus- tai luovutusluvan olemassaoloon. Hovioikeuden ratkaisussa viitattiin sen sijaan siihen, että

Ratkaisun KKO 1986 I 2 mukaan omistuksenpidätys oli ostajan konkurssivelkojia kohtaan tehoton, koska ostajalla oli lupa myydä kaupan kohteet edelleen ennen kauppahinnan maksamista.[5]

Edellä mainittujen ratkaisujen nojalla voidaan osoittaa oikeuskäytännön kanta ensinnäkin sellaisiin tapauksiin, jossa ostajalla on oikeus liittää omistuksenpidätyksin ostamansa esine sivullisen omistaman kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi. Tällaisissa tapauksissa ehtoa on viime aikoina kiistatta pidetty tehottomana ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Ratkaisusta KKO 1986 II 87 perusteella voidaan päätellä, että liittämislupa aiheuttaa ehdon tehottomuuden velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan silloinkin, kun esine on tarkoitettu liitettäväksi ostajan omaan kiinteistöön.

Rakennusurakointiin liittyvät ratkaisut ja erityisesti ratkaisu KKO 1986 I 2 osoittavat, että myös luovuttamislupa tekee omistuksenpidätyksen tehottomaksi velkojia kohtaan. Samaten voitaneen sanoa, että lupa liittää myyty esine toiseen irtaimeen esineeseen taikka käyttää se valmistamiseen aiheuttaa ehdon tehottomuuden ainakin ostajan velkojia vastaan.

Leasingvuokralaisen käyttö- tai määräämisvallan vaikutuksiin ei ole jouduttu ottamaan kantaa korkeimman oikeuden julkaistuissa ratkaisuissa eikä tietääkseni myöskään hovioikeuskäytännössä. Kysymyksellä ei liene käytännöllistä merkitystä muuta kuin liittämistapauksissa.

Ostajan tai vuokralaisen käyttö- tai määräämisvallan vaikutus sitovuuteen sopijapuolten välillä ei ole ollut riidan kohteena korkeimman oikeuden julkaistuissa ratkaisuissa. Eräänä perusteena KS 46 §:n mukaisen takaisinsaantikanteen hylkäämiselle on kuitenkin ratkaisussa KKO 1981 II 163 vedottu siihen, että omistuksenpidätysehto oli inter partes sitova, vaikka ostajalla oli oikeus myydä esineet edelleen ennen kauppahinnan maksamista. Muissakaan puheena olevissa tilanteissa sitovuudesta sopijapuolten välillä ei liene epäselvyyttä.

7.2.2. Onko oikeuskäytännössä omaksuttu sääntö perusteltu

Oikeuskirjallisuudessamme on 1930-luvulta lähtien kiinnitetty huomiota ostajalle myönnetyn käyttö- tai määräämisvallan vaikutuksiin, vaikka kysymys

"omistuksenpidätysehtoon oli vedottu ennen kuin yhtiö oli asetettu konkurssiin". Ilmeisesti kaupan katsottiin purkautuneen ennen konkurssin alkua.

[5] Vastaavanlaisia hovioikeusratkaisuja ovat RHO 3.2.1988 t. n:o 8/88, HHO 6.2.1985 t. n:o 1078 ja VHO 20.12.1984 t.n:o 1852/84.

oikeuskäytännössä tuli ratkaistavaksi suhteellisen myöhään.[1] Asiaan on epäilemättä vaikuttanut se, että muissa Pohjoismaissa keskustelu ostajan käyttö- ja määräämisvallan vaikutuksista oli vilkasta jo vuosisadan alussa ja myös oikeuskäytännössä omaksuttiin varhain samansuuntainen kielteinen kanta omistuksenpidätyksen tehokkuuteen kuin meillä 1960-luvulla.[2]

Vuosisadan alun pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa perusteltiin omistuksenpidätyksen tehottomuutta lähinnä sillä, että omistuksenpidätysehto ei ole vakavasti tarkoitettu, jos ostajalle on myönnetty laaja käyttö- tai määräämisvalta välitilan aikana.[3] Myöhemmässä kirjallisuudessa tällaista perustelutapaa on yleisesti arvosteltu.[4] Laajan käyttö- tai määräämisvallan myöntäminen ostajalle ei kritiikin mukaan osoita, että sopijapuolet eivät olisi tarkoittaneet saada muissa suhteissa aikaan omistuksenpidätyksen tavanomaisia oikeusvaikutuksia kuten suojaa velkojia ja luovutuksensaajia vastaan.

Vakavan tarkoitukseen puuttumiseen nojautuvaa perusteltutapaa vastaan esitetty arvostelu on osittain aiheellista. Sopijapuolet voivat luonnollisesti tarkoittaa saada aikaan omistuksenpidätyksen tavanomaiset oikeusvaikutukset, vaikka he sopisivat tavallisuudesta poikkeavalla tavalla käyttö- ja määräämisvallasta. Sikäli kritiikki on kuitenkin perusteetonta, että kaikki vakavan tarkoituksen puuttumiseen vedonneet kirjoittajat eivät ole pitäneet silmällä sopijapuolten tarkoitusta viimeksi mainitussa merkityksessä. Ajatuksena on ollut pikemminkin se, että sopijapuolet eivät ole voineet vakavasti tarkoittaa juuri *omistusoikeuden* pidättämistä myyjälle, vaikka he muissa suhteissa olisivat tarkoittaneet saada aikaan omistuksenpidätyksen tavanomaiset oikeusvaikutukset. Myyjälle pidätetty oikeus ei tällaisen ajatustavan mukaan voi täyttää omistusoikeudelle asettavia vaatimuksia, jos ostajalle on myönnetty laaja käyttö- tai määräämisvalta. Myyjä on tällaisissa tapauksissa tietämättäänkin luopunut omistusoikeudesta, kuten meillä *Caselius* on esittänyt.

Viimeksi kuvatulla tavalla ymmärrettynä vakavan tarkoituksen puuttumista voidaan asianmukaisesti käyttää perusteena tehokkuuden epäämiselle omistuk-

---

[1] Ks. ensimmäisistä asiaa koskevista kannanotoista *Caselius* s. 327 av. 2 ja 383—384 sekä *af Hällström*, SvJT 1941 s. 684.

[2] Ks. esim. *Schmidt* s. 195—202 ja 204—209, *Kôersner*, TfR 1927 s. 208 av. 2, *Hasselrot* s. 188, *Almén*, SvJT 1918 s. 21 av. 1, *Illum* 227—228 ja 258—269, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 12, 35—50, 122—123, 125—126 ja 182, *Braekhus*, LoR 1966 s. 258—259 ja *Braekhus — Haerem* s. 486—487.

[3] Ks. *Caselius* s. 327 av. 2 ja 384, *Almén* s. 407 av. 129, *Almén*, SvJT 1918 s. 21 av. 1 ja *Eklund — Nordström* s. 25—26.

[4] Ks. *Tepora* s. 300—301, *af Hällström* s. 49, *Helander* s. 655—657, *Agell*, SvJT 1965 s. 241—242 ja *Schmidt* s. 197—198.

senpidätykseltä. Vastaavasti siihen voitaisiin vedota leasingin tehottomuutta puoltavana näkökohtana. Yksinään se ei kuitenkaan riitä ratkaisun perusteeksi. Myyjän tai vuokranantajan suojaahan ei ole välttämätöntä perustaa nimenomaan omistusoikeutta koskeviin sääntöihin, vaan heille perustettua vakuutta voidaan arvioida omana oikeustyyppinään. Silloin saavat keskeisen aseman vakuuden käytöstä koituva hyöty ja haitat sivullisille. Näihin seikkoihin on myös oikeuskirjallisuudessa myöhemmin vedottu, ja juuri ne selittänevät oikeuskäytännön kannan muotoutumisen meillä.

Haittojen ja hyötyjen vertailun pohjalta omistuksenpidätyksen tehottomuutta ostajan velkojia vastaan on perustellut meillä ensimmäisenä *Olsson*.[5] Olsson on viitannut erityisesti siihen, että omistuksenpidätys tuottaisi puheena olevissa tilanteissa myyjälle suojaa hyvin sattumanvaraisesti, koska esineiden säilymisestä myyjän saatavilla ei olisi takeita. Mitkään käytännölliset näkökohdat eivät Olssonin mukaan toisaalta puolla etuoikeuden myöntämistä myyjälle. Vastaavanlaisiin näkökohtiin ovat sittemmin vedonneet meillä esimerkiksi *Portin*, *Majamaa* ja *Tepora*, ja tällaiset näkökohdat ovat olleet esillä myös muiden Pohjoismaiden oikeuskirjallisuudessa.[6] Myyjän ja vuokranantajan suojan puutteellisuutta voidaan pitää keskeisimpänä perusteena omistuksenpidätyksen ja leasingin tehottomuudelle ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan.

Myyjälle tuottamansa puutteellisen suojan tähden omistuksenpidätys olisi puheena olevissa tilanteissa pitkälti rinnastettavissa myyjän legaaliseen purkuoikeuteen, joka säilyisi hallinnan luovuttamisesta huolimatta.[7] Vähäisestä arvostaan huolimatta omistuksenpidätystä tultaisiin todennäköisesti käyttämään eräänlaisena viimekätisenä vakuutena, jos ehto hyväksyttäisiin sivullisiin nähden tehokkaaksi. Ehdon käytöllä ei olisi juuri mitään kielteisiä vaikutuksia sopijapuolille, mutta joissakin yksittäistapauksissa siitä voisi olla myyjälle olennaista hyötyä.[8] Omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuus helpottaisi merkittävästi vaihto-omaisuuden käyttöä omistusvakuutena, mikä korostaisi esimerkiksi yrityskiinnityksen haltijoille aiheutuvia haittoja.[9]

[5] Ks. *Olsson*, JFT 1960 s. 6—7.

[6] Ks. *Tepora* s. 343, *Portin*, JFT 1979 s. 391—392, *Portin*, Kysymyksiä s. 9—10, *Majamaa* s. 44 av. 83, *Håstad*, SvJT 1988 s. 228—230, *Håstad* s. 160—161, *Schmidt* s. 204—205, *Illum* s. 264, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 45—46, *Ross* s. 284—285 ja *Braekhus*, LoR 1966 s. 258—259. Vrt. kuitenkin *Helander* s. 657—658 ja 723—725, *Adlercreutz*, Kritiska synpunkter s. 11—12 ja 14—15 sekä *Hessler* s. 191 ja 193.

[7] Ks. jakso 4.6.

[8] Ks. myös *Ross* s. 284

[9] Vrt. myös *Håstad*, SvJT 1988 s. 229—230, *Håstad* s. 162, *Schmidt* s. 204, *Ross* s. 284—285, *Kjelstrup*, LoR 1977 s. 321 ja *Braekhus*, LoR 1966 s. 387—388.

Ostajan tai vuokralaisen velkojille omistuksenpidätyksen tai leasingin käyttö ei olisi siinä mielessä vaarallista, että ostaja tai vuokralainen voisi näin helposti saattaa omaisuutensa velkojien ulottumattomiin. Myyjän tai vuokranantajan saamisen vakuutena olisi ainoastaan hänen toimittamansa esine. Omistuksenpidätyskaupassa olisivat ostajan esineeseen sijoittamat varat sitä paitsi hänen velkojiensa saatavilla myyjän saamisen ylittävältä osin. Vilpillisiä järjestelyjä ostajan tai vuokralaisen muiden velkojien vahingoksi omistuksenpidätyksen tai leasingin käyttö tuskin myöskään olisi omiaan helpottamaan. Edelleen ostajan tai vuokralaisen velkojien mahdollisuudet saada selville myyjän tai vuokranantajan oikeus olisivat periaatteessa samanlaiset kuin muulloinkin omistuksenpidätyskaupassa ja leasingvuokrassa. Näissä suhteissa omistuksenpidätyksen ristiriita panttausta koskevan traditiovaatimuksen kanssa taikka sivullisten selonottovaikeudet, mihin seikkoihin oikeuskirjallisuudessa myös on vedottu,[10] eivät mielestäni anna merkittäviä perusteita myyjän tai vuokranantajan sivullissuojan epäämiselle.

Myyjältä tai vuokranantajalta on nähdäkseni perusteltua evätä suoja velkojia ja luovutuksensaajia vastaan myös silloin, kun hänelle jää sopijapuolten välillä sitova oikeus esineen takaisin ottamiseen ostajalle tai vuokralaiselle sallittujen toimenpiteiden kuten liittämisen jälkeen. Oikeuskirjallisuudessa on joskus esitetty päinvastaisia käsityksiä.[11] Koska kuitenkin peruste tehottomuudelle velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan on juuri vakuuden vähäinen arvo myyjälle tai vuokranantajalle, on ilmeistä, että sivullistehokkuus on evättävä inter partes sitovuudesta huolimatta. Sopijapuolten kesken sitova oikeus esimerkiksi esineen irrottamiseen ostajan kiinteistöstä olisi vakuustarkoituksen kannalta riittämätön. Myös jaksossa 7.2.1. käsitelty ratkaisu KKO 1986 II 87 antaa tukea puoltamalleni tulkinnalle. Liittämisestä huolimatta myyjällä oli ilmeisesti ostajaa sitova oikeus elementeistä tehdyn konttorirakennuksen takaisin ottamiseen. Irrottaminen oli myyjän mukaan helposti toteutettavissa, eikä ostajakaan ollut vastustanut sitä. Kuitenkin omistuksenpidätys oli tehoton ulosmittausvelkojia kohtaan.

7.2.3. Milloin lupa voidaan katsoa annetuksi; käsitteellisiä täsmennyksiä

Huomattavasti ongelmallisempaa kuin liittämis-, valmistamis- tai luovut-

[10] Ks. *Tepora* s. 298 av. 49, s. 302, 333, 344, 657 av. 136 ja s. 684, *Portin*, JFT 1979 s. 391—392, *Portin*, Kysymyksiä s. 9—10 ja *Ross* s. 285.

[11] Ks. *Riska*, JFT 1973 s. 233 sekä myös *Jartela — Kurkinen — Petäjistö* s. 147 ja 150—151, *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 616 av. 43 ja *Hakulinen — Raninen* s. 29—33.

tamisluvan vaikutusten ratkaiseminen on sen täsmällinen määritteleminen, mihin kaikkiin tapauksiin sääntö olisi ulotettava. Vaikeudet johtuvat muun muassa siitä, että ostajalla tai vuokralaisella on usein oikeus ryhtyä sanotunlaisiin toimenpiteisiin, vaikkei siihen olisi annettu erityistä lupaa. Lisäksi esillä olevassa tilanteessa vastaavasti kuin luvattomassa liittämisessä ja valmistamisessa aiheuttaa ongelmia se, että myyjälle tai vuokranantajalle voi olla edullista hyväksyä hiljaisesti ostajan tai vuokralaisen toimenpiteet. Oikeuskäytännöstä ei näytä olevan apua esillä olevan ongelman ratkaisussa.

Erityisesti liittäminen on ostajalle tai vuokralaiselle usein luvallista, vaikkei asiasta olisi erikseen sovittu. Liittämistä on pidettävä sallittuna, jos esineen tavanomainen käyttö edellyttää liittämistä. Myös muulloin ostajalla tai vuokralaisella lienee oikeus liittämiseen, mikäli esineen liittäminen ja irrottaminen on mahdollista aiheuttamatta esineelle sellaisia olennaisia vahinkoja, joita hänen on yleisen huolenpitovelvollisuutensa perusteella varottava. Esineen käyttämistä valmistusprosessissa lienee vastaavasti pidettävä sallittuna esineen tavanomaisen käyttötavan puitteissa.

Mikäli omistuksenpidätysmyyjältä ja leasingvuokranantajalta evättäisiin suoja sopimuskumppanin velkojia ja luovutuksensaajia vastaan sen perusteella, että esimerkiksi liittäminen tai valmistaminen ovat edellä esitettyjen periaatteiden nojalla sallittuja, hyvin monen tyyppiset esineet karsiutuisivat mahdollisten vakuuskohteiden piiristä. Näin kävisi muun muassa sellaisille esineille, jotka ylipäänsä voisivat tulla kiinteistön ainesosiksi tai tarpeistoesineiksi jonkin helposti purettavan tai tavanomaisesta käytöstä johtuvan liitoksen perusteella. Tällaiseen tulokseen johtavaa tulkintaa ei voitane pitää hyväksyttävänä.

Viimeksi kuvatut vaikeudet voitaisiin välttää katsomalla, että liittäminen, valmistaminen ja luovuttaminen voidaan sopimuksessa kieltää ostajalta tai vuokralaiselta sellaisin vaikutuksin, että myyjä tai vuokranantaja nauttii tavalliseen tapaan suojaa sopimuskumppaninsa velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Tähän vaihtoehtoon liittyisivät kuitenkin samat epäkohdat, joista on ollut puhetta luvattoman liittämisen vaikutuksia käsiteltäessä. Liittäminen, valmistaminen ja luovuttaminen voitaisiin sopimuksessa kieltää sivullistehokkuuden turvaamiseksi, vaikka kiellon noudattaminen olisi epätodennäköistä ja myyjän tai vuokranantajan mielestä yhdentekevää.

Hylättävä on myös se vaihtoehto, että myyjän tai vuokranantajan sivullissuojaan vaikuttaisi ainoastaan erikseen annettu lupa. Tähän vaihtoehtoon liittyisi viimeksi kuvattuja epäkohtia vähintään samassa määrin kuin siihen vaihtoehtoon, että sopimukseen sisältyvän kiellon katsottaisiin riittävän perusteeksi sivullissuojan myöntämiselle.

Ainoaksi hyväksyttäväksi tulkintavaihtoehdoksi jää mielestäni se, ettei ratkaisevaa merkitystä anneta sellaisenaan liittämisen, valmistamisen tai luovuttamisen luvallisuudelle taikka näiden toimenpiteiden luvallisuutta koskeville sopimusmääräyksille vaan sille todennäköisyydelle, jolla myyjä tai vuokranantaja saattoi odottaa tällaisiin toimenpiteisiin ryhdyttävän.[1]

Myyjän tai vuokranantajan odotuksille on perusteltua antaa merkitystä siksi, että niiden voidaan olettaa kuvastavan omistuksenpidätyksen tai leasingin *merkitystä vakuuskeinona* sopimuksentekotilanteessa. Edellisessä jaksossa todettiin, että keskeisin peruste sivullissuojan epäämiselle on omistuksenpidätyksen ja leasingin vähäinen arvo vakuuskeinona. Tällä näkökohdalla ei ole painoa, jos myyjä tai vuokranantaja on olettanut vastapuolen välttävän puheena oleviin toimenpiteisiin ryhtymistä.[2]

Viimeksi esitetyt perusteet viittaavat siihen, että ratkaiseva merkitys olisi annettava myyjän tai vuokranantajan tosiasialliselle käsitykselle siitä, miten ostaja tulee menettelemään, eikä sille, miten perusteltu myyjän tai vuokranantajan käsitys oli. Myyjän tai vuokranantajan tosiasiallinen tilannearvio kuvastaa parhaiten sitä, minkä merkityksen hän on omistuksenpidätykselle tai leasingille vakuuskeinona antanut. Jo todistelua koskevat näkökohdat edellyttävät kuitenkin nähdäkseni, että huomiota kiinnitetään myös siihen, mitä myyjä tai vuokranantaja *saattoi* ymmärtää esillä olleissa olosuhteissa.

Milloin myyjän tai vuokranantajan on katsottava voineen ymmärtää, että vastapuoli tulee todennäköisesti ryhtymään puheena oleviin toimenpiteisiin, jää luonnollisesti ratkaistavaksi viime kädessä in casu. Todistustaakan on nähdäkseni katsottava kuuluvan sille, joka väittää myyjän tai vuokranantajan voineen ymmärtää vastapuolen aikomukset.[3] Varsin monissa tapauksissa riittänee kuitenkin jo sopimusosapuolten asema ja tavaran laatu sellaiseksi näytöksi, jonka torjumiseksi myyjän tai vuokranantajan on puolestaan esitettävä omaa kan-

[1] Vrt. myös *Havansi* s. 456 ja *Schmidt* s. 209—211 sekä lisäksi *Illum* s. 338—339 ja Norjan PanteL:n valmistelussa esillä olleista vaihtoehdoista *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 334—335.

[2] *Schmidtin* mukaan erityisesti kriminaalipoliittiset näkökohdat puoltavat omistuksenpidätyksen tehottomuutta silloin, kun myyjä on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää ostajan ryhtyvän puheena oleviin toimenpiteisiin. Ostajan toimenpiteet voisivat muuten käsittää kavalluksen, vaikka rangaistusuhalla ei olisi yleisestävää vaikutusta ja teon rangaistavuus olisi ristiriidassa vallitsevien oikeudenmukaisuuskäsitysten kanssa. Ks. *Schmidt* s. 209—212. Näille näkökohdille ei voitane kuitenkaan antaa suurta merkitystä, koska kavallusrikoksen tunnusmerkistöön kuuluva tahallisuusvaatimus suojaa yleensä ostajaa Schmidtin tarkoittamissa tilanteissa. Muutenkin lienee perusteltua pyrkiä ottamaan sanotunlaiset kriminaalipoliittiset näkökohdat huomioon ensisijassa rikosoikeudellisten määräysten tulkinnassa. Ks. myös *Agell*, SvJT 1965 s. 243 av. 46.

[3] Vrt. myös *Tepora* s. 293—297.

taansa tukevaa selvitystä. Näin lienee esimerkiksi tapauksissa, joissa rakennusurakointia harjoittava yritys ostaa rakennusmateriaalia tai teollisuusyritys hankkii käyttämiään raaka-aineita. Tilanne lienee vastaavanlainen kauppaa harjoittavan ostajan hankkiessa oman alansa myyntitavaraa.

> Viimeksi mainitun tyyppisissä tapauksissa voitaisiin ilmeisesti usein katsoa olevan myös myyjän tai vuokranantajan hiljainen suostumus liittämiseen, valmistamiseen tai luovuttamiseen.[4] Useimmiten pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa on ongelmaa lähestytty juuri tällä tavoin, sopimustulkinnan näkökulmasta. Meillä näin on viimeksi menetellyt *Tepora*.[5]
>
> Sopimustulkinnalla voidaan epäilemättä päätyä paljolti samoihin tuloksiin kuin edellä esitettyjen arviointiperusteiden nojalla. Viimeksi sanottujen kriteerien käyttöä puoltaa kuitenkin aiemmin mainittujen näkökohtien lisäksi se, että niitä käytettäessä sopimuksen tulkintaan sopijapuolten välisessä suhteessa ei ole tarpeen puuttua sivullissuojan myöntämistä koskevien näkökohtien vuoksi. Vaikka myyjällä tai vuokranantajalla olisi ollut perusteet epäillä vastapuolen ryhtyvän puheena oleviin toimenpiteisiin, ei välttämättä ole syytä evätä myyjältä tai vuokranantajalta inter partes tehokasta oikeutta esineen takaisin ottamiseen, jos vastapuoli sittemmin ryhtyy myyjän tai vuokranantajan tahdon vastaisesti tällaisiin toimenpiteisiin.

Kaikissa sellaisissa tapauksissa, joissa myyjältä tai vuokranantajalta on edellä esitettyjen arviointiperusteiden mukaan evättävä suoja velkojia ja luovutuksensaajia vastaan, ei ole kysymys sanan varsinaisessa merkityksessä liittämis-, valmistamis- tai luovuttamis*luvasta tai -oikeudesta*. Myyjä tai vuokranantaja ei joissakin tapauksissa ole ehkä lainkaan hyväksynyt tällaisiin toimenpiteisiin ryhtymistä. Joissakin tapauksissa luvan myöntäminen ei ylipäänsä olisi tarpeen. Lyhyyden vuoksi jatkossa kuitenkin puhutaan vallitsevan kielenkäytön mukaisesti luvasta tai oikeudesta liittämiseen, valmistamiseen tai luovuttamiseen.

7.3. KÄYTTÖ- JA MÄÄRÄÄMISVALLAN RAJOITUSTEN VAIKUTUS SIVULLISTEHOKKUUTEEN

7.3.1. Kysymyksenasettelu

Käyttö- ja määräämisvallan vaikutuksia koskevissa ratkaisuissa, joita on

[4] Ks. myös *Tepora* s. 292—297 ja 560—561, *af Hällström* s. 48, *Helander* s. 650, *Almén* s. 407 av. 129, *Eklund — Nordström* s. 25—26, *Kallstenius*, SvJT 1928 s. 403—407, *Illum* s. 260 ja *Illum*, Ejendomsforbehold s. 39—40.

[5] Ks. *Tepora* s. 292—297 ja 560—561.

käsitelty edellä jaksossa 7.2.1., on ostajalla ollut jotakuinkin rajoittamaton oikeus liittämiseen, valmistamiseen tai luovuttamiseen. Tämän tyyppisissä tapauksissa omistuksenpidätysmyyjän tai leasingvuokranantajan asema on turvaton, eikä suojan myöntäminen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan ole perusteltua. Toisaalta ostajan tai vuokralaisen käyttö- ja määrämisvallan tarpeen ja toisaalta myyjän tai vuokranantajan suojan tarpeen välillä voidaan kuitenkin etsiä kompromissiä myöntämällä ostajalle tai vuokralaiselle ainoastaan rajoitettu käyttö- tai määräämisvalta. Ostaja voidaan esimerkiksi velvoittaa suorittamaan välittömästi kauppahinta myyjälle, jos hän luovuttaa esineen edelleen tai käyttää esineitä tuotantotoiminnassaan. Monenlaiset muutkin myyjää tai vuokranantajaa turvaavat ehdot ovat mahdollisia. Myyjälle tai vuokranantajalle voidaan esimerkiksi varata oikeus kieltää vastapuolen sanotunlaiset toimenpiteet määrätyillä edellytyksillä.

Käyttö- ja määräämisvallan rajoitusten merkitys on selvittelyn arvoista juuri sen vuoksi, että myyjän tai vuokranantajan asema voi olla tällaisissa tapauksissa paremmin turvattu. Hänen mahdollisuutensa saada esine takaisin maksuhäiriötilanteessa ei ole yhtä riippuvainen sattumasta kuin liittämis-, valmistamis- tai luovuttamisluvan ollessa rajoittamaton. Tällöin voi olla perusteltua pitää omistuksenpidätystä tai leasingiä tehokkaana myös ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan.

Arvioitaessa erilaisten käyttö- ja määräämisvallan rajoitusten merkitystä ei voida kiinnittää huomiota ainoastaan sopimusmääräyksiin. Tässäkin yhteydessä on nimittäin otettava huomioon jaksossa 7.2.3. esitetyt näkökohdat. Sanotussa jaksossa omaksutun kannan mukaan myyjälle tai vuokranantajalle ei ole perusteltua myöntää suojaa ostajan velkojia tai luovutuksensaajia vastaan, jos myyjä tai vuokranantaja on voinut ymmärtää ostajan tai vuokralaisen ryhtyvän liittämiseen tai valmistamiseen taikka luovuttavan esineen edelleen. Kielto voitaisiin muuten ottaa sopimukseen pelkästään sivullissuojan takaamiseksi myyjälle tai vuokranantajalle kummankin sopijapuolen ymmärtäessä, ettei sitä tulla noudattamaan. Vastaavasti käyttö- tai määräämisvaltaa rajoittavien sopimusmääräysten olemassaololle ei ole annettava merkitystä sivullistehokkuutta arvioitaessa, jos myyjä tai vuokranantaja on voinut ymmärtää, että ostaja tai vuokralainen ei todennäköisesti tule niitä noudattamaan. Tämä seikka on olennaisena tausta-ajatuksena jäljempänä tässä jaksossa esitettäville kannanotoille, joissa keskitytään erilaisten sopimusmääräysten tarkasteluun.

Suomen oikeuskirjallisuudessa samoin kuin ilmeisesti sopimuskäytännössä ovat jäljempänä tarkasteltavat käyttö- tai määräämisvallan rajoitukset jääneet lähes huomiotta. Myöskään oikeuskäytännössä ei ole tietääkseni joudut-

tu ottamaan kantaa muuta kuin jaksossa 7.3.6. käsiteltävän kielto-oikeuden merkitykseen. Tanskassa sen sijaan ovat eräät jäljempänä tarkasteltavista rajoituksista olleet keskeisesti esillä sekä oikeuskäytännössä että oikeuskirjallisuudessa. Myös Norjan vuoden 1980 PanteL:ssa on otettu huomioon eräitä jäljempänä käsiteltäviä ongelmia. Ruotsissa ovat vastaavanlaiset kysymykset harkittavana komissiolain uudistamista valmistelevassa komiteassa[1]

7.3.2. Myyntikomissioon rinnastettavat omistuksenpidätyskaupat

7.3.2.1. Suoja velkojia vastaan

Konkurssisäännön 55.2 §:stä ilmenee, että tavara, joka on "myytäväksi tahi muuten ... uskottu" velalliselle, on erotettava konkurssipesästä ja luovutettava omistajalle. KS 55.2 § näyttää sanamuotonsa mukaan omaavan laajan soveltamisalan. Tämän säännöksen voitaisiin ajatella soveltuvan myös useisiin sellaisiin tapauksiin, joissa tavara on omistuksenpidätyskaupan perusteella luovutettu konkurssiin joutuneelle ostajalle edelleenmyyntitarkoituksessa.[1] Mikäli myyjä saisi suojaa konkurssivelkojia vastaan tämän säännöksen perusteella, hänelle olisi epäilemättä myönnettävä suojaa myös ulosmittausvelkojia vastaan.

Oikeuskirjallisuudessa on kiinnitetty vähänlaisesti huomiota KS 55.2 §:n tulkintaan, ja vielä vähemmän säännöksen soveltamisalan rajoja on käyty oikeuskäytännössä. Ainoa tapaus, johon KS 55.2 §:n on yleisesti mainittu soveltuvan, näyttää olevan myyntikomissio.[2] Laajaan soveltamisalaan viittaavasta sanamuodostaan huolimatta tämän säännöksen perusteella ei voida nähdäkseni suojata omistuksenpidätysmyyjää ostajan velkojia vastaan muuta kuin sellaisissa tilanteissa, joissa sopimus voidaan rinnastaa myyntikomissioon.

Myyntikomissiolla ja omistuksenpidätyskaupalla, jossa ostajalla on oikeus tavaran myymiseen ennen kauppahinnan suorittamista, on merkittäviä yhtei-

---

[1] Komitean odotetaan antavan mietintönsä syksyllä 1988. Komitean puheenjohtajana toimii nykyään *Torgny Håstad*. Ks. lähemmin *Håstad*, SvJT 1988 s. 227—231 ja 234—235.

[1] Luovuttamisluvan rajoituksilla ei liene käytännöllistä merkitystä leasingissä. Jäljempänä ei kiinnitetä erikseen huomiota leasingiin, vaikka periaatteessa samoja sääntöjä voitaisiin nähdäkseni soveltaa myös siihen. Edelleenvuokrausluvan merkityksestä ks. jaksossa 7.3.4. esitettyä.

[2] Ks. esim. *Palmgren — Olsson* s. 181—182, *Honkasalo* s. 42, *Granfelt* s. 69, JFT 1931 (keskustelukysymys, *J. E. A. Silverhjelmin* alustus) s. 51, JFT 1929 (keskustelukysymys, *H. Bäckströmin* alustus) s. 149, *Hernberg*, Rättshandbok s. 260, *Hernberg*, Kommissionsinstitutet s. 47 ja 54—55, *Chydenius* II s. 67—69 ja *Chydenius*, DL 1925 s. 172.

siä piirteitä.[3] Kummankin järjestelyn olennainen piirre on, että välihenkilön tarkoitetaan myynnillä hankkivan tavaran toimittajalle suoritettavat varat. Molemmissa tapauksissa tavaran toimittajalle pyritään myös järjestämään omistusoikeuden avulla suoja välihenkilön velkojia vastaan.

Oikeuskirjallisuudessa on keskeisimpänä luovuttamisluvin päätettyä omistuksenpidätyskauppaa ja myyntikomissiota erottavana piirteenä mainittu myyntikomissionsaajalle kuuluva *oikeus palauttaa* päämiehelleen sellaiset *tavarat*, joita hän ei ole saanut myytyä.[4] Palauttamisoikeuden vuoksi päämiehellä on komissionsaajan myyntitoiminnasta kaupallista riskiä. Päämies kärsii tappiota esimerkiksi menekkivaikeuksista ja hintatason laskusta. Omistuksenpidätyskaupassa ostajalla ei normaalisti ole palauttamisoikeutta. Hän on velvollinen suorittamaan kauppahinnan myyntimahdollisuuksistaan, myyntiajankohdasta sekä saamastaan hinnasta riippumatta. Kaupallinen riski on ostajalla.

Palauttamisoikeutta on yleensä myös muissa Pohjoismaissa pidetty komission ja kaupan erokriteerinä.[5] Tanskassa ei palauttamisoikeuden puuttumisesta ole kylläkään katsottu seuraavan, ettei tavaran toimittajalle (omistuksenpi-

[3] Ks. myös esim. *Olsson*, JFT 1960 s. 4, *Schmidt* s. 205 ja *Kallstenius*, SvJT 1928 s. 404—405.

[4] Ks. esim. *Tepora* s. 291 ja 635, *Castrén*, Jälleenmyyntisopimus s. 34, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 81, *Hiekkaranta* s. 50 ja *Olsson*, JFT 1960 s. 4.

[5] Ks. esim. *SOU 1965:14* s. 34, *Schmidt* s. 205—209, *Kobbernagel* s. 45—54 (jossa on tosin annettu samanlainen merkitys myyjän oikeudelle vaatia halutessaan esineiden palauttamista), *Illum*, Ejendomsforbehold s. 38—39, *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 327, *Braekhus — Haerem* s. 427—428 ja *Arnholm*, Privatrett s. 189.

Myös *Håstad* aiemmin ollut edellä sanotulla kannalla, ks. *Håstad*, Sakrätt avseende lös egendom (andra, omarbetade upplagan, Lund 1984) s. 141 ja *Håstad*, Studier s. 24—25. Ensin mainitun teoksensa kolmannessa painoksessa Håstad on kuitenkin omaksunut varovaisemman kannan. Vaikka palauttamisoikeuden merkitystä on korostettu ratkaisujen perusteluissa, oikeuskäytännöstä ei voida hänen mukaansa varmuudella päätellä, että palauttamisoikeutta olisi pidetty välttämättömänä. Sen sijaan on Håstadin mukaan edellytettävä, että komissionsaajan myyntitoiminnan onnistumisella on komissionantajalle todellista merkitystä (''ett verkligt intresse av kommissionärens försäljningsansträngningar''). Tämä vaatimus voi hänen mukaansa täyttyä joko sillä, että päämiehelle tilitettävä määrä riippuu myyntituloksesta, tai sillä, että komissionsaajalla on palautusoikeus. Ks. Håstad s. 138—139. — Ratkaisut NJA 1909 s. 413, 1913 s. 137, 1937 s. 591, 1940 s. 164 ja 312 sekä 1945 s. 406 viittaavat kuitenkin mielestäni siihen, että palauttamisoikeudella ja (vastaavasti tilitysvelvollisuuden kytkeytymisellä edelleenmyyntiin) on ollut keskeinen merkitys.

Komissiolainsäädännön uudistamista valmistelevassa komiteassa (ks. 7.3.1. av. 1), jonka puheenjohtajana Håstad toimii, on nähtävästi ollut ennemmin kuin palauttamisoikeutta koskevasta kriteeristä luopuminen esillä kysymys siitä, täytyykö myyntitoiminnan onnistumisella olla päämiehelle merkitystä myös jollakin muulla tavalla, ks. *Håstad*, SvJT 1988 s. 228 ja 234—235.

dätysmyyjälle) voitaisi myöntää sivullissuojaa, jos tietyt tavaran toimittajan aseman turvaamista tarkoittavat vaatimukset täyttyvät.[6]

Palauttamisoikeuden merkitystä arvioitaessa ei saada apua sen paremmin oikeuskäytännöstä kuin esimerkiksi KS 55.2 §:n esitöistä. Palauttamisoikeutta voidaan kuitenkin nähdäkseni pitää KS 55.2 §:n soveltamisedellytyksenä sen perusteella, että mainitussa säännöksessä pidetään silmällä *toisen lukuun* tapahtuvaa myyntitoimintaa. Tähän viittaa ilmaisu "myytäväksi uskottu". Jos kaupallinen riski on palauttamisoikeuden puuttumisen vuoksi välihenkilöllä, ei voida katsoa, että kysymys olisi päämiehen lukuun tapahtuvasta myyntitoiminnasta.

Myös omistuksenpidätyskaupassa voidaan ostajalle varata oikeus myymättä jääneiden tavaroiden palauttamiseen. Palauttamisoikeuden ei tarvinne olla täysin varaukseton. Tavaroiden palauttamisesta myyjälle koituvaa haittaa voitaneen jossain määrin kompensoida esimerkiksi alennusten menettämisellä.[7] Näin voidaan myös myyntitoiminnan kaupallista riskiä siirtää osaksi ostajalle. Pelkällä palauttamisoikeuden myöntämisellä suojaa ostajan velkojia vastaan ei kuitenkaan voida nähdäkseni saada.

Myyntikomission välttämättömiä tunnusmerkkejä nimenomaan päämiehen nauttiman velkojasuojan kannalta ei ole meillä oikeuskirjallisuudessa juuri käsitelty. Palauttamisoikeus on mainittu välttämättömänä edellytyksenä, mutta palauttamisoikeus ei voine olla ainoa kriteeri. Yleensä oikeuskirjallisuudessa on tyydytty viittaamaan siihen, että toiminta tapahtuu komissionsaajan nimissä mutta päämiehen lukuun. Myöskään oikeuskäytännöstä ei näytä olevan saatavissa apua.

Ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa on päämiehen velkojasuojan lisäedellytyksinä mainittu, että myytäväksi luovutetut tavarat on säilytetty erillään ko-

[6] Nämä vaatimukset ovat paljolti samanlaiset kuin jäljempänä av. 8 kohdalla on esitetty komissiota käsiteltäessä. Ks. esim. *Carstensen* s. 90—98, *von Eyben* s. 208—214, *Nilas*, Justitia 1980:5 s. 19—28, *Højrup*, Ejendomsret s. 126—134, *Illum* s. 227—228 ja 258—267, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 12, 35—49 ja 122—123 sekä *Jensen* s. 121—130.

Vastaavaan tapaan Tanskassa on arvioitu omistuksenpidätyksen tehokkuutta silloin, kun ostajalle on myönnetty oikeus liittämiseen tai valmistamiseen. Huomiota on kiinnitetty erityisesti siihen, onko sopimuksessa turvattu myyjälle maksu sanotunlaisten toimenpiteiden jälkeen tai jokin uusi vakuus omistuksenpidätyksen tilalle. Ks. esim. *Carstensen* s. 103—107, *Illum* s. 267—269, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 49—50 ja 182 sekä *Jensen* s. 203—205 ja 209—210, vrt. von Eyben s. 215—216 ja *Højrup*, Ejendomsret s. 119—121, missä on ilmeisesti pidetty omistuksenpidätystä tehokkaana ilman sanotunlaisia lisäedellytyksiä.

[7] Korkeat tavaroiden palauttamiseen liittyvät maksut voivat tehdä palauttamisoikeuden merkityksettömäksi, ks. myös *Håstad* s. 139.

missionsaajan omaisuudesta, että komissionsaaja on pitänyt erillistä kirjanpitoa komissiomyynnistä ja että komissiomyynnistä kertyneet varat on ilman aiheetonta viivytystä tilitetty päämiehelle.[8] Komissionantajan on edellytetty normaalisti myös valvovan sekä komissiotavaran säilyttämistä erillään komissionsaajan omaisuudesta että komissionsaajan myyntitilityksiä ja niiden säännöllisyyttä. Tällaisia vaatimuksia on pidetty tarpeellisina, jotta pystytään pitämään toisistaan erillään kauppa ja myyntikomissio. Niitä on perusteltu myös pyrkimyksellä varmistaa, että komissionsaajan toimintavapaus on suhteellisen rajoitettu ja komissionantajan asema turvattu.[9] Vastaavanlaisiin seikkoihin on kiinnitetty huomiota myös Tanskassa.[10]

Kuvatun tyyppisiä vaatimuksia lienee myös meillä pidettävä edellytyksenä päämiehen velkojasuojalle.[11] Komissionsaajan toiminnan tulee olla sillä tavoin rajoitettua ja valvottua, että myytäväksi toimitettuun tavaraan ja myynnissä kertyneisiin varoihin kohdistuvat päämiehen oikeudet on kohtuullisesti varmistettu. Eräänä perusteena tällaisen vaatimuksen asettamiselle voidaan viitata siihen, että myyntikomissio on päämiehen lukuun tapahtuvaa myyntitoimintaa

[8] Ks. esim. *Håstad*, Sakrätt avseende lös egendom (andra, omarbetade upplagan, Lund 1984) s. 141, *Håstad*, Studier s. 24—25, *Schmidt* s. 205—209 ja myös *Helander* s. 651—652. Håstad on kuitenkin ensin mainitun teoksensa uusimmassa painoksessa omaksunut kannan, jonka mukaan sanotunlaisia vaatimuksia ei ole asetettava, ks. *Håstad* s. 138—139. Oikeuskäytännön kanta näyttää epäselvältä. Lähinnä ratkaisu NJA 1909 s. 413, johon myös Schmidt on nojautunut, osoittaa mielestäni, että edellä mainittuihin seikkoihin on kiinnitetty huomiota. Samansuuntainen on Götan hovioikeuden ratkaisu 26.10.1984 T 181/84 (ks. RH 1986:60). Tässä ratkaisussa hovioikeus totesi seuraavaa. Kysymyksessä olleen sopimuksen mukaan (komissionsaajaksi väitetyn) ostajan oli maksettava hänelle toimitetut urut vasta sen jälkeen, kun ne oli myyty edelleen. Ostajalla oli velvollisuus ilmoittaa päättämistään kaupoista myyjälle. Myyjällä oli ollut oikeus valvoa urkujen myyntiä ja ostajalla oikeus palauttaa myytäväksi toimitetut urut, joita ei ollut saatu myydyksi. Hovioikeus katsoi myös selvitetyksi, että myyjä pystyi yksilöimään myytäväksi luovutetut urut. Toisaalta hovioikeus kuitenkin totesi, että ostaja ei ollut ollut velvollinen ryhtymään eikä ollut myöskään tosiasiallisesti ryhtynyt sellaisiin toimenpiteisiin, jotka olisivat osoittaneet, että kysymys oli komissiosta. Niinpä urkuja ei ollut säilytetty erillään muista tavaroista, eikä ostaja ollut pitänyt erillistä kirjanpitoa. Ostaja oli lisäksi itse määrännyt urkujen hinnan ja saanut hyväkseen tavanomaisen kauppavoiton eikä provisiota. Näistä syistä hovioikeus katsoi, ettei myyjällä ollut komissiosuhteen perusteella separaatio-oikeutta urkuihin. Korkein oikeus ei myöntänyt valituslupaa (HD 4.4.1986 T 521/84).

[9] Ks. *Schmidt* s. 208—209.

[10] Ks. *Carstensen* s. 87—90, vrt. kuitenkin *Kobbernagel* s. 104—107.

[11] Merkityksestä, joka suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa on annettu komissionsaajan velvollisuudelle pitää myytäväksi uskotut tavarat erillään omista tavaroistaan, ks. *Hiekkaranta* s. 50 ja 53—54, *Alanen*, LM 1937 s. 319—320 ja 322, JFT 1929 (keskustelukysymys, *H. Bäckströmin* alustus) s. 149 ja 151—152 sekä lisäksi *Anttila*, LM 1948 s. 75—76.

ja päämiehen suoja perustuu hänen omistusoikeuteensa. Merkittävämpänä näkökohtana pidän kuitenkin sitä, että komissionantajan asema on suhteellisen heikko, ellei komissionsaajan toiminnanvapautta ole kuvattuun tapaan rajoitettu. Suoja velkojia vastaan on silloin luonnehdittavissa sattumanvaraiseksi eduksi, jonka saamiseen komissionantaja ei voi luottaa. Tilanne olisi tässä suhteessa paljolti samanlainen kuin omistuksenpidätyskaupoissa, joissa ostajalle on myönnetty rajoittamaton oikeus edelleen myymiseen.

Viimeksi mainituista syistä lienee komissionantajan velkojasuojan edellytyksenä pidettävä myös sitä, ettei komissionsaajalla ole rajoittamatonta oikeutta ns. *väliintuloon*.[12] Jos komissionsaaja voi vapaasti ostaa myytäväksi luovutetut esineet itselleen luotolla, komissionantajan asema on melkoisen turvaton. Lähinnä sattumasta riippuu, ovatko myytäväksi toimitetut tavarat ulosmittauksen tapahtuessa tai konkurssin alkaessa asiamiehellä komissionsaajan vai luottoostajan oikeudella. Väliintulo-oikeutta voitaneen pitää hyväksyttävänä vain, mikäli komissionsaaja on velvollinen välittömästi tai lyhyehkössä ajassa suorittamaan kauppahinnan niistä tavaroista, jotka hän ostanut väliintulo-oikeuden nojalla.

Mikäli kuvatunlaiset komissiota koskevat vaatimukset täyttyvät, myös omistuksenpidätysmyyjälle voidaan myöntää suojaa ostajan velkojia vastaan.[13] Itse asiassa on kyseenlaista, voidaanko omistuksenpidätyskauppaa ja myyntikomissiota ylipäänsä selvästi erottaa toisistaan.[14]

[12] Oikeuskirjallisuudessa on yleensä katsottu komissionsaajan väliintulon edellyttävän tuekseen (kauppa)tapaa tai päämiehen suostumusta ainakin silloin, kun komissionsaaja haluaa ostaa luotolla, ks. *Palmgren — Olsson* s. 181, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 360—361, JFT 1929 (keskustelukysymys, *H. Bäckströmin* alustus) s. 149, *Chydenius*, DL 1925 s. 186—187, *Chydenius* II s. 64—65, *Hernberg*, Rättshandbok s. 261—262 ja *Hernberg*, Kommissionsinstitutet s. 48—49, vrt. *Hiekkaranta* s. 125—127 ja 339—340. Perusteena on viitattu erityisesti siihen, että väliintulo-oikeus saattaa vaarantaa päämiehen eduista huolehtimisen. Tämä kanta on mielestäni perusteltu.

[13] Vrt. *SOU 1984:85* s. 158—159, jossa on ilmeisesti pidetty myyjän velkojasuojaa epäselvänä.

[14] Myyntikomissio ja puheena olevan tyyppinen omistuksenpidätyskauppa eronnevat periaatteessa toisistaan esim. siinä, kenellä on oikeus määrätä myyntihinnasta, miten kertyvä tuotto jakaantuu, kenellä on riski ostajan maksuvelvollisuuden täyttämisestä, mitkä ovat sopimuksen purkuperusteet ja purkamisen vaikutukset sekä miten ostajaa kohtaan syntyvä vastuu suoritusvirheestä jakaantuu sopijapuolten keskinäisissä suhteissa. Omistuksenpidätyskaupoissa näitä kysymyksiä on arvioitava kauppaa koskevien sääntöjen mukaan ja myyntikomissiossa lähinnä asiamiessopimuksia koskevien sääntöjen mukaan. Näistä säännöistä voidaan kuitenkin sopimusmääräyksin poiketa sekä omistuksenpidätyskaupassa että myyntikomissiossa. Niinpä myyntikomissiosopimukset noudattanevat harvoin kaikissa suhteissa asiamiessopimuksia koskevia sääntöjä, jotka ovat meillä lainsäädännön puutteellisuuden vuok-

7.3.2.2. Oikeus myynnissä kertyneisiin varoihin

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu myyntikomissionantajan saavan suojaa asiamiehen velkojia vastaan myös sikäli, että komissiomyynnistä johtuva saaminen asiamiehen sopimuskumppanilta kuuluu separatistin oikeudella komissionantajalle.[1] Separaatio-oikeutta konkurssissa on perusteltu aiemmin puheena olleella KS 55.2 §:n säännöksellä. Myytäväksi tai muuten velalliselle uskotun tavaran omistajalla on tämän säännöksen mukaan myynnistä syntyneeseen saamiseen yhtäläinen oikeus kuin itse tavaraan.

Myyntikomissionantaja on oikeuskirjallisuuden mukaan myös sikäli edullisessa asemassa, että häntä on tietyissä tapauksissa pidettävä myynnissä kertyneiden rahavarojen omistajana.[2] Tältäkin osin on saatu tukea KS 55.2 §:n säännöksestä. KS 55.2 §:n mukaan sillä, joka on velalliselle myyntiä varten tai muussa tarkoituksessa uskonut tavaroita, on myynnin perusteella konkurssin alkamisen jälkeen konkurssipesään tulleisiin maksuihin yhtäläinen oikeus kuin tavaroihin.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että komissionantajan oikeus myynnistä saatuihin rahoihin on tunnustettava myös ulosmittaustilanteessa ja silloinkin, kun maksu on tapahtunut ennen konkurssin alkamista tai ulosmittausta. Viimeksi mainituissa tilanteissa on edellytetty, että rahat on säilytetty erillään komissionsaajan varoista. Toisinaan on vaadittu paitsi rahojen tosiasiallista säilyttämistä erillään myös sitä, että komissionsaajalla on ollut tähän velvollisuus.[3]

---

si kaiken kaikkiaan paljolti epäselviä. Muun muassa myyntikomissiota koskevasta oikeuskäytännöstä ks. *Huttunen*, Lausunto s. 5—7.

[1] Ks. *Palmgren — Olsson* s. 182, JFT 1948 (keskustelukysymys, *C. H. Ekin* alustus) s. 312, *Riska*, JFT 1947 s. 180—181, JFT 1931 (keskustelukysymys, *J. E. A. Silfverhjelmin* alustus) s. 51, *Chydenius*, DL 1925 s. 189—190, *Chydenius*, II s. 68 ja 77, *Hernberg*, Rättshandbok s. 260 ja *Hernberg*, Kommissionsinstitutet s. 55—56. Chydenius on katsonut, että päämies on luopunut oikeudestaan saamiseen, jos komissionsaaja ei ole ollut velvollinen ilmoittamaan päämiehelle omaa sopimuskumppaniaan. Vrt. tästä *Hult* s. 214 av. 5 ja 215 av. 2.

Komissionantaja nauttinee suojaa myös saamisen siirronsaajaa vastaan; VKL 31 §:stä ilmeneviä periaatteita ei liene sovellettava tältäkään osin päämiehen kollisiosuojan arvioimiseen.

[2] Ks. *Palmgren — Olsson* s. 182, JFT 1948 (keskustelukysymys, *C. H. Ekin* alustus) s. 312, *Alanen*, LM 1937 s. 319—320 ja 323, JFT 1931 (keskustelukysymys, *J. E. A. Silfverhjelmin* alustus) s. 51—52, JFT 1929 (keskustelukysymys, *H. Bäckströmin* alustus) s. 151—153 ja 158—160, *Chydenius*, DL 1925 s. 190—192, *Chydenius* II s. 70—71 ja *Hernberg*, Rättshandbok s. 260.

[3] Ks. esim. *Alanen*, LM 1937 s. 319—320 ja 323, JFT 1929 (keskustelukysymys, *H.*

Korkeimman oikeuden käytännöstä on saatavissa jonkin verran tukea käsitykselle, jonka mukaan komissionantajalla on separaatio-oikeus komissiomyynnistä kertyneisiin rahoihin sekä silloin, kun ne on suoritettu ennen ulosmittausta tai konkurssin alkua, että silloin, kun varat on suoritettu konkurssin aikana.[4] Komissionantajalla lienee separatistin oikeus myös myynnissä syntyneisiin maksamattomiin saamisiin. Epäselvää näissä kaikissa tapauksissa on kuitenkin se, minkälaisia vaatimuksia komissiosuhteelle on asetettava. Tällä on merkitystä myös omistuksenpidätysmyyjälle. Mikäli omistuksenpidätyskaupassa on ostajalla palauttamisoikeus, myyjällä voidaan nimittäin katsoa olevan separaatio-oikeus myynnissä syntyneisiin, maksamatta oleviin saamisiin sekä myynnissä saatuihin rahoihin samoin edellytyksin kuin komissionantajalla. Kuten jaksossa 7.3.2.1. on todettu, sanotunlaista omistuksenpidätyskauppaa ei ole syytä asettaa velkojasuojan kannalta eri asemaan kuin myyntikomissiota.

Korkeimman oikeuden kantaa komissionantajan velkojasuojaan voidaan pyrkiä selvittämään myös kavallusrikosta koskevista ratkaisuista, joita on olennaisesti runsaammin kuin velkojasuojaa koskevia ratkaisuja. Ennen lainmuutosta 30.6.1972/498, jolla RL 29:1.2:iin sisällytettiin tilitysvelvollisuuden täyttämättä jättämistä koskeva säännös, RL 29:1:n mukaan oli kavalluksena rangaistavaa ainoastaan "vieraan", tekijän "huostassa" olevan "irtaimen tavaran" anastaminen. Tämän katsottiin yleisesti oikeuskirjallisuudessa merkitsevän, että anastetun tavaran pitää siviilioikeudellisten sääntöjen mukaan kuulua omistusoikeudella muulle kuin tekijälle.[5]

Sanotuista syistä on huomionarvoista, että myynnistä kertyneiden varojen käyttö omiin tarkoituksiin on jo ennen mainittua lainmuutosta vakiintuneesti luettu korkeimman oikeuden käytännössä komissionsaajalle syyksi kavalluksena. Esimerkiksi komissionsaajan velvollisuuteen säilyttää myynnistä kertyvät varat erillään omista varoistaan ei ole yleensä

Bäckströmin alustus) s. 151—153 ja 158—160 sekä myös *Anttila*, LM 1948 s. 75—76.

Erilläänpitämisvelvollisuuden on toisinaan katsottu seuraavan suoraan komissiosuhteesta. Ks. *Salmiala*, DL 1965 (oik.tap.) s. 10. Toisinaan sen on katsottu edellyttävän (kauppa)tapaa tai sopimuksen määräystä, ks. JFT 1929 (keskustelukysymys, *H. Bäckströmin* alustus) s. 151—153 ja 159—160 sekä *Hernberg*, Kommissionsinstitutet s. 72—73, vrt. myös Ruotsin osalta *Gadde — Eklund* s. 36 ja *Walin* s. 86—87.

[4] Ks. esim. KKO 1984 II 227 ja 1922 t. II 229.

[5] Ks. esim. *Vikatmaa*, LM 1966 s. 313—318, *Anttila*, LM 1948 s. 72 ja 74—75, *Honkasalo*, JFT 1956 s. 263—264, *Honkasalo*, LM 1939 s. 675—677, *Alanen*, LM 1937 s. 319 ja 324 sekä JFT 1929 (keskustelukysymys, *H. Bäckströmin* alustus) s. 151—153 ja 158, vrt. *Salmiala*, DL 1966 (oik.tap.) s. 7—8 ja 10.

kiinnitetty perusteluissa huomiota.[6] Tästä ei kuitenkaan voida varmuudella päätellä, ettei erilläänpitämisvelvollisuutta olisi katsottu erääksi komissionantajan omistusoikeuden edellytykseksi. Asiamiehellä on voinut olla erilläänpitämisvelvollisuus komissiosopimuksen nojalla, vaikkei päätöksen perusteluissa ole tähän nimenomaisesti vedottu.[7] Erilläänpitämisvelvollisuuden on myös voitu katsoa liittyvän yleisesti komissiosuhteeseen, tai sen on voitu katsoa seuranneen olosuhteista.[8] Sitä paitsi on esitetty, että juuri puheena olevan tyyppisissä tilanteissa olisi oikeuskäytännössä nojauduttu erityiseen rikosoikeudelliseen omistusoikeuskäsitteeseen.[9] Johtopäätösten tekeminen komissionantajan velkojasuojasta on täten erityisen ongelmallista.

Jos hyväksytään jaksossa 7.3.2.1. puolletut muun muassa rahojen tilittämistä ja väliintulo-oikeutta koskevat vaatimukset, on vastaavia seikkoja pidettävä velkojasuojan edellytyksenä myös esillä olevissa tilanteissa. Nyt on kysymys itse asiassa vielä pidemmälle menevän velkojasuojan myöntämisestä. Lisäksi on nähdäkseni edellytettävä, että komissionsaajalla tai edelleenmyyntiä harjoittavalla ostajalla on ollut velvollisuus säilyttää myynnissä kertyneet varat erillään omista varoistaan.[10] Ellei tällaista velvollisuutta ole, on sattuman-

[6] Ks. esim. KKO 1964 II 87, 1950 II 180, 1934 II 139 ja 480, 1933 II 91 ja 495, 1932 II 384, 1930 II 376, 1924 p. II 185 ja 697 ja 1923 p. II 1416.

[7] Näin esim. KKO 1964 II 87.

[8] Vrt. edellä av. 3 esitettyä.

Erilläänpitämisvelvollisuudelle korkeimman oikeuden kavallusrikosta koskevissa ratkaisuissa annettua merkitystä on oikeuskirjallisuudessa usein pidetty epäselvänä tai vaihtelevana, ks. *Vikatmaa*, LM 1966 s. 314—316, *Honkasalo*, JFT 1956 s. 266—267, *Alanen*, LM 1937 s. 321—322 ja JFT 1929 (keskustelukysymys, *H. Bäckströmin* alustus) s. 158—159.

[9] Ks. *Salmiala*, DL 1965 (oik.tap.) s. 10—11 ja JFT 1929 (keskustelukysymys, *H. Bäckströmin* alustus) s. 158—159.

[10] Ruotsin oikeuden mukaan komissionantajalla on separaatio-oikeus komissionsaajan hallussa oleviin myynnissä kertyneisiin varoihin, jos päämiehelle tilitettävät varat on pantu erilleen. Erilläänpitämisvelvollisuudella ei ole merkitystä, ja varat ovat voineet välillä olla sekoittuneena komissionsaajan varoihin. Sen sijaan suojan edellytyksenä on, että varat on pantu viipymättä erilleen tai että komissionsaaja ei ole ollut maksukyvytön erilleen panemisen aikaan. Vaikka varoja ei olisi pantu erilleen, komissionantaja on suojattu, jos varat voidaan välittömästi erottaa eikä komissionsaaja ole viivästynyt erilleen panemisessa. Ks. konkurslag (11.6.1987/672) 7:23, lag om redovisningsmedel (5.5.1944/181) sekä esim. *Walin* s. 117—126 ja 187—188 sekä *Hessler* s. 478—486. Ennen näiden säännösten voimaantuloa oikeuskäytännössä oli katsottu komissionantajan suojan edellyttävän, että varat oli koko ajan pidetty erillään. Samaten oli ilmeisesti vaadittu, että komissionsaajalla oli velvollisuus erillään pitämiseen. Ks. *Walin* s. 87 ja 93—96 sekä *Hult* s. 213—216 ja 218—226.

Tanskan oikeuden mukaan omistuksenpidätysmyyjällä lienee velkojia kohtaan tehokas oikeus edelleenmyynnistä kertyneisiin saamisiin ja rahavaroihin, mikäli jaksossa 7.3.2.1. av. 6 mainitut edellytykset täyttyvät. Mahdollisesti ostajan toimenpiteitä pitää tällöin kui-

varaista, ovatko varat ulosmittauksen tai konkurssin aikaan sillä tavoin erillään, että komissionantaja tai myyjä voisi vaatia ne itselleen.

7.3.2.3. Suhde luovutuksensaajiin

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia käsityksiä omistuksenpidätysmyyjän suojasta ostajan luovutuksensaajia vastaan silloin, kun ostajalla on ollut oikeus edelleenmyyntiin mutta hän on rikkonut edelleenmyynnin ehtoja.[1] Asiaa käsiteltäessä ei ole kuitenkaan kiinnitetty huomiota sellaisten omistuksenpidätyskauppojen erityispiirteisiin, joissa ostajalla on palauttamisoikeus ja jotka siten ovat rinnastettavissa myyntikomissioon. Tässä yhteydessä pidetään taas silmällä juuri viimeksi sanotun tyyppisiä kauppoja. Siksi on aluksi pyrittävä selvittämään luovutuksensaajan asemaa sellaisissa tapauksissa, joissa myyntikomissionsaaja on rikkonut myyntiehtoja.

Korkeimman oikeuden julkaistuissa ratkaisuissa ei ole ilmeisesti otettu kantaa myyntikomissionsaajan luovutuksensaajan asemaan silloin, kun komissionsaaja on rikkonut myyntiehtoja. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että luovutuksensaajalle on myönnettävä vilpittömän mielen suojaa hallinnan siirtymisestä riippumatta.[2] Tässä suhteessa luovutuksensaajan on katsottu olevan paremmassa asemassa kuin KK 11:4:n ja 12:4:n mukaan. Komissionantajalla ei ole tämän kannan mukaan myöskään lunastusoikeutta. Hallinnan luovuttamisen komissionsaajalle on katsottu merkitsevän asemavaltuutusta vastaavaa kelpuutusta. Siksi myyntiehtojen rikkomisen vaikutuksia voidaan arvioida samanlaisten sääntöjen mukaan kuin esimerkiksi kauppa-apulaisen päättämässä kaupassa. Komissionsaajan suorittaman lahjoituksen ja panttauksen on kuitenkin katsottu jäävän hallinnan luoman kelpuutuksen ulkopuolelle.

Nämä kirjallisuudessa puolletut säännöt ovat mielestäni perusteltuja. Ne johtavat myös suunnilleen samaan tulokseen kuin muiden Pohjoismaiden komissiota koskeva lainsäädäntö.[3] Ongelmia aiheutuu sen sijaan rajoituksista,

---

tenkin valvoa tavallista tarkemmin. Ks. esim. *Carstensen* s. 99—103, *Nilas*, Justitia 1980:5 s. 29—30, *Højrup*, Ejendomsret s. 126—127, *Illum* s. 270—273, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 50—54 sekä myös *von Eyben* s. 212—215

[1] Ks. jäljempänä av. 7 ja 8 kohdalla esitettyä.

[2] Ks. *Kom.miet. 1965: A 3* s. 40, *Tepora* s. 636 av. 95, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 77—78, *Zitting*, Saantosuoja s. 125 ja 128—129, *Olsson*, JFT 1960 s. 8, *Chydenius*, DL 1925 s. 195—196, *Chydenius* II s. 67—68, *Hernberg*, Rättshandbok s. 259—260 ja *Hernberg*, Kommissionsinstitutet s. 9, 21—22 ja 36—37 (vrt. s. 23 ja 54—55).

[3] Ks. esim. *Gadde — Eklund* s. 124—128, *Illum* s. 353—354 ja *Breakhus — Haerem* s. 427—428 ja 461.

joita näiden sääntöjen soveltamiselle on toisinaan asetettu oikeuskirjallisuudessa.

Zitting on pitänyt soveltamisedellytyksenä ensinnäkin sitä, että kysymys on kauppakomissiosta eli että komissionsaaja on kauppias ja annettu tehtävä tarkoittaa myyntiä, joka kuuluu hänen liikkeensä alaan.[4] Muussa kuin kauppakomissiossa eli siviilikomissiossa hallinta ei Zittingin mukaan perusta puheena olevan tyyppistä kelpuutusta myyntiin. Lisäksi puheena olevien sääntöjen soveltamisen edellytyksenä on hänen mukaansa se, että luovuttaja on esiintynyt nimenomaan komissiosaajana eikä esineen omistajana. Jos komissionsaaja on esiintynyt omistajana, luovutuksensaaja voi saada KK 11:4:n ja 12:4:n mukaista suojaa niin kauppa- kuin siviilikomission yhteydessä.

Mielestäni on epäkohta, että luovutuksensaajalla ei ole siviilikomission yhteydessä lainkaan mahdollisuutta saada vilpittömän mielen suojaa, jos komissionsaaja on ylittäessään toimivaltansa esiintynyt totuudenmukaisesti asiamiehenä eikä omistajana. Tämän, luultavasti käytännölliseltä merkitykseltään vähäisen, epäkohdan poistaminen ei liene kuitenkaan tulkintateitse mahdollista niin kauan kuin vilpittömän mielen suoja ei ole mahdollista myöskään esimerkiksi suullisen valtuutuksen tapauksissa.[5]

Ongelmallisempi on vaatimus siitä, että kauppakomissionsaaja on esiintynyt tässä ominaisuudessaan eikä esineen omistajana. Jos komissionsaaja esiintyy omistajana, luovutuksensaajan saantosuojaa on Zittingin mukaan arvioitava

---

[4] Ks. *Kom.miet. 1965: A 3* s. 40—41 ja 52, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 77—78 ja *Zitting*, Saantosuoja s. 125 ja 127—130. Ks. lisäksi *Olsson*, JFT 1960 s. 8 ja *Hult* s. 82—86, 91—92 ja 109—115.

[5] Vrt. myös *Kom.miet. 1965: A 3* s. 52, jossa tällaiset tapaukset on rinnastettu toisiinsa ja ehdotettu molemmat tapaukset kattavaa saantosuojasäännöstä. Ks. myös *Zitting*, LM 1964 s. 1022—1026. Toisaalta Ruotsin oikeuskirjallisuudessa on katsottu KK 11:4:n ja 12:4:n mukaisen saantosuojan tulevan kysymykseen silloin, kun luovuttaja on esiintynyt komissionsaajana olematta sellainen. Tällainen tulkinta on omaksuttu siitä huolimatta, ettei valtuutettuna esiintyneen henkilön luovutuksensaajan ole katsottu saavan saantosuojaa. Tilanteiden erilaista arviointia on perusteltu sillä, että komissionsaajan ei tarvitse paljastaa päämiestään. Ks. *Håstad* s. 80. KK 11:4:n ja 12:4:n säännökset on nyttemmin Ruotsissa korvattu GodtrosförvärvsL:lla, ks. jaksossa 4.5.1. av. 6. Tämän lain mukaan saantosuoja tulee kysymykseen myös silloin, kun luovuttaja on esiintynyt edustajana ja hän on ylittänyt kelpoisuutensa tai se on häneltä kokonaan puuttunut, ks. *SOU 1984:16* s. 196—197, *Hessler* Om godtrosförvärv av lösöre s. 160 ja 162, *Millqvist* s. 314 ja *Håstad* s. 74.

Edellä mainittua epäkohtaa voitaisiin ehkä lieventää kiinnittämällä siviili- ja kauppakomission erottelussa (OikTL 10.2 §:n periaatteiden mukaisesti) huomiota siihen, millaiselta toiminta näyttää sivullisista, vrt. *Zitting*, Saantosuoja s. 125 ja 128 sekä *Hult* s. 91—92. Ks. myös päämiehen passiivisuuden vaikutuksesta jäljempänä av. 6 esitettyä.

KK 11:4:n ja 12:4:n nojalla. Luovutuksensaajan suojelemiseen on kuitenkin asianomaisen alan elinkeinonharjoittajan kanssa tehtyjen luovutussopimusten yhteydessä erityistä tarvetta kummassakin tapauksessa. Myös olosuhteiden voidaan puheena olevissa tilanteissa katsoa tukevan yhtä lailla luovuttajan väitettä omistusoikeudesta kuin väitettä edustusvallasta. Omistajatahon suojan tarvekaan ei edellytä tilanteen arvioimista eri tavoin sen sattumanvaraisen seikan mukaan, onko luovuttaja esiintynyt omistajana vai edustajana. Johdonmukaisuus edellyttää täten molempien tilanteiden arvioimista samalla tavoin.[6] Ellei näin meneteltäisi, puheena olevan vilpittömän mielen suojaa koskevan säännön merkitys jäisi vähäiseksi, koska komissionsaaja ei arvattavasti tuo yleisesti esille edustaja-asemaansa.

Sen paremmin kotimaisessa kuin muiden Pohjoismaiden oikeuskirjallisuudessa ei ilmeisesti ole otettu kantaa siihen, saako komissionantaja aina edellä kuvatussa laajuudessa suojaa luovutuksensaajaa vastaan vai onko komissiosuhteelle asetettava esimerkiksi samantyyppisiä vaatimuksia kuin jaksossa

[6] Ks. myös *Chydenius*, DL 1925 s. 195—196 ja *Hernberg*, Rättshandbok s. 259—260. Vrt. lisäksi KommissionsL 54.1 § sekä esim. *SOU 1984:85* s. 168—170, *Gadde — Eklund* s. 127 ja *Benckert* s. 261.

Paitsi edellä käsiteltyjen vilpittömän mielen suojaa koskevien sääntöjen nojalla voitaneen luovutuksensaajaa suojata myös soveltamalla analogisesti kauppaedustajista annetun lain (30.5.1975/389) 34 §:ää ainakin, jos sekä päämies että komissionsaaja ovat elinkeinonharjoittajia. Tämän säännöksen mukaan kauppaedustajan valtuutuksensa ylittäen tekemä sopimus tulee päämiestä sitovaksi, jollei päämies ilmoita kolmannelle, että hän ei tahdo hyväksyä sopimusta. Ilmoitus on tehtävä ilman aiheetonta viivytystä päämiehen saatua edustajalta tai kolmannelta henkilöltä tiedon sopimuksen päättämisestä ja sopimuksen olennaisesta sisällöstä. Ilmoituksen laiminlyönti voi aiheuttaa sidonnaisuuden myös silloin, kun kolmas henkilö on ollut tietoinen kelpoisuuden ylityksestä. Päämiehen ilmoitusvelvollisuuden perusteena on lain esitöissä mainittu, että monesti kauppaedustaja ei voi esittää valtuutustaan kolmannelle henkilölle paljastamatta hänen ja päämiehen välisiä liikesalaisuuksia. Lisäksi päämiehen ilmoitus voi säästää kolmannen huomattavilta tappioilta. Samaten on viitattu siihen, että sopimuksen päättänyt edustaja on toiminut päämiehen myynnin edistämiseksi ja että ilmoitusvelvollisuus vähentää päämiehen mahdollisuuksia spekuloida kolmannen henkilön kustannuksella. Jotta sääntö olisi mahdollisimman selvä, kolmannen henkilön vilpittömälle mielelle ei ole annettu merkitystä. Säännöksen perusteiden valossa ei näytä olevan estettä ulottaa sama sääntö myös nyt puheena oleviin tilanteisiin. Myös komissiossa ja omistuksenpidätyskaupassa lojaliteetti kolmatta henkilöä kohtaan edellyttää, että päämies tai myyjä ottaa viivyttelemättä kantaa komissionsaajan tai omistuksenpidätysostajan päättämiin luovutussopimuksiin. Ks. mainitusta säännöksestä lähemmin *Hall. es. n:o 71/1974 vp.* s. 14—15, *Kom.miet. 1971: A 31* s. 94—96 ja *Telaranta*, Kauppa-agentti s. 176—182 sekä Ruotsin vastaavista säännöksistä esim. *Gadde — Eklund* s. 171—173, 175—176 ja 197—198. Oikeuskäytännössä on myös esimerkiksi asemavaltuutetun päämiehelle asetettu eräissä tapauksissa vastaavanlainen reklamaatiovelvollisuus, ks. *Hoppu*, JFT 1968 s. 66—76.

7.3.2.1. on mainittu. Vastaavanlaisten vaatimusten asettaminen olisi nähdäkseni perusteltua. Jos komissionantajan tai omistuksenpidätysmyyjän asema on niin heikko, ettei hän saa suojaa vastapuolen velkojia vastaan, on tarkoituksetonta myöntää hänelle myöskään suhteessa luovutuksensaajaan parempaa asemaa kuin tavalliselle luottomyyjälle. Asiaa on kuitenkin pidettävä epävarmana.

Edellä omaksutun kannan mukaan omistuksenpidätysmyyjän suhdetta ostajan velkojiin on arvioitava myyntikomissiota koskevien sääntöjen mukaan, mikäli ostajalla on palauttamisoikeus. Myös nyt puheena olevassa relaatiossa tällainen rinnastus on perusteltu. Näin päädytään samoihin sääntöihin, joiden *Olsson* on katsonut tulevan sovellettaviksi silloin, kun luovuttamisluvan saanut ostaja rikkoo myyntiehtoja.[7] Olssonin kanta poikkeaa puoltamastani tulkinnasta kuitenkin sikäli, että hän ei ilmeisesti ole edellyttänyt ostajalla olevan samanlaista palauttamisoikeutta kuin myyntikomissiossa. *Portin* ja *Tepora* ovat puolestaan katsoneet, että omistuksenpidätys ei ylimalkaan ole tehokas ostajan luovutuksensaajaa kohtaan, jos ostajalla on luovutuslupa.[8] Heidän kantaansa sellaisiin tapauksiin, joissa omistuksenpidätyskaupassa on myönnetty ostajalle palauttamisoikeus, ei voida varmuudella sanoa.

7.3.3. Myyjän tai vuokranantajan saamisen suorittamista koskevat määräykset

Liittämis-, valmistamis- tai luovuttamisluvasta myyjälle aiheutuvia riskejä voidaan vähentää velvoittamalla ostaja suorittamaan ennenaikaisesti niitä esineitä koskeva myyjän saaminen, joita hän aikoo käyttää sanotulla tavalla. Samanlainen määräys on käyttökelpoinen sellaisessa leasingsopimuksessa, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle tai vuokralaisella on esimerkiksi lunastusoikeus. Jos maksu on sopimuksen mukaan suoritettava ennakolta, omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuudesta velkojia ja luovutuksensaajia vastaan ei voine olla epäilyksiä.[1] Tällaista menettelytapaa käytettäessä myyjän tai vuokranantajan vakuus ei ole tavallista sattumanvaraisempi tai epävarmempi. Vastaavanlainen oikeus ostajalla on sitä paitsi jo OsamKL 5.3 §:n ja

---

[7] Ks. *Olsson*, JFT 1960 s. 7—8 ja 10—12.

[8] Ks. *Tepora* s. 557—560, 645—648, 657—658 ja 684, *Portin*, Kysymyksiä s. 10 ja *Portin*, JFT 1960 s. 279 ja 290—291.

[1] Ks. myös *Håstad* s. 163, vrt. *Adlercreutz* s. 57—59. Jutun asiakirjojen perusteella näyttää mahdolliselta, että ratkaisussa KKO 1931 II 410 oli kysymys puheena olevalla tavalla rajoitetusta myyntioikeudesta. Omistuksenpidätys katsottiin tehokkaaksi ostajan (vakuus)luovutuksensaajaa kohtaan.

KSL 7:12.1:n nojalla. Ostaja voi ilman sopimusmääräyksen tukeakin maksaa ennakolta myyjän saamisen voidakseen välittömästi sen jälkeen ryhtyä puheena oleviin toimenpiteisiin omistuksenpidätyksen aiheuttamista rajoituksista vapautuneena.

Ongelmallisempaa omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuus on sellaisissa tapauksissa, joissa ostaja tai vuokralainen on velvollinen suorittamaan myyjän tai vuokranantajan saamisen välittömästi jälkikäteen. Ostaja voidaan esimerkiksi velvoittaa maksamaan heti edelleenmyynnin tapahduttua omistuksenpidätysmyyjän saaminen kaupasta saamillaan varoilla. Omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuutta puoltaa lähinnä se, että asiallinen ero myyjän tai vuokranantajan saamisten ennalta maksamisen ja puheena olevien menettelyn välillä voi olla käytännössä olematon.

Suurempi paino kuin viimeksi mainitulle näkökohdalla on mielestäni kuitenkin annettava selvien ratkaisukriteerien tarpeelle. Aikaa, jonka kuluessa maksu olisi suoritettava, olisi vaikea määritellä riittävän täsmällisesti. Toisaalta myyjä tai vuokranantaja on heti liittämisen tai valmistamisen tapahduttua ostajan tai vuokralaisen maksukyvyn varassa. Hän ei voisi normaalisti esittää mitään vaatimuksia myöskään ostajan tai vuokralaisen luovutuksensaajaa kohtaan. Järjestely, jossa myyjän tai vuokranantajan saaminen suoritetaan välittömästi ennen puheena oleviin toimenpiteisiin ryhtymistä, lienee sitä paitsi useimmiten myös osapuolten kannalta riittävän joustava. Kielteinen kanta omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuuteen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan on näistä syistä mielestäni perusteltu.[2]

Vastaavalla tavalla on nähdäkseni suhtauduttava sopimukseen, jonka mukaan ostaja tai vuokralainen on oikeutettu luovuttamaan tavaran luotolla mutta hänen on *tilittävä* suoritukset myyjälle tai vuokranantajalle sitä mukaa kuin ne kertyvät hänelle itselleen. Myynnin tapahduttua myyjällä ei olisi esinevakuutta. Hänen perimismahdollisuutensa riippuisivat ostajan taloudellisesta asemasta. Tällainen järjestely ei olisi vakuuskeinona juuri sen luotettavampi kuin rajoittamattomin luovutusoikeuksin päätetty omistuksenpidätyskauppa.

7.3.4. Edelleenluovutusehtojen merkitys

Edellisessä jaksossa on käsitelty sopimusmääräyksiä, joilla ostaja velvoitetaan suorittamaan omistuksenpidätysmyyjän saaminen edelleenmyynnistä kertyneillä varoilla. Suojan myöntämistä ostajan velkojia kohtaan ei pidetty pe-

[2] Vrt. myös *Schmidt* s. 200—201 ja *Bergendal*, SvJT 1936 s. 599—600.

rusteltuna tällaisissa tapauksissa. Vastaavista syistä on suhtauduttava kielteisesti omistuksenpidätyksen tehokkuuteen ostajan velkojia kohtaan silloin, kun ostajalla on velvollisuus *siirtää* myynnissä syntynyt *saaminen myyjälle*. Sanotunlaisissa tapauksissa myyjä voisi tosin esittää vaatimuksia suoraan ostajan uutta sopimuskumppania kohtaan, mutta tämän maksukyvystä ei olisi mitään takeita.

Jos ostajalla on oikeus luovuttaa esine mutta hän on velvollinen käyttämään tällöin *omistuksenpidätystä*, tilanne muistuttaa olennaisesti sitä, että myyjä olisi antanut ostajalle etukäteen suostumuksensa ainoastaan hallinnan luovuttamiseen. Ostaja on ilman myyjän suostumusta oikeutettu luovuttamaan useimmat omistuksenpidätyskaupan tuottamat oikeudet, vaikka hän jää myyjään nähden vastuuseen kauppasopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämisestä.[1] Esineen hallinnan siirtämiseen ostaja tarvitsee myyjän suostumuksen. Pelkän hallinnan siirtoa koskevan luvan nojalla ostaja voi kuitenkin perustaa omalle luovutuksensaajalleen sellaisen oikeusaseman, kuin ostajalla yleensäkin on omistuksenpidätyskaupassa.

Omistuksenpidätyksen tehokkuutta velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan ei voitane asettaa kyseenalaiseksi sen tähden, että myyjä on antanut etukäteen suostumuksensa hallinnan siirtoon. Hallinnan siirron salliminen ei vaaranna omistuksenpidätyksen myyjälle tuottamaa suojaa sillä tavoin, että sivullissuojan epääminen luvan vuoksi olisi aiheellista.

Alkuperäisen myyjän asemassa on kuitenkin eräs keskeinen ero toisaalta omistuksenpidätyskauppaan perustuvien oikeuksien siirron ja toisaalta omistuksenpidätyksin tapahtuvan edelleenluovutuksen yhteydessä. Jos myyjä on antanut suostumuksensa ainoastaan hallinnan siirtämiseen, ostajan uusi sopimuskumppani ei voi alkuperäiseen myyjään nähden vapauttavin vaikutuksin suorittaa maksuja ostajalle. Myyjä voi esimerkiksi maksuviivästyksen sattuessa vedota omistuksenpidätykseen myös ostajan uutta sopimuskumppania kohtaan, vaikka tämä olisi suorittanut maksut ostajalle. Myyjän asema on näistä syistä varsin hyvin suojattu.

Jos myyjä on sen sijaan antanut luvan omistuksenpidätyksin tapahtuvaan edelleenluovutukseen, on lähdettävä siitä, että ostajan uusi sopimuskumppani voi myös alkuperäiseen myyjään nähden vapauttavin vaikutuksin suorittaa maksut ostajalle. Myyjä voi siten menettää vakuutensa, vaikka alkuperäinen ostaja ei ole maksanut omaa kauppahintavelkaansa. Tällä seikalla on erityinen merkitys silloin, kun ostaja on maksukyvytön suorituksen saadessaan. Lisäksi

[1] Ks. jakso 2.1.2.

uuteen luovutussopimukseen perustuvat oikeudet ovat ilmeisesti ulosmitattavissa ostajan veloista ja kuuluvat ostajan konkurssipesään.[2]

Sanotuista syistä omistuksenpidätystä ei voida mielestäni yleisesti hyväksyä ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehokkaaksi sen perusteella, että ostajalla on oikeus luovuttaa esine vain omistuksenpidätyksin. Alkuperäisen myyjän asema on turvattava myös muulla tavoin kuin omistuksenpidätyksen käytöllä. Riittävänä voidaan nähdäkseni pitää sitä, että ostaja velvoitetaan omistuksenpidätyskaupan päättäessään siirtämään siihen perustuvat oikeudet alkuperäiselle myyjälle ja ilmoittamaan siirrosta sopimuskumppanilleen.[3] Mikäli menetellään viimeksi sanotulla tavalla, myyjä ei menetä missään vaiheessa vakuuttaan saamatta suoritusta. Lopputulos on rinnastettavissa siihen, että myyjä olisi antanut suostumuksensa ainoastaan hallinnan siirtämiseen.

Viimeksi kuvatulla tavalla meneteltäessä ostajan sopimuskumppani ei voi nimittäin vapauttavin vaikutuksin suorittaa maksuja ostajalle. Ostajan uudelle sopimuskumppanille tehdyn ilmoituksen perusteella alkuperäinen myyjä saa saamisen siirtoa koskevien periaatteiden mukaan suojaa myös sopimuskumppaninsa velkojia kohtaan. Lisäksi omistuksenpidätys antaa suojaa ostajan uuden sopimuskumppanin velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Järjestelyjen tuloksena alkuperäisellä myyjällä on turvanaan esinevakuus ja sen ohella sekä ostajan että tämän luovutuksensaajan henkilökohtainen vastuu.

Myös *leasingvuokralaiselle* myönnetyn luovutusluvan merkitystä voidaan nähdäkseni arvioida edellä esitettyjen näkökohtien pohjalta. Käytännössä leasingvuokralaiselle ei kuitenkaan annettane minkäänlaista luovuttamislupaa. Sen sijaan leasingvuokralaisella voi olla lupa luovuttaa esine leasingvuokralle. Tällöin lienee yleensä kysymys alivuokrasuhteen perustamisesta. Alivuokrauksesta voidaan puhua silloin, kun uuden vuokralaisen oikeuden tarkoitetaan riippuvan alkuperäisen vuokralaisen omasta oikeudesta esineeseen. Tällaisen vuokrausluvan olemassaolo ei nähdäkseni voi tehdä kyseenalaiseksi alkuperäisen vuokranantajan suojaa sopimuskumppaninsa velkojia ja luovutuksensaajia koh-

[2] Täysin selvänä asiaa ei voida pitää. Vasta-argumenttina voidaan viitata lähinnä siihen, että myyntikomissionantajalla on edelleenmyyntiin perustuvaan saamiseen separatistin oikeus asiamiehen konkurssissa ja asiamieheen kohdistuvassa ulosmittausmenettelyssä, ks. edellä jaksossa 7.3.2.2. esitettyä. Vastaavasti voitaisiin ajatella alkuperäisellä omistuksenpidätysmyyjällä olevan separatistin oikeus edelleenmyynnistä johtuvaan saamiseen ja tätä saamista turvaavaan omistusvakuuteen. Niinpä Tanskan oikeuden mukaan omistuksenpidätysmyyjällä voi olla separaatio-oikeus edelleenmyynnistä syntyneeseen saamiseen, vaikka myyntikomissiolle asetettavat vaatimukset eivät täyttyisi, ks. jakso 7.3.2.2. av. 10.

[3] Siirtoilmoitukselle asetettavista vaatimuksista ks. jakso 9.2.

taan. Alivuokraus ei muutenkaan vaikuta alkuperäisen vuokranantajan oikeuksiin tai velvollisuuksiin.

7.3.5. Määrällisten rajoitusten merkitys

Määrällisistä rajoituksista voidaan puhua silloin, kun liittämis-, valmistamis- tai luovuttamisoikeuden rajoituksilla pyritään varmistamaan myyjän tai vuokranantajan kulloistakin saamista vastaavan tavaramäärän säilyminen vakuutena. Esimerkiksi sallimalla liittäminen ainoastaan tiettyyn rakennuskohteeseen, myyjä voi joskus turvata riittävän tavaramäärän säilymisen saamisensa vakuutena, vaikka ostajalla on liittämis- ja luovuttamislupa. Samantyyppisiä varotoimenpiteitä, jotka perustuvat arvioihin riittävän tavaramäärän säilymisestä myyjän tai vuokranantajan saamisen vakuutena, voidaan käyttää monissa muissa yhteyksissä. Esimerkiksi ostajan raaka-aineen käyttö tai myynnin suuruus voidaan monesti arvioida varsin luotettavasti ennakolta. Valmistamis- tai luovuttamislupa ei tällöin välttämättä aiheuta myyjälle tai vuokranantajalle suurta riskiä.

Norjan vuoden 1980 PanteL:n mukaan omistuksenpidätys on luovuttamisluvasta huolimatta tehokas ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan silloin, kun esine on tarkoitettu myytäväksi valmistamisen jälkeen taikka pääesineen ainesosana tai tarpeistona.[1] Tällainen ratkaisu perustunee ajatukseen siitä, että omistuksenpidätys tarjoaa myyjälle ennakolta arvioitavissa olevan ajan käyttökelpoisen vakuuden, jos esinettä ei ole tarkoitettu myytäväksi sellaisenaan edelleen.[2] Kysymys on samantyyppisestä näkökohdasta, jolla omistuksenpidätyksen tai leasingin tehokkuutta voitaisiin perustella edellä kuvatuissa tilanteissa.

Määrällisiä rajoituksia käytetään myös esimerkiksi Saksan liittotasavallassa, jossa liittämis-, valmistamis- tai luovuttamisluvin päätetyt omistuksenpidätyskaupat ovat hyvin yleisiä eikä luvan olemassaolo sinänsä vaikuta omistuksenpidätyksen tehokkuuteen sivullisia vastaan. Sopimuskäytännössä ostajan oikeutta ryhtyä sanotunlaisiin toimenpiteisiin rajoitetaan usein määräämällä, että ostaja on oikeutettu ryhtymään niihin ainoastaan normaalin liiketoiminnan puitteissa.[3] Ajatuksena on tällöinkin ostajan toiminnanvapauden rajoittaminen niin, että myyjän saamisen turvaamiseen tarvittava tavaramäärä säilyy vakuutena.

[1] Ks. esim. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 335—336 ja *Kjelstrup* s. 68—70.

[2] Vrt. kuitenkin *Falkanger*, TfR 1987 s. 226—228.

[3] Ks. esim. *Thamm* s. 59—61 ja 63.

Meillä omistuksenpidätysmyyjälle tai leasingvuokranantajalle ei ole mielestäni syytä myöntää suojaa vastapuolen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan, jos riittävän tavaramäärän säilyminen vakuutena perustuu pelkkiin arvioihin.[4] Tilanne voi olla toinen, jos sopimuksessa on täsmällisesti määrätty, millaiseen tavaramäärään ostaja tai vuokralainen saa kulloinkin kohdistaa puheena olevia toimenpiteitä. Sovittamalla tällaiset määräykset yhteen maksuaikojen kanssa ja sopimalla ehkä lisäksi, että ostajalla tai vuokralaisella ei ole oikeutta ryhtyä kyseisiin toimenpiteisiin maksuviivästyksen aikana, myyjä tai vuokranantaja voi tehokkaasti turvata asemansa. Mikäli ostaja tai vuokralainen joutuu tällaisten määräysten johdosta suorittamaan ennakolta myyjän tai vuokranantajan saamisen, omistuksenpidätys tai leasing on nähdäkseni hyväksyttävä velkojia ja luovutuksensaajia sitovaksi.[5]

Korkeimman oikeuden julkaistuissa ratkaisuissa ei ole otettu selvästi kantaa erilaisten määrällisten rajoitusten merkitykseen. Esimerkiksi ratkaisuissa KKO 1958 II 80, 1968 II 53, 1971 II 65, 1977 I 4 oli kyllä ilmeisesti kysymys kaupoista, joita päätettäessä myyjän on tiennyt, mihin rakennuskohteisiin omistuksenpidätyksin myytyjä esineitä oli tarkoitus käyttää. On kuitenkin kyseenalaista, oliko ostaja sidottu käyttämään esineet juuri tällä tavalla.

Olsson on tulkinnut hieman toisin ratkaisua KKO 1958 II 80. Omistuksenpidätysehto hyväksyttiin tässä ratkaisussa tehokkaaksi ostajan konkurssivelkojia kohtaan, vaikka ostajalla oli oikeus liittää esine rakennukseen, jossa hän teki töitä urakoitsijana. Olsson on jutun asiakirjojen perusteella arvellut korkeimman oikeuden omaksuman kannan perustuneen keskeisesti siihen, että omistuksenpidätyksin myyty esine oli tarkoitettu liitettäväksi nimenomaan tiettyyn rakennukseen.[6] Tämän tapaiseen näkökohtaan vedottiin myyjän korkeimpaan oikeuteen antamassa vastineessa. Itse tuomiossa ei mikään kuitenkaan viittaa Olssonin mainitsemaan suuntaan. Viimeksi mainittu seikka ratkaisee nähdäkseni sen, mitä johtopäätöksiä kyseisestä tuomiosta prejudikaattina voidaan tehdä.

7.3.6. Myyjän tai vuokranantajan kielto-oikeuden ja kiellon merkitys

Myyjän tai vuokranantajan asemaa voidaan pyrkiä vahvistamaan myös sillä tavoin, että hänelle varataan sopimuksessa oikeus kieltää ostajaa tai vuokralaista ryhtymästä puheena oleviin toimenpiteisiin, vaikka ne lähtökohtaisesti

[4] Vrt. myös *Agell*, SvJT 1965 s. 243—245.

[5] Tällöin on kysymys sen tyyppisestä tilanteesta, jota on käsitelty jaksossa 7.3.3.

[6] Ks. *Olsson*, JFT 1960 s. 10—12. Vrt. *Tepora* s. 334—337.

ovat luvallisia. Myyjälle tai vuokranantajalle varattu kielto-oikeus voi olla rajoittamaton tai sidottu joihinkin sopimuksessa määriteltyihin ehtoihin.

Kielto-oikeuden käyttämisen edellytyksistä riippumatta tällaisen oikeuden vaikutus myyjän tai vuokranantajan vakuuden turvaavuuteen lienee yleensä vähäinen. Hallinnan luovutettuaan myyjällä tai vuokranantajalla on harvoin sellaisia mahdollisuuksia valvoa vastapuolen toimenpiteitä ja taloudellista asemaa, että hän voisi pelkästään kielto-oikeutta käyttämällä huolehtia vakuutensa riittävyydestä. Toisaalta hänellä ei ole mitään perusteita olettaa, ettei ostaja tai vuokralainen toimenpiteillään vaarantaisi hänen vakuutensa riittävyyttä, koska tällä on kiellon antamiseen asti täysi oikeus ryhtyä niihin. Kielto-oikeuden olemassaolo ei näin ollen anna mielestäni riittäviä perusteita omistuksenpidätyksen ja leasingin hyväksymiselle tehokkaaksi velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Tämän kannan on myös korkein oikeus omaksunut, mikä ilmenee (äänin 16—9 tehdystä) täysistuntoratkaisusta KKO 1977 I 4.

Ratkaisussa oli kysymys ikkunoita koskevan omistuksenpidätyksen tehokkuudesta ostajana olleen urakoitsijan konkurssivelkojia kohtaan. Omistuksenpidätyksen tehottomuutta perusteltiin ratkaisussa ensinnäkin sillä, että urakoitsijalla, joka oli ostanut ikkunat kiinnitettäviksi urakoitsijana rakentamiinsa rakennuksiin, oli ollut oikeus ikkunoiden tultua toimitetuiksi rakennuspaikalle välittömästi käyttää niitä sanottuun tarkoitukseen, vaikkei niiden hintaa vielä ollut maksettu myyjälle. Lisäksi perusteluissa todettiin, että myyjä ei ollut ennen konkurssin alkua käyttänyt hänelle kauppasopimuksen perusteella kuulunutta oikeutta estää urakoitsijaa kiinnittämästä ikkunoita rakennuksiin.[1]

Ratkaisusta ilmenee selvästi, että myyjälle varatun kielto-oikeuden ei katsottu vaikuttavan omistuksenpidätyksen tehokkuuteen ostajan konkurssivelkojia kohtaan. Mikään ei viittaa siihen, että kielto-oikeuden merkityksettömyys olisi johtunut tapauksen erityispiirteistä kuten siitä, että myyjä ei nimenomaan esillä olleessa tapauksessa ollut voinut riittävästi valvoa ostajan toimintaa. Rat-

[1] Ratkaisuun liittyy kolme erilaista vähemmistön äänestyslausuntoa. Seitsemän jäsentä katsoi omistuksenpidätyksen urakoitsijan konkurssivelkojia kohtaan tehokkaaksi viittaamatta kielto-oikeuden olemassaoloon. He eivät ilmeisesti katsoneet liittämisluvan vaikuttavan omistuksenpidätyksen tehokkuuteen ostajan velkojia kohtaan. Riittävää oli, että omistuksenpidätyksin myydyt esineet voitiin konkurssin alkaessa selvästi erottaa velallisen omaisuudesta. Yksi jäsen katsoi myyjälle varatun kielto-oikeuden olleen tehokas myös konkurssipesää kohtaan. Koska myyjä oli kieltänyt konkurssipesää kiinnittämästä ikkunoita, kyseinen jäsen katsoi ikkunoiden kuuluvan myyjälle. Yhden jäsenen äänestyslausunto perustui samoille ajatuksille, mutta tässä lausunnossa todettiin, että myyjän oli *katsottava kieltäneen* konkurssipesää kiinnittämästä ikkunoita. Lisäksi tässä lausunnossa, samoin kuin alussa mainitussa seitsemän jäsenen äänestyslausunnossa, viitattiin KS 45.1, 54 ja 55 §:ään.

kaisu voidaan nähdä periaatekannanotoksi kielto-oikeuden merkitykseen. Jälkimmäinen edellä kerrotuista perusteluista viittaa kuitenkin siihen, että ehdon tehokkuuteen olisi suhtauduttu toisin, jos myyjä olisi ennen konkurssin alkua käyttänyt hänelle hankintasopimuksen perusteella kuulunutta kielto-oikeutta. Tällaista kantaa ei voida mielestäni pitää hyväksyttävänä. Myös *Tepora* on arvostellut sitä.[2]

Mikäli omistuksenpidätyksen tai leasingin katsotaan tulevan velkojia ja luovutuksensaajia sitovaksi myyjän tai vuokranantajan kiellon perusteella, sivullisten asema tulee riippuvaksi sellaisesta seikasta, jonka selvittäminen on heille huomattavan vaikeaa. Kun kieltoon ei välttämättä liity myöskään mitään julkisuutta, sivullisten voi olla vaikea saada selville edes suoranaista vilppiä. Toisaalta kiellon antamisen ajankohdan selvittäminen on tärkeää. Kielto täytyy nähdäkseni olla annettu ennen ulosmittausta, konkurssia tai edelleenluovutussopimuksen päättämistä.[3]

Vielä keskeisempi näkökohta sivullissuojan myöntämistä vastaan on mielestäni se, että myyjä tai vuokranantaja ei alkuaan ole yleensä voinut luottaa siihen, että hän kielto-oikeutta käyttämällä voi viime hetkellä hankkia velkojiin ja luovutuksensaajiin nähden tehokkaan vakuuden. Suoja velkojia ja luovutuksensaajia vastaan merkitsisi sattumanvaraista etua, jonka myyjä tai vuokranantaja saisi vastapuolen muiden velkojien ja luovutuksensaajien kustannuksella.[4]

Uudemmassa ratkaisussa KKO 1986 I 2, joka on tehty (äänin 8—3) korkeimman oikeuden vahvennetussa jaostossa, lienee omaksuttu toinen kanta myyjän antaman kiellon merkitykseen. Tässä ratkaisussa oli kysymys huonekalujen omistuksenpidätyskaupasta, jossa ostajalla oli ollut oikeus edelleen-

---

[2] Ks. *Tepora* s. 346—347.

[3] Konkurssin alkuhetkenä on puheena olevassa tilanteessa pidettävä KS 45.1 §:ssä tarkoitettua ajankohtaa, joka velallisaloitteisissa konkursseissa on hakemuksen jättöhetki ja velkoja-aloitteisissa konkursseissa konkurssiin asettamisen ajankohta, ks. myös ratkaisuun KKO 1977 I 4 liittyviä vähemmistön äänestyslausuntoja sekä *Havansi*, LM 1986 s. 672—676 ja *Takala* s. 174—177.

[4] Vielä vähemmän kiellolle on syytä antaa sivullistehokkuutta arvioitaessa merkitystä sellaisissa tapauksissa, joissa kielto-oikeudesta on sovittu esineen luovuttamisen jälkeen. Tällaisissa tapauksissa tehokkuus perustuisi vielä vaikeammin sivulliselle selvitettäviin seikkoihin. Samaten vilpin mahdollisuudet olisivat suuremmat ja suoja sivullisia vastaan merkitsisi myyjälle tai vuokranantajalle vielä selvemmin sattumanvaraista etua. Myyjälle tai vuokranantajalle ei ole syytä myöntää tällaisissa tapauksissa suojaa, vaikka kielto-oikeuden käyttämisen katsottaisiin korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 1977 I 4 mukaisesti tuottavan myyjälle tai vuokranantajalle suojatun aseman.

myyntiin. Omistuksenpidätys katsottiin tehottomaksi ostajan konkurssivelkojia kohtaan, vaikka myyjä oli ennen konkurssia kieltänyt tavaroiden edelleenmyynnin.

Korkein oikeus perusteli lopputulosta sillä, että tavarat oli myyty edelleenmyyntiä varten ja ostajalla oli ollut oikeus myydä ne ennen kauppahinnan maksamista. Tämän tähden myyjä ei korkeimman oikeuden mukaan voinut suhteessa ostajan konkurssivelkojiin vedota omistuksenpidätysehtoon eikä "sen perusteella myöhemmin, huonekaluja koskeneiden laskujen maksamisen viivästyttyä, ostajalle antamaansa" myyntikieltoon.

Tilanne erosi ratkaisussa KKO 1977 I 4 esillä olleesta sikäli, että sopimukseen ei sisältynyt määräystä myyjän kielto-oikeudesta. Myyjä oli antanut kiellon vaadittuaan ensin tavaroita ostajalta takaisin tämän maksuviivästyksen perusteella. Juuri tämä seikka tekee tulkinnanvaraiseksi sen, voidaanko ratkaisussa omaksutun kannan katsoa poikkeavan siitä, mihin edellä on päädytty ratkaisua KKO 1977 I 4 käsiteltäessä.

On kyseenalaista, voiko myyjä edes ostajaa sitovasti kieltää myynnin tai muun puheena olevan toimenpiteen ilman sopimusmääräyksen tukea pelkästään sen vuoksi, että ostaja on syyllistynyt sopimusrikkomukseen. Mielestäni myyjällä ei ole tällaista oikeutta. Myyjällä voi sopimusrikkomuksen perusteella olla oikeus purkaa kauppa ja vaatia esine takaisin, mutta hän ei voi yksipuolisesti muuttaa ostajan sopimuksen mukaista asemaa kieltämällä sopimuksessa sallittuja toimenpiteitä.

> Huomionarvoista on, että raastuvanoikeus perusteli omistuksenpidätysehdon tehottomuutta konkurssivelkojia kohtaan nimenomaan sillä, että "osapuolet eivät olleet sopimuksessaan sopineet myyjän oikeudesta kieltää ostajaa myymästä tavaroita edelleen". Hovioikeus sen sijaan katsoi, että myyjällä oli "omistuksenpidätysehdon nojalla ollut oikeus tavaroiden takaisinottamisen asemesta kieltää niiden edelleenmyynti" ja että tavarat eivät siten olleet ostajan omaisuutta eivätkä kuuluneet ostajan konkurssipesään. Korkeimman oikeuden vähemmistö puolestaan totesi, että myyjällä oli ollut omistuksenpidätysehdon nojalla oikeus vaatia tavaroita takaisin ja oikeus kieltää edelleenmyynti ostajan kieltäydyttyä luovuttamasta tavaroita. Tämä kielto oli korkeimman oikeuden vähemmistön mukaan myös ostajan konkurssivelkojia sitova.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa ei otettu selvästi kantaa siihen, oliko myyjällä omistuksenpidätysehdon perusteella edes inter partes sitovaa oikeutta kieltää myynti ostajan maksuviivästyksen perusteella. Jos myyjällä ei ole katsottu olevan inter partes sitovaa kielto-oikeutta, ratkaisusta ei voida päätellä korkeimman oikeuden kantaa siihen problematiikkaan, joka oli esillä ratkaisussa

KKO 1977 I 4. Mielestäni perustelujen niukkuus kuitenkin viittaa ennemmin siihen, että myyntikiellon ei katsottu tuottavan myyjälle suojaa ostajan konkurssivelkojia vastaan, olipa kielto inter partes sitova tai ei.

Eräs ajateltavissa oleva tulkinta on myös se, että kielto-oikeutta koskevan määräyksen puuttumiselle annettiin merkitystä sivullissitovuutta arvioitaessa, vaikka myyjällä katsottiin omistuksenpidätysehdon perusteella olevan ostajaa sitova kielto-oikeus *maksuviivästyksen jälkeen*. Myyjän mahdollisuudet turvata asemansa ovat erityisen huonot, jos kielto-oikeuden käyttö edellyttää toteutunutta maksuviivästystä. Sopimusmääräyksellä voidaan kielto-oikeutta laajentaa. Näin oli tehty esimerkiksi ratkaisussa KKO 1977 I 4 esillä olleessa tapauksessa. Jos kielteinen suhtautuminen omistuksenpidätyksen tehokkuuteen perustuu tällaiseen erotteluun, ratkaisun ei voida katsoa poikkeavan siitä kannasta, jonka edellä esitetyn mukaan ilmenee ratkaisusta KKO 1977 I 4. Mainitun eron merkitys näyttää kuitenkin niin vähäiseltä, että puheena oleva tulkinta ei liene oikea.

8. VAKUUDELLA TURVATTAVAT SAAMISET

8.1. OSAMAKSUKAUPASTA ANNETUN LAIN JA KULUTTAJANSUOJALAIN 7 LUVUN ALAISET SOPIMUKSET

8.1.1. Perussäännöksistä ja niiden tulkinnasta

a. Perussäännökset. OsamKL:iin ja siihen liittyvään lainsäädäntöön sisältyy lukuisia säännöksiä, jotka vaikuttavat siihen, millaisten myyjän saamisten maksamisen vakuutena omistuksenpidätystä voidaan käyttää. Näistä kolmea voidaan tässä yhteydessä pitää eräänlaisina perussäännöksinä. Ensinnäkin OsamKL 7.2 §:ssä on säädetty, minkälaisten velvollisuuksien täyttämisestä ostajan oikeus esineeseen voi olla "riippuvainen":

"Ehto, jonka mukaan ostajan oikeus esineeseen on riippuvainen siitä, että ostaja täyttää muun kuin hänelle kysymyksessä olevasta osamaksukaupasta johtuvan velvollisuuden, on tehoton, mikäli ehto ei tarkoita korvausta esineen korjaamisesta tai muusta sitä koskevasta toimenpiteestä."

Toiseksi OsamKL 2.1 §:stä ilmenee, millaisen maksuvelvollisuuden rikkomisen perusteella myyjällä voi olla oikeus esineen takaisin ottamiseen:

"Milloin ostaja on laiminlyönyt maksuvelvollisuutensa, älköön myyjällä sen johdosta olko oikeutta ottaa esinettä takaisin tai vaatia mak-

suerää, joka muuten ei ole erääntynyt, taikka saattaa voimaan muuta sopimuksessa määrättyä erityistä seuraamusta, ellei maksamatta jätetty määrä ole ollut suorittamatta vähintään neljätoista päivää erääntymispäivästä lukien ja edelleen ole maksamatta sekä tämä määrä ole vähintään kymmenesosa tai, jos siihen sisältyy kaksi tai useampia maksueriä, vähintään kahdeskymmenesosa osamaksuhinnasta tahi käsitä myyjän koko jäännössaatavaa."

Kolmanneksi on OsamKL 3.2 §:ssä säädetty siitä, mitä voidaan lukea myyjän hyväksi tilityksessä:

"Myyjän hyväksi on tilityksessä luettava:
1) suorittamattomat maksuerät, jotka sopimuksen mukaan ovat erääntyneinä esinettä takaisin otettaessa;
2) niin suuri osa muista suorittamatta olevista maksueristä, kuin käteishinta on osamaksuhinnasta;
3) korko samoin kuin hyvitys vakuutusmaksusta, jotka myyjä voi vaatia ja jotka eivät sisälly osamaksuhintaan;
4) kustannukset, jotka myyjälle aiheutuvat esineen takaisin ottamisesta; sekä
5) milloin ostajan oikeus esineeseen on riippuvainen siitä, että hän maksaa myyjälle korvauksen esineen korjaamisesta tai muusta sitä koskevasta toimenpiteestä, sellaista korvausta koskeva saaminen."

KSL 7 lukuun sisältyy vastaavanlaiset säännökset siitä, minkälainen maksulaiminlyönti voi oikeuttaa esineen takaisin ottamiseen, sekä siitä, minkälaiset saamiset on luettava myyjän hyväksi esinettä takaisin otettaessa.[1] OsamKL 2.3 ja 3.4 §:n mukaan nämä KSL 7 luvun säännökset syrjäyttävät asianomaiset OsamKL:n säännökset kuluttajien osamaksukaupoissa eli kaupoissa, jotka täyttävät paitsi OsamKL:n myös KSL 7 luvun soveltamisedellytykset. Lisäksi nämä KSL 7 luvun säännökset soveltuvat luonnollisesti muihin kyseisen luvun soveltamisalaan kuuluviin kulutusluottokauppoihin.

KSL 7:16.1:ssa on säädetty takaisin ottamisen edellytyksistä:

"Jos luotonantajalla on sopimuksen mukaan oikeus kuluttajan laiminlyödessä maksuvelvollisuutensa vaatia maksuerää, joka muuten ei ole erääntynyt, ottaa myyty tavara takaisin tai saattaa voimaan muu erityinen seuraamus, luotonantaja saa vedota sanottuun oikeuteen vain:
1) jos maksu on viivästynyt vähintään kuukauden ja on edelleen suorittamatta; ja
2) jos viivästynyt määrä kertaluotossa on vähintään 10 prosenttia tai, jos siihen sisältyy useampi kuin yksi maksuerä, vähintään viisi pro-

[1] KSL 7 lukuun ei sisälly OsamKL 7.2 §:ää vastaavaa nimenomaista kytkentäehtojen kieltoa, ks. kohdassa c. esitettyä.

senttia luottohinnasta taikka käsittää luotonantajan koko jäännössaatavan".

Osapuolten välillä toimitettavassa tilityksessä luotonantajan hyväksi luettavista saamisista on säädetty KSL 7:17.3:ssa:

"Luotonantajan hyväksi on luettava:
1) maksamatta oleva osa luotosta 12 §:n 2 momentin mukaisesti vähennettynä;
2) erääntyneiden erien korot;
3) tavaran takaisin ottamisesta luotonantajalle aiheutuvat välttämättömät kulut ja maksut, jotka luotonantajan on suoritettava saadakseen tavaran haltuunsa; sekä
4) luotonantajan saatava tavaran kunnostamisesta tai huollosta, jos luotonantajalla on sen johdosta pidätysoikeus tavaraan."

Ostajan hyväksi on OsamKL 3.1 §:n ja KSL 7:17.2:n mukaan luettava esineen arvo sitä takaisin otettaessa. Arvo määrätään sen mukaan, mitä myyjälle voidaan olettaa jäävän, kun esine myydään tarkoituksenmukaisella tavalla ja tarvittaessa kohtuullisesti kunnostettuna. Arvoa määrättäessä on kuitenkin otettava huomioon myös sopimuksessa mainittu käteishinta sekä se, kuinka kauan esine on ollut kuluttajan hallinnassa ja miten siitä on pidetty huolta. Viimeksi sanotuilla arviointikriteereillä on hallituksen esityksen mukaan pyritty antamaan mahdollisuudet puuttua tapauksiin, joissa sopimukseen merkitty käteishinta on ollut selvästi käypää käteishintaa korkeampi.[2]

Myyjän ja ostajan hyväksi luettavien erien erotus osoittaa sen, kumpi osapuoli on maksuvelvollinen ja mikä on velan suuruus.[3]

---

[2] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 32—33.

[3] Puheena olleita säännöksiä täydentää merkittävällä tavalla OsamKL 7.3 §:ään sisältyvä ns. lyhennysehtojen käyttöä koskeva rajoitus. Tämän säännöksen mukaan sopimuksella ei voida määrätä, että ostajan suorittama määrä on ensiksi vähennettävä sellaisesta myyjän saamisesta, joka ei perustu kysymyksessä olevaan osamaksukauppaan. Poikkeuksen muodostavat OsamKL 7.2 §:ssä tarkoitetut esinettä koskevasta toimenpiteestä johtuvat saamiset. Ellei (sallittua) lyhennysehtoa ole käytetty, ostaja voi maksut suorittaessaan määrätä ne luettaviksi haluamansa myyjän erääntyneen saamisen lyhennykseksi. Korko on kuitenkin suoritettava ennen muita saamisia. Ks. KK 9:5 ja *Havansi*, Luotto-oikeus s. 194—195, *Hakulinen — Raninen* s. 66, *Hellner* s. 230 ja *Eklund — Nordström* s. 82—83 sekä KKO 1932 II 202. Koska juuri omistuksenpidätyksin turvatun saamisen suorittaminen on usein ostajalle tärkeää, myyjä voinee toisinaan olla velvollinen lukemaan ostajan suoritukset ehdon käsittämän saamisen lyhennykseksi, vaikkei ostaja olisi tästä erikseen ilmoittanut, ks. myös KKO 1932 II 202 (erityisesti vähemmistön äänestyslausunnot) ja lisäksi KKO 1974 II 79, vrt. 1939 II 588. Yleisesti tapauksista, joissa velallinen ei ole määrännyt siitä, minkä velan suoritukseksi maksu on luettava, ks. esim. *Aurejärvi*, Luotto- ja maksuvälineet s.

Samat säännöt soveltuvat myös sellaisiin leasingsopimuksiin, jotka OsamKL 1.2 §:n tai KSL 7:3:n 2 kohdan mukaan ovat mainittujen lakien alaisia. Myös se, mitä jaksossa 8.1. sanotaan, soveltuu tällaisiin leasingsopimuksiin, vaikkei asiasta yleensä erikseen mainitakaan.

b. Sääntelyn tausta ja tavoitteet. Keskeisenä syynä omistuksenpidätyksellä turvattavien saamisten piirin rajoittamiseen on ollut pyrkimys estää ns. *kytkentäehtojen* käyttö.

Kytkentäehdoilla tarkoitetaan omistuksenpidätysehtoja, joilla pyritään turvaamaan muun kuin kysymyksessä olevaa esinettä koskevasta kaupasta johtuvan saamisen suorittaminen. Sopimus, josta johtuvien velvollisuuksien täyttämiseen omistusoikeuden siirtyminen kytketään, voi olla kauppa tai minkä muun tyyppinen sopimus tahansa. Ehtoa käyttämällä pyritään siihen, että omistusoikeus ei siirry ennen tällaisten saamisten suorittamista, että myyjällä on oikeus esineen takaisin ottamiseen tällaisten saamisten suorittamatta jättämisen johdosta ja että tällaiset saamiset luetaan myyjän hyväksi osapuolten välien selvittelyssä, tilityksessä.

Kytkentäehtojen tehokkuudesta ja hyväksyttävyydestä on käyty keskustelua jo vuosisadan alussa valmisteltaessa ensimmäisiä pohjoismaisia osamaksukauppalakeja.[4] Kytkentäehtoihin kiinnitettiin huomiota myös OsamKL:a edeltäneen VähKL:n valmistelussa.[5] Lainvalmistelukunnan mietinnössä todettiin myyjän toisinaan vaativan sopimukseen määräyksen, jonka mukaan ostajan oikeus esineeseen riippuu muusta kaupasta johtuvan velvollisuuden täyttämisestä.

Lainvalmistelukunta katsoi VähKL:n säännösten muun muassa esineen takaisin ottamisen edellytyksistä johtavan siihen, ettei kytkentäehto ollut tehokas muuta kuin omistusoikeuden pidättämisen osalta. Kytkentäehdon nojalla ei siis voitu esimerkiksi vaatia esinettä takaisin toisesta kaupasta johtuvan maksuvelvollisuuden rikkomisen perusteella. Sen sijaan omistusoikeuden siirtyminen voitiin tehokkaasti lykätä jostakin toisesta kaupasta johtuvan maksuvelvollisuuden täyttämiseen asti. Kytkentäehtojen merkitys jäi lainvalmistelukunnan käsityksen mukaan niin vähäiseksi, etteivät ne muodostaneet vaaraa ostajille. Ostajan suojaamiseksi lain 7 §:ään otettiin kuitenkin säännös, että kyt-

65—66, *Halila — Ylöstalo* s. 24, *Halila*, Saamisoikeuksien kuittauksesta s. 152 ja *Håstad*, JFT 1984 s. 515—527.

OsamKL 7.3 §:ää vastaava säännös sisältyy KSL 7:15:ään. Tämä säännös soveltuu OsamKL 7.3 §:n sijasta myös kuluttajan osamaksukauppoihin, jotka kuuluvat sekä OsamKL:n että KSL 7 luvun soveltamisalaan.

[4] Ks. esim. NJA II 1915 s. 326—327 ja *Illum* s. 31—32.

[5] Ks. *Lvk 1930:6* s. 29—20.

kentäehdolla toisiinsa sidottuja kauppoja oli ostajan vaatimuksesta käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena 2.1 §:n mukaisia takaisin ottamisen edellytyksiä ratkaistaessa.

OsamKL:a valmistellut komitea katsoi kytkentäehtojen käytöstä aiheutuvan haittaa sekä ostajalle että sivullisille.[6] Komitea kiinnitti huomiota siihen, että täysin maksettua esinettä koskevat määräämistoimet saattoivat kytkentäehdon vuoksi olla ostajalle luvattomia ja aiheuttaa kavallussyytteen vaaran. Ostajalle haitallisena komitea piti myös sitä, että kytkentäehdon muodossa sovittu omistuksenpidätys heikensi hänen luottopohjaansa. Lisäksi ehdosta tietämättömille ostajan velkojille ja luovutuksensaajille kytkentäehdosta saattoi komitean mukaan aiheutua vahinkoa.

Komitea suhtautui epäröiden edellä kerrottuun VähKL:a valmisteltaessa esitettyyn tulkintaan, jonka mukaan esineen takaisin ottamisen edellytyksiä koskevat säännökset rajoittivat kytkentäehtojen sitovuutta. Komitea ehdotti erityistä kytkentäehtojen kieltosäännöstä, joka sittemmin otettiin lain 7.2 §:ään.

Samat näkökohdat, joihin komitea viittasi, ovat olleet esillä oikeuskirjallisuudessa ja lainvalmistelussa myös muissa Pohjoismaissa.[7] Edellä mainittujen näkökohtien lisäksi on viitattu kytkentäehtojen kansantaloudellisesti kielteisiin vaikutuksiin. Kytkentäehtojen tarjoaman vahvan aseman turvin myyjä voi painostaa ostajaa tämän myöhemmissä hankinnoissa ja näin harjoittaa epätervettä kilpailua. Samaan suuntaan on katsottu vaikuttavan kytkentäehdon myyjälle tarjoaman vakuuden, jollaista hänen kilpailijoillaan ei ehkä ole.

KSL 7 luvussa tai sen valmistelutöissä ei ole suoranaisesti puututtu kytkentäehtoihin. Tämän seikan merkitystä tarkastellaan seuraavassa jaksossa.

c. Säännösten keskinäinen suhde. Säännellyt myyjän saamiset on *OsamKL* 2.1, 3.2 ja 7.2 §:ssä määritelty eri tavoin. Tämän vuoksi laista ei saa helposti vastausta siihen, ovatko saamiset, joiden suorittamatta jättäminen voi 2.1 §:n mukaan oikeuttaa esineen takaisin ottamiseen, välttämättä samoja kuin ne saamiset, jotka 3.2 §:n mukaan voidaan lukea myyjän hyväksi tilityksessä. Vastaavalla tavalla on tulkinnanvaraista, voiko ostajan oikeus esineeseen olla 7.2 §:n mukaan riippuvainen kaikkien niiden ja vain niiden saamisten suorittamisesta, joita tarkoitetaan 2.1 §:ssä ja 3.2 §:ssä. Kuten seuraavassa osoitetaan,

---

[6] Ks. *Kom.miet. 1954:14* s. 20—21 ja myös *Hall. es. n:o 19/1965 vp.* s. 2.

[7] Ks. esim. *Hakulinen — Raninen* s. 63 ja 66—67, *Agell*, SvJT 1965 s. 230, *Eklund — Nordström* s. 80, *Hessler*, SvJT 1954 s. 423—425, *Schmidt* s. 125—127, 133 ja 158—159, *Bergman* s. 109—110, *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 193 ja *Andersen* s. 78—80.

tulkinnalla voidaan päätyä siihen tulokseen, että kaikissa mainituissa säännöksissä on kysymys *samoista saamisista*.

Esineen takaisin ottamiseen oikeuttavan maksuviivästyksen määrittelyyn on OsamKL 2.1 §:ssä käytetty sanontaa "ellei maksamatta jätetty määrä... ole vähintään kymmenesosa tai ... kahdeskymmenesosa osamaksuhinnasta". Koska osamaksuhinnan käsite on laissa erikseen määritelty, mainittu ilmaisu antaa mahdollisuuden tulkintaan, jonka mukaan ainoastaan tämän määritelmän mukaisen saamisen suorittamatta jättäminen voi oikeuttaa esineen takaisin ottamiseen.

OsamKL 1.3 §:ssä nimitetään osamaksuhinnaksi niiden maksuerien yhteen laskettua määrää, jotka ostajan on sopimuksen mukaan suoritettava. Maksuerällä ei tarkoiteta erikseen maksettavaa korkoa tai vakuutusmaksun hyvitystä. Ainakaan viimeksi mainittujen maksujen laiminlyönti ei oikeuttaisi puheena olevan tulkinnan mukaan esineen takaisin ottamiseen. Toinen mahdollinen tulkinta on, että osamaksuhintaa on käytetty OsamKL 2.1 §:ssä ainoastaan maksurikkomuksen olennaisuuden määrittelemiseen ja että esineen takaisin ottamiseen oikeuttava maksuvelvollisuuden laiminlyönti voi koskea myös muita saamisia kuin 1.3 §:n mukaista osamaksuhintaa.

Osamaksukauppalakia valmistelleen komitean mietinnöstä ja lakia koskevasta hallituksen esityksestä saadaan tukea jälkimmäiselle tulkintavaihtoehdolle. VähKL 2.1 §:ssä oli vastaavassa yhteydessä käytetty ilmaisua "maksamatta jätetty maksuerä ... on joko viimeinen taikka vähintään kymmenesosa tai ... kahdeskymmenesosa luovutetun esineen vähittäismaksuhinnasta". Vähittäismaksuhinnalla taas tarkoitettiin lain 2.4 §:n mukaan "niiden maksuerien yhteenlaskettua määrää, jotka ostajan on sopimuksen mukaan suoritettava".

Ilmaisun "maksamatta jätetty määrä" käyttämistä vanhan lain ilmaisun "maksamatta jätetty maksuerä" sijasta perusteltiin OsamKL:a valmisteltaessa sillä, että erikseen laskettavaa korkoa ei maksueristä puhuttaessa voitu ottaa huomioon laiminlyödyn määrän suuruutta koskevassa laskelmassa.[8] Käytettäessä ensin mainittua ilmaisua, joka otettiin OsamKL:iin, on hallituksen esityksen perustelujen mukaan tällainen korko luettava laiminlyötyyn määrään. Komiteanmietinnössä on mainittu koron lisäksi muut myyjän hyväksi tilityksessä luettavat erät, erityisesti vakuutusmaksut.

Lain sanamuodon puitteisiin sopivana ja asiallisesti perusteltuna on lainvalmistelutöiden tukema tulkinta mielestäni syytä hyväksyä. Komiteanmietinnössä on kuitenkin ilmeisesti tarkoitettu, että laiminlyötyyn määrään täytyy sisältyä vähintään yksi varsinainen osamaksuerä ja että esimerkiksi pelkkä koron maksun laiminlyönti ei siten voi oikeuttaa esi-

[8] Ks. *Hall. es. n:o 19/1965 vp.* s. 1 ja *Kom.miet. 1951:14* s. 14. Vrt. myös *Lvk 1930:6* s. 22.

neen takaisin ottamiseen.[9] Tällaiselle tulkinnalle ei laista saada minkäänlaista tukea.[10]

Esitetyn perusteella voidaan todeta, että kaikkia sellaisia saamisia koskevat maksurikkomukset, jotka voidaan hyvittää myyjälle 3.2 §:n mukaan, voivat oikeuttaa myös esineen takaisin ottamiseen.[11] Edellytyksenä on tietysti se, että omistuksenpidätys sopimuksen mukaan koskee kyseistä saamista. Näin ei välttämättä ole asian laita.[12]

OsamKL 2.1 §:n sanamuodosta ei ilmene, ovatko tämä säännös ja 3.2 §:n tilitystä koskeva säännös myös sikäli yhteneviä, että ainoastaan 3.2 §:n mukaan myyjälle hyvitettäviä saamisia koskeva maksulaiminlyönti voi oikeuttaa esineen takaisin ottamiseen 2.1 §:n mukaan. Lakia valmistellut komitea tulkitsi säännöksiä ilmeisesti tällä tavoin.[13] Tällaista tulkintaa tukevat myös OsamKL 5.1 §:n säännös, jonka mukaan ostaja voi estää esineen takaisin ottamisen suorittamalla tilityksessä myyjän hyväksi luettavan määrän, sekä OsamKL 5.2 §:n säännös ostajan oikeudesta lunastaa takaisin otettu esine suorittamalla vastaavalla tavalla laskettu summa. Puheena olevaa tulkintaa puoltavat lisäksi vahvat tarkoituksenmukaisuusnäkökohdat. Toisenlainen tulkinta saattaisi johtaa jopa siihen, että maksun laiminlyöminen oikeuttaisi myyjän ottamaan esineen takaisin, vaikkei hänellä olisi mitään tilityksessä huomioon otettavia saamisia.

Myyjällä voi edellä esitetyn mukaan olla oikeus esineen takaisin ottamiseen OsamKL 2.1 §:n nojalla minkä tahansa sellaisen mutta vain sellaisen saamisen suorittamatta jättämisen perusteella, joka voidaan lukea myyjän hyväksi OsamKL 3.2 §:n mukaan. OsamKL 7.2 §:n kytkentäehtojen kiellolla on tässä suhteessa lähinnä selventävä merkitys. OsamKL 7.2 §:stä ilmenee riidattomasti, että OsamKL 2.1 ja 3.2 §:ssä tarkoitettujen saamisten pitää johtua juuri *kyseisestä* osamaksukaupasta. Lisäksi OsamKL 7.2 §:n säännös rajoittaa omistuksenpidätyksen käyttöä myyjän saamisten turvaamiseen muulla tavoin kuin takaisinoton ja tilityksen keinoin. Säännöksellä on pyritty ehkäisemään sitä, että ainoastaan

---

[9] Ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 14, vrt. myös *Hall. es. n:o 19/1965 vp.* s. 1.

[10] Ks. myös *Hakulinen — Raninen* s. 37 sekä myös *Eklund — Nordström* s. 39 ja 41, jossa on todettu viivästyksen voivan koskea pelkästään korkoja ja vakuutusmaksuja.

[11] Ks. myös *Hakulinen — Raninen* s. 37 ja *Tore Moden*, Ny lag om avbetalningsköp, Mercator 1966 s. 141—150, vrt. *Kärävä* s. 70 av. 19, *Kurvinen — Kärävä*, 1966 s. 611 av. 29 ja *Kurvinen*, Uusi laki osamaksukaupasta, Osuuskauppalehti 1967 s. 156.

Osamaksuhintaan, johon viivästyneen maksun suuruutta verrataan, ei voitane lain yksiselitteisen ilmaisun vuoksi lukea muuta kuin OsamKL 1.3 §:n mukaiset maksuerät. Tällaista tulkintaa tukee jossain määrin myös lainvalmisteluaineisto. Ks. *Hall. es. n:o 19/1965 vp.* s. 1 ja *Kom.miet. 1951:14* s. 14. Vrt. *Hakulinen — Raninen* s. 65, jossa on katsottu, että esinettä koskevasta toimenpiteestä johtuvat, OsamKL 3.2 §:n 5 kohdassa ja 7.2 §:ssä tarkoitetut saamiset on lisättävä osamaksuhintaan, jos omistuksenpidätysehto käsittää tällaiset saamiset.

[12] Ks. jakso 8.1.2.5.

[13] Ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 14.

omistusoikeuden siirtyminen estetään kytkemällä se muusta kuin kyseisestä osamaksukaupasta johtuvan maksuvelvollisuuden täyttämiseen.

OsamKL 7.2 §:n säännöstä on tulkittava sopusoinnussa OsamKL 2.1 ja 3.2 §:n säännösten kanssa. Ostajan oikeus esineeseen voidaan OsamKL 7.2 §:n mukaan tehdä riippuvaksi vain sellaisen saamisen suorittamisesta, jonka laiminlyönti voi 2.1 §:n mukaan oikeuttaa takaisinottoon ja joka 3.2 §:n mukaan voidaan lukea myyjän hyväksi tilityksessä. Muuten voisi syntyä tilanteita, joissa omistusoikeus ei siirry, vaikka myyjällä ei ole oikeutta esineen takaisin ottamiseen. Juuri tämän tyyppisiä tilanteita, joissa ehdosta ostajalle aiheutuvat haitat eivät ole hyväksyttävässä suhteessa myyjän saamaan vähäiseen hyötyyn, OsamKL 7.2 §:n säännöksellä on pyritty ehkäisemään.[14]

KSL 7 luvun säännösten tulkinnassa voidaan päätyä vastaavanlaisiin tuloksiin kuin edellä OsamKL 2.1, 3.2 ja 7.2 §:n tulkinnassa.

KSL 7:16.1:ssa takaisin ottamisen edellytysten määrittelyyn käytetyt ilmaisut "maksu on viivästynyt..." ja "viivästynyt määrä... on vähintään 10... tai ...viisi prosenttia luottohinnasta" eivät viittaa siihen, että vain joidenkin tiettyjen kulutusluottosuhteesta johtuvien saamisten suorittamatta jättäminen voisi oikeuttaa takaisinottoon. Muualtakaan laista tai sen esitöistä ei löydy tukea tällaisille rajoituksille. Päinvastoin luottohintaan sisältyvät KSL 7:2:n mukaan korot, kulut ja muut maksut, jotka kuluttajan on kulutusluottosuhteen johdosta maksettava.

Toisaalta jo OsamKL:a tulkittaessa esitetyistä syistä on katsottava, että myyjällä voi olla oikeus esineen takaisin ottamiseen vain sellaista saamista koskevan maksulaiminlyönnin perusteella, joka voidaan KSL 7:17.3:n mukaan lukea hänen hyväkseen tilityksessä. Muuten myyjällä voisi olla oikeus esineen takaisin ottamiseen, vaikka hänen hyväkseen ei olisi luettava mitään tilityksessä.

KSL 7 luvussa ei ole vastaavanlaista kytkentäehtojen kieltoa kuin OsamKL:ssa. Ilmeistä kuitenkin on, ettei kuluttajan asemaa esineen takaisinotossa ja tilityksessä ole tarkoitettu tehdä heikommaksi kuin OsamKL:ssa. Saamisten, joiden suorittamatta jättäminen voi oikeuttaa esineen takaisin ottamiseen ja jotka voidaan tilityksessä lukea myyjän hyväksi, on täten johduttava juuri kyseisestä kauppasopimuksesta. Tähän viittaa sinänsä jo KSL 7:2:ssä oleva luottohinnan määritelmä.

Toinen kytkentäehtojen kiellon puuttumisesta johtuva tulkintakysymys on, voidaanko pelkästään omistusoikeuden siirtyminen estää kytkemällä se muusta kuin kyseisestä kaupasta johtuvan saamisen suorittamiseen. Kuluttajien osamaksukaupoissa asia on selvä, koska niihin so-

[14] Ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 20—21, vrt. *Lvk 1930:6* s. 29—30. Edellä esitettyä tulkintaa tukevat myös OsamKL 5.1—3 §:n säännökset, jotka selvästi on laadittu siltä pohjalta, että ostajan oikeus esineeseen voi riippua vain myyjän hyväksi tilityksessä luettavan saamisen suorittamisesta.

veltuu OsamKL 7 §. Myös muissa kuin osamaksukaupoissa kytkentäehtojen käytöstä voisi kuitenkin aiheutua kuluttajalle sellaista myyjän vähäiseen hyötyyn nähden suhteetonta haittaa, jota ei voida hyväksyä. Onhan KSL 7 luvun säännöksillä pyritty nimenomaan kuluttajien asemaan vahvistamiseen.

d. Säännösten pakottavuus. Edellä puheena olleet OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännökset ovat ostajan hyväksi pakottavia, kuten OsamKL 19 § ja KSL 7:20 osoittavat. OsamKL:n säännöksistä on kuitenkin OsamKL 19 §:n mukaan mahdollista poiketa myös ostajan vahingoksi sikäli, kuin on kysymys jo sattuneen sopimusrikkomuksen seuraamuksista. Mainittu säännös kieltää ainoastaan sellaiset sopimukset, joilla ostaja luopuu lain hänelle suomasta turvasta ennakolta (''sen tapauksen varalta, että vastaisuudessa laiminlöisi'').[15]

KSL 7:20:n mukaan ''kuluttajalle 10—19 §:n mukaan kuuluvia oikeuksia rajoittava ehto on tehoton''. Tämä sanamuoto viittaa mielestäni siihen, ettei ostajaa suojaavien säännösten pakottavuus ole samalla tavalla rajoitettua kuin OsamKL 19 §:n mukaan. Lisäksi lain esitöistä saadaan tukea tulkinnalle, jonka mukaan kyseisiä, esimerkiksi tilitystä koskevia säännöksiä on pidettävä pakottavina vielä sopimusrikkomuksen jälkeisissä tilanteissa.[16] Tällä tavalla KSL 7:20:ää onkin nähdäkseni tulkittava. Näin ehdoton indispositiivisuus vahvistaa asiantuntemattomien tai muuten heikossa neuvotteluasemassa olevien kuluttajien suojaa erityisesti esineen takaisin ottamisen yhteydessä. Säännösten pakottavuudesta seuraa yleisten prosessuaalisten sääntöjen mukaan, että ostaja ei voi sen paremmin virka-apu- ja tilitysmenettelyssä kuin tuomioistuinmenettelyssä luopua niiden tuottamista eduista ja että KSL 7 luvun ostajaa suojaavat säännökset on otettava viran puolesta huomioon.[17]

8.1.2. Yksityiskohtaista tarkastelua

8.1.2.1. Vakuudella turvattavien saamisten vaikutus osamaksukaupasta annetun lain soveltuvuuteen

OsamKL 1.1 §:n mukaan lain soveltamisen edellytyksenä on, että myyjä

[15] Ks. esim. *OLJ 1982:8* s. 16, *Kom.miet. 1977:30* s. 40, *Hall. es. n:o 3/1932 vp.* s. 3—4, *Arento* s. 186, *Kurvinen* s. 1 ja 12, *Kärävä* s. 72, *Hakulinen — Raninen* s. 41—42, 49—50, 80—81, 83 ja 103—104 sekä KKO 28.1.1982 n:o 3873/81 ja 1962 II 51.

[16] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 39 sekä myös s. 10 ja 35, *OLJ 1982:8* s. 74 ja *Kom.miet. 1977:30* s. 79—80.

[17] Ks. myös *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 39 sekä esim. *Virolainen*, LM 1985 s. 1000—1006 ja *Möller*, JFT 1984 s. 344—349.

on pidättänyt itselleen "omistusoikeuden siihen asti, kun joko koko hinta tai ainakin määrätty osa niistäkin maksueristä, jotka erääntyvät esineen luovuttamisen jälkeen, on suoritettu". Toinen mahdollisuus on, että myyjä on pidättänyt itselleen oikeuden esineen takaisin ottamiseen, jos ostaja laiminlyö hänelle sopimuksesta johtuvan velvollisuuden täyttämisen.

Jos omistusoikeuden siirtyminen on kytketty ainoastaan jonkin muun kuin edellä mainitun velvollisuuden täyttämiseen, OsamKL ei 1.1 §:n sanamuodon mukaan sovellu. OsamKL 1.1 §:n alkuosasta voidaan lisäksi päätellä, että hinnan, jonka suorittamiseen omistusoikeuden siirtyminen on kytketty, tulee johtua juuri kyseisestä kaupasta. OsamKL ei täten 1.1 §:n mukaan sovellu esimerkiksi silloin, kun omistuksenpidätys tarkoittaa yksinomaan johonkin muuhun kauppasopimukseen perustuvan kauppahintasaamisen suorittamista. OsamKL 1.3 §:stä taas ilmenee, että laissa ei maksuerällä tarkoiteta erikseen maksettavaa korkoa tai vakuutusmaksun hyvitystä. Näin ollen ei pelkästään tällaisten maksujen suorittamista koskevin omistuksenpidätyksin päätetty kauppa kuulu lain soveltamisalaan OsamKL:n sanamuodon mukaan.

Takaisinottoehto voi OsamKL 1.1 §:n sanamuodon mukaan koskea minkä tahansa sopimuksesta johtuvan velvollisuuden täyttämistä. Laissa tarkoitetussa mielessä sopimuksesta johtuvana on pidettävä vain kyseisestä kauppasopimuksesta johtuvaa velvollisuutta. Sen sijaan lain soveltuvuuden edellytyksenä ei ole, että takaisinotto-oikeus liittyy nimenomaan kauppahintasaamisen suorittamiseen.[1]

Myös VähKL:n soveltamisala oli määritelty edellä kuvatulla tavalla. VähKL:n esitöistä ilmenee, että omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtojen erot eivät jääneet huomaamatta.[2] Sen sijaan näistä esitöistä ei voida päätellä, oliko määrittelytapojen eroilla tarkoitettu olevan asiallista merkitystä. Myös OsamKL:a valmistellut komitea kiinnitti huomiota puheena oleviin eroavuuksiin. Se ehdotti soveltamisalan määrittelemistä samalla tavoin siitä riippumatta, onko käytetty omistuksenpidätys- vai takaisinottoehtoa.[3] Kummassakin tapauksessa laki olisi komitean ehdotuksen mukaan soveltunut, jos ehto tarkoitti kauppahinnan maksamista. Ehto, joka koski ainoastaan muiden velvollisuuksien täyttämistä, ei komitean ehdotuksen mukaan olisi ollut riittävä. Hallituksen esitys ja itse laki laadittiin kuitenkin VähKL:n soveltamisalasäännöksen

---

[1] Vrt. myös *Kom.miet. 1951:14* s. 13 ja *Lvk 1930:6* s. 17, ks. kuitenkin *Hakulinen — Raninen* s. 17 av. 1.

[2] Ks. *Lvk 1930:6* s. 16—17.

[3] Ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 13.

eikä komitean ehdotuksen mukaisesti. Hallituksen esityksestä ei ilmene syytä komitean ehdotuksen hylkäämiselle.

Mitkään asialliset syyt eivät puoltane erilaista suhtautumista omistuksenpidätysehtoon ja takaisinottoehtoon OsamKL:n soveltamisalan määrittelyssä. Myös lain tavoitteena oleva pyrkimys suojata ostajaa sekä muun muassa OsamKL 1.2 §:n ilmentämä pyrkimys estää lain kiertäminen puoltavat OsamKL:n soveltamista omistuksenpidätyskauppoihin siitä riippumatta, minkä kyseisestä sopimuksesta johtuvan velvollisuuden täyttämiseen omistusoikeuden siirtyminen on kytketty. Lisäksi lain sanamuodon merkitys perusteena omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtojen erilaiselle kohtelulle voidaan asettaa kyseenalaiseksi. Omistuksenpidätysehto antaa nimittäin sellaisenaan myyjälle oikeuden kaupan purkamiseen ja esineen takaisin ottamiseen sopimusrikkomuksen sattuessa. Omistuksenpidätysehtoon voidaan täten sanoa sisältyvän myös takaisinottoehdon.

Painavimmat perusteet näyttävät näin ollen puoltavan tulkintaa, jonka mukaan minkä tahansa kauppasopimuksesta johtuvan velvollisuuden täyttämistä koskeva omistuksenpidätysehto voi samalla tavalla kuin takaisinottoehtokin saattaa kaupan OsamKL:n alaiseksi. Ehkä selvimmin tällaista tulkintaa vastaan puhuvaksi argumentiksi jää edellä kerrottu OsamKL:a valmistelleen komitean kannanotto. Tässä mielessä on huomionarvoista, että OsamKL:a valmistelleen komitean puheenjohtaja (*Hakulinen*) ja toinen jäsen (*Raninen*), jotka komiteassa olivat katsoneet omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtojen erottelulla olevan vaikutusta lain soveltuvuuteen, eivät sittemmin julkaisemassaan OsamKL:n kommentaarissa enää olleet tällä kannalla.[4]

OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle näyttävät sen sijaan jäävän sellaiset omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin päätetyt kaupat, joissa omistusoikeuden siirtymistä tai myyjän takaisinotto-oikeutta ei ole kytketty kyseisestä kaupasta vaan jostakin muusta sopimuksesta johtuvan velvollisuuden täyttämiseen. Osapuolten välillä voi olla solmittu vaikkapa kaksi kauppaa, joissa kummassakin omistusoikeuden siirtyminen on kytketty ainoastaan toisesta sopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämiseen. Käytännössä ei tämän tyyppisiä ehtoja kuitenkaan esiintyne. Ostajan suojan saattamiseksi OsamKL:n tasolle sopimusta voidaan sitä paitsi sovitella OikTL 36 §:n tai KSL 4:1:n nojalla, mikäli tulos muuten olisi ostajalle kohtuuton.[5]

---

[4] Ks. *Hakulinen — Raninen* s. 17 av. 1.

[5] Ks. myös *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 13 sekä *Wilhemsson* s. 90, joissa on esimerkkeinä OikTL 36 §:n nojalla usein soviteltavista sopimuksista mainittu juuri sellaiset osamaksukauppaa muistuttavat mutta kuitenkin OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävät kaup-

KSL 7 luvun soveltamisessa ei synny vastaavanlaisia ongelmia siitä, minkä velvollisuuksien täyttämiseen omistusoikeuden siirtyminen on kytketty. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon käytöllä ei ole mitään vaikutusta lain soveltuvuuteen.

8.1.2.2. Saamisten määrittely sopimuksessa

a. Osamaksukaupasta annetun lain muotosäännökset. Osamaksukaupasta on OsamKL 1a.1 §:n mukaan tehtävä erityisellä lomakkeella kirjallinen sopimus, joka on päivättävä ja joka myyjän tai hänen edustajansa sekä ostajan on allekirjoitettava.[1] Sopimus on tehtävä kahtena kappaleena, joista toinen on tarkoitettu ostajalle toinen myyjälle. Sopimuksessa on muiden ehtojen lisäksi ilmoitettava käteishinta. Kauppa- ja teollisuusministeriö on antanut OsamKL 19a.1 §:n nojalla tarkempia säännöksiä osamaksukaupassa käytettävistä lomakkeista. OsamKL 1a.1 §:n ja sitä täydentävien kauppa- ja teollisuusministeriön antamien säännösten rikkomisesta on seuraamuksena sakkorangaistus ja ulosottomiehen virka-avun saamatta jääminen.

OsamKL 1a.2 §:n mukaan myyjällä ei ole osamaksukaupassa oikeutta vaatia ostajalta erikseen maksettavaa korkoa, hyvitystä tai korvausta, ellei sen markkamäärää ja perustetta ole ilmoitettu 1a.1 §:ssä tarkoitetussa sopimuksessa tai ostajan maksuvelvollisuuden laiminlyöntiä koskevista OsamKL:n säännöksistä muuta johdu. Tältä osin on siis kysymys varsinaisesta muotovaatimuksesta, jonka noudattamatta jättämisen seuraamuksena on (osa)pätemättömyys.

OsamKL 1a.2 §:n säännöksellä on pyritty turvaamaan ostajan mahdollisuudet arvioida osamaksukaupan ja käteiskaupan välistä kustannuseroa.[2] Jotta kustannuseron arviointi olisi mahdollista, ostajan on saatava tietää osamaksuhinnan ohella erilaisilla muilla nimikkeillä perittävät maksut. OsamKL 1a.2 §:n soveltuvuuden kannalta ratkaiseva merkitys on näin ollen annettava sille, sisältyykö kyseinen maksu sopimuksen mukaiseen osamaksuhintaan vai onko se siitä erotettu.

OsamKL 1a.2 §:ssä tarkoitettu erillinen maksu voi olla kysymyksessä, vaikka maksu olisi luettava osamaksuhintaan esimerkiksi OsamKL 3.2 §:n tilitystä kos-

---

pasopimukset, joissa on huononnettu ostajan asemaa OsamKL:iin verrattuna. Samanlainen ajatus ilmenee vastaavan ruotsalaisen säännöksen esitöistä, ks. *SOU 1974:83* s. 142 ja 154—155.

[1] Ks. jakso 5.1.1.1.

[2] Ks. *Lv. miet. n:o 13/1972 vp. (Hall. es. n:o 132/1972 vp.)* s. 1—3 ja *Hall. es. n:o 132/1972 vp.* s. 1. Vrt. myös *Kom.miet. 1969: B 59* s. 1—6.

kevia säännöksiä sovellettaessa. Niinpä sopimuksessa osamaksuhinnasta erotettu rahoituslisä on selvästi OsamKL 1a.2 §:ssä tarkoitettu erillinen maksu, vaikka tällainen lisä olisi luettava osamaksuhintaan sovellettaessa 3.2 §:n tilitystä koskevia säännöksiä. Osamaksuhinnan käsitteellä on kuitenkin OsamKL 1a.2 §:ää sovellettaessa nähdäkseni se merkitys, että maksu, joka tilityksessä olisi luettava osamaksuhintaan, on sopimuksessa osamaksuhinnasta erotettuna säännönmukaisesti 1a.2 §:n muotovaatimuksen alainen.

OsamKL 1a.2 §:n nojalla on OsamKL 3.2 §:n 3 kohdassa tarkoitetun osamaksuhintaan sisältymättömän *koron* ja *vakuutusmaksun hyvityksen* suorittamista koskevaa sopimusmääräystä pidettävä pätemättömänä, ellei kyseisen suorituksen markkamäärää ja perustetta ole ilmoitettu sopimuksessa.[3]

Sanamuodon mukaisesti tulkittuna OsamKL 1a.2 § soveltuu myös *viivästyskorkoa* koskeviin sopimusmääräyksiin. Tällainen tulkinta estäisi kuitenkin viivästyskorkoa koskevien sopimusmääräysten käytön, koska koron markkamäärää ei voitaisi ilmoittaa. Toisaalta sen paremmin säännöksen sanamuodosta kuin sen esitöistä ei löydy tukea sille, että säännöksellä olisi pyritty niinkin olennaiseen voimassa olleen oikeustilan muutokseen kuin viivästyskorkoa koskevien sopimusmääräysten pätemättömyyteen. Ainakaan vaatimusta markkamäärän ilmoittamiseen ei täten voitane soveltaa sopimusperusteiseen viivästyskorkoon.

Myöskään edellä mainitussa kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä ei ilmeisesti ole edellytetty viivästyskoron markkamäärän ilmoittamista.[4] Päätöksen 1 §:n 7 kohdan säännös viivästyskoron määrän (ja laskemisen alkuajankohdan) ilmoittamisesta velvoittanee ainoastaan korkokannan mainitsemiseen. Tämä on mielestäni perustelluin tapa tulkita myös OsamKL 1a.2 §:n säännöstä.[5] Toinen tarjolla oleva tulkintavaihtoehto olisi, että OsamKL 1a.2 §:n ei katsottaisi lainkaan koskevan viivästyskoron ilmoittamista.[6] Korkokannan ilmoittamatta jättämisellä olisi tällöin vain OsamKL 9.1 ja 19a.2 §:n mukaiset seuraamukset, jotka aiheutuisivat kauppa- teollisuusministeriön päätöksen noudattamatta jättämisestä. Tällainen tulkinta tuskin olisi sopusoinnussa sen merkityksen kanssa, joka viivästyskorkoa koskevilla sopimusmääräyksillä saattaa olla ostajalle.

Sanamuotonsa mukaan OsamKL 1a.2 §:n voitaisiin katsoa koskevan myös

[3] Ks. myös *Kom.miet. 1973:17* s. 5 ja 11 sekä *Ltk 1971:6* s. 7—10. Ks. kuitenkin jakso 8.1.2.4.

[4] Ks. *Kom.miet. 1973:17* s. 5.

[5] Vrt. myös *OLJ 1982:2* s. 20 ja KKO 1981 II 141, ks. kuitenkin *Arento* s. 184—185.

[6] Vrt. myös *Ltk 1971:6* s. 7—8.

lakisääteistä viivästyskorkoa. Velvollisuus tällaisen koron maksamiseen ei perustu OsamKL:n säännöksiin maksulaiminlyönnin seurauksista, eikä se näin ollen kuulu OsamKL 1a.2 §:ssä olevan poikkeuksen piiriin. Lakisääteisen viivästyskoron ilmoittamista ei ole kuitenkaan ilmeisesti edellytetty edes puheena olleessa kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä. Tällaisen koron ilmoittamista ei voitane myöskään pitää ostajalle sen tarpeellisempana kuin OsamKL:ssa säädettyjen viivästysseuraamusten ilmoittamista. Lakisääteinen viivästyskorko on täten nähdäkseni rinnastettava viimeksi mainittuihin seuraamuksiin, eikä siitä tarvitse mainita osamaksukauppasopimuksessa.[7]

OsamKL 3.2 §:n 5 kohdassa tarkoitettuihin esineen korjaamisesta ja muusta *esinettä koskevasta toimenpiteestä johtuviin saamisiin* 1a.2 §:n muotovaatimusta ei voida yleensä soveltaa. Esimerkiksi myöhemmin mahdollisesti syntyvien korjaussaamisten markkamäärän ja perusteen ilmoittaminen alkuperäisessä osamaksukauppasopimuksessa ei ole mahdollista. Toisaalta ei ole perusteltua vaatia, että sanotunlaisten toimenpiteiden tultua ajankohtaiseksi niistä sovittaisiin osamaksukaupalle säädetyssä muodossa.

OsamKL 1a.2 §:n soveltuvuus esinettä koskevista toimenpiteistä johtuviin saamisiin voi kuitenkin olla vaikeasti ratkaistavissa sellaisissa rajatapauksissa, joissa on tulkinnanvaraista, onko ylipäänsä kysymys OsamKL 3.2 §:n 5 kohdassa tarkoitetusta saamisesta vai OsamKL 3.2 §:ssä tarkoitettuun osamaksuhintaan luettavasta saamisesta. Tällaisia saamisia voivat olla esimerkiksi korvaukset kuljetuksesta ja muista myyjän palveluksista. Kauppa- ja teollisuusministeriön OsamKL 19a §:n nojalla vuonna 1973 antamaa ensimmäistä päätöstä valmistellut toimikunta piti mahdollisena, että viimeksi sanotut saamiset kuuluivat tämän päätöksen erikseen maksettavaa korkoa, korvausta ja hyvitystä koskevan säännöksen piiriin.[8] Täsmällistä sääntöä tällaisten tapausten varalta ei voitane osoittaa. Koska pyrkimyksenä on ollut turvata ostajan mahdollisuudet osamaksu- ja käteiskaupan kustannuseron arviointiin, on epäselvissä tilanteissa kuitenkin mielestäni syytä suhtautua pidättyvästi OsamKL 1a.2 §:n soveltamiseen, ellei ole kysymys osamaksukaupan erityispiirteistä johtuvista saamisista.

OsamKL 1a.2 § koskee sanamuotonsa mukaan ainoastaan erikseen maksettavaa korkoa, korvausta ja hyvitystä. Itse *osamaksuhinta* voi säännöksen

---

[7] Vrt. *OLJ 1982:2* s. 20 ja *Kom.miet. 1977:30* s. 44.
Erona suhteessa OsamKL:ssa säädettyihin takaisinottokustannuksiin on tosin se, että viivästyskoron laskentaperusteen ilmoittaminen olisi käytännössä yksinkertaista.

[8] Ks. *Kom.miet. 1973:17* s. 5.

sanamuodon mukaan olla esimerkiksi vain perusteiltaan ilmoitettu.[9] Sanamuodon mukaista tulkintaa vastaan voidaan esittää eräitä näkökohtia. Ostajalle osamaksuhinnalla on luonnollisesti vähintään yhtä suuri merkitys kuin erikseen maksettavalla korolla, hyvityksellä ja korvauksella. Sanamuodon mukainen tulkinta voi myös antaa mahdollisuuden 1a.2 §:n säännöksen kiertämiseen. Toisaalta on otettava huomioon, että osamaksuhinnan ilmoittamatta jättämiseen saattaa olla täysin hyväksyttävä tarve. Tilanne voi olla tällainen esimerkiksi silloin, kun esine valmistetaan tilaustyönä tai siihen tehdään muutostöitä. Mahdollisuus osamaksuhinnan markkamäärän ilmoittamatta jättämiseen ei muutenkaan vaarantane olennaisesti ostajien suojaa. Menettelyn voidaan nimittäin olettaa jäävän harvinaiseksi, koska se on tavallisesti sekä myyjälle että ostajalle epäkäytännöllinen. Samaan suuntaan vaikuttaa se, että myyjä ei voi saada ulosottomiehen virka-apua, koska edellä puheena ollut kauppa- ja teollisuusministeriön päätös joka tapauksessa edellyttää kauppahinnan markkamäärän ilmoittamista. Säännöksen sanamuodon mukaista tulkintaa voidaan täten mielestäni pitää perusteltuna.

OsamKL 1a.2 §:n erikseen maksettavaa korkoa, hyvitystä ja korvausta koskeva pätemättömyysseuraamus tullee kysymykseen silloinkin, kun *koko osamaksukauppasopimus* on päätetty noudattamatta säädettyjä muotovaatimuksia. Tällainen tulkinta on sopusoinnussa lain sanamuodon kanssa. Se on myös sikäli perusteltu, että ostajan suojan tarve on tällaisissa tapauksissa korostunut.[10]

b. Kuluttajansuojalain 7 luvun muotosäännökset. KSL 7:10.1:n mukaan kertaluotosta on tehtävä kirjallinen sopimus, jossa on mainittava muun muassa sopimuksen ehdot.[11] Kappale sopimuksesta on annettava KSL 7:10.2:n mukaan kuluttajalle. Näiden sekä kauppa- ja teollisuusministeriön 7:22:n nojalla antamien tarkempien säännösten rikkomisesta voi KSL 7:25.2:n mukaan seurata sakkorangaistus. Lisäksi markkinatuomioistuin ja kuluttaja-asiamies voivat KSL 7:23:n nojalla kieltää sakon uhalla elinkeinonharjoittajaa jatkamasta ky-

[9] Lainvalmistelussa esillä olleista osamaksuhinnan ilmoittamista ja ilmoittamatta jättämisen seuraamuksia koskevista ehdotuksista ks. *Ltk 1971:6* s. 4 ja 7—8.

[10] Myyjällä ei ole oikeutta OsamKL 1a.2 §:ssä tarkoitettujen maksujen perimiseen, vaikka sopimuksen sisällöstä ei ole epäselvyyttä vaan määräyksen jättäminen pois OsamKL 1a.1 §:ssä tarkoitetusta sopimuksesta on johtunut esim. ostajan nimenomaisesta pyynnöstä. Tämä lain sanamuodon mukainen tulkinta on omaksuttu myös ratkaisussa KKO 1986 II 134 (ään. 4—1). Ratkaisussa katsottiin kuitenkin, ettei ostajalla ollut oikeutta saada suorittamiaan maksuja takaisin perusteettoman edun palautuksena, koska maksuja koskeva määräys oli jätetty pois sopimuksesta juuri hänen pyynnöstään.

[11] Ks. jakso 5.1.1.1.

seistä menettelyä taikka uudistamasta sitä tai siihen verrattavaa menettelyä. Kuluttajien osamaksukaupoissa KSL 7:10:n ja kauppa- ja teollisuusministeriön osamaksukaupan lomakkeista ja hintailmoittelusta antaman päätöksen (28.11.1986/875) noudattamatta jättämisen seuraamuksena on OsamKL 9.1 §:n mukaan myös ulosottomiehen virka-avun saamatta jääminen.

OsamKL 1a.2 §:ää vastaava varsinainen muotosäännös on KSL 7:10.3:ssa, jonka mukaan kuluttajalta ei saa käteishinnan lisäksi periä maksua, korkoa, hyvitystä tai korvausta, jos siitä ei ole otettu ehtoa 1 momentissa tarkoitettuun sopimukseen. Tällä säännöksellä on pyritty samaan tapaan kuin OsamKL 1a.2 §:n säännöksellä turvaamaan ostajan mahdollisuudet verrata käteiskaupan ja luottokaupan kustannuseroa sekä erilaisten luottomuotojen keskinäistä kustannuseroa.[12]

Olennainen ero OsamKL 1a.2 §:n ja KSL 7:10.3:n välillä on muotovaatimuksen sisällön määrittelyssä. OsamKL 1a.2 § edellyttää selvästi sekä saamisen perusteen että sen markkamäärän ilmoittamista. KSL 7:10.3:n sanamuodon mukaan näyttää riittävän pelkkä maininta maksusta. Selvää on, että maksu on jollakin tavoin määrältään tai perusteeltaan ilmoitettava, jotta sellaisen suorittamisesta voitaisiin ylipäänsä katsoa sovitun. KSL 7:10.3:n sanamuoto viittaa kuitenkin siihen, ettei laissa toisaalta ole asetettu tätä ankarampia vaatimuksia maksun yksilöimiselle.

Lain esityöt eivät osoita, että puheena olevaa säännöstä olisi tulkittava toisin kuin sanamuodosta voidaan päätellä. Täten on mielestäni ilmeistä, ettei *saamisen perusteen* ilmoittamista voida vaatia. Saamisen perusteen mainitsematta jättämisellä ei siis ole merkitystä, jos vain voidaan osoittaa, että kyseisen maksun suorittamisesta on sovittu. Perusteen ilmoittamisella ei nähdäkseni ole ostajan vertailumahdollisuuksien kannalta olennaista merkitystä. Peruste voidaan joka tapauksessa ilmoittaa varsin väljästi. Laki ei anna mahdollisuutta vaatia sellaista selvitystä saamisen laskentaperusteista, että ostaja kykenisi arvioimaan esimerkiksi perityn maksun kohtuullisuutta. Myöskään KSL 7:10.1:ssa ei edellytetä perusteen yksilöimistä muuta kuin sikäli, että käteishinnan lisäksi perittävät maksut on sisällytettävä luottohintaan ja -kustannuksiin.

Myyjän *saamisten markkamäärän* ilmoittamista edellytetään KSL 7:10.1:ssa. Tämä vaatimus koskee kaikkia muita myyjän saamisia kuin viivästyskorkoa ja erinäisiä 7:17.3:n 3 ja 4 kohdissa tarkemmin määriteltyjä takaisinottokustannuksia sekä saatavia huollosta ynnä muusta.[13] Takaisinottokustannukset luetaan myyjän hyväksi, vaikkei sopimuksessa olisi asiaa koskevaa määräys-

[12] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 5—8

[13] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 23 ja 27.

tä. Viivästyskorkoa koskeva vaatimus markkamäärän ilmoittamisesta ei taas aiemmin esitetyistä syistä tule kysymykseen. Muut omistuksenpidätyksen tarkoittamat saamiset on kulutusluottokaupoissa laskettava 7:10.1:n 1 kohdassa tarkoitettuun luottohintaan ja 5 kohdassa tarkoitettuihin luottokustannuksiin. Tämä koskee myös esimerkiksi korkoa ja vakuutusmaksujen hyvitystä.[14] Jos myyjän saamisten markkamäärä on KSL 7:10.1:n sekä aiemmin mainitun kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen vastaisesti jätetty ilmoittamatta sopimuksessa, myyjään voidaan kohdistaa 7:23 ja 25:n mukaisia sanktioita.

Sopimusmääräyksen pätevyyden edellytyksenä saamisten markkamäärän ilmoittamista ei voida mielestäni pitää. Myyjän saamisesta voidaan katsoa otetun 7:10.3:n mukaisesti ehto sopimukseen, vaikka sopimuksessa olisi ilmoitettu vain saamisen määräytymisperusteet.[15]

Erityisasemassa ovat kuluttajien *osamaksukaupat*. Niitä koskee OsamKL 1a.3 §:n säännös, jonka mukaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisessä osamaksukaupassa on *lisäksi* noudatettava, mitä KSL 7:10:ssä on säädetty. Tämän säännöksen mukaan on KSL 7 luvun soveltamisalaan kuuluviin osamaksukauppoihin sovellettava edellä käsiteltyjä kulutusluottoja koskevia säännöksiä. Sana "lisäksi" osoittaa kuitenkin, että myös OsamKL 1a §:n edellisten momenttien säännökset soveltuvat kuluttajien osamaksukauppoihin. Näihin osamaksukauppoihin soveltuu siten kohdassa a. käsitelty OsamKL 1a.2 §:n säännös, jonka mukaan ostajalta perittävien erillisten maksujen perusteet ja

[14] Ks. myös Kuluttajansuoja 1987:4 s. 10, josta ilmenee, että kuluttaja-asiamies on elinkeinonharjoittajien kanssa käymissään neuvotteluissa edellyttänyt mm. koron ilmoittamista kiinteänä markkamääränä KSL 7 luvun alaisissa kertaluottosopimuksissa. Ks. vakuutusmaksuista lisäksi jaksossa 8.1.2.4. esitettyä.

[15] Vrt. *Kom.miet. 1986:38* s. 13, jossa on ilmeisesti edellytetty vaunuvahinkovakuutuksen maksujen markkamäärän ilmoittamista. Toisaalta mietinnössä on kuitenkin pidetty mahdollisena, että sopimuksessa velvoitetaan ostaja suorittamaan vakuutusmaksujen tulevat korotukset, joiden markkamäärää ei ole ilmoitettu. Tältä osin on mietinnössä pidetty riittävänä muutosten perusteiden ja niitä koskevan mahdollisen tietojenantovelvollisuuden yksilöimistä ja täsmentämistä. Kysymystä siitä, sallivatko puheena olevat KSL:n säännökset muuttuvan koron käytön, joka edellyttää markkamäärän ilmoittamatta jättämistä, on taas mietinnössä pidetty ongelmallisena. Asian on todettu jäävän oikeuskäytännön varaan.

Vakuutusmaksujen korotusta koskeva toimikunnan kannanotto on sen suuntainen, mitä olen edellä esittänyt KSL 7:10.3:n tulkinnasta. Kyseinen toimikunta valmisteli kuitenkin kauppa- ja teollisuusministeriön päätöstä kulutusluottosopimuksissa annettavista tiedoista, ja tämän päätöksen kannalta ratkaiseva merkitys on KSL 7:10.1:lla. Tässä mielessä toimikunnan tulkintaa ei voida mielestäni pitää perusteltuna. KSL 7:10.1:ssa edellytetään mm. luottohinnan ja luottokustannusten ilmoittamista, ja tämä sisältää markkamäärän ilmoittamisen. Ks. myös edellä av. 14.

markkamäärä on pätemättömyyden uhalla ilmoitettava osamaksukauppasopimuksessa.

c. Sopimuksen täydentäminen ja muuttaminen. OsamKL:n sen paremmin kuin KSL 7 luvun säännökset eivät nähdäkseni ole esteenä sille, että alkuaan säädettyjä muotovaatimuksia noudattamatta päätetystä sopimuksesta laaditaan myöhemmin muotovaatimusten mukainen kirjallinen sopimus. Samaten on mahdollista, että erillistä maksua koskeva määräys sisällytetään säädetyssä muodossa tehtyyn sopimukseen vasta jälkikäteen. OsamKL 1a.2 §:n tai KSL 7:10.3:n säännökset eivät estäne tällöin maksun perimistä. Myyjällä lienee myös oikeus virka-apuun OsamKL 9.1 §:n mukaan.

Eri asia on, että ostajalta perittävää maksua koskeva sopimusmääräys voi olla edellä kuvatuissa tilanteissa esimerkiksi OikTL 30, 31.1 tai 33 §:n nojalla pätemätön. Ostaja ei ehkä ole ymmärtänyt, ettei hän ollut lain mukaan velvollinen sanotunlaisia maksuja suorittamaan, ja myyjä on voinut käyttää hyväkseen hänen tietämättömyyttään. Lisäksi OsamKL 19a.2 §:n mukainen rangaistus saattaa uhata myyjää silloin, kun osamaksukauppasopimus on päätetty alkuaan säädettyjä muotovaatimuksia noudattamatta. Vastaavasti myyjää voivat uhata KSL 7:23 ja 25:n mukaiset sanktiot.

Myös myyjän saamista koskevien sopimusmääräysten muuttaminen on mahdollista.[16] Sikäli kuin muotovaatimuksia muuten noudatetaan, OsamKL:n tai KSL 7 luvun säännökset eivät estä esimerkiksi kauppahinnan tai muun myyjän saamisen korottamista. Samaten voidaan sopia kokonaan uusista ostajalta perittävistä maksuista. Lisäksi on mahdollista muuttaa omistuksenpidätysehtoa esimerkiksi niin, että omistusoikeuden siirtyminen kytketään sellaisten saamisten suorittamiseen, joita ehto ei käsittänyt alkuaan. Viimeksi mainitulla mahdollisuudella on merkitystä erityisesti sellaisissa osamaksukaupoissa, jotka eivät kuulu KSL 7 luvun säännösten piiriin. Niissä voidaan käyttää omistuksenpidätystä esineen korjaamisesta tai muusta esinettä koskevasta toimenpiteestä johtuvan saamisen vakuutena. Tällaisista toimenpiteistä johtuvien saamisten suorittaminen voidaan siis jälkikäteen määrätä omistusoikeuden siirtymisen edellytykseksi.

Eräänlaisen takarajan sopimuksen muuttamiselle muodostanee omistusoikeuden siirtyminen alkuperäisen sopimuksen perusteella.[17] Jos esimerkiksi omistuksenpidätys ulotetaan koskemaan uusia saamisia siinä vaiheessa, kun omistusoikeus on alkuperäisen sopimuksen nojalla siirtynyt, tätä uutta sopimusta ei voitane lainkaan arvioida OsamKL:n tai KSL 7 luvun säännösten pe-

[16] Ks. myös *Hakulinen — Raninen* s. 66 ja *Eklund — Nordström* s. 82.

[17] Ks. myös *Hakulinen — Raninen* s. 66 ja *Hessler*, SvJT 1954 s. 423.

rusteella. Uusi sopimus ei täytä osamaksu- tai kulutusluottokaupan tunnusmerkkejä, ja aikaisempi luottosuhde voi olla päättynyt jo kauankin sitten. Esimerkiksi OsamKL:n mukaisen virka-avun myöntäminen myyjälle ei täten tule kysymykseen. Sopijapuolten välillä sopimus voi sinänsä olla tehokas.

> Ostajan velkojiin ja luovutuksensaajiin nähden ehto taas lienee tehoton. Puheena oleva tilanne on rinnastettavissa jaksossa 5.5. käsiteltyihin tapauksiin, joissa pyritään käyttämään ostajalta peräisin olevaa omaisuutta omistusvakuuden kohteena.

Esineen hallinnan luovuttaminen ei estä tekemästä sopimukseen OsamKL:n ja KSL 7 luvun kannalta hyväksyttäviä täydennyksiä ja muutoksia. Sen sijaan hallinnan luovuttamisen jälkeen tehtyjen muutosten sitovuus ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan on epävarmaa.

> *Hakulinen* ja *Raninen* ovat katsoneet, että esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvia saamisia tarkoittava omistuspidätysehto on sivullisiin nähden tehokas vain, jos ehdosta on myös tällaisten saamisten osalta sovittu ennen hallinnan luovuttamista.[18] Ruotsin oikeuskirjallisuudessa on esitetty eri suuntiin käyviä kannanottoja.[19]
>
> Omistuksenpidätyksen tehottomuutta voidaan perustella samankaltaisilla näkökohdilla kuin ylipäänsä vaatimusta siitä, että omistuksenpidätyksestä on sovittava ennen hallinnan luovuttamista. Näitä näkökohtia ja niiden vasta-argumentteja on analysoitu jaksossa 5.4. Puheena olevissa tilanteissa ehdon tehokkuudesta sivullisille aiheutuvat haitat näyttävät kuitenkin erityisen vähäisiltä.
>
> Jälkikäteen tehdyt lisäykset koskenevat säännönmukaisesti saamisia, joiden merkitys on sopimuskokonaisuuden kannalta toissijainen. Tämä johtuu jo siitä, että omistuksenpidätyksen käyttö muun kuin kauppahintasaamisen vakuutena on OsamKL:n ja erityisesti KSL 7 luvun säännöksillä tehokkaasti rajoitettu. Toisaalta yksittäistapauksissa myyjällä tai ostajalla voi olla huomattava tarve omistuksenpidätyksen käyttöön puheena olevalla tavalla. Niinpä hallinnan luovuttamisen jälkeen voivat osoittautua aiheellisiksi sellaiset muutos- tai lisätyöt, joita alkuaankin luottokauppaan turvautunut ostaja ei pysty maksamaan käteisellä. Mahdollisuus omistuksenpidätyksen käyttöön voi tällaisissa tapauksissa helpottaa tehokkaasti vakuusjärjestelyjä.
>
> Sanotuista syistä on mielestäni perusteltua eräin varauksin hyväksyä vielä hallinnan luovuttamisen jälkeen tehdyt sopimusmuutokset tehokkaiksi ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Säännönmukaisesti lienee edellytettävä, että muutoksista sovitaan samalla kuin kyseisen uu-

[18] Ks. *Hakulinen — Raninen* s. 66.

[19] Ks. *Malmström*, SvJT 1955 s. 596 ja *Eklund — Nordström* s. 82 verr. *Hessler*, SvJT 1954 s. 423—424.

den saamisen perusteena oleva sopimus päätetään.[20] Jos siis myyjä ja ostaja haluavat ulottaa omistuksenpidätyksen koskemaan esimerkiksi korjaustöistä johtuvia saamisia, asiasta on sovittava samassa yhteydessä kuin korjaustyöstä. Jos myyjällä on käytettävissään pidätysoikeus kyseisten saamisten vakuutena, kuten normaalisti on esimerkiksi korjaustöiden suorittajalla, voitaneen ehdosta kuitenkin sopia, kunnes myyjä on menettänyt tämän oikeutensa. Jos omistuksenpidätyksestä on sovittu näiden ajankohtien jälkeen, omistuksenpidätys ei ole voinut merkittävästi helpottaa ostajan luotonsaantia tai luoton ehtoja. Sama koskee sellaisia tapauksia, joissa kyseinen saaminen perustuu alkuperäiseen sopimukseen mutta omistuksenpidätysehtoa ei ole ennen hallinnan siirtoa ulotettu koskemaan tätä saamista. Näissä tapauksia sopimuksen muutosta ei ole nähdäkseni syytä hyväksyä sivullisia kohtaan tehokkaaksi.

8.1.2.3. Myönnettävää luottoa koskevat rajoitukset

a. Talouspoliittiset rajoitukset. Osamaksukaupalla on todettu olevan lyhytaikaisia suhdannevaihteluja vahvistava vaikutus.[1] Osamaksukauppaan liittyvä luoton saannin helppous lisää kysyntää noususuhdanteiden aikana. Tämä on omiaan edistämään inflaatiota. Laskusuhdanteen aikana taas osamaksukaupoista johtuva velkaantuminen hillitsee kysyntää entisestään, mikä on omiaan syventämään taloudellista taantumaa. Koska suuri osa osamaksuehdoin myytyvistä kestokulutushyödykkeistä tuodaan ulkomailta, osamaksukaupan laajuuden on katsottu voivan vaikuttaa kielteisesti myös ulkomaiseen maksuvalmiuteen.

Kielteisten vaikutusten ehkäisemiseksi on lailla luottoehdoista osamaksukaupassa (21.12.1962/622) myönnetty valtioneuvostolle valtuudet antaa laissa tarkemmin määriteltyjä osamaksukauppaa rajoittavia säännöksiä. Täten on haluttu tarjota valtiovallalle yleisiä rahapoliittisia keinoja tehokkaammat välineet puuttua nimenomaan osamaksukaupan muodossa tapahtuvaan luotonantoon. Näitä valtuuksia valtioneuvosto on käyttänyt säännönmukaisesti.[2] Säännöstelyvaltuuksia ei ole ulotettu esimerkiksi sellaiseen nykyään merkittävään rahoitusmuotoon kuin tililuottoon. Myöskään leasingsopimukset eivät

---

[20] Vrt. myös *Hessler*, SvJT 1954 s. 423.

[1] Ks. esim. *Hall. es. 27/1962 vp.* s. 1 ja *Kom.miet. 1961:13* s. 12—14.

[2] Ks. valtioneuvoston päätös luottoehdoista eräiden tavaroiden vähittäismaksukaupassa 23.4.1965/224 ja sen muuttamisesta annetut päätökset 9.2.1967/82 (jolla mm. muutettiin päätöksen nimikkeeksi valtioneuvoston päätös luottoehdoista eräiden tavaroiden osamaksukaupassa), 20.3.1969/190, 19.2.1970/143, 2.7.1970/442, 19.11.1970/703, 12.7.1972/565 ja 14.12.1978/977.

yleensä kuulu säännöstelyn piiriin, koska puheena olevan lain ja sen nojalla annettujen säännösten soveltamisala kytkeytyy OsamKL:n soveltamisalaan.

Luottoehdoista osamaksukaupassa annetun lain 1 §:n mukaan valtioneuvosto on oikeutettu antamaan rajoitussäännöksiä silloin, kun osamaksukaupan laajuus saattaa muodostua rahan arvon tai maan ulkomaisen maksuvalmiuden turvaamisen kannalta liialliseksi. Valtioneuvosto voi päättää, että myytäessä tiettyjä tai tietynlaisia tavaroita osamaksukaupalla on myydyn esineen käteishinnasta suoritettava ennen esineen luovuttamista ostajalle vähintään määräosa ja että kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettava tietyn ajan kuluessa säännöllisin väliajoin ja pääasiassa yhtä suurina erinä.

Nykyisessä muodossaan rajoitussäännökset koskevat uusien kuorma-, paketti- ja henkilöautojen, traktorien, moottoripyörien, televisioiden, radioiden, kaiuttimien, levy-, nauha- ja lankasoittimien, jää- ja pakastekaappien, pesu-, astianpesu- ja ompelukoneiden sekä pölynimurien osamaksukauppaa.[3] Pienimmän sallitun käteismaksuerän suuruus vaihtelee näissä tavararyhmissä 20:sta 50:een prosenttiin käteishinnasta. Pisin sallittu luottoaika taas vaihtelee 18:sta 30:een kuukauteen.[4]

Valtioneuvoston päätöksen noudattamisen tehostamiseksi on luottoehdoista osamaksukaupassa annetun lain 3 §:ssä säädetty, että "osamaksukaupassa, jossa ei ole noudatettu 1 §:n nojalla annetun päätöksen määräyksiä, on sopimukseen sisältyvä ehto myydyn esineen omistusoikeuden pidättämisestä myyjälle tai myyjän oikeuttamisesta ottamaan esine takaisin mitätön". Lain sanamuoto osoittaa selvästi, ettei muun kuin omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon sitovuuteen ole tarkoitettu puuttua. Sanamuodon mukaiselle tulkinnalle löytyy tukea myös lainvalmistelutöistä, ja se on parhaiten sopusoinnussa säännöksen tehostetarkoituksen kanssa.[5] Jos rikkomisesta olisi seurauksena koko

[3] Ks. valtioneuvoston päätös luottoehdoista eräiden tavaroiden osamaksukaupassa annetun valtioneuvoston päätöksen muuttamisesta (14.12.1978/977) 1 §.

[4] Laissa edellytetään käteismaksuerän määräytyvän käteishinnan mukaan, kun taas valtioneuvoston päätöksen sanamuoto viittaa siihen, että käteismaksuerä määräytyisi todellisen kauppahinnan (luottohinnan) perusteella. Lain nykyisellä sanamuodolla on hallituksen esityksen ja lakivaliokunnan mietinnön mukaan pyritty entistä selvemmin osoittamaan, että käteismaksuerä määräytyy juuri käteishinnan perusteella, ks. *Hall. es. n:o 190/1974 vp.* s. 1 ja *Lv. miet. n:o 20/1974 vp.* s. 1. Tämän mukaisesti on myös valtioneuvoston päätöstä tulkittava.

[5] Ks. *Kom.miet. 1961:13* s. 23—24 ja 27 sekä myös *Hall. es. n:o 27/1962 vp.* s. 2, *Hall. es. n:o 189/1969 vp.* s. 1, *Olsson*, JFT 1971 s. 150 ja 156—157 sekä *Olsson*, LM 1971 s. 661—662.

Lain 4a §:ssä (13.2.1970/118) on puheena olevien säännösten noudattamista lisäksi tehostettu lähinnä myyjään kohdistuvalla rangaistus- ja menettämisseuraamuksella. Menetet-

osamaksukauppasopimuksen pätemättömyys, seuraamus ei ehkä olisi myyjälle yhtä raskas kuin pelkän vakuuden menettäminen. Toisaalta ostajalla ei mahdollisesti olisi samanlaista intressiä vedota koko sopimuksen tehottomuuteen kuin pelkän omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon tehottomuuteen.

Oikeuskirjallisuudessa käydyssä vilkkaassa keskustelussa säännöksen tulkinnasta ovat ilmeisesti ainoastaan *Hakulinen* ja *Raninen* olleet kannalla, joka poikkeaa yllä esitetystä. Hakulisen ja Ranisen mukaan koko kauppasopimusta on yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti pidettävä pätemättömänä kauppahinnan suorittamiseen saakka, koska sopimuksen olennainen määräys, omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto, on tehoton.[6] Kuten käydyssä keskustelussa on todettu, tälle sopimusoikeudelliselle periaatteelle ei voida kuitenkaan antaa esillä olevassa tilanteessa ratkaisevaa merkitystä, koska asiasta on erityisesti säädetty.[7]

Kanta, jonka mukaan tehottomuus koskee ainoastaan omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoa, on nykyään vakiintunut niin oikeuskirjallisuudessa kuin oikeuskäytännössä.[8] Korkeimman oikeuden käytännöstä voidaan mainita ratkaisut KKO 1970 II 88 ja 1973 II 96.[9]

b. Kuluttajansuojaan tähtäävät rajoitukset. Kuluttajansuojelun kannalta luottorajoituksia on pidetty tarpeellisina varsinkin ylivelkaantumisen ehkäisemiseksi.[10] Erityisesti käteismaksuerän suuruus vaikuttaa ostajan mahdollisuuk-

---

täväksi voidaan tuomita esineen arvo joko kokonaan tai osaksi. Se, että menetettäväksi on säädetty esineen arvo eikä itse esinettä, on sopusoinnussa yllä puolletun tulkinnan kanssa, jonka mukaan osamaksukauppasopimus jää muilta osin voimaan, vaikka omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto olisi lain 3 §:n mukaan pätemätön. Ks. lisäksi rangaistussäännöksestä *Olsson*, JFT 1971 s. 662, vrt. *Hakulinen*, LM 1971 s. 407—408 ja 665.

[6] Ks. *Hakulinen*, LM 1971 s. 404—407, 410—411 ja 664—666 sekä *Hakulinen — Raninen* s. 121—124. Mainituissa kohdissa on vedottu myös mm. omistusoikeuden perustuslainsuojaan ja siihen, että ehdon ollessa pätemätön kauppa ei täyttäisi OsamKL:n soveltamisedellytyksiä. Vrt. JFT 1974 (keskustelukysymys, *Godenhielmin* ja *Portinin* puheenvuorot) s. 34, *Olsson*, LM 1971 s. 662 ja *Olsson*, JFT 1971 s. 150—156.

[7] Ks. seuraavassa alaviitteessä mainittuja lähteitä.

[8] Ks. *OLJ 1982:8* s. 21, *Kom.miet. 1977:30* s. 46, *Havansi* s. 460—461, *Havansi*, Luotto-oikeus s. 282—283 ja 347, *Aurejärvi*, Velvoiteoikeuden pääkohtia s. 65, *Aurejärvi*, JFT 1981 s. 271—272, *Zitting — Rautiala* s. 335, JFT 1974 (keskustelukysymys) s. 34, *Olsson*, JFT 1971 s. 157—158 sekä edellä av. 5 ja 6 mainittuja lähteitä.

[9] Ks. lisäksi KKO 1973 II 72, jossa hylättiin ostajan luovutuksensaajaan kohdistetut myyjän vaatimukset sillä perusteella, että omistuksenpidätys oli puheena olevien säännösten perusteella pätemätön.

[10] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 11, *OLJ 1982:8* s. 6—8 ja 51 sekä *Kom.miet. 1977:30* s. 4, 28 ja 92—93.

siin ja haluun ryhtyä luottokauppaan. Riittävän suuri käteismaksuerä voi ohjata kuluttajan harkitsemaan maksukykyään ja hankinnan tarpeellisuutta. Samalla se saattaa ohjata kuluttajan kiinnittämään entistä enemmän huomiota eri rahoitustapojen kustannuksiin.

Talouspoliittisilla rajoituksilla voidaan päästä paljolti samoihin tuloksiin. Erona on lähinnä se, että talouspoliittiset näkökohdat edellyttävät suhdannevaihteluihin reagoivaa sääntelyä ja että talouspoliittisiin tavoitteisiin kuuluva maksuvalmiuden turvaaminen puoltaa rajoitusten painottamista tyypillisiin tuontitavaroihin. Lisäksi talouspoliittisista syistä voi olla aiheellista rajoittaa myös tuotantotoimintaa varten tehtäviä hankintoja.

Kuluttajansuojaan tähtääviä osamaksukaupan luottorajoituksia on ollut Pohjoismaista pisimpään käytössä Norjassa. Nämä rajoitukset, joita on ollut voimassa vuodesta 1954 lähtien, ovat koskeneet käteismaksuerän vähimmäissuuruutta.[11] Samasta vuodesta lähtien käteismaksuerän vähimmäissuuruutta koskevia säännöksiä on ollut voimassa myös Tanskassa, kun taas Ruotsissa tällaiset säännökset otettiin vasta vuoden 1977 KonsumentkreditL:iin.[12]

Suomessa ei ole annettu nimenomaan kuluttajansuojaan tähtääviä luottorajoituksia. Kulutusluottolainsäädännön valmistelun aikana tällaisten rajoitusten tarpeellisuudesta esitettiin erisuuntaisia käsityksiä.[13] Sekä kulutusluottotoimikunnan mietintöön että kulutusluottolakia valmistelleen oikeusministeriön työryhmän ehdotukseen sisältyi säännös, jonka mukaan kulutusluottokaupoissa oli pääsääntöisesti perittävä käteismaksuosuutena vähintään 20 prosenttia käteishinnasta.[14] Tällaista säännöstä perusteltiin edellä esitetyn tyyppisillä kuluttajansuojaa koskevilla näkökohdilla. Laissa on kuitenkin ainoastaan oikeutettu valtioneuvosto antamaan asiaa koskevia säännöksiä, jos se on tarpeen kuluttajien haitallisen ylivelkaantumisen ehkäisemiseksi.[15]

Valtioneuvosto voi KSL 7:21.1:n 1 kohdan mukaan päättää, että määrätynlaisista tai määrättyä käteishintaa kalliimmista kulutushyödykkeistä on kertaluottoa myönnettäessä perittävä vähintään määräosa käteishinnasta ennen

---

[11] Ks. *NOU 1977:12* s. 59—65 ja *Hagstrøm*, Jussens Venner 1986 s. 238—240. Tosiasiassa edellä mainittuja rajoituksia on ilmeisesti käytetty paljolti talouspoliittisten päämäärien hyväksi.

[12] Ks. *Bet. 1978:839* s. 11—14 ja 38—39, *Henrik Rothe*, Om udbetaling og aftalt kredittid i forbrugerkreditkøb, UfR 1987 s. 44—47, *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 20—26 ja 198—217 sekä *SOU 1975:63* s. 170—176 ja *Westerlind — Beck-Friis — Sköllerholm* s. 98—115.

[13] Ks. esim. *OLJ 1978:13* s. 10—13.

[14] Ks. edellä av. 10.

[15] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 35—36.

tavaran luovuttamista. KSL 7:21.1:n 2 kohdan mukaan voidaan lisäksi määrätä, että hinta kokonaisuudessaan on tällaisissa kertaluotoissa sovittava maksettavaksi määrätyn enimmäisajan kuluessa säännöllisin väliajoin ja pääasiassa yhtä suurina erinä. KSL 7:21.1:n 3 kohdan nojalla voidaan päättää tililuottosopimuksia koskevista rajoituksista. Rajoitussäännöksiä ei ole toistaiseksi annettu.

Valtioneuvoston KSL 7:21.1:n nojalla päättämät rajoitukset eivät voi koskea KSL 7 luvun soveltamisalan ulkopuolelle jääviä kauppoja. OsamKL:n alaiset kaupat eivät kuulu näiden kuluttajansuojaan tähtäävien rajoitusten piiriin, elleivät ne kuulu myös KSL 7 luvun soveltamisalaan. Viimeksi sanotut kuluttajien osamaksukaupat voivat taas olla sekä edellisessä jaksossa käsiteltyjen talouspoliittisten rajoitusten että nyt puheena olevien rajoitusten piirissä. Tällaisessa tapauksessa on ratkaiseva merkitys tiukemmat luottorajoitukset asettavilla säännöksillä.[16]

Valtioneuvoston antamien rajoitusten rikkomisesta seuraa KSL 7:21.2:n mukaan omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon mitättömyys. Myöskään tämän säännöksen sanamuodon mukaan rikkomus ei vaikuta itse kauppasopimuksen pätevyyteen. Asia on lisäksi nimenomaan todettu hallituksen esityksen perusteluissa, eikä sanamuodon mukaisen tulkinnan oikeellisuudesta voi olla epäselvyyttä.[17]

8.1.2.4. Kauppahinta, korko ja hyvitys vakuutusmaksuista

a. Elinkeinonharjoittajien osamaksukaupat. OsamKL 2.1 ja 3.2 §:n osamaksuhintaa koskevia säännöksiä sovellettaessa ei aina ole ratkaisevaa se, mitä saamisia sopimuksessa on luettu osamaksuhintaan.[1] Kyseiset säännökset ovat ostajan hyväksi pakottavia, eikä osamaksuhintaan siten yleensä voida sisällyttää sellaisia saamisia, joita ei voida lain perusteella pitää osamaksuhintaan luettavina. Toisaalta osamaksuhintaan voi olla sanottuja säännöksiä sovellettaessa luettava myös sellaisia maksuja, jotka sopimuksessa on erotettu osamaksuhinnasta. Tätä voi vaatia ostajan etu sikäli, kuin sopimuksessa on erotettu osamaksuhinnasta saamisia, joita olisi OsamKL 3.2 §:n 2 kohdan mukaan alennettava tilityksessä. Esimerkkinä voidaan mainita erillisen osamaksulisän muodossa perittävät luottokustannukset.

Osamaksuhintaan sisällytettäviä saamisia ei ole missään kohdin OsamKL:ssa

[16] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 36.

[17] Ks. myös *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 36.

[1] Vrt. jaksossa 8.1.2.2. OsamKL 1a.2 §:stä esitettyä.

määritelty. Erityisesti OsamKL 7.2 §:stä ilmenee kuitenkin se sinänsä olennainen seikka, että omistuksenpidätystä ei voida jäljempänä käsiteltäviä poikkeuksia lukuun ottamatta käyttää muiden kuin kyseisestä kaupasta johtuvien saamisten turvaamiseen. Täten osamaksuhintaankaan ei voida sisällyttää muista kauppasopimuksista johtuvia saamisia.

Mikäli useita esineitä on myyty *samalla osamaksukauppasopimuksella*, kauppa muodostaa myös omistuksenpidätysehdon vaikutusten kannalta yhtenäisen kokonaisuuden (OsamKL 6 §:stä johtuvin rajoituksin).[2] Sen sijaan useiden kauppasopimusten *yhdistäminen jälkikäteen* tekemällä eri sopimuksilla myytyjä esineitä koskeva yhteinen kauppasopimus ei ole mahdollista. Esimerkiksi omistusoikeuden siirtyminen eri kauppasopimuksilla myytyihin esineisiin on tällaisissa tapauksissa ratkaistava kytkentäehdosta riippumatta, kuten ilmenee ratkaisusta KKO 1974 II 79.[3] Jo OsamKL:a valmistelleen komitean mietinnössä on todettu kuvatunlaisen menettelyn olevan OsamKL 7.2 §:n sisältämän kytkentäehtojen kiellon vastaista.[4]

Ehto, jonka mukaan omistusoikeuden siirtyminen edellyttää *myöhemmästä kaupasta* johtuvien saamisten suorittamista, on yleensä selvästi kytkentäeh-

[2] Kun useampia esineitä on myyty samalla osamaksukauppasopimuksella, esineitä takaisin otettaessa voi OsamKL 6 §:n mukaan tulla suoritettavaksi eräänlainen kauppasopimuksen jakaminen. OsamKL 6 §:n mukaan ostajalla on nimittäin oikeus pitää haluamansa esine, jos hän maksaa tälle esineelle tilityksessä määrätyn arvon ja myyjän hyväksi koko kaupassa vahvistetun 4.2 §:n mukaisen määrän erotuksen. Ostajan ei täten tarvitse lunastaa kaikkia samalla sopimuksella myytyjä esineitä. Koska ostajan on maksettava myyjän koko jäännössaaminen sikäli, kuin se ei tule katettua myyjälle joutuvien esineiden arvolla, tällaisen kauppasopimuksen jakamisen merkitys on vähäinen myyjälle ja ehkä myös ostajalle. Puheena olleita säännöksiä ei sitä paitsi ole OsamKL 6.2 §:n mukaan sovellettava, jos esineiden arvo alenisi huomattavasti niiden toisistaan erottamisen vuoksi. Ks. OsamKL 6 §:n tulkinnasta esim. *Kom.miet. 1951:14* s. 20, *Lvk 1930:6* s. 29, *Hakulinen — Raninen* s. 57—59 ja myös *Eklund — Nordström* s. 74—75.

[3] Mikäli sopimuksessa on käytetty tehotonta kytkentäehtoa ja kauppasopimukset joudutaan myöhemmin "erottamaan" toisistaan, ostajan suorittamien maksujen jakaminen eri sopimusten osalle voi tuottaa vaikeuksia. Puheena olleessa ratkaisussa KKO 1974 II 79 todettiin, että ostajalla oli ollut oikeus lukea viimeisen kauppasopimuksen päättämisen jälkeen suorittamansa lyhennyserät ensi sijassa kahdesta aikaisemmasta sopimuksesta johtuvien velkojensa maksuksi. Tällä perusteella katsottiin, että aikaisemmista sopimuksista johtuvat osamaksuvelat olivat tulleet kokonaan suoritetuiksi ja että näillä sopimuksilla myydyt esineet kuuluivat siten ostajan konkurssipesään. Jutussa oli kysymys paremmasta oikeudesta ainoastaan kahdella ensimmäisellä sopimuksella myytyihin esineisiin.

Ellei voida selvittää, mitkä esineistä ovat maksamatta, omistuksenpidätys ei tuottane lainkaan suojaa ostajan velkojia ja luovutuksensaajia vastaan, ks. jakso 6.5.3.

[4] Ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 20—21.

tojen kiellon vastainen. Joskus voi olla kuitenkin vaikea ratkaista, onko kysymys useasta erillisestä kauppasopimuksesta vai muodostavatko sopimukset yhtenä kauppana pidettävän kokonaisuuden. Ratkaiseva merkitys on nähdäkseni annettava sille, onko jälkimmäisen kaupan kohteesta ja muista kaupan ehdoista sovittu sitovasti ensimmäisen kaupan päättämisen yhteydessä. Mikäli näin on asian laita, kauppojen kytkeminen toisiinsa ei liene OsamKL 7.2 §:n vastaista. Myöhempään sopimukseen voitaneen jälkikäteen tehdä muutoksia ja täydennyksiä ilman, että menettelyn sallittavuus kytkentäehtojen kiellon kannalta tulisi yleensä kyseenalaiseksi.

OsamKL 7.2 §:n mukaan kielletty kytkentä voi syntyä myös silloin, kun ensimmäisellä osamaksusopimuksella myyty esine palautetaan myyjälle ennen kauppahinnan loppuun suorittamista ja osapuolten välillä päätetään muuta esinettä koskeva uusi osamaksukauppasopimus. Kielletystä kytkennästä tällaisessa "vaihdossa" on kysymys sikäli, kuin ensimmäisestä kaupasta jäljelle jäänyttä ostajan velkaa sisällytetään jälkimmäisessä kaupassa sovittuun kauppahintaan.[5] Käytännössä tällaisen kytkennän selvittäminen lienee vaikeaa ainakin, jos puheena olevasta järjestelystä on sovittu yhdellä kertaa. Aikaisemmasta kaupasta tosiasiassa jäljelle jäänyt ostajan velka voi tulla katettua niin, että palautettava esine arvioidaan todellista arvokkaammaksi. Palautettavan esineen yliarvostus voidaan puolestaan kompensoida myytävän uuden esineen hinnassa, esimerkiksi epäämällä ostajalta alennus, jonka olisi muuten saanut myyjän noudattaman käytännön mukaan.

Sen paremmin kuin toisesta kauppasopimuksesta johtuvia saamisia ei kokonaan *toisen tyyppisistä sopimuksista* johtuvia saamisia voida sisällyttää osamaksuhintaan. Ongelmallisia voivat olla kuitenkin sellaiset saamiset, jotka johtuvat osamaksukaupan yhteydessä ostajalle tarjotuista palveluksista. Epäselvää ei tosin ole yleensä se, voidaanko omistuksenpidätysehtoa käyttää tällaisen saamisen vakuutena. Kaupan yhteydessä ostajalle tarjotuista palveluksista johtuvat saamiset voitaneen nimittäin säännönmukaisesti joko lukea osamaksuhintaan tai katsoa OsamKL 3.2 §:n 5 kohdassa ja OsamKL 7.2 §:ssä tarkoitetuiksi esinettä koskevista toimenpiteistä johtuviksi saamisiksi.

Osamaksuhintaan luettavien saamisten ja OsamKL 3.2 §:n 5 kohdassa ja 7.2 §:ssä tarkoitettujen saamisten erottelulla on merkitystä sikäli, että jälkimmäisiä saamisia ei oteta huomioon laskettaessa osamaksuhinnan ja käteishin-

[5] Kauppahintaan sisältyvänä eränä on sen sijaan pidettävä myyjän korvaussaamista, joka perustuu siihen, että myyjä on menettänyt ostajan luovuttaman vaihtoesineen sivulliselle ja joutuu tämän vuoksi perimään esineen arvon ostajalta, ks. myös *Hessler*, SvJT 1984 s. 167 ja *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 197. Vrt. KKO 1987:117.

nan suuruuseroa kuvaavaa suhdelukua. Vastaavasti tällaisia saamisia ei erääntymättöminä alenneta tilityksessä tämän suhdeluvun osoittamalla tavalla, kuten alennetaan osamaksuhintaan luettavia maksueriä OsamKL 3.2 §:n 2 kohdan mukaan.[6]

OsamKL:sta tai sen esitöistä ei löydy juuri minkäänlaisia arviointiperusteita, joiden avulla voitaisiin jakaa ostajalle kaupan yhteydessä tarjotuista palveluksista johtuvat saamiset edellä mainittuun kahteen ryhmään. Enintään voitaneen sanoa, että osamaksuhintaan luettavien saamisten, jotka lain kielenkäytön mukaan ovat osamaksukaupasta johtuvia, on edellytetty liittyvän läheisesti itse kauppaan. Tyypillisiä OsamKL 3.2 §:n 5 kohdassa ja 7.2 §:ssä tarkoitettuja saamisia ovat taas sellaiset, jotka johtuvat kaupan päättämisen ja hallinnan luovuttamisen jälkeisistä toimenpiteistä. Viimeksi sanottuun viittaa OsamKL 3.2 §:n 5 kohdan ja 7.2 §:n sanonta "esineen korjaamisesta tai muusta sitä koskevasta toimenpiteestä" sekä myös näiden säännösten syntytausta, jota selvitetään jaksossa 8.1.2.5.

Erottelua osamaksuhintaan luettavien ja OsamKL 3.2 §:n 5 kohdassa ja 7.2 §:ssä tarkoitettujen saamisten välillä helpottaa se, että ratkaiseva merkitys voidaan monissa rajatapauksissa antaa osamaksukauppasopimuksen määräyksille. OsamKL 3.2 §:n 5 kohdassa ja 7.2 §:ssä tarkoitettujen saamisten sisällyttäminen osamaksuhintaan ei vaaranna ostajan etuja. Kysymys on saamisista, joiden vakuutena omistuksenpidätystä voidaan joka tapauksessa käyttää. Myöskään se, että kyseisiä saamisia käsitellään tilityksessä osamaksuhintaa koskevien sääntöjen mukaisesti, ei yleisesti vaaranna ostajan etuja vaan voi koitua ostajan eduksikin.[7] Ratkaisevan merkityksen antamista sopimusmääräyksille ei täten estä se, että sovellettavat säännökset ovat ostajan hyväksi pakottavia.

Jos voidaan selvittää, että myyjä on perinyt ostajalle tarjotuista palveluksista yhtä suuren korvauksen kuin hän olisi perinyt käteismaksun saadessaan, sopimusmääräyksille voidaan antaa ratkaiseva merkitys myös silloin, kun kyseinen saaminen on erotettu osamaksuhinnasta. Kyseisiä saamisia ei tällöin alenneta OsamKL 3.2 §:n 2 kohdassa säädetyllä tavalla, mutta tämä ei loukkaa ostajan etua, koska mainitulla säännöksellä pyritään saattamaan erääntymättömät maksuerät juuri käteishintaa vastaaviksi.

[6] Lisäksi erottelulla saattaa olla merkitystä ratkaistaessa sitä, voidaanko pelkästään kauppahinnan suorittamista koskevan omistuksenpidätysehdon tulkita käsittävän kyseisen saamisen, ks. jaksossa 8.1.2.5. esitettyä.

[7] Lopputulos vaihtelee tapauksittain mm. sen mukaan, onko kyseinen saaminen maksettu tai erääntynyt esineen takaisin ottamisen aikaan ja sisältyykö tähän saamiseen tai muihin osamaksukaupasta johtuviin saamisiin osamaksulisää. Myös se, minkä suuruinen osamaksulisä eri saamisiin sisältyy, vaikuttaa tulokseen. Vaihtelu johtuu siitä, että osamaksuhintaan luettavat saamiset vaikuttavat osamaksuhinnan ja käteishinnan suhteeseen ja että tämän suhteen mukaista vähennystä ei tehdä maksetuista tai erääntyneistä saamisista.

Osamaksukaupan erityispiirteistä johtuvina osamaksuhintaan on luettava myyjän perimät korvaukset ostajalle myönnetystä luotosta ja myyjän saamisen turvaamisesta. Tällaisia ovat esimerkiksi korvaukset, jotka johtuvat luottotiedusteluista tai -valvonnasta, maksujen käsittelystä, vekselien diskonttaamisesta, osamaksukaupan rahoitussopimuksista tai luottovakuutuksesta.[8] Lisäksi muu kuin erikseen maksettava *korko* on luettava osamaksuhintaan, kuten ilmenee OsamKL 1.3 §:stä ja 3.2 §:n 3 kohdasta. Myös erikseen maksettava korko on OsamKL 2.1 ja 7.2 §:ssä kosketelluissa kysymyksissä samanlaisten sääntöjen alainen kuin osamaksuhinta. Tämä koskee myös *viivästyskorkoa*. Sen sijaan OsamKL 3.2 §:n mukaisessa tilityslaskelmassa erikseen maksettava korko ja viivästyskorko otetaan huomioon erityisella tavalla.

Osamaksuhintaan sisältyvä korko hyvitetään myyjälle osamaksuhintaa koskevien OsamKL 3.2 §:n 1 ja 2 kohtien osoittamalla tavalla. Erääntyneisiin maksueriin sisältyvä korko luetaan sellaisenaan myyjän hyväksi, ja erääntymättömiin eriin sisältyvää korkoa alennetaan käteishinnan ja osamaksuhinnan osoittamassa suhteessa. Erikseen maksettava korko lasketaan vähentämättömänä esineen takaisin ottamiseen (OsamKL 18.1 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa tilityksen toimittamiseen) saakka ja jätetään kokonaan huomioon ottamatta tämän jälkeiseltä ajalta.[9]

Valinta edellä esitettyjen laskutapojen välillä riippuu ensi sijassa siitä, onko korko osamaksukauppasopimuksessa erotettu osamaksuhinnasta. Lisäksi on merkitystä koron määräytymisperusteilla. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että jälkimmäistä laskutapaa voidaan soveltaa vain, jos korko määräytyy kulloinkin maksamatta olevan saatavan suuruuden, osamaksukauppasopimuksessa määrätyn korkoprosentin ja tosiasiallisen maksuajan mukaan.[10] Erilaiset kiinteät osamaksukorot olisi täten tilityksessä sisällytettävä osamaksuhintaan. Sanotunlainen tulkinta on mielestäni perusteltu.

Viivästyskorko hyvitetään myyjälle periaatteessa samojen sääntöjen mukaan kuin erikseen laskettava varsinainen korko. Viivästyskoron laskemiseen liittyy kuitenkin lukuisia ongelmia.[11] Tällainen on ensinnäkin

---

[8] Osamaksukaupan rahoitusjärjestelyistä ks. jaksossa 9. esitettyä.

[9] Ks. jäljempänä av. 15 mainittuja lähteitä.

[10] Ks. *Kurvinen* s. 14. Samoihin seikkoihin on kiinnitetty huomiota ratkaistaessa sitä, millä tavoin ostajalta perittävä korko on verotuksessa jaksotettava ja millä tavoin ostajalta perittävä korko otetaan huomioon liikevaihtoverollisen myynnin arvoa määrättäessä. Ks. esim. *Heiniö*, Investointi- ja leasingrahoituksen tuloverovaikutukset s. 19 ja *Pipatti* s. 13—14. Liikevaihtoverotuksessa ei ole kuitenkaan annettu merkitystä sille, peritäänkö korko tällaisen laskutavan mukaisina erinä vai esim. tasasuuruisina erinä. Puheena olevissa tilitystilanteissa on edellytettävä, että korko peritään ostajalta mainitun laskutavan osoittamissa erissä.

[11] Ks. yleisesti viivästyskoron huomioon ottamisesta tilityksessä *Arento* s. 184—185, *Hakulinen — Raninen* s. 48 ja *Lvk 1930:6* s. 25 (verr. *Kom.miet. 1951:14* s. 17). Problema-

viivästyneille maksuille määrättävän koron laskemisen alkuajankohta. KorkoL 4.1 §:n mukainen 16 prosentin suuruinen viivästyskorko on laskettava lain 5.1 §:n mukaan eräpäivästä lukien, jos eräpäivä on ennalta määrätty velallista sitovasti kuten asian laita on säännönmukaisesti osamaksukaupoissa. Samalla tavalla on laskettava KorkoL 4.2 §:ssä säännelty viivästyskorko, joka määräytyy eräpäivää edeltävältä ajalta maksettavan korkeamman koron mukaan.

Jos ostaja on osamaksukauppasopimuksessa sitoutunut suorittamaan viivästyskorkoa, joka ylittää edellä kerrotun KorkoL:n mukaisen viivästyskoron, on tulkinnanvaraista, voidaanko sopimuksen mukaista korkoa laskea eräpäivästä lukien, vaikka se olisi ostajaa sitovasti ennalta määrätty. Kysymyksessä voitaisiin nimittäin katsoa olevan sellaisen sopimuksessa määrätyn erityisen seuraamuksen, jonka myyjä on oikeutettu saattamaan voimaan ainoastaan OsamKL 2 §:n mukaisin edellytyksin. Perustellumpi lienee kuitenkin tulkinta, jonka mukaan viivästyskorkoa ei ole ylipäänsä pidettävä OsamKL 2 §:n mukaisena seuraamuksena.[12] Velvollisuus viivästyskoron maksamiseen on lakisääteinen seuraamus, vaikka sopimuksella olisi puututtu koron suuruuteen tai laskemisperusteisiin. Muunlainen tulkinta tekisi viivästyskoron laskemisen monesti hankalaksi ja asettaisi kyseenalaisella tavalla erilaisten sääntöjen alaiseksi toisaalta nyt puheena olevat tapaukset toisaalta KorkoL 4.2 §:ssä tarkoitetut tilanteet.

Jos kysymys on kaupasta, jolla ostaja hankkii elinkeinonharjoittajalta esineitä pääasiallisesti henkilökohtaista tarvettaan varten tai yksityisessä taloudessaan käytettäväksi, viimeksi puheena olleet sopimukset ovat KorkoL 2.2 §:n mukaan kokonaan tehottomia.[13] Lisäksi KorkoL:n mukaista korkoa voidaan tällöin sovitella lain 11 §:ssä mainittujen edellytysten täyttyessä.[14] Useimmiten (eli jos kysymys on lisäksi KSL 1:3:ssä tarkoitetusta kulutushyödykkeestä) tilitys tulee puheena olevissa tapauksissa toimitettavaksi seuraavassa jaksossa käsiteltävien KSL 7 luvun säännösten eikä OsamKL:n tilityssäännösten nojalla.

Viivästyskorkoa on laskettava OsamKL 18.1 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa tilityksen toimittamiseen saakka. Muissa tapauksissa viivästyskorkoa on laskettava esineen takaisin ottamiseen saakka, joka yleensäkin on tilityksessä ratkaiseva hetki.[15]

Samalla tavalla kuin korko voidaan *hyvitys vakuutusmaksuista* joko sisällyttää osamaksuhintaan tai periä erillisenä. Tämä ilmenee OsamKL 1.3 §:stä

---

tiikasta, joka liittyy tilityserotukselle laskettavaan viivästyskorkoon, ks. *Hormia*, LM 1986 s. 687—696, *Mikko Paatero*, Mikä totuus onkaan? SPL 1985 s. 201—202, *Lahia* s. 219, *Arento* s. 186, *Hakulinen — Raninen* s. 52—53 ja 89 sekä *Kurvinen* s. 31.

[12] Ks. myös KSL 7 luvusta jäljempänä av. 23 esitettyä.

[13] Ks. lähemmin esim. *Wilhelmsson — Sevón* s. 66—72 ja 78—82.

[14] Ks. lähemmin *Wilhelmsson — Sevón* s. 163—170.

[15] Ks. myös *Lvk 1930:6* s. 25 ja *Hakulinen — Raninen* s. 89—90 (vrt. kuitenkin s. 52).

ja 3.2 §:n 3 kohdasta. Vakuutusmaksun hyvitys lienee luettava tilityksessä myyjän hyväksi myös silloin, kun tällaisesta hyvityksestä ei ole määrätty osamaksukauppasopimuksessa mutta myyjä on suorittanut vakuutusmaksun ostajan puolesta tämän laiminlyötyä sopimuksen mukaisen vakuuttamisvelvollisuutensa.[16]

OsamKL 3.2 §:n 3 kohdan sanamuoto ei aseta minkäänlaisia vaatimuksia vakuutukselle, josta johtuva hyvitys on luettava myyjän hyväksi tilityksessä. OsamKL:a valmistelleen komitean mukaan säännös koskee "esineen vakuuttamisesta" johtuvia saamisia.[17] Näin ollen silmällä on ehkä pidetty vakuutuksia, jotka tarkoittavat vakuutussopimuslain (12.5.1933/132) 36 §:n mukaisesti, että esineen "arvo sinänsä ei vähene tai katoa".[18] Yleensä sopijapuolilla ei liene mitään syytäkään määrätä osamaksukauppasopimuksessa muunlaisten vakuutusten ottamisesta tai maksujen hyvittämisestä.

Moottoriajoneuvon liikennevakuutus on kuitenkin esimerkki sellaisesta muuta kuin esineen arvon säilymistä tarkoittavasta vakuutuksesta, joka myyjän voi olla aiheellista ottaa huolehdittavakseen. Myyjä voi nimittäin omistaja-asemansa perusteella joutua LiikVakL 16 §:n mukaan vastuuseen vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönnistä. Omistuksenpidätyksen käyttäminen vakuutusmaksun hyvityksen vakuutena on perusteltua hyväksyä myös tällaisissa tapauksissa, koska hyvityksen periminen johtuu selvästi omistuksenpidätyskaupan erityispiirteistä.[19] Myönteiseen lopputulokseen voidaan päätyä myös

[16] Ks. myös *Kom.miet. 1951:14* s. 17, *Hakulinen — Raninen* s. 48 ja myös *Eklund — Nordström* s. 64.

Kuten jaksossa 8.1.2.2. on todettu, vakuutusmaksun hyvityksen peruste ja markkamäärä pitää OsamKL 1a.2 §:n mukaan ilmoittaa 1a.1 §:n mukaiset vaatimukset täyttävässä osamaksukauppasopimuksessa. Tämän lienee katsottava soveltuvan myös yllä mainittuun tilanteeseen. Käytännössä vakuutusmaksu voitaneen siten vain harvoin vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella lukea myyjän hyväksi tilityksessä. — Liikennevakuutusmaksujen hyvityksestä ks. jäljempänä av. 19 esitettyä.

Järjestelyllä, jossa vakuutusyhtiö veloittaa vakuutusmaksut suoraan ostajalta eikä myyjältä, on liikevaihtoverotuksellisia etuja, ks. lähemmin esim. *Pipatti* s. 3, 5 ja 15.

[17] Ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 17. Ks. lisäksi *Kom.miet. 1969: B 59* s. 4—7 ja *Hakulinen — Raninen* s. 48.

[18] Vrt. myös *Kaarlo Ignatius*, Vakuutussopimuslaki 12 päivältä toukokuuta 1933 selityksin (kolmas, tarkistettu painos, toimittanut Antti Kivivuori, Vammala 1970) s. 90—91.

[19] Edellä esitettyjen periaatteiden mukaisesti liikennevakuutusmaksut on nähdäkseni luettava tilityksessä myyjän hyväksi myös silloin, kun myyjä on ottanut vakuutuksen ostajan laiminlyötyä vakuuttamisvelvollisuutensa. Merkitystä ei liene edes sillä, onko ostajan vakuuttamisvelvollisuudesta mainittu sopimuksessa vai perustuuko se pelkästään LiikVakL:iin. Komiteanmietinnössä on kyllä todettu, että vakuutusmaksut on hyvitettävä myyjälle, kun myyjä on suorittanut ne ostajan laiminlyötyä *sopimuksen mukaisen* vakuuttamis-

OsamKL 3.2 §:n 5 kohdan ja 7.2 §:n säännösten perusteella, kuten jaksossa 8.1.2.5. esitetään.

b. Kulutusluottokaupat ja kuluttajien osamaksukaupat. KSL 7 luvussa ei määritelty myyjän kauppahintasaamista olennaisesti täsmällisemmin kuin OsamKL:ssa. KSL 7:17.3:n 1 kohdan mukaan myyjälle on tilityksessä hyvitettävä jäljellä oleva osa luotosta. Siitä on tehtävä 7:12:n 2 kohdan mukainen vähennys, mikäli saaminen on erääntymätön. Luoton on tässä katsottava tarkoittavan samaa kuin luottohinta 7:2:ssä. Luottohintaan sisältyvät 7:2:n mukaan käteishinta ja luottokustannukset. Luottokustannuksilla taas tarkoitetaan "sellaisten korkojen, kulujen ja muiden maksujen yhteismäärää, jotka kuluttajan on kulutusluottosuhteen johdosta maksettava". Esineen takaisin ottamisen edellytyksiä koskevassa KSL 7:16:ssä ei ole erikseen määritelty saamisia, joiden maksamatta jättäminen voi aiheuttaa tällaisen seuraamuksen. KSL 7:2:n luottohinnan ja luottokustannusten määritelmät on siten otettava lähtökohdaksi myös tämän säännöksen tulkinnassa. Luottohinnan ja luottokustannusten käsitteitä voidaan nähdäkseni tulkita samojen periaatteiden mukaan kuin edellä on esitetty OsamKL:n mukaista osamaksuhintaa selvitettäessä.

Myyjän erääntymättömän kauppahintasaamisen laskemisessa KSL 7 luvun säännökset voivat johtaa erilaiseen tulokseen kuin OsamKL:n elinkeinonharjoittajan osamaksukauppaa koskevat säännökset. OsamKL 3.1 §:n 2 kohdan mukaan myyjän hyväksi luetaan erääntymättömistä maksueristä niin suuri osa kuin käteishinta on osamaksuhinnasta. Tällaista laskutapaa käytettäessä ei esimerkiksi käteismaksuerän suuruus vaikuta erääntymättömistä maksueristä tehtävän suhteellisen vähennyksen suuruuteen. Laskutavan voidaan sanoa kuvastavan ajatusta, jonka mukaan luottokustannuksia peritään ostajalta samassa suhteessa niin käteismaksuerässä kuin kaikissa osamaksuerissä.

KSL 7:12.2:n ja 17.3:n 1 kohdan mukaan maksamatta olevasta luotosta on vähennettävä luottokustannukset, joka kohdistuvat käyttämät-

---

velvollisuutensa, ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 17 ja myös *Hakulinen — Raninen* s. 48. Sanavalinta johtunee siitä, että mietinnössä on ainakin ensi sijassa pidetty silmällä esineen arvon säilymistä tarkoittavaa vakuutusta.

Koska ostajalla on sopimuksen määräyksistä riippumatta säännönmukaisesti velvollisuus liikennevakuutuksen ottamiseen, vakuutusmaksun perusteen ja markkamäärän ilmoittaminen osamaksukauppasopimuksessa ei ole tarpeen osamaksu- ja käteiskaupan kustannuseron selvittämiseksi. Täten myöskään OsamKL 1a.2 §:n muotovaatimuksen ei voitane katsoa soveltuvan liikennevakuutusmaksuun. Ks. jaksossa 8.1.2.2. esitettyä.

Vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella omistajalta tai haltijalta LiikVakL 16 §:n nojalla perittävän hyvikkeen asema tilityksessä on epäselvä. Koska hyvike on kuitenkin korvausta kannetusta vakuutuksenantajan vastuusta, sen rinnastaminen liikennevakuutusmaksuihin on mielestäni perusteltua.

tä jäävään luottoaikaan. Luottosuhteen perustamisesta aiheutuneet kulut on hyvitettävä kokonaisuudessaan myyjälle, jos ne on erikseen mainittu sopimuksessa eivätkä ne ole kohtuuttomia. KSL:n mukaan maksamattomasta luotosta tehtäviä vähennyksiä ei siis lasketa kaavamaisen suhdeluvun mukaan, kuten OsamKL :ssä edellytetään, vaan luottokustannukset on kohdistettava luottosuhteen eri vaiheisiin. Tämä voi tuottaa vaikeuksia.

Ostajalta perittäviä luottokustannuksia ei aina määritellä kauppasopimuksessa siten, että ne voitaisiin tämän perusteella kohdistaa luottosuhteen eri vaiheisiin. Näin on asia esimerkiksi tapauksissa, joissa luotto-osuus suoritetaan tasasuuruisia erittelemättöminä ja korottomina maksuerinä. Tällaisissa tapauksissa voidaan ajatella luottokustannusten muodostavan yhtä suuren osan kustakin maksuerästä. Toisaalta voidaan hyvin perustein katsoa luottokustannusten pienevän jäännösvelan ja sille perustuvan laskelmallisen koron pienentyessä. Jos korkoa ei ole sopimuksessa määritelty, jäännösvelan vähentymisestä johtuvaa korkokulujen vähenemistä ei voida kuitenkaan ottaa huomioon muuta kuin arviomääräisesti.

Jollei luottokustannusten kohdistumisesta voida esittää selvitystä, niiden lienee oletettava sisältyvän tasaisin suhteellisin osuuksin luottoaikana erääntyviin eriin.[20] Käteismaksuerään ei sen sijaan voitane olettaa sisältyvän luottokustannusten korvausta. Käteishinnan ja luottohinnan välistä suhdelukua laskettaessa ei siksi voida ottaa huomioon käteismaksuerää eikä sitä vastaavaa osaa käteishinnasta. Muussa tapauksessa päädyttäisiin siihen OsamKL:n tilityssääntöjen mukaiseen, mutta epärealistiseen lopputulokseen, että luottokustannusten oletettaisiin olevan yhtä suuria siitä riippumatta, miten suuri osa kauppahinnasta on maksettu käteisellä. Puoltamani tulkinta käteismaksuerän huomioon ottamisesta on omaksuttu myös kuluttajavalituslautakunnan ratkaisusuosituksessa KVL 87/33/2877.

Selvityksenä, jonka nojalla viimeksi kuvatusta laskutavasta voidaan poiketa, tulee kysymykseen lähinnä luottokustannusten perustetta koskeva sopimusmääräys. Sopimuksen mukainen, prosentteina kulloisestakin jäännösvelasta laskettava korvaus kuten korko on mainittu esimerkkinä myös lain esitöissä.[21] Kuten KSL 7:12.2:ssa on luottosuhteen perus-

[20] Lain esitöistä ei saada apua puheena olevan ongelman ratkaisemisessa. Hallituksen esityksen perustelujen mukaan luotonantajan saamista on "vähennettävä niin suurella osalla luottokustannuksia kuin käyttämättä oleva luottoaika on suhteessa koko sovittuun luottoaikaan". Tämä voitaisiin ymmärtää niin, että luottokustannusten on edellytetty muodostavan yhtä suuren suhteellisen osan kustakin luottomaksuerästä. Sanotun tulkinnan kanssa huonosti yhteen sopivana esimerkkinä säännöksen soveltamisesta on kuitenkin mainittu, että kuluttajan ei tarvitse maksaa käyttämättä jäävään luottoaikaan kohdistuvia luottokustannuksia, jotka "lasketaan prosentteina kulloisestakin jäännösvelasta (kuten korko) tai käsittelymaksuna kultakin maksuerältä erikseen". Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 29

[21] Ks. edellä av. 20.

tamisesta aiheutuneiden kulujen osalta nimenomaisesti säädetty, on kuitenkin edellytettävä, että kyseisiä luottokustannuksia voidaan pitää kohtuullisina ottaen huomioon sopimuksessa mainittu maksuperuste. Rajoituksetta sopimusmääräyksiä ei voida ottaa luottokustannusten kohdistamisen perusteeksi, koska kysymys on ostajan hyväksi pakottavista säännöksistä. Esimerkiksi sopimusmääräys, jolla koko luottokustannusten korvaus kohdistetaan luottoajan alkupuoleen, ei ole sitova ostajan hyväksi tehtävää vähennystä laskettaessa.

Esimerkkeinä luottokustannuksiin sisältyvistä maksuista on hallituksen esityksen perusteluissa mainittu luottotietojen hankkimisesta perittävät kulut, tilinavausmaksut, osamaksulisät, tilinhoito- ja käsittelymaksut sekä laskutuspalkkiot.[22] Erääntyneiden erien korot on erikseen mainittu KSL 7:17.3:n 2 kohdassa yhtenä myyjälle hyvitettävänä eränä. Hallituksen esityksen perustelujen mukaisesti on viivästyskorkoakin pidettävä tässä lainkohdassa tarkoitettuna korkona.[23] Myyjä voi olla oikeutettu myös vakuutusmaksun hyvitykseen, vaikkei tästä ole KSL 7 luvussa erikseen mainittu. Vakuutusmaksun hyvitys kuuluu luottokustannuksiin, jotka on luettava myyjän hyväksi KSL 7:17.1:n 1 kohdan nojalla. Näin lienee asian laita myös silloin, kun myyjä on suorittanut vakuutusmaksun ostajan puolesta tämän laiminlyötyä sopimuksen mukaisen vakuuttamisvelvollisuutensa.[24] Sen sijaan esimerkiksi liikennevakuutusmaksua, jonka myyjä on suorittanut ainoastaan välttääkseen LiikVakL 16 §:n mukai-

[22] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 23.

[23] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 33. Viivästyskorko lasketaan niiden periaatteiden mukaisesti, jotka kohdassa a. on esitetty elinkeinonharjoittajien osamaksukauppoja käsiteltäessä. Viivästyskorkoa aletaan laskea eräpäivästä lukien, mikäli eräpäivä on ostajaa sitovasti ennalta määrätty. Näin menetellään myös silloin, kun kysymys on sopimuksessa määrätystä, KorkoL:ssa edellytettyä suuremmasta viivästyskorosta. Hallituksen esityksen perusteluissa (s. 31) on nimenomaisesti todettu, ettei viivästyskorkoa ole pidettävä KSL 7:16:ssä tarkoitettuna "muuna erityisenä seuraamuksena", jonka myyjä voi saattaa voimaan ainoastaan KSL 7:16:n mukaisten edellytysten täyttyessä. Viivästyskorkoa maksuerille lasketaan esineen takaisin ottamiseen saakka, kuten voidaan päätellä KSL 7:17.2:sta.

[24] Ks. myös *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 23. Maksut vapaaehtoisesta vakuutuksesta on katsottava luottokustannuksiksi myös KSL 7:10.1:ssa tarkoitetussa merkityksessä. Ne on tämän vuoksi ilmoitettava markkamääräisinä säädetyt muotovaatimukset täyttävässä kauppakirjassa. Tämä ilmenee myös edellä mainitusta hallituksen esityksen kohdasta. Ks. lisäksi *Kom.miet. 1986:38* s. 10 ja 13 sekä kohdassa a. elinkeinonharjoittajan osamaksukaupoista esitettyä. Koska KSL 7:10.3:n säännöksen ei kuitenkaan voida katsoa edellyttävän vakuutusmaksujen markkamäärän ilmoittamista (ks. jakso 8.1.2.2.), markkamäärän ilmoittamatta jättämisestä ei ole kulutusluottokaupoissa sellaista (osa)pätemättömyysseuraamusta kuin osamaksukaupoissa. Vrt. jaksossa 8.1.2.2. av. 15 esitettyä.

sen hyvikevastuun, ei vakuutusmaksujen hyvitystä koskevan erityissäännöksen puuttuessa voida nähdäkseni lukea tilityksessä myyjän hyväksi.[25]

Omistuksenpidätystä ei KSL 7 luvun säännösten mukaan ole mahdollista käyttää muuta kuin kyseistä esinettä koskevasta kulutusluottosuhteesta johtuvan saamisen vakuutena. Näin ollen se, mitä edellisessä jaksossa on esitetty erillisten kauppasopimusten toisiinsa kytkemisestä, soveltuu myös kulutusluottokauppoihin ja kuluttajien osamaksukauppoihin.

Ostajalle kaupan yhteydessä tarjotuista palveluksista johtuvien saamisten asema on KSL 7 luvun säännöksiä sovellettaessa vielä ongelmallisempi kuin OsamKL 2.1, 3.2 ja 7.2 §:ää sovellettaessa. Tämä johtuu siitä, että KSL 7 luvussa ei ole säännöksiä, jotka mahdollistaisivat omistuksenpidätyksen käytön esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvien saamisten vakuutena siten kuin OsamKL 3.2 ja 7.2 §:ssä on säädetty. Poikkeuksen muodostavat vain sellaiset harvinaiset tapaukset, joissa saamiset johtuvat esineen kunnostamisesta tai huollosta ja myyjällä on vakuutenaan pidätysoikeus. Mikäli ostajalle tarjotuista palveluksista johtuvia saamisia ei voida lukea luottohintaan, omistuksenpidätys ei yleensä voi koskea niitä.

Luottohinnan ja erilaisten ostajalle tarjotuista palveluksista johtuvien saamisten erottelussa eivät sen paremmin KSL 7 luvun säännökset kuin niiden esityöt anna apua.[26] Erottelu voitaneen tehdä samalta pohjalta kuin OsamKL:n edellä mainittuja säännöksiä sovellettaessa. Sopimusmääräyksille, joilla erilaisista palveluksista johtuvia saamisia on sisällytetty luottohintaan, ei voida kuitenkaan antaa ratkaisevaa merkitystä, koska omistuksenpidätystä ei voida käyttää esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvien saamisten vakuutena.

8.1.2.5. Esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvat saamiset

Omistuksenpidätysehtoa voidaan OsamKL 3.2 §:n 5 kohdan ja 7.2 §:n mukaan käyttää esineen korjaamisesta tai muusta esinettä koskevasta toimenpiteestä johtuvan saamisen vakuutena. Tavanomaisen kauppahinnan suorittamista koskevan omistuksenpidätysehdon ei kuitenkaan yleensä voida katsoa koskevan tällaisten saamisten suorittamista.[1] Tämä ilmenee myös OsamKL 3.2 §:n 5 kohdan sanamuodosta verrattuna 1—3 kohtien sanamuotoon.

---

[25] Vrt. kohdassa a. elinkeinonharjoittajien osamaksukaupoista esitettyä.

[26] Postikuluista ja postiennakkomaksuista ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 23.

[1] Ks. myös *Hall. es. n:o 19/1965 vp.* s. 2, *Kom.miet. 1951:14* s. 17—18 ja lisäksi *Eklund — Nordström* s. 65.

Omistuksenpidätyksen käyttö esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvien saamisten vakuutena on ollut keskustelun kohteena Pohjoismaissa osamaksukauppalainsäädännön valmistelun yhteydessä 1950-luvulla ja jälkeenpäin oikeuskirjallisuudessa.[2] Kytkentäehtojen käytön sallimisen puolesta on vedottu erityisesti autoalan tarpeisiin. On viitattu siihen, että kytkentäehtojen käytön kieltäminen voisi tehdä auton korjauttamisen ostajalle mahdottomaksi. Tämä samoin kuin auton pidättäminen korjaussaamisten vakuudeksi voisi taas estää ostajaa käyttämästä autoa myyjän jäännössaamisen suorittamiseen tarvittavien varojen hankintaan. Poikkeuksen tekemistä kytkentäehtojen kiellosta on pidetty näistä syistä sekä myyjä- että ostajatahon etujen mukaisena. Lisäksi on vedottu siihen, että korjauksista suoritettu arvon nousu koituisi joka tapauksessa ostajan hyväksi tilityksessä eikä näin ollen olisi kohtuullista evätä myyjältä oikeutta saada vastaavaa hyvitystä.

Esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvien saamisten erityisasemaa vastaan on taas esitetty muun muassa, ettei ole aiheellista myöntää esineen myyjälle etuoikeutettua asemaa suhteessa muihin vastaavia työsuorituksia tekeviin yrittäjiin.[3] Toisaalta ei pidetty tarpeellisena eikä mahdollisena, että esimerkiksi kaikki korjaustöiden suorittajat saisivat mahdollisuuden käyttää omistuksenpidätystä saamistensa vakuutena. Kytkentäehdon käytön on katsottu myös pidentävän epäsuotavalla tavalla omistuksenpidätyksestä seuraavaa välitilaa.

Kuvatun tyyppisen keskustelun tuloksena Tanskassa ja Norjassa päädyttiin jo 1950-luvulla kieltämään myös esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvia saamisia tarkoittavat kytkentäehdot.[4] Ruotsissa ja sittemmin myös Suomessa päädyttiin OsamKL 3.2 §:n 5 kohdan ja 7.2 §:n osoittamaan ratkaisuun. Myöhemmin kytkentäehtojen käyttö on kuitenkin kielletty myös Ruotsissa.[5]

---

[2] Ks. esim. *Kom.miet. 1951:14* s. 21, *Hakulinen — Raninen* s. 63—65, *Eklund — Nordström* s. 81 ja 84—88 sekä *Johansson*, SvJT 1954 s. 677.

[3] Ks. esim. *Hessler*, SvJT 1954 s. 424 sekä *Andersen* s. 70—71 ja 77—78.

[4] Ainoastaan edellä sanottuja saamisia koskeva lyhennysehto tunnustettiin Tanskassa ja Norjassa tehokkaaksi, ks. esim. *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 33—34, *Illum* s. 254—255 ja 257—258 ja *Andersen* s. 70—71. Vastaavalla tavalla on Tanskan nykyisessä KreditkøbsL:ssa toisaalta kielletty kytkentäehdot toisaalta hyväksytty korjauksista ja muista esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvia saamisia tarkoittavat lyhennysehdot, ks. *Andersen — Kristensen — Larsen — Pedersen* s. 141—146 ja 192—195 sekä *Nørager-Nielsen — Theilgaard* s. 48—51 ja 84. Norjassa kytkentäehtojen kielto seuraa nykyään PanteL:n säännöksistä, ks. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 330—332 ja *Kjelstrup* s. 66—68. Lyhennysehtojen käyttö on KredittkjøpsL 2 ja 10 §:n säännöksillä kokonaan estetty.

[5] Kulutusluottokaupoissa ovat myös lyhennysehdot kokonaan kiellettyjä. Elinkeinonharjoittajien osamaksukaupoissa on sen sijaan edelleen mahdollista käyttää lyhennysehtoja korjauksista tai muista esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvien saamisten osalta. Vii-

Suomessa on vastaavasti KSL 7:17.3:n 4 kohdan säännöksellä lähes kokonaan estetty omistuksenpidätyksen käyttö esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvien saamisten vakuutena. Poikkeusasemassa ovat ainoastaan sellaiset saatavat, jotka johtuvat tavaran kunnostamisesta tai huollosta ja joiden vuoksi myyjällä on pidätysoikeus tavaraan.

OsamKL 3.2 §:n 5 kohdassa ja 7.2 §:ssä tarkoitetuista toimenpiteistä mainittiin lakia valmistelleen komitean mietinnössä esimerkkeinä auton katoksen poistaminen, huonekalun uudelleen verhoaminen, esineeseen kohdistuvat täydennys- ja parannustyöt sekä esineen säilyttäminen.[6] Toimenpiteiden on mietinnössä edellytetty tarkoittavan esineen arvon lisäämistä tai säilyttämistä. Tällainen vaatimus ei voine kuitenkaan tarkoittaa esineen vaihtoarvoa. Myös sellaiset esinettä koskevat toimenpiteet, jotka johtuvat ostajan henkilökohtaisista tarpeista ja lisäävät esineen käyttökelpoisuutta tai käyttömahdollisuuksia kyseisen ostajan kannalta, voivat nähdäkseni olla OsamKL 3.2 § 5 kohdassa ja 7.2 §:ssä tarkoitettujen saamisten perusteena.

OsamKL:ssa asetetut vaatimukset täyttänevät esimerkiksi saamiset, jotka johtuvat esineen kuljettamisesta, asentamisesta tai saattamisesta ostajan käyttötarpeita vastaavaan kuntoon. Laissa tarkoitettuina esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvina saamisina voitaneen pitää myös korvauksia esineen käyttöön välttämättä liittyvistä veroista ja maksuista, jotka myyjä on suorittanut. Tällaisia ovat esimerkiksi moottoriajoneuvon rekisteröimisestä perittävät maksut, moottori-ajoneuvoverosta annetun lain (30.12.1966/722) mukainen vero sekä moottoriajoneuvon liikennevakuutusmaksu.[7]

---

meksi sanotuissa kaupoissa lyhennysehto on myös tilitystilanteissa tehokas ainakin inter partes. Ks. esim. *Håstad* s. 168—169, *Rodhe* s. 494 av. 7, *Helander* s. 640—642, *Hellner* s. 230—232 ja 239—240, *SOU 1977:24* s. 82—83 ja 110—112, *SOU 1975:63* s. 197 ja 230.

[6] Ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 21 ja myös *Hakulinen — Raninen* s. 63 ja 66.

[7] Ks. myös *Kurvinen* s. 17 ja lisäksi *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 611.

OsamKL 3.2 §:n 5 kohdassa ja 7.2 §:ssä tarkoitettuina esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvina saatavina ei sen sijaan voida pitää saamisia, jotka johtuvat esim. polttoaineen myymisestä osamaksulla myytyyn moottoriajoneuvoon, ks. myös *Kurvinen* s. 17—18.

OsamKL 3.2 §:n 5 kohta ja 7.2 § eivät voine soveltua sellaisiin saamisiin, jotka ovat syntyneet osamaksuhinnan ja muiden omistuksenpidätysehdon käsittämien, OsamKL 3.2:n 1—3 kohdissa tarkoitettujen saamisten maksamisen jälkeen. Ks. myös THO 2.12.1977 241077-n:o 815, jossa katsottiin omistusoikeuden siirtyneen ostajalle, kun kauppahinta ja ennen viimeisen osamaksuerän suorittamista tehdyistä korjaus- ja huoltotoimenpiteistä johtuneet saamiset oli maksettu. Vrt. myös IHO 7.10.1982 t. n:o 1864/82. Siinä oli kysymys osamaksukaupalla myydyn auton omistusoikeuden siirtymisestä. Myyjä katsoi, että auton omistusoikeus ei ollut siirtynyt ostajalle, koska auton korjausta varten ostetut varaosat olivat jääneet maksamatta ja omistuksenpidätys käsitti myös tällaiset saamiset. Hovioikeus vahvisti omistusoi-

KSL 7:17.3:n 4 kohdassa asetettu vaatimus, että myyjän saaminen johtuu tavaran kunnostamisesta tai huoltamisesta, estää omistuksenpidätyksen käytön ainakin viimeksi mainittujen saamisten vakuutena. Säännöksen sanamuoto viittaa siihen, ettei omistuksenpidätystä voitaisi käyttää myöskään sellaisten saamisten vakuutena, jotka johtuvat esineen arvoa lisäävistä parannuksista taikka kuljetuksesta ja muista sen tyyppisistä toimenpiteistä. Lakia ei liene silti tulkittava näin ahtaasti. Voitaisiinhan ainakin viimeksi mainitun tyyppiset saamiset säännönmukaisesti sisällyttää myös luottohintaan. Käytännössä kysymyksellä ei ole kuitenkaan merkitystä, sillä toinen laissa asetettu edellytys, myyjän pidätysoikeus, jäänee yleensä täyttymättä. Hallinnan luovuttaminen aiheuttaa säännönmukaisesti pidätysoikeuden menetyksen, eikä hallinnan palautuminen myyjälle saa aikaan pidätysoikeuden syntymistä uudelleen.[8] Laissa tarkoitettuna pidätysoikeutena ei voine tulla kysymykseen edes sopimusperäinen pidätysoikeus, koska säännökset ovat ostajan hyväksi pakottavia.[9]

8.1.2.6. Esineen takaisin ottamisesta johtuvat kustannukset

Esineen takaisin ottamisesta aiheutuvat kustannukset on luettava OsamKL 3.2 §:n 4 kohdan ja KSL 7:17.3:n 3 kohdan mukaan myyjän hyväksi, vaikkei kauppasopimuksessa olisi tästä määräystä. OsamKL 3.2 §:n 4 kohdan mukaan myyjälle on hyvitettävä tilityksessä kustannukset, jotka "aiheutuvat esineen takaisin ottamisesta". KSL 7:17.3:n 3 kohdan mukaan myyjälle on hyvitettävä "takaisin ottamisesta luotonantajalle aiheutuvat välttämättömät kulut ja maksut, jotka luotonantajan on suoritettava saadakseen tavaran haltuunsa". Säännösten sisällössä ei liene asiallista eroa. Jo OsamKL:n esitöistä käy ilmi, että myyjälle on hyvitettävä esimerkiksi korjauskustannukset, jotka myyjä on joutunut suorittamaan kolmannelle saadakseen esineen haltuunsa.[1] Toisaalta

---

keuden siirtyneen ostajalle. Varaosalaskun maksamatta jäämisen merkitykseen ei otettu erikseen kantaa. Myyjän mukaan varaosat oli tilattu sinä päivänä, jona kauppahintasaamisen loppusuoritus oli tullut hänen pankkitililleen. Kyseisen saamisen on siten voitu katsoa syntyneen kauppahinnan maksamisen jälkeen.

[8] Ks. jakso 6.3.2.4. av. 12.

[9] Sopimusperäisestä (konventionaalisesta) pidätysoikeudesta ks. jaksossa 6.3.2.4. av. 13 mainittuja lähteitä.

[1] Ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 17. Ks. myös *Arento* s. 185, *Kurvinen* s. 14 ja 18—19, *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 613 ja 624—625, *Pekka Kurvinen — Henry Ådahl*, Ny finsk lag om avbetalningsköp, SvJT 1966 s. 305 sekä *Hakulinen — Raninen* s. 44 ja 48.

myös OsamKL:n mukaan myyjälle hyvitettävien kustannusten on epäilemättä oltava tarpeellisia.

Takaisin ottamisesta aiheutuneita, myyjälle hyvitettäviä kustannuksia ovat niin OsamKL:n kuin KSL 7 luvun mukaan takaisin ottamista ja tilitystä koskevista *ulosottomiehen toimenpiteistä perittävät korvaukset*.[2] Hieman epäselvää on, miten on suhtauduttava kustannuksiin, jotka eivät johdu ulosottomiehen toimenpiteistä vaan esimerkiksi *hakemuksen laatimisesta ja toimittamisesta*. OsamKL:a valmistelleen komitean mietinnössä katsottiin tällaisten ns. asianosaiskulujen jäävän myyjän vahingoksi.[3] Tälle kannalle saadaan tukea OsamKL 15 §:stä, joka soveltuu myös KSL 7 luvun alaisiin kuluttajien osamaksukauppoihin. Sanotun säännöksen mukaan esineen takaisin ottamisesta ja tilityksestä on soveltuvin osin voimassa, mitä erikseen on säädetty toimituksista ulosottoasioissa. Ulosmittausmenettelyssä taas ns. asianosaiskulujen on vakiintuneesti katsottu jäävän hakijan vahingoksi.[4]

KSL 7 lukua koskevan hallituksen esityksen perusteluissa on kuitenkin mainittu myyjälle hyvitettävinä kustannuksina muun muassa "virka-avun hakemisesta aiheutuneet kulut". Tämän ilmaisun piiriin voitaisiin ajatella sisältyvän myös asianosaiskulut. Vastaavanlainen tulkinta on joskus oikeuskirjallisuudessa esitetty osamaksukauppoja käsiteltäessä.[5] Painavimmat perusteet näyttävät silti puoltavan molempien lakien tulkitsemista OsamKL:n valmistelutöistä kiistatta ilmenevän kannan mukaisesti.

Asianosaiskulut valitusmenettelystä ulosotonhaltijan luona on UL 8:2:n edellyttämässä laajuudessa hyvitettävä myyjälle molempien puheena olevien säädösten mukaan.[6] Samoin on nähdäkseni myyjälle hyvitettävä varsinaiset oikeudenkäyntikulut esineen takaisin ottamista ja tilitystä koskevista riidoista, joskin oikeudenkäyntitien käyttämiselle lienee kalleutensa vuoksi edellytettävä olleen erityisiä syitä.

Kustannukset, jotka aiheutuvat *esineen kuljettamisesta* ostajan luota, on

---

[2] Ks. myös *Kom.miet. 1951:14* s. 17, *Lvk 1930:6* s. 25, *Arento* s. 185, *Kurvinen* s. 14—15, *Hakulinen — Raninen* s. 48 ja 72 ja *Eklund — Nordström* s. 64.

[3] Ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 17.

[4] Ks. esim. *Halila — Havansi* s. 287—288 ja *Ellilä* s. 450—454

[5] Ks. *Kurvinen* s. 15 ja myös *Eklund — Nordström* s. 64, vrt. *Eilard*, SvJT 1957 s. 282.

[6] Sama koskee asianosaiskuluja ylemmissä oikeusasteissa. Ks. asianosaiskuluista valitusmenettelyssä esim. *Halila — Havansi* s. 288—289. Myös UL 7:14:n mukaisen virka-avun hakemisesta aiheutuneet asianosaiskulut, jotka ulosotonhaltija on UL 8:2:n nojalla velvoittanut vastapuolen korvaamaan, on otettava tilityksessä huomioon, ks. jaksossa 6.2.3.3. esitettyä sekä *Halila — Havansi* s. 288—289.

luettava myyjän hyväksi takaisinottokustannuksina niin OsamKL:n kuin KSL 7 luvun mukaan.[7]

Epäselvää on, miten on suhtauduttava kustannuksiin, jotka johtuvat esimerkiksi *vekselin protestoimisesta* taikka myyjän saamisen perimistä tarkoittavasta *maksamismääräys-, lainhaku- ja oikeudenkäyntimenettelystä*. Mikäli tällaisia kustannuksia ei katsota esineen takaisin ottamisesta johtuviksi, niiden lukeminen myyjän hyväksi olisi elinkeinonharjoittajien osamaksukaupoissa ajateltavissa vain OsamKL 3.2 §:n 1 ja 2 kohdan osamaksuhintaa koskevien säännösten nojalla. Sanotunlaiset kustannukset olisi silloin kuitenkin otettava huomioon myös laskettaessa osamaksuhinnan ja käteishinnan suhdetta OsamKL 3.2 §:n mukaisesti. Tämä vääristäisi osamaksu- ja käteishinnan suhdetta. Lisäksi olisi ehkä katsottava OsamKL 1a.2 §:n muotovaatimuksen soveltuvan sanotunlaisiin saamisiin. Tällöin saamisten markkamäärä ja peruste olisi ilmoitettava OsamKL 1a.1 §:n muotovaatimukset täyttävässä osamaksukauppasopimuksessa. Se tekisi puheena olevien saamisten perimisen lähes mahdottomaksi.

Myöskään KSL 7 luvun säännökset eivät näytä tarjoavan edellä mainittujen saamisten hyvittämiselle muuta perustetta kuin niiden lukemisen joko esineen takaisin ottamisesta aiheutuneisiin kuluihin taikka luottohintaan. Tällaisten saamisten sisällyttäminen luottohintaan olisi samalla tavalla ongelmallista kuin niiden lukeminen osamaksuhintaan. Saamisten markkamäärän ilmoittaminen ei kyllä ilmeisesti olisi KSL 7:10.3:n mukaan välttämätöntä, mikä helpottaisi tällaisten saamisten perimistä osamaksukauppoihin verrattuna.[8]

Jos puheena olevien saamisten lukemista sen paremmin osamaksuhintaan kuin takaisinottokustannuksiin ei pidetä mahdollisena, myyjä ei ilmeisesti voi periä niitä ollenkaan esineen takaisin ottamisen jälkeen. OsamKL 4.2 §:n mukaan myyjällä ei ole oikeutta periä ostajalta muuta kuin tilityksessä vahvistettu erotus. Tällä säännöksellä on pyritty osoittamaan muun muassa se, ettei myyjällä ole takaisinottamisen jälkeen oikeutta toteuttaa maksulaiminlyöntiin liittyvää sopimussakkoseuraamusta.[9] Sen lienee katsottava soveltuvan yleisesti ainakin ostajan sopimusrikkomuksesta johtuviin tyypillisiin korvaussaamisiin.

---

[7] Ks. myös *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 33, *Kom.miet. 1951:14* s. 16—17, *Lvk 1930:6* s. 25, *Arento* s. 185, *Kurvinen* s. 14, *Hakulinen — Raninen* s. 48 ja *Eklund — Nordström* s. 55 ja 64—65.

[8] Ks. jakso 8.1.2.2.

[9] Ks. OsamKL 4.2 §:n tulkinnasta *Hall. es. n:o 15/1933 vp.* s. 2 ja 8—9, *Lvk 1930:6* s. 25—27 ja 38, *Hollo*, LM 1973 s. 235, *Hakulinen — Raninen* s. 42 ja 51—52 sekä myös *Godenhielm* s. 224—225 ja 229.

Myöskään nyt puheena olevia maksulaiminlyöntiin perustuvia korvausvaatimuksia myyjä ei voine toteuttaa siltä osin, kuin niitä ei voida hyvittää tilityksessä. Samalla tavalla on tulkittava KSL 7 luvun säännöksiä, vaikka lakiin ei sisälly OsamKL 4.2 §:ää vastaavaa nimenomaista säännöstä.

Ostajalle olisi yksittäistapauksissa luonnollisesti edullista vapautua puheena olevien korvausten suorittamisesta sillä perusteella, että niitä ei voida lukea tilityksessä sen paremmin osamaksu- tai luottohintaan kuin takaisinottokustannuksiin. Yleisemmin ostajataholle tällaisen tulkinnan vaikutukset olisivat kuitenkin ennemmin kielteisiä. Saamisen perimiseen liittyvä olennainen kustannusriski voisi nimittäin ohjata myyjää turvautumaan ensi sijassa esineen takaisin ottamiseen. Tämä olisi taas ostajalle kielteistä sanotun täytäntöönpanokeinon nopeuden ja ankaruuden lisäksi. Lisäksi tilityksessä ostajan hyväksi luettava esineen arvo vastannee harvoin sitä käyttöarvoa, joka esineellä on ostajalle.[10]

Edellä sanotuista syistä puheena olevat saamiset on mielestäni luettava takaisin ottamisesta johtuviin kustannuksiin, vaikka OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten sanamuodon perusteella voitaisiin hyvin päätyä myös toisenlaiseen tulkintaan.[11] Jos myyjä on aiheetta ryhtynyt saamisen perusteena oleviin toimenpiteisiin, syntyneitä kustannuksia ei luonnollisestikaan ole hyvitettävä. Esimerkiksi maksamismääräys-, lainhaku- ja oikeudenkäyntikulujen lukeminen myyjän hyväksi lienee täten mahdollista tavallisesti vain silloin, kun täytäntöönpanoa on tuloksettomasti haettu saadun ratkaisun perusteella taikka maksamismääräysmenettely on rauennut ostajan perusteettoman vastustuksen vuoksi.[12] Lisäksi lienee yleensä vaadittava, että myyjän korvaussaamiset johtuvat juuri siitä ostajan sopimusrikkomuksesta, jonka perusteella esine vaaditaan takaisin.

OsamKL:a valmistelleen komitean mukaan takaisin ottamisesta aiheutu-

---

[10] Ks. jakso 2.1.3. av. 2.

[11] Ks. myös *Ltk 1971:6* s. 1—2 ja 8—11 sekä *Tepora*, SPL 1987 s. 322 ja *Hollo*, LM 1973 s. 234—235 ja 238—240. Vrt. *Arento* s. 185 ja myös esim. *Illum* s. 254 ja *Jensen* s. 96. Protestointikuluja ei voida kuitenkaan hyvittää myyjälle KSL 7 luvun mukaan, koska vekselin ottaminen on KSL 7:14.1:n mukaan kiellettyä, ks. jakso 9.3.3.4.

Myös OsamKL 2.2 §:n säännöksen voidaan katsoa tukevan yllä esitettyä tulkintaa. OsamKL 2.2 §:n mukaan myyjällä ei ole oikeutta saattaa voimaan sopimuksessa määrättyä erityistä seuraamusta ostajan maksulaiminlyönnin perusteella, jos ostaja ennen esineen takaisin ottamista suorittaa maksamatta jätetyn määrän korkoineen ja korvaa viivästyksestä aiheutuneet kulut. Toisaalta on huomattava, että KSL 7 luvussa ei ole asetettu ostajalle vastaavaa kulujenkorvausvelvollisuutta.

[12] Vrt. myös *Hollo*, LM 1973 s. 239—240.

neena kustannuksena on myyjälle hyvitettävä osamaksuehdoin ostetusta autosta suoritettava erääntynyt *vero*, jonka myyjä on tilityksen mukaan velvollinen maksamaan ostajan sijasta.[13] Veroja, joihin tällainen menettely soveltuu, ei ole täsmennetty mietinnössä. Sellaisina voitaisiin ajatella lähinnä veroja, joista myyjä vastaa lain mukaan yksinään tai yhdessä ostajan kanssa mutta jotka sopijapuolten keskinäisissä suhteissa kuuluvat ostajan maksettaviin. Tämän tyyppinen vero on esimerkiksi varsinainen ajoneuvovero, jonka suorittamisesta myyjä on omistajana ostajan ohella vastuussa moottoriajoneuvoverosta annetun lain (30.12.1966/722) 11 §:n mukaan. Vastaavanlainen vero on ajoneuvon rakennemuutosten perusteella perittävä auto- ja moottoripyörävero, jonka suorittamisesta myyjä on ajoneuvon omistajana vastuussa auto- ja moottoripyöräverosta annetun lain (14.11.1967/482) 8.1 ja 12.3 §:n mukaan.

Komiteanmietinnössä esitetyllä tavalla voidaan menetellä elinkeinonharjoittajien osamaksukaupoissa, jos ostaja siihen suostuu. Tilityksestä voidaan OsamKL:n mukaan sopia vapaasti tässä vaiheessa.[14] Kulutusluottokaupoissa ja kuluttajien osamaksukaupoissa ostajan suostumus ei ole riittävä, koska tilitystä koskevat säännökset ovat pakottavia vielä sopimusrikkomuksen jälkeen.[15]

Jos ostajan suostumusta ei voida saada tai kysymys on KSL 7 luvun alaisesta kaupasta, veroa ei voitane lukea myyjän hyväksi, ellei ainakin huolehdita siitä, että ostaja vapautuu vastuusta veron saajaan nähden. OsamKL 4.1 §:n mukaan tilityksessä ostajan hyväksi todettu erotus on suoritettava ostajalle tai talletettava ulosottomiehen haltuun. Tämä säännös soveltuu sekä elinkeinonharjoittajien että kuluttajien osamaksukauppoihin. OsamKL 4.1 §:stä ilmenevää periaatetta on nähdäkseni sovellettava myös puheena olevissa tilanteissa, eikä ostaja täten ole velvollinen tyytymään pelkkään myyjän sitoumukseen veron maksamisesta.[16]

Vaikka ostajan vapautuminen vastuusta veron saajaa kohtaan olisi varmistettu, on kyseenalaista, voidaanko puheena olevan tyyppisiä veroja lukea takaisin ottamisesta aiheutuneisiin kustannuksiin. Esineen takaisin ottaminen ei vaikuta myyjän asemaan sen paremmin suhteessa veron saajaan kuin ostajaan. Myyjälle tuleva korvaus ei johdu esineen takaisin ottamisesta edes sellaisessa väljässä merkityksessä kuin aiemmin puheena olleet perimiskulut, jotka sen-

[13] Ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 17.

[14] Ks. jakso 8.1.1.

[15] Ks. jakso 8.1.1.

[16] Vakuuden antamista voitaneen eräissä tapauksissa pitää riittävänä, vaikkei laissa ole asiasta säännöstä, vrt. myös *Hakulinen — Raninen* s. 49 ja *Eklund — Nordström* s. 98—99.

tään liittyvät esineen takaisin ottamisen aiheuttaneeseen ostajan käyttäytymiseen. Koska myyjällä on sitä paitsi katsottava olevan OsamKL 4.2 §:n säännöksestä huolimatta oikeus erikseen hakea ostajalta korvausta puheena olevista veroista, ei korvausta niistä ole mielestäni luettava myyjän hyväksi tilityksessä.

8.2. SOPIJAPUOLTEN VÄLINEN SUHDE OSAMAKSUKAUPASTA ANNETUN LAIN JA KULUTTAJANSUOJALAIN 7 LUVUN SOVELTAMISALOJEN ULKOPUOLELLE JÄÄVISSÄ SOPIMUKSISSA

8.2.1. Omistuksenpidätyskaupat

a. Omistuksenpidätyksen käsittämät saamiset. OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltamisalojen ulkopuolelle jäävissä omistuksenpidätyskaupoissa on inter partes suhteessa lähtökohtana sopimusvapaus. Saamiset, joiden suorittaminen on omistusoikeuden siirtymisen edellytyksenä, joiden suorittamatta jättäminen oikeuttaa esineen takaisinottoon ja jotka tällöin on luettava myyjän hyväksi, voidaan määrätä vapaasti. Tälle käsitykselle saadaan tukea myös korkeimman oikeuden käytännöstä.[1] Yksittäistapauksissa voi tulla kysymykseen sopimuksen sovittelu OikTL 36 §:n nojalla. Tämä koskee erityisesti sellaisia tapauksia, joissa sopimus muistuttaa tyypillistä osamaksukauppaa.[2]

b. Välien selvittely kauppalakia edeltäneen normiston mukaan. KauppaL tuli voimaan 1.1.1988. Lakia ei kuitenkaan sovelleta sopimuksiin, jotka on tehty ennen lain voimaantuloa.

Myyjän ja ostajan välien selvittely, joka näissä tapauksissa tulee suoritettavaksi kaupan purkautuessa ostajan maksurikkomuksen vuoksi, ei poikenne yleensä tulokseltaan merkittävästi OsamKL:n tai KSL 7 luvun mukaisesta tilityksestä. Myyjällä on säännönmukaisesti oikeus saada vahingonkorvausta kaupan purkautumisen johdosta.[3] Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti välien selvittely on pyrittävä toteuttamaan niin, että kaupan purkautuminen aiheuttaa mahdollisimman vähäisen poikkeaman siihen, millaiseksi

[1] Ks. esim. KKO 1984 I 3.

[2] Vrt. myös jaksossa 8.1.2.1 av. 5 mainittuja lähteitä.

[3] Ostajan vahingonkorvausvelvollisuus on perustettu yleensä siihen, että jokainen vastaa tuottamuksesta riippumatta maksukyvystään, ellei voi vedota ylivoimaiseen esteeseen. Ks. jäljempänä av. 9.

myyjän asema olisi muodostunut, jos sopimus olisi täytetty asianmukaisesti.[4] Tähän tulokseen pääsemiseksi voidaan käyttää kahdenlaista laskutapaa.

Myyjän ja ostajan välien selvittely voidaan suorittaa OsamKL:n ja KSL 7 luvun tilityslaskelman tapaan. Sovittu kauppahinta korkoineen ja viivästyskorkoineen yhdessä erilaisten perimiskulujen kuten maksamismääräys-, lainhaku- ja oikeudenkäyntikulujen sekä takaisinottokustannusten kanssa kattaa tavallisesti myyjän korvaussaamisen. Myyjän saadessa esineen ostajalta takaisin esineen arvo on puolestaan luettava myyjän korvaussaamisen lyhennykseksi. Ostaja on oikeutettu saamaan suorituksensa takaisin sikäli kuin sen arvo ylittää myyjän kerrotulla tavalla lasketun korvaussaamisen. Tällainen palautusvelvollisuus voi nyt tarkasteltavissa OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä kaupoissa tulla kysymykseen lähinnä silloin, kun omistusoikeuden siirtyminen on kytketty myös muiden myyjän saamisten kuin kauppahintasaamisen suorittamiseen. Näissä tapauksissa kauppa voi purkautua ostajan maksulaiminlyönnin perusteella, vaikka kauppahinta olisi maksettu kertasuorituksena ja kauppa jäisi sen vuoksi OsamKL 1.1 §:n nojalla lain soveltamisalan ulkopuolelle.

> Edellä kuvattua laskelmaa laadittaessa lienee ratkaisevana pidettävä esineen arvoa sillä hetkellä, jona esine palautetaan myyjälle.[5] Tapauksissa, joissa kauppa on purkautunut ostajan sopimusrikkomuksen perusteella, vahingonkorvauksen on kyllä tavallisesti edellytetty määräytyvän sopimusrikkomuksen ajankohdan mukaan.[6] Tällöin lienee kuitenkin yleensä pidetty silmällä tilannetta, jossa hallintaa ei ole vielä luovutettu ostajalle sopimusrikkomuksen tapahtuessa. Viimeksi sanotut tapaukset lienevät olleet huomion keskipisteenä sen vuoksi, että myyjä menettää normaalisti purkuoikeutensa hallinnan luovuttamisella. Omistuksenpidätyskaupat ovat tässä mielessä poikkeustapauksia.

Myyjälle tuleva vahingonkorvaus voidaan laskea myös siltä pohjalta, että kaupan purkautuessa molempien osapuolten on palautettava saamansa suori-

---

[4] Vrt. *Tepora* s. 690—691. Tepora lienee tarkoittanut, että edellä mainitun ns. positiivisen sopimusedun mukaiseen korvaukseen tähtäävän arviointiperiaatteen sijasta tulee tapauksesta (mm. kaupan kohteesta) riippuen kyseeseen ns. negatiiviseen sopimusetuun perustuva laskentaperiaate. Viimeksi sanotun laskentaperiaatteen mukaan osapuolet on pyrittävä asettamaan sellaiseen asemaan, jossa he olivat ennen kauppasopimuksen päättämistä.

[5] Ks. myös *af Hällström* s. 119—120 ja *Schmidt* s. 221—222.

[6] Ks. oikeuskirjallisuudessa esitetyistä käsityksistä *Erma — Mäkelä — Alasaari* s. 11, *Aaltonen* s. 177, *Heikonen — Aaltonen* s. 225—227, *Godenhielm* s. 184, *Portin* s. 93—94 ja *Chydenius* s. 170. Oikeuskäytännöstä ks. esim. KKO 1943 II 216, 1932 I 24 ja 1925 t. II 346.

tukset ja syyllisen osapuolen on korvattava vastapuolen vahinko. Tällöin myyjän hyväksi ei lasketa kauppahintasaamista, josta esineen arvo vähennettäisiin. Sen sijaan myyjä voi vaatia korvauksen kaupasta ja ostajan sopimusrikkomuksesta aiheutuneista kustannuksista, saamatta jääneestä voitosta sekä esineen arvon laskusta. Lopputulokseen ei ole ainakaan periaatteessa vaikutusta sillä, kumpaa näistä kahdesta laskutavasta käytetään.

Sopijapuolten välien selvittelyssä sovellettaviin sääntöihin ei ole jouduttu ottamaan kantaa monessa korkeimman oikeuden julkaistussa ratkaisussa. Eräiden jaksossa 8.2.2. käsiteltävien, vuokrakaupan muodossa päätettyjä sopimuksia koskevien ratkaisujen lisäksi voidaan mainita KKO 1976 I 3. Tämäkin koskee kiinteistön eikä irtaimen esineen omistuksenpidätyskauppaa. Huomionarvoinen seikka tässä ratkaisussa on se, että ostaja velvoitettiin suorittamaan myyjälle korvausta ilmeisesti esineen käytön perusteella.[7] Sanotunlaisen laskutavan käyttöön on tuskin ollut vaikutusta sillä, että kysymys oli nimenomaan kiinteistön kaupasta. Korvauksen määrääminen esineen käytön perusteella poikkeaa edellä esitetyistä välien selvittelyä koskevista periaatteista. Ratkaisua KKO 1976 I 3 tulkittaessa on kuitenkin otettava huomioon, että myyjälle ei tuomittu käyttöhyvityksen lisäksi muita korvauksia. Jos myyjällä olisi oikeus saada aiemmin esitettyjen periaatteiden mukaan lasketun korvauksen lisäksi hyvitystä käytöstä, tulos muodostuisi myyjälle yleensä edullisemmaksi kuin siinä tapauksessa, että sopimus olisi täytetty asianmukaisesti.

Vaikka myyjälle myönnettäisiin korvausta ainoastaan esineen käytöstä, korvauksen määrääminen tällä perusteella ei ole mielestäni yleisesti käyttökelpoinen tapa. Kaupan purkautuessa ostajan sopimusrikkomuksen perusteella on epärealistista arvioida myyjälle aiheutuneita vahinkoja esimerkiksi siltä pohjalta, että esine olisi annettu vuokralle. Eri asia on, että korvaus voidaan luonnollisesti määrätä puheena olevasta ratkaisusta ilmenevällä tavalla silloin, kun vaaditun korvauksen arvioidaan olevan enintään yhtä suuri kuin aiemmin esi-

[7] Ratkaisusta KKO 1976 I 3 sen paremmin kuin jutun asiakirjoista ei suoraan ilmene, mihin tuomittu korvaus perustui. Erityisesti korvauksen laskeminen kuukautta kohti ostajan hallintaoikeuden alusta lukien viittaa kuitenkin siihen, että kysymys oli käyttökorvauksesta.

Käyttökorvauksesta ks. myös KKO 7.5.1975 n:o 510 (jossa oli kysymys rakennusten ja vuokraoikeuden kaupasta purkuehdoin) ja lisäksi KKO 1936 II 357 (jossa ostajan saamalle käyttöedulle annettiin merkitystä korvausten sovittelussa). Vrt. lisäksi KKO 1933 II 4, jossa (oli kysymys rakennusten ja vuokraoikeuden kaupasta omistuksenpidätysehdoin ja) ostajan luovutuksensaaja velvoitettiin suorittamaan korvausta käytön perusteella. Tässä jutussa oli kuitenkin kysymys luvattomasta edelleenluovutuksesta.

tetyillä perusteilla määräytyvä korvaus. Ratkaisussa KKO 1976 I 3 omaksuttu kanta saattaa perustua tähän.[8]

c. Välien selvittely kauppalain mukaan. KauppaL ei tuonut olennaisia muutoksia (tai täsmennyksiä) edellä käsiteltyihin sääntöihin. KauppaL 57.1 §:n mukaan myyjällä on oikeus korvaukseen ostajan maksuviivästyksen johdosta kärsimästään vahingosta, jollei ostaja osoita, että viivästys johtui lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä taikka muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon kaupantekohetkellä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää tai voittaa.[9] KauppaL 67.1 §:n mukaan vahingonkorvaus käsittää korvauksen "kuluista, hinnanerosta, saamatta jääneestä voitosta sekä muusta välittömästä ja välillisestä vahingosta". Lähtökohtana on edelleenkin se, että vahingonkärsinyt osapuoli on pyrittävä korvauksen avulla saattamaan samaan taloudelliseen asemaan, jossa hän olisi ollut, jos vastapuoli olisi täyttänyt sopimuksen oikein.[10] Vahingonkorvauksen määräämisessä voidaan siksi käyttää edellisessä kohdassa esitettyjä laskutapoja.

KauppaL:iin sisältyy säännöksiä, jotka selventävät esineen arvon määräämistä. Näillä säännöksillä on käyttöä lähinnä silloin, kun myyjän korvaussaaminen lasketaan OsamKL:n ja KSL 7 luvun tilityslaskelman tapaan vähentämällä esineen arvo myyjän saamisista. Jos myyjä on myynyt huolellisesti menetellen ja kohtuullisessa ajassa kaupan purkamisen jälkeen esineen uudelleen, hinnanerokorvaus lasketaan 68 §:n mukaan näin saadun hinnan ja sovitun hinnan erotuksena. Jos tällaista ns. katemyyntiä ei ole suoritettu, hinnanero lasketaan 69 §:n mukaan purkuajankohdan mukaisen käyvän hinnan perusteella.[11]

---

[8] Korvausvaatimuksen perusteita ei selvitetty oikeudenkäynnin aikana, joten korvaus on jouduttu määräämään täysin arvionvaraisesti.

[9] Ks. myös KauppaL 58 § ja *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 37 ja 111—113. Mainittujen säännösten ja niiden perustelujen yksiselitteisyys näyttää estävän ostajan vapauttamisen vahingonkorvausvelvollisuudesta esim. sellaisten sosiaalisten suoritusesteiden perusteella, jotka on lueteltu sovitteluperusteina KorkoL 11 §:ssä. Ks. myös *Aho*, LM 1987 s. 597 ja 601, vrt. *Wilhemsson*, Social civilrätt s. 205—208. Sen sijaan sosiaalisen suoritusesteen olemassaololle voidaan antaa merkitystä harkittaessa vahingonkorvauksen sovittelua KauppaL 70.2 §:n nojalla, ks. myös *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 165—166. Sosiaalisen suoritusesteen käsitteestä ja merkityksestä yleensä ks. lähemmin *Wilhemsson* Social civilrätt erit. s. 177—213.

[10] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 123.

[11] Hinnaneron laskemisessa KauppaL 69.1 §:n mukaan ratkaiseva ajankohta poikkeaa siitä, mitä edellä av. 5 kohdalla on esitetty KauppaL:a edeltäneen normiston pohjalta. Lopputulokseen tällä erolla ei kuitenkaan tarvitse olla vaikutusta, koska myyjä voi perustaa va-

KauppaL 68 §:ssä on kysymys ns. konkreettisesta ja 69 §:ssä ns. abstraktisesta laskutavasta. Ensin mainitussa tapauksessa on kysymys todellisuudessa saadusta myyntihinnasta ja jälkimmäisessä hinnasta, joka olisi ollut saatavissa purkuajankohtana. Mikäli kauppasopimuksen ehdot ovat vertailukohtana käytettävässä kaupassa myyjälle kustannuksiltaan epäedullisemmat kuin alkuperäisessä kaupassa, kustannusero on hyvitettävä myyjälle vahingonkorvausta määrättäessä.[12] Sen sijaan KauppaL 68 tai 69 §:n mukaisesta hinnasta ei ole pääsääntöisesti vähennettävä kauppavoittoa uudesta kaupasta. Jos esimerkiksi esineen mahdollisten ostajien piiri on suhteellisen kiinteä ja pieni verrattuna myyjän toimitusmahdollisuuksiin, kaupan purkautumisesta myyjälle aiheutuva vahinko ei tule kuitenkaan katetuksi tällaista laskutapaa käytettäessä. Uudelleenmyynti voi vähentää olennaisesti myyjän mahdollisuuksia muihin kauppoihin. Tämän tyyppisissä tapauksissa lienee uudelleen myyntiin perustuva kauppavoitto vähennettävä.[13]

Esineen arvon nousu koituu ostajan hyväksi rajoittamalla myyjän mahdollisuuksia vaatia vahingonkorvausta. Jos esineen arvo riittää esimerkiksi hintojen nousun vuoksi kattamaan kauppasopimuksen mukaiset myyjän saamiset ja ostajan sopimusrikkomuksesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, myyjä ei voi vaatia ostajalta mitään.[14] Arvon nousun on katsottava kompensoivan myös sopimusrikkomuksesta myyjälle aiheutuneet kustannukset. Muuten myyjä voisi päästä sopimuksen rikkomisen johdosta parempaan asemaan kuin hän olisi päässyt siinä tapauksessa, että sopimus olisi täytetty. Tällaista tulosta ei taas voitaisi pitää hyväksyttävänä siitäkään syystä, että esineen arvon ylittäessä kauppasopimuksen mukaiset myyjän saamiset sopimuksen noudattaminen on muutenkin tärkeää ostajalle. Myyjän etu ei edellytä sellaista lisätehos-

---

hingonkorvausvaatimuksensa myös muuhun selvitykseen kuin hinnanerolaskelmaan, ks. myös *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 44 ja 130.

[12] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 130 ja *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 94.

Periaatteessa lienee mahdollista, että hinnaneroa laskettaessa otetaan huomioon myös hyöty, jonka myyjä saa vapautuessaan purun johdosta ennenaikaisesti osasta luottoriskiä ja muita sopimussuhteesta johtuvia rasituksia. Alennuksen huomioon ottamiseen liittynee kuitenkin useimmiten huomattavia näyttö- ja tulkintavaikeuksia, vrt. myös esim. *Gierding*, UfR 1984 B s. 117—118.

[13] Ks. myös *NU 1984:5* s. 358—359, *OLJ 1977:13* s. 95—96, *Kom.miet. 1973:12* s. 12—13 ja 94—96 sekä KauppaL:a edeltävältä ajalta *Heikonen — Aaltonen* s. 226—228, *Portin* s. 95—96, *Chydenius* s. 170, *Hellner* s. 135, *Rodhe* s. 511 ja *Almén* s. 424—427, vrt. *Schmidt* s. 239.

[14] Ks. myös *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 123, *OLJ 1977:13* s. 95—96 ja *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* s. 93, vrt. *Kom.miet. 1973:12* s. 9—10, 12—14, 72—75 ja 96.

Ks. myös KauppaL:a edeltävältä ajalta *Aaltonen* s. 184, *Heikonen — Aaltonen* s. 230—231, *Portin* s. 97—99, *af Hällström* s. 119—120 sekä lisäksi *Godenhielm* s. 97, *Palmgren* s. 211—212, *Almén* s. 325—329, 398—399 ja 426 av. 18 sekä *Schmidt* s. 222—226.

tetta, jollainen oikeus korvausten saantiin olisi. Päinvastaisen säännön omaksuminen voisi tarpeettomasti lisätä myyjän halua purkaa sopimus.

Myös ostajan tekemät parannukset esineeseen koituvat viimeksi esitetyllä tavalla ostajan hyväksi myyjän saamisen lyhennyksinä. Jos esineen arvo ostajan toimenpiteiden johdosta ylittää myyjän saamisen, myyjä voinee joutua suorittamaan ostajalle erotuksen.[15] Esineeseen vilpillisessä mielessä työsuorituksia kohdistaneen (valmistajan) on tosin oikeuskirjallisuudessa katsottu menettävän työn arvon aineen omistajalle. Yleensä myös esineen haltijan, joka joutuu palauttamaan sen omistajalle, on katsottu olevan oikeutettu tarpeellisten mutta ei hyödyllisten kustannusten korvaukseen, jos hän on ollut vilpillisessä mielessä eli hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää esineen kuuluvan toiselle.[16] Täten voitaisiin ajatella, ettei myöskään ostaja omistuksenpidätyskaupassa olisi oikeutettu saamaan korvausta esineeseen kohdistamistaan työsuorituksista tai siihen panemistaan hyödyllisistä kustannuksista. Tällainen johtopäätös ei näytä kuitenkaan olevan perusteltu.

Myyjän suojaaminen rajoittamalla ostajan oikeutta korvaukseen ei ole puheena olevissa tilanteissa yhtä tärkeää kuin omistajan suojaaminen esimerkiksi sellaisissa tapauksissa, joissa haltija on saanut esineen pätemättömän saannon nojalla tai kokonaan ilman saantoa.[17] Käsiteltäessä työn suorittajan tai muun haltijan oikeutta korvaukseen lienee pidetty silmällä lähinnä juuri viimeksi mainitun tyyppisiä tilanteita. Niissä palauttamisvaatimus voi olla ainoa omistajan käytettävissä oleva oikeussuojakeino. Tämä keino saattaisi tulla hyödyttömäksi, jos esineen haltija voisi toimenpiteillään rajoituksitta lisätä omistajan maksettavaksi tulevia korvauksia. Omistuksenpidätysmyyjällä on sen sijaan käytettävissään myös normaalit velkojan oikeussuojakeinot. Toisaalta ostajan suojan tarve on suurempi kuin monen muun esineen haltijan, koska ostajalla on yleensä perusteltu syy olettaa esineiden jäävän lopulta hänen omistukseensa.

Jos esineen arvon nousu ei johdu ostajan toimenpiteistä vaan esimerkiksi hintatason noususta, myyjä ei voi joutua suorittamaan ostajalle saa-

[15] Ks. myös *Schmidt* s. 224.

[16] Ks. *Kom.miet. 1965: A 3* s. 35—36, *Zitting — Rautiala* s. 82 ja 84—85, *Zitting*, Sivullissuojasta s. 89—90, *Kartio*, DL 1979 s. 461—466, *Kartio* s. 219 av. 7, *Hakulinen* s. 215, 394 ja 409, *Hakulinen*, DL 1942 (oik.tap.) s. 4 av. 1, *Hakulinen*, Perustéettoman edun palautus s. 132, 250—251, 284 ja 333—334, *Caselius* s. 311 ja 333, *Wrede* s. 173 ja 252—254, *Serlachius* s. 167 ja 203—205 sekä myös *Håstad*, Studier s. 36 ja *Undén* s. 87 av. 47. Oikeuskäytännöstä ks. esim. KKO 1950 II 28, 1948 II 217, 1943 II 101, 1941 I 12, 1938 II 278 ja 482, 1929 II 634, 1928 II 286, 1926 I 39 ja 1920 t. II 268.

[17] Ks. korvauksen rajoittamisen perusteista esim. *Aurejärvi*, Velvoiteoikeuden pääkohtia s. 153—155, *Kartio*, DL 1979 s. 461, *Hakulinen* s. 394, *Hakulinen*, Perusteettoman edun palautus s. 249—251, *Berndt Godenhielm*, Uusi huoneenvuokralaki ja siihen liittyvä lainsäädäntö selityksineen (Porvoo 1964) s. 255—256 ja *Gunnar Nybergh*, Bidrag till tolkningen av 37 § HyresL, Ett diskussionsinlägg, JFT 1963 s. 21.

misensa ylittävää osaa esineen arvosta. Päinvastaista kantaa puoltaisi kyllä se, että ostajalla voi edellä esitetyn mukaan olla oikeus saada korvausta esineeseen tekemistään parannuksista ja esineen arvon nousun syiden selvittäminen voi olla hyvin vaikeaa. Sitä paitsi OsamKL:n ja KSL 7 luvun tilitystä koskevien säännösten nojalla ostajalla on oikeus tällaiseen korvaukseen.[18] Yleensä irtaimen kaupassa ostajalla ei ole kuitenkaan katsottu olevan sanotunlaista oikeutta.[19] Oikeus korvaukseen voisi merkittävästi vähentää ostajan motivaatiota sopimuksen täyttämiseen niissä luultavasti sinänsä harvinaisissa tapauksissa, joissa puheena oleva kysymys ylipäänsä aktualisoituu.[20]

KauppaL 65.1 §:n mukaan ostajan on kaupan purkautuessa palautettava esineestä saamansa *tuotto* ja maksettava kohtuullinen korvaus, mikäli hänellä on ollut esineestä muuta *hyötyä*. Toisaalta myyjä on 65.2 §:n mukaan velvollinen maksamaan KorkoL 3.2 §:n mukaan laskettua ns. *tuottokorkoa* siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti maksun.

KauppaL 65.1 § näyttää sanamuotonsa mukaan voivan monesti johtaa siihen, että myyjä hyötyy kaupan purkautumisesta.[21] Tämä aiheutuu toisaalta siitä, että vahingonkorvausta koskevat säännökset sinänsä tähtäävät täyskompensaatioon, ja toisaalta siitä, että 65.1 § :n mukainen korvausvelvollisuus on laissa irrotettu vahingonkorvauksen sääntelystä.

Kauppalakiesityksen perusteluista ilmenee kuitenkin, että ostajan maksettavaksi tuleva hyötykorvaus ei saa ylittää esineen käytöstä aiheutunutta arvon alenemista.[22] Ylikompensaatioon ei täten voida päätyä, koska on selvää, ettei myyjä voi vaatia korvausta esineen arvon alenemisesta toisaalta vahingonkorvaussäännösten ja toisaalta 65.1 §:n nojalla. Kauppalakiesityksen perusteluissa onkin suositettu tulkintaa, jonka mukaan ostajalla ei ole omistuksenpidätyskaupoissa velvollisuutta 65.1 §:n mukaisen hyötykorvauksen suorittamiseen vaan vastaava korvaus määräytyy suoraan esineen arvon laskun perusteella.

Hyödyn korvaamista koskeva KauppaL:n säännös ei täten liene aiheuttanut muutosta aiemmin omistuksenpidätyskaupassa sovellettuihin sääntöihin. Lähinnä sellaisissa tapauksissa, joissa omistuksenpidätysehtoa on käytetty myös muun kuin kauppahintasaamisen vakuutena, myyjän vahingonkorvaussaaminen voidaan kuitenkin joutua KauppaL 65 §:n vuoksi laskemaan periaatteessa

[18] Ks. OsamKL 3.1 § ja KSL 7:17.2 sekä *Hakulinen — Raninen* s. 44.

[19] Ks. *Godenhielm* s. 214—215, *Portin* s. 283—284 sekä myös *Kom.miet. 1973:12* s. 9—10, 12—14, 72—75 ja 96, *Palmgren* s. 211—212, *Almén* s. 327 ja 398—399 sekä *Schmidt* s. 223—224.

[20] Vrt. *af Hällström* s. 119—120.

[21] Ks. myös jakso 6.5.2.

[22] Ks. *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 120—121.

hieman toisella tavalla. Muuten päädytään alikompensaatioon. Tämä johtuu siitä, että myyjä on KauppaL 65.2 §:n mukaan velvollinen suorittamaan tuottokorkoa palautettavalle kauppahinnalle, jonka ostaja on sopimuksen mukaisesti suorittanut ennen kaupan purkautumista.[23] KauppaL 65.2 §:n määräys soveltunee, vaikka kauppa olisi omistuksenpidätyksen nojalla purettu muuta kuin kauppahintasaamista koskevan maksulaiminlyönnin tähden. Jos sopimus ei olisi purkautunut, sanotunlainen tuotto olisi kuulunut myyjälle. Jotta myyjä tulisi kaupan purkauduttua asemaan, jossa hän olisi ollut, mikäli sopimus olisi asianmukaisesti täytetty, hänelle on myönnettävä vahingonkorvausta menetetystä tuotosta. Käytännössä lopputulos lienee usein, että myyjä vapautuu lain edellyttämästä tuottokoron palauttamisvelvollisuudesta.

d. Välien selvittelyä koskevat sopimusmääräykset. Myyjän ja ostajan välien selvittelystä voidaan inter partes sitovasti määrätä sopimuksin, kun OsamKL:n tai KSL 7 luvun säännökset eivät sovellu.

Jos sopimuksessa määrätään, että myyjä on oikeutettu pitämään sopimuksen purkautumiseen mennessä saamansa kauppahinnan, olisi ajateltavissa, että määräystä pidettäisiin OikTL 37 §:n ns. menettämisehtojen kiellon nojalla tehottomana. Sanotunlainen sopimusmääräys on vaikutuksiltaan rinnastettavissa OikTL 37 §:ssä mainittuun määräykseen, "jonka mukaan sitoumuksen vakuudeksi annettu pantti tai muu vakuus on menetetty, jos sitoumusta ei täytetä".[24]

---

[23] Ostajan oikeudesta tuottokorkoon ennen KauppaL:a ks. esim. *Wilhelmsson — Sevón* s. 10—12 ja 36—39, *Sevón*, JFT 1983 s. 161—165 ja 172—173 sekä *Aurejärvi*, Velvoiteoikeuden pääkohtia s. 74—75.

[24] Vastaavan ruotsalaisen säännöksen esitöistä ilmenee, että tehottomuuden valitseminen pantin tai muun vakuuden menettämistä koskevien sopimusmääräysten seuraamukseksi, vaikka esim. sopimussakkomääräysten sitovuus jätettiin sovittelun varaan kuten Suomessakin, johtui kahdenlaisista näkökohdista. Toisaalta tällaisten sopimusmääräysten katsottiin olevan miltei aina kohtuuttomia velallista kohtaan. Toisaalta esim. pantin arvioimisen sopimuksen sovittelua harkittaessa katsottiin tuottavan vaikeuksia, kun taas sopimussakon oletettiin olevan säännönmukaisesti rahamääräinen. Kuten *Schmidt* on todennut, nämä näkökohdat soveltuvat myös nyt puheena oleviin omistuksenpidätyskauppaan liittyviin sopimusmääräyksiin. Ks. *Schmidt* s. 227—228.

Puheena oleviin sopimusmääräyksiin soveltuu myös se *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 18 menettämisehtojen kiellon säilyttämisen perusteeksi (esimerkinomaisesti) mainittu näkökohta, että menetyksen määrä riippuu sattumanvaraisesti siitä, kuinka paljon toinen osapuoli on ehtinyt suorittaa ennen sopimuksen purkautumista.

Vrt. *Havansi*, Panttioikeus I s. 251 av. 17, jossa lienee kuitenkin pidetty silmällä ainoastaan tavanomaisia omistuksenpidätysehtoja eikä osapuolten välien selvittelyä koskevien määräysten merkitystä. Ks. myös *Millqvist* s. 73—76.

OikTL:n esitöistä ilmenee kuitenkin selvästi, ettei menettämisehtojen kiellon alkuaan tarkoitettu soveltuvan puheena oleviin tilanteisiin.[25] Säännöksen sanamuotoa muutettiin samalla, kun OikTL 36 §:ään otettiin ns. yleinen sovittelusäännös (17.12.1982/956). Muutoksen esitöistä käy ilmi, ettei tarkoituksena ollut puuttua säännöksen asialliseen sisältöön.[26] Myöskään oikeuskäytännössä menettämisehtojen kiellon ei ole katsottu soveltuvan puheena oleviin sopimusmääräyksiin. Tämä ilmenee esimerkiksi ratkaisuista KKO 1935 II 35, 1936 II 357 ja 1948 II 381.[27]

8.2.2. Leasingsopimukset

OsamKL:n ja KSL luvun soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä leasingsopimuksissa sopimusvapaus muodostaa lähtökohdan inter partes suhteessa samalla tavalla kuin näiden säädösten soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä omistuksenpidätyskaupoissa. Tämä koskee sekä sitä, mihin suorituksiin vuokralaisen käyttöoikeus voidaan kytkeä, että sopijapuolten välien selvittelyä vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen sopimusrikkomuksen johdosta.

Vuokramaksuihin voidaan sisällyttää muista sopimuksista johtuvia saamisia. Samaten voidaan määrätä, että vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus minkä tahansa vuokralaisen velan maksua koskevan laiminlyönnin perusteella. Leasingvuokrattua esinettä voidaan käyttää jopa eräänlaisena yleishypoteekkina. Sopimuskäytännössä tätä mahdollisuutta ei liene kuitenkaan paljon hyödynnetty. Tosin leasingvuokranantajalle on useissa sopimuksissa varattu oikeus purkaa kaikki saman vuokralaisen vuokrasopimukset yhtä sopimusta koskevan rikkomuksen perusteella. Leasingvuokraan on esimerkiksi atklaitteita vuokrattaessa joskus myös sisällytetty sellaisia käyttökoulutuksesta johtuvia korvauksia, joiden vakuutena omistuksenpidätystä ei nähdäkseni voitaisi käyttää osamaksu- tai kulutusluottokaupoissa. Samaten leasingsopimuksia on toisinaan yhdistetty jälkikäteen yhdeksi sopimukseksi. Näin on menetelty esimerkiksi sellaisissa tapauksissa, joissa vuokrasopimuksen kohteena on useammasta esineestä muodostuva kokonaisuus kuten ravintolakalusto ja vuokralainen on alkuperäisen vuokrakauden kestäessä vuokrannut uutta kalustoa tai halunnut vaihtaa osan alkuperäisen vuokrasopimuksen tarkoittamasta kalus-

---

[25] Ks. *Lvk 1925:2* s. 68—69.

[26] Ks. *Hall. es. n:o 247/1981 vp.* s. 18.

[27] Ks. myös esim. *Lvk 1930:6* s. 13 ja 23, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 402, *af Hällström* s. 120 av. 5 sekä lisäksi *Almén* s. 759 ja *Eklund — Nordström* s. 35—36 ja 49.

tosta. Myöskään tällainen menettely ei olisi yleensä mahdollista osamaksu- ja kulutusluottokaupoissa.

Sopijapuolten välien selvittelystä silloin, kun vuokrasopimus purkautuu vuokralaisen sopimusrikkomuksen johdosta, sisältynee määräyksiä lähes kaikkiin leasingsopimuksiin. Nämä määräykset ovat lähtökohtaisesti sitovia, mutta niitä on oikeuskäytännössä soviteltu suhteellisen usein.

Liitteenä olevien Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n laatimien vakioehtojen mukaan välien selvittely tapahtuu paljolti samanlaisten periaatteiden mukaan kuin OsamKL:ssa ja KSL 7 luvussa säädetään. Vuokralainen, jonka sopimusrikkomuksen perusteella sopimus on purkautunut, on sopimusehtojen 15 §:n mukaan velvollinen korvaamaan esineen takaisin ottamisesta ja uudelleen vuokraamisesta tai myymisestä aiheutuvat kustannukset sekä muut sopimuksen purkautumisesta aiheutuvat kustannukset. Lisäksi vuokralaisen on korvattava vuokraesineestä tai sen käytöstä johtuvat maksut tai muut velvoitteet, joista vuokralainen on lain tai sopimuksen mukaan vastuussa ja jotka vuokranantaja omistajana tai muuten vuokrasopimuksen purkauduttua joutuu maksamaan. Ainakin suurimman osan näissä määräyksissä tarkoitetuista korvauksista myyjä olisi nähdäkseni oikeutettu perimään ostajalta myös osamaksu- ja kulutusluottokaupoissa.[1]

Lisäksi vuokralainen on edellä mainittujen ehtojen 15 §:n mukaan velvollinen suorittamaan paitsi erääntyneen maksamattoman vuokran myös jäljellä olevan vuokrakauden vuokramaksut ja sopimuksessa määritellyn esineen jäännösarvon. Jäännösarvo diskontataan nykyarvoonsa sopimuksessa määritellyn korkokannan mukaan. Sama koskee nähtävästi erääntymättömiä vuokramaksuja, vaikka sopimus tältä osin on tulkinnanvarainen.[2] Erääntymättömät vuokramaksut ja jäännösarvo luetaan täten vuokranantajan hyväksi samaan tapaan alennettuina kuin OsamKL:n ja KSL 7 luvun säännösten mukaan. Käytännössä esimerkiksi 14 prosentin diskonttokorko, joka on mainittu liitteessä olevissa ehdoissa, voi tosin johtaa vuokralaisen kannalta epäedullisempaan tulokseen. Nykyään rahoitusyhtiöt käyttävät sitä paitsi diskonttokorkona useimmiten 10 prosenttia.

Osamaksu- ja kulutusluottokauppaa samoin kuin muuta omistuksenpidätyskauppaa koskevista säännöistä Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n

---

[1] Ks. jaksoissa 8.1.2.5. ja 8.1.2.6. sekä jäljempänä av. 3 esitettyä.

[2] Edellä esitettyä tulkintaa tukee myös se, että kyseiseen vakiosopimukseen liittyvän myyjän takaisinostositoumuksen mukaan erääntymättömät vuokramaksut on kiistatta diskontattava nykyarvoon, ks. liite 3, 4 §. Myös periaatteeseen in dubio contra stipulatorem voidaan viitata tässä tilanteessa, ks. jaksossa 5.3.2. av. 3.

vakiosopimus poikkeaa erityisesti siinä, että vuokralainen on aina velvollinen suorittamaan muun muassa takaisinottokustannukset ja erääntyneet vuokramaksut. Esineen arvo vähentää ainoastaan erääntymättömien vuokramaksujen ja korvattavan jäännösarvon määrää. Vuokranantaja ei myöskään voi kyseisten leasingehtojen mukaan joutua palauttamaan saamiaan vuokramaksuja, kun taas omistuksenpidätyskaupoissa voi näin lain mukaan käydä.[3]

Edellä käsitellyn vakiosopimuksen määräysten kohtuullisuuteen on markkinatuomioistuin ottanut kantaa ratkaisussaan MT 1986:6. Markkinatuomioistuin kielsi elinkeinonharjoittajaa käyttämästä puheena olleita välien selvittelyä koskevia määräyksiä, koska niitä oli tuomioistuimen mukaan pidettävä KSL 3:1:ssä tarkoitetulla tavalla kuluttajien kannalta kohtuuttomana. Ratkaisu johtui kuitenkin esillä olleiden sopimusten ja elinkeinonharjoittajan menettelyn erityispiirteistä, eikä siitä voida päätellä, että näitä määräyksiä olisi pidetty kaikissa tapauksissa kohtuuttomina.[4]

> Markkinatuomioistuin perusteli kieltoa kyseisten leasingsopimusten ja osamaksukauppasopimusten yhteisillä piirteillä sekä OsamKL:n pakottavuudella seuraavasti:
>
> "Hakemuksen mukaisen rahoitusleasingsopimuksen ja irtaimen kaupassa käytettävän osamaksukauppasopimuksen välillä on useita yhtäläisyyksiä.
>
> Kummassakin sopimustyypissä kuluttaja suorittaa erissä hyödykkeen hinnan lisättynä rahoituskustannuksilla. Molemmissa omistusoikeus pysyy sopimuskauden liikkeellä tai rahoitusyhtiöllä ja sopimus koskee yksilöityä esinettä, jonka hinta maksetaan useammassa kuin yhdessä erässä. Riski esimerkiksi tapaturman aiheuttamasta vahingosta kuuluu osamaksuostajalle ja vuokralleottajalle.

---

[3] Markkinatuomioistuimen ratkaisussa MT 1986:6 on puheena olevan sisältöistä korvauslauseketta ja OsamKL:n säännöksiä vertailtu toisiinsa seuraavasti: "Po. leasingsopimuksen purkautuessa ei suoriteta tilitystä, jossa kuluttajan hyväksi luettaisiin esineen arvo sitä takaisinotettaessa. Osamaksukauppalain mukaan ei myyjän hyväksi takaisinottotilanteessa lueta laitteen myymisestä tai vuokraamisesta aiheutuvia kustannuksia eikä muita sopimuksen purkamisesta aiheutuvia kustannuksia. Sanotun lain mukaan ei myyjän hyväksi myöskään lueta muita velvoitteita kuin hyvitys vakuutusmaksusta. Edelleen leasingsopimuksen vahingonkorvausvelvollisuutta koskeva ehto asettaa kuluttajalle osamaksukauppalain mukaista laajemman vahingonkorvausvelvollisuuden ja on epäselvä ja tulkinnanvarainen." Tämä vertailu on hieman epätarkka. Niinpä myös OsamKL:n mukaisessa tilityksessä ostajan hyväksi luettavasta esineen arvosta on vähennettävä välittömät myyntikustannukset (ks. esim. *Kom.miet. 1951:14* s. 16—17), ja myyjä voi olla oikeutettu perimään ostajalta (joko tilityksessä tai erikseen) esim. ostajan toimenpiteistä johtuvia veroja kuten jaksossa 8.1.2.6. on esitetty.

[4] Ks. tästä ratkaisusta myös jaksossa 3.6. esitettyä.

Mainittujen yhtäläisyyksien johdosta hakemuksessa tarkoitettu V Oy:n ja kuluttajan välinen vuokrasopimus rinnastuu osamaksukaupasta annetussa laissa tarkoitettuun sopimustyyppiin. Osamaksukauppalain säännökset ovat pakottavaa lainsäädäntöä ja osamaksukauppasopimuksen ehto, jolla ostaja on luopunut lain mukaisista oikeuksistaan, on mitätön. Markkinatuomioistuin katsoo, että hakemuksessa tarkoitetun leasingsopimuksen ehdot, jotka rajoittavat vuokralleottajan oikeudet suppeammiksi kuin osamaksukauppalain sääntelemät vastaavat ehdot, ovat kuluttajan kannalta kohtuuttomia"

Perusteluista ei käy selvästi ilmi, miten laajakantoiseksi markkinatuomioistuin on kyseisen kannanottonsa tarkoittanut. Yhteisten piirteiden, joilla perusteltiin leasingsopimusten ja osamaksukauppojen rinnastamista, voidaan väittää liittyvän jokseenkin kaikkiin rahoitusleasingsopimuksiin. Tällä perusteella markkinatuomioistuimen ratkaisun voitaisiin ajatella sisältävän periaatteellisen kannanoton, jonka mukaan edellä käsitellyt määräykset sopijapuolten välien selvittelystä ovat kuluttajaa kohtaan kohtuuttomia ja korvauskysymykset on kuluttajien leasingsopimuksissa säänneltävä samalla lailla kuin osamaksukaupoissa. Seuraavaksi esitettävistä syistä kyseistä ratkaisua ei ole kuitenkaan mielestäni katsottava tällaiseksi periaatekannanotoksi.

Kyseiset leasingsopimukset samoin kuin elinkeinonharjoittajan markkinointitavat olivat erikoislaatuisia. Niinpä ainakin osassa sopimuksista oli "jäännöseräksi" tai "jäännösarvoksi" merkitty 0 prosenttia. Markkinatuomioistuin totesikin, että kuluttajalla oli "markkinoinnin, oman maksusuorituksensa ja sopimusehtojen perusteella oikeus olettaa, että vuokratun hyödykkeen omistusoikeus sopimuskauden päättyessä kuuluu hänelle". Viimeksi mainitut perustelut on ratkaisussa esitetty käsiteltäessä lähinnä vuokranantajan oikeutta saada esine takaisin vuokrakauden jälkeen. Samojen seikkojen täytynee kuitenkin olla vaikuttanut myös markkinatuomioistuimen kantaan korvauskysymyksessä. OsamKL:n tilitystä koskevien sääntöjen käyttökelpoisuus riippuu nimittäin ratkaisevasti siitä, millaiseksi tilanne muodostuu sopimuksen mukaisen vuokrakauden päättyessä.

Jos leasingvuokranantajalla on oikeus saada esine vuokrakauden päättyessä takaisin (suorittamatta vuokralaiselle hyvitystä esineen jäännösarvosta), OsamKL:n tilitystä koskevien sääntöjen noudattaminen johtaisi kestämättömiin tuloksiin. Vuokralainen saisi tällöin esineen jäännösarvon hyväkseen vain siinä tapauksessa, että vuokrasopimus puretaan hänen sopimusrikkomuksensa perusteella. Jos vuokrasuhde päättyisi vuokrakauden loppuun kulumisen vuoksi, vuokralainen joutuisi palauttamaan esineen korvauksetta vuokranantajalle. Sen sijaan vaikkapa aivan vuokrakauden lopulla tapahtunut vuokralaisen sopimusrikkomukseen perustuva takaisinotto ja tilitys johtaisivat siihen, että arvo luettaisiin vuokralaisen hyväksi ja vuokralainen voisi saada korvausta esineen jäännösarvosta.

Leasingsopimusten erityispiirteiden merkitys ilmenee myös ratkaisuun liittyvästä kuluttaja-asiamiehen hakemuksesta. Kuluttaja-asiamiehen hakemus kohdistui "sellaisiin rahoitusleasingsopimuksiin, joiden kestoaikana kuluttaja tosiasiallisesti maksaa hyödykkeen hinnan sekä luottokulut". Hakemus ei ulottunut "tilanteisiin, joissa rahoitusleasingsopimuksiin sisällytetty jäännösarvo on todellinen, ts. joissa kuluttaja ei joudu rahoittamaan sopimusta jäännösarvon osalta".

Jos esineellä on todellisuudessa arvioitu olevan jäännösarvoa vuokrakauden päättyessä ja tämä arvo on otettu rahoituslaskelmassa huomioon, rahoituslisä voi tulla vuokranantajan hyväksi suureksi osaksi juuri jäännösarvon muodossa. Sen sijaan tapauksissa, joissa esineen jäännösarvoa ei ole otettu huomioon vuokranantajalle tulevana eränä, voidaan sanoa esineen hinnan rahoituskustannuksilla lisättynä tulleen perityksi sopimuskauden aikana. Markkinatuomioistuimen ratkaisu on nähtävä juuri tämän tyyppisiä sopimuksia koskevaksi. Tämän tyyppisissä tilanteissa leasingsopimukset kuulunevat OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltamisalaan, kuten jaksossa 3.4.3.2. on todettu.

Edellä puheena olleet, Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n laatimat leasingehdot ovat vuodelta 1984. Tätä aikaisemmin käytössä olleiden ehtojen määräykset sopijapuolten välien selvittelystä olivat vuokralaista kohtaan ankarammat. Niiden mukaan vuokralainen oli velvollinen maksamaan sopimussakkona kolme neljäsosaa jäljellä olevan vuokrakauden vuokramaksuista, jos sopimus purettiin hänen sopimusrikkomuksensa johdosta. Viimeksi sanotun sisältöistä ehtoa korkein oikeus on kuitenkin sovitellut OikTL 36 §:n nojalla ratkaisussaan KKO 1985 II 177.[5]

Monien tällä hetkellä käytössä olevien leasingehtojen korvausvelvollisuutta koskevat määräykset poikkeavat yksityiskohdissaan edellä kuvatuista Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n laatimista ehdoista. Nämä ehdot eivät nykyisin ole edes suosituksen luontoisina voimassa.[6] Niinpä vuokralainen on toisinaan velvoitettu suorittamaan erääntymättömät vuokramaksut ja esineen jäännösarvo takaisinottohetken arvolla vähennettynä ilman, että sen paremmin vuokramaksuja kuin jäännösarvoa diskontataan nykyarvoon. Tämä johtaa selvästi vuokralaiselle epäedullisempaan tulokseen kuin osamaksukauppaa koskevat säännöt. Toisaalta takaisinottohetken mukainen esineen arvo luetaan

[5] Ks. sovittelua koskevasta käytännöstä myös esim. VHO 15.10.1987 t. n:o 55/87, HHO 9.9.1987 t. n:o 524, HHO 10.6.1987 t. n:o 17, RHO 11.3.1987 t. n:o 74/87, HHO 5.11.1986 t. n:o 536, HHO 8.10.1986 t. n:o 635, HHO 27.8.1986 t. n:o 481, HHO 27.8.1986 t. n:o 480, VHO 19.12.1985 t. n:o 2009/85, HHO 23.10.1985 t. n:o 770, HHO 24.10.1984 t. n:o 369 ja HHO 28.1.1981 t n:o 1072.

[6] Ks. jakso 1.2.

tällöin toisinaan myös erääntyneiden vuokramaksujen lyhennykseksi, kuten asian laita olisi osamaksukaupoissa.

Autoleasingsopimuksissa on vuokralainen usein velvoitettu suorittamaan korvauksena esimerkiksi 50, 40 tai 30 prosenttia jäljellä olevan vuokrakauden maksuista taikka tietty määrä kuukausivuokria. Myös tällaisia määräyksiä on suhteellisen usein soviteltu oikeuskäytännössä.[7]

Jos välien selvittelyssä noudatettavia periaatteita ei ole sopimuksessa säännelty, vuokranantajan ja vuokralaisen välistä suhdetta voidaan ainakin ns. vuokrakaupoissa arvioida samojen periaatteiden mukaan kuin myyjän ja ostajan suhdetta omistuksenpidätyskaupan purkautuessa. Vuokranantaja voi joutua myös palauttamaan perimiään vuokramaksuja kuten ilmenee ratkaisusta KKO 1923 t. II 92 ja (rakennuksen vuokraa koskevasta ratkaisusta) KKO 1982 II 197.[8] Tällaiset vuokrakauppasopimukset kuuluvat kuitenkin normaalisti

---

[7] Ks. esim. THO 22.1.1988 101287-n:o 1256, IHO 26.3.1987 t. n:o 592, HHO 29.1.1986 t. n:o 1433, HHO 6.3.1985 t n:o 965 ja HHO 27.11.1985 t. n:o 1208. Ks. lisäksi ratkaisua HHO 11.6.1986 t. n:o 164, jossa katsottiin, ettei vuokralaista voitu yksipuolisella tuomiolla velvoittaa suorittamaan korvausta, joka oli 30 prosenttia jäljellä olevan vuokrakauden vuokramaksuista. Vaatimusta pidettiin "ilmeisesti perusteettomana" kyseisessä tapauksessa, jossa vuokra-aikaa oli ehtinyt kulua auton tuhoutumiseen mennessä vain runsas kuukausi. Ks. myös kuluttajavalituslautakunnan ratkaisusuositusta KVL 83/37/986, jossa autoa koskeva leasingsopimus oli purettu kolmen kuukauden kuluttua ja vastaavanlaista 30 prosentin korvausta pidettiin kuluttajan kannalta kohtuuttomana. Tässä ratkaisussa suositeltiin korvauksen alentamista noin puoleen. Vertailukohteena lautakunta käytti autokaupan tilaussopimuksissa aiheettomasta purkamisesta tavanomaisesti määrättyä 10 prosentin sopimussakkoa auton hankintahinnasta. Vrt. HHO 23.9.1987 t. n: 755 (jossa 30 prosentin purkumaksua koskeva sovitteluvaatimus hylättiin).

[8] Vuokrakauppaa koskevissa ratkaisuissa KKO 1923 t. II 92 ja SOO 30.11.1906 t. n:o 27 vuokranantajalla on katsottu olevan oikeus korvaukseen esineen käytöstä. Jaksossa 8.2.1. on omistuksenpidätyskauppoja käsiteltäessä päädytty siihen tulokseen, ettei ostajaa ole perusteltua velvoittaa suorittamaan tällaista korvausta sopimuksen purkautuessa ostajan sopimusrikkomuksen perusteella. Sama soveltuu nähdäkseni nyt puheena oleviin vuokrakauppoihin. Myöskään kyseisistä ratkaisuista ei ole nähdäkseni saatavissa tukea päinvastaiselle käsitykselle. Käyttökorvauksen myöntäminen näyttää näissä tapauksissa johtuneen muista tekijöistä.

Ensinnäkin edellä mainitussa ratkaisussa KKO 1923 t. II 92 vähennettiin vuokralaiselle palautettavista maksuista korvaus esineen käytöstä. Vuokranantajan korvauksen laskutavalle ei voida kuitenkaan antaa merkitystä, koska vuokralainen oli myöntänyt kyseisen korvauksen oikeaksi ja tähän viitattiin ratkaisun perusteluissa.

Ratkaisussa SOO 30.11.1906 t. n:o 27 vuokranantajalle myönnettiin korvausta esineen käytöstä vuokralaiselle koituneesta hyödystä. Vuokranantajan katsottiin kuitenkin ilmeisesti syyllistyneen sopimusrikkomukseen. Tilanne ei siten ollut rinnastettavissa nyt tarkasteltaviin tapauksiin, joissa on kysymys vuokralaisen sopimusrikkomuksen seuraamuksista.

OsamKL:n tai KSL 7 luvun soveltamisalaan, ja välienselvittely toimitetaan siten suoraan mainittuja säädöksiä soveltamalla.

Ilmeisesti edellä käsiteltyjä omistuksenpidätyskauppaa koskevia periaatteita voidaan soveltaa myös sellaisiin sopimuksiin, joissa on varattu vuokralaiselle oikeus hankkia esine omistukseensa tietystä hinnasta. Tällaisen sopimuksen täyttäminen voisi ainakin yhden vaihtoehdon mukaan johtaa samanlaiseen tulokseen kuin omistuksenpidätyskaupoissa. Pyrittäessä asettamaan vuokranantaja vuokralaisen sopimusrikkomuksesta huolimatta sellaiseen asemaan, jossa hän olisi ollut sopimuksen tultua asianmukaisesti täytetyksi, voidaan näin ollen lähteä samoista olettamuksista kuin omistuksenpidätyskaupoissa. Esine olisi päätynyt vuokralaiselle, ja myyjä olisi saanut sopimuksessa määritellyn kokonaiskorvauksen. Koska omistusoikeuden siirtyminen olisi riippunut vuokralaisen ratkaisusta, mainitunlaista laskutapaa ei kuitenkaan voitane käyttää vastoin vuokralaisen tahtoa.

Muunlaisiin leasingsopimuksiin ei voida soveltaa sellaisenaan omistuksenpidätyskauppaa koskevia periaatteita. Esineen arvoa ei voida lukea vuokralaisen hyväksi, koska esine olisi sopimuksen mukaan palautunut vuokranantajalle ja tämä seikka on yleensä vaikuttanut vuokramaksun suuruuteen.[9] Sen

---

Käyttökorvauksen oikean suuruuden määrittäminen olisi puheena olevissa tapauksissa yhtä ongelmallista kuin omistuksenpidätyskaupoissa. Sopimuksessa määrättyä maksua ei sellaisenaan voida ottaa laskelman perusteeksi. Vrt. myös *Haataja* s. 232—235.

Edellä esitetystä kannasta, jonka mukaan välien selvittely vuokrakaupassa on suoritettava omistuksenpidätyskauppaa koskevien periaatteiden mukaisesti, poikkeaa selvästi ratkaisun KKO 1931 II 405 lopputulos. Tässä ratkaisussa vuokranantajalla ei katsottu olevan oikeutta saada osaakaan vuokrasopimuksen purkamisen jälkeisistä vuokramaksuista (sen paremmin kuin muuta korvausta). Lopputulos perustunee kuitenkin esillä olleen vuokrasopimuksen määräysten tulkintaan.

[9] Esineen jäännösarvon laskemisperusteet voidaan luonnollisesti sopimuksessa määritellä. Mikäli leasingsopimukseen sisältyy tämän tyyppinen jäännösarvoa koskeva määräys mutta vuokralaisen korvausvelvollisuutta ei ole sopimuksessa muuten säännelty, vuokralaisen maksettava korvaus voidaan nähdäkseni määrätä vastaavanlaista laskutapaa käyttäen kuin omistuksenpidätyskaupoissa. Esineen jäännösarvo määritellään yleisesti ennakolta autoja koskevissa (rahoitus)leasingsopimuksissa, mutta näissä sopimuksissa on vahingonkorvausvelvollisuudesta säännönmukaisesti erikseen määrätty.

Takaisinostohintaa, jolla esineen myyjä on velvollinen lunastamaan esineen vuokranantajalta vuokrakauden päättyessä (ks. jaksoissa 3.4.3.3.4. ja 9.1. esitettyä), ei voida ottaa kuvatulla tavalla vahingonkorvauslaskelman perusteeksi, ellei sopimuksessa näin määrätä. Sanotunlaisilla määräyksillä (joista sovitaankin myyjän ja vuokranantajan eikä vuokralaisen ja vuokranantajan välillä) vuokranantajana oleva rahoitusyhtiö varmistaa mahdollisuutensa saada esineestä tietty vähimmäishinta vuokrakauden päättyessä. Sen sijaan vuokranantajalla ei ole *velvollisuutta* myydä esinettä tällä hinnalla. Laskemalla yhteen vuokramak-

sijaan vuokranantaja voi perustaa korvausvaatimuksensa esimerkiksi sovitun vuokran ja uudelleen vuokrauksessa saatavan vuokran erotuksen.[10] Vuokranantaja voi perustaa korvauksensa myös esineen myynnissä saatuun tai saatavaan hintaan, jos tämän hinnan voidaan olettaa olevan vähintään yhtä korkea kuin uudelleen vuokrauksesta saatava.[11] Lisäksi vuokranantaja on oikeutettu saamaan korvauksen vuokralaisen sopimusrikkomuksesta aiheutuneista kustannuksista kuten perimiskuluista. Paitsi kuvatunlaiseen hinnanerolaskelmaan vuokranantaja voi perustaa vaatimuksensa myös selvitykseen saamatta jääneestä voitosta sekä vuokrasopimuksesta ja vuokralaisen sopimusrikkomuksesta aiheutuneista kustannuksista ja esineen arvonlaskusta.

Vuokranantajan kaikista korvaussaamisista on vähennettävä se voitto, joka hänelle mahdollisesti koituu uuden vuokrasopimuksen mukaisesta aikaisempaa korkeammasta vuokrasta.[12] Kustannusten kompensaatio hyödyllä ei ole yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan sillä tavoin rajoitettu kuin esimerkiksi Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n laatimissa vakioehdoissa.

Periaatteessa vuokralaisella lienee myös oikeus vaatia suorittamiaan vuokramaksuja takaisin siltä osin, kuin ne ylittävät myyjän hyväksi luettavien korvausten määrän. Tämä edellyttänee kuitenkin, että siihen mennessä suoritetut vuokramaksut voidaan osoittaa alkuaan ylimitoitetuiksi ollakseen korvausta pelkästään esineen käytöstä. Tämä voi taas olla vaikeaa, vaikka vuokramaksut olisivat voimakkaastikin etupainoisia, sillä vuokrakohteen arvo laskee monesti erityisen nopeasti juuri vuokrakauden alussa.

8.3. MYYJÄN JA VUOKRANANTAJAN SUHDE OSTAJAN TAI VUOKRALAISEN VELKOJIIN JA LUOVUTUKSENSAAJIIN

8.3.1. Omistuksenpidätyksellä turvattavat saamiset ja osapuolten välien selvittely

8.3.1.1. Oikeuskäytäntö ja sen arviointi

Mahdollisuudet käyttää omistuksenpidätystä ostajan velkojia ja luovutuk-

sut ja takaisinostohinta ei täten saada välttämättä selville sitä, mitä vuokranantajalle olisi kertynyt, jos vuokrasopimus olisi asianmukaisesti täytetty.

[10] Vrt. myös *Gierding*, UfR 1984 B s. 118—120.

[11] Vrt. myös HHO 3.12.1986 t. n:o 755.

[12] Vuokralaisen mahdollisuuksista saada hyvitystä suorituksen ennenaikaisuuden perusteella ks. jaksossa 8.2.1. av. 12 esitettyä.

sensaajia kohtaan tehokkaasti erilaisten myyjän saamisten vakuutena ovat tulkinnanvaraisia lähinnä sellaisissa kaupoissa, jotka eivät ole sen paremmin OsamKL:n kuin KSL 7 luvun säännösten alaisia. Tällaisissa kaupoissa vallitsee inter partes suhteessa sopimusvapaus. OsamKL:n ja KSL 7 luvun alaisissa kaupoissa omistuksenpidätyksen käyttö myyjän saamisten vakuutena on jo inter partes suhteessa varsin tarkkaan säänneltyä.[1]

Niin VähKL:a valmisteltaessa kuin 1930-luvun oikeuskirjallisuudessa pidettiin mahdollisena omistuksenpidätyksen käyttöä muiden kuin kyseisestä kaupasta johtuvien saamisten vakuutena.[2] Myös tältä ajalta olevassa ratkaisussa KKO 1937 II 525 on ilmeisesti pidetty ostajan luovutuksensaajaan nähden tehokkaana omistuksenpidätysehtoa, joka koski muuta kuin kauppahintasaamista. Kysymys oli muun muassa vaihto-osien myynnistä johtuvasta tilivelasta.

Seuraava korkeimman oikeuden julkaistu ratkaisu, jossa on jouduttu ottamaan kantaa omistuksenpidätyksellä turvattaviin saamisiin, on KKO 1977 I 1.[3] Tässä ratkaisussa todettiin, että omistuksenpidätystä voidaan käyttää ostajan velkojia sitovasti ainoastaan myyjän kauppahintasaatavan ja myyjällä hänen kustannuksellaan suoritettujen esinettä koskevien toimenpiteiden johdosta olevan saamisen vakuutena. Vaikka tässä ratkaisussa oli kysymys ainoastaan myyjän ja ostajan velkojien välisestä suhteesta, omistuksenpidätystä ei ole muunlaisten saamisten vakuudeksi sovittuna pidettävä mielestäni tehokkaana myöskään ostajan luovutuksensaajia kohtaan, jos ratkaisussa omaksuttu kanta hyväksytään. Tämä johtuu siitä, että omistuksenpidätyksen merkitys vakuuskeinona olisi vähäinen, kun ehto olisi tehoton ostajan velkojia kohtaan.

Viimeaikaisessa oikeuskirjallisuudessa omistuksenpidätyksen käyttöön muiden kuin kaupasta johtuvien saamisten vakuutena lienee suhtautunut myön-

[1] Ks. jakso 8.1. Jaksossa 8.1.2.2. on käsitelty sopimusmuutosten tehokkuutta myös sivullisia kohtaan.

[2] Ks. *Lvk 1930:6* s. 29—30 ja *Caselius* s. 386 sekä myös *Kom.miet. 1965: A 3* s. 55 ja *Kom.miet. 1951:14* s. 20—21. Tilanne oli vastaavanlainen Ruotsissa, ks. *Eklund — Nordström* s. 79, *Malmström*, SvJT 1949 s. 22—24, *Bergendal*, SvJT 1939 s. 672—674 ja *Bergman* s. 105—106, vrt. kuitenkin *Schmidt* s. 158—160.

[3] Samaa tulkintalinjaa on sittemmin noudatettu ratkaisussa RHO 28.8.1981 t. n:o 585/81, vrt. myös KKO 1984 I 3 ja siitä jaksossa 9.3.2. esitettyä. Kiinteistönkauppaan on oikeuskäytännössä sovellettu toisenlaista sääntöä, ks. KKO 1984 II 39. Tässä ratkaisussa pidettiin ostajan konkurssivelkojia kohtaan tehokkaana ehtoa, jonka mukaan omistusoikeuden siirtymisen edellytyksenä oli muuta kuin kauppahintasaamista koskevan vekselin maksaminen. Sanotunlaista kantaa voidaan pitää perusteltuna mm. siitä syystä, että julkisuustarve on paremmin tyydytetty kiinteistöoikeudessa ja kiinnitysten estyminen omistusoikeuden siirtymisen lykkääntyessä (ks. LL 4.1 ja 8.2 § sekä KiinA 3 §) merkitsee ostajalle olennaista uhrausta.

teisimmin *Muukkonen*. Hän on ennen edellä mainitun ratkaisun KKO 1977 I 1 antamista julkaistussa kirjoituksessaan kiinnittänyt kyllä huomiota omistuksenpidätyksen luonteeseen salaisena vakuusoikeutena.[4] Tämän hän on katsonut puoltavan sitä, että omistuksenpidätyksen käyttöä muiden kuin kauppahintasaamisten vakuutena rajoitetaan. Itse hän on kuitenkin painottanut enemmän myyjän ja ostajan tarvetta käyttää omistuksenpidätystä vakuuskeinona sekä viitannut siihen, että kollisio sivullissuhteessa on harvinainen. Silti Muukkosen mukaan voidaan kohtuudella vaatia omistuksenpidätyksen ainakin yleensä liittyvän siihen kauppaan, jonka täyttämisen vakuutena se on.

Portin puolestaan lienee katsonut OsamKL 7.2 §:stä ilmenevien periaatteiden rajoittavan omistuksenpidätyksen käyttöä muun kuin kauppahintasaamisen vakuutena myös sellaisissa omistuksenpidätyskaupoissa, jotka eivät ole OsamKL:n alaisia.[5] Omistuksenpidätyksen käytön rajoittamista hän on perustellut sillä, että omistuksenpidätyksen tehokkuus on ristiriidassa panttausta koskevan hallinnansiirtovaatimuksen kanssa. Salaisiin konkurssietuoikeuksiin hän on katsonut liittyvän ylipäänsä sellaisia kielteisiä piirteitä, joiden vuoksi myös omistuksenpidätyksen käyttöön on suhtauduttava varauksellisesti. Vastaaville näkökohdille on antanut merkitystä *Tepora*.[6] Ne ovat olleet esillä myös muiden Pohjoismaiden oikeuskirjallisuudessa.[7]

Vallitseva pidättyvä suhtautuminen omistuksenpidätyksen käyttöön muiden saamisten kuin kauppahintasaamisen vakuutena on mielestäni useista syistä perusteltu. Omistuksenpidätyksen tehokkuutta ei ole syytä ratkaista sen tyyppisten argumenttien pohjalta kuin omistuksenpidätyksen salaisuus tai ristiriita panttausta koskevan julkivarmistusvaatimuksen kanssa. Esillä olevassa tilanteessa voidaan kuitenkin osoittaa, että omistuksenpidätyksen käyttöön saat-

[4] Ks. *Muukkonen*, LM 1975 s. 157, 161—162 ja 164—165.

[5] Ks. *Portin*, JFT 1979 s. 392—394.

[6] Ks. *Tepora* s. 230, 237—240 ja 243. Ks. oikeuskirjallisuudessa esitetyistä käsityksistä myös *Havansi* s. 454 ja 461, *Jartela - Kurkinen - Petäjistö* s. 148 ja *Tauvo* s. 145.

[7] Ks. esim. *Hessler*, SvJT 1967 s. 473 ja 476, *Hessler*, Avbetalningsköp s. 173—174, *Schmidt* s. 158—159 sekä *Illum* s. 228—229 ja 252. Pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa on vedottu myös siihen, että omistuksenpidätyksen hyväksyminen sivullisia kohtaan tehokkaaksi perustuu lähinnä osamaksukaupan merkitykseen eikä näin ollen ole syytä hyväksyä ehdon käyttöä muun kuin kauppahintasaamisen vakuutena, ks. esim. *Agell*, SvJT 1965 s. 230.

Norjan PanteL:n mukaan omistuksenpidätys on tehokas vain sikäli, kuin se koskee myyjän kauppahintasaamista kuluineen ja korkoineen taikka lainaa, jonka kolmas henkilö on myöntänyt ostajalle sanotunlaisten myyjän saamisten suorittamista varten ja jonka kolmas henkilö maksaa suoraan myyjälle, ks. esim. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 330—332 ja *Kjelstrup* s. 66—68.

taa todella liittyä sellaisia kielteisiä piirteitä, joita panttausta koskevalla julkivarmistusvaatimuksella pyritään ehkäisemään.

Velkojien ja luovutuksensaajien kannalta omistuksenpidätyksen käyttö muun kuin kyseistä esinettä koskevan kauppahintasaamisen vakuutena on epäsuotavaa sen tähden, että ehdolla turvattavien saamisten selvittäminen voi tuottaa hankaluuksia.[8] Suurta merkitystä tällä näkökohdalla ei kuitenkaan ole, koska tieto myyjän saamisten maksamattomuudesta olisi tavallisesti saatavissa myyjältä. Myyjä luultavasti ilmoittaisi saamisistaan jo oman etunsa vuoksi. Luotonantajan arvioidessa velallisen luottokelpoisuutta olisi sitä paitsi pelkkä tieto omistuksenpidätyksen olemassaolosta yleensä riittävä. Omistuksenpidätyksen olemassaolosta tietoisena luotonantaja ei juuri voisi antaa velallisen hallussa olevalle esineelle merkitystä osoituksena velallisen maksukyvystä, vaikka ehdolla turvattavista saamisista ei olisi täyttä selvyyttä.

Jos omistuksenpidätystä olisi mahdollista käyttää rajoituksetta muun kuin kauppahintasaamisen vakuutena, ei olisi takeita sille, että myyjä nauttii etuoikeutta vain sikäli, kuin hänen oma suorituksensa on tallella. Kauppahintasaamista turvaava omistuksenpidätys on juuri saamisen ja vakuuden välisen konneksiteetin vuoksi muille velkojille suhteellisen vaaraton vakuuskeino. Jos myyjän luovuttama esine tuhoutuu tai vahingoittuu taikka sen arvo laskee nopeammin kuin kauppahintasaamista lyhennetään, myyjä menettää etuoikeutetun asemansa. Omistuksenpidätyksen käyttö ei täten pahimmassakaan tapauksessa vie muiden velkojien ulottumattomiin muuta kuin sen, mitä omistuksenpidätyskaupan kautta on velalliselle tullut. Tässä suhteessa omistuksenpidätys on muille velkojille vaarattomampi vakuuskeino kuin esimerkiksi panttaus, joka vie velallisen omaisuutta muiden velkojien saavuttamattomiin siitä riippumatta, onko velkojan suoritus koitunut millään tavalla kilpailevien velkojien hyödyksi. Muuta kuin kaupasta johtuvaa saamista turvaava omistuksenpidätys olisi viimeksi esitetyssä suhteessa rinnastettavissa esimerkiksi panttaukseen. Jos ostaja tekisi runsaasti kauppoja tällaisin ehdoin, suuri osa hänen omaisuudestaan voisi joutua muiden velkojien ulottumattomiin.[9]

Jos omistuksenpidätyksen käyttö muun kuin kauppahintasaamisen vakuudeksi rajoituksetta hyväksyttäisiin, vähenisivät takeet sille, että omistuksenpidätystä käytetään tehokkaasti vakuuskeinona.[10] Omistuksenpidätystä voitai-

[8] Ks. myös *Kom.miet. 1951:14* s. 21, *Eklund — Nordström* s. 80 ja *Hessler*, SvJT 1954 s. 423—425, vrt. *Johansson*, SvJT 1954 s. 677.

[9] Ks. myös *Hakulinen — Raninen* s. 63 ja *Schmidt* s. 125—127, 133 ja 158—159.

[10] Vrt. myös *Kom.miet. 1951:14* s. 21, jossa on katsottu, että omistuksenpidätyksen käyttö puheena olevalla tavalla voisi haitata ostajaa heikentämällä hänen luottopohjaansa.

siin yleisesti käyttää sellaisten saamisten turvaamiseen, joiden syntymisessä ja ehtojen muotoutumisessa omistuksenpidätyksellä ei ole voinut olla osuutta. Sivullisiin nähden tehokkaana esimerkiksi yleishypoteekin muotoon puettu omistuksenpidätys tarjoaisi sitä paitsi myyjälle perusteettoman edullisen aseman hänen kilpaillessaan ostajan myöhemmistä ostosopimuksista taikka muun tyyppisistä sopimuksista.[11] Omistuksenpidätyksestä sivullisille aiheutuvien haittojen merkitystä korostaisi lisäksi se, että ehdosta seuraava välitila voisi muodostua pitkäksi.[12] Näin voisi käydä erityisesti silloin, kun omistuksenpidätys turvaisi yleishypoteekin tapaan kaikkia myyjän olemassa olevia ja tulevia saamisia. Välitilan pidentyessä kasvaisi kollisioiden todennäköisyys.

Edellä esitetyt näkökohdat puoltavat mielestäni oikeuskäytännössä omaksuttua kantaa, jonka mukaan omistuksenpidätystä ei voida rajoituksetta käyttää muun kuin kyseistä esinettä koskevan kauppahintasaamisen vakuutena. Perusteltuna on toisaalta pidettävä myös sitä, että omistuksenpidätyksen käyttö on hyväksytty paitsi kauppahintasaamisen myös esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvien saamisten vakuutena.

Esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvia saamisia tarkoittavan omistuksenpidätyksen hyväksymistä puoltaa ensinnäkin se, että tällaisia saamisia koskeva omistuksenpidätys on elinkeinonharjoittajien osamaksukaupoissa tehokas myös ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Tosin myöskään viimeksi mainittu seikka ei ole itsestään selvä. OsamKL 3.2 ja 7.2 §:ssä on suoranaisesti kosketeltu ainoastaan myyjän ja ostajan välistä suhdetta. Erityisesti OsamKL 18 §:stä voidaan kuitenkin päätellä, että ehdon käytön rajojen on tarkoitettu määräytyvän samalla tavoin sekä inter partes että ultra partes.[13] Sanotulle tulkinnalle löytyy sitä paitsi tukea myös lain esitöistä.[14]

Omistuksenpidätyksen hyväksymistä puoltavat myös tekniset näkökohdat. Erottelu puheena olevien saamisten ja sellaisten kaupan yhteydessä tarjotuista palveluksista johtuvien saamisten välillä, jotka on mahdollista sisällyttää kauppahintaan, olisi nimittäin usein vaikea. Toisaalta ehdon käyttö puheena olevien, lopultakin varsin läheisesti kauppaan liittyvien saamisten vakuutena, ei merkittävästi vaaranna ostajan velkojien ja luovutuksensaajien etuja. Velkojille asialla on sitä vähemmän merkitystä, kun kyseiset toimenpiteet nostanevat tai säilyttänevät usein esineen arvoa. Tätä kautta ne tuottavat myös hyötyä velkojille.

---

[11] Ks. myös *Hakulinen — Raninen* s. 63.

[12] Ks. myös *Schmidt* s. 158—159.

[13] Ks. myös *Kurvinen* s. 28—29.

[14] Ks. *Kom.miet. 1951:14* s. 21 ja myös *Hakulinen — Raninen* s. 63—64 ja 66.

Harkittaessa sitä, mikä on katsottava kauppahintasaamiseksi tai esinettä koskevasta toimenpiteestä johtuvaksi saamiseksi, voitaneen myös OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä omistuksenpidätyskaupoissa nojautua jaksossa 8.1. käsiteltyihin osamaksukaupan sääntöihin.[15] Koska kysymys on omistuksenpidätyksen tehokkuudesta sivullisia kohtaan, sopimusmääräyksillä esimerkiksi siitä, mitä kauppahintaan on luettava, ei ole ratkaisevaa merkitystä. Jotta omistuksenpidätyksen voitaisiin katsoa koskevan myös esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvia saamisia, lienee kuitenkin edellytettävä, että sopimuksessa on tästä erikseen määrätty.[16]

8.3.1.2. Myyjän kuittausoikeus vakuuskeinona

a. Kysymyksen merkitys. Omistuksenpidätyksellä turvattavia saamisia koskevien rajoitusten merkitys riippuu olennaisesti myyjän kuittausmahdollisuuksista. Vaikka omistusoikeuden siirtyminen voitaisiin kytkeä ainoastaan kauppahintasaamisen ja esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvien saamisten suorittamiseen, myyjälle saattaa kuittauksen avulla järjestyä tilaisuus käyttää esinettä tosiasiassa muiden saamisten vakuutena.

Jos myyjällä on saamatta kauppahintaa tai esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvia saamisia, hän voi pyrkiä kuittamaan osapuolten välien selvittelyssä ostajatahon hyväksi syntyvän erotuksen sellaisella saamisellaan, jonka vakuutena omistuksenpidätystä ei voitaisi käyttää. Mikäli kuittaus hyväksytään myös myyjän ja ostajan velkojien tai luovutuksensaajan välisessä suhteessa, omistuksenpidätyksellä voidaan turvata minkä tahansa saamisen periminen, kunhan myyjällä on saamatta kauppahintaa tai esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvia saamisia.

---

[15] Kauppahintaan on luonnollisesti luettava erikseen maksettava korko, vaikka se ei OsamKL 1.3 ja 3.2 §:n mukaan kuulu osamaksuhinnan käsitteen piiriin. Samaten kauppahintasaamiseksi on katsottava erikseen maksettava vakuutusmaksun hyvitys, viivästyskorko ja sellaiset ostajan sopimusrikkomuksesta johtuvat saamiset, joita jaksossa 8.1.2.6. esitetyn mukaan voidaan osamaksukaupoissa pitää esineen takaisin ottamisesta aiheutuneina kustannuksina. Ostajan sopimusrikkomuksesta johtuviin korvauksiin on nähdäkseni itse asiassa perusteltua omaksua hieman sallivampi tulkinta OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä kaupoissa. Puheena olevissa tapauksissa tulkinta ei ole sidottu minkään säännöksen sanamuotoon, eikä ostajan suojaamiseen kytkentäehtojen käyttöä vastaan ole samanlaista tarvetta.

[16] Ks. jakso 8.1.2.5. Edellä sanotulla tavalla lienee suhtauduttava myös av. 15 mainittuun vakuutusmaksun hyvitykseen ja ainakin osaan ostajan sopimusrikkomuksesta johtuvista korvauksista.

Kuittauksen edellytyksenä on pidettävä esimerkiksi saamisten samanlaatuisuutta, vastakkaisuutta ja erääntyneisyyttä samalla tavoin kuin yleisten kuittausta koskevien sääntöjen mukaan.[1] Nämä säännöt eivät kuitenkaan rajoita kovin tehokkaasti myyjän mahdollisuuksia käyttää omistuksenpidätystä kuittausteitse muiden kuin kauppahintasaamisen ja esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvien saamisten vakuutena.

b. Kuittaus ulosmittausmenettelyssä. Myyjän kuittausmahdollisuuksien kannalta ulosmittaustilanteet voidaan jakaa kolmeen luokkaan. *Ensinnäkin* osamaksukaupalla myydyt esineet voidaan ulosmitata ja myydä OsamKL 18.1 §:n nojalla. Tällöin myyjällä ei ole mahdollisuutta kuittaukseen. Tilityksessä vahvistetaan OsamKL 3.2 §:n mukaisesti vain myyjän saaminen, joka suoritetaan parhaalla etuoikeudella myynnissä kertyvistä varoista. Mitään tilityserotusta, johon myyjä voisi kohdistaa kuittauksen, ei voi syntyä. Tilanne on sama niin elinkeinonharjoittajien kuin kuluttajien osamaksukaupoissa.

Toisen tyyppinen tilanne syntyy silloin, kun myyjä vaatii ulosmitatun esineen takaisin. Tähän hänellä on OsamKL 18.2 §:n mukaan oikeus, mikäli normaalit lain mukaiset takaisinoton edellytykset täyttyvät. Tällöin suoritetaan OsamKL 3 §:n tai KSL 7:17:n mukainen tilitys, jossa lasketaan esineen arvon ja myyjän saamisen erotus. OsamKL 18.2 §:n mukaan ulosmittauksen katsotaan kohdistuvan ostajan hyväksi tulevaan erotukseen, joka on talletettava ulosottomiehelle. Tässä tilanteessa myyjä voi kuitenkin pyrkiä kuittaamaan ostajan hyväksi todetun erotuksen ulosmittausvelkojien vahingoksi.

Myyjän kuittausmahdollisuuksia rajoittaa OsamKL 18.2 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa yleisten kuittausedellytysten lisäksi se, että myyjän vastasaamisen täytyy olla päätöksellä tai tuomiolla vahvistettu. Tällainen vaatimus on oikeuskäytännössä vakiintuneesti asetettu ulosmittausvelkojan saamisen kuittaamiselle velallisen vastasaamisella.[2] Vastaava edellytys kuittaukselle on asetettava myös nyt puheena olevissa tilanteissa.[3] Tällaista kantaa tukee OsamKL 15 §:n viittaus siihen, mitä on säädetty toimituksista ulosottoasioissa. Vastasaamisen oikeellisuuden selvittämiseen ulosottoviranomaisten toimin liittyisi sitä paitsi puheena olevissa tilanteissa vastaavanlaisia epäkohtia kuin varsinaisessa

[1] Ks. esim. *Halila — Ylöstalo* s. 43—50.

[2] Ks. kuittauksen edellytyksistä ulosottomenettelyssä esim. *Halila — Havansi* s. 113—114, *Halila* s. 7—8, *Halila*, Saamisoikeuksien kuittauksesta s. 305—307, *Ellilä*, Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 290—291, *Tauno Ellilä*, Norjan ulosotto-oikeuden vertailevaa tarkastelua, LM 1945 s. 65, *Rekola*, LM 1944 s. 464 sekä KKO 1954 II 70, 1936 II 234, 1931 II 19, 1930 II 484, 1926 II 208 ja 1920 p. II 708. Ks. lisäksi *Koulu*, Ulosotto s. 245—254, jossa on arvosteltu vallitsevaa kantaa.

[3] Ks. myös *Hakulinen — Raninen* s. 64.

ulosmittausmenettelyssä.[4] Kuten varsinaisessa ulosmittausmenettelyssä lienee vastasaamisen suorittamiseen velvoittavan päätöksen tai tuomion lisäksi edellytettävä olevan lainvoimainen tai sellaisen tavoin täytäntöönpantavissa, mutta tällaiseen päätökseen tai tuomioon on rinnastettava muut vastaavalla tavalla täytäntöönpanokelpoiset ulosottoperusteet.[5] Tämän suuntainen kanta on omaksuttu myös jäljempänä tarkasteltavassa ratkaisussa KKO 1982 II 25.

Edellä esitetyt säännöt rajoittavat tuntuvasti myyjän mahdollisuuksia kuittaukseen. On kuitenkin huomattava, että ulosmittausmenettelyssä kuittauksen on katsottu olevan mahdollista vielä esimerkiksi valitusmenettelyn aikana, jos vastasaaminen tällöin on tullut vahvistettua edellä kuvatulla tavalla.[6] Samalla tavalla lienee suhtauduttava myyjän kuittausoikeuteen silloin, kun myyjä on valittanut ulosottomiehen toimittamasta tilityksestä. Mahdollisesti sekin on riittävää, että myyjän vastasaaminen vahvistetaan ja käytetään kuittaukseen OsamKL 13.3 ja 18.3 §:n mukaisessa takaisinsaantioikeudenkäynnissä.[7] Ellei myyjän kuittausoikeutta tehokkaammin rajoiteta, se vähentää merkittävästi omistuksenpidätyksellä turvattavia saamisia koskevien sääntöjen arvoa ostajan muiden velkojien kannalta.

Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 1982 II 25 katsonut myyjän voineen kuitata OsamKL 18.2 §:n mukaisessa tilityksessä ostajan hyväksi todetun erotuksen saamisella, joka ei johtunut kyseessä olleesta vaan eräästä toisesta osamaksukaupasta. Korkeimman oikeuden lähtökohtana on ollut OsamKL 18.2 §:n säännös siitä, että ulosmittausvelkoja "saa suorituksen siitä tilityksessä ehkä

---

[4] Ks. perusteluista, joita on esitetty kuittausoikeuden rajoittamiselle ulosottomenettelyssä, esim. *Ellilä*, Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 290, *Ellilä*, LM 1945 s. 62 ja *Halila*, Saamisoikeuksien kuittauksesta s. 305—306, vrt. *Koulu*, Ulosotto s. 251—254.

Aivan yhtäläistä painoa edellä mainituilla näkökohdilla ei ole OsamKL:n mukaisessa tilitysmenettelyssä, koska ulosottoviranomaiset joutuvat joka tapauksessa paljolti arvioimaan myyjän ja ostajan välisiä kysymyksiä ilman oikeuden ratkaisun tukea. Tilityserotuksen nostaminen tai periminen ulosottoteitse myyjältä voi sitä paitsi OsamKL 16.1 ja 2 §:n mukaan viivästyä myös ulosotonhaltijalle tehdyn valituksen johdosta.

[5] Ks. edellä av. 2 mainittuja lähteitä.

[6] Ks. esim. *Halila — Havansi* s. 114, *Halila* s. 8, *Halila*, Saamisoikeuksien kuittauksesta s. 309, *Ellilä*, Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano s. 291, *Tauno Ellilä*, Norjan ulosotto-oikeuden vertailevaa tarkastelua, LM 1945 s. 63 ja myös KKO 1954 II 70.

[7] Kuittauksen toteuttamista OsamKL:n mukaisessa takaisinsaantioikeudenkäynnissä rajoittaa mm. se, että takaisinsaantikanteen nostaminen ei OsamKL 16.3 §:n mukaan estä ulosottomiehen haltuun talletetun erotuksen nostamista, ellei tuomioistuin anna määräystä täytäntöönpanon keskeyttämisestä. Jos taas täytäntöönpano on ehditty saattaa loppuun, kuittaus ei ole enää mahdollista. Ulosoton päättymisestä ks. lähemmin esim. *Koulu*, Ulosotto s. 284 ss.

todetusta erotuksesta, joka myyjän on ... ulosottomiehen haltuun talletettava". Tämän säännöksen perusteella ulosmittauksen on katsottu kohdistuvan saatavaan. Saatavan ulosmittauksen tuottama UL 4:30.1:n mukainen ulosmittauspanttioikeus on taas rinnastettu VKL 10 §:ssä tarkoitettuun varsinaiseen panttioikeuteen ja näin päädytty rinnastamaan ulosmittausvelkoja luovutuksensaajaan. VKL 28 §:stä, joka koskee kuittausta tavallisen velkakirjan luovutuksen jälkeen, on viimein voitu päätellä, ettei ulosmittaus estä kuittausta.

Ratkaisussa KKO 1982 II 25 omaksuttua kantaa voidaan arvostella. Edellä on jo todettu, että kuittauksen hyväksyminen tekee paljolti merkityksettömäksi sen pidättyvän linjan, jota oikeuskäytännössä on noudatetttu siinä, minkä saamisten maksamiseen omistusoikeuden siirtyminen voidaan kytkeä. Toiseksi OsamKL 18.2 §:n säännös ulosmittausvelkojan oikeudesta saada suoritus tilityserotuksesta ei sellaisenaan osoita, että nimenomaan saamisen ulosmittausta koskevat säännöt tulisivat sovellettaviksi. Mainittu säännös ei olisi siten estänyt omaksumasta kuittausoikeuteen nähden kielteistä kantaa, joka olisi ollut paremmin sopusoinnussa omistuksenpidätyksen tehokkuutta koskevan käytännön kanssa. Kolmanneksi kuittauksen hyväksyminen OsamKL 18.2 §:n mukaisissa tilanteissa on sikäli epäjohdonmukaista, että myyjällä ei ole kuittausmahdollisuutta OsamKL 18.1 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa. Myyjän ja ostajan ulosmittausvelkojien asema jää korkeimman oikeuden omaksuman kannan mukaan riippumaan siitä sattumanvaraisesta seikasta, onko ostaja syyllistynyt sellaiseen sopimusrikkomukseen, joka oikeuttaa esineen takaisin ottamiseen.

Toisaalta on kyllä myönnettävä, että myös myyjän kuittausoikeuden rajoittaminen on ongelmallista. Kysymys myyjän kuittausoikeudesta voi tulla ratkaistavaksi sellaisissakin tapauksissa, joissa kauppa on ehditty purkaa jo ennen ulosmittausta. Ulosmittaus kohdistuu tällöin alusta lähtien tilityksessä ostajan hyväksi todettavaan erotukseen. Esine saattaa olla ulosmittauksen tapahtuessa jopa palautettu myyjälle. Tällaisissa tapauksissa ei voitane välttää saamisen ulosmittausta koskevien sääntöjen soveltamista, jolloin päädytään korkeimman oikeuden ratkaisun osoittamalla tavalla kuittaukselle myönteiseen lopputulokseen.[8]

Myyjän kuittausoikeutta ei siis ole ainakaan tulkintateitse mahdollista rajoittaa niin, että kokonaan vältettäisiin sattumanvaraisten, irrelevanttien seikkojen vaikutus myyjän ja velkojien asemaan. Mielestäni olisi kuitenkin ollut perustellumpaa antaa ratkaiseva merkitys sille, onko kauppa ehditty purkaa

[8] Ks. myös KKO 1986 I 1, vrt. KKO 1959 II 22.

ennen ulosmittausta. Näin olisi tehokkaammin estetty myyjää käyttämästä omistuksenpidätystä muun kuin kauppahintasaamisen ja esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvien saamisten turvaamiseen. Kaupan purkamisen jälkeen ei ostajan velkojilla liene sitä paitsi muutenkaan oikeutta vedota omistuksenpidätyksen tehottomuuteen heitä kohtaan, ja myös kuittauksen salliminen tässä vaiheessa on siten johdonmukaista.[9]

Kolmannen tyyppinen ulosmittaustilanne voi syntyä OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä omistuksenpidätyskaupoissa, kun itse esineen ulosmittaaminen ei ole mahdollista vaan ulosmittaus kohdistuu sopimuksen ostajalle tuottamiin oikeuksiin.[10] Sopimukseen perustuvien ostajan oikeuksien ulosmittaus ei estä myyjää purkamasta kauppaa ostajan sopimusrikkomuksen perusteella. Purkamisen jälkeen ulosmittauksen lienee katsottava kohdistuvan osapuolten välien selvittelyssä mahdollisesti todettavaan ostajan saamiseen myyjältä. Koska myyjän on katsottu voivan käyttää kuittausoikeutta OsamKL 18.2 §:n mukaisissa tilanteissa, myyjältä ei voitane evätä tätä oikeutta myöskään esillä olevassa tilanteessa.[11] Esillä olevassa tilanteessa myyjän vastasaamisen ei tarvinne olla edes lainvoimaisesti vahvistettu kuten OsamKL:n mukaisessa tilitysmenettelyssä. Näin ollen myyjän mahdollisuudet käyttää omistuksenpidätystä minkä tahansa ostajalta olevan saamisen vakuutena ovat vielä suuremmat.

c. Kuittaus konkurssissa. Edellä käsitellyssä ratkaisussa KKO 1982 II 25 on ilmeisesti KS 10.2 §:n nojalla arvioitu kuittauksen edellytyksiä kiinnittämättä huomiota siihen, että ostaja oli asetettu konkurssiin valitusmenettelyn kestäessä. Nähtävästi kuittausta olisi kuitenkin pidetty mahdollisena myös konkurssia koskevia sääntöjä sovellettaessa.[12] Tällaista tulkintaa tukee erityisesti se, että ratkaisun yhtenä perusteena on mainittu KS 33 §:stä ''ilmenevät muulloinkin kuin konkurssissa tapahtuvaan kuittaukseen sovellettavat periaatteet''.

---

[9] Ks. jakso 5.4.2.

[10] Ks. jakso 3.2.3.1.

[11] Vrt. Tanskan osalta *Højrup*, Ejendomsret s. 116—117.

[12] Vastaavanlainen kanta on ilmeisesti omaksuttu myös Norjan korkeimman oikeuden käytännössä (NRt 1970 s. 608), ks. *Lindskog* s. 149—150 ja 171—172. Esillä olleessa tapauksessa ostaja oli tosin syyllistynyt sopimusrikkomukseen ennen konkurssin alkua. Ruotsin osalta Lindskog (s. 370) on katsonut KonsumentkreditL 18.1 §:n ja AvbetL 10.1 §:n säännösten estävän jo inter partes suhteessa kuittauksen. Säännökset vastaavat OsamKL 4.1 §:ää, mutta niistä ei nähdäkseni voida tehdä mainittua johtopäätöstä, vrt. myös *Håstad* s. 246 av. 64. Ks. lisäksi leasingsopimuksen osalta *Millqvist* s. 297, jossa on katsottu kuittauksen olevan mahdollista konkurssissa. Vrt. Tanskan osalta *Højrup*, Ejendomsret s. 116—117 ja UfR 1959 66 H.

Jos viittauksella kuittausta konkurssissa koskeviin periaatteisiin olisi tarkoitettu tapauksia, joissa kauppa on ehditty purkaa ennen ostajan joutumista konkurssiin, asiassa ei olisi mitään arveluttavaa. Kuittauksen salliminen on tällaisissa tapauksissa samalla tavoin perusteltua kuin tapauksissa, joissa kauppa on purettu ennen ulosmittausta. Koska kuittauksen on katsottu olevan mahdollista silloin, kun kauppa puretaan ulosmittauksen jälkeen, lienee kuittausta kuitenkin pidetty mahdollisena myös silloin, kun kauppa puretaan konkurssin alettua. Tällainen kanta on nyttemmin nimenomaisesti omaksuttu ratkaisussa KKO 1987:14.

Korkeimman oikeuden käytännössä hyväksyttyyn kuittausmahdollisuuteen liittyy epäkohtia, joista oli edellä puhetta ulosmittausmenettelyä käsiteltäessä. Itse asiassa epäkohdat ovat vielä suurempia, koska konkurssissa kuittauksen edellytyksenä ei ole edes vastasaamisen erääntyneisyys. Kuittauksen käyttömahdollisuudet ovat täten paremmat.

Myös kuittauksen epäävään kantaan, joka olisi ollut paremmin sopusoinnussa omistuksenpidätyksen tehokkuusedellytyksiä koskevan käytännön kanssa, olisi ollut mahdollista päätyä KS 33 §:n nojalla. Säännöksestä voidaan päätellä, että konkurssisaamisella voidaan kuitata konkurssipesään kuuluva saaminen vain, jos konkurssivelkoja on joutunut velkaan konkurssivelallista kohtaan ennen konkurssin alkamista.[13] Ratkaistaessa sitä, onko saaminen syntynyt ennen konkurssia, on lain mukaan kiinnitettävä huomiota saamisen oikeusperusteen syntyajankohtaan.[14]

Periaatteessa varsin moni ajankohta tulee kysymykseen hetkenä, jona ostajan hyväksi todetun erotuksen oikeusperusteen voitaisiin katsoa syntyneen. Eräs mahdollisuus olisi antaa ratkaiseva merkitys välien selvittelyn tosiasialliselle toimittamiselle. Toinen mahdollinen ajankohta olisi kaupan purkaminen, kolmas sopimuksen syntyhetki jne. Mikäli ostajan saamisen oikeusperusteen katsottaisiin syntyvän kaupan purkamisella, myyjä voisi kuitata välien selvittelyn osoittaman erotuksen vain, jos kauppa on purkautunut ennen ostajan

---

[13] Ks. myös esim. *Hall. es. n:o 102/1934 vp.* s. 2, *Halila — Ylöstalo* s. 61—62, *Halila*, Kuittaus konkurssissa s. 73—75 ja 78, *Halila*, Konkurssioikeus s. 66—67, *Halila*, Saamisoikeuksien kuittauksesta s. 334—336 ja 373—374, *Matti Ylöstalo*, DL 1971 (oik.tap.) s. 19—20 ja *Kurvinen* DL 1966 s. 313.

Konkurssin alkuhetkellä tarkoitetaan puheena olevassa yhteydessä KS 25 (ja 45) §:n mukaista ajankohtaa, ks. myös *Halila — Ylöstalo* s. 62 av. 3 ja *Halila* s. 25, vrt. *Halila*, Saamisoikeuksien kuittauksesta s. 333.

[14] Ks. esim. *Halila — Ylöstalo* s. 62, *Halila*, Konkurssioikeus s. 66, *Halila*, Saamisoikeuksien kuittauksesta s. 338—342 ja 374 ja niissä esiteltyä oikeuskäytäntöä sekä KKO 1981 II 100 ja 1934 II 92.

joutumista konkurssiin. Tällainen tulkinta olisi siis johtanut edellä puollettuun lopputulokseen.

Vaikka myyjällä on korkeimman oikeuden käytännön mukaan oikeus käyttää kuittaukseen muita kuin kaupasta johtuvia saamisiaan, konkurssivelkojat voivat estää kuittaustilanteen syntymisen maksamalla kaupasta johtuvan myyjän saamisen. OsamKL 5.1 §:n mukaan ostaja voi estää esineen takaisinottamisen suorittamalla myyjän saamisen, jonka suuruus määräytyy 3 §:n tai KSL 7:17:n tilitystä koskevien sääntöjen mukaan. Tätä ostajan oikeutta myyjä ei voi tehdä tyhjäksi kuittaamalla.[15] Näitä ostajan oikeuksia myös konkurssivelkojat voivat käyttää hyväkseen.[16]

> OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä omistuksenpidätyskaupoissa esineen takaisinottoa ei voitane torjua myyjän saamisen suorittamisella sen jälkeen, kun myyjä on purkanut sopimuksen. Tälle käsitykselle antaa tukea KauppaL 59.1 §:n säännös, jonka mukaan myyjä ei voi purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi, ellei hän ole ilmoittanut kaupan purkamisesta ostajalle ennen kuin tämä on täyttänyt maksuvelvollisuutensa.[17] Puheena olevan oikeuden merkitys velkojille riippuu lisäksi ratkaisevasti siitä, mikä kanta omaksutaan jaksossa 8.3.1.3. käsiteltäviin kysymyksiin.
>
> Sellaisissa omistuksenpidätyskaupoissa, jotka kuuluvat KSL 7 luvun soveltamisalaan ostaja tai ostajan velkojat voivat KSL 7:16.1:n nojalla aina estää takaisin ottamisen suorittamalla viivästyneen maksun.

d. Kuittaus myyjän ja ostajan seuraajan välillä. Myyjän ja ostajan seuraajan välisessä suhteessa kuittaus voi tulla kysymykseen muun muassa silloin, kun ostaja on luovuttanut sopimukseen perustuvat oikeutensa. Samoin voi käydä, jos ostaja on luovuttanut esineen täydellä omistusoikeudella eikä ostajan luovutuksensaaja ole saanut hyväkseen saantosuojaa, minkä vuoksi hän joutuu luopumaan esineestä. Kummassakin tapauksessa ostajan seuraaja voinee vaatia tilityksessä tai muussa välien selvittelyssä ostajan hyväksi koituvan erotuksen suorittamista itselleen, jos myyjä purkaa kaupan sopimusrikkomuksen perusteella.[18] Myyjä voi taas pyrkiä kuittaamaan tällaisen erotuksen sellaisella ostajalta olevalla saamisellaan, jonka vakuutena omistuksenpidätystä ei voida käyttää.

---

[15] Ks. myös *Højrup*, Ejendomsret s. 117—118.

[16] Periaatteessa myös ulosmittausvelkojalla olisi ilmeisesti käytettävissään nämä oikeudet. Niiden käyttö ulosmittausmenettelyssä on kuitenkin ongelmallista mm. siksi, että velkojan mahdollisuudet saada lunastussumma hyväkseen ovat epävarmoja.

[17] Ks. tästä säännöksestä tarkemmin *Hall. es. n:o 93/1986 vp.* s. 113.

[18] Ks. jakso 4.5.1.

Pääsääntöisesti myyjälle lienee myönnettävä kuittausoikeus. Ostajan luovutuksensaajalta voidaan edellyttää varautumista myyjän kuittausoikeuteen samaan tapaan kuin saamisen luovutuksensaajalta VKL 28 §:n mukaan. Itse asiassa ostajan luovutustoimi siirtää myyjää sitovalla tavalla ainoastaan tilityksessä tai muussa välien selvittelyssä ostajan hyväksi koituvan erotuksen, jos myyjällä on oikeus purkaa kauppa esimerkiksi luovutuksen luvattomuuden vuoksi. VKL 28 §:stä ilmenevien periaatteiden mukaisesti lienee kuitenkin evättävä sellaisen saamisen käyttäminen kuittaukseen, jonka myyjä on hankkinut vasta sen jälkeen, kun hän sai tiedon luovutuksesta taikka hänellä oli riittävästi aihetta olettaa luovutuksen tapahtuneen.

8.3.1.3. Oikeuskäytännössä avoimia kysymyksiä

Omistuksenpidätyksellä turvattavia saamisia koskeva ratkaisu KKO 1977 I 1 koski tapausta, jossa myyjällä ei katsottu olevan kauppahintasaamista tai hänen kustannuksellaan suoritetuista esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvia saamisia.[1] Tällöin voitiin esineen katsoa sellaisenaan kuuluvan ostajan konkurssipesään. Tilanne on ongelmallisempi, jos myyjällä on OsamKL:n ja KSL 7 luvun soveltamisalan ulkopuolelle jäävässä kaupassa saamatta toisaalta kauppahinta tai sanotunlaisista toimenpiteistä johtuvia saamisia ja toisaalta sellaisia saamisia, joiden vakuutena omistuksenpidätystä ei voida käyttää.

Jos myyjällä on saamatta kauppahinta tai esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvia korvauksia, itse esine ei ole ulosmitattavissa, ellei kysymys ole osamaksukaupasta.[2] Vastaavasti esine ei kuulu konkurssipesään. Realisoitavaksi voivat näissä tapauksissa tulla ainoastaan sopimukseen perustuvat ostajan oikeudet, ellei myyjä muuhun suostu. Realisoitaessa ostajan sopimukseen perustuvat oikeudet joko ulosmittausmenettelyssä tai konkurssissa herää kysymys, onko omistuksenpidätys ostajan seuraajaa kohtaan tehoton siltä osin, kuin se ei koske kauppahinnan tai sanotunlaisen korvauksen suorittamista. Sama ongelma tulee esille myös silloin, kun ostaja itse luovuttaa sopimukseen perustuvat oikeutensa, mihin hänellä on oikeus. Sitä paitsi jo ulosmittausmenettelyn tai konkurssin aikana saattaa tulla ratkaistavaksi esimerkiksi, voiko myyjä purkaa kaupan muun kuin kauppahintasaamisen tai esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvan saamisen suorittamatta jättämisen perusteella.

Näissä ongelmatilanteissa on keskeinen merkitys sillä, sitooko ostajan vel-

[1] Ks. jakso 8.3.1.1.
[2] Ks. jakso 3.2.3.1.

kojia ja luovutuksensaajia ns. *lyhennysehto*. Lyhennysehdolla tarkoitetaan määräystä siitä, minkä saamisten suoritukseksi ostajan maksut ensi sijassa luetaan.[3] Myyjälle voidaan myös antaa valta ratkaista, minkä saamisen lyhennykseksi hän maksut kulloinkin katsoo. Ellei lyhennysehtoa ole käytetty, ostaja tai hänen velkojansa taikka luovutuksensaajansa voivat maksun yhteydessä osoittaa sen haluamansa myyjän erääntyneen saamisen suoritukseksi.

OsamKL 7.3 §:ssä on rajoitettu lyhennysehdon tehokkuutta. Ostajan suorittamaa maksua ei voida määrätä luettavaksi sellaisen saamisen suoritukseksi, jonka vakuutena omistuksenpidätystä ei voitaisi käyttää. KSL 7:15:n mukaan ostajalla on ehdoton oikeus määrätä siitä, minkä saamisen suoritukseksi maksu luetaan. Muissa kuin OsamKL:n tai KSL 7 luvun alaisissa kaupoissa sopijapuolet voivat inter partes sitovasti sopia sanotunlaisesta ehdosta. Sen sijaan tällaisen ehdon vaikutukset sivullisten asemaan ovat epäselviä.

Edellä kuvatuissa tilanteissa on mielestäni perusteltua omaksua kanta, joka rajoittaa mahdollisimman tehokkaasti omistuksenpidätyksen käyttöä muiden kuin kauppahintasaamisen ja esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvien saamisten vakuutena. Jos sopimukseen perustuvat ostajan oikeudet ovat siirtyneet ulosmittausmenettelyssä tai konkurssissa, siirronsaajan on katsottava olevan sidottu omistuksenpidätykseen vain sikäli, kuin ehto koskee kauppahintasaamista ja esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvia saamisia. Vastaavasti kaupan purku ulosmittausmenettelyn ja konkurssin aikana on hyväksyttävä vain sanotunlaisia saamisia koskevan maksulaiminlyönnin perusteella. Lyhennysehdosta huolimatta velkojien sekä siirronsaajan on katsottava voivan lakkauttaa myyjän omistuksenpidätykseen perustuvat oikeudet suorittamalla kauppahintasaamisen ja esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvat saamiset. Sopimukseen perustuvien oikeuksien vapaaehtoisen luovutuksen vaikutuksia on vaikeampi arvioida. Tällaisissa tapauksissa siirronsaaja tulee kuitenkin yleensä samaan asemaan kuin ostaja, eikä häntä voitane kohdella nyt puheena olevassa tilanteessa toisin.

Toisenlainen kanta edellä käsitellyissä kysymyksissä heikentäisi omistuksenpidätyksellä turvattavia saamisia koskevien rajoitusten tehoa eikä olisi sopusoinnussa oikeuskäytännössä omaksutun periaatteellisen linjan kanssa. Huolehtimalla siitä, että esimerkiksi esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvia saamisia säilyy maksamattomina, myyjä ja ostaja voisivat varsin hyvin käyttää omistuksenpidätystä minkä tahansa saamisen vakuutena. Nämä saamiset voitaisiin muissa kuin osamaksu- ja kulutusluottokaupoissa pitää maksamatto-

[3] Ks. jakso 8.1.1.1. av. 1.

mana myös lyhennysehtoa käyttämällä. Lyhennysehdolla voidaan joka tapauksessa ohjata ostajan ennen ulosmittausta, konkurssia tai luovutusta tekemät suoritukset muiden kuin edellä sanottujen saamisten suoritukseksi. Jos lyhennysehdot hyväksyttäisiin vielä ostajan velkojia ja seuraajia sitoviksi, myyjän suoja olisi täydellinen.

Keskeisin näkökohta, joka voidaan esittää edellä puollettua tulkintaa vastaan, lienee korkeimman oikeuden kanta myyjän kuittausoikeuteen. Myyjän kuittausoikeus liittyy läheisesti nyt käsiteltäviin kysymyksiin. Kaupan purkautumisen jälkeinen välien selvittely on samaan tapaan kuin sopimukseen perustuvien ostajan oikeuksien realisointi eräs velkojien keino saada hyväkseen omistuksenpidätyskauppaan sidotut velallisen varat. Myös myyjän kuittausoikeuden rajoittamista voidaan puoltaa tässä yhteydessä esitetyin näkökohdin.[4]

Kuittausoikeuden hyväksymisestä ei kuitenkaan välttämättä seuraa, ettei omistuksenpidätyksen käytölle olisi asetettava rajoituksia myöskään nyt puheena olevissa suhteissa. Korkeimman oikeuden kanta kuittausoikeuteen perustuu keskeisesti saamisen siirtoa koskeville periaatteille, joilla ei ole samanlaista merkitystä esillä olevissa tilanteissa. Sitä paitsi pelkkä kuittausoikeus ei mahdollista omistuksenpidätyksen suunnitelmallista käyttöä muiden kuin kauppahintasaamisten ja esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvien saamisten vakuutena, jos lyhennysehtojen tehokkuuteen ja muihin edellä puheena olleisiin kysymyksiin otetaan puoltamani kanta. Myyjä ei voi tällöin luottaa siihen, että kauppa purkautuu sellaisen sopimusrikkomuksen perusteella, joka oikeuttaa hänet käyttämään purkuoikeutta velkojia tai luovutuksensaajaa kohtaan. Näin ollen korkeimman oikeuden kuittausmahdollisuuteen omaksumasta kannasta huolimatta voidaan päätyä edellä puollettuun tulokseen.

8.3.1.4. Osapuolten välien selvittelyä koskevat sopimusmääräykset

Osapuolten tulevaa välien selvittelyä koskevilla sopimusmääräyksillä ei ole olennaista merkitystä osamaksukaupoissa eikä kulutusluottokaupoissa. Tilityksestä on annettu yksityiskohtaiset ostajan hyväksi pakottavat säännökset, jotka soveltuvat myös myyjän sekä ostajan velkojien ja luovutuksensaajien välien selvittelyyn. Muissa omistuksenpidätyskaupoissa välien selvittelyä koskevista säännöistä voidaan ennakolta määrätä inter partes sitovasti.[1] Tällaisten sopimusmääräysten sitovuus suhteessa sivullisiin on sen sijaan paljolti epäselvää.

---

[4] Ks. jakso 8.3.1.2.

[1] Ks. jakso 8.2.1.

Selvästi ostajan velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehoton on mielestäni määräys, että myyjä saa lukea hyväkseen sellaisia saamisia, joiden vakuutena omistuksenpidätystä ei voida käyttää. Tällä seikalla ei ole kuitenkaan suurta merkitystä, koska myyjä voi korkeimman oikeuden omaksuman kannan johdosta usein käyttää tällaisia saamisia ostajan hyväksi todetun erotuksen kuittaamiseen.

Sopimusmääräyksillä voidaan puuttua myös myyjän ja ostajan hyväksi säännönmukaisesti luettavien erien suuruuteen tai määräytymisperusteisiin. Niinpä voidaan sopia, että myyjälle palautuvan esineen arvo määräytyy muun kuin katemyynnissä saadun tai käyvän hinnan mukaan, mikä normaalisti on ratkaiseva. Edelleen ostaja voidaan velvoittaa suorittamaan sopimussakkoa sen sijaan, että välien selvittelyssä pyrittäisiin selvittämään myyjälle aiheutuneen todellisen vahingon suuruus. Voidaan myös suoraan puuttua myyjän velvollisuuteen palauttaa ostajan suorituksia. Myyjä voidaan kokonaan vapauttaa tällaisesta velvollisuudesta.

Viimeksi mainittujen sopimusmääräysten sitovuutta voidaan perustella lähinnä sillä, että ne voivat yksinkertaistaa muuten monesti hankalaa välien selvittelyä sekä antaa osapuolille paremmat mahdollisuudet ennakoida sopimusrikkomuksen seuraamukset. Lukuun ottamatta tapauksia, joissa välien selvittely joudutaan suorittamaan nimenomaan myyjän ja ostajan velkojien välillä, tällaiset määräykset ei vaikuttane merkittävästi myöskään velkojien asemaan. Ostajalle epäedulliset välien selvittelyä koskevat määräykset tuskin vaikuttavat olennaisesti siihen, mitä velkojille kertyy sopimuksen ostajalle tuottamien oikeuksien realisoinnista. Tällaisten määräysten sitovuutta ostajan luovutuksensaajaa kohtaan jouduttaneen taas ylipäänsä harkitsemaan vain sellaisissa tapauksissa, joissa luovutuksensaaja on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää omistuksenpidätyksestä. Tällaisissa tapauksissa luovutuksensaajalta voidaan edellyttää, että hän ottaa huomioon myös välien selvittelyä koskevat sopimusmääräykset.

Jos kauppa purkautuu sopimukseen perustuvien ostajan oikeuksien ollessa ulosmitattuna tai ostajan ollessa konkurssissa, puheena olevien määräysten sitovuudesta voi aiheutua velkojille olennaisia menetyksiä. Tuloksena voi olla, että velkojat eivät saa lainkaan hyväkseen ostajan esineen hankintaan sijoittamia varoja, koska myyjä ei ole sopimuksen mukaan palautusvelvollinen. Perustellusti voidaan katsoa, että sopijapuolilla ei tulisi olla oikeutta määrätä tällä tavoin velkojien asemasta.

Korkeimman oikeuden käytännön valossa on kuitenkin luultavaa, että sopimusmääräyksiä pidettäisiin sitovina puheena olevassa tilanteessa. Niinpä ra-

kennusten vuokrakauppaa koskevassa ratkaisussa KKO 1982 II 197 on palautusvelvollisuuden määräämistä myyjälle perusteltu muun muassa sillä, ettei sopimukseen sisältynyt asiasta määräystä. Myös kuittauksen hyväksyminen ulosmittausmenettelyssä ja konkurssissa ratkaisuissa KKO 1982 II 25 ja 1987:14 antaa syytä olettaa, että palauttamisvelvollisuutta sääntelevät sopimusmääräykset olisi hyväksytty velkojia sitovaksi. Tällaisten sopimusmääräysten voidaan katsoa määrittävän itse sitä saamista, johon velkojien oikeus kohdistuu.[2]

8.3.2. Leasingvuokranantajan suhde vuokralaisen velkojiin ja luovutuksensaajiin

a. Turvattavat saamiset. Mikäli leasingsopimus kuuluu OsamKL:n tai KSL 7 luvun soveltamisalaan, leasingvuokranantajan suhdetta vuokralaisen velkojiin ja luovutuksensaajiin on arvioitava jaksoissa 8.1. ja 8.3.1. selvitettyjen periaatteiden mukaan. Tässä yhteydessä pidetään silmällä ainoastaan sellaisia leasingsopimuksia, jotka jäävät mainittujen säädösten soveltamisalan ulkopuolelle.

Korkeimman oikeuden julkaistuissa ratkaisuissa ei ole jouduttu ottamaan kantaa siihen, minkälaisten saamisten turvaamiseen leasingvuokranantajan omistusoikeutta voidaan käyttää vuokralaisen velkojiin ja luovutuksensaajiin nähden tehokkaalla tavalla. Mikäli omistusoikeus voi leasingsopimuksen mukaan siirtyä vuokralaiselle, asiaa on nähdäkseni arvioitava samojen periaatteiden mukaan kuin omistuksenpidätyskaupoissa. Tällaista ratkaisua vaativat sivullisten edut.

Haitat leasingvuokranantajan omistusoikeuden käyttämisestä muiden kuin vuokrasopimuksesta tai esinettä koskevasta toimenpiteestä johtuvan saamisen vakuutena olisivat näissä tapauksissa samanlaisia kuin omistuksenpidätyskau-

---

[2] Ks. lisäksi SOO 8.5.1913 t. n:o 4.

Hovioikeuskäytännöstä voidaan mainita ratkaisu HHO 28.1.1987 n:o 1073. Siinä oli kysymys kiinteistön vuokraamista ja luovuttamista tarkoittavasta kunnan ja yrittäjän välisestä sopimuksesta, jota ei ollut laadittu MK 1:2:n edellyttämässä muodossa. Hovioikeus piti konkurssivelkojia kohtaan tehokkaana määräystä, jonka mukaan kunta oli sopimuksen purkautuessa oikeutettu pitämään sopimussakkona tietyn määrän perimiään lunastusmaksuja. Huomionarvoinen seikka on kuitenkin se, että korkeimman oikeuden käytännössä on vakiintuneesti katsottu kiinteistön luovuttajan voivan saada korvauksen vain sopimuksen valmistelusta aiheutuneista kustannuksista, jos sopimusta ei ole laadittu MK 1:2:n edellyttämässä muodossa, ks. esim. *Wirilander*, Kiinteistönkauppa sopimuksena s. 14—18, vrt. myös KKO 1985 II 175. Korkeimman oikeuden käytännössä omaksutun kannan mukaan sopimussakkolauseketta ei olisi siis pitänyt hyväksyä sitovaksi.

passa.[1] Sivullisten kannalta kysymys on lähinnä nimityserosta. Tämä johtuu erityisesti siitä, että vuokrasopimus edustaa varallisuusarvoja, joita vuokralaisen velkojat voivat normaalisti käyttää hyväkseen.[2] Velkojat eivät voi realisoida esinettä omistusoikeuksin, mutta he voivat siirtää sopimukseen perustuvat oikeudet. Oikeus esineen käyttöön ja hallintaan ei ole näissä tapauksissa sen paremmin kuin OsamKL:n soveltamisalan ulkopuolisissa omistuksenpidätyskaupoissa välittömästi siirrettävissä. Koska sopimukseen perustuvien oikeuksien siirronsaaja voi kuitenkin vuokranantajan saamisen suorittamalla hankkia omistusoikeuden esineeseen, realisaatiossa voi kertyä velkojille saman verran kuin omistuksenpidätyskauppojen yhteydessä.

Mikäli omistusoikeus ei voi sopimuksen mukaan siirtyä vuokralaiselle, omistuksenpidätyskauppoja koskevien sääntöjen soveltaminen ei ilmeisesti ole mahdollista. Erityisesti vuokralaisen velkojien kannalta myös toisenlainen ratkaisu olisi kyllä perusteltavissa.

Leasingvuokratun esineen käyttö voi olla velkojille tarpeellista esimerkiksi jatkettaessa vuokralaisen elinkeinotoimintaa.[3] Mikäli vuokralaisen käyttöoikeus on mahdollista kytkeä minkä tahansa saamisten maksamiseen, vuokramaksujen muodossa voidaan joutua lyhentämään myös sellaisia saamisia, jotka eivät johdu kyseisestä vuokrasopimuksesta ja jotka muuten olisivat etuoikeudettomia konkurssisaamisia. Tällaisten maksujen suorittaminen voi olla perusteltua esimerkiksi sen vuoksi, että uuden vastaavanlaisen esineen hankkiminen olisi hankalaa tai kallista. Vuokramaksut voivat etupainoisuutensa vuoksi olla tässä vaiheessa edullisia siitä huolimatta, että niihin sisältyy muiden kuin vuokrasopimuksesta johtuvien saamisten suorituksia.

Erona alussa mainittuihin sopimuksiin on lähinnä se, että viimeksi käsitellyt leasingsopimukset eivät edusta sellaista realisoitavissa olevaa varallisuusarvoa, jota esimerkiksi velkojat voisivat käyttää hyväkseen. Mahdollisuus käyttää esinettä velallisen elinkeinotoimintaa jatkettaessa lienee käytännössä ainoa velkojien kannalta merkittävä tapa hyödyntää leasingsopimusta, ellei vuokranantajan kanssa päästä muusta sopimukseen. Tämän intressin turvaaminen tuskin on riittävä peruste evätä puheena olevilta, inter partes sitovilta sopimusmääräyksiltä tehokkuutta sivullisiin nähden.[4]

---

[1] Ks. jakso 8.3.1.1.

[2] Ks. jakso 3.2.3.3.

[3] Ks. vuokralaisen konkurssipesän oikeudesta käyttää leasingvuokrattua esinettä jaksossa 4.3.4. av. 3 esitettyä.

[4] Vrt. *Jensen* s. 408 ja *Braekhus* s. 216—217, jossa puollettu omistuksenpidätyksellä turvattavia saamisia koskevien rajoitusten soveltamista yleisesti myös leasingsopimuksiin. Norjan nykyisen PanteL:n nojalla tällaisia rajoituksia on sovellettava sellaisiin leasingsopi-

b. Välien selvittely. Jos omistusoikeus voi leasingsopimuksen mukaan siirtyä vuokralaiselle, voidaan perustellusti katsoa, että välien selvittelyä koskevia sopimusmääräyksiä ei ole hyväksyttävä rajoituksetta velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan tehokkaiksi. Syyt ovat samat kuin edellä omistuksenpidätyskauppoja käsiteltäessä on esitetty.[5] Oikeuskäytäntö näyttää kuitenkin asettuneen sopimusmääräysten sitovuuden suhteen myönteiselle kannalle.[6] Vuokranantajan velvollisuutta palauttaa vuokrakaupan perusteella suoritettuja vuokramaksuja konkurssipesälle on perusteltu ratkaisussa KKO 1982 II 197 muun muassa viittauksella siihen, että välien selvittelystä ei ollut sopimuksessa määräyksiä. Ratkaisu näyttää täten antavan tukea käsitykselle, jonka mukaan välien selvittelyssä noudatettavista periaatteista voidaan sopimuksessa määrätä myös sivullisiin nähden sitovasti. Myös kuittauksen osalta ratkaisuissa KKO 1982 II 25 ja 1987:14 omaksuttuun kantaan voidaan viitata tässäkin yhteydessä.

Jos omistusoikeus ei voi sopimuksen mukaan siirtyä vuokralaiselle, välien selvittelyä koskevat sopimusmääräykset on hyväksyttävä sivullisia sitoviksi.[7]

9. OMISTUKSENPIDÄTYSKAUPAN JA LEASINGVUOKRAN RAHOITUKSEEN LIITTYVIÄ ERITYISKYSYMYKSIÄ

9.1. KÄYTETTÄVISSÄ OLEVISTA RAHOITUSJÄRJESTELYISTÄ

a. Rahoitusjärjestelyjen tarve. Omistuksenpidätyskaupoissa ostajille myönnetty luotto synnyttää myyjälle rahoitustarpeen, jonka tyydyttäminen omin varoin tai tavanomaisella lainarahoituksella ei ole läheskään aina mahdollista.[1] Samanlaisen rahoitustarpeen synnyttävät luonnollisesti myös leasingsopimukset. Itse asiassa leasingsopimuksille tyypillinen luoton pitkäaikaisuus lisää vuokranantajan omaa rahoitustarvetta omistuksenpidätyskauppoihin verrattuna. Sanotuista syistä on tärkeää, että omistuksenpidätystä tai leasingiä voidaan käyttää saamisten vakuutena myös erilaisissa rahoitusjärjestelyissä.

---

muksiin, joiden tarkoituksena on, että vuokralaisesta tulee esineen omistaja. Tämä vaatimus voinee täyttyä jo sillä, että vuokralaisella on lunastusoikeus, ks. esim. *Sandvik — Krüger — Giertsen* s. 330—332 ja 363—365 sekä *Kjelstrup* s. 66—68 ja 80—81.

[5] Ks. jakso 8.3.1.4.

[6] Ks. jakso 8.3.1.4.

[7] Vrt. Tanskan osalta *Kofoed-Hansen* s. 190—193.

[1] Ks. osamaksukaupan aiheuttaman pääomantarpeen arviointimenetelmistä esim. *Heino* s. 171—178.

b. Myynninrahoitus, investointirahoitus ja vastaavat leasingvuokran rahoitusjärjestelyt. Erityisesti osamaksukaupoissa on käytettävissä vakiintuneita kauppasopimusten tuottamien oikeuksien siirtoon pohjautuvia rahoitusjärjestelyjä. Tällainen rahoitusjärjestely on ensinnäkin ns. *myynninrahoitus*, jota harjoittavat sekä varsinaiset rahoitusyhtiöt että maahantuojien ja muiden myyjien omat rahoitusyksiköt.[2]

Rahoitusyhtiöt tekevät myyjän kanssa yleensä toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen, joka oikeuttaa myyjän siirtämään rahoitusta varten yhtiölle kauppasopimuksia sovitun markkamäärän rajoissa kustakin siirrosta erikseen sopimatta. Siirto koskee yleensä kaikkia kaupasta johtuvia oikeuksia. Yleensä myyjä on velvollinen siirtämään myös ostajalta mahdollisesti vaaditut erilliset sitoumukset kuten vekselit. Moottoriajoneuvojen kaupassa siirron ulkopuolelle on kuitenkin usein jätetty myyjälle pidätetty omistusoikeus.[3] Omistajaasemansa perusteella rahoittaja voisi joutua vastuuseen erinäisistä veroista ja maksuista.[4] Lisäksi omistusoikeuden siirtäminen rahoitusyhtiölle aiheuttaa velvollisuuden tehdä omistajanvaihdosta koskeva rekisteri-ilmoitus, mitä halutaan välttää.

Siirron jälkeen rahoitusyhtiö suorittaa ennakolta suurimman osan kauppasopimuksista johtuvista saamisista myyjälle, joka saa näin välittömästi maksun ostajalle myönnetystä luotosta huolimatta.[5] Siirrosta ilmoitetaan ostajalle, joka suorittaa kauppasopimuksen mukaisen velkansa sen jälkeen rahoitusyhtiölle. Mikäli ostaja laiminlyö maksuvelvollisuutensa, rahoitusyhtiö on oikeutettu siirtämään sopimuksen takaisin myyjälle ja perimään myyjältä takaisin kyseisen kauppasopimuksen perusteella suorittamansa maksut. Riskin ostajan maksukyvyttömyydestä ja -haluttomuudesta kantaa täten viime kädessä myyjä.

Esimerkkinä myynninrahoitussopimuksista on tutkimuksen liitteenä Suo-

---

[2] Ks. myynninrahoituksesta esim. *Kom.miet. 1984:2* s. 6—7 ja 10—11, *Havansi*, Luotto-oikeus s. 79 ja 278—279, *Kauppinen — Paavonsalo* s. 124—125, (Risto) *Telaranta*, DL 1973 s. 182—184, *Hakulinen — Raninen* s. 106—107 ja 142—146, *Kurvinen — Kärävä*, LM 1966 s. 606—609 ja *SOU 1977:97* s. 88—89, 93—94 ja 101—102 sekä *SOU 1966:42* s. 53—57.

[3] Ks. *Hakulinen — Raninen* s. 107 av. 1.

[4] Ks. jaksoja 8.1.2.4. ja 8.1.2.5.

[5] Osamaksukauppasopimukseen perustuvien oikeuksien siirto ei johda kaikissa tapauksissa siihen, että rahoitusyhtiö suorittaa ennakolta myyjän saamisen. Osamaksukauppasopimuksiin perustuvat oikeudet siirretään monesti ensi vaiheessa vain rahoitusyhtiön hoidettaviksi. Myyjälle varataan oikeus halutessaan nostaa luottoa sovitun markkamäärän rajoissa. Rahoitusyhtiölle siirretty koko sopimuskanta on tällöin luoton vakuutena. Ks. esim. *RT 1986:9* s. 1 ja 7 sekä *SOU 1977:97* s. 93—94.

men Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n laatima mallisopimus osamaksusopimusten rahoittamisesta.

Toinen kauppasopimuksen tuottamien oikeuksien siirtoon perustuva, nykyään usein omana tyyppinään mainittu rahoitusjärjestely on ns. *investointirahoitus*.[6] Se eroaa myynninrahoituksesta sikäli, että yksittäisten kauppojen rahoittamisesta sovitaan erikseen eikä rahoituksen perustana ole samanlaista myyjän kanssa ennakolta tehtyä sopimusta, joka oikeuttaisi sopimusten siirtoon sovitun markkamäärän rajoissa. Muussa suhteessa menettely on yleensä pääpiirteissään vastaavanlainen kuin myynninrahoituksessa.

Myynninrahoitusta ja investointirahoitusta vastaavia järjestelyjä voidaan käyttää myös leasingsopimusten rahoitukseen. Leasingsopimus päätetään tällöin tavaran toimittajan ja hänen asiakkaansa välillä, minkä jälkeen leasingsopimuksen tuottamat oikeudet sekä mahdollisesti esineen omistusoikeus siirretään rahoittajalle. Tämän tyyppistä siirtoon perustuvaa rahoitusjärjestelyä on meillä käytetty muun muassa autoja ja tietokoneita koskevien leasingsopimusten rahoitukseen. Rahoitusjärjestelyn perustana on käytetty vastaavanlaisia myyjän ja rahoittajan välisiä sopimuksia kuin osamaksukaupan myynninrahoituksessa. Esimerkkinä on tutkimuksen liitteenä Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n laatima vakiosopimus moottoriajoneuvojen ja työkoneiden vuokrasopimusten rahoitusta varten.[7]

c. Ostonrahoitus. Omistuksenpidätyskaupoissa on käytetty rahoitusjärjestelynä myös ns. ostonrahoitusta.[8] Rahoittajana on ollut yleensä pankki. Pankki on myöntänyt ostajalle luoton, ja näin saamillaan varoilla ostaja on välittömästi maksanut omistuksenpidätyskauppaan perustuvan myyjän saamisen. Myyjä on puolestaan antanut pankille takauksen siitä, että ostaja täyttää maksuvelvollisuutensa rahoittajaa kohtaan. Myyjä on täten saanut kauppasopimuksen mukaisesta saamisestaan heti suorituksen, mutta hän on voinut joutua suorittamaan nämä varat takaisin takausvastuunsa perusteella. Myyjän turvaamiseksi ostajan maksukyvyttömyyden varalta on omistusoikeuden siirtymisen edellytykseksi asetettu mahdollisen takautumissaamisen suorittaminen. Sen sijaan

[6] Ks. investointirahoituksesta esim. *Kivelä*, Rahoitusvaihtoehdot s. 5, *Oksanen* s. 2 ja *Tepora*, Vastuukysymykset s. 8—9.

[7] Ks. puheena olevasta rahoitusjärjestelystä esim. *Tepora*, Lakimiesuutiset 1987:12 s. 30, *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 8—9, *Heiniö*, Investointi- ja leasingrahoituksen tuloverovaikutukset s. 12, *Kauppinen — Paavonsalo* s. 125—126, *Paananen* s. 13, *Takki* s. 245—246, *Green* s. 35—37, *Berning* s. 311, *Suenson*, JØ 1972 s. 86 ja *Tvedt*, LoR 1971 s. 176.

[8] Ks. ostonrahoituksesta esim. *Muukkonen*, LM 1975 s. 154—156 ja *Hakulinen — Raninen* s. 108.

varsinaisen luotonantajan, pankin, saamista ei ole turvattu esinevakuudella. Myyjinä on tällaisissa rahoitusjärjestelyissä ollut pankin riittävän vakavaraisina pitämiä yrityksiä.

Ostonrahoitusta vastaavaa menettelyä ei ole tietääkseni meillä käytetty leasingsopimusten rahoitukseen. Periaatteessa tällaiselle menettelylle ei ole estettä. Vuokralainen voisi suorittaa rahoittajalta luotoksi saamillaan lainavaroilla kertasuorituksena leasingmaksut (rahoituskuluilla vähennettynä). Tämän jälkeen hän voisi lyhentää velkaansa rahoittajalle esimerkiksi vastaavan maksuaikataulun mukaan, kuin leasingvuokrat olisivat erääntyneet. Vuokranantaja puolestaan voisi antaa rahoittajalle takauksen lainan takaisinmaksusta. Vuokranantajalle voitaisiin varata oikeus purkaa sopimus, mikäli lainan takaisinmaksu laiminlyödään.

> Eräs rahoitusjärjestely, jossa vuokranantaja on saanut lainavaroista ennakolta suorituksen vuokramaksuista, on ns. KTR-leasing. Kysymys on ollut Suomen Pankin kotimaisten toimitusluottojen rahoittamiseksi myöntämistä lainoista. Pankin velallisena on näissä tapauksissa ollut kuitenkin vuokranantaja eikä vuokralainen. Siksi kysymys ei ole ollut nyt puheena olevasta rahoitusjärjestelystä.

d. Epäsuora leasing. Kolmannen tyyppinen rahoitusjärjestely, jota on puolestaan käytetty nimenomaan leasingsopimusten rahoituksessa, perustuu omistusoikeuden hankkimiseen suoraan rahoittajalle. Tällöin puhutaan *epäsuorasta leasingistä*.[9]

Epäsuorassa leasingissä rahoittaja saa tulevan vuokralaisen tarjouksen leasingsopimuksesta ja tavaran toimittajan tarjouksen esineen myynnistä rahoittajalle. Näiden tarjousten perusteella rahoittaja ostaa esineen ja vuokraa sen edelleen. Myyjä saa käteissuorituksen, mutta toisaalta hänen usein edellytetään sitoutuvan ostamaan esineen takaisin, mikäli rahoitusyhtiö tätä haluaa.[10] Takaisinostovelvollisuus voi tulla kysymykseen joko silloin, kun vuokrasuhde päättyy vuokralaisen sopimusrikkomuksen perusteella, tai silloin, kun vuokrakausi päättyy sovitulla tavalla, taikka näissä molemmissa tapauksissa. Jos takaisinostovelvollisuus syntyy vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen sopimusrikkomuksen perusteella, takaisinostohinta on tavallisesti määritelty sopimuksessa sillä tavoin, että vuokranantaja voi saada myyjältä suorituksen vuokra-

---

[9] Ks. epäsuorasta leasingistä esim. *Kulutusluottoselvitys* s. 18, *Kivelä*, Rahoitusvaihtoehdot s. 2—4, *Tepora*, Vastuukysymykset s. 1—2, *Kauppinen — Paavonsalo* s. 130—132, *Takki* s. 242—244, *Boman* 101—103, *Green* s. 33, *Nyström* s. 9—10, *Suenson*, JØ 1972 s. 86 ja *Tvedt*, LoR 1971 s. 176—177.

[10] Ks takaisinostovelvoitteista esim. *Oksanen*, Lakimiesuutiset 1988:3 s. 19.

laiselta saamatta jääneistä vuokramaksuista. Riskin vuokralaisen maksukyvystä ja -halusta kantaa tällöin viime kädessä myyjä eikä rahoittaja.

Epäsuora leasingrahoitus jaotellaan usein myyjiin suuntautuneeseen ja ostajiin suuntautuneeseen rahoitukseen. Edellä esitetty epäsuoran leasingin kuvaus koskee lähinnä ostajiin suuntautunutta rahoitusta, joka meillä lienee vallitsevassa asemassa. Myyjiin suuntautuneen rahoitusjärjestelyn perustana on tavaratoimittajan ja rahoittajan välillä päätetty sopimus, jossa rahoittaja on sitoutunut rahoittamaan sovitun markkamäärän rajoissa tavarantoimittajan asiakkaiden leasingsopimuksia.[11] Vastaavanlainen vuokralaisiin suuntautuvan leasingrahoituksen muoto on ns. *leasingtilisopimus*.[12] Rahoittaja sitoutuu silloin ostamaan ja antamaan asiakkaalleen leasingvuokralle tämän valitsemia esineitä ennakolta sovitun markkamäärän rajoissa.

Kuvatun tyyppisiä rahoitusjärjestelyjä voidaan käyttää myös omistuksenpidätyskauppojen rahoitukseen. Rahoittaja voi ostaa esineen käteisellä myydäkseen sen omistuksenpidätyksin omalle asiakkaalleen. Tällainen menettely lienee kuitenkin ollut Suomessa harvinaista.[13]

> Saman ajatuksen pohjalta omistuksenpidätystä voitaisiin periaatteessa käyttää rahoittajan saamisen vakuutena ns. *ostolaskujen rahoituksessa* (eli *confirmingissä*).[14] Tällaisessä rahoitusjärjestelyssä rahoittaja sitoutuu maksamaan sopimuskumppaninsa tulevia ostolaskuja sovitun markkamäärän rajoissa. Käytännössä ostolaskujen rahoituksessa kauppasopimukset laaditaan normaalisti myyjän ja ostajan välillä, ja rahoittaja suorittaa maksun ostajan nimissä. Rahoittaja ei näin ollen esiinny myyjänä eikä voi pidättää omistusoikeutta itselleen.

e. Eri rahoitusjärjestelyjen käytöstä. Edellä esitetyt rahoitusjärjestelyt edustavat omistuksenpidätyskauppojen ja leasingvuokran rahoituksen perustyyppejä. Sopimusten sisältö ja menettelytavat voivat vaihdella enemmänkin. Myös rahoitusyhtiöt, joiden käytäntöä edellä lähinnä on pidetty silmällä, tekevät ra-

---

[11] Ks. esim. *Heiniö* s. 148—149, *Kauppinen — Paavonsalo* s. 131—132, *Green* s. 35—37, *Berning* s. 333 ja *Suenson*, JØ 1972 s. 87—88.

[12] Ks. *Green* s. 41.

[13] Vrt. myös *SOU 1977:97* s. 97 ja *Hagstrøm*, Jussens Venner 1986 s. 240—241, ks. kuitenkin *Holmström* s. 16—17. Pankkien rahoitusyhtiöiden osallistumisen puheena olevaan rahoitusjärjestelyyn estävät käytännössä liikepankkilain (29.8.1969/540) 22 §:n, säästöpankkilain (29.8.1969/541) 28 §:n ja osuuspankkilain 29.8.1969/542) 19 §:n rajoitukset pankkien omistukselle tavaran kauppaa harjoittavissa yhteisöissä, ks. näistä rajoituksista esim. *Reino Erma — Pauli Koski*, Pankkilait 1969—1985, Liike-, säästö- ja osuuspankkilait selityksineen (Tampere 1985) s. 175—184.

[14] Ks. ostolaskujen rahoituksesta esim. *Kom.miet. 1984:2* s. 11—12, *Oksanen* s. 3 ja *SOU 1977:97* s. 104.

hoitussopimuksia yksilöllisin ehdoin. Useimmat rahoitussopimukset voitaneen kuitenkin sijoittaa edellä kuvatun kolmen tyypin puitteisiin, eli ne joko perustuvat sopimuksen tuottamien oikeuksien siirtoon tai rahoittaja esiintyy luotonantajan asemassa taikka rahoittaja hankkii vakuusesineen omistukseensa myyntiä tai vuokraamista varten.

Kattavia tilastollisia tietoja erilaisten rahoitusjärjestelyjen käytöstä ei ole saatavilla. Jaksossa 2.1.3. esitetyt osamaksukauppaa koskevat tilastotiedot kuvaavat rahoitusyhtiöiden myynninrahoituksen ja investointirahoituksen laajuutta. Myynnin- ja investointirahoituksen piiriin luettavien sopimusten arvo esimerkiksi vuonna 1987 oli 2 468 000 000 markkaa. Lisäksi rahoitusyhtiöille siirrettiin hoidettavaksi ja mahdollisesti luototuksen perusteena käytettäväksi osamaksusopimuksia 2 375 100 000 markan arvosta.[15] Melkoisella varmuudella voidaan sanoa, että kauppasopimuksen tuottamien oikeuksien siirtoon perustuvat rahoitusjärjestelyt ovat vallitseva tapa käyttää omistuksenpidätystä rahoittajan saamisen vakuutena. Leasingin rahoitusjärjestelyistä lienee puolestaan epäsuora leasing vallitseva.

9.2. RAHOITTAJA SIIRRONSAAJANA

a. Omistuksenpidätyksen ja leasingin tehokkuus ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan. Mikäli rahoittaja on siirronsaajana, kuten tilanne on esimerkiksi osamaksukaupan myynninrahoituksessa ja investointirahoituksessa, omistusvakuuden tehokkuudesta niin ostajaa tai vuokralaista kuin heidän velkojiaan ja luovutuksensaajiaan kohtaan ei ole epäilystä.

Jotta voitaisiin katsoa olevan kysymys omistuksenpidätyskauppaan tai leasingvuokraan perustuvien oikeuksien siirrosta nyt puheena olevassa merkityksessä, täytyy siirtäjänä olla myyjä tai vuokranantaja. Mikäli ostaja tai vuokralainen suorittaa myyjän tai vuokranantajan saamisen ja luovuttaa kauppa- tai vuokrasopimukseen perustuvat oikeudet rahoittajalle, kysymys on sen tyyppisestä velallisen omaisuuden vakuuskäytöstä, jota on käsitelty jaksossa 5.5. Tällaisissa järjestelyissä omistuksenpidätys tai leasing ei tuota rahoittajalle suojaa ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan.

Jos siirtäjänä on myyjä tai vuokranantaja, merkitystä ei toisaalta liene annettava sille, onko rahoittajalta siirtoa varten saadut varat maksettu suoraan myyjälle tai vuokranantajalle vai ensi vaiheessa ostajalle tai vuokralaiselle. Ensimmäinen vaihtoehto on epäilemättä tavallisimmin käytetty,

[15] Ks. edellä av. 5 esitettyä.

mutta jos rahoittaja on ostajan tai vuokralaisen hankkima, myös jälkimmäisen menettelytavan käyttö on ajateltavissa. Ostajan tai vuokralaisen osuuden on kuitenkin rajoituttava maksun tosiasialliseen välittämiseen. Muussa tapauksessa voi olla kysymys jakson 9.3. piiriin kuuluvasta menettelystä.

b. Omistusvakuuteen perustuvien oikeuksien subjekti. Mikäli myyjä siirtää kaikki omistuksenpidätyskauppaan perustuvat oikeudet, hänellä ei ole oikeutta käyttää omistuksenpidätykseen perustuvia oikeuksia. Hän ei voi esimerkiksi käyttää tuomioistuimissa tai muissa viranomaisissa omistajan puhevaltaa sikäli, kuin se ylipäänsä kuuluisi omistuksenpidätysmyyjälle. Hän ei voi myöskään purkaa kauppaa ja vaatia esinettä takaisin ostajalta. Sen sijaan siirronsaajana olevalla rahoittajalla ovat käytettävissään tällaiset oikeudet. Eri asia on, että myyjä voi esimerkiksi asemavaltuutusta koskevien periaatteiden mukaan olla kelpoinen käyttämään omistuksenpidätyksen tuottamia oikeuksia rahoittajan puolesta ja ostaja voi näin saada vilpittömän mielen suojaa ryhtyessään oikeustoimiin myyjän kanssa.[1]

Käytännössä varattaneen siirronsaajana olevalle rahoittajalle yleensä yksinomainen oikeus käyttää omistuksenpidätykseen perustuvia oikeuksia. Niinpä liitteenä olevien, Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n laatimien vakioehtojen mukaan siirto käsittää kaikki osamaksusopimukseen perustuvat oikeudet. Omistuksenpidätykseen perustuvat oikeudet siirtyvät näin ollen rahoittajalle. Lisäksi oikeus esineen takaisin ottamiseen on nimenomaisella sopimusmääräyksellä pidätetty yksin rahoittajalle tai tämän määräämälle. Lähinnä moottoriajoneuvojen osamaksukaupan rahoituksessa jätetään omistuksenpidätyksen tuottamat oikeudet usein siirtämättä.[2]

Jos myyjä on siirtänyt kaikki sopimuksen tuottamat oikeudet pidättämäänsä omistusoikeutta lukuun ottamatta eikä hän ole rahoittajaan nähden vastuussa maksun suorittamisesta, hänellä ei ole oikeutta käyttää omistuksenpidätykseen perustuvia oikeuksia. Myyjällä ei ole tällaisissa tapauksissa mitään tarvetta nojautua omistuksenpidätykseen. Toisaalta esimerkiksi kaupan purkamisesta saattaisi aiheutua rahoittajalle menetyksiä. Puheena olevissa tapauksissa myöskään rahoittaja ei voi käyttää omistuksenpidätykseen perustuvia oikeuksia, koska niitä ei ole siirretty hänelle.

Jos siirto ei käsitä myyjän koko saamista eikä myyjälle pidätettyä omistusoikeutta, myyjä voinee käyttää omistuksenpidätykseen perustuvia oikeuksia, ellei ole toisin sovittu. Vastaavalla tavalla myyjän asemaa

[1] Ks. KKO 1964 II 115. Myös VKL 29 §:stä ilmenevät periaatteet voivat soveltua, vrt. myös *Havansi* s. 285 sekä *Taxell*, Panträtt s. 86—87 ja 90—92. Ks. lisäksi av. 5.

[2] Ks. jaksossa 9.1. av. 3 kohdalla esitettyä.

on nähdäkseni arvioitava silloin, kun hän on siirtänyt kaupasta johtuvan koko saamisen mutta hän on rahoittajaa kohtaan vastuussa saamisen suorittamisesta eikä omistusoikeutta ole siirretty rahoittajalle.[3] Tavallisesti esimerkiksi osamaksukaupan rahoitussopimuksissa myyjälle on asetettu tällainen vastuu.[4] Vastuu saattaa seurata myös esimerkiksi ostajan hyväksymän vekselin asettamisesta taikka vekselin siirrosta.

Myös viimeksi puheena olleissa tapauksissa myyjän toimenpiteet saattavat aiheuttaa rahoittajalle vahinkoa esimerkiksi saamisoikeuden raukeamisen vuoksi. Koska vastuu kuuluu viime kädessä myyjälle, omistuksenpidätykseen perustuvien oikeuksien käyttämisellä on kuitenkin yleensä hänelle suurempi merkitys. Tavallisesti myyjän toimenpiteet palvellevat sitä paitsi molempien osapuolten etua. Näistä syistä myyjällä on mielestäni katsottava olevan oikeus käyttää omistuksenpidätykseen perustuvia oikeuksia esimerkiksi siten, että hän purkaa kauppasopimuksen ostajan sopimusrikkomuksen vuoksi tai käyttää omistajan puhevaltaa viranomaismenettelyssä.

Vaikka myyjällä olisi oikeus käyttää omistuksenpidätykseen perustuvia oikeuksia, esineen takaisin ottaminen ilman rahoittajan myötävaikutusta voi vaikeutua tai estyä ostajan vastustuksen vuoksi. Myyjä ei voine nimittäin sen paremmin OsamKL:n mukaisessa ulosottomiehen toimittamassa tilityksessä kuin tuomioistuinkäsittelyssä käyttää yksin puhevaltaa siirron käsittämien saamisten osalta. Mikäli ostaja on antanut myyjälle juoksevia sitoumuksia, myyjän on myös palautettava ne ostajan vaatimuksesta taikka esitettäviä ne lyhennysmerkintöjen tekemistä tai toteamista varten, jos esineen arvo on luettava tällaisen sitoumuksen osoittaman saamisen lyhennykseksi tai suoritukseksi.[5] Tämän vuoksi siirronsaajan myötävaikutus voi olla tarpeen. Yhteistyö siirronsaajan kanssa on omistuksenpidätykseen perustuvien oikeuksien käyttämisen edellytys jo siinä mielessä, että myyjä ei yleensä saane edes tietoonsa ostajan maksulaiminlyöntejä muuta kuin siirronsaajalta.

Myös leasingsopimusten rahoituksessa siirronsaaja oikeutettaneen yleensä yksinään käyttämään omistusvakuuteen perustuvia oikeuksia suhteessa vuokralaiseen. Sopimukseen otetaan tässä tarkoituksessa nimenomainen määräys

---

[3] Vrt. myös *Tepora* s. 75 av. 139, *Hakulinen — Raninen* s. 106—107 ja *Eklund — Nordström* s. 98—99.

[4] Ks. jaksossa 9.1. kohdassa b. esitettyä.

[5] Ks. myös esim. *Hakulinen — Raninen* s. 49 ja 107 av. 2 sekä *Eklund — Nordström* s. 97—100 (jossa on käsitelty myös vakuuden antamisen riittävyyttä) sekä VKL 21.1 ja 2 § ja VeksL 39.1 ja 3 §. Myyjä ei ole myöskään oikeutettu sopimaan tilityksestä tai muusta välien selvittelystä ostajan kanssa sikäli, kuin sopimus merkitsee puuttumista siirronsaajan saamisoikeuteen. Jos ostajalla on ollut perusteltua aihetta pitää myyjää sopimiseen oikeutettuna, ostaja voi kuitenkin saada suojaa siirronsaajaa vastaan kuten ilmenee esim. ratkaisusta KKO 1966 II 88.

siirronsaajan yksinomaisesta oikeudesta päättää esineen takaisinottamisesta.[6] Vuokraesineen omistusoikeutta ei tavallisesti siirretä. Rahoittajalle perustetaan sen sijaan usein panttioikeus vuokraesineeseen.

> Jos siirto käsittää vuokrasopimuksen mukaiset oikeudet vuokranantajan omistusoikeutta lukuun ottamatta eikä alkuperäinen vuokranantaja ole siirronsaajaa kohtaan vastuussa vuokrasopimuksen täyttämisestä, edellä omistuksenpidätyskauppaa käsiteltäessä esitetty sääntö johtaisi siihen, että alkuperäisellä vuokranantajalla ei olisi mitään omistusvakuuteen perustuvia oikeuksia. Tilanne leasingin yhteydessä on kuitenkin sikäli erilainen, että vuokranantajan omistusoikeudella voi olla merkitystä myös muulloin kuin sopimusrikkomuksesta johtuvan purun yhteydessä. Vuokraesineellä voi olla arvoa vielä siinä vaiheessa, kun vuokrakausi päättyy. Siksi alkuperäisellä vuokranantajalla voi olla tarvetta ja nähdäkseni myös oikeus purkaa vuokrasopimus esimerkiksi esineen hoitoa koskevan sopimusrikkomuksen perusteella, ellei siirtosopimuksessa ole toisin määrätty.
>
> Tapauksissa, joissa vuokrasopimuksen mukaiset oikeudet on esineen omistusoikeutta lukuun ottamatta siirretty mutta alkuperäinen vuokranantaja on siirronsaajaa kohtaan vastuussa sopimuksen täyttämisestä, kysymys alkuperäisen vuokranantajan oikeudesta käyttää purkuoikeutta ja muita omistusvakuuteen perustuvia oikeuksia on vielä epäselvempi kuin omistuksenpidätyskaupassa. Vuokrasopimukseen perustuvien oikeuksien siirtoa ei ehkä voida samalla tavalla kuin omistuksenpidätyskaupassa nähdä pelkästään saamisen siirroksi. Toisaalta esineen arvon säilyminen voi olla tärkeää alkuperäiselle vuokranantajalle, kuten edellä on todettu.

c. Rahoittajan suoja myyjän tai vuokranantajan velkojia vastaan. Puheena olevassa relaatiossa on ongelmana mahdollinen omistusvakuuden siirtoa koskeva julkivarmistusvaatimus. Ratkaisu riippuu toisaalta siitä, tarkoittaako siirto panttausta, vakuusluovutusta vai luovutusta täydellä omistusoikeudella, toisaalta siitä, sovelletaanko (aineellisen) esineen luovutusta vai saamisen siirtoa koskevia sivullissuojasääntöjä.

Kauppa- tai vuokrasopimukseen perustuvien oikeuksien siirto rahoittajalle lienee käytännössä säännönmukaisesti luokiteltava vakuusluovutukseksi tai panttaukseksi.[7] Tätä käsitystä tukee muun muassa se, että rahoittajalla on oikeus palauttaa myyjälle tai vuokranantajalle sopimukset, joihin perustuvia maksuja ei ole suoritettu. Kauppa- tai vuokrasopimuksen kohteena olevan esineen omistusoikeuden hankkimiseen rahoittajalla ei sitä paitsi ole muuta motiivia

---

[6] Ks. myös liitteenä olevan moottoriajoneuvojen ja työkoneiden vuokraussopimusten rahoitusta koskevan mallisopimuksen 3 §.

[7] Ks. myös esim. *Tepora*, Rahoitussopimuksen ydinkohdat s. 7, *Tepora*, Vastuukysymykset s. 9 ja *Hakulinen — Raninen* s. 106—107.

kuin vakuuden saaminen. Esimerkiksi liitteenä olevissa, Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n laatimissa vakioehdoissa on nimenomaisesti todettu, että sopimukseen perustuvat oikeudet siirretään vakuudeksi rahoittajalle. Näistä syistä voidaan sivuuttaa mahdollisuus, että rahoittaja saisi irtaimen esineen luovutuksensaajana vaihdantasuojaa myyjän tai vuokranantajan velkojia vastaan pelkän sopimuksen perusteella.

Tarkastelun piiriin jää ensinnä se mahdollisuus, että kaikkien sopimuksesta johtuvien oikeuksien siirron sitovuutta arvioidaan saamisen siirtoa koskevien sääntöjen mukaan. Tällöin voitaisiin ex analogia soveltaa VKL 10 ja 31 §:n säännöksiä. Toinen mahdollisuus on, että sopimukseen perustuvien saamisten siirrossa noudatetaan edellä esitettyjä sääntöjä mutta omistusoikeuden siirtoon sovelletaan EOA 3.2 §:n säännöstä sivullisen hallussa olevan esineen panttauksesta. Esinettä hallussaan pitävänä sivullisena olisi tällöin ostaja tai vuokralainen. Ero näiden kahden vaihtoehdon välillä on siinä, että siirtoilmoitus on VKL 31 §:n mukaan kokonaan muotovapaa kun taas EOA 3.2 §:n mukaan pantin(- tai vakuusluovutuksen)saajan on esitettävä vakuuden antajan kirjallinen todistus.

Ratkaisun tekee vaikeaksi se, että kahden erilaisen julkivarmistusmenettelyn omaksumisen syistä ei ole täyttä selvyyttä. Ruotsissa on pidetty EOA 3.2 §:ää vastaavan muotovaatimuksen perusteena lähinnä sitä, että toiselle kuuluvan esineen haltijalle on erityisen tärkeää saada luotettavat tiedot panttauksesta.[8] Hänellä ei ole epäselvissä tilanteissa käytettävissään tallettamismenettelyä, johon siirtoilmoituksen saanut velallinen voi turvautua. Omistuksenpidätyskauppaan perustuvien oikeuksien siirtoon Ruotsissa on yleensä katsottu soveltuvan yksinomaan saamisen siirtoa koskevien sääntöjen.[9]

Sanotunlaiset esineen haltijan intressit näyttävät olleen myös meillä EOA 3.2 §:n muotovaatimuksen omaksumisen syynä.[10] Täten omistuksenpidätyskaupan rahoituksessa voidaan mielestäni perustellusti soveltaa yksinomaan saamisen siirtoa koskevia periaatteita.[11] Tieto siirrosta on ostajalle säännönmukaisesti tarpeen juuri maksun suorittamiseksi oikealle velkojalle.

Leasingsopimusten siirto on ongelmallisempi. Jos omistusoikeus siirtyy so-

---

[8] Ks. esim. *Helander* s. 509—513.

[9] Ks. *Håstad* s. 236—237, *Rodhe* s. 215, *Helander* s. 441—444 ja 498—506, *Björk*, SvJT 1983 s. 352—356, *Hessler*, SvJT 1983 s. 178, *Hessler* s. 228, 253—254, 362 ja 423—425, *Walin* s. 32 ja 64 ja *Karlgren* s. 95—96, 142—143 ja 214—215, vrt. *Tiberg*, SvJT 1985 s. 403—404.

[10] Ks. *Hall. es. n:o 92/1945 vp.* s. 16 (= KKO:n lausunto 8.3.1939).

[11] Ks. myös *Tepora* s. 289 av. 33.

pimuksen mukaan vuokralaiselle, omistuksenpidätyskauppaa koskevien sääntöjen soveltaminen on mielestäni perusteltua. Sama soveltunee sopimuksiin, joissa vuokralaiselle on varattu lunastusoikeus. Jos omistusoikeus ei sen sijaan siirry leasingsopimuksen mukaan missään vaiheessa vuokralaiselle, on kyseenalaista, voidaanko VKL 31 §:n mukaisella siirtoilmoituksella perustaa rahoittajalle vuokraesineeseen alkuperäisen vuokranantajan velkojia kohtaan tehokasta oikeutta. Näyttää siltä, että tällöin olisi noudatettava EOA 3.2 §:n mukaista menettelyä, koska esine on sopimuksen mukaan kaikissa tapauksissa luovutettava takaisin vuokrakauden päätyttyä.[12]

9.3. RAHOITTAJA LUOTONANTAJANA

9.3.1. Kysymyksenasettelu

Omistuksenpidätyskaupan rahoitusjärjestelyt, joissa rahoittaja esiintyy luotonantajana, voidaan jakaa omistusvakuuden käyttötavan mukaan kahteen ryhmään. Rahoittaja voi ensinnäkin toimia pelkästään luotonantajana ilman, että hänellä olisi mitään kauppasopimukseen perustuvia oikeuksia. Näin on asian laita *ostonrahoituksessa*. Vain myyjä voi olla tämän tyyppisissä rahoitusjärjestelyissä oikeutettu käyttämään omistuksenpidätykseen perustuvia oikeuk-

[12] Käytännössä rahoittajalle ei yleensä siirrettäne vuokraesineen omistusoikeutta, ks. edellä av. 6 kohdalla esitettyä. EOA 3.2 §:n mukainen ilmoitus tulee kuitenkin usein tehtäväksi sen tähden, että rahoittajalle perustetaan panttioikeus vuokraesineeseen.

Mikäli myyjän tai vuokranantajan omaisuuteen on ennen siirtoa vahvistettu yrityskiinnitys, siirron tehokkuus yrityskiinnityksen haltijaan nähden on epäselvä, vaikka julkivarmistus olisi suoritettu edellä esitetyllä tavalla. Yrityskiinnitys käsittää myyjänä tai vuokranantajana olevalle velalliselle pidätetyn omistusoikeuden samoin kuin muut kauppa- tai vuokrasopimukseen perustuvat myyjän tai vuokranantajan oikeudet, ks. YrKiinL 3.1 § sekä *Hall. es. n:o 190/1983 vp.* s. 7 ja *Ojanen — Sutinen* s. 50—52. YrKiinL 4.3 §:n mukaan "yrityskiinnityksen kohteena olevaa omaisuutta ei saa antaa pantiksi muulla tavoin kuin" sanotun "lain säännöksiä noudattaen eikä sellainen panttaus sido kiinnityksenhaltijaa". Tämän kiellon on epäilemättä katsottava soveltuvan myös vakuusluovutukseen. Kielto ei kuitenkaan sanotun lainkohdan mukaan koske arvopapereiden ja saatavien panttausta. Näin ollen kauppa- tai vuokrasopimukseen perustuvien saamisten panttaus- ja vakuussiirto ovat nähdäkseni kiinnityksenhaltijaa kohtaan tehokkaita. Lain sanamuodon valossa näyttää sen sijaan siltä, että omistusoikeutta itse esineeseen ei ole mahdollista siirtää kiinnityksenhaltijaa sitovasti rahoittajalle vakuudeksi. Vrt. myös *Tepora*, Lakimiesuutiset 1987:12 s. 30. Yrityskiinnityksen vahvistaminen ja panttioikeuden perustaminen yrityskiinnityksen haltijalle eivät vaikuta ennen kiinnityksen vahvistamista rahoittajalle perustetun omistusvakuuden tehokkuuteen, ks. myös *Ojanen — Sutinen* s. 45—46.

sia. Niihin turvautuminen voi olla tarpeen, jos ostaja laiminlyö maksuvelvollisuutensa rahoittajaa kohtaan ja myyjä joutuu esimerkiksi takaussitoumuksensa perusteella suorittamaan maksut rahoittajalle. Toiseksi kauppasopimus voidaan muotoilla niin, että omistusvakuus turvaa rahoittajan lainasaamista.

Jäljempänä pidetään silmällä ensi sijassa tyypillisessä ostonrahoituksessa syntyviä ongelmia. Lisäksi edellytetään, että omistuksenpidätys turvaa jo alkuperäisen sopimuksen mukaan myyjän takautumissaamista. Jos omistuksenpidätysehto ei alkuaan koske tällaista saamista, sitä ei voida kauppahinnan suorittamisen ja omistusoikeuden siirtymisen jälkeen ulottaa käsittämään myyjän takautumissaamista. Kysymys olisi sen tyyppisestä menettelystä, jota on käsitelty jaksossa 5.5.

Rahoitusjärjestelyä, jossa rahoittaja esiintyy luotonantajana mutta jossa omistuksenpidätyksen kuitenkin tarkoitetaan turvaavan rahoittajan saamista, ei liene Suomessa juuri käytetty.[1] Tällaista järjestelyä ei ole jäljempänä erikseen käsitelty. Tavanomaisesta ostonrahoituksesta esitetty soveltuu yleensä myös siihen.

Jäljempänä käsiteltävillä sivullisuojakysymyksillä on merkitystä lähinnä vain omistuksenpidätyskaupan rahoituksessa. Ostonrahoituksen tyyppisiä järjestelyjä ei ole ilmeisesti käytetty leasingsopimusten rahoittamiseen. Sitä paitsi leasingvuokranantajan suoja vuokralaista taikka hänen velkojiaan ja luovutuksensaajiaan vastaan ei olisi ostonrahoituksen tyyppisessä rahoitusjärjestelyssä yleensä ongelmallinen. Sama koskee erillisen rahoittajan asemaa tapauksissa, joissa leasingsopimusta käytetään rahoittajan saamisen turvaamiseen.

Viimeksi sanottu johtuu siitä, että leasingvuokralaisen oikeus esineeseen voidaan tehdä riippuvaksi myös muiden saamisten kuin varsinaisen vuokramaksun suorittamisesta.[2] Näin on tilanne kuitenkin vain silloin, kun omistusoikeus ei sopimuksen mukaan missään vaiheessa siirry vuokralaiselle. Jos kysymys on esimerkiksi vuokrakaupasta tai vuokralaisella on lunastusoikeus, vuokranantajan mahdollisuudet nojautua omistusvakuuteen ovat yhtä rajoitetut kuin omistuksenpidätyskaupoissa.[3] Omistuksenpidätyskaupoista jäljempänä esitetty soveltuu siten myös viimeksi sanotun tyyppisiin leasingsopimuksiin.

---

[1] Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa ovat sen sijaan tämän tyyppiset rahoitusjärjestelyt olleet esillä sekä oikeuskirjallisuudessa että oikeuskäytännössä. Meikäläistä ostonrahoitusta vastaavat järjestelyt ovat ilmeisesti olleet harvinaisempia. Ks. jaksossa 9.3.2. av. 2 mainittuja lähteitä ja esim. *Nørager-Nielsen — Theilgaard* s. 34—35 sekä *Braekhus*, LoR 1973 s. 70 ja 13—15. Norjan PanteL:n mukaan omistuksenpidätystä voidaan käyttää tällaisissa rahoitusjärjestelyissä, ks. jakso 8.3.1.1. av. 7.

[2] Ks. jaksoja 8.2.2. ja 8.3.2.

[3] Ks. jakso 8.3.2.

9.3.2. Vallitseva kanta omistuksenpidätyksen tehokkuuteen

Ostonrahoitukseen liittyvä omistuksenpidätys on katsottu ostajaa kohtaan tehokkaaksi ratkaisussa KKO 1984 I 3. Tehokkuus ostajan velkojia kohtaan on sen sijaan evätty ratkaisussa KKO 1977 I 1.[1] Tässä ratkaisussa todettiin, että omistuksenpidätystä voidaan käyttää ainoastaan kauppahintasaamisen ja esinettä koskevista toimenpiteistä johtuvien saamisten vakuutena. Ostonrahoitukseen liittyvän myyjän takautumissaamisen ei katsottu kuuluvan kumpaankaan näistä ryhmistä. Täten ehtoa pidettiin tehottomana velkojia kohtaan. Vastaavalainen kanta on omaksuttu Ruotsin oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä.[2]

Ratkaisussa KKO 1977 I 1 omaksutun kannan perusteita on käsitellyt oikeuskirjallisuudessa *Portin*, joka on myös osallistunut jutun käsittelyyn korkeimmassa oikeudessa.[3] Hän on viitannut toisaalta salaisten konkurssietuoikeuksien kielteisiin piirteisiin. Toisaalta hän on vedonnut siihen, että kyseessä olleella rahoitusjärjestelyllä on pyritty OsamKL:n pakottavien ostajaa suojaavien säännösten kiertämiseen ja omistuksenpidätyskaupasta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien jakamiseen eri tahoille. Keinoja, joita on käytettävissä tällaisten epäkohtien lieventämiseen, hän ei ole pitänyt riittävinä. Vastaaviin näkökohtiin on kiinnittänyt huomiota *Tepora*.[4] Ne ovat olleet esillä myös Ruotsin oikeuskirjallisuudessa.[5] Niiden merkitys ja ylipäänsä kyseisessä ratkaisussa ostonrahoitukseen nähden omaksutun kielteisen kannan hyväksyttävyys näyttää kuitenkin kyseenalaiselta. Näin on varsinkin nyt, kun kuluttajan suojaa on parannettu KSL 7 luvun säännöksin.

9.3.3. Vallitsevan kannan kritiikkiä

9.3.3.1. Rahoitusjärjestelyn merkitys sivullisten kannalta

Omistuksenpidätyksen käytöstä ostonrahoituksessa ei nähdäkseni aiheudu erityisiä epäkohtia ostajan velkojille tai luovutuksensaajille. Myyjän vakuusoikeuden olemassaolo on selvitettävissä sopimuksesta samalla tavoin kuin yleen-

[1] Ks. jakso 8.3.1.1.

[2] Ks. *Håstad* s. 165—168, *Adlercreutz* s. 53—55, *Helander* s. 642—649 (vrt. 721—723), *Hessler*, SvJT 1983 s. 172, *Hessler*, SvJT 1967 s. 473—477 ja *Hellner* s. 273—274, vrt. *Burling*, SvJT 1966 s. 699—706.

[3] Ks. *Portin*, JFT 1979 s. 394—395.

[4] Ks. *Tepora* s. 237—241.

[5] Ks. esim. *Hessler*, SvJT 1967 s. 476—477 ja *Hessler*, Avbetalningsköp s. 174 ja 193.

sä, eikä maksamatta olevan saamisen suuruuden selvittäminen tuottane olennaisesti tavallista suurempia vaikeuksia. Ostonrahoituksen käyttö ei tarjonne sopijapuolille tavallista parempia edellytyksiä esimerkiksi kilpailevia velkojia loukkaaville vilpillisille järjestelyille. Myöskään omistusvakuudella turvattavien saamisten määrä ei ostonrahoituksen myötä lisääntyisi verrattuna tavanomaiseen omistuksenpidätyskauppaan. Omistuksenpidätyskaupassa ostajan velkojien saatavilla olevat varallisuusarvot eivät siten vähenisi, eikä rahoitusjärjestely lisäisi velallisen mahdollisuuksia saattaa omaisuuttaan muiden velkojien ulottumattomiin.

Eräs sivullisten kannalta kyseenalainen piirre lienee se, että luottosuhteen kestoajan voidaan olettaa muodostuvan tavallista pidemmäksi, jos rahoittaja on yksistään luotonantajan asemassa. Tähän epäkohtaan on kiinnitetty huomiota muun muassa norjalaisessa oikeuskirjallisuudessa.[1] Mikäli rahoittaja voi olla pelkästään luotonantajan asemassa, pankit ja vastaavan tyyppiset rahalaitokset voivat osallistua entistä enemmän osamaksukaupan rahoitukseen. Meilläkin ovat pankit osallistuneet rahoitustoimintaan lähinnä juuri ostonrahoituksen yhteydessä. Pankkien luottoajat voivat taas muodostua pidemmiksi kuin esimerkiksi rahoitusyhtiöiden myynninrahoituksessa hyväksymät maksuajat. Ero maksuaikojen pituudessa saati sivullisille aiheutuvissa haitoissa ei liene kuitenkaan merkittävä. Ero ei sitä paitsi johdu kyseisestä rahoitusjärjestelystä sinänsä vaan rahoittajien kulloisestakin käytännöstä, jonka vaihteluja ei voida luotettavasti ennakoida.

9.3.3.2. Ostajan asema ostonrahoituksessa

a. Ongelmat. Ostajalle aiheutuu ostonrahoituksesta eräitä riskejä. Tämä johtuu ensinnäkin siitä, että ostajan mahdollisuudet torjua rahoittajan vaatimukset kauppasopimusta koskevilla väitteillä ovat rajoitetut. Ostajan ja rahoittajan suhdetta arvioidaan lähtökohtaisesti heidän välillään solmitun luottosopimuksen eikä myyjän ja ostajan välillä solmitun kauppasopimuksen perusteella. Rahoitusjärjestelystä saattaa näin olleen seurata, että ostaja joutuu rahoittajan vaatimuksesta täyttämään sopimuksen mukaiset velvollisuutensa, vaikka hän voisi suhteessa myyjään vedota esimerkiksi sopimuksen pätemättömyyteen tai purkamiseen taikka myyjän sopimusrikkomukseen. Suurin merkitys tällä seikalla on silloin, kun myyjä on maksukyvytön. Kysymys on *Portinin* mainitsemasta oikeuksien ja velvollisuuksien jakamisesta eri tahoille.

---

[1] Ks. *Braekhus*, LoR 1973 s. 7—8.

Toinen ostajalle vaarallinen ostonrahoituksen piirre on Portinin mainitsema OsamKL:n säännösten kiertäminen. Ostorahoitussopimuksia laadittaessa lienee yleensä lähdetty siitä, että OsamKL:n säännökset eivät sovellu tällaiseen kauppaan.[1] Tämä johtuu siitä, että myyjä saa suorituksen välittömästi kaupan päättämisen yhteydessä ostajan lainavaroista. OsamKL 1.1 §:n maksueriä koskeva vaatimus ei täten täyty.

Edellä mainituissa suhteissa kuluttaja on KSL 7 luvun alaisissa kaupoissa paremmassa asemassa. Seuraavassa kiinnitetään huomiota ainoastaan OsamKL:n soveltamisalaan kuuluviin kauppoihin. KSL 7 luvun säännöksiä käsitellään jaksossa 9.3.3.4.

b. Samaistus ongelmien ratkaisuna. Ostajan suojan kannalta keskeinen kysymys on, voidaanko ostonrahoitukseen liittyviä kolmen osapuolen muodollisesti erillisiä, mutta asiallisesti toisiinsa läheisessä yhteydessä olevia sopimuksia arvioida yhtenä kokonaisuutena. Tätä problematiikka ovat meillä käsitelleet erityisesti *Hakulinen* ja *Raninen* ennen ratkaisun KKO 1977 I 1 antamista julkaistussa teoksessaan.

Hakulinen ja Raninen ovat antaneet ratkaisevan merkityksen sille, onko lainasopimuksen yhteydessä syntynyt oikeussuhde myös myyjän ja rahoittajan välillä.[2] Jos näin on, ostaja voi heidän mukaansa vedota rahoittajaa kohtaan siihen, että kauppa on kokonaan tai osittain purettu myyjän sopimusrikkomuksen perusteella. Samaten ostaja saa hyväkseen OsamKL:n pakottaviin säännöksiin perustuvan suojan. Kaupan purkamisen jälkeen myyjä on velvollinen palauttamaan saamansa varat rahoittajalle, koska olisi vastoin rahoittajan ja myyjän tarkoitusta, että tietyn kaupan rahoittamiseksi saadut lainavarat kaupan purkamisen jälkeen palautettaisiin ostajalle. Koska rahoittajalla on täten oikeus vaatia varoja myyjältä, hän ei voi vaatia niitä ostajalta, ellei myyjää ole asetettu konkurssiin tai muuten todettu maksukyvyttömäksi.

Oikeussuhde myyjän ja rahoittajan välillä voi Hakulisen ja Ranisen mukaan syntyä esimerkiksi sillä perusteella, että myyjä on rahoittajaan nähden vastuussa lainan takaisin maksamisesta tai että rahoittaja lainasopimuksen mukaan luovuttaa lainaksi annetut varat myyjälle.

Mikäli ostajan asemaa voitaisiin arvioida Hakulisen ja Ranisen esittämällä

---

[1] Ks. lisäksi esim. *Tepora* s. 232 av. 39 ja s. 235 sekä *Muukkonen*, LM 1975 s. 164 av. 25.

[2] Ks. *Hakulinen — Raninen* s. 109—113 ja 115. Hakulinen ja Raninen ovat mahdollisesti pitäneet silmällä sellaisia kauppoja, joissa omistuksenpidätysehto ei koske myyjän takautumissaamista vaan rahoittajan lainasaamista (ks. 108—109). Tällä ei liene kuitenkaan ollut vaikutusta heidän ostajan väiteoikeuteen nähden omaksumaansa myönteiseen kantaan.

tavalla, riskit ostajalle jäisivät yleensä vähäisiksi. Heidän tarkoittamansa oikeussuhde myyjän ja rahoittajan välillä syntyy tavallisesti myyjän antaessa takauksen ostajan saaman luoton takaisin maksamisesta. On kuitenkin kyseenalaista, onko ostajan asemaa arvioitava kirjoittajien tarkoittamalla tavalla. Ensinnäkin on epäselvää, voidaanko kauppa- ja lainasopimusta Hakulisen ja Ranisen esittämin perustein arvioida yhtenä kokonaisuutena.

Esimerkin myyjän, rahoittajan ja ostajan muodollisesti erillisten sopimusten arvioimisesta yhtenä kokonaisuutena tarjoaa jaksossa 3.4.3.3.1. puheena ollut ratkaisu KKO 1973 II 87. OsamKL 1.2 §:n vaatimuksen siitä, että sopimuksen tarkoituksena on omistusoikeuden siirtäminen vuokralaiselle, voitiin katsoa täyttyneen, kun sopimuksia arvioitiin yhtenä kokonaisuutena. Ratkaisussa KKO 1973 II 87 ei ole nimenomaisesti esitetty seikkoja, joiden perusteella myyjän, rahoittajan ja ostajan sopimusten arviointia yhtenä kokonaisuutena pidettiin mahdollisena. Syy siihen, että sopimuksia arvioitiin tuolla tavoin paitsi myyjän ja ostajan myös rahoittajan ja ostajan välisessä suhteessa, lienee kuitenkin ollut rahoittajan tietoisuus päämäärästä, johon myyjä ja ostaja pyrkivät.[3] Kauppasopimuksen ja lainasopimuksen arvioiminen yhtenä kokonaisuutena myös nyt puheena olevissa tilanteissa näyttäisi täten olevan useimmiten mahdollista. Kauppa- ja lainasopimuksen välinen asiallinen yhteys ei liene vähäisempi, ja rahoittaja on tästä yhteydestä tietoinen.

Tältä osin Hakulisen ja Ranisen käsityksiä voidaan mielestäni pitää perusteltuina. Alussa mainitussa ratkaisussa KKO 1977 I 1 on sen sijaan ilmeisesti katsottu, ettei kauppa- ja lainasopimuksia voitu arvioida yhtenä kokonaisuutena. Näin lienee ymmärrettävä se, että kauppahintasaamisen on katsottu tulleen suoritetuksi myyjän saatua lainavarat.

Jos kauppa- ja lainasopimuksia arvioidaan yhtenä kokonaisuutena, ostaja voi saada hyväkseen OsamKL:n säännösten mukaisen suojan. Lainan takaisinmaksua eikä lainavarojen luovuttamista kaupan päättämisen yhteydessä voidaan tällöin pitää varsinaisena kauppahinnan suorituksena. Koska takaisinmaksu yleensä tapahtunee erissä, OsamKL 1.1 §:n vaatimuksen useammasta maksuerästä voidaan katsoa täyttyvän.

Vaikka kauppa- ja lainasopimuksia arvioitaisiin yhtenä kokonaisuutena, ostajalla tuskin olisi oikeutta esittää rahoittajaa kohtaan esimerkiksi sopimuksen purkamisesta johtuvia väitteitä. Tarkoituksena ostonrahoitusta käytettäessä lienee normaalisti se, että rahoittajan ja ostajan välinen suhde määräytyy nimenomaan heidän välillään päätetyn lainasopimuksen mukaan. Sopijapuolten tarkoituksesta ei siten voitane johtaa Hakulisen ja Ranisen tarkoittamalla tavalla

[3] Ks. myös *Takki* s. 287—289 ja *Wilhelmsson*, DL 1974 s. 326—328.

rajoituksia rahoittajan oikeuteen periä luottosopimuksen mukaisia maksuja ostajalta.[4] Myöskään OsamKL ei sisällä säännöksiä, joihin tällaiset rajoitukset voitaisiin perustaa.

Edellä esitetyistä syistä ostajan asema on ostonrahoituksessa suhteellisen heikko. Merkittävältä osalta tähän tulokseen vaikuttaa kuitenkin juuri korkeimman oikeuden omaksuma kanta, jonka mukaan myyjän kauppahintasaaminen tulee ostonrahoituksessa suoritettua ostajan luottovaroilla. Kuten seuraavassa jaksossa todetaan, lähes samanlaisia epäkohtia voi sitä paitsi liittyä siirtoon perustuviin rahoitusjärjestelyihin, joissa omistuksenpidätys on kiistatta tehokas velkojiin ja luovutuksensaajiin nähden.

9.3.3.3. Vertailu ostajan asemaan myynninrahoituksessa ja investointirahoituksessa

a. Lähtökohta. Arvioitaessa ostonrahoituksesta ostajalle aiheutuvien haittojen merkitystä tarjoaa käyttökelpoisen vertailukohdan ostajan asema sellaisissa vakiintuneesti käytetyissä ja hyväksytyissä rahoitusjärjestelyissä, jotka perustuvat kauppasopimuksen tuottamien oikeuksien siirtoon. Tällaisia rahoitusjärjestelyjä ovat myynninrahoitus ja investointirahoitus. Samalla tavoin kuin edellisessä jaksossa pidetään tässä yhteydessä silmällä ainoastaan kauppoja, jotka eivät ole KSL 7 luvun alaisia.

Myynninrahoituksessa ja investointirahoituksessa ostajalla on normaalisti mahdollisuus esittää kauppasopimukseen perustuvat väitteet siirronsaajaa kohtaan. Tilannetta arvioidaan tavallisen velkakirjan siirtoa koskevien periaatteiden mukaan, joten siirronsaaja ei saa parempaa oikeutta kuin edeltäjällä oli.[1] Tämä on kuitenkin vain lähtökohta, josta on poikkeuksia.

b. Cut off -lausekkeet. Oikeutta väitteiden esittämiseen siirronsaajaa kohtaan voidaan jossain määrin rajoittaa sopimusmääräyksin. Niin sanotulla cut off -lausekkeella ostaja luopuu oikeudestaan esittää kauppasopimukseen perustuvia väitteitä siirronsaajaa kohtaan. Jos kauppasopimus, johon lauseke si-

[4] Jos kauppasopimus on pätemätön esim. myyjän harjoittaman, OikTL 28.1, 29, 30, 31.1 tai 33 §:ssä tarkoitetun menettelyn johdosta, pätemättömyysperuste voi rasittaa myös lainasopimusta. Ostajalla voi täten olla sanotuista lainkohdista ja OikTL 28.2 ja 31.2 §:stä ilmenevin edellytyksin oikeus vedota pätemättömyyteen rahoittajaa kohtaan. Samoin voivat tietysti muut pätemättömyysperusteet käytännössä rasittaa yhtä aikaa sekä kauppa- että lainasopimusta. Vrt. myös *Hessler*, Avbetalningsköp s. 178—179 ja 191—192.

[1] Ks. myös esim. KKO 1986 II 53 ja 1984 II 118 sekä *Tepora*, Vastuukysymykset s. 9 ja *Hakulinen — Raninen* s. 109.

sältyy, on pätemätön, cut off -lauseke ei yleensä voi sitoa.[2] Cut off -lausekkeella ostaja ei voi myöskään luopua OsamKL:n tuottamasta pakottavasta suojasta.[3] Sen sijaan esimerkiksi kauppasopimuksen purkamista taikka myyjän sopimusrikkomusta koskevien väitteiden osalta lauseketta lienee pidettävä sitovana.[4] Tosin näissäkin tapauksissa ostaja voi saada suojaa OikTL 36 §:n mukaisesta sovittelusta. Hän voinee vedota esimerkiksi rahoittajan törkeään tuottamukseen tai tahallisuuteen. Lisäksi hänellä voi olla mahdollisuus vedota myyjän ja rahoittajan väliseen taloudelliseen etuyhteyteen, mistä tulee puhe jäljempänä.[5]

c. Juoksevat sitoumukset. Toinen huomionarvoinen riskitekijä on juoksevien sitoumusten käyttö.[6] Vekselien ja muiden juoksevien sitoumusten käytön riskit johtuvat lähinnä rahoittajan mahdollisuuksista saada väitesuojaa. Jos myyjä siirtää saamansa vekselin tai juoksevan velkakirjan joko yksin tai yhdessä kauppasopimuksesta johtuvien oikeuksien kanssa, ostajan mahdollisuudet esittää väitteitä siirronsaajan maksuvaatimuksia vastaan ovat varsin rajoitetut. Oikeutta esittää väitteitä esimerkiksi sillä perusteella, että kauppasopimus on jäänyt päättämättä taikka on pätemätön tai purettu, on arvioitava VeksL 17 ja 19 §:n sekä VKL 10 ja 15.1—3 §:n nojalla. Sama koskee väitteitä siitä, että tavaraa ei ole toimitettu tai siinä on ollut virhe taikka että sopimus sisältää OsamKL:n vastaisia säännöksiä.[7]

---

[2] Vrt. myös *Braekhus*, LoR 1973 s. 19—22.

[3] Vrt. myös *Illum* s. 248—249 ja *Braekhus*, LoR 1973 s. 23.

[4] Ks. myös *OLJ 1982:8* s. 63—64, *Kom.miet. 1977:30* s. 123, *Illum* s. 248, *Stordrange*, LoR 1986 s. 321 ja *Braekhus*, LoR 1973 s. 23.

[5] Vrt. myös *Berning* s. 315.

[6] Rahoitusyhtiöt ovat kehottaneet asiakkaitaan välttämään vekselien käyttöä, ja näin lienee tapahtunut, ks. myös *Kom.miet. 1977:30* s. 107.

[7] Ks. myös esim. *Telaranta*, Arvopaperioikeus s. 194, 199 ja 204—206, *Telaranta*, DL 1975 s. 388, *Aurejärvi*, Luotto- ja maksuvälineet s. 157—158, *Aurejärvi* s. 164—165, (Risto) *Telaranta*, DL 1973 s. 192—196, *Collin*, JFT 1965 s. 131 ja *Ylöstalo* s. 129.

Pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa on keskusteltu runsaasti siitä, onko siirronsaajan väitesuojaa arvioitava VeksL 17 ja 19 §:n nojalla, vaikka vekselit olisi siirretty yhdessä kauppasopimukseen perustuvien oikeuksien kanssa. Toisen mielipiteen mukaan näin olisi meneteltävä, toisen mielipiteen mukaan ostajalle pitäisi myöntää laajempi väiteoikeus. Ensimmäisen vaihtoehdon mukaisesta kannasta, joka edellä on omaksuttu, sekä sen perusteluista ks. esim. (Risto) *Telaranta*, DL 1973 s. 184—187, 198—200 ja 203—204, *Collin*, JFT 1965 s. 131—137, *Ylöstalo* s. 149—153, *Burling*, SvJT 1966 s. 696—699, *Jensen* s. 136—137 ja *Braekhus*, LoR 1973 s. 23—25. Vrt. esim. *Hessler*, SvJT 1967 s. 469—472 ja *Hessler*, Avbetalningsköp s. 177—179 ja 184—190 sekä myös *Hakulinen — Raninen* s. 116—120.

Jos vekselisitoumusta rasittaa pätemättömyysperuste, väitesuojakysymys saattaa ratketa muilla kuin VeksL 17 ja 19 §:n mukaisilla perusteilla, ks. tarkemmin esim. *Aurejärvi*,

VeksL 17 ja 19 §:n mukaan mainitun tyyppisiin seikkoihin voidaan vedota siirronsaajaa vastaan vain, jos siirronsaaja on vekselin saadessaan toiminut tahallaan velallisen vahingoksi.[8] Siirronsaajalle lienee täten yleensä myönnettävä väitesuojaa, ellei hän ole ollut vekselin saadessaan tietoinen toisaalta ostajan väiteperusteesta ja toisaalta siitä, että velallinen tulee todennäköisesti kärsimään vahinkoa väiteoikeutensa kaventumisesta. Myös jos siirronsaaja on tahallaan laiminlyönyt sanottujen seikkojen selvittämisen, vaikka hänelle on ollut erityinen syy selonottoon, väitesuoja lienee evättävä siirronsaajalta. OsamKL:n pakottaviin säännöksiin perustuvia väitteitä vastaan siirronsaaja ei saane väitesuojaa ainakaan silloin, kun siirto käsittää myös kauppasopimukseen perustuvat oikeudet ja siirronsaaja on siten selvästi tietoinen väiteperusteesta.[9] Muuten väitesuoja sulkeutunee harvoin pois.

Juoksevia velkakirjoja koskevan VKL 15.1—3 §:n mukaan ostajan väiteoikeus säilyy, jos siirronsaaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää väiteperusteesta. Siirronsaajan väitesuoja sulkeutuu siten pois helpommin kuin vekselien siirrossa, mutta näitäkään väitesuojan edellytyksiä ei voida ostajan näkökulmasta pitää riittävän tiukkoina. Jos ostajalta vaaditaan erillinen sitoumus, se lienee sitä paitsi säännönmukaisesti vekseli. Juoksevien velkakirjojen käyttö lienee harvinaista.

Ostajan oikeus väitteiden esittämiseen vekselin tai juoksevan velkakirjan siirronsaajaa kohtaan saattaa eräissä tapauksissa säilyä edellä käsitellyistä väitesuojasäännöksistä riippumatta. Tämä ilmenee ratkaisusta KKO 1968 I 7. Sanotussa ratkaisussa ei sovellettu VeksL:n väitesuojaa koskevia säännöksiä, vaikka vekseli oli siirretty rahoittajalle. Perusteena oli ilmeisesti myyjän ja rahoittajan välinen olennainen taloudellinen etuyhteys.[10] Kysymys oli tilanteesta, jossa vekselin siirtänyt myyjä markkinoi siirronsaajan tuotteita. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty kanta, jonka mukaan rinnastuskelpoinen taloudellinen

---

Luotto- ja maksuvälineet s. 157—159, *Aurejärvi* s. 164—166, (Risto) *Telaranta*, DL 1973 (oik.tap.) s. 33—36 sekä *Ylöstalo* s. 127—128 ja 130—132.

[8] Ks. KKO 1973 II 19, 1969 II 101, 1968 I 7 (toinen vähemmistön äänestyslausunnoista) ja 1936 II 436, *Aurejärvi*, Luotto- ja maksuvälineet s. 155—157, *Aurejärvi* s. 152 av. 3 ja 161—163, *Ylöstalo* s. 136—160 ja 169 sekä lisäksi *Telaranta*, Arvopaperioikeus s. 144, 190 ja 206—207, *Telaranta*, DL 1975 s. 333, 349—356 ja 389—390, (Risto) *Telaranta*, DL 1973 (oik.tap.) s. 36—37, (Risto) *Telaranta*, DL 1973 s. 189, 192 ja 197 sekä *Collin*, JFT 1965 s. 137.

[9] Ks. myös esim. *OLJ 1982:8* s. 63, (Risto) *Telaranta*, DL 1973 s. 196—198, *Hakulinen — Raninen* s. 116 ja 120, *Collin*, JFT 1965 s. 137—138, *Hessler*, SvJT 1967 s. 469—471, *Hessler*, Avbetalningsköp s. 177—178 ja 189—190, *Illum* s. 249—250 ja *Jensen* s. 138—139.

[10] Ks. myös *Aurejärvi*, Luotto- ja maksuvälineet s. 154—155, *Aurejärvi* s. 160—161 ja (Risto) *Telaranta*, DL 1973 s. 200—203.

etuyhteys vallitsisi rahoitusyhtiöiden ja niiden asiakkaiden välillä.[11] Ostaja voisi tämän kannan mukaan esittää väitesuojasäännöksistä riippumatta hänen ja myyjän väliseen suhteeseen perustuvia väitteitä rahoitusyhtiötä vastaan, jos vekseli tai juokseva velkakirja on siirretty rahoitusyhtiölle tyypillisen myynninrahoitussopimuksen nojalla. Tällainen tulkinta parantaisi ostajan asemaa merkittävästi, mutta sen oikeellisuus näyttää kyseenalaiselta.

9.3.3.4. Kuluttajansuojalain 7 luvun merkitys ja johtopäätökset

Ero ostajan asemassa toisaalta myynnin- ja investointirahoituksessa toisaalta ostonrahoituksessa ei ole kovin suuri. Inter partes suhteessa ilmenevien epäkohtien ehkäiseminen puuttumalla ehdon tehokkuuteen velkojia ja luovutuksensaajia kohtaan on ylipäänsä kyseenalainen ratkaisu. Ostajan nauttimaa suojaa ostonrahoituksessa olisi voitu suoraan parantaa arvioimalla muodollisesti erillisiä sopimuksia ratkaisun KKO 1973 II 87 osoittamaan tapaan yhtenä kokonaisuutena. Kun toisaalta edellä on todettu, ettei omistuksenpidätyksen tehokkuudesta ostonrahoituksessa aiheudu merkittävää haittaa sivullisille, en pidä perusteltuna oikeuskäytännössä omaksuttua kielteistä kantaa omistuksenpidätyksen tehokkuuteen sivullisia kohtaan.

Vielä perusteettomammaksi kielteinen suhtautuminen omistuksenpidätyksen tehokkuuteen on tullut KSL 7 lukuun otettujen kuluttajaa suojaavien säännösten myötä. Nämä säännökset turvaavat ostajalle ensinnäkin mahdollisuuden esittää sekä KSL 7 lukuun että ostajan ja myyjän väliseen suhteeseen perustuvia väitteitä rahoittajaa kohtaan.

KSL 7 luvun säännöksiä sovelletaan ostajan ja rahoittajan välisessä suhteessa, mikäli rahoittaja on elinkeinonharjoittaja, joka on antanut luoton myyjän kanssa tekemänsä "sopimuksen tai muun kuluttajien luotottamista koskevan järjestelyn perusteella".[1] Lain esitöistä ilmenee, ettei tällaisena sopimuksena eikä ilmeisesti myöskään muuna lainkohdassa tarkoitettuna järjestelynä ole pidettävä sitä, että myyjä suostuu jälkikäteen asettamaan vakuuden kuluttajan luotosta.[2] Tyypillisessä ostonrahoituksessa myyjän takaussitoumus ei ole kuitenkaan tällainen jälkikäteinen lisäys, vaan se muodostaa alusta alkaen rahoitusjärjestelyjen olennaisen osan. Täten rahoittajan ja ostajan välistä suhdetta ostonrahoituskaupoissa on nähdäkseni säännönmukaisesti arvioitava KSL

[11] Ks. (Risto) *Telaranta*, DL 1973 s. 202—203 ja myös *Telaranta*, Arvopaperioikeus s. 197—198.

[1] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 22.

[2] Ks. *Tv. miet. n:o 1/1986 vp.* s. 2, vrt. *Kom.miet. 1977:30* s. 77—78.

7 luvun pohjalta.[3] KSL 7:13:n mukaan ostaja voi taas esittää luotonantajaa kohtaan myös väitteet, jotka perustuvat myyjän sopimusrikkomukseen.[4]

Myyjää vastaan ostaja voi luonnollisesti esittää kaikki hänen ja myyjän välisestä suhteesta johtuvat vaatimukset ja väitteet, jos myyjä esittää häntä kohtaan vaatimuksia jouduttuaan esimerkiksi takauksen perusteella suorittamaan ostajan velan. Lisäksi ostaja saanee tällöin hyväkseen myös KSL 7 luvun säännöksistä koituvan suojan. Myyjää voidaan mielestäni pitää puheena olevissa tilanteissa tahona, jolle "kulutusluottosopimuksesta johtuvat luotonantajan oikeudet ovat siirtyneet" KSL 7:3:n 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla. Näin ollen ostajan ja luotonantajan välistä suhdetta koskevat KSL 7 luvun säännökset soveltuvat myös myyjän ja ostajan välisen suhteen arvioimiseen.

Myyjää voidaan pitää KSL 7:3.1:n 1 kohdassa tarkoitettuna luotonantajaan rinnastettavana tahona, koska hänen vaatimuksensa perustuvat viime kädessä luottosopimuksesta johtuvan saamisoikeuden siirtymiseen, vaikka kauppasopimus omistuksenpidätysehtoineen on päätetty hänen ja ostajan välillä. KSL 7 luvun säännökset tarjoavat kyllä perusteita myös muunlaisiin tulkintoihin. Myyjän ja ostajan välinen suhde ostonrahoituksen ja muun kolmannen tahon alkuaan rahoittaman kertaluoton yhteydessä näyttää jääneen lainvalmistelussa vähälle huomiolle. KSL 7 lukuun ei sisälly säännöksiä, jotka voitaisiin ongelmattomasti ottaa lähtökohdaksi tällaisissa tilanteissa syntyviä ongelmia ratkaistaessa.

Eräs tulkintavaihtoehto on, että myyjää ja rahoittajaa kumpaakin pidetään KSL 7 luvussa tarkoitettuna varsinaisena luotonantajana. Lain esitöissä on tosin mainittu, että myyjää ei ole pidettävä luotonantajana, jos alkuperäisenä luotonantajana on ulkopuolinen rahoittaja.[5] Näin sanottaessa ei liene kuitenkaan pidetty silmällä sellaista ostonrahoitukselle tyypillistä tilannetta, jossa myyjä voi takaussitoumuksensa perusteella joutua suorittamaan luoton ostajan puolesta. Viimeksi sanotuissa tapauksissa voidaan myyjää pitää luotonantajana paljon painavammin perustein kuin lainvalmistelutöissä esimerkkinä mainituissa tapauksissa, joissa luoton on myöntänyt luottokorttiyhtiö.

KSL 7 luku tarjoaa mahdollisuuden myös tulkintaan, että myyjää ei ole pidettävä sen paremmin varsinaisena luotonantajana kuin luotonantajaan KSL 7:3.1:n 1 kohdan mukaan rinnastettavana tahona. Tällöin näyttää avautuvan kolme uutta vaihtoehtoista tapaa arvioida ostajan ja myyjän välistä suhdetta. Voidaan ajatella, että ostajan ja myyjän välinen suhde on laissa sääntelemätön ja siten periaatteessa sopimusvapau-

[3] KSL 7 luvun soveltamisesta pankkien myöntämiin luottoihin oli lain eduskuntakäsittelyn aikana erimielisyyttä, mutta soveltamisalan rajoittamista koskevat ehdotukset tulivat hylätyiksi, ks. *Tv. miet. n:o 1/1986 vp.* s. 2, 4—5 ja 6—8.

[4] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 29—30.

[5] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 23.

den piirissä. Toisen tulkintavaihtoehdon mukaan, että myyjä ei voi lainkaan vedota kauppasopimukseen sisältyvään omistuksenpidätysehtoon. Kolmannen vaihtoehdon mukaan KSL 7 luvun ostajaa suojaavia säännöksiä on ex analogia sovellettava myyjän ja ostajan väliseen suhteeseen. Myyjä voi esimerkiksi vedota omistuksenpidätykseen, mutta hänen oikeutensa ovat samanlaisten rajoitusten alaisia kuin luotonantajan oikeudet.

Viimeksi mainitut kolme tulkintavaihtoa mahdollistaa se, että esimerkiksi KSL 7:16 ja 17:n säännökset esineen takaisin ottamisesta ja tilityksestä koskevat sanamuotonsa mukaan ainoastaan tapauksia, joissa ostajan vastapuolena on luotonantaja. Jollei myyjää voida pitää luotonantajana tai luotonantajaan rinnastettavana, sanotut säännökset eivät ainakaan sanamuotonsa mukaan sovellu myyjän ja ostajan välisen suhteen arvioimiseen.

Tulkinta, jonka mukaan myyjän ja ostajan välinen suhde ostonrahoituksessa on sopimusvapauden piirissä, on hylättävä. KSL 7 luvun keskeisenä lainsäädännöllisenä tavoitteena on ollut ostajan yhtäläisen aseman ja väitemahdollisuuksien turvaaminen erilaisissa rahoitusjärjestelyissä.[6] Jälkimmäiset kaksi tulkintavaihtoa eivät puolestaan vaarantaisi ostajan asemaa ainakaan sillä tavalla, että tätä voitaisiin käyttää perusteena kielteiselle suhtautumiselle omistuksenpidätyksen käyttöön ja tehokkuuteen ostonrahoituksessa. Itse asiassa tulkinta, jonka mukaan myyjä ei voi vedota omistuksenpidätykseen KSL 7 luvun alaisissa ostonrahoituskaupoissa, johtaisi siihen, että ostonrahoituksesta tulisi entistä selvemmin nimenomaan elinkeinonharjoittajien rahoituskeino. Perusteet kielteiselle kannalle omistuksenpidätyksen sivullistehokkuuteen vähenisivät täten entisestään.

KSL 7 luvun myötä ostajan asema on parantunut myös *siirtoon perustuvissa rahoitusjärjestelyissä*. KSL 7:13:n mukaan ostajalla on oikeus esittää myyjän sopimusrikkomukseen perustuvat väitteet siirronsaajan asemassa olevaa rahoittajaa kohtaan. KSL 7:14:n mukaan kulutusluottoon perustuvasta saatavasta ei taas saa ottaa vekselisitoumusta tai muuta sitoumusta, jonka luovutus tai panttaus rajoittaa kuluttajan oikeutta tehdä kaupan johdosta väitteitä sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanutta kohtaan. Tällaista sitoumusta ei saa ottaa myöskään henkilöltä, joka elää kuluttajan kanssa yhteisessä taloudessa. Juoksevien sitoumusten käyttö siihen liittyvine riskeineen tullee täten vastaisuudessa rajoittumaan elinkeinonharjoittajien välisiin kauppoihin.

Toisaalta on huomattava, ettei KSL 7 luvun säännöksillä ole puututtu siirronsaajan asemaa koskeviin VeksL:n ja VKL:n säännöksiin. Jos kulutusluotosta johtuvasta saamisesta on otettu kiellosta huolimatta juokseva sitoumus, siirronsaajan väitesuojaa on arvioitava VeksL 17 ja 19 §:n nojalla. Väitesuojan voitaneen kuitenkin katsoa sulkeutuvan pois jo sillä perusteella, että siirronsaaja tiesi vekselin johtuvan KSL 7 luvun alai-

[6] Ks. *Hall. es. n:o 88/1985 vp.* s. 6.

sesta kaupasta. Sekin lienee riittävää, että siirronsaajalla on ollut erityinen syy selvittää, perustuiko vekseli tällaiseen kauppaan, mutta hän on tahallaan laiminlyönyt selonoton.[7] Koska vekselin ottaminen KSL 7 luvun alaisissa kaupoissa on kielletty KSL 7:14:n ostajan suojaksi tarkoitetulla säännöksellä, voitaneen siirronsaajan katsoa sanotunlaisissa tapauksissa toimineen tahallaan vekselivelallisen vahingoksi.[8]

KSL 7 luvun myötä ovat kaiken kaikkiaan merkittävästi vähentyneet ne epäkohdat, joita ratkaisun KKO 1977 I 1 antamiseen aikaan aiheutui kaupasta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien jakamisesta eri tahoille sekä ostajaa suojaavien pakottavien säännösten kiertämisestä. Mainitussa ratkaisussa omistuksenpidätyksen tehokkuuteen nähden omaksutun kielteisen kannan tarkistamiseen on nähdäkseni tästäkin syystä perusteita.

Käytännössä keskeiseksi osamaksukauppojen rahoitusmuodoksi ostonrahoitus tuskin muodostuisi, vaikka edellä puoltamani kanta hyväksyttäisiin. Tämä johtuu muun muassa osamaksukauppoja koskevista muotovaatimuksista, joiden mukaan ostajalta perittävien maksujen kuten koron markkamäärä on ilmoitettava sopimuksessa.[9] Tämä vaikeuttaa esimerkiksi pankkien osallistumista rahoitukseen. Lainasopimusten on täytettävä osamaksukauppasopimuksia koskevat vaatimukset, jos kauppa- ja lainasopimuksia arvioidaan edellä esitetyllä tavalla yhtenä kokonaisuutena.

9.4. RAHOITTAJA MYYJÄNÄ TAI VUOKRANANTAJANA

Leasingrahoituksessa rahoittaja hankkii vuokrattavan esineen omistukseensa tavallisesti vuokralaisen ja myyjän tarjoukset saatuaan.[1] Vuokranantajan mahdollisuuksista nojautua omistaja-asemaansa niin suhteessa vuokralaiseen

[7] Ks. jaksossa 9.3.3.3. av. 8 mainittuja lähteitä.

[8] Vrt. myös *OLJ 1982:8* s. 63, *Hagstrøm*, Jussens Venner 1986 s. 242—243, *Stordrange*, LoR 1986 s. 324 sekä jaksossa 9.3.3.3. av. 9 mainittuja lähteitä.

Väitesuojan epäämistä voidaan perustella myös sillä, että ostajalla on KSL 7:13:n mukaan oikeus esittää myyjän sopimusrikkomukseen perustuvia väitteitä ja vaatimuksia kaupan rahoittajaa kohtaan. Tämä säännös on KSL 7:20:n mukaan ostajan hyväksi pakottava. Näiden säännösten ja VeksL 17 ja 19 §:n säännösten pohjalta voidaan päätyä siihen, ettei rahoittaja saa parempaa asemaa kuin KSL 7:13:ssä säädetään. Edellytyksenä on kuitenkin myös tässä yhteydessä pidettävä sitä, että rahoittaja on tiennyt vekselin antamisen perustuvan KSL 7 luvun alaiseen kauppaan tai että hänen olisi erityisistä syistä ollut otettava asiasta selko ja hän on tämän tahallaan laiminlyönyt.

[9] Ks. jaksoja 5.1.1.1. ja 8.1.2.2.

[1] Ks. jaksossa 9.1. kohdassa d. esitettyä.

kuin myyjään ei tällöin yleensä liene epäselvyyttä. Vuokranantaja nauttii suojaa myös sopimuskumppaniensa velkojia ja luovutuksensaajia vastaan. Vastaavanlaista menettelytapaa voidaan käyttää omistuksenpidätyskauppojen rahoituksessa ilman, että omistuksenpidätyksen tehokkuus vaarantuisi sen paremmin inter partes suhteessa kuin suhteessa velkojiin tai luovutuksensaajiin.[2]

Edellytyksenä rahoittajan suojaamiselle ostajan tai vuokralaisen velkojia ja luovutuksensaajia vastaan on pidettävä sitä, että rahoittaja on itse päättänyt kauppasopimuksen tavaran toimittajan kanssa. Mikäli ostaja tai vuokralainen on alkuaan ostanut esineen itselleen, kysymys on velalliselta peräisin olevan omaisuuden vakuuskäytöstä, jota on käsitelty jaksossa 5.5.[3] Rahoittajalle voitaneen kuitenkin siirtää esineen omistusoikeus niin kauan kuin omistuksenpidätyksestä tai leasingistä olisi voitu tehokkaasti sopia tavaran toimittajan kanssa. Ratkaiseva merkitys on täten säännönmukaisesti myyjän detentioja pysäyttämisoikeuden sekä niihin liittyvän purkuoikeuden lakkaamisella.[4]

Ostaja tai vuokralainen voinee päättää esinettä koskevan kauppasopimuksen rahoittajan puolesta tämän toimeksiannon perusteella. Tällöin on kuitenkin edellytettävä, että kauppa päätetään paitsi rahoittajan lukuun myös hänen nimissään.[5] Ellei viimeksi mainittua vaatimusta aseteta, sivullisten voi olla hyvin vaikea saada selville rahoittajan vakuusoikeutta. Ostaja tai vuokralainen voi esiintyä omistajana myyjän kanssa päättämänsä sopimuksen perusteella. Myös vilppi muiden velkojien ja luovutuksensaajien vahingoksi kävisi mahdolliseksi.

---

[2] Ks. myös *Nilas*, Justitia 1980:5 s. 44—47, *Illum* s. 250—252, *Illum*, Ejendomsforbehold s. 34—35 ja *Jensen* s. 131—132.

[3] Ks. myös *Håstad* s. 140.

[4] Ks. jakso 5.4.

[5] Vrt. myös *Tepora*, Omistuksenpidätys s. 6—8, jossa on pidetty ilmeisesti valtuutuksen käyttöä mahdollisena. Toisaalta Tepora on edellyttänyt, että kaupat, joissa puheena olevaa rahoitusjärjestelyä käytetään, on yksilöity ennakolta rahoitussopimuksessa (”ehto koskee tiettyä konkreettisesti tehtävää luottokauppaa ja sen avulla lopullinen yksilöinti teknisesti on suoritettavissa”). Viimeksi mainitussa on kysymys ehdosta sopimisen ja siihen liittyvän yksilöinnin ajankohdalle asetettavista vaatimuksista, joita edellä jaksossa 5.4.1.3. on arvioitu Teporan kannasta poikkeavasti.

Vrt. *Carstensen* s. 80—81 ja *Illum* s. 250—251, missä on epäröiden pidetty riittävänä rahoittajan ja myyjän sellaista yhteydenpitoa, jonka avulla rahoittaja on voinut varmistua omistuksenpidätystä koskevan sopimuksen syntymisestä ennen hallinnan luovuttamista.

EIGENTUMSVORBEHALT UND LEASING

Vermögensrechtliche Untersuchung über Eigentumsvorbehalt und Leasingvertrag als Sicherungsmittel von Lieferant und Finanzierer

ZUSAMMENFASSUNG

1. Zur Forschungsaufgabe und den Termini

In dieser Untersuchung wird geklärt, wieweit Lieferant und Finanzierer nach finnischem Recht die Möglichkeit haben, bewegliche Sachen unter Eigentumsvorbehalt oder durch Leasingvertrag als Kreditsicherungsmittel ihrer ausstehenden Forderungen einzusetzen. Es wird insbesondere untersucht, unter welchen Voraussetzungen der Verkäufer aufgrund von Eigentumsvorbehalt gegenüber den Gläubigern und Zweiterwerbern des Käufers abgesichert werden kann. Desgleichen werden die Möglichkeiten des Leasinggebers untersucht, gegenüber den Gläubigern des Leasingnehmers und seinen Erwerbern Schutz zu erhalten.

Unter dem Begriff Wirksamkeit des Eigentumsvorbehalts gegenüber dem Käufer versteht man, dass der Verkäufer bei Vertragsverletzung durch den Käufer zum Rücktritt vom Kaufvertrag und zur Rücknahme der Vorbehaltssache berechtigt ist.

Die Wirksamkeit des Eigentumsvorbehalts gengenüber den Gläubigern des Käufers bedeutet, dass die Sache nicht zur Konkursmasse des Käufers zählt und dass die Sache wegen der Schulden des Käufers nicht gepfändet werden darf oder dass der Verkäufer zumindest bei der Vollstreckung seine Forderung vor den anderen Gläubigern des Käufers erhält (gemäss § 18 des finnischen Abzahlungsgesetzes).

Die Wirksamkeit des Eigentumsvorbehalts gegenüber dem Zweiterwerber des Käufers beinhaltet, dass der Verkäufer wegen einer Vertragsverletzung die unerlaubt an den Zweiterwerber veräusserte Sache vom Zweiterwerber herausverlangen kann. In diesem Sinne ist der Eigentumsvorbehalt wirksam, obgleich

der Zweiterwerber unter Gutglaubensschutz gemäss § 11:4 und 12:4 des handelsrechtlichen Abschnittes im finnischen Gesetzbuch von 1734 steht. In solchen Fällen setzt die Wiederansichnahme die Zahlung eines Einlösungsgeldes voraus.

Entsprechend wird der Begriff der Wirksamkeit des Leasings gegenüber dem Leasingnehmer, dessen Gläubigern und Erwerbern angewendet.

2. Allgemeines über Eigentumsvorbehalt und Leasing als Rechtsinstitute

Nach finnischem Recht hat der Verkäufer kein Recht, vom Kaufvertrag wegen Nichterfüllung rückzutreten, wenn die veräusserte Sache in den Besitz des Käufers übergeben ist. Der Verkäufer kann jedoch sein Rücktrittsrecht durch Einfügung einer Vorbehaltsklausel in den Kaufvertrag wahren. Der Eigentumsvorbehalt wird allgemein als wirksam auch gegenüber den Gäubigern und Abnehmern des Käufers angesehen.

In der vorliegenden Arbeit wird mit "Leasingvertrag" ein Mietvertrag bezeichnet, aufgrunddessen dem Mieter das Recht eingeräumt wird, die Leasingsache während ihrer gesamten wirtschaftlichen und technischen Lebensdauer zu gebrauchen. Der Mietvertrag kann von Beginn an für eine solche Mietdauer geschlossen sein, aber der Mieter kann auch dazu berechtigt sein, das Mietverhältnis während der Vertragsdauer zu kündigen. Auch durch das Recht oder die Verpflichtung zur Einlösung kann dem Mieter die Möglichkeit zum Gebrauch der Sache während der gesamten Nutzungszeit zustehen. Durch eine derart weite Begriffsbestimmung werden unter Leasing solche Verträge begriffen, die von den Vertragsparteien nicht als Kauf bezeichnet worden sind, jedoch eine reale Alternative dazu bilden.

Leasingverträge sind in der finnischen Gesetzgebung nicht erfasst, und auch die Rechtsprechung ist äusserst knapp. Infolgedessen sind die Vertragsbedingungen von zentraler Bedeutung in der Beziehung zwischen den Vertragsparteien. Im Falle der Zwangsvollstreckung in die Sache sowie bei Konkurs des Mieters gilt als Ausgangspunkt, dass der Vermieter Eigentümer der Sache ist. Pfändung wegen der Schulden des Mieters ist demnach ausgeschlossen, auch zählt die Sache nicht zur Konkursmasse. Desgleichen wird der Vermieter gegenüber den Ewerbern des Mieters im Rahmen der Einschränkungen gemäss § 11:4 und 14:4 des handelsrechtlichen Abschnittes im finnischen Gesetzbuch von 1734 geschützt.

3. Zur anwendbaren Gesetzgebung bei Eigentumsvorbehalt und Leasing

Das finnische Recht beinhaltet keine Bestimmungen, die sich direkt auf den Eigentumsübergang im Kauf einer beweglichen Sache beziehen. Weder sind die Voraussetzungen des Eigentumsübergangs definiert noch z.B. die Frage, wegen wessen Schulden eine Sache in welcher Phase des Kaufs gepfändet werden soll oder zu wessen Konkursmasse die Sache zählt. Hinsichtlich des Leasings verhält es sich ebenso.

In der Rechtsliteratur ist die Wirksamkeit des Eigentumsvorbehalts gegenüber den Gläubigern des Käufers insbesondere zu Beginn des Jahrhunderts in der Hinsicht bewertet worden, dass es sich um eine suspensive Bedingung handelt, aufgrundderen der Verkäufer Eigentümer der Sache bleibt. Das Eigentumsrecht des Verkäufers ist als eine ausreichende Grundlage angesehen worden, um den Vorbehaltsverkäufer gegenüber Gläubigern und Zweiterwerbern des Käufers zu schützen. Der Verkäufer wurde als ein aussenstehender Eigentümer betrachtet, dessen Eigentum nach dem *Zwangsvollstreckungsgesetz* wegen Schulden des Besitzers nicht pfändbar ist und der aufgrund der *Konkursordnung* ein Aussonderungsrecht hat.

Mit der sog. analytischen Richtung hat sich der Standpunkt hierzu geändert. Nach der heute vorherrschenden Auffassung können die mit dem Eigentümerwechsel verbundenen Probleme nicht aufgrund des Eigentümerübergangs gelöst werden. Diese Probleme sind detailliert zu untersuchen und nach den jeweils spezifischen Gesichtspunkten zu lösen. Wenn man die Wirksamkeit des Eigentumsvorbehalts beurteilt, hat als Ausgangspunkt zu gelten, dass der Verkäufer sein Rücktrittsrecht mit der Übereignung der Sache verliert. Über den sog. dynamischen Schutz der Gläubiger und Erwerber können der Verkäufer und der Käufer auch nicht vereinbaren. Derjenige, der die Wirksamkeit des Eigentumsvorbehalts gegenüber den Gläubigern und Zweiterwerbern des Käufers behauptet, trägt die "Argumentationslast".

In der vorliegenden Untersuchung werden teilweise beide o.a. Gesichtspunkte kritisiert: Das Anwenden des Eigentumswechsels als Kriterium für eine Entscheidung beinhaltet nicht unbedingt derartige begriffliche Mängel, wie von seiten der analytischen Richtung behauptet wird. Die Möglichkeiten der Vertragspartner, über den Übergang des Eigentums mit Wirkung auf Dritte zu verfügen, können sowohl aufgrund der traditionellen als auch der analytischen Untersuchung bewertet werden. Beide Richtungen bieten sinn- und zweckvolle Fragestellungen, wenngleich diese Fragen verschiedene Probleme betreffen.

Bei der Entscheidung der Wirksamkeit des Eigentumsvorbehalts und des Leasings sind jedoch die Vorschriften betreffend den Eigentümer nicht von zen-

traler Bedeutung. Die den Eigentümer betreffenden Bestimmungen besagen an sich nicht, dass die Vertragspartner, sei es auch nur als Totalität, wie man traditionell angenommen hat, über den Übergang des Eigentums verfügen könnten. Dazu sind die Rechte des Vorbehaltsverkäufers bzw. des Leasinggebers hinsichtlich der Sache auch gemäss Vertrag relativ beschränkt. Aus gutem Grund könnte auch der Verkäufer bzw. Mieter als Eigentümer gelten. Zusammenfassend festgestellt bedeutet die Anwendung der den Eigentümer betreffenden Bestimmungen lediglich das Resultat einer Schlussfolgerung, deren entscheidende Gesichtspunkte anderweitig zu suchen sind.

Das Abzahlungsgesetz und *Kap. 7 des Verbraucherschutzgesetzes* im finnischen Recht enthalten zahlreiche Bestimmungen über die Rechtswirkungen des Eigentumsvorbehalts, die im besonderen Teil der vorliegenden Arbeit behandelt werden. Auch auf Leasingverträge sind diese Bestimmungen anwendbar, sofern der Vertrag die Übertragung des Eigentumsrechts auf den Mieter bezweckt.

Dieser Anspruch wird in solchen sog. Mietkäufen erfüllt, wo das Eigentumsrecht nach der Abzahlung der vereinbarten Mietraten auf den Mieter übergeht und der Mieter zuvor nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist. Aber obgleich dem Mieter das Kündigungsrecht zustünde, können die erwähnten den Kauf betreffenden Bestimmungen zuweilen angewendet werden. Dies ist der Fall, wenn der Mietzins, mit dessen Verrichtung das Eigentumsrecht auf den Mieter übergeht, niedriger ist als der gängige Preis der Mietsache zu dem Zeitpunkt, wenn der Mieter sein Recht auf den Übergang des Eigentumsrechts an der Sache geltend machen soll.

Aufgrund des Einlösungsrechts des Mieters sind das Abzahlungsgesetz und Kap. 7 des Verbraucherschutzgesetzes nicht auf Leasingverträge anwendbar, wenn der Einlösungspreis nicht niedriger ist als der gänginge Preis der Sache. Der gängige Preis ist danach zu bewerten, was dem Käufer bei der gleichzeitigen Rücknahme der Sache gemäss den letzterwähnten Gesetzen gutgeschrieben würde.

Das dem Mieter eingeräumte Vorkaufsrecht bietet keine Begründung für die Anwendung des Abzahlungsgesetzes und Kap. 7 des Verbraucherschutzgesetzes, auch wenn der Preis im voraus so festgesetzt würde, dass er niedriger sein wird als der gängige Preis. Ein anderes Resultat ist möglich, wenn der Leasinggeber regelmässig die Ausübung des Vorkaufsrecht gestattet, oder wenn über die Anwendungsmöglichkeit des Vorkaufsrechts im übrigen bereits Klarheit besteht.

In Finnland werden meist solche Leasingverträge geschlossen, aufgrund de-

ren der Mieter kein Einlösungsrecht besitzt und das Eigentumsrecht auch auf keine andere Weise auf den Mieter übergeht. Dem Mieter wird hingegen das Recht eingeräumt, die Mietdauer um die von ihm gewünschte Zeit zu verlängern. Der Mietzins für die Verlängerung beträgt im allgemeinen etwa 15 % der ursprünglichen Miete. Derartige Leasingverträge fallen nicht in den Anwendungsbereich des Abzahlungsgesetzes und von Kap. 7 des Verbraucherschutzgesetzes.

Vor allem in Leasingverträgen betreffend Autos ist oft der Wert der Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses im voraus festgelegt worden. Der Mieter ist dazu berechtigt, die Differenz zwischen diesem Wert und dem im Verkauf des Mietobjekts erzielten tatsächlichen Preis zu erhalten. In der vorliegenden Untersuchung bin ich zu der Schlussfolgerung gelangt, dass die Bestimmungen des Abzahlungsgesetzes und von Kap. 7 des Verbraucherschutzgesetzes auf derartige Verträge nicht anwendbar sind.

Falls vereinbart ist, dass das Mietverhältnis die wahrscheinliche wirtschaftliche und technische Betriebsdauer der Sache deckt, und der Vermieter nicht erwartet hat, dass der Gegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Wert besitzt, können m.E. das Abzahlungsgesetz und Kap. 7 des Verbraucherschutzgesetzes angewendet werden.

4. Eigentumsvorbehalt und Leasing als Sicherungsmittel

Im vierten Teil der vorliegenden Untersuchung wird u.a. das Verhältnis zwischen Eigentumsvorbehalt bzw. Leasing und der sog. Publizitätsforderung untersucht. Damit die Verpfändung dem Pfandgläubiger eine Vorrechtsstelle im Pfändungs- und Konkursverfahren einbringe, ist die Verpfändung zu vervollständigen, indem der Besitz der Pfandsache auf den Gläubiger zu übertragen ist, oder durch eine Hypothekeneintragung. In der Rechtsliteratur sind Standpunkte betreffend den Eigentumsvorbehalt oft dadurch begründet worden, dass die Anwendung des Eigentumsvorbehalts im Widerspruch mit der Publizitätsforderung stehe. Aufgrund dieses Widerspruchs wird angesehen, dass der Eigentumsvorbehalt nur mit Einschränkungen anzuwenden wäre.

In der Rechtsliteratur wird die Publizitätsforderung im Zusammenhang mit der Verpfändung als notwendig betrachtet v.a. um den falschen Anschein der Kreditwürdigkeit zu vermeiden. Durch die Publizitätsforderung wird bezweckt, dass die Kreditgeber nicht irrtümlich dem Vermögen, das im Besitz eines Schuldners steht, Relevanz beimessen, ohne daş Pfandrecht zu kennen. Die vorliegende Arbeit kritisiert demzufolge den Stellenwert, der dem Anschein der Kre-

ditwürdigkeit im Falle von Verpfändung beigelegt wird. Einzelne bewegliche Sachen im Eigentum des Schuldners dürften hinsichtlich seiner Kreditfähigkeit von geringerer Bedeutung sein. Dazu kann der Kreditgeber sich auch im allgemeinen nicht lediglich auf den Besitz verlassen.

Das Argumententieren mit dem Anschein der Kreditwürdigkeit ist auch insofern fragwürdig, als es dem Kreditgeber möglich ist, über den Eigentumsvorbehalt oder den Leasingvertrag Kenntnis zu erlangen, indem er den Erwerb des Schuldners hinsichtlich des in seinem Besitz stehenden Vermögens klärt. Eine solche Nachprüfung ist jedenfalls begründet, wenn einer beweglichen Sache des Schuldners bei der Entscheidung der Kreditgewährung Relevanz beigemessen wird. Von einer Verpfändung könnte der Kreditgeber dagegen im allgemeinen nicht Kenntnis erhalten, es sei denn durch Zufall, wenn mit der Verpfändung nicht die Publizitätsforderung verknüpft wäre.

Die Publizitätsforderung ist auch damit begründet worden, dass dadurch die miteinander konkurrierenden aktuellen Gläubiger des Pfandgebers in Kenntnis von der Verpfändung gelangen und ihre Interessen wahrnehmen können. Als Grundlage für die Publizitätsforderung scheint dieser Gesichtspunkt jedoch nicht von zentraler Bedeutung zu sein. Die Kenntnis von Verpfändungen gelangt durch Zufall an andere Gäubiger und dürfte nur selten z.B. zu Einziehungsmassnahmen führen. Auch ist aus dem Abschluss eines Eigentumsvorbehaltkaufs oder eines Leasingvertrags nur selten der Schluss zu ziehen, der Schuldner habe Zahlungsschwierigkeiten, oder dieses Faktum bedeute ein wesentliches Risiko hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit.

Als eine Zielsetzung der Publizitätsforderung wird die Vorbeugung von Täuschung und Scheingeschäften sowie das Erlangen von Gewissheit über den Zeitpunkt der Verpfändung angeführt. Im Hinblick auf den Eigentumsvorbehalt und das Leasing gibt diese Zielsetzung aber keine Gewähr. Die Risiken bei einfachem Eigentumsvorbehalt oder Leasing sind jedoch nicht so gross, weil es sich hier nur um die Sicherung eines einzelnen Kauf- oder Mietvertrags handelt.

In der Rechtsliteratur wird die Publizitätsforderung mit der Absicht begründet, dem Pfandgeber eine Art "Opfer" zu verursachen. Solch ein Opfer würde die Gefahr der Überschuldung und der Begünstigung einzelner Schuldner vermindern sowie die Wirkungsmöglichkeiten des Personalkredits im allgemeinen absichern. Eigentumsvorbehalt und Leasing sind in letztgenannter Hinsicht nicht ganz so riskant wie eine Verpfändung ohne Publizitätsforderung, sodass ein geringeres Budürfnis nach einem Opfer besteht. Im Zusammenhang mit Eigentumsvorbehalt und Leasing ist die eigene Leistung des Gläubigers die Sicherung, und der Gläubiger ist nur insoweit bevorrechtigt, sofern diese Lei-

stung vorhanden ist. Gegen Pfand erhaltenes Vermögen kann aber bis zur Durchführung der Zwangsvollstreckung oder des Konkurses auf eine für die anderen Gläubiger nutzlose Art eingesetzt werden, und dennoch hat der Gläubiger ein Vorrecht auf den Pfandwert. Es ist in der Praxis auch kaum möglich, durch Vorbehaltskauf und Leasingverträge bei drohender Zahlungsunfähigkeit Vermögen zum Schaden von anderen an einen bestimmten Gläubiger zu übertragen.

Im Vergleich zu der Stellung eines Kreditlieferanten ohne Sicherheit kann man sagen, dass die Anwendung von Eigentumsvorbehalt bzw. Leasingvertrag eine Bevorzugung bedeutet. Dabei kann sich auch die Basis des Personalkredits vermindern. Aus diesem Grunde ist bei der Entscheidung der Wirksamkeit von Eigentumsvorbehalt und Leasing der Tatsache Relevanz beizumessen, ob die Sicherung in Fällen vorliegender Art dem Schuldner vermutlich Nutzen hinsichtlich der Entstehung, der Aufrechterhaltung oder der Bedingungen des Kreditverhältnisses einbringen kann. Diese Fakten sind beim Eigentumsvorbehalt und Leasing zu berücksichtigen, da der Einsatz einer Sicherung kein "Opfer" bedeutet, von dem anzunehmen wäre, die Anwendung der Sicherung angemessen und zweckmässig zu steuern.

5. Die Vereinbarung von Eigentumsvorbehalt und Leasing

Vorbehaltskauf und Leasingverträge sind nach finnischem Recht in der Regel nicht formbedürftige Geschäfte. Wohl beinhalten das finnische Abzahlungsgesetz und Kap. 7 des Verbraucherschutzgesetzes Formvorschriften, aber deren Nichtbeachtung hat nicht die Unwirksamkeit des Eigentumsvorbehalts zur Folge. Die Rechtswirkungen des Eigentumsvorbehalts an sich dürften eine Verschärfung der Formerfordnisse nicht voraussetzen. Durch die Formfreiheit beim Eigentumsvorbehalt können jedoch dann Nachteile entstehen, wenn das Kaufobjekt eintragungspflichtig ist, wie z.B. ein Kraft- oder Luftfahrzeug. Obwohl z.B. im Zusammenhang mit der Eintragung eines KFZ.s der schriftliche Übertragungsbeweis vorzulegen ist, kann die Verbindlichkeit eines mündlich vereinbarten Eigentumsvorbehalts heute nicht einmal mehr Dritten gegenüber verweigert werden.

Der Eigentumsvorbehalt kann in die allgemeinen Geschäftsbedingungen des Verkäufers eingefügt sein. Die Voraussetzungen dazu, in welchem Fall die allgemeinen Geschäftsbedingungen Teil eines Vertrags werden, sind jedoch z.T. unklar. Wurde im Vertrag oder bei Vertragsschluss auf die allgemeinen Bedingungen des Verkäufers hingewiesen, ohne deren Inhalt zu klären, wird m.E.

der Eigentumsvorbehalt nur dann verbindlich, wenn der Käufer aus einem besonderen Grund zur Kenntnis des Inhalts der Bedingung verpflichtet war.

Ein der Rechnung beigefügter oder einseitig dem Käufer mitgeteilter Eigentumsvorbehalt ist für den Käufer unverbindlich. Der Käufer ist im allgemeinen auch nicht reklamationspflichtig unter der Androhung, dass der Vorbehalt ansonsten für ihn verbindlich werde. Der in ein sog. Bestätigungsschreiben aufgenommene Eigentumsvorbehalt dürfte für einen Gewerbetreibenden bei Unterlassung der Reklamation verbindlich werden.

Die in der Rechtsliteratur vorherrschende Auffassung ist, dass der Eigentumsvorbehalt nicht auf den Handelsbräuchen beruhen kann. In der vorliegenden Untersuchung wird mit wesentlichem Vorbehalt eine gegensätzliche Stellungnahme begründet.

In der Rechtsliteratur ist der eigentliche Eigentumsvorbehalt oft mit der Bedingung gleichgestellt worden, unter welcher der Verkäufer sich das Recht der Wiederansichnahme der Sache bei einer Vertragsverletzung des Käufers vorbehält. Die Vorarbeiten zu § 18 des Abzahlungsgesetzes und die sprachliche Form desselben stützen die Auffassung, dass der Rücknahmevorbehalt dem Verkäufer keinen Schutz gegenüber den Gläubigern des Käufers gewährt. Auch die Rechtsprechung hat sich diese Auffassung zu eigen gemacht.

In der vorliegenden Arbeit bin ich zu dem Ergebnis gekommen, dass Eigentums- und Rücknahmevorbehalt dann dieselben Rechtswirkungen haben, falls festgestellt werden kann, dass dies von den Vertragspartnern beabsichtigt war. Hinsichtlich des Rücknahmevorbehalts ist die Absicht der Vertragspartner in casu zu klären, da es über die Rechtswirkungen des Rücknahmevorbehalts keinen eindeutigen Standpunkt gibt.

Insbesondere aufgrund von § 18 des Abzahlungsgesetzes, den Vorarbeiten dazu sowie der diesbezüglichen Rechtsprechung kann m.E. dem Verkäufer dann kein Schutz vor den Gläubigern und Weitererwerbern des Käufers gewährt werden, wenn die Vertragspartner mit Absicht den Übergang des Eigentumsrechts auf den Käufer bestimmt haben. Hierbei ist nicht von Bedeutung, dass die Vertragsparteien ansonsten bezweckt haben, für den Eigentumsvorbehalt typische Rechtswirkungen hervorzurufen.

Wird über den Eigentumsvorbehalt erst dann vereinbart, wenn der Besitz der Sache aufgrund des ursprünglichen Kaufvertrags schon an den Käufer übertragen worden ist, würden aus der Wirksamkeit dieser Vereinbarung vergleichbare Beeinträchtigungen wie bei Verpfändung (oder Sicherheitsübereignung) ohne Publizitätsforderung entstehen. In dieser Abhandlung wird empfohlen, in diesem Fall den Vorbehalt sowohl gegenüber den Gläubigern des Käufers

als auch späteren Weitererwerbern gegenüber als unwirksam zu betrachten.

Sofern ein nachträglicher Eigentumsvorbehalt schon vor der Besitzübertragung an den Käufer vereinbart wurde, ist es m.E. begründet, den Vorbehalt als wirksam gegenüber den Gläubigern und späteren Weitererwerbern des Käufers anzusehen. Die durch ein solches Vorgehen entstehenden Beeinträchtigungen von Dritten sind meist gering, jedoch nicht in solchen Fällen, wo das Kaufobjekt eintragungspflichtig ist. Was derartige Geschäfte betrifft, wäre de lege ferenda zu erwägen, die Wirksamkeit des Eigentumsvorbehalts mit der Eintragung zu verbinden.

Nachträgliches Leasing ist dann der Fall, wenn ein ohne Eigentumsvorbehalt abgeschlossener Kreditkauf im nachhinein als Leasingvertrag umgeändert wird. In der vorliegenden Untersuchung wird die Ansicht vertreten, dass das nachträgliche Leasing nur unter denselben Voraussetzungen wie der nachträgliche Eigentumsvorbehalt gegenüber den Gläubigern und Erwerbern des Mieters als wirksam zu betrachten ist.

Dem Schuldner gehörige Sachen versucht man u.U. mit Hilfe des Eigentumsvorbehalts derart als Sicherung zu verwenden, dass der Schuldner eine Sache, deren Eigentümer er ist, an seinen Gläubiger veräussert, der dieselbe Sache an den Schuldner mit dem Eigentumsvorbehalt wiederverkauft. Im Zusammenhang mit Leasing handelt es sich um das vergleichbare Verfahren bei sog. sale and lease back -Verträgen. Nach finnischem Recht wird jedoch in beiden Fällen dem Gläubiger gegenüber konkurrierenden Gläubigern kein Schutz eingeräumt. In der vorliegenden Untersuchung wird die Ansicht vertreten, den Schutz auch späteren Erwerbern des Schuldners gegenüber zu versagen.

6. Wirkungen von Änderungen an der als Sicherung eingesetzten Sache

Beim Verbinden einer Kaufsache als Bestandteil oder Zubehör von Immobilien erlischt der Rechtsprechung gemäss der Eigentumsvorbehalt gegenüber den Gläubigern des Grundstückseigentümers. Der Eigentumsvorbehalt ist auch späteren Erwerbern des Grundstücks gegenüber als unwirksam anzusehen. Dieselbe Regel wird in dieser Untersuchung auch bei Leasing empfohlen.

Die Unzulässigkeit der Verbindung, das dem Verkäufer oder Leasinggeber eingeräumte Nutzungsrecht des Immobiliars oder die Tatsache, dass das Immobiliar im Besitz des Verkäufers oder Leasinggebers steht, bedeuten keine Änderung in der die Wirkungen der Verbindung betreffenden Hauptregel.

Nach finnischem Recht können Gebäude nicht durch Verbindung Bestandteil oder Zubehör von einem Grundstück werden, wenn das Gebäude nicht dem

Eigentümer des Grundstücks gehört. Dies gilt aber nicht für ein unter Eigentumsvorbehalt verkauftes Gebäude, auch wenn das Lostrennen und die Entfernung des Gebäudes möglich wäre. In der vorliegenden Abhandlung wird empfohlen, diese Regelung auch auf durch Leasing vermietete Gebäude anzuwenden.

Aufgrund der Verbindung verliert der Vorbehaltsverkäufer oder Leasinggeber nicht inter partes sein Recht, die Sache zurückzufordern, es sei denn, die Lostrennung würde einen nicht zumutbaren Verlust verursachen.

Wird eine unter Eigentumsvorbehalt verkaufte Sache als Bestandteil oder Zubehör mit einer beweglichen Sache des Käufers verbunden, wird m.E. der Eigentumsvorbehalt den Gläubigern und Weitererwerbern des Käufers gegenüber unwirksam. Nur in Fällen, wo der Wert der Sache des Käufers deutlich geringer ist als der Wert der unter Eigentumsvorbehalt verkauften Sache, verhält es sich anders. Eine entsprechende Regelung wird auch hinsichtlich Leasing empfohlen. Ein Miteigentümerverhältnis zwischen Verkäufer bzw. Leasinggeber und Käufer bzw. Leasingnehmer aufgrund der Verbindung dürfte insofern wohl ausgeschlossen sein. Eine unter Vorbehaltsverkäufern und Leasinggebern entstehende Kollision ist aufgrund eigener Regeln zu entscheiden.

Die auf eine Sache gerichteten Arbeitsleistungen von Käufer oder Leasingnehmer sind im allgemeinen aufgrund der Regeln betreffend Herstellungserwerb bewertet worden. In der vorliegenden Untersuchung wird Kritik an dieser Auffassung geübt. Zahlreiche Faktoren sprechen dafür, dass bei Aufstellung der Regeln betreffend Herstellungserwerb v.a. das Verhältnis zwischen Hersteller und Eigentümer des Materials berücksichtigt wurde, dagegen nicht das Verhältnis zu Dritten. In dieser Untersuchung wird jedoch durch eine Analyse der Interessen Dritter und der Anwendbarkeit von Eigentumsvorbehalt und Leasing zu ähnlichen Resultaten wie aufgrund der Herstellungsbestimmungen gelangt.

7. Die Wirkungen der dem Schuldner eingeräumten Nutzungs- und Verfügungsbefugnis

In der finnischen Rechtsprechung gilt die Eigentumsvorbehaltsklausel als unwirksam, wenn der Käufer dazu berechtigt war, vor der Zahlung des Kaufpreises verschiedene, die Sicherung des Verkäufers verschlechternde Massnahmen zu ergreifen. Derartige Massnahmen sind vor allem Weiterverkauf, Herstellung und Verbindung einer Kaufsache mit einem Grundstück. Dieser Standpunkt der Rechtsprechung wird in der vorliegenden Abhandlung als begrün-

det betrachtet, da der Eigentumsvorbehalt diesbezüglich dem Verkäufer eine nur geringe Sicherheit böte. Desgleichen kann eine solche Regelung mit gutem Grund auch bei Leasing verwendet werden, sofern z.B. die Wirkungen der Erlaubnis der Verbindung aktuell werden. Jedoch ist die Feststellung der Erlaubnis einer der angeführten Massnahmen seitens des Verkäufers oder Leasinggebers von geringerer Relevanz als die Tatsache, ob der Verkäufer oder Leasinggeber annehmen konnte, dass der Käufer oder Vermieter die in Frage stehenden Massnahmen ergreifen würde.

Weil der Hauptgrund zur Aberkennung der Rechtswirkungen von Eigentumsvorbehalt und Leasing darin besteht, dass diese Vertragsformen keine anwendbare Sicherheit gewährten, werden in der vorliegenden Abhandlung zahlreiche Vertragskonstruktionen untersucht, durch welche (bei Bedarf z.B. durch Kontrolle vervollständigt) die Stellung des Verkäufers bzw. Leasinggebers ausreichend abgesichert würde, bei gleichzeitiger Einräumung von grösstmöglicher Handlungsfreiheit für Vorbehaltskäufer oder Leasingnehmer.

Der Verkäufer kann aufgrund der Vorschriften betreffend Verkaufskommissionen Schutz erhalten, falls das Vertragsverhältnis gewisse zentrale, die Kommission betreffende Ansprüche erfüllt, wie z.B. das Recht des Käufers zur Rückgabe von unverkauften Sachen. Dazu sollte der Käufer u.a. verpflichtet sein, die beim Verkauf eingegangenen Beträge mit dem Verkäufer innerhalb relativ kurzem Zeitraum abzurechnen, und dem Käufer dürfte nicht ein uneingeschränktes Recht auf Selbsteintritt zugestanden werden.

Der Eigentumsvorbehalt dürfte auch dann als wirksam betrachtet werden, wenn die Befugnis zur Ergreifung von o.a. Massnahmen insoweit beschränkt wird, dass der Bestand der verbleibenden Sachen immer ausreicht, um die ausstehenden Forderungen abzusichern. Der Eigentumsvorbehalt dürfte desgleichen gegenüber den Gläubigern und Zweiterwerbern des Käufers als wirksam angesehen werden, wenn der Käufer zur Weiterveräusserung der Sache nur unter Eigentumsvorbehalt berechtigt ist und die durch den neuen Vertrag entstandenen Rechte an den ursprünglichen Verkäufer übertragen werden sollen.

8. Zu gesicherten Forderungen

Forderungen, zu deren Sicherung der Eigentumsvorbehalt eingesetzt werden kann, sind im finnischen Abzahlungsgesetz und Kap. 7 des Verbraucherschutzgesetzes für die zum Geltungsbereich der genannten Vorschriften gehörenden Verträge genau angegeben. Sogenannte Koppelungsvorbehalte sind nicht zulässig. Der Eigentumsvorbehalt kann sowohl als Sicherung des Kaufpreises

als auch als Sicherung einer von Massnahmen hinsichtlich der Sache herrührenden Forderung eingesetzt werden. Ist der Käufer Konsument, kann jedoch der Vorbehalt im allgemein nicht einmal im letztgenannten Fall als Sicherheit verwendet werden.

In weiteren Vorbehaltsgeschäften und Leasingverträgen besteht die Vertragsfreiheit inter partes. Hinsichtlich der Gläubiger des Käufers kann die Eigentumsvorbehaltsklausel gemäss der in der Rechtsprechung vertretenen Auffassung jedoch nur als Sicherung des Kaufpreises und derjenigen Forderungen eingesetzt werden, die von Massnahmen hinsichtlich der Sache herrühren. In der vorliegenden Abhandlung wird dieser Standpunkt für begründet gehalten. Dazu werden hier einige neuere Auslegungen befürwortet, deren Anwendung in bestmöglicher Weise die Sicherheit verschaffen würde, dass die in der Rechtssprechung aufgestellten, den Eigentumsvorbehalt betreffenden Beschränkungen auch in der Praxis realisiert werden. Die Rechtspraxis scheint sich jedoch bei der Aufrechnung von Forderungen in anderer Richtung entwickelt zu haben: sowohl bei der Zwangsvollstreckung als auch im Konkursfall gilt der Verkäufer als berechtigt dazu, eine jede beliebige (allgemein aufrechnungsfähige) Forderung zur Aufrechnung der Differenz einzusetzen, die er ansonsten bei Aufhebung des Kaufvertrags an den Käufer zurückerstatten müsste. Ein derartiger Standpunkt verringert die Bedeutung der Beschränkungen hinsichtlich der Sicherung von Forderungen auf eine Weise, woran in dieser Abhandlung Kritik geübt worden ist.

Für Leasingverträge werden ähnliche Regeln wie für Eigentumsvorbehalte empfohlen, wenn das Eigentumsrecht auf den Mieter dem Vertrag gemäss übergehen werden kann.

9. Eigentumsvorbehalt und Leasing als Sicherung bei Finanzierung

Die durch Eigentumsvorbehalt oder Leasing gewährte Sicherung kann bei der Finanzierung derart eingesetzt werden, dass dem Finanzierer nach Abschluss des Kauf- oder Leasingvertrags die auf diesem Vertrag beruhenden Rechte übertragen werden. Auch ist es möglich, dass der Finanzierer die Sache als sein Eigentum erwirbt und den Vorbehaltskauf- oder Leasingvertrag selbst abschliesst. Durch beide Verfahren erhält der Finanzierer eine wirksame Sicherheit.

Die dritte Art der Finanzierung, wobei der Finanzierer als Kreditgeber wirkt, ist gemäss des in der Rechtsprechung vertretenen Standpunkts nicht anwendbar. Das in diesem Fall in Finnland übliche Vorgehen ist gewesen, dass der Käufer mit den vom Finanzierer aufgrund eines Kreditvertrags erhaltenen Mit-

teln die Forderung des Verkäufers erfüllt hat. Der Verkäufer seinerseits hat dem Finanzierer Bürgschaft auf die Erfüllung des Kredits geleistet. Als Sicherung der Rückgriffsforderung des Verkäufers ist diesem das Eigentumsrecht an der Sache vorbehalten geblieben, bis der mögliche Rückgriffsanspruch des Verkäufers erfüllt war. Im letzterwähnten Falle gilt in der Rechtsprechung der Eigentumsvorbehalt als wirksam gegenüber dem Käufer, wenngleich der Vorbehalt die Rückgriffsforderung sichert. Dagegen gilt der Vorbehalt gegenüber den Gläubigern des Käufers als unwirksam, da der Eigentumsvorbehalt nicht als Sicherung des Kaufpreises oder der Forderungen, die von Massnahmen betreffend die Sache herrühren, angewendet wurde. Man hat also ausgelegt, dass der Kaufpreis trotz der Bürgschaft des Verkäufers verrichtet worden ist. In der vorliegenden Abhandlung wird diese Auslegung kritisiert, und u.a. unter Berufung auf die Verbesserungen, die Kap. 7 des Verbraucherschutzgesetzes für die Stellung des Käufers mit sich gebracht hat, wird eine Überprüfung des Standpunktes empfohlen.

LIITE 1.

Autoalan Keskusliitto ry:n lomake.
Lomakkeen jälkipainatus ja osittainenkin lainaaminen kielletty.

Nro

OSAMAKSUSOPIMUS

Liitteitä kpl

OSTAJA

Nimi		Arvo tai ammatti	Henkilötunnus/Ly-tunnus
Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka	Puh.toimeen / kotiin
Kotikunta	Pankkiyhteys		Tilin numero
Työnantajan nimi/itsenäisen yrittäjän toiminimi		Puolison nimi	

MYYJÄ

Liikkeen nimi			Ly-tunnus
Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka	Automyyjä

KAUPAN KOHDE

☐ Uusi ☐ Käytetty ☐ Henkilöauto ☐ Pakettiauto ☐ Kuorma-auto ☐ Linja-auto ☐ Traktori ☐ Moottoripyörä ☐ Matkailuvaunu

Väri

Ajoneuvon merkki ja malli			Valmistusnumero	Rek.numero
Ensirek.pv.	Viim.kats.pv.	Mittarilukema	KÄTEISHINTA VAKIOVARUSTEIN	mk 1
Lisävarusteet (tarvittaessa käytetään liitettä)				mk
			LISÄVARUSTEET YHTEENSÄ	mk 2

TOIMITUS-EHDOT

Toimitusaika	Toimitustapa	Muut toimitusehdot	TOIMITUSKULUT	mk 3

HINTA JA MAKSUEHDOT

			AJONEUVON KÄTEISHINTA (erät 1+2+3)	mk 4
Vaihtoesineen merkki ja malli		Rek.numero	Valmistusnumero	
Hyvityshinta 5		Aikaisempi veika 6	HYVITETTÄVÄ OSUUS (erät 5—6)	mk 7
Käteisellä lilattaessa 8		Käteiselle toimitettaessa 9	KÄTEISMAKSUOSUUS YHT. (erät 7+8+9)	mk 10
			VELKAOSUUS KÄTEISHINNASTA (erät 4—10)	mk 11
OSAMAKSUERIEN MAKSUSUUNNITELMA				
Luottoaika kk	Osamaksuerien lkm	Maksuväli kk / Osamaksuerä mk	MUUT LUOTTOKUSTANNUKSET	mk 12
1. osamaksuerän maksupäivä		Viimeisen erän maksupäivä	OSAMAKSULISÄ + LVV EDELLISESTÄ	mk 13
Autoveroerä mk	Eräänlyimispv.			mk
			RAHOITETTAVA OSA YHTEENSÄ (erät 11+12+13)	14

KORKO JA VIIVÄSTYSKORKO

Lisäksi kauppahinnan kulloinkin maksamattomalle rahoitettavalle osalle (erä 14) maksetaan vuotuista korkoa %.

KORKO SOPIMUSAJALTA ERÄPÄIVIÄ NOUDATETTAESSA — mk 15

☐ Korko maksetaan alenevan pääoman mukaisesti pienenevinä erinä osamaksuerien eräpäivinä

☐ Korko maksetaan yhtenä tai useampana eränä seuraavan maksusuunnitelman mukaisesti

Korkoerien lkm	Erä mk	1. erän maksupäiviä	Viimeisen erän maksupv.
Maksuväli kk	Erien viivästyessä ostaja maksaa eräpäivien jälkeiseltä ajalta vuotuista viivästys-korkoa 18 %	Käsittelymaksu mk	KÄSITTELYMAKSU YHTEENSÄ mk 16

VAKUUTUKSET

Myyjä ottaa seuraavat vapaaehtoiset vakuutukset ostajan kustannuksella — Maksu mk/v

VAKUUTUKSET KOKO SOPIMUSAJALTA — mk 17

Selitykset takasivulla ☐ KVCEG(F) ☐ H ☐ L ☐ BKVCEG(F) ☐ CEG ☐ D ☐ J

Liikennevakuutusyhtiö

Vaunuvahinkovak. nro

Vakuutus on lasketlu tekohetken ja ostajan antamien tietojen perusteella.

LUOTTOKUSTANNUKSET YHT. (erät 12+13+15+16+17) — mk 18

KULUTTAJANSUOJALAIN 7:2 §:N MUKAINEN LUOTTOHINTA (erät 4+18) — mk 19

LISÄTIEDOT JA -EHDOT

Voimassaolevat kiinnitykset — Ajoneuvon kuntotestilom. nro

Ostaja vakuuttaa, että hänen vaihtoesineestään antamansa tiedot ovat oikeat, että vaihtoyksikkö on täysin maksettu, että sitä eivät rasita muut kuin yllä mainitut kiinnitykset, että se on kokonaan hänen omaisuuttaan ja että se on ollut hänen omassa käytössään (LvvL 23 §).
Ostaja ilmoittaa tutustuneensa ostamaansa ajoneuvoa koskeviin takuuehtoihin.
Myyjällä on oikeus siirtää tämä sopimus osamaksukaupan sopimusehtojen 2-kohdan 1 momentin mukaisesti.
Ostajalle on annettu tiedot todellisesta vuosikorosta (KSL 7 luku).
Tämän sopimuksen ja sen kääntöpuolella olevat sopimusehdot vakuutamme lukeneemme ja sitoudumme niitä noudattamaan.
Tätä sopimusta on tehty kaksi alkuperäistä kappalelta, toinen (valkoinen) myyjälle ja toinen (keltainen) ostajalle.

ALLEKIRJOITUKSET

Paikka ja aika

Ostajan allekirjoitus	Myyjäliikkeen allekirjoitus
Nimen selvennys	Nimen selvennys
Todistavat	

Myyjälle valkoinen
Ostajalle keltainen
Jäljennös vihreä

Omistusoikeus myytyyn esineeseen ei siirry ostajalle ennen kuin kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu ja muut tämän sopimuksen tarkoittamat, esinettä koskevat ostajan maksuvelvoitteet on täysin täytetty.

Mikäli omistusoikeus on annettu, myyjä pidättää takaisinhotto-oikeuden kunnes esinettä koskevat ostajan maksuvelvoitteet on täysin täytetty.

Allaolevat sopimusehdot ovat voimassa 1.1.1987 alkaen.

KAUPPASOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. **Maksutapa**
Käteisellä maksettavaksi sovittua kauppahintaa tai sen osaa ei kuitata maksutekstillä tämän sopimuksen allekirjoituksin, vaan on maksusta laadittava erillinen kuitti. Siinä tapauksessa, että maksettavasta kauppahinnasta tai sen osasta on annettu tunnuste kauppahinta katsotaan maksetuksi vasta, kun tunnuste on maksettu. Erääntyneelle ja maksamattomalle osalle kauppahintaa lisätään 16 %:n viivästyskorko eräpäivästä. Jos muusta eräpäivästä ei ole sovittu, on eräpäivä se päivä, jolloin auto on luovutettu ostajalle.
2. **Katsastus ja rekisteröinti**
Uuden, ensi kertaa rekistöitävän ajoneuvon katsastuksesta ja rekisteröinnistä vastaa myyjä ostajan kustannuksella ellei muuta ole sovittu. Vastuu ja kustannukset käytettynä myydyn ajoneuvon katsastuksesta ja rekisteröinnistä kuuluvat ostajalle. Ostaja vastaa mahdollisen lainityöntinsä johdosta myyjälle aiheutuneista kustannuksista.
3. **Vakuutukset**
Vakuuttamisvelvollisuus sovittuihin vakuutuksiin on ostajalla. Myyjä voi kuitenkin ostajan puolesta ja kustannuksella huolehtia vakuutusten ottamisesta, mikäli niin sovitaan.
4. **Takuuehdot**
Uuden ajoneuvon kaupassa myyjä antaa luovutettavalle ajoneuvolle takuun, jonka ehdot ilmenevät luovutuksen yhteydessä annettavasta erillisestä takuutodistuksesta. Takuuaikana ostajan tulee menetellä virhetapauksissa takuuehdoissa esitetyllä tavalla. Mikäli myyjä on käytettyn ajoneuvon kauppassa antanut myydylle ajoneuvolle takuun, tästä on ostajalle annettava kirjallinen takuutodistus, jossa on esitetty, mitkä ovat ostajan oikeudet ja myyjän velvollisuudet virhetilanteessa.
5. **Ostajan oikeudet käytetyn ajoneuvon kaupassa, kun takuuta ei ole annettu ja ostaja kuuluu kuluttajansuojalain piiriin**
Jos takuuta ei ole annettu, vastaa myyjä ajoneuvossa ilmenevistä virheistä, mikäli ajoneuvo ei ole siitä ostajalle annettujen tietojen mukainen tai myyjä on jättänyt ostajalle ilmoittamatta sellaisista ajoneuvoa koskeneista seikoista, jotka oval olleet hänen tiedossaan ja joilla on ollut kaupan päättämisen kannalta olennainen merkitys. Ajoneuvossa on katsottava olevan virhe myös silloin, kun ajoneuvo on, kauppahinta ja muut seikat huomioon ottaen olennaisesti huonompi kuin mitä ostajalla on ollut aihetta olettaa. Yllä mainituissa virhetilanteissa on ostajalla oikeus kauppahinnan alennukseen, tai, milloin muuta seuraamusta ei voida olosuhteet huomioon ottaen pitää ostajan kannalta kohtuullisena, kaupan purkuun. Mikäli myyjä kuitenkin, ostajan ilmoitettua virheestä tarjoutuu omalla kustannuksellaan viivytyksettä korjaamaan ajoneuvon virheen, on ostajan varattava myyjälle siihen tilaisuus, jos korjaus käy pälnsä aiheuttamatta ajoneuvon arvon olentumista tai olennaista haittaa ostajalle. Mikäli kauppa puretaan, luetaan myyjän hyväksi korvauksena ajoneuvon käytöstä rahamäärä, joka on suuruudeltaan 0,02 promillee kauppahinnasta jokaista ostajan ajokilometriä kohden. Myyjä ei ole vastuussa virheen henkilölle tai muulle kuin myydylle omaisuudelle aiheuttamasta vahingosta. Vain kahdessa edellisessä tapauksessa olevia ehtoja sovelletaan myös silloin, kun ostaja ei kuulu kuluttajansuojalain piiriin.
6. **Vaihtoauto**
Ostaja on velvollinen luovuttamaan vaihtoauton vilmeistään vastaanottaessaan tilatun ajoneuvon. Vaihtoauto luovutetaan sovittuine varusteineen ja siinä kunnossa kuin se arviointihetkellä oli. Jos vaihtoauton arvo on arviointihetken jälkeen alentunut enemmän kuin mitä auton tavanomainen käyttö edellyttää silloin kun autoa normaalisti huolletaan ja hoidetaan, tai mikäli sen arvo vähentynyt sen johdosta, että ajoneuvon arviointihetken mukaista varustelua on sovitusta poiketen poistettu tai vaihdettu, vaihtoauton hintaa on vastaavasti alennettava.
7. **Vestuu verojen ja vakuutusmaksujen suorittamisesta**
Mikäli ostaja ilmoittaa, että hänellä on oikeus saada autovero takaisin ja myyjä jättää perimättä arvioidun autoveron osuuden myyntihinnasta, ostaja sitoutuu, mikäli palautettavaa autoveroa ei suoriteta myyjälle, välittömästi suorittamaan tälle mainitun autovero-osuuden sovittuine korkoineen. Vaihtoauton luovuttaja sitoutuu maksamaan autosta mahdollisesti maksuunpantavan tai maksuunpannun autoveron, mikäli vaihtoautosta palautettua autoveroa joudutaan maksamaan takaisin valtiolle tai mikäli autovero maksuunpannaan hänen toimenpiteittensä johdosta. Vaihtoauton luovuttaja sitoutuu vastaamaan myös siitä, että lain säätämät muut verot ja vakuutusmaksut on vaihtoautosta luovutushetkeen saakka maksettu.
8. **Ostajan ilmoittamisvelvollisuus**
Mikäli luovutetussa ajoneuvossa ilmenee virheitä, ostajan on ilmoitettava niistä myyjälle takuuehtojen määrittelemässä ajassa silloin kun takuu on annettu. Muussa tapauksessa virheestä on ilmoitettava myyjälle kohtuullisessa ajassa, normaalisti neljäntoista (14) vuorokauden kuluessa siitä, kun virhe on havaittu tai olisi pitänyt havaita.
9. **Riitatasuntuksen käsittely**
Kuluttajansuojalain piiriin kuuluvissa kaupoissa ostaja on oikeutettu saattamaan tätä sopimusta koskevat erimielisyydet kuluttajavalituslautakunnan käsiteltäväksi. Mikäli erimielisyydet saatetaan oikeuden ratkaistavaksi, ne ratkaistaan joko myyjän tai ostajan kotipaikan alioikeudessa. Ostajan kuuluessa kuluttajansuojalain piiriin hänellä on oikeus nostaa kanne myös oman kotipaikkansa alioikeudessa. Liikekaupassa myyjä voi nostaa kanteen myös Helsingin raastuvanoikeudessa.

OSAMAKSUKAUPAN SOPIMUSEHDOT

1. **Osamaksukauppalain, kuluttajansuojalain ja kauppaehtojen sovellaminen**
Tähän sopimukseen sovelletaan lakia osamaksukaupasta (91/66) sekä elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan väliseen sopimukseen kuluttajansuojalakia (38/78) näihin myöhemmin tehtyinen muutoksineen. Kauppaehtojen osalta noudatetaan edellä olevia sopimusehtoja.
2. **Panttaus ja siirto**
Myyjällä on oikeus pantata ja siirtää tämä osamaksusopimus kaikkine oikeuksineen kolmannelle, jolla on oikeus siirtää se edelleen. Mikäli tätä siirto-oikeutta on käytetty ja ostaja on saanut siitä tiedon, ovat sopimuksen mukaiset maksut sen jälkeen päteviä vain siinnonsaajalle suoritettuina. Ostaja voi siirtää sopimuksen alkuostaan myyjän tai sen suostumuksella, jolle myyjä on sopimuksen siirtänyt. Siltä, kenelle ostaja on sopimuksen siirtänyt, on oikeus samoilla edellytyksillä siirtää sopimus edelleen.
Mikäli ostaja on menettänyt hyväksymisensä tässä sopimuksessa mainittuihin tunnusteisiin, on myyjä oikeutettu käyttämään niitä normaaleln vekselioikeudellisin valkutuksin rahoituksessa ja perimistoiminnassaan. Näitä tunnusteita ei pidetä tämän sopimuksen suorituksina, ennenkuin ne on todella maksettu. Kulutusluottoon perustuvesta saatavasta ei kuluttajalta saa ottaa tunnustetta.
3. **Viivästyskorko**
Erääntyneille maksamattomille osamaksuerille ostaja suorittaa eräpäivästä lukien 16 %:n vuotuisen viivästyskoron ja perimiskulut.
4. **Ennenaikainen suoritus**
Ostaja voi milloin tahansa suorittaa koko velkansa myyjälle tai sille, jolle myyjä on tämän sopimuksen siirtänyt, jolloin saatava lasketaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisessä kaupassa kuluttajansuojalain 7. luvun 12 §:ssä tarkoitetulla tavalla ja muissa kuin edellämainittujen välisessä kaupassa osamaksukaupasta annetun lain 3 ja 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Jos sopimuksessa on korko laskettu erikseen alenevalle pääomalle ja velka maksetaan etukäteen muuna aikana kuin jonakin sopimuksessa määrättynä eräantymispäivänä, korko käytetystä luotosta lasketaan alenevalle pääomalle alkuperäisen maksusuunnitelman mukaisesti maksun suorituspäivän jälkeen tähinnä eräantyvän maksuerän eräpäivään asti. Jos ostajan erikseen maksettava korko maksetaan tasaerinä, tulee korko kokonaisuudessaan maksetuksi sopimuskauden aikana. Jos sopimus päättyy tätä aikaisemmin, saadaan ostajan maksettava korko laskemalla sovitun korkoprosentin mukaan kulloinkin maksamatta olevalle pääomalle korko ja vähentämällä tästä ostajan tasaerinä maksamat korkoerät.
5. **Omistusoikeus ja takaisinotto-oikeus**
MYYJÄ PIDÄTTÄÄ ITSELLEEN OMISTUSOIKEUDEN AJONEUVOON KAIKKINE LISÄVARUSTEINEEN, kunnes koko kauppahinta luottokustannuksineen tämän sopimuksen mukaisesti on täydellisen maksettu ja ostajan muutkin tätä ajoneuvoa koskevat maksuvelvoitteet, kuten esimerkiksi moottorinajoneuvoverot, vakuutus- ja rekisteröintimaksut sekä korjaukaista, varaosista, renkaista tai tarvikkeista aiheutuvat maksut on kokonaisuudessaan suoritettu myyjälle tai hänen siirtämälleen. Omistusoikeuden pidättäminen ei kuitenkaan uiotu sellaisiin lisävarusteisiin, jotka eivät ole luonteeltaan kiinteitä, ja jotka ajoneuvon haltija on omalla kustannuksellaan asennuttanut ajoneuvoon sopimuskauden aikana.
Jos poikkeuksellisesti omistusoikeus on annettu ostajalle ennenkuin edellämainitut ostajan maksuvelvoitteet on suoritettu, myyjä pidättää itselleen takaisinotto-oikeuden myytyyn ajoneuvoon.
6. **Ostajan ja myyjän oikeudet**
Niin kauan kuin omistusoikeus on myyjällä ovat seuraavat määräykset voimassa:
a) OSTAJA EI OLE OIKEUTETTU MYYMÄÄN, VAIHTAMAAN, PANTTAAMAAN, LAHJOITTAMAAN, VUOKRAAMAAN TAI MUULLA TAVALLA LUOVUTTAMAAN AJONEUVOA.
b) Myyjällä on oikeus rekisteröidä ajoneuvo ostajan kustannuksella ja tällöin merkityttää siinä sen omistajaksi. Katsastuksesta ja rekisteröinnistä aiheutuvat kustannukset suorittaa ostaja.
c) Ostaja on velvollinen ottamaan ajoneuvolle liikennevakuutuksen lisäksi vaunuvahinko- ja muut sovitut vakuutukset ja pitämään ne voimassa siihen saakka, kunnes ajoneuvon omistusoikeus siirtyy hänelle. Mikäli ostaja laiminlyö tämän vakuuttamisvelvollisuutensa, myyjä on oikeutettu ottamaan nämä sovitut vakuutukset ostajan kustannuksella. Sattuneesta vahingosta on ostajan heti ilmoitettava myyjälle tai sille, jolle myyjä on tämän sopimuksen siirtänyt, sekä tehtävä tarvittavat ilmoitukset vakuutusyhtiölle.
d) Ostajalla ei ole oikeutta vakuutuksella korvattavan vahingon sattuessa nostaa ajoneuvoa koskevaa vakuutuskorvausta, ennenkuin myyjän tai sen, jolle myyjä on tämän sopimuksen siirtänyt, kaikki tähän sopimukseen perustuneet saatavat on täysin maksettu. Myyjällä on oikeus ajoneuvon omistajana nostaa ja kuitata ajoneuvoon kohdistuvat vahingonkorvaukset ja niillä kuitata kaikki ostajalta olevat tähän sopimukseen perustuvat mahdolliset saatavansa.
e) Ostaja sitoutuu olemaan muuttamatta ajoneuvon rakennetta, pitämään ajoneuvon kunnossa, sekä olemaan viemättä sitä pysyvästi maan rajojen ulkopuolelle, ellei myyjä ole antanut siihen kirjallista suostumusta.
f) Jos ostaja muuttaa toiselle paikkakunnalle, tulee hänen heti ilmoittaa siitä myyjälle tai sille, jolle myyjä on tämän sopimuksen siirtänyt.
g) Ajoneuvolla ei saa ottaa osaa muihin kuin tilkenne-, taloudellisuus- tai vastaaviin kilpailuihin.
h) Myyjällä on oikeus tarkastaa myyty ajoneuvo, kuitenkin alnoastaan siltoin kun se voi tapahtua tuottamatta ostajalle kohtuutonta haittaa.
i) Jos ajoneuvoe käytetään tai ostaja sallii sen käytön luvattoman tavaran kuljetuksen tai salaiselle tavalle, joka on vastoin lakia, on ostajan katsottava rikkonaen tämän sopimuksen.
j) Ostaja sitoutuu vastaamaan mahdollisesta autoverosta siinä tapauksessa, että autovero maksuunpannaan ostajan toimenpiteiden johdosta sellaisesta autosta, josta autovero on palautettava tai siitä ei aikaisemmin lainkaan maksuunpantu.
7. **Ajoneuvon kunnossapito**
Ajoneuvoa ei ilman hyväksyttävää syytä saa antaa korjattavaksi muuta kuin myyjälle tai hänen hyväksymälleen korjaamolle. Korjauksessa on ensisijaisesti käytettävä alkuperäisvaraosia ja tarvikkeita.
8. **Ostajan ilmoitusvelvollisuus**
Ostaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan myyjälle tai sille, jolle sopimus on siirretty
a) jos ajoneuvo ulosmitataan, takavarikoidaan tai asetetaan hukkaamiskiellon alaiseksi.
b) jos ostaja vaadltaan asetettavaksi konkursslin tai itse tekee siitä hakemuksen, tai jos neuvotteluri akordista, maksujen lykkäämisestä tai muusta siihen verrattavasta järjestelystä ostajan velkojlen kanssa pannaan vireille.
c) jos joku ostajan velkojista pitää myytyä esinettä vakuutena. Ostajan on ulosmittauksen, takavarikoimisen, hukkaamiskiellon tai pidätysoikeuden käyttämisen sattuessa esitettävä tämä osamaksusopimus toimeenpanevalle viranomaiselle tai pidätysoikeuden käyttäjälle.
9. **Takaisinotto ja tiliitys**
Koko jäljellä oleva velka eräantyy heti maksettavaksi ja myyjä on oikeutettu vaatimaan ajoneuvon luovuttamista takaisin itselleen, jos ostaja rikkoo olennaisesti tämän sopimuksen ehtoja. Myyjällä on sama oikeus kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisessä kaupassa kuluttajansuojalaissa ja osamaksukauppalaissa säädettyä tilitystä vastaan jos ostaja laiminlyö jonkin maksuvelvollisuutensa vähintään kuukaudella eräantymispäivästä lukien ja kysymyksessä on:
a) myyjän koko jäännösaatava, tai
b) viivästynyt määrä on vähintään 10 % luottohinnasta, tai
c) jos viivästyneeseen määrään sisältyy useampia kuin yksi maksuerä vähintään 5 % luottohinnasta.
Edellä olevaa ei kuitenkaan ole sovellettava, jos ostaja on ennen takaisinottoa suorittanut maksamaan olevan määrän korkoineen ja kuluineen eikä KSL 7:16 § 2 momentin tarkoittamassa tapauksessa. Mikäli ostaja ei vapaaehtoisesti luovuta ajoneuvoa myyjälle, myyjällä on oikeus pyytää ulosottomieheltä virka-apua sen takaisinottamiseen. Kuluttajakaupoissa tiliitys on suoritettava aina kuluttajansuojalain määräysten mukaisesti.
Muiden kuin kuluttajien osalta noudatetaan seuraavia määräyksiä:
Koko jäljellä oleva velka eräantyy heti maksettavaksi ja myyjä on oikeutettu vaatimaan ajoneuvon luovuttamista takaisin itselleen osamaksukauppalaissa säädeltyä tiliystä vastaan, jos ostaja laiminlyö jonkin maksuvelvollisuutensa vähintään 14 vrk:lta eräantymispäivästä lukien ja kysymyksessä on
a) myyjän koko jäännösaatava, tai
b) yksi erä; joka on vähintään kymmenesosa osamaksuhinnasta, tai
c) erä on yhdessä aikaisemmin eräantyneen tai eräantyneiden suorittamatta olevien maksuerien kanssa vähintään kahdeskymmenesosa osamaksuhinnasta.
Mikäli ostaja ei vapaaehtoisesti luovuta ajoneuvoa myyjälle, myyjällä on oikeus pyytää ulosottomieheltä virka-apua sen takaisinottamiseen. Mikäli tiliityksestä ei päästä sopimukseen, toimittaa tiliityksen osamaksukauppalaissa tarkoitettu ulosottomies.

SIIRROT

Tähän sopimukseen perustuvat kaikki oikeudet siirrän/siirrämme	Tähän sopimukseen perustuvat kaikki oikeudet siirrän/siirrämme
Paikka ja aika	Paikka ja aika
Myyjäliikkeen allekirjoitus (myös painokirjaimin)	Siirtäjän allekirjoitus (myös painokirjaimin)
Todistava!	

Vakuutuslajien selitykset:

BKVCEG = Vaunuvahinko-, hirvivahinko-, ilkivalta-, palo-, varkaus- ja oikeusturvavakuutus
KVCEG = Hirvivahinko-, ilkivalta-, palo-, varkaus- ja oikeusturvavakuutus
CEG = Palo-, varkaus- ja oikeusturvavakuutus

J = Perävaunun tms käyttöä koskeva vakuutus
H = Osamaksu- ja autokiinnitysvakuutus
D = Lasivakuutus
L = Lisälaitevakuutus
F = Autopalveluvakuutus

Luottosuhteita perustettaessa myyjä saa hankkia tarpeellisel luottotiedot ja ilmoittaa tämän luotonsaajuuksen rekisteröitäväksi luottotietoyhtiöön. Maksun laiminlyöntitapauksessa myyjällä on oikeus irtisanoe tämä sopimus ja ryhtyä toimenpiteisiin ja ilmoittaa Kuluttajansuojalain 7. luvun tarkoittama maksun laiminlyönti rekisteröitäväksi luottotietoyhtiöön.

LIITE 2.

466

VUOKRASOPIMUS

1. Vuokralleottaja	11. Myyjä

Yllä mainittu vuokralleottaja ja Rahoitusyhtiö Oy, Helsinki, jota seuraavassa kutsutaan vuokralleantajaksi, tekevät täten vuokrasopimuksen, jonka ehdot ovat jäljempänä ja kääntöpuolella.
ALLEKIRJOITTANUT VUOKRALLEOTTAJA VAKUUTTAA TARKOIN PEREHTYNEENSÄ SOPIMUSEHTOIHIN JA HYVÄKSYVÄNSÄ NE KAIKIN PUOLIN.

2. Paikkakunta, päiväys	12. Paikkakunta, päiväys
3. Vuokralleantajan allekirjoitus	13. Vuokralleottajan allekirjoitus
4. Todistaja	14. Todistaja
5. Todistaja	15. Todistaja
6. Vuokrauksen kohde	16. Ensimmäisen vuokran eräpäivä
7. Kohteen sijoituspaikka	17. Kohteen toimituscsoite
8. Vuokria (kpl)/erääntymisväli (kk)	18. Vuokralleantajan shekkitili
9. Vuokra varsinaisella vuokrakaudella liikevaihtoverottomasta hankintahinnasta lisättynä voimassa olevalla liikevaihtoverolla	19. Vuokra jatketulla vuokrakaudella
10. Vakuutusyhtiön nimi	20. 15 §:ssä tarkoitettu jäännösarvo (liikevaihtoverottomasta hankintahinnasta lisättynä voimassa olevalla liikevaihtoverolla)

21. Vakuutusmuoto, jossa edunsaajana on Rahoitusyhtiö Oy

☐ Palo-vakuutus ☐ Vesijohto-vakuutus ☐ Murto-vakuutus ☐ Liikenne-vakuutus ☐ Auto-vakuutus ☐ Osamaksu-vakuutus ☐ Elektroniilaite vakuutus

☐ Kone-vakuutus ☐ Koje-vakuutus ☐ Muu vakuutus

22. Erikoisehdot

1 §

Varsinainen vuokrakausi on kohdan 8 mukaan määräytyvä aika laskettuna kohdassa 10 mainitusta ensimmäisen vuokran eräpäivästä.

Vuokrasopimus jatkuu varsinaisen vuokrakauden jälkeen vuoden kerrallaan, mikäli vuokralleotetta ei ole ilmoittanut vuokralleantajalle yhtä (1) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä, ettei hän halua jatkaa sopimusta.

2 §

Mikäli Suomen Pankin peruskorkoa korotetaan tai alennetaan yhdellä tai useammalla kerralla yhteensä puoli prosenttiyksikköä tai enemmän, korotetaan tai alennetaan korkokannan muutoksen voimaansaattumispäivänä jäljellä olevan vuokrakauden vuokria vastaavasti.

Vuokranmuutokseen on vuokranantajalla oikeus myös, jos liikevaihtovero muuttuu tai jos viranomaisten päätökset muuttavat sopimuksen solmimisen aikana vallinnelta olosuhteita. Muutoksen vaikutukset on oikeus toteuttaa vuokrasopimuksen päättymisen jälkeenkin.

3 §

Ensimmäisen vuokran tulee seppua vuokralleantajan shekkitilille kohdassa 10 määriteltynä ensimmäisen vuokran eräpäivänä ja seuraavien vuokrien kalenterikuukauden vastaavana päivänä kohdasse 8 mainitun eräantymisvälin perusteella määräytyvinä eräantymiskuukausina.

4 §

Vuokranmaksun viivästyessä on vuokralleantaja oikeutettu perimään eräantyneelle määrälle vuotuista korkoa eräpäivästä lukien 16 %.

5 §

Vuokralleottaja on tutustunut myyjän huolto-, takuu- ja toimitusehtoihin ja sitoutuu noudattamaan niitä.

6 §

Koska tämän vuokrasopimuksen tarkoituksena on hankkia vuokralleotajan käyttöön kohdassa 6 mainittu vuokrauksen kohteena oleva laite, eikä vuokralleantajalla rahoittajana ole sellaista asiantuntemusta, laitteen käyttötarkoitukseen ja teknisiin ominaisuuksiin liittyvistä selkoisista kuin vuokralleottajalla on katsottava olevan, osapuolet ovat sopineet seuraavista menettelyistä ja vastuun jakamisesta.

Vuokralleottaja valitsee tarvitsemansa laitteen vuokrasopimuksen kohteeksi ja vakuuttaa, että hän on tutustunut vuokrauksen kohteeseen tai myyjän vuokrauksen kohteesta vuokralleotajalle antamiin tietoihin ja että vuokrauksen kohde ja siitä annetut tiedot vastaavat niitä vaatimuksia, joita vuokralleottajalla on vuokrauksen kohteen käyttoiästä, ominaisuuksista ja kunnosta leasingluottoa hakiessaan ja tätä vuokrasopimusta allekirjoittaessaan.

Vuokralleantaja ostaa vuokralleottajan valitseman laitteen myyjän tekemän ja vuokralleottajan hyväksyman tarjouksen perusteella vuokrattavaksi vuokralleotajalle leasing-periaatteella.

Vuokralleantaja vastaa edellä mainittuun kauppaan liittyvistä kauppahinnan maksuvelvoitteista myyjälle, sikäli kuin ne perustuvat edellä mainittuun tarjoukseen.

Vastaanotettuaan vuokralleottajan allekirjoittaman vuokrasopimuksen vuokralleantaja tilaa laitteen myyjältä toimitettavaksi vuokralleottajalle kohdassa 17 mainittuun laitteen toimitusosoitteeseen.

Vuokralleottajan on huolellisesti, tarkastettava laite niin pian kuin se voidaan tehdä. Jos laitteessa on vika tai puute tai toimitteessa tai vika tai puute ilmenee vuokrauksen kestoessä, vuokralleottajan on esitettävä näistä johtuvat vaatimuksensa laitteen toimittaneelle myyjälle tai myyjän osoittamalle takuu- tai muun senkaltaisen sitoumuksen antajalle ja ilmoitettava tästä välittomasti vuokralleantajalle.

Mikäli myyjä tai takuu- tai muun senkaltaisen sitoumuksen antaja kiistää vuokralleottajan oikeuden korjauttaa vika tai puute, vuokralleottaja on väadittaessa käytettävä laitteen omistajana oikeuttavetta vuokralleotta käyttämään puhevaltaa. Mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralleottaja.

Vuokralleantaja ei vastaa laitteen sopivuudesta tarkoituksenssa.

7 §

Vuokralleottaja on velvollinen omalla kustannuksellaan pitämään laitteen kunnossa.

Vuokralleottaja on velvollinen huoltamaan laitetta myyjän huoltoehtojen mukaan.

Vuokralleottaja kustantaa kaikki tarvittavat varaosat lukuun ottamatta takuuseen sisältyviä.

Vuokralleottaja on velvollinen vakuuttamaan laitteen varsinaisen ja jatketun vuokrauksen ajaksi kohdassa 21 sovitulla vakuutusmuodolla kohdassa 10 mainitussa vakuustusyhtiossä. Vuokralleottaja kustantaa laitteen vakuuttamisen. Vuokralleotteja on velvollinen huolehtimaan siitä, että laite on vakuutettu myös toimitusvaiheen aikana.

8 §

Vuokralleottaja saa käyttää laitetta ainoastaan sopimuksessa mainitussa paikassa ja tämän laitteen normaalin käyttötarkoitukseen soveltaen tälle laitteelle ominaisia hyväksyttäviä käyttöaikoja.

9 §

Mikäli laite vahingoittuu tai tuhoutuu, vuokralleottaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tapahtuneesta vuokralleantajalle.

Laitteen vahingoittuminen tai tuhoutuminen ei vapauta vuokralleottajaa hänelle tämän sopimuksen mukaisesti kuuluvista velvoitteista.

Vuokralleottaja vastaa siitä, että laite on käyttöjältään, ominaisuuksiltaan ja kunnoltaan tämän sopimuksen liitteenä olevan vuokralleotajan vakuutuksen mukainen. Mikäli laite kuluminen tai vastaavan syyn vuoksi tulee käyttokelvottomaksi, vuokralleottaja on tästä huolimatta edelleen vastuussa vuokrien maksamisesta.

10 §

Vuokralleottaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan ja kustantamaan laitteen vaatimat korjaukset. Mikäli laite tuhoutuu tai vahingoittuu korjauskelvottomaksi tai muuten menetetään, on vuokralleottaja velvollinen suorittamaan vuokralleantajalle määrän, joka lasketaan siten, että kaikkien vuokrarien summasta vähennetään vakuutusyhtion vuokralleantajalle mahdollisesti maksama korvaus sekä vuokralleottajan vuokralleantajalle maksamat vuokrat. Siihen saakka, kunnes edellä oleva selvitys on tapahtunut vuokralleottaja on velvollinen suorittamaan eräantyneet vuokrat.

Mikäli vakuutusyhtiön vuokralleantajalle maksama korvaus ja vuokralleottajan vuokralleantajalle maksamat vuokrat ovat yhteensä enemmän kuin kaikkien vuokrien summa, erotus tilitetään vuokralleottajelle.

11 §

Vuokralleottaja on velvollinen, vapauttaen vuokralleantajan kaikesta vastuusta, vastaamaan vahingosta, jonka laitteen käyttö tai kuljetus voi aiheuttaa ihmisille, eläimille tai kiinteälle tai irtaimelle omaisuudelle. Vuokralleottaja on velvollinen vakuuttamaan laitteen siten, että vakuutus kattaa kaikki laitteen tai kuljetuksen aiheuttamat vahingot.

12 §

Vuokralleottaja ei saa myydä, panteta, eikä ilman vuokralleantajan suostumusta vuokrata tai millään tavoin luovuttaa laitetta. Mikäli viranomaisten toimesta ryhdytään laitetta ulosmittaamaan tai panemaan, tekavarikkoon vuokralleottajen velojsta tai vastuista, vuokralleottaja on viipymättä velvollinen ilmoittamaan asianomaisille viranomaisille laitteen todelliset omistussuhteet sekä tiedottamaan vuokralleantajalle viranomaisten aikomat tai suorittamat toimenpiteet.

Jos edellä mainituissa tapauksissa vuokralleantajalle aiheutuu kustannuksia oikeutensa säilyttämisestä, vuokralleottaja on velvollinen kustantamaan ne.

13 §

Vuokralleottajan on sijoitettava laite siten, että se säilyttää irtaimen omaisuuden luonteensa, ts. laitetta ei saa sijoittaa tai asentaa siten, että se muuttuu kiinteiston tai aluksen osaksi tai tarpeistöksi.

Laitteeseen on merkittävä sopivalla tavalla, että se on vuokralleantajan omaisuutta.

Vuokralleantajalla tai hänen edustajallaan on oikeus aina halutessaan tarkastaa laite edellyttäen, että tämä voi tapahtua aiheuttamatta kohtuutonta haittaa vuokralleottajalle.

14 §

Vuokralleantaja on oikeutettu purkamaan sopimuksen välittömästi ja ottamaan laitteen haltuunsa, mikäli
a) vuokranmaksu viivästyy enemmän kuin kaksikymmentä (20) päivää
b) vuokralleottaja ei hoida laitetta tämän sopimuksen mukaisesti
c) vuokralleottaja kieltää vuokralleantajaa tai hänen edustajaansa tarkastamasta laitetta,
d) vuokralleottaja joutuu selvitystilaan tai konkurssiin tai käyttää laitetta laittomaan tarkoitukseen tai
e) vuokralleottaja muutoin tavoin oleellisesti rikkoo tämän sopimuksen määräyksiä.

15 §

Mikäli vuokrasopimus purkautuu edellä 14 §:ssä mainittujen syiden johdosta, vuokralleottaja on velvollinen suorittamaan vuokralleantajalle jo eräantyneiden ja maksamattomien vuokrien lisäksi
- vuokrauksen kohteena olevan laitteen takaisinottamisesta, laitteen myymisestä tai uudelleen vuokraamisesta aiheutuvat kustannukset sekä muut sopimuksen purkautumisesta aiheutuvat kustannukset
- vuokrauksen kohteena olevasta laitteesta tai sen käyttämisestä johtuvat maksut ja muut velvoitteet, joista vuokralleottaja lain tai vuokrasopimuksen mukaan on vastuussa ja jotka vuokralleantaja laitteen omistajana tai muuten vuokrasopimuksen purkauduttua joutuu maksamaan, sekä
- vahingonkorvauksena määrän, joka lasketaan siten, että vuokrasopimuksen purkautumishetkellä jäljellä olevien varsinaisen vuokrakauden eräantymattomien vuokrien sekä kohdassa 20 mainitun jäännösarvon nykyarvon summasta vähennetään myynnistä vuokralleantaja saa laitteesta myydessään sen tai vuokrien nykyarvo, jonka vuokralleantaja saa vuokrattuaan laitteen uudelleen. Nykyarvot lasketaan 14 %:n vuotuisen korkokannan mukaan.

16 §

Mikäli vuokralleottaja haluaa luopua tästä sopimuksesta, hän on siihen oikeutettu, mikäli hän hankkii jäljelle olevaksi vuokrakaudeksi uudeksi vuokralleottajaksi osapuolen, jonka vuokralleantaja hyväksyy.

17 §

Sopimuksen päättyttyä vuokralleottaja on velvollinen omalla kustannuksellaan toimittamaan laitteen myyjän varastoon tai enintään vastaavan matkan. Vuokralleottaja on velvollinen laitetta palauttaessaan luovuttamaan sen käyttäjän huomioonottaen normaalissa kunnossa.

Mikäli vuokralleottaja laiminlyö laitteen palauttamisvelvollisuuden tai laite ei palautettaessa ole sen käyttäjän huomioonottaen normaalissa kunnossa, vuokralleantaja on oikeutettu itse noutamaan laitteen jaltai saattaamaan sen edellä mainittuun kuntoon vuokralleottajan kustannuksella.

18 §

Vuokralleantaja on oikeutettu siirtämään kaikki tämän sopimuksen mukaan hänelle tulevat oikeudet ja velvollisuudet kolmannelle vuokralleottajalle ja velvollinen tällaisesta siirrosta tiedon saatuaan suorittamaan kaikki tämän sopimuksen mukaan hänen maksettavakseen kuuluvat maksut siirron saajalle.

19 §

Kaikki tähän sopimukseen tulevat lisäykset ja muutokset on tehtävä kirjallisesti, jotta ne olisivat pätevät. Kaikki tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet käsitellään vuokralleantajan kotipaikan alioikeudessa.

20 §

Tämä vuokrasopimus on laadittu kahtena kappaleena. Sopimus ei sido vuokralleantajaa ennen kuin vuokralleottaja on saanut oman kappaleensa siitä vuokralleantajan allekirjoittamana. Sopimus sitoo vuokralleotajaa hänen allekirjoitettuaan sen. Vuokralleantajan on ilman aiheetonta viivytystä palautettava sopimus allekirjoitettuna vuokralleottajalle.

LIITE 3.

468

SOPIMUS

1. Vuokralleottaja	11. Myyjä

Yllä mainittu myyjä ja Rahoitusyhtiö Oy tekevät täten sopimuksen, joka liittyy alla mainittujen ehtojen mukaiseen vuokrasopimukseen ja jonka ehdot ovat jäljempänä ja kääntöpuolella.

2. Paikkakunta, päiväys	12. Paikkakunta, päiväys
3. Vuokralleantajan allekirjoitus	13. Myyjän allekirjoitus
4. Todistaja	14. Todistaja
5. Todistaja	15. Todistaja
6. Vuokrauksen kohde	16. Ensimmäisen vuokran maksupäivä
7. Kohteen sijoituspaikka	17. Kohteen toimitusosoite
8. Vuokria (kpl)/erääntymisväli (kk)	18. Vuokralleantajan shekkitili
9. Vuokra varsinaisella vuokrakaudella liikevaihto-verottomasta hankintahinnasta lisättynä voimassa olevalla liikevaihtoverolla	19. Vuokra jatketulla vuokrakaudella
10. Vakuutusyhtiön nimi	20. Vuokrasopimuksen 15 §:ssä tarkoitettu jäännösarvo (liikevaihtoverottomasta hankintahinnasta lisättynä voimassa olevalla liikevaihtoverolla)

21. Vakuutusmuoto, jossa edunsaajana on Rahoitusyhtiö Oy

☐ Palo-vakuutus ☐ Vesijohto-vakuutus ☐ Murto-vakuutus ☐ Liikenne-vakuutus ☐ Auto-vakuutus ☐ Osamaksu-vakuutus ☐ Elektroniilaite-vakuutus

☐ Kone-vakuutus ☐ Koje-vakuutus ☐ Muu vakuutus

22. Erikoisehdot

1 §

Rahoitusyhtiö Oy ostaa myyjän tekemän ja vuokralleottajan hyväksymän tarjouksen perusteella edellä kohdassa 6 mainitun laitteen ja antaa sen vuokralle kääntöpuolella mainittujen ja muuten yleisesti sovellettavien vuokraehtojen mukaisesti.

2 §

Rahoitusyhtiö Oy ja myyjä sitoutuvat ilman aiheetonta viivytystä ilmoittamaan toisilleen tietoonsa tulleesta vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta.

3 §

Myyjä sitoutuu Rahoitusyhtiö Oy:n vaatimuksesta ostamaan laitteen Rahoitusyhtiö Oy:ltä

a) jos vuokralleottaja irtisanoo vuokrasopimuksen sen ehtojen mukaisesti,

b) jos Rahoitusyhtiö Oy purkaa vuokrasopimuksen sen johdosta, että vuokralleottaja asetetaan selvitystilaan, konkurssiin tai käyttää laitetta laittomaan tarkoitukseen tahi vuokralleottaja myöhästyy vuokran maksamisesta yli kaksikymmentä (20) päivää tai muuten rikkoo vuokrasopimuksen ehtoja.

Rahoitusyhtiö Oy sitoutuu siirtämään myyjälle takaisinostohetkeen mennessä erääntyneet maksamattomat vuokrasopimukseen liittyvät vuokrasaatavat viivästyskorkoineen.

4 §

Jos takaisinosto tapahtuu 3 §:n kohdan a) mukaisesti, takaisinostohinta on varsinaisen vuokrakauden päättyessä

a) 7 % liikevaihtoverottomasta hankintahinnasta lisättynä voimassa olevalla liikevaihtoverolla, kun liikevaihtoverollinen hankintahinta on yli 200.000 markkaa

b) 10 % liikevaihtoverottomasta hankintahinnasta lisättynä voimassa olevalla liikevaihtoverolla, kun liikevaihtoverollinen hankintahinta on 200.000 - 100.000 markkaa ja

c) 15 % liikevaihtoverottomasta hankintahinnasta lisättynä voimassa olevalla liikevaihtoverolla, kun liikevaihtoverollinen hankintahinta on alle 100.000 markkaa.

Jos vuokralleottaja käyttää yhden tai useampia vuoden pituisia jatkettuja vuokrakausia, ovat takaisinostohinnat prosentteina hankintahinnasta alla olevan taulukon mukaiset.

Jatkettujen vuokrakausien lukumäärä	Takaisinostohinta prosentteina liikevaihtoverollisesta hankintahinnasta		
	Vuokrauksen kohteen liikevaihtoverollinen hankintahinta mk		
	Yli 200.000	200.000 - 100.000	Alle 100.000
1	6 %	8 %	12 %
2	5 %	6 %	9 %
3	4 %	4 %	6 %
4	3 %	2 %	3 %
5	2 %	2 %	3 %
6	1 %	2 %	3 %
yli 6	1 %	2 %	3 %

Jos takaisinosto tapahtuu 3 §:n kohdan b) mukaisesti, takaisinostohinta on jäljellä olevien maksamattomien vuokrien ja kohdissa a), b) tai c) mainitun takaisinostohinnan nykyarvo takaisinostohetkellä. Korkokanta on 14 % p.a. Takaisinostohinta erääntyy maksettavaksi vaadittaessa.

Takaisinostohintaa koskevan laskun viivästyskorko on 16 % p.a.

TAKAUS

Tämän sopimuksen kaikin puolisesta täyttämisestä sitoutuu/sitoutuvat allekirjoittanut/allekirjoittaneet myyjän puolesta yhteisvastuulliseen omavelkaiseen takaukseen.

23. Päiväys	28. Päiväys
24. Takaajan allekirjoitus	29. Takaajan allekirjoitus
Nimikirjoitus painokirjaimin	Nimikirjoitus painokirjaimin
25. Takaajan nimi, jonka me allekirjoittaneet todistajat todistamme omakätisesti kirjoitetuksi kohtaan "Takaajan allekirjoitus"	30. Takaajan nimi, jonka me allekirjoittaneet todistajat todistamme omakätisesti kirjoitetuksi kohtaan "Takaajan allekirjoitus"
26. Todistaja	31. Todistaja
27. Todistaja	32. Todistaja

LIITE 4.

470

SOPIMUS OSAMAKSUSOPIMUSTEN RAHOITTAMISESTA

Alla mainitut rahoittaja ja myyjä ovat tänään tehneet jäljempänä ja kääntöpuolella mainituin ehdoin sopimuksen osamaksusopimusten rahoittamisesta ja hoitamisesta sekä niihin perustuvien saatavien perimisestä. Myyjä vakuuttaa tarkoin perehtyneensä sopimusehtoihin ja hyväksyvänsä ne kaikin puolin.

1. Rahoittajan allekirjoitus	4. Myyjän allekirjoitus
2. Paikkakunta, päiväys	5. Paikkakunta, päiväys
3. Todistajat	6. Todistajat

TAKAUS

Rahoittajan myyjältä olevien tähän sopimukseen perustuvien saatavien maksamisesta ja sopimuksen täyttämisestä muutoin, kuitenkin enintään markan määrään saakka, sitoutuu/sitoutuvat allekirjoittanut/allekirjoittaneet myyjän puolesta yhteisvastuulliseen omavelkaiseen takaukseen. Allekirjoittanut/allekirjoittaneet vakuuttaa /vakuuttavat tarkoin perehtyneensä sopimusehtoihin.

7. Takaajan allekirjoitus	10. Takaajan allekirjoitus
8. Paikkakunta, päiväys	11. Paikkakunta, päiväys
9. Todistajat	12. Todistajat

SOPIMUSEHDOT

13. Myyjän tässä sopimuksessa tarkoitettu liiketoiminta
14. Rahoitettavana olevilin osamaksusopimuksiin perustuvien saatavien yhteinen enimmäismäärä markkaa
15. Rahoituskiintiöpalkkio: % p.a.
16. Hyvityskorko sulkutilille: % p.a.
17. Rahoittajan shekkitili:
18. Myyjän shekkitili:

1 §

Rahoittaja sitoutuu kohdissa 13-18 sekä jäljempänä mainittavin ehdoin ja rajoituksin rahoittamaan myyjän osamaksuehdoin tapahtuvaa kohdassa 13 mainittua myyntiä ja hoitamaan tämän myynnin osamaksusopimuksiin perustuvien saatavien perimistä.

Mitä tässä sopimuksessa sanotaan myyjän osamaksusopimuksista, sovelletaan vastaavasti myyjän jälleenmyyjän tälle siirtämiin osamaksusopimuksiin.

2 §

Rahoitettavina olevilla osamaksusopimuksilla perustuvien saatavien yhteinen enimmäismäärä on määritelty kohdassa 14. Rahoittaja voi harkintansa mukaan suostua enimmäismäärän tilapäiseen ylittämiseen.

3 §

Rahoitettavien osamaksusopimusten on, elleivät rahoittaja ja myyjä kussakin tapauksessa erikseen sovi, täytettävä muun muassa seuraavat edellytykset:
a) osamaksusopimus on tehtävä kauppa- ja teollisuusministeriön osamaksukaupan lomakkeista antaman päätöksen mukaisille lomakkeille, jotka rahoittaja on hyväksynyt ja jotka ovat Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n suositusten mukaisia;
b) osamaksusopimuksen on noudatettava käteismaksuosan, maksuajan ja muiden mahdollisten luottoehtojen osalta voimassa olevaa lainsäädäntöä ja sen nojalla annettuja määräyksiä ja ohjeita;
c) osamaksuvelka on sovittava suoritettavaksi pääosin samansuuruisina erinä;
d) osamaksusopimuksen on sisällettävä lauseke, jonka mukaan myyjällä on oikeus ostajaa kuulematta ja tätä sitovasti siirtää ja luovuttaa osamaksusopimus liitteineen ja mahdollisine vakuuksineen kolmannelle edelleensiirto-oikeuksin;
e) osamaksusopimuksen tulee olla myyjän tai tämän jälleenmyyjän ja ostajan asianmukaisesti allekirjoittama.

Rahoittaja voi lisäksi antaa kirjallisesti osamaksusopimuksen sisältöä ja rakennetta koskevia rahoituksen edellytyksenä olevia ohjeita.

4 §

Myyjän tulee siirtää rahoitettavaksi haluamansa osamaksusopimus sekä sen mahdolliset liitteet ja vakuudet kaikkine sopimuksineen, sen liitteisiin ja vakuuksiin perustuvine tai liittyvine oikeuksineen rahoittajalle vakuudeksi myyjän kaikista velvoitteista rahoittajaan nähden.

5 §

Siirto toteutetaan lähettämällä rahoittajalle myyjän puolesta tätä sitovalla tavalla asianmukaisesti täytetty ja allekirjoitettu siirrettävää sopimusta koskeva siirtoluettelo, joka on tehty rahoittajan tätä tarkoitusta varten lähettämälle lomakkeelle. Siirtoluettelon ohessa rahoittajalle tulee lähettää luettelossa tarkoitetut osamaksusopimukset kaikkine liitteineen.

Lähettämisen tulee tapahtua siten, että siirtoluettelo liiteasiakirjoineen on rahoittajalla viimeistään neljätoista (14) päivää ennen seuraavan maksamatta olevan osamaksuerän eräpäivää.

6 §

Siirretyllä osamaksusopimuksella myydyn esineen takaisinotto-oikeus kuuluu yksin rahoittajalle tai tämän määräämälle.

7 §

Vastaanotettuaan asianmukaisesti siirretyn osamaksusopimuksen rahoittajan tulee viivytyksettä päättää, hyväksytäänkö sopimus rahoitettavaksi. Rahoittajan asiana on ilmoittaa ostajalle rahoitettavaksi hyväksytyn sopimuksen siirrosta rahoittajalle.

Mikäli sopimusta ei hyväksytä rahoitettavaksi, rahoittajan on viivytyksettä siirrettävä sopimus takaisin myyjälle, sekä palautettava siihen yhteydessä saamansa asiakirjat.

8 §

Hyväksyttyään siirretyn osamaksusopimuksen rahoitettavaksi rahoittaja suorittaa kohdassa 18 mainitulle myyjän tilille osamaksusopimuksen mukaan ostajan velaksi jääneen määrän vähennettynä tämän sopimuksen mukaisella rahoituskorolla ja sulkutilille pidätettävällä määrällä. Myyjän tilille suoritettavasta määrästä rahoittaja on lisäksi oikeutettu vähentämään tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet saatavansa myyjältä.

9 §

Rahoittaja perii myyjältä Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n päätöksen mukaisesti rahoituskiintiöpalkkiona kohdassa 15 mainitun prosenttimäärän vuodelta ko ko rahoituskiintiön määrästä. Rahoituskiintiöpalkkio peritään vuosineljänneksittäin etukäteen. Lisäksi rahoittaja perii kulloinkin voimassa olevan Suomen Rahoitusyhtiöiden Yhdistys r.y:n rahoituskorkotaulukon mukaisen rahoituskoron rahoitettavien osamaksusopimusten määrästä.

Mikäli Suomen Pankki korottaa tai alentaa peruskorkoa, rahoituskiintiöpalkkion prosenttimäärä vastaavasti nousee tai laskee 3/4 siitä prosenttimäärästä, jolla peruskorkoa on muutettu.

10 §

Sulkutilille pidätettävä määrä on viisi (5) prosenttia rahoitetun osamaksusopimuksen mukaan rahoitushetkellä ostajan velkana olevasta määrästä. Rahoittaja hyvittää sulkutilillä olevalle varoille kohdassa 16 mainitun prosenttimäärän vuotuisen koron. Mikäli Suomen Pankki korottaa tai alentaa peruskorkoa, sulkutilillä olevalle varoille hyvitettävä korko muuttuu vastaavasti.

Sulkutilillä olevat varat ovat vakuutena myyjän kaikkien tähän sopimukseen perustuvien tai siitä johtuvien sitoumusten ja muiden velvoitteiden täyttämisestä rahoittajalle.

Rahoittaja suorittaa sulkutilillä olevien varojen tarkistuslaskennan kalenterikuukausittain sekä suorittaa myyjän tilille tarkistuslaskentaa seuraavan kuukauden 10. päivään mennessä määrän, joka tarkistuslaskennan mukaan on ylittänyt viisi (5) prosenttia tuolloin rahoitettavina olleiden osamaksusopimusten mukaisesta ostajan velan yhteismäärästä.

11 §

Myyjä vastaa siitä, että rahoitettavana olevalla osamaksusopimuksella myyty esine on vakuutettu mahdollisten yhtiölismääräysten ja alalla vallitsevan käytännön mukaisesti riittävästä määrästä.

12 §

Siirretyn osamaksusopimuksen tai sen ehtojen muuttamiseen vaaditaan sekä rahoittajan että myyjän kirjallinen suostumus. Rahoittajalle on kuitenkin oikeus myöntää ostajalle tilapäistä maksun lykkäystä.

13 §

Rahoittaja huolehtii rahoitettavana olevan osamaksusopimuksen maksuerien perinnästä jäljempänä mainituin tavoin, ellei muusta ole erikseen sovittu.

14 §

Mikäli ostaja laiminlyö maksuerän osamaksusopimuksen mukaisen suorituksen, rahoittaja lähettää ostajalle tämän ilmoittamalla osoitteella kaksi kirjallista maksukehotusta, ensimmäisen aikaisintaan 5. ja viimeistään 9. pankkipäivänä eräpäivästä ja toisen aikaisintaan 7. ja viimeistään 10. pankkipäivänä ensimmäisen maksukehotuksen lähettämisestä. Tieto toisesta maksukehotuksesta on samalla lähetettävä myyjälle.

Jollei ostaja viimeistään 7 pankkipäivän kuluessa toisen maksukehotuksen lähettämisestä ole suorittanut siinä tarkoitettua maksuerää, myyjä on velvollinen suorittamaan sen viivästyskorkoineen rahoittajalle tämän niin vaatiessa.

15 §

Mikäli ostaja on laiminlyönyt kahden peräättäisen maksuerän osamaksusopimuksen mukaisen suorituksen, myyjä on velvollinen rahoittajan vaatimuksesta ja riippumatta siitä, ovatko 14 §:n mukaiset maksukehotukset johtaneet tulokseen, rahoittajalle suorittamaan ostajan osamaksusopimukseen perustuvan koko velan viivästyskorkoineen.

Saatuaan myyjän tässä §:ssä tarkoitetun suorituksen rahoittaja on velvollinen viivytyksettä siirtämään osamaksusopimuksen kaikkine liitteineen ja vakuuksineen sekä niihin perustuvine tai liittyvine oikeuksineen takaisin myyjälle. Myyjä on velvollinen lähettämään takaisinsiirrosta ilmoituksen ostajalle tämän ilmoittamalla osoitteella.

16 §

Myyjä on velvollinen vuosittain toimittamaan rahoittajalle tilinpäätöksensä sekä muutoinkin antamaan ne tiedot ja asiakirjat, jotka rahoittaja tarvitsee sopimuksen täyttämisen valvomiseksi ja myyjän taloudellisen aseman selvittämiseksi. Allekirjoittamalla tämän sopimuksen myyjä suostuu siihen, että rahoittaja saa pankeilta myyjää koskevia muutoin luottamuksellisia tietoja.

17 §

Se seikka, että rahoittaja yksittäistapauksissa tai vakiintuneesti jättää käyttämättä jonkin tähän sopimukseen perustuvan oikeutensa tahi muutoin menettelee toisin kuin mihin rahoittajalla sopimuksen ehtojen perusteella olisi oikeus, ei vaikuta rajoittavasti rahoittajan oikeuteen sittenmin muissa tapauksissa vedota sopimusehtoihin.

18 §

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi ja kumpikin sopimuspuoli on oikeutettu irtisanomaan sen yhden kuukauden irtisanomisajalla. Sopimuspuoli voi kuitenkin purkaa sopimuksen välittömin vaikutuksin, milloin toinen olennaisesti on rikkonut sopimuksen tai milloin toisen sopimukseen perustuvien velvollisuuksien täyttämisen voidaan katsoa olennaisesti vaarantuneen.

Irtisanomisesta huolimatta vastaa myyjä rahoittajalle siirtämistään osamaksusopimuksista sekä niistä aiheutuvista kustannuksista tämän sopimuksen mukaisesti, kunnes rahoittaja on saanut niistä täyden suorituksen.

19 §

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitakysymykset ratkaistaan Helsingin raastuvanoikeudessa.

20 §

Tästä sopimuste on laadittu kaksi kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

LIITE 5.

472

SOPIMUS VUOKRAUSSOPIMUSTEN RAHOITTAMISESTA

Rahoitusyhtiö Oy:n, jota seuraavassa sanotaan rahoittajaksi, ja .....
..... kesken, jota seuraavassa sanotaan asiakkaaksi, on tänään tehty seuraava sopimus, mikä koskee moottoriajoneuvojen ja työkoneiden vuokraussopimusten rahoitusta ja sopimuksiin perustuvien saatavien perimistä .....(.....) markan määrään saakka.

1 §

Asiakas vuokraa tavaran omissa, edustajansa tai jälleenmyyjänsä nimissä. Vuokraussopimuksen allekirjoittavat sekä asiakas, hänen edustajansa tai jälleenmyyjänsä että vuokralleottaja. Asiakas toimittaa vuokraussopimuksen liitteineen asianmukaisesti siirrettynä rahoittajalle. Rahoitettaviksi siirretyistä vuokraussopimuksista rahoittaja antaa asiakkaalle luottoa tämän sopimuksen liitteenä olevien laskemisperusteiden mukaan.

2 §

Vuokraussopimukset on tehtävä lomakkeilla, jotka sekä rahoittaja että asiakas ovat hyväksyneet.

3 §

Asiakas toimittaa vuokraussopimukset liitteineen rahoittajalle siten, että luovutettujen sopimusten osoittamaan ensimmäisen maksupäivään on aikaa vähintään kaksi viikkoa. Rahoittaja on oikeutettu määräämään, mitkä asiakkaan tälle toimittamat vuokraussopimukset tämä haluaa rahoittaa. Sopimukset, joita rahoittaja ei hyväksy, on palautettava asiakkaalle viimeistään kymmenen päivän kuluessa.

4 §

Asiakas siirtää vuokraussopimukset liitteineen kaikkine niihin kuuluvine oikeuksineen rahoittajalle pidättäen itselleen kuitenkin omistusoikeuden vuokrattuun esineeseen. Vuokratun esineen takaisinottooikeus kuuluu siirron jälkeen yksin rahoittajalle. Vuokraussopimukset kaikkine niihin liittyvine oikeuksineen ovat panttina kaikista asiakkaan velvoitteista rahoittajaan nähden.

Hyväksymiensä vuokraussopimusten osalta rahoittaja huolehtii vuokraerien perimisestä, ottaen kuitenkin huomioon sen, mitä jäljempänä 6 §:ssä on sanottu.

5 §

Asiakas vastaa kaikista vuokratuista esineistä tai vuokraussopimuksista johtuvista veroista ja maksuista samoinkuin siitä, että vuokratut esineet ovat erikseen sovittavin tavoin asianmukaisesti vakuutettuja.

6 §

Rahoittaja ei ole oikeutettu muuttamaan vuokraussopimuksen ehtoja sopimatta siitä erikseen asiakkaan kanssa, eikä asiakas ole sopimuksen siirtämisen jälkeen oikeutettu millään tavoin ilman rahoittajan suostumusta puuttumaan tämän suorittamaan perimistoimintaan.

Ellei rahoittaja ole saanut vuokraerää seitsemän päivän kuluessa eräpäivästä, tämä lähettää vuokralleottajalle huomautuskirjeen. Huomautuskirjeen lähettämisestä ilmoitetaan asiakkaalle. Ellei vuokralleottaja maksa vuokraerää ja viivästyskorkoa huomautuskirjeessä mainitun ajan (seitsemän päivän) kuluessa, on asiakas velvollinen maksamaan vuokraeran sekä huomautuskulut ja ylipäiväkoron.

Mikäli vuokralleottaja laiminlyö kahden peräättäisen vuokraerän sopimuksen mukaisen suorittamisen, on asiakas velvollinen, mikäli rahoittaja vaatii, maksamaan rahoittajalle kaikki kysymyksessä olevaan vuokraussopimukseen perustuvat rahoittajan saatavat.

7 §

Rahoittajan perimä korko rahoitetulle määrälle lasketaan erillisen taulukon mukaan etukäteen.

Tässä sopimuksessa mainitusta myönnetystä kokonaisluottomäärästä rahoittaja perii limiittiprovisiota % per annum. Provisio peritään vuosineljänneksittäin etukäteen.

8 §

Niistä toimenpiteistä, joihin rahoittaja asiakkaan erillisestä toimeksiannosta mahdollisesti ryhtyy, on rahoittaja oikeutettu veloittamaan palkkiota kussakin tapauksessa erikseen sovittavien perusteiden mukaan.

9 §

Kumpikin sopimuspuoli on oikeutettu irtisanomaan tämän sopimuksen päättyväksi yhden kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

Irtisanomisesta huolimatta vastaa asiakas rahoittajalle siirtämistään vuokraussopimuksista sekä niistä aiheutuvista kustannuksista, kunnes rahoittaja on saanut niistä täyden suorituksen.

10 §

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitakysymykset ratkaistaan Helsingin raastuvanoikeudessa.

11 §

Tämä sopimus on kirjoitettu kahtena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja päiväys:
Allekirjoitukset:
Todistajat:

OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO

Senaatin oikeusosaston ratkaisut (SOO)

11.3.1883 t. (JFT 1883 s. 178—186)	197
5.5.1887 t. (JFT 1887 s. 239—243)	197
25.2.1888 t. (JFT 1888 s. 263—266)	197
29.11.1904 t. n:o 25	245
11.7.1905 t. n:o 1	14, 16
9.11.1906 t. n:o 5	233
30.11.1906 t. n:o 27	16, 407
23.1.1908 p. n:o 27	245
8.5.1913 t. n:o 4	425
1917 t. n:o 96.	317

Korkeimman oikeuden ratkaisut (KKO)

1919 p. II 1007	245
1919 t. II 29	180
1920 p. II 708	415
1920 t. II 268	399
1921 t. II 340	160
1922 t. I 38	236
1922 t. II 229	317, 339
1923 p. II 1192	260
1923 p. II 1372	233, 263
1923 p. II 1416	340
1923 t. II 92	407
1923 t. II 131	289
1923 t. II 590	284—285
1924 p. II 185	340
1924 p. II 697	340
1925 t. I 36	197
1925 t. II 98	160
1925 t. II 346	395
1925 t. II 427	197
1926 I 24	245
1926 I 39	399
1926 II 138	289

1926 II 208 415
1927 II 441 178
1928 II 2 260
1928 II 6 233—234, 263
1928 II 34 160
1928 II 63 129
1928 II 277 14
1928 II 286 399
1929 II 122 14
1929 II 394 237
1929 II 395 237
1929 II 468 260
1929 II 508 165
1929 II 564 14
1929 II 634 399
1930 II 150 290
1930 II 376 340
1930 II 406 129
1930 II 484 415
1930 II 485 228—229, 250, 258
1930 II 511 259
1930 II 528 178
1930 II 655 228, 259
1931 I 47 245
1931 II 19 415
1931 II 65 14
1931 II 347 259—260, 263, 273—276
1931 II 405 16, 408
1931 II 409 228—229, 258, 263
1931 II 410 323, 344
1932 I 22 245
1932 I 24 395
1932 I 51 258—260, 263, 273—276
1932 I 64 228—229, 263
1932 I 70 228—229
1932 I 132 162
1932 II 119 323
1932 II 133 236
1932 II 159 178
1932 II 199 270
1932 II 202 355
1932 II 261 236
1932 II 373 228—229, 250, 258
1932 II 384 340
1933 II 3 162
1933 II 4 396

1933 II 71 39
1933 II 91 340
1933 II 149 233
1933 II 150 129
1933 II 162 188
1933 II 164 289
1933 II 171 259—260, 273 276
1933 II 274 211
1933 II 432 14
1933 II 451 162
1933 II 468 133
1933 II 495 340
1934 I 43 233
1934 II 92 419
1934 II 139 340
1934 II 325 14
1934 II 418 270
1934 II 480 340
1934 II 481 178
1935 I 60 38
1935 II 35 402
1935 II 565 39
1935 II 604 178
1936 II 81 178
1936 II 162 245—246
1936 II 175 241—242
1936 II 234 415
1936 II 357 396, 402
1936 II 436 445
1937 I 31 236
1937 II 165 197
1937 II 525 410
1938 II 278 399
1938 II 482 399
1938 II 586 162
1938 II 591 317
1939 II 276 233, 263
1939 II 588 355
1940 I 6 178
1941 I 12 399
1941 II 176 165
1943 II 101 399
1943 II 216 395
1947 II 185 271
1948 II 79 233
1948 II 101 129

1948 II 180	165
1948 II 217	399
1948 II 251	236
1948 II 381	402
1949 II 35	233
1949 II 122	178
1949 II 327	129
1949 II 365	236
1949 II 369	260
1949 II 389	178
1950 II 9	233, 263
1950 II 28	399
1950 II 145	290
1950 II 180	340
1950 II 440	178
1950 II 441	236
1951 II 146	290
1954 II 70	415—416
1956 II 25	290
1956 II 97	241
1958 II 80	323, 349
1958 II 131	228, 233, 242
1959 II 22	417
1959 II 42	162
1960 II 23	133
1961 II 25	165
1962 II 51	361
1962 II 56	14
1963 II 30	290
1963 II 56	38
1964 II 80	165
1964 II 87	340
1964 II 115	433
1965 II 57	178, 221
1966 II 88	434
1966 II 108	268—269, 277, 322
1967 II 46	233, 242
1968 I 7	445—446
1968 II 53	323—324, 349
1969 II 45	178
1969 II 101	445
24.7.1969 n:o 1547	310—311
1970 II 34	133
1970 II 88	374
1971 II 23	317
1971 II 65	323, 349

1971 II 102 284, 303, 324
1972 II 29 221
1973 II 10 126
1973 II 19 445
1973 II 72 374
1973 II 87 63—64, 442, 446
1973 II 96 374
17.10.1973 n:o 2022 229, 245
30.11.1973 n:o 2487 222—223
1974 II 79 355, 377
1975 II 2 212
1975 II 8 126
6.5.1975 n:o 574 323
7.5.1975 n:o 510 189, 396
1976 I 3 396—397
1976 II 9 126
1976 II 82 42—43
1976 II 95 221
1977 I 1 410, 421, 439, 442, 449
1977 I 4 323, 349, 350—353
1977 II 29 258
1977 II 64 181, 197
1977 II 103 156
1978 II 6 156
1978 II 19 233, 263, 265—266
1978 II 126 170
21.6.1978 n:o 1138 24
1979 II 121 39
1980 II 39 126
1981 II 47 242, 254, 264—267, 271
1981 II 100 419
1981 II 141 365
1981 II 163 325
1981 II 167 85
20.8.1981 n:o 2878 254
24.8.1981 n:o 309 260
26.11.1981 n:o 3338 323—324
1982 II 12 293
1982 II 25 416—419, 425, 427
1982 II 83 241—242
1982 II 84 241—242
1982 II 85 241
1982 II 86 233, 241—242
1982 II 87 233, 241—242
1982 II 141 85
1982 II 158 289

1982 II 192 83, 85
1982 II 197 78, 269, 407, 424—425, 427
28.1.1982 n:o 3873/81 361
22.6.1982 n:o 4584/81 188—189, 194, 223—224
21.12.1982 n:o 2846 197, 324
31.12.1982 n:o 707 77—79, 269
1983 II 78 85
1983 II 91 155
1983 II 104 126
1983 II 132 174—176
1984 I 1 83
1984 I 3 211—212, 394, 410, 439
1984 I 4 5
1984 II 39 410
1984 II 57 156—158
1984 II 65 126
1984 II 86 5
1984 II 118 443
1984 II 119 164
1984 II 227 44, 339
1985 II 36 83, 85
1985 II 92 217
1985 II 131 260
1985 II 175 425
1985 II 177 63—64, 406
1986 I 1 417
1986 I 2 325, 351—353
1986 II 12 5
1986 II 53 443
1986 II 67 126
1986 II 78 85
1986 II 87 253—254, 324—325, 328
1986 II 134 367
1986 II 144 85
23.6.1986 n:o 2021 39, 161—163
1987:14 419—420, 425, 427
1987:53 258
1987:109 83, 85
1987:117 378

Alla mainitut hovioikeusratkaisut ovat lainvoimaisia. Korkeimman oikeuden ratkaisu, jolla valituslupa on evätty, on mainittu sulkeissa asianomaisen hovioikeuden ratkaisun jäljessä. Ratkaisut, joissa korkein oikeus on evännyt muutoksenhakuluvan, on luetteloitu edellä muiden korkeimman oikeuden ratkaisujen joukossa.

Helsingin hovioikeus (HHO)

17.5.1980 t. n:o 39	296
28.1.1981 t. n:o 1072	406
9.9.1981 t. n:o 514	197
19.1.1983 t n:o 779	
(KKO 4.5.1983 n:o 1825)	324
24.10.1984 t. n:o 369	406
12.12.1984 t. n:o 569	
(KKO 19.3.1985 n:o 647)	24, 67
6.2.1985 t. n:o 1078	325
6.3.1985 t n:o 965	407
4.9.1985 t. n:o 383	24
23.10.1985 t. n:o 770	406
27.11.1985 t. n:o 1208	407
8.1.1986 t. n:o 934	
(KKO 25.4.1986 n:o 1316)	24, 67—68
8.1.1986 t. n:o 1294	
(KKO 25.4.1986 n:o 1314)	210
8.1.1986 t. n:o 1295	
(KKO 25.4.1986 n:o 1315)	210
29.1.1986 t. n:o 1433	407
11.6.1986 t. n:o 164	407
11.6.1986 t. n:o 473	121
27.8.1986 t. n:o 480	406
27.8.1986 t. n:o 481	406
8.10.1986 t. n:o 635	406
5.11.1986 t. n:o 536	67—68, 406
3.12.1986 t. n:o 755	409
28.1.1987 t. n:o 1073	425
10.6.1987 t. n:o 17	406
9.9.1987 t. n:o 524	
(KKO 11.12.1987 n:o 3392)	406
23.9.1987 t. n:o 755	407

Itä-Suomen hovioikeus (IHO)

7.10.1982 t. n:o 1864/82	388
25.8.1983 t. n:o 103/83	141, 229, 245
26.3.1987 t. n:o 592	407
9.6.1987 p. n:o 1141	284, 324

Kouvolan hovioikeus (KoHO)

5.9.1979 t. n:o 831/79	188
20.12.1979 t. n:o 1250/79	309
13.11.1985 t. n:o 1079/85	24
3.9.1986 t. n:o 1406/86	303, 309, 324

Rovaniemen hovioikeus (RHO)

28.8.1981 t. n:o 585/81	410
30.11.1984 t. n:o 1209/84	324
11.3.1987 t. n:o 74/87	24, 406
22.4.1987 t. n:o 423/87	254, 324
3.2.1988 t. n:o 8/88	325
17.2.1988 t. n:o 115/88	
(KKO 31.5.1988 n:o 1785)	24

Turun hovioikeus (THO)

12.12.1977 241077-n:o 815	388
2.5.1980 240180-n:o 96	296
2.9.1983 160583-n:o 537	
(KKO 7.12.1983 n:o 4618)	303, 309, 324
17.5.1985 260385-n:o 323	160—162
6.9.1985 180685-n:o 602	24
30.10.1987 021087-n:o 966	
(KKO 27.1.1988/206)	163
22.1.1988 101287-n:o 1256	407

Vaasan hovioikeus (VHO)

31.3.1983 t. n:o 347/83	284, 324
20.12.1984 t. n:o 1852/84	325
19.12.1985 t. n:o 2009/85	406
12.6.1986 t. n:o 278/86	
(KKO 10.10.1986 n:o 3112)	157—158, 160—161, 211, 324—325
7.8.1986 t. 898/86	
(KKO 4.11.1986 n:o 3338)	157—158, 160—161
15.10.1987 t. n:o 55/87	406
17.12.1987 t. n:o 1869/87	160

Markkinatuomioistuimen ratkaisut (MT)

1981:17	267—268
1986:6	91—92, 172, 404—406

Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisusuositukset (KVL)

80/34/98	89
81/33/3448	89
82/33/1172	89
83/33/1191	89
83/33/1784	89
83/37/986	407
84/33/459	89
87/33/2877	384

ASIAHAKEMISTO

Aikaprioriteettisääntö 29
Ajoneuvovero, ks. moottoriajoneuvovero
Aksessiosaanto 265—266, 287, 298—299
Alivuokraus 23, 347—348
Alus 94 av. 3, 144, 148—152, 204—209, 224 av. 10, 280—285, 288, 290 av. 13, 295
Aluskiinnitys 140, 150, 205—208, 224 av. 10, 227, 283, 286, 288, 290 av. 13, 294
Antedateeraus 145, 211
Arvoperiaate 128—129
Asemavaltuutus 341, 343 av. 6, 433
Asennuskustannukset 388
ATK-laitteita koskevat leasingsopimukset 67—68, 402, 429
Auto, ks. moottorikäyttöinen ajoneuvo
Autoja koskevat leasingsopimukset 3—4, 23—24, 56, 61, 65, 320, 407, 408 av. 9, 429
Autokiinnitys 140, 150, 205—208, 224 av. 10, 227, 283, 286, 288, 290 av. 13, 294
Autovero 174, 181, 393
Avoin kauppa 198—202
Compensatio lucri cum damno 398—399, 409
Confirming, ks. Ostolaskujen rahoitus
Cut off -lauseke 443—444
Denuntiaatiovaatimus 7 av. 15, 107 av. 10, 435—437
Detentio-oikeus 11, 30, 32, 132—134, 190, 192, 196—198, 201—202, 258, 288—290, 450
Dynaaminen suoja 2, 34—37, 47
Ehdollinen omistusoikeus 31
Ekstinktio 187, 192
Elinkeinoilmoitus 123
Elinkeinonharjoittajan osamaksukauppa, käsite 9
Ennakoitu sopimusrikkomus, (ks. myös pysäyttämisoikeus) 40, 198—201
Erillääpitämisvelvollisuus, myyntikomissionsaajan 335—336, 338—340
Erityisen etuoikeuden omaavat velkojat 122
Erityisesine 191—192
Esineoikeudellinen tyyppipakko 46—47
Esisopimus 64, 198—202
Etuosto-oikeus 75
Financial leasing, käsite 18—19
Hallinnan luovuttaminen
— leasingvuokratun esineen 23, 44—45, 347—348, 426
— omistuksenpidätyksin myydyn esineen 12, 38, 40, 125, 346—347
Hallinnansiirtovaatimus, käsite 7 av. 15, 102—103
Hallinta
— myyjän legaalisen purkuoikeuden edellytyksenä, ks. pysäyttämisoikeus
— panttioikeuden edellytyksenä ks. hallinnansiirtovaatimus
— pidätysoikeuden edellytyksenä 289—290, 389
— saantosuojan edellytyksenä 126, 187, 192
Hire 18 av. 1
Hire-purchase 77—79, 212—213
Huolenpitovelvollisuus 20 av. 4, 23, 297—298
Huoltoleasing 23
Hyvike, LiikVakL 16 §:n mukainen 382 av. 19, 385—386
Hyväksyminen 260
Ilma-alus 94 av. 3, 148—152, 204—209, 224 av. 10, 280—283, 288, 290 av. 13
Ilma-aluskiinnitys 140, 150, 224 av. 10, 227, 282—283, 286, 288, 290 av. 13, 294

In dubio contra stipulatorem 170, 306
Indispositiivisuus, ks. Pakottavuus
Inhouse-rahoitusyhtiöt 16 av. 13
Irtaimen omaisuuden luvaton käyttäminen 14
Irtaimistokiinnitys 122—123
Julkivarmistusvaatimus, käsite 7 av. 15, 102—103
Juoksevat sitoumukset
— niiden käytön kielto kulutusluotoissa 52, 392 av. 11, 448—449
— ostajan asema niitä käytettäessä 444—446, 448—449
Kauppaedustaja, edustusvallan ylitys 343 av. 6
Kaupparekisteri-ilmoitus 123
Kavallus 14, 339—340
Kiinteistökiinnitys 46 av. 5, 230 av. 4, 236—237, 239, 241—242, 252, 260, 410 av. 3
Kohtuullistaminen, ks. Sovittelu
Konkurssi, alkamisajankohta 351 av. 3, 419 av. 13
Konkurssivalvonta, vaikutus omistajan oikeusasemaan 39, 43—44
Konventionaalinen pidätysoikeus 290, 389
Korko 52—53, 101, 131, 139—140, 142, 144, 160, 220, 315, 354—355, 358, 359 av. 10, 360, 362, 364—365, 367—369, 380, 383—385, 392 av. 11, 395, 397, 400—401, 403, 411, 414, 449
Korvausperiaate 128—130
Kuljetuskustannukset 366, 388, 390—391
Kuluttajan osamaksukauppa, käsite 9
Kulutusluotto, käsite 54
Kulutusluottokauppa, käsite 9
Kunnossapitovelvollisuus 19—21, 23, 296—298
Kustannusten korvaus 298 av. 10, 399—400
Kvalifioitu tieto 260 av. 7
Kytkentäehto 50—51, 356—357, 359, 361, 377—378, 386—388, 414 av. 15
Käyttökoulutuskustannukset 402
Käyttöoikeus
— leasingvuokralaisen 23, 37, 246—247, 329
— ostajan omistuksenpidätyskaupassa 11—12, 37, 41, 246—247, 329
Lainhakukustannukset 391—392, 395
Lajiesine 191—192
Lasku 160—162
Leasingtilisopimus 431
Lex commissioria -ehto 10
Liikennevakuutus 382, 385—386, 388
Liikevaihtoverotus 57 av. 6
— investointien liikevaihtoverohelpotukset 26
— korko 380 av. 10
— vakuutusmaksut 382 av. 16
Lunastusoikeus, leasingvuokralaisen 24, 45, 59, 61—62, 67—77, 80, 121, 154, 212—213, 244, 251—252, 344, 408, 425—427, 437—438
Luottotappiot 98—99
Luottotiedot 99, 380, 385
Lyhennysehto 50—51, 355 av. 3, 387 av. 4 ja 5, 422—423
Lykkäävä ehto 9—10, 30—31
Maksamismääräyskustannukset 391—392, 395
Maksusuoja 433 av. 1
Menettämisehto 401—402
Moottoriajoneuvovero 388, 393—394
Moottorikäyttöinen ajoneuvo 3—4, 18, 23—25, 27, 56—57, 61, 65, 126 av.4, 148—152, 204—209, 224 av. 10, 280—283, 288, 290 av. 13, 292, 295—296, 320, 322—323, 373, 387—388, 407, 408 av. 9, 428—429, 433
Moottoripyörävero, ks. autovero
Muotovaatimus
— epävarsinainen 140 av. 2
— ohjeellinen 140 av. 2
— varsinainen 140 av. 2
Myymis- ja hukkaamiskielto 245—246
Myyntitilisopimus 44 av. 11, 322
Määräämisvalta
— leasingvuokralaisen 23, 37, 62
— ostajan omistuksenpidätyskaupassa 12, 37, 62
Numerus clausus, ks. Esineoikeudellinen tyyppipakko
Oikeudenkäyntikulut 391—392, 395
Oikeuksien yhteisyys 230 av. 3

Olennainen ainesosa 268, 284
Omistajan hallintaoikeus 31—33, 36, 40—42
Omistajan kompetenssi 36, 41, 105, 126—128, 131, 191—192
Omistuksen yhteisyys 230
Omistusvakuus, käsite 1
Operating leasing, käsite 18—19
Osamaksukaupan luottoehdot 25, 56—57, 209 av. 1, 372—374
Ostolaskujen rahoitus 431
Pakottavuus
— KSL 7 luvun 72—73, 80, 360, 389, 393
— OsamKL:n 72—73, 80, 360, 376, 393
— sivullisten asemaa koskevien normien 35—36, 178 av. 2
Paljousesine 227
Panttausilmoitus, ks. denuntiaatio
Pidätysoikeus 1, 14, 122 av. 2, 214, 286, 289—290, 355, 372, 386, 388—389
Poisto-oikeus, tuloverotuksessa 26, 57
Polttoaine 388 av. 7
Protestointikustannukset 391—392
Purkava ehto 10, 31, 167—168
Purkuehto 10, 167—181
Pysäyttämisoikeus 11, 30, 32, 132—134, 190, 192, 196—198, 201—202, 215—216, 218—219, 258, 288—290, 450
Rahoitusleasing, käsite 19
Rahoitusyhtiö 3 av. 1
Rakennus 8, 42—43, 77—78, 189 av. 20, 224 av. 1, 227, 232—234, 239—240, 241 av. 15, 250—254, 258, 263, 268, 269 av. 1, 273—274, 293, 323, 328, 349—350, 396 av. 7, 424—425, 427
Rekisteröintikustannukset, moottoriajoneuvon 388
Rent 18 av. 1
Rental leasing 21 av. 7
Resolutiivinen ehto, ks. purkava ehto
Revolving lease 319—320
Saantosuoja, ks. vilpittömän mielen suoja
Samaistus 226, 441—443
Sananrajaperiaate 177 av. 1
Selonottovelvollisuus, luovutuksensaajan 119—120, 126—128, 147, 166, 179, 191, 208
Separaatio-oikeus 15 av. 8, 21 av. 10, 211 av. 7, 336 av. 8, 338—339, 340 av. 10, 342 av. 2
Sopimusehtojen sääntely 87
Sopimussakko 391, 401 av. 24, 406, 407 av. 7, 424, 425 av. 2
Sosiaalinen suorituseste 397 av. 9
Sovittelu 56, 81—92, 266—267, 287, 298 av. 11, 306, 363, 403, 406—407
Spesifikaatio 304
Staattinen suoja 2, 41, 47
Suspensiivinen ehto, ks. lykkäävä ehto
Takaisinostositoumus 63, 67, 408 av. 9, 430—431
Takaisinottoehto 10, 167—181
Takaisinsaanti
— konkurssissa ja ulosotossa 104—105, 112, 130, 185—186, 196, 204 av. 4, 212 av. 8, 213—219, 224, 291, 325
— tilityksen johdosta 42, 416
Takaus 429—430, 438, 442, 446—447
Takautumisvastuu 429, 438—439, 441 av. 2
Tarjous 198—202
Teollistamissopimukset 79
Tietoisuus sitovuusperusteena 188—189, 258—261, 288
Tililuotto 51, 98—99, 372, 376
Tilitysvelvollisuus, myyntikomissionsaajan 335—336, 340
Traditiovaatimus, ks. hallinnansiirtovaatimus
Tuottokorko 315, 400—401
Ulosmittaus
— leasingsopimukseen perustuvien vuokralaisen oikeuksien 44—45, 121, 426
— omistuksenpidätyksin myydyn esineen 12, 39—42
— omistuksenpidätyskauppaan perustuvien ostajan oikeuksien 38, 42—43, 418, 421—422
— vaikutus myyjän takaisinotto-oikeuteen 415, 418
Vahvistuskirje 161—163, 195—196
Vakavan tarkoituksen puuttuminen 72, 221, 231, 326—327
Vakioehdot, ks. Yleiset sopimusehdot

Vakuusluovutus 1 av. 1, 7, 214, 219—224, 290, 435—437
Vakuuttamisvelvollisuus 14, 382, 385
Vakuutusmaksut 354, 358, 359 av. 10, 362, 365, 369, 380—382, 385—386, 388, 404 av. 3, 414 av. 15 ja 16
Valeoikeustoimi 105, 145, 150, 177 av. 1
Valitus, tilitystä koskeva 416 av. 4
Vene 151
Viivästyskorko 139—140, 365—366, 368—369, 380—381, 385, 414
Vilpittömän mielen suoja
— aluskiinnityksen haltijan 150, 205—208
— autokiinnityksen haltijan 150, 205—208
— ilma-aluskiinnityksenhaltijan 150, 205—208
— käteispanttivelkojan 14, 29, 106, 119—120
— luovutuksensaajan 8, 12, 14, 29, 35, 106, 119—120, 125—132, 135, 147, 166, 179, 187, 191—192, 202 av. 1, 208, 223—224, 229, 236, 274, 278, 286, 307, 341—344
Virka-apu
— kustannusten korvaaminen 390
— ulosotonhaltijan 140 av. 3, 173 av. 6, 264, 270—271
— ulosottomiehen 11, 13, 140—141, 143, 159, 171—173, 183, 268—270, 287, 296, 306, 361, 364, 367—368, 370—371
Vuokrakauppa 14 av. 3, 37, 64, 68—69, 76, 78, 80, 186, 210, 242, 305, 315, 396, 407, 425, 427, 438
Vuokrakausi 18 av. 1, 19, 22—23, 25, 57, 66, 319—320, 402
Väitesuoja
— juoksevan velkakirjan siirronsaajan 444—446
— vekselin siirronsaajan 444—446, 448—449
Väliintulo-oikeus, myyntikomissionsaajan 337, 340
Yhteisomistus 280, 291—294, 302—303, 316—319
Yleisen etuoikeuden omaavat velkojat 122, 124—125
Yleiset sopimusehdot 3—4, 22, 84—85, 154—159, 170, 306
Yrityskiinnitys 108 av. 2, 116, 122—125, 307, 327, 437 av. 12