

Juhlajulkaisu  
Leena Kartio  
1938 – 30/8 – 2008

*Toimituskunta*

Pekka Vihervuori

Mika Hemmo

Eva Tammi-Salminen

*Tilausosoite*

Suomalainen Lakimiesyhdistys

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki

p. (09) 6120 300

f. (09) 604 668

sly@lakimies.org

www.lakimies.org

© 2008 Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa

Leena Kartion valokuva s. VII Eija-Liisa Strandén

Taitto: Lapine Oy

ISSN 0356-7222

ISBN 978-951-855-281-2

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2008

---

Tuula Linna

## Myyjän ehdollisesti luovuttama omaisuus ulosotossa ja konkurssissa

### Johdannoksi

Ulosottokaareissa (UK, 705/2007) ja konkurssilaissa (KonkL, 120/2004) on lukuisia säännöksiä sivullissuhteista, kuten säännökset ehdollisen luovutuksen vaikutuksesta. Niissä säädetään siitä, miten omistusoikeuden siirtymistä koskevat ehdot vaikuttavat ulosotto- ja konkurssivelkojien asemaan: voidaan velallisen ehdollisesti saada tai ehdollisesti luovuttama esine ulosmittata hänen velkojensa suorittamiseksi ja kuuluuko tällainen esine velallisen konkurssipesään.

Nämä kysymykset ovat esimerkkejä esineoikeuden ja siviiliprosessuaalisen täytäntöönpanon liittymäkohdista. Kansleri *Leena Kartio* on todennut, että kiinteistönvaihdannan sääntely on esineoikeuden ydinainesta ja tältä kannalta myös kiinteistön ulosmittausta ja ulosottomyyntiä koskevat säännökset kuuluvat esineoikeuteen.<sup>1</sup> Tähän on täysi syy yhtyä. Vastaavasti voidaan myös sanoa, että lukuisat esineoikeuden kysymykset ovat keskeinen osa ulosotto- ja konkurssioikeutta. Itse asiassa täytäntöönpano on eräänlainen esineoikeuksien selvittelyvaihe (”clearing”). Siitä on kysymys myös tässä, Arvoisan Kustokseni onnitteelukirjoituksessa.

Ehdollinen luovutus tarkoittaa omistusoikeuden siirtymisen lykkäävää sopimusehtoa (omistuksenpidätys) tai purkavaa ehtoa (takaisinotto-oikeus). Rajaan tarkastelun sellaisiin ehdollisiin luovutuksiin, joissa omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto lakkaa *kauppahinnan maksamisella*. Sopijapuolina ovat siten myyjä ja ostaja.

Ehdolliseen luovutukseenkin saattaa liittyä riitaisuus siitä, kuka on oikea omistaja. Tämä ulosoton ja konkurssin klassinen sivullissuojateema jää tässä sivuun. Lähtökohdaksi otetaan pätevä ehdollista luovutusta koskeva sopimus, jonka mukaan omistusoikeus ei ole lopullisesti siirtynyt velalliselle tai velalliselta sivulliselle, ja tämä on riidatonta.

Ehdollisessa luovutuksessa syntyy myyjän ja ostajan oikeusasemien välitila. Osin omistajan oikeutukset jakautuvat myyjän ja ostajan kesken, osin oikeutukset eivät kuulu yksin tai lainkaan kummallekaan heistä. Osapuolten tarkoitus on kuitenkin edetä välitilasta kohti luovutuksensaajan omistajan oikeutusten lopullisuutta ja yksinomaisuutta – analyttisessä oikeustieteessä puhutaan vaihteellisuudesta.

---

<sup>1</sup> Leena Kartio: Esineoikeuden perusteet s. 22, Helsinki: Lakimiesliiton kustannus 2001.

Esimerkiksi irtaimen esineen luovutus- ja panttauskompetenssia ei ole kummallakaan osapuolella. Kiinteistön ehdollista luovutusta koskevat välitilasäännökset ovat maakaaren (MK) 2:14:ssä. Ehdollisen kaupan jälkeen ostaja saa käyttää kiinteistöä ja myös luovuttaa *oman oikeutensa* edelleen. Kiinteistön panttaaminen edellyttää myyjän suostumusta.

Luovutuksen ehdollisuus ei tarkoita sopimuksen vapaata purkuoikeutta. Ehdollinenkin luovutus on tarkoitettu pysyväksi, mikäli vain ehtona oleva velvoite täytetään. Edes silloin, kun ehto on sovittu lakkaavaksi kauppahinnan maksamisella, purkuoikeus ei synny maksuviivästyksissä automaattisesti. Purkamiselle on saatettu säätää tietty kynnys ja mahdollisesti myös menettely, jossa purkukynnyksen ylittyminen todetaan.

Esimerkiksi kiinteistön ehdollisen luovutuksen purkaminen edellyttää joko kiinteistön kaupan määrämuodossa tehtyä kaupanvahvistajan vahvistamaa sopimusta (MK 2:1 ja 5) tai tuomioistuimen päätöstä. Tätä edellyttää lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin omistajatietojen selkeys ja luotettavuus. Taustalla on myös MK 12:2.2. Sen mukaan ostajalle myönnetään lainhuuto, kun ehdon voimassaoloaika (enintään viisi vuotta kaupanteosta) ja palautuskanteen määräaika (kolme kuukautta ehdon voimassaolon päättymisestä) ovat kuluineet umpeen, jollei sitä ennen selvitetä, että kiinteistö on palautunut myyjälle takaisin.<sup>2</sup> Jos myyjä nostaa palautuskanteen, tuomioistuimen tulee todeta, onko MK 2:28 tai 29:ssä tarkoitettu maksuviivästyksen kynnys ylittynyt (ks. myös MK 2:34). Mikäli kiinteistö on palautunut myyjälle sopimuksella tai tuomioistuimen päätöksellä, ostaja ei saa lainhuutoa eikä myyjän tarvitse hakea ”palautuslainhuutoa”. Kirjaamisviranomaisen saa palautumisesta ilmoituksen kaupanvahvistajalta tai tuomioistuimelta.

Irtaimen omaisuuden ehdollista saantoa koskevista maksuviivästyksistä säädetään osamaksukauppain (OsamKL) 2 §:ssä, kuluttajansuojalain (KSL) 7 luvun 16 §:ssä ja kauppalain (KL) 54 §:n 1 ja 4 momentissa.

Velallisen saantoon saattaa liittyä luovutuskielto, jonka mukaan omaisuutta ei saa luovuttaa edelleen. Nämä luovutukset eivät ole ehdollisia vaan lopullisia, mutta omistajalle normaalisti kuuluvaa luovutuskompetenssia on niissä rajoitettu.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Ks. Hallituksen esitys maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi HE 120/1994 vp s. 43 ja 86. Ks. lisäksi MK 6:13 ja kuluttajariitalautakunnasta annetun lain, 8/2007, 23.2 §. Ks. myös Marjut Jokela – Leena Kartio – Ilmari Ojanen: Maakaari, 3. painos s. 74–75, 253–254 ja 287–288, Helsinki: Talentum 2004 ja Matti Ilmari Niemi: Maakaaren järjestelmä II mm. s. 86, 90, 149 ja 211–212, Helsinki: WSOY 2004. Ks. myös Janne Kaisto: ”Pantti tai muu vakuus” s. 15, Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys 2006. Lainhuutomahdollisuudesta ennen maakaarta ks. Jarno Tepora: Omistuksenpidätyksestä, erit. s. 431, Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys 1984.

<sup>3</sup> Eri asia on, että velkoihin nähden tehokkaaseen irtaimen esineen ehdolliseen luovutukseen samalla sisältyy omaisuuden panttaus- ja luovutuskielto, kuten jäljempänä todetaan. Synnä luovutusrajoitukseen ei silloin kuitenkaan ole omistajan normaalien oikeutusten pysyvä rajoittaminen vaan se, ettei luovutuksensaajan omistajan oikeusasema ole vielä täysin kehittynyt. – Luovutuskiellon vaikutuksista täytäntöönpanossa säädetään UK 4:19:ssä ja KonKL 5:3:ssä. Ks. lähemmin Tuula Linna: Luovutuskieltojen ja -rajoitusten vaikutus ulosotossa ja konkurssissa, DL 2007 s. 807 ss. Ks. myös Eva Tammi-Salminen: Luovuttajan tahto, vaihdannan intressit ja sopimusperusteisten luovutuskieltojen oikeusvaikutukset, teoksessa Kiinteistöjä, vaihdantaa ja sivullissuhteita. Juhlakirja Jarno Tepora 60 vuotta, Helsinki: Edita 2007, s. 453–479.

## Terminologiaa ja säännöksiä

Ulosottokaaren terminologia on kirjoitettu ulosottovelallisen näkökulmasta: silloin kun luovutuksensaajana on velallinen, puhutaan *ehdollisesta saannosta* ja vastaavasti jos velallinen on luovuttaja, käsillä on *ehdollinen luovutus*. Säännökset velallisen ehdollisesti saaman ja velallisen ehdollisesti luovuttaman omaisuuden ulosmittauskelpoisuudesta ovat UK 4:15:ssä. Pykälän 1 momentti koskee velallisen ehdollisesti saamaa omaisuutta ja 2 momentti velallisen ehdollisesti luovuttamaa kiinteistöä (ei siis irtainta).

Ehto voi olla lykkäävä (omistuksenpidätys) tai purkava (takaisinotto-oikeus) – kumpi, sillä ei ole enää ulosottokaaren mukaan merkitystä. Merkitystä ulosmittauskelpoisuuden kannalta ei ole silläkään, liittyykö ehto osamaksukauppalaissa tai kuluttajansuojalaissa tarkoitettuun osamaksukauppaan vai muuhun luottokauppasopimukseen.<sup>4</sup>

Konkurssia koskevat säännökset omaisuudesta, johon myyjällä on omistuksenpidätys- tai takaisinotto-oikeus, ovat KonkL 5:7-10:ssä. Säännökset koskevat vain irtainta omaisuutta. Myöskään konkurssilaisissa ei tehdä eroa lykkäävän tai purkavan ehdon välillä eikä osamaksukaupan tai muun luottokaupan välillä. KonkL 5:7:n perusteluissa todetaan omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoihin viitaten, että ehdotuksessa sellaisia oikeustoimia kutsutaan ehdollisiksi luovutuksiksi.<sup>5</sup> Konkurssilaisissa *ehdollisella luovutuksella* tarkoitetaan konkurssivelallisen ehdollista saantoa, joka perustuu luovutustoimeen – näkökulma on siis luovuttajan (myyjä). Sen sijaan konkurssilaisissa ei ole säännöksiä siitä, kuuluuko velallisen sivulliselle ehdollisesti luovuttama omaisuus konkurssipesään.

## Velallisen ehdollisesti saama omaisuus

### Täytäntöönpanon lainsäädännöllisiä vaihtoehtoja

Täytäntöönpano ulosotossa ja konkurssissa kohdistuu siihen varallisuusarvoon, joka velallistajalla on ehdollisessa saannossa. Täytäntöönpanotapa voidaan ratkaista lainsäädännössä eri tavoin. Vaihtoehtoja ovat esimerkiksi seuraavat:

- a) täytäntöönpano kohdistetaan velallisen ehdollisesti saamaan omaisuuteen (esinetaso)
  - 1 myyjän oikeus pysyy voimassa
  - 2 myyjän oikeus raukeaa
- b) täytäntöönpanossa jatketaan sopimussuhdetta (velvoitetaso)
- c) sopimus puretaan ja täytäntöönpano kohdennetaan mahdollisesti velalliselle palautuvaan rahamäärään (ennallistaminen)

<sup>4</sup> Ks. kuitenkin OsamKL 17.1 §:ssä säädetty ulosmittauksen kohderajoitus.

<sup>5</sup> Hallituksen esitys konkurssilainsäädännön uudistamiseksi HE 26/2003 vp s. 75. Tosin tämän terminologian käyttö rajoittuu perustelutekstiin ja KonkL 5:8:n otsikkoon.

a) Ensimmäisessä vaihtoehdossa täytäntöönpano kohdistetaan suoraan velallisen ehdollisesti saamaan esineeseen. Taustalla on ajatus, ettei myyjällä ole itse esineeseen kohdistuvaa intressiä, kunhan vain hänen asemansa muutoin turvataan. Sopimusehto, jonka mukaan ostajan saanto on ehdollinen, kunnes kauppahinta on maksettu, ilmentää luovutetun omaisuuden *vaakuusineen* luonnetta.

Kyseessä on nimenomaan juuri luovutuksen kohteeseen sisältyvä vakuus. Panttauksessa sen sijaan velkojan suorituksen (luotto) vakuutena on *muuta* velallisen omaisuutta kuin itse velkojan suoritus. Saattaa olla, että silloin velkojan suoritus on poistunut velallisen varallisuuspiiristä ja velkojan suorituksen ottaminen velallisen antamasta vakuudesta johtaa nettomenetykseen muiden velkojien kannalta.<sup>6</sup>

Jatkomenettely voidaan järjestää joko niin, että myyjän oikeus kauppahintaan pysyy voimassa myynnissä tai niin, että myyjän oikeus raukeaa. Myyjän oikeuden pysyttäminen voimassa (a.1) tarkoittaa velallisen ehdollisesti saaman esineen myyntiä täytäntöönpanossa siten, että myyjän kauppahintasaatava siirretään myynnissä ostajan vastattavaksi (myyntiehto). Ostajaehdokkaat esittävät silloin tarjouksia siitä *arvoylijäämästä*, joka esineessä on yli myyjän jäljellä olevan kauppahintasaatavan. Kyseessä on velallisenvaihdos (velallinen → ostaja). Kun takeita uuden(kaan) ostajan kyvystä vastata kauppahinnasta ei ole, tämä vaihtoehto ei sellaisenaan turvaa kovin hyvin myyjän asemaa. Myyjän asema on parempi, jos myyjän saatavalla on lakisääteinen panttioikeus<sup>7</sup> tai ainakin etuoikeus, joka pysyy voimassa myynnissä.

Toinen vaihtoehto edetä täytäntöönpanossa esinetasolla on myydä omaisuus vapaana myyjän oikeuksista ja toimittaa myyjän ja velallisen välillä oikeuksien selvittely maksukyvyttömyysmenettelyn myyntivaiheessa (a.2). Myyjän omistusoikeus tai takaisinotto-oikeus syrjäytetään, mutta hänen asemansa turvataan korvaamalla kauppahintasaatava. Korvaamisessa voi olla eri turvaavuusasteita. Myyjän kannalta turvaavinta on myynnin toimittaminen sillä edellytyksellä, että kauppahinnasta riittää myyjän saatavalle täysi suoritus. Teknisesti tämä toteutetaan asettamalla myyjän saatava *alimmaksi hyväksyttäväksi tarjoukseksi*. Heikompi tapa on antaa myyjälle kilpailuetu johonkin muuhun velkojaryhmään nähden, esimerkiksi etuoikeus ennen etuoikeudettomia velkojia. Tämän keinon turvaavuus riippuu siitä, kuinka suuri omaisuuden jäljellä oleva myyntiarvo on suhteessa myyjän saatavan määrään ja etuoikeusasemaan.

b) Alkuperäiseen myyjän ja ostajan sopimussuhteeseen puuttumisen kannalta suoraan esineeseen kohdistuvaa täytäntöönpanoa lievempi vaihtoehto on, että myyjän omistusoikeus tai takaisinotto-oikeus jätetään voimaan, eikä omaisuuteen kohdisteta toimia sen laajemmin kuin velallisella olisi sopimuksen mukaan oikeus.

<sup>6</sup> Jarmo Tuomisto (Omistuksenpidätys ja leasing. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1988 s. 114–115) on todennut, että omistuksenpidätyksellä voidaan saattaa muiden velkojien ulottumattomiin korkeintaan myyjän oma suoritus.

<sup>7</sup> Panttioikeuden tulisi irtaimenkin osalta tällöin olla hypotekaarinen, koska käteispantti ei tule kysymyksen omaisuuden hallinnan kuuluessa ostajalle.

Velkojien intressi toteutetaan sijaantulolla sopimukseen; tässäkin tapahtuu velallisenvaihdos. Sijaantulo voisi teoriassa tarkoittaa peräti velkojien henkilökohtaista sijaantuloa. Kun kuitenkin kyseessä on maksukyvyttömyysmenettely, on luontevampaa, että velkojat tulevat velallisen sijaan vain *velallisen varallisuudella ja insolvenssilain mukaisin hallinnointivaltuuksin*, sijaantulijana on siis ”pesä”.<sup>8</sup> Sopimus saattaa silloin jatkua entisin ehdoin tai tietyin laissa säädettyin modifioinnein, kuten antamalla pesälle lunastusmahdollisuus kertasuorituksella.

c) Kolmas vaihtoehto on, että täytäntöönpanossa toimitaan kuten sopimusrikkomustilanteessa, toisin sanoen omaisuus palautetaan tilityksen tai muun selvittelyvaiheen jälkeen myyjälle. Jos kaiken lisäksi sopimuksen purkamisen on myyjän päätettävissä, myyjän asema ei poikkea sopimustilanteesta. Mikäli taas päätös sopimuksen purkamisesta kuuluu ostajan velkojille, myyjä joutuu mukautumaan heidän valintaansa. Myyjän tai velkojien oikeus purkaa sopimus voi perustua joko velallisen maksuviivästykseen tai laissa olevaan säännökseen, joka oikeuttaa sopimuksen purkamiseen yksin siitä syystä, että ostaja-velallinen on joutunut insolvenssimenettelyyn.

Jos lain mukaan sopimuksen purkamisen edellyttää tiettyä maksuviivästyskynnystä taikka määrämuotoista uutta sopimusta tai tuomioistuimen ratkaisua velallisen maksuviivästyksestä, myyjä ”säästää” yhden välivaiheen, jos selvittely voidaan toimittaa täytäntöönpanomenettelyssä.

## Sopimusehdon tehokkuus velkoihin nähden

Ulosottokaareissa ja konkurssilaisissa on edellä mainittujen vaihtoehtojen mukaisia säännöksiä myyjän suojaamisesta silloin, kun hän on luovuttanut omaisuutta ostajalle ehdollisesti ja ostaja on joutunut ulosottovelalliseksi tai konkurssiin. Näiden säännösten soveltaminen kuitenkin edellyttää, että sopimusehto on tehokas suhteessa velkoihin.

Irtaimen omaisuuden luovutuksessa omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto on tehoton luovutuksensaajan velkoihin nähden, jos ehdosta on sovittu vasta sen jälkeen, kun omaisuuden hallinta on luovutussopimuksen perusteella jo siirtynyt velalliselle. Ehto on tehoton myös, jos luovutuksensaajalla on ehdosta huolimatta oikeus luovuttaa omaisuus edelleen tai muutoin määrätä omaisuudesta omistajan tavoin, kuten perustaa omaisuuteen panttioikeus, taikka jos ostajalla on oikeus liittää esine muuhun omaisuuteensa. Merkitystä ei ole sillä, onko liittämisen faktisesti tapahtunut.<sup>9</sup> Nämä KonkL 5:7.2:ssa määritetyt ehdollista luovutusta koskevat te-

<sup>8</sup> Ks. myös Jarmo Tuomisto: Konkurssin vaikutuksista velallisen sopimussuhteisiin erityisesti uuden konkurssilain valossa, teoksessa *Prosessioikeudellisia erityiskysymyksiä*, Juhlajulkaisu Antti Jokela 26.1.2005, Turku: Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2004, s. 231, erit. alaviite 13.

<sup>9</sup> Myös vastoin sopimusta tapahtunut liittämisen johtaa käytännössä ehdon tehostomuuteen (ks. UK 4:9.1 ja KonkL 5:6). Myyjän oikeus, joka perustuu elinkeinotoiminnassa käytettävän rakennuksen, rakennelman, koneen tai laitteen ehdolliseen luovutukseen, voidaan kirjata MK 14:4:n mukaan. Ks. tällaisesta kirjauksesta Niemi 2004 s. 332 ss. – Täyttä suojaa kirjaus ei kuitenkaan anna. Saattaa esimerkiksi olla, ettei omistus- tai takaisinotto-oikeus kuitenkaan sido ostajaa, koska rakennuksen ym. irrottaminen vahingoittaisi olennaisesti kiinteistöä tai aiheuttaisi suhteettomat kustannukset. Tällöin kirjaus ei tee takaisinotto-oikeudesta sitovaa sopimussuhteessa eikä myöskään velkoihin nähden. Ks. HE 120/1994 vp s. 97.

hokkuuden edellytykset vastaavat vallitsevaa (siviilioikeudellista) käsitystä.<sup>10</sup> Samat tehokkuuden edellytykset ovat voimassa myös ulosotossa.<sup>11</sup>

Jotta kiinteistön kaupassa myyjä voisi saada suojaa ulosottokaaren ja konkurssilain mukaan, lykkäävän tai purkavan ehdon tulee täyttää maakaarella säädetty edellytykset.<sup>12</sup> Ehdon tulee olla merkittynä kauppakirjaan, eikä ehto ole sitova *siltä osin* kuin se on sovittu olemaan voimassa viittä vuotta pidemmän ajan kaupantekopäivästä (MK 2:2.2).

Jollei irtaimen omaisuuden tai kiinteistön ehdollisen luovutuksen sopimusehto täytä edellä mainittuja edellytyksiä, omaisuus ulosmitataan tai luetaan konkurssipesään ottamatta myyjän oikeuksia huomioon.

Ulosottokaaren ja konkurssilain säännökset ehdollisen luovutuksen vaikutuksesta koskevat vain tilanteita, joissa sopimus ja luovutusehto olivat voimassa silloin, kun kyseinen omaisuus ulosmitattiin tai kun konkurssi alkoi. Kiinteistön ehdollista luovutusta koskeva sopimus (vrt. luovutusehto) on voimassa, kunnes se on maakaaren määrämuodossa purettu tai purkautumisesta on tuomioistuimen päätös. Jos taas irtaimen omaisuuden ehdollista luovutusta koskeva sopimus on ennen ulosmittausta tai konkurssin alkamista purkautunut, sovelletaan sopimustyyppin mukaisia selvittelysäännöksiä (esimerkiksi osamaksukauppalakia). Velalliselle palautuva suoritus on ulosmittavissa ja kuuluu konkurssipesään.

## Ulosotto

### *Ulosmittaus tai ennallistaminen*

UK 4:15.1:n mukaan omaisuus, jonka velallinen on sopimuksen mukaan saanut ehdollisesti,<sup>13</sup> saadaan ulosmitata. Luovuttajan oikeus otetaan silloin huomioon myynnissä niin kuin UK 5:26:ssä säädetään. Jos saanto puretaan, ulosmittauksen katsotaan koskevan velallisen oikeuksia luovuttajaa kohtaan. Säännös koskee irtainta ja kiinteää omaisuutta.

UK 4:15.1:n edeltäjä otettiin ulosottolakiin (UL 4:27.1) maakaariuudistuksen yhteydessä. Silloinen säännös koski ainoastaan kiinteistöjä. Perusteluissa todettiin, että vaikka ostajan saanto ei ole vielä lopullinen, kiinteistö voidaan ulosmitata ostajan velasta. Tällöinkin ulosmittaus *kohdistuu velallisen omaisuuteen* eli kiinteistön omistusoikeuteen, jota myyjän ehto rajoittaa.<sup>14</sup> Vuonna 2004 voimaan tullessa ulosottolain osauudistuksessa säännös laajennettiin kos-

<sup>10</sup> HE 26/2003 vp s. 75–76. Ks. myös Janne Kaisto: Velkojasuoja välihenkilön konkurssissa s. 407 ss., Helsinki: Edita 2004.

<sup>11</sup> Hallituksen esitys laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi HE 13/2005 vp s. 49.

<sup>12</sup> Ks. purkavan ehdon kiellon (ns. vuoden 1864 asetuksen 2 §) kehityksestä ja tulkinnoista ennen maakaarta Simo Zitting – Martti Rautiala: Esineoikeuden oppikirja s. 295–296, Helsinki: Suomen Lakimiesliiton kustannus 1982 ja Päivi Paasto: Resolutiivisesta ehdosta kiinteistönkaupassa, Oikeustiede – Jurisprudentia 1985 s. 261 ss. Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 72 ss.

<sup>13</sup> UK 4:15.1 koskee siis velallisen *sopimuksen* mukaan ehdollisesti saamaa omaisuutta. Jos sen sijaan saannon ehdollisuus perustuu esimerkiksi perinnönjättäjän testamenttimääräykseen, tilanne ei kuulu mainitun pykälän soveltamisalaan.

<sup>14</sup> HE 120/1994 vp s. 146.



kemaan myös irtainta omaisuutta. Ulosottokaareen kyseinen säännös otettiin sellaisenaan vuoden 2004 uudistuksen muodossa.

UK 4:15.1:sta ilmenee, että velallisen ehdollisesti saamaan omaisuuteen kohdistuvassa ulosotossa on käytössä edellä mainituista a- ja c-vaihtoehto. Sen sijaan velallisen sopimussuhdetta ei voida jatkaa (b). Sijaantulo sopimukseen ei käy päinsä ulosotossa, joka on viranomaiselle kuuluvaa erillistäytäntöönpanoa. Ulosotossa ei muodostu sellaista velkojistoa, erillistä varallisuusmassaa eikä insolvenssihallinnollista ”pesää”, joka voisi toimia itsenäisenä tahdonmuodostajana ja sopimussuhteen osapuolena (vrt. konkurssi).<sup>15</sup>

UK 4:9:ssä kielletään sivulliselle kuuluvan omaisuuden ulosmittaaminen.<sup>16</sup> Vaikka ulosotossa voidaan syrjäyttää luovuttajan sopimuksen mukainen oikeus itse esineeseen, kyseessä ei ole UK 4:9:ään nähden ristiriitainen toimi. Onhan myyjä sopimuksen mukaan *luovuttanut* omaisuuden velalliselle vaikkakin ehdollisesti. Ulosmittaus rajoittuu velalliselle kuuluvaan arvovlijäämään eikä loukkaa myyjän varallisuusasemaa.<sup>17</sup> Se puolestaan, kuinka tehokkaasti myyjän oikeus tulee suojatuksi, on lainsäädännöllinen ratkaisu, joka samalla määrittää lykkäävän tai purkavan ehdon vakuusarvon.

Esineulosmittauksen vaihtoehto on sopimuksen purkaminen ulosottomenettelyssä (c). UK 5:26.3:n mukaan omaisuus voidaan palauttaa ulosmittauksen jälkeen myyjälle, jos myyjä, velallinen ja ne velkojat, joiden oikeutta palauttaminen koskee, *siitä sopivat*. Toisinaan voi olla tarkoituksenmukaista ennallistaa tilanne palauttamalla omaisuus myyjälle ja siten välttää ulosottomyynti. Näin voidaan siis menetellä, jos asianomaiset ovat yhtä mieltä.<sup>18</sup>

Ennallistamista koskeva UK 5:26.3 on erityissäännös suhteessa muissa laeissa oleviin selvityssäännöksiin, joissa ehdollisen sopimuksen purkamiselta edellytetään tiettyä maksuviivästyskynnystä tai määrämuotoista menettelyä. Ehdollinen luovutus voidaan purkaa ulosottomenettelyssä tarkoituksenmukaisuusperusteilla asianomaisten sopimalla tavalla.

Maakaaren vaatimus purkukanteen nostamisesta tai purkusopimuksen osalta kaupanvahvistajan myötävaikutuksesta perustuu edellä todetulla tavalla muun muassa julkistamisnäkökohtiin. Ulosottomiehen tulee tehdä ilmoitus kiinteistön ulosmittauksesta ja ulosmittauksen mahdollisesta peruuntumisesta (UK 4:33 ja 5:87 sekä valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä, 1322/2007, 13 §). Nimenomaisia säännöksiä ei ole siitä, miten ulosottomies toimii, jos kiinteistön kauppapuretaan UK 5:26.3:n mukaisesti. Riittävää lieinee, että ulosottomies varmistaa kaikkien suostumuksen ja tekee asiassa UK 3:28:n mukaisen kirjallisen päätöksen ja ilmoittaa asiasta kirjaamisviranomaiselle. Todistajia ei tarvita eikä myöskään kaupanvahvistajaa, onhan kihlakunnanvouti kaupanvahvistaja virkansa puolesta.

<sup>15</sup> Ks. tästä erosta Tuula Linna: Pesä insolvenssissa, teoksessa Oikeudenkäyntejä ja tuomioistuimia. Juhlakirja Juha Lappalainen 60 vuotta. Helsinki: Edita Publishing Oy 2007 s. 305 ss.

<sup>16</sup> Poikkeuksena on omaisuus, joka ulosottooperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuuluu velalliselta ulosmittattuun esineeseen sen ainesosana tai tarpeistona. Lisäksi pykälässä on viittaus yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevaan UK 4:73:ään. Ks. lähemmin Tuula Linna – Tatu Leppänen: Ulosmittaus ja myynti, erit. s. 83 ss., Helsinki: Talentum 2007.

<sup>17</sup> Ks. myös Linna – Leppänen 2007 s. 88.

<sup>18</sup> HE 13/2005 vp s. 49 ja 137. Kaupan purkamiseen vaaditaan myös yritys kiinnityksen haltijan suostumus. Ks. Jaromo Tuomisto: Yrityskiinnitys s. 196, Helsinki: Talentum 2007.

Epäselvää on, voiko myyjä nostaa ulosmittauksen estämättä purkamiskanteen ja vedota kiinteistön ehdollisessa luovutuksessa normaaleihin maakaaren mukaisiin purkuperusteisiin, toisin sanoen MK 2 luvun 28 §:ään (ostajan viivästys) tai 29 §:ään (ostajan ennakkoviivästys).<sup>19</sup> Myös MK 2:33 ja 34 tulisivat silloin sovellettaviksi. Vastaavasti irtaimen ehdollisen kaupan purkua koskevassa riita-asiassa sopimusrikkomuksen olemaisuusvaatimuksen tulee täytyä KL 54.1 §:n mukaisesti. Purkuoikeuteen voidaan suhtautua torjuvasti, koska lähtökohtana on, että ulosmitattu omaisuus on muutettava rahaksi ulosottokaarella säädetyssä järjestyksessä, jollei toisin säädetä. Purkuoikeudesta tulisi siis säätää erikseen. Tällainen erityissäännös oli vuoteen 2007 saakka OsamKL 18.2 §:ssä. Sen mukaan myyjällä oli oikeus vaatia tilitystä vielä sen jälkeenkin, kun kyseinen esine oli ulosmitattu muun velkojan saatavasta. Säännös kumottiin vuoden 2007 alusta.<sup>20</sup> Näin on osamaksukauppamyynnin tyytyminen ulosottokaaren vaihtoehtoihin.<sup>21</sup>

Jos saanto puretaan, ulosmittauksen katsotaan UK 4:15.1:n mukaan koskevan velallisen oikeuksia luovuttajaa kohtaan. Tällöin ulosmittauspäätös muuntuu koskemaan velalliselle mahdollisesti palautettavaa kauppahintaa (UK 4:8.1), ja myyjälle annetaan sen mukainen maksukielto.

### *Myynti*

Jollei velallisen ehdollista saantoa koskevaa sopimusta ole purettu, ulosmittauksen jälkeen siirrytään myyntivaiheeseen. Myynnissä toimitaan eri tavalla sen mukaan, onko ulosmitattu omaisuus irtainta vai kiinteää (UL 5:26).<sup>22</sup>

Velallisen ehdollisesti saama *irtain omaisuus* myydään ehtoa säilyttämättä, toisin sanoen myyjän kauppahintasaatava ei siirry ostajalle. Myyjän oikeuksia suojataan kuitenkin tehokkaasti alimmalla hyväksyttävällä tarjouksella: myyjän kauppahintasaatavan tulee peittyä kertymästä (UK 5:34.2). Kyseessä on siten edellä mainituista a.2-vaihtoehto: myyjän oikeus raukeaa myynnissä, mutta myyjälle kompensoidaan koko kauppahintasaatava, ei kuitenkaan korkoa ”käyttämättä” jääneeltä luottoajalta. Myyjän oikeutta ei suojata, jos myyjä itse on ulosoton hakijana (UK 5:34.3).

UK 4:25.2:n mukaan jos hakijalla on vakuusoikeus velallisen omaisuuteen, vakuusesine tulee ulosmitata, jos muun omaisuuden ulosmittaaminen vaikeuttaisi toisen velkojan maksunsaantia. Jos kuitenkin kyseessä on osamaksukauppalaissa (tai KSL 7 luvussa) tar-

<sup>19</sup> Velallisen ehdollisesti saaman kiinteistön ulosmittaus ei vielä tarkoita sitä, että ostaja on MK 2:29.1:n 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla todettu varattomaksi. Saattaa tosin muutoin olla ilmeistä, ettei ostaja tule täyttämään maksuvelvollisuuttaan (3 kohta). – Kiinteistön luovutusta koskeva purkukanne ei ole täytäntöönpanoriita. UK 10:6:n 3 kohdan mukaan täytäntöönpanoriita on mahdollinen, jos sivullinen vastustaa täytäntöönpanoa sillä perusteella, että se loukkaa hänen oikeuksiaan. Kun ehdollisesti luovutettu omaisuus on lain mukaan ulosmittavissa luovutuksensaajan veloista, kyseessä ei ole myyjän oikeuden loukkaaminen.

<sup>20</sup> L 473/2006, HE 13/2005 vp.

<sup>21</sup> Ilmeisesti kovin ahkerassa käytössä säännös ei aiemmin ollut. Ks. Tero Uitto: Osamaksukauppa käytännössä s. 109, Helsinki: WSOY Lakitieto 2003.

<sup>22</sup> Ks. Linna – Leppänen 2007 mm. s. 500 ss., 524, 545 ja 575.

koitettu osamaksukauppa, osamaksukaupan kohteena olevaa esinettä ei saa ulosmitata myyjän saatavan suorittamiseksi (OsamKL 17.1 §). Ulosmittauksen sijasta toimitetaan silloin tilitys.

Mikäli taas ulosmitattuna on velallisen ehdollisesti saama *kiinteistö*, lähtökohtana on myyminen ehto säilyttäen, paitsi jos myyjä on vaatinut suoritusta asianosaiskeskustelussa tai jos hakijana on panttivelkoja. Kiinteistön myyminen ehto säilyttäen tarkoittaa, että ostaja vastaa luovutukseen perustuvista velvoitteista – tässä siis myyjän kauppahintasaatavasta – velallisen sijasta (UK 5:26.2). Velallinen puolestaan on kokonaan vastuusta vapaa. Ostajaehdokkailla tulee ennen tarjoamista ilmoittaa ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet (UK 5:21.1:n 5 kohta). Ostaja on täten tarjousta tehdessään tietoinen, että hän joutuu vastaamaan myyjän kauppahintasaatavasta. Tämä vaikuttaa tietenkin tarjouksen määrään.

Mitä tarkoittaa, että ulosottomyynnissä ostaja vastaa luovutukseen perustuvista velvoitteista velallisen sijasta? Panttioikeutta kauppahintasaatavalla ei ole, mutta pysyykö edes myyjän kauppahintasaatavan UK 5:47.1:n 5 kohdan mukainen etuoikeus voimassa?<sup>23</sup> Puolesta puhuu se, että kiinteistö on ulosmitattu ostajan velasta, vaikkei tämän saanto ole vielä lopullinen. Luopuminen myyjän kauppahinnan kirjaamattomasta panttioikeudesta ei johtunut siitä, ettei myyjä tarvitse suojaa, vaan pyrkimyksestä parantaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuutta poistamalla salaiset panttioikeudet.<sup>24</sup> Toisaalta etuoikeuden pysymistä vastaan puhuu se, että myyjä saa valita velallisen vaihdoksen ja suorituksen välillä. Vastaan puhuu myös se, että kun ostaja saa lainhuudon, jää myyjän kauppahinnan etuoikeus salaiseksi suhteessa etuoikeudettomiin velkoihin. Kun lisäksi ostajalla on oikeus vapaasti pantata kiinteistö ja siten perustaa panttioikeuksia myyjän kauppahintasaatavan edelle, ei tällainen etuoikeus kuitenkaan olisi erityisen turvaava.

Jos myyjä on vaatinut maksua asianosaiskeskustelussa, kiinteistö myydään ehtoa säilyttämättä, jolloin myyjän oikeus raukeaa. Myyjän kauppahintasaatavalle maksetaan silloin suoritus UK 5:47.1:n 5 kohdan mukaisella etuoikeudella, toisin sanoen huonosijaisimmalla etuoikeudella ennen etuoikeudettomia velkoja.<sup>25</sup> Velallisen ehdollisesti saaman kiinteistön myynnissä on siis lähtökohtana vaihtoehto a.1 ja myyjän optiona vaihtoehto a.2.

Jos kiinteistö myydään ehtoa pysyttämättä, myyjän suoja ei ole yhtä hyvä kuin irtaimen omaisuuden myynnissä, sillä myyjän kauppahintasaatava ei välttämättä peity. Myyjän asema määräytyy sen mukaan, mikä on luovutuskohteessa olevan jäännösarvon suhde panttioikeuksien määrään.

<sup>23</sup> Vapaaehtoisien luovutuksen osalta Erkki Havansi (Kiinteistöpannioikeus uuden maakaaren mukaan s. 327, Helsinki: Lakimiesliiton kustannus 1997) kallistuu sille kannalle, ettei myyjän etuoikeus ole voimassa ostajan seuraajaan nähden.

<sup>24</sup> Ks. HE 120/1994 vp s. 6 ja 34–35, joissa todetaan, että kauppahinnan maksaminen voidaan ehdotuksen mukaan korvata kauppakirjaan otetulla purkavalla tai lykkäävällä ehdolla taikka kiinnitykseen perustuvalla panttioikeudella.

<sup>25</sup> Ks. lähemmin Linna – Leppänen 2007 s. 500 ss.

Siinä tapauksessa, että ulosoton hakijalla on kiinteistöön panttioikeus, kiinteistö myydään ehtoa säilyttämättä (UK 5:26.3). Muutoinhan myyjän kauppahintasaatava saisi hakijan panttioikeutta paremman etuoikeuden. Tässä tapauksessa myyjälle jää siten vain vaihtoehto a.2.

Jos hakija on etuoikeudeton velkoja ja myyjä on vaatinut kauppahintaa, alin hyväksyttävä tarjous peittää panttioikeuksien lisäksi myyjän kauppahintasaatavan (ks. UK 5:54). Myyjän asema vaihtoehto a.2:ssa riippuu siis siitä, onko ulosoton hakija kiinnitysvelkoja vai etuoikeudeton velkoja. Ensin mainitussa myyjän saamisoikeus saattaa raueta ilman täyttävää suoritusta, jälkimmäisessä tapauksessa myyjä saa suojaa alimman hyväksyttävän tarjouksen kautta. Tämä on perusteltua, koska myyjä on ollut tietoinen lykkäävän tai purkavan ehdon varaan jättäytyessään, mitä kiinnityksiä kiinteistöön kohdistuu ja että jokainen kiinnitys on hänen kauppahintasaatavaansa paremmalla etuoikeussijalla. Sen sijaan uusia kiinnityksiä perustamalla ei ole mahdollista huonontaa myyjän asemaa ilman hänen suostumustaan.

## Konkurssi

Myös konkurssilaissa omistuksenpidätys- ja takaisinottoehto rinnastetaan toisiinsa. Konkursseissa on säännöksiä velallisen ehdollisesti saaman irtaimen omaisuuden asemasta, kun taas kiinteistön osalta vaikutukset seuraavat maakaaresta.

Valvonnalla ei ole merkitystä myyjän asemaan. Aikoinaan oli epäselvää, merkitsikö osamaksukauppaosaatavan varaukseton valvonta luopumista omistuksenpidätys ehdosta. Asiasta annettiin merkittävä linjapäätös KKO 1989:16, jossa myyjän omistusoikeus vahvistettiin tällaisesta valvonnasta huolimatta. Nytemmin konkurssilaissa koko ”valvontaidologia” on muuttunut – tuleehan panttivelkojankin joko valvoa saatavansa tai antaa saatavastaan KonkL 12:9:ssä tarkoitettu selvitys.

Konkurssivelalliselle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin luovutettua *irtainta omaisuutta* koskee KonkL 5:7.1:ssä olevan viittaussäännöksen perusteella KonkL 5:6. Jälkimmäisen mukaan velallisen hallinnassa oleva sivullisen omaisuus, joka voidaan erottaa velallisen omaisuudesta, ei kuulu konkurssipesään. Velallisen ehdollisesti saama omaisuus katsotaan siis lähtökohtaisesti sivulliselle (myyjälle) kuuluvaksi omaisuudeksi, joka luovutetaan tälle takaisin sellaisin ehdoin, joiden täyttämistä konkurssipesällä on oikeus vaatia – edellä olevan ryhmittelyn mukaan siis vaihtoehto c.

Konkurssipesällä on kuitenkin oikeus sitoutua (tulla sijaan) sopimukseen KonkL 5:8:n nojalla (vaihtoehto b). Jos pesä haluaa jatkaa sopimusta, sen ei tarvitse antaa vakuutta sopimuksen täyttämistä – onhan myyjällä jo vakuus, ehdollisesti luovutettu esine.<sup>26</sup> Konkurssipesän tulee kuitenkin maksaa aikaisempien ehtojen perusteella erääntynyt kauppahintavelka viiväs-

<sup>26</sup> Vrt. sopimukseen sitoutumista koskeva yleissäännös, KonkL 3:8, jossa ”sitoumusvakuutta” edellytetään. Ks. mainitusta säännöksestä Tuomisto 2004 s. 227 ss. Aihepiiriä on käsitelty myös Risto Koulu: Immateriaalinen varallisuus konkurssissa s. 223 ss., Helsinki: WSOY Lakitieto 2003. – Ks. myös KL 63.1 §, joka on kuitenkin soveltamisalaltaan kapeampi. Ks. lisäksi HE 26/2003 vp s. 53.

tyskorkoineen. Tämän jälkeen pesä voi jatkaa sopimusta entisin ehdoin tai oikaista suoraan lopputulokseen maksamalla myyjän saatavan vähennettynä jäljellä olevan luottoajan korolla ja muilla luottokustannuksilla (KonkL 5:8.2). Pesä voi täten ”lunastaa” esineen pesään ja myydä sen haluamallaan tavalla.

Konkurssipesä tulee velallisen sijaan sopimukseen ”puhtaalta pöydältä”, koska maksamatta olevan kauppahinnan ja viivästyskoron lisäksi konkurssipesä ei vastaa vahingonkorvauksesta, sopimussakosta tai muusta velallisen sopimusrikkomuksen seuraamuksesta (KonkL 5:8.3). Tällaiset saatavat ovat valvottavissa normaaliin tapaan konkurssisaatavina.<sup>27</sup>

Jos konkurssipesä ei halua jatkaa sopimusta, toimitaan KonkL 5:6:n mukaisesti, toisin sanoen esine luovutetaan myyjälle sellaisin ehdoin, joiden täyttämistä pesällä on oikeus vaatia. Tämä tarkoittaa sopimuksen purkautumista ja suoritusten molemminpuolista palauttamista, jollei tiettyä sopimustyyppiä koskevista erityissäännöksistä muuta johdu. Kaksi tällaista sopimustyyppisäännöstöä on nimenomaisella säännöksellä sivuutettu: osamaksukauppalaissa tai KSL 7 luvussa säädettyjen maksuviivästyskynnysten ei tarvitse ylittyä, vaan takaisinotto ja tilitys on mahdollinen pelkästään sillä perusteella, ettei konkurssipesä jatka sopimusta. Tällöin toimitetaan mainittujen lakien mukainen selvittely myyjän ja ostajan välillä, toisin sanoen ulosottomies (tai tuomioistuin) tekee tilityksen.<sup>28</sup> Kuluttajansuojalain säännösten sivuuttaminen johtuu siitä, ettei mainitun lain mukaisilla suojasäännöksillä ole merkitystä enää konkurssitilanteessa.<sup>29</sup> Myös konkurssipesällä itsellään – vaikka onkin ostajan asemassa – on KonkL 5:9:n mukaan oikeus vaatia tilitystä.<sup>30</sup> Pesän intressissä saattaa olla tilityksen nopea käynnistyminen sen sijaan, että jouduttaisiin odottamaan myyjän aloitetta.<sup>31</sup>

Jos velallinen on jo liittänyt ehdollisesti saamansa irtaimen omaisuuden muuhun omaisuuteensa niin, ettei sitä voida enää erottaa, ehdollisesti saatu omaisuus kuuluu konkurssipesään (KonkL 5:6). Sekoittunut omaisuus kuuluu konkurssipesään, vaikka liittäminen olisi tapahtunut vastoin sopimusta.<sup>32</sup> Jos taas liittäminen oli sopimuksen mukaista, omaisuus kuuluu konkurssipesään ehdon tehottomuuden perusteella.

<sup>27</sup> Ks. HE 26/2003 vp s. 77.

<sup>28</sup> Tilityksessä verrataan OsamKL 3.2 §:n mukaisesti laskettua myyjän jäännössaataavaa mainitun pykälän 1 ja 3 momentin mukaisesti määrättyyn kaupan kohteen arvoon. Ks. Tuomisto 2007 s. 197.

<sup>29</sup> HE 26/2003 vp s. 78.

<sup>30</sup> Säännöstä on kritisoinut Janne Kaisto kirjoituksessaan Konkurssilain 5 luvun 9 §:n ongelmia, LM 2005 s. 264–272.

<sup>31</sup> Konkurssiasiaan neuvottelukunnan suosituksessa 1/2004 todetaan, että konkurssivelalliselle kuulumaton sivullisen omaisuus tulee luovuttaa oikealle omistajalle, jos omistusoikeus esineeseen on riidattomasti selvitetty. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin hankittua omaisuutta luovutettaessa on laadittava asianmukainen tilitys omaisuuden arvosta ja jäännösvelan määrästä.

<sup>32</sup> Ks. KKO 1990:43. Tapauksessa myyjä oli erehdyksessä ennen sovittua toimitusajankohtaa toimittanut velallisen rakennustyömaalle elementtejä omistuksenpidätys ehdoin. Elementit oli työmaalla varastoitu erikseen myyjän luokan. Konkurssipesä oli kuitenkin käyttänyt elementit rakennukseen. Konkurssipesä velvoitettiin maksamaan korvaukseksi myyjälle elementtien hinta. – Ratkaisun perusteella ei voida päätellä sitä, olisiko myyjän ollut tyytyminen valvomaan saatavansa, jos liittäminen olisi tapahtunut ennen konkurssin alkamista velallisen toimin. – Ks. kyseisestä ratkaisusta myös Tuomisto 2007 s. 184–185. Ks. lisäksi Erkki Havansi: Suomen konkurssioikeus. 3., uud.p. s. 266, Helsinki: Lakimiesliiton kustannus 1992.

Velallisen ehdollisesti saaman *kiinteistön* osalta konkurssivelkojen oikeusasema määräytyy maakaaren mukaisesti. Ostajan ennakkoviivästystä koskevan säännöksen mukaan myyjä saa purkaa kaupan, jos luovutuksen ehdollisuus liittyy kauppahinnan maksamiseen ja ostaja on kaupan tekemisen jälkeen asetettu konkurssiin (MK 2:29.1:n 1 kohta). Kyseessä on siis c-vaihtoehto. Purkamisperuste kuitenkin puuttuu konkurssista huolimatta, jos maksamatta oleva määrä ei ole olennainen. Lisäksi myyjän purkuoikeus poistuu, jos konkurssipesä asettaa kauppahinnasta hyväksyttävän vakuuden kohtuullisessa ajassa maksukehotuksesta. Mikäli kauppa purkaantuu, myyjällä on oikeus saada myös korvaus vahingostaan (MK 2:29.2).

Sovelletaanko lisäksi KonkL 3:8:n yleissäännöstä konkurssipesän oikeudesta jatkaa sopimusta? Maakaaren säännöstä voidaan pitää erityissäännöksenä – koskeehan se nimenomaan kiinteistön ehdollisen luovutuksen asemaa konkurssissa. Kun otetaan vielä huomioon KonkL 1:2.1:n säännös konkurssilain toissijaisuudesta, KonkL 3:8 väistyneekin kokonaan.<sup>33</sup>

## Velallisen ehdollisesti luovuttama omaisuus

### Ulosotto

Jos velallinen (myyjä) on luovuttanut sivulliselle (ostaja) *kiinteistön* ehdollisesti, toisin sanoen lykkäävällä tai purkavalla ehdolla, sovelletaan UK 4 luvun 15 §:n 2 momenttia. Sen mukaan jollei hakijalla ole kiinteistöön panttioikeutta, saadaan ulosmitata vain velallisen kauppahintasaatava ja muu oikeus luovutuksensaajaa kohtaan. Ulosottomies antaa tällöin sivulliselle maksukiellon UK 4:27.2:n mukaisesti ja tarvittaessa ryhtyy UK 4:67 ja 68:ssä tarkoitettuihin perimistöimiin. Velallisen ehdollisesti luovuttamaan kiinteistöön kohdistuva varallisuusarvo käytetään velkojen hyväksi siis *saatavan ulosmittauksella*.

Vastaavansisältöinen säännös velallisen kauppahintasaatavan ulosmittaamisesta kiinteistön ehdollisessa luovutuksessa otettiin ulosottolakiin maakaariuudistuksen yhteydessä (silloinen UL 4:27.2).<sup>34</sup>

Itse kiinteistö voidaan ulosmitata edellä todetulla tavalla luovutuksensaajalta tämän veloista, jolloin velallis-myyjän oikeus otetaan huomioon UK 4:15.1:n ja 5:26:n mukaisesti.<sup>35</sup>

<sup>33</sup> Niin KonkL 3:8:ssa kuin MK 2:29.2:ssa edellytetään vakuuden asettamista kohtuullisessa ajassa. Kun vakuus asetetaan, sopimustila jatkuu ilman KonkL 3:8:n soveltamistakin. Kun myöskään KonkL 3:8.2:ssa tarkoitettut poikkeukset pesän oikeudesta jatkaa sopimusta (sopimuksen henkilökohtainen luonne tai muu erityinen syy) eivät käytännössä tule ajankohtaiseksi kiinteistön kaupassa, asiallista merkitystä KonkL 3:8:n soveltumisella ei ole.

<sup>34</sup> Perusteluissa todettiin, että jos kiinteistön luovutuksesta on tehty vain vapaamuotoinen käsirahasopimus, kiinteistö edelleen kuuluu myyjän varallisuuteen ja on ulosmitattavissa hänen veloistaan. HE 120/1994 vp s. 146. Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 589.

<sup>35</sup> Voiko silloin, kun sekä myyjä että ostaja ovat ulosottovelallisia, myyjä valita, jätetäänkö hänen oikeutensa voimaan vai maksetaanko hänen saatavansa kauppahinnasta? Jos myyjän kauppahintasaatava on erääntynyt, se tulee UK 4:67 ja 68:stä ilmenevien periaatteiden mukaisesti periä tehokkaasti. Toisaalta vaikka myyjän saatava olisi erääntymätön, myyjä on velallisena menettänyt määräysvaltansa saatavaan nähden (ks. UK 4:37). Vaikka velallisella saattaa olla intressi pitää saatavaa erääntymättömänä esimerkiksi hyvän korkokannan vuoksi, voidaan kuitenkin ulosoton yleinen joutuisuusvaatimus asettaa edelle – kasvaahan velkojan saatava vastaavasti viivästyskorkoa koko ajan.

Entä velallisen ehdollisesti luovuttama *irtain omaisuus* – saadaanko se ulosmitata velallisen veloista? Ulosottokaarella ei ole tästä säännöstä, ja sääntelemättömyys on tarkoituksellista. Kysymys on jätetty oikeuskäytännön varaan. Sopimustyypin sääntelemättömyys on johtanut siihen, ettei myöskään oikeusvaikutuksia haluttu lyödä lukkoon täytäntöönpanon osalta. Pelkona myös oli, että ulosmittauskielto johtaisi helposti väärinkäyttöihin, koska irtaimen luovutus on vapaamuotoinen eikä ehtojen voimassaoloaikaa ole rajoitettu.<sup>36</sup>

Ulosottokaaren linjaus muilta osin on, että ehdollisessa luovutuksessa omaisuuden katsotaan kuuluvan luovutuksensaajalle (ostajalle), mutta tämän omistusoikeutta rajoittaa myyjän oikeus. Se, keneltä itse esine voidaan ulosmitata, on ostaja, ei myyjä. Tämä näkyy UK 4:15:n 1 momentista ja kiinteistön osalta 2 momentista.

Mainittu linjaus ei siis kuitenkaan ole automaattisesti voimassa velallisen ehdollisesti luovuttamaan irtaimen omaisuuteen nähden. Apua pohdintaan ei saada myöskään UK 4:10:stä, jonka mukaan velallisella oleva omaisuuden hallinta luo oletuksen siitä, että velallinen on omistaja. Omistusoikeusoletus sääntelee ulosottomiehen ulosmittausoimivaltaa summaarisessa tilanteessa. Oletussäännökset eivät tarjoa aineellisia ratkaisukriteerejä lopulliseen tai ehdolliseen omistusoikeuteen. Oletus väistyy väitteen edessä – ja myös silloin, kun ulosottomies itse havaitsee, että velallisen omistusoikeus on kyseenalainen.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että siviilioikeudessa tavanomaisen irtaimen esineen kaupassa on vallitsevana ns. sopimusteoria, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy luovutuksensaajalle jo sopimuksella (vrt. arvopaperit ja arvo-osuudet). Omaisuuden hallinnan luovuttamista ei siis edellytetä.<sup>37</sup> Tämä lähtökohta sinällään pätee ulosotossakin.

Jos velallisen kauppahintasaatava on erääntynyt tai lähitulevaisuudessa erääntymässä, velkojan saatava saadaan perityksi ulosmittaamalla velalliselta tämän saatava ja antamalla maksukielto ostajalle. Jos saatava on jo erääntynyt, ulosottomies antaa lisäksi maksukehotuksen UK 4:67.1:n mukaisesti. Riidaton saatava on myös perittävissä ostajalta (UK 4:68). Poikkeuksellisesti ulosottomies saa myydä saatavan, jos se on saatavan myöhäisen erääntymisen tai muun syyn vuoksi perusteltua (UK 4:67.2).<sup>38</sup>

Yllä todetunlaiset tilanteet eivät ole ongelma. Ongelmallisia ovat sen sijaan tilanteet, joissa velallinen A ja sivullinen B ovat sopineet, että esimerkiksi asunto-osakkeiden omistusoikeus siirtyy A:lta B:lle silloin, kun B maksaa kauppahinnan 10 vuoden kuluttua A:lle. Ulosottomies voi periaatteessa ulosmitata A:lta saatavan ja antaa maksukiellon B:lle – velkojien maksusaanti lykkääntyy kuitenkin silloin kohtuuttoman kauas.

Kun pitkäaikaistakaan luovutuksen ehdollisuutta koskevaa ehtoa ei ole säädetty sitomattomaksi, lähtökohtana lienee sen tehokkuus myös luovuttajan velkoihin nähden. Se, että ulosotto-

<sup>36</sup> Ks. HE 13/2005 vp s. 49. Ks. myös Linna – Leppänen 2007 s. 36.

<sup>37</sup> Ks. kotimaisesta ja ulkomaisesta kehityksestä sopimus- ja traditioperiaatteen osalta Kaisto 2006 s. 21–25.

<sup>38</sup> Ks. saatavan ulosmittauksesta lähemmin Linna – Leppänen 2007 s. 293 ss.

mies viran puolesta soveltaisi esimerkiksi oikeustoimilain 33 §:ää (kunnianvastainen ja arvoton oikeustoimi) silloin, kun sopijapuolet ovat toimineet yhteisymmärryksessä, lienee poissuljettu.<sup>39</sup>

Normaaliin tapaan voidaan tietenkin arvioida, onko kyseessä valeoikeustoimi. Jos saadaan näyttö siitä, etteivät osapuolet ole tarkoittaneet omistusoikeuden siirtymistä, käsillä on valeoikeustoimi, ja se on suoraan pätemätön myös ulosotossa. Näytön saaminen osapuolten tarkoituksesta saattaa kuitenkin olla vaikeaa. Arviointiin vaikuttaa muun muassa ehdollisuuden kesko suhteessa omaisuuden arvoon ja omaisuuden hallinta, käyttöoikeus ja määräysvalta sekä luottoajan korottomuus,<sup>40</sup> luovutuksensaajan mahdollisuus suoritua kauppahinnasta, osapuolten läheissuhde ja muut vastaavat seikat.

Jos osapuolet ovat aidosti tarkoittaneet, että välitilan jälkeen omistusoikeus siirtyy luovutuksensaajalle, edellytyksiä pitää järjestelyä valeoikeustoimena ei ole. Onko kyseessä sitten keinotekoinen järjestely? Tuskin, sillä pelkästään välitilan pitkittäminen ei tee järjestelystä keinotekoista. Ei voida sanoa, että käsillä olisi ristiriita oikeudellisen muodon ja asian varsinaisen tarkoituksen välillä. Sen sijaan tilannetta voidaan arvioida toisin, jos ostaja on suorittanut osan kauppasummasta, mutta varojen osoitetaan olevan peräisin velallisen varallisuudesta ja velallinen yhä käyttää omaisuuteen nähden omistajan määräysvaltaa UK 4:14:ssä tarkoitetulla tavalla.

Keinotekoista varallisuusjärjestelyä koskeneen UL 4:9.4:n esitöiden mukaan järjestely, jossa omistuksenpidätysehdoon tai takaisinottoehdoon myytäessä osamaksuvelka tai kauppahinta pidetään keinotekoisesti ennallaan, vaikka kauppasumma tai osa siitä on eri sopimuksella todellisuudessa suoritettu, saattaa olla keinotekoinen järjestely.<sup>41</sup> Tämä antaa viitteitä siitä, että luovutuksen ehdollisuuteen liittyvät salassa tehdyt varojen siirrot velallisen varallisuudesta saattavat täyttää keinotekoisuuden kriteerin.

Entä sopimuksen sivuuttaminen velkoja loukkaavien sopimusehtojen perusteella hyvän tavan vastaisena tai oikeuden väärinkäytön ilmentymänä?<sup>42</sup> Vuonna 1999 ulosottolakiin otettu säännös keinotekoisesta järjestelystä on oikeuden väärinkäytön säädännäinen sovellus. Tällöin katsottiin, ettei voida lähteä suoraan oikeuden väärinkäytön kieltoa koskevan *periaatteen* soveltamisesta, vaan keinotekoisuuden kriteerit tulee ottaa lakiin. Niinpä ei voida pitää kovin perusteltuna asettaa kyseistä periaatetta ehdollisen luovutuksen sivuuttamisperusteeksi niissä tilanteissa, joissa järjestely ei mahdu UK 4:14:n soveltamisalaan.<sup>43</sup> Oikeusturvasytyt puhuvat tätä vastaan.<sup>44</sup>

<sup>39</sup> Ks. Linna – Leppänen 2007 s. 114–115. Ks. aihepiiristä myös Janne Kaisto: Oikeustoimilain mukainen pätemättömyys ulosmittauksen kannalta, LM 2007 s. 579 ss.

<sup>40</sup> Saatavan korottomuus ei yksin ole ratkaiseva seikka – onhan korottomuusoletus varsinaisen (juoksu)koron osalta myös korkolain mukainen lähtökohta (ks. KorkoL 3.1 §).

<sup>41</sup> Hallituksen esitys laiksi ulosottolain muuttamisesta 275/1998 vp s. 15.

<sup>42</sup> Ks. hyvän tavan vastaisuudesta Eva Tammi-Salminen: Sopimus, kompetenssi ja kolmas s. 239 ss., Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys 2001.

<sup>43</sup> Korkein oikeus on veroparatiisityhtiötä koskevassa ratkaisussaan KKO 2006:45 todennut, ettei keinotekoista varallisuusjärjestelyä koskenut UL 4:9.4 tuonut ulosoton asiallisiin edellytyksiin merkityksellistä muutosta ajatellen keinotekoilla järjestelyillä velkojen ulottumattomiin siirretyn omaisuuden samastusta velallisen omaisuudeksi.

<sup>44</sup> Nimenomaisilla säännöksillä on oikeuden väärinkäytön kiellon konkretisoimisessa merkittävä oikeusturvatehtävä. Ks. Tuula Linna: Oikeuden väärinkäytön kielto ja sen sovelluksia s. 630, LM 2004 s. 622–638. Ks. myös KKO 1934 II 600, jossa velkoja vaati velallisen tekemän kiinteistökaupan purkamista sillä perusteella, että kaupan tarkoituksena oli ollut estää velkojaa saamasta maksua ja että kauppa oli tehty petollisissa ja vilpillisissä tarkoituksessa velkojan vahingoittamiseksi. Kanne hylättiin lakiin perustumattomana.



Näin ollen – tapauksesta riippuen – takaisinsaantikanteen nostaminen saattaa jäädä ainoaksi keinoksi sivuuttaa pitkitetty välitila ehdollisessa irtaimen esineen luovutuksessa. Yleiseen takaisinsaantiperusteeseen perustuva kanne saattaa menestyä (TakSL 5 §). Tilanne on joka tapauksessa ongelmallinen hakijan oikeussuojavaateen toteutumisen kannalta, koska takaisinsaantikanteen nostaminen on nykyisessä siviiliprosessijärjestelmässä tunnetusti raskas menettely. Erityisesti heikkojen velkojen, kuten regressisaatavaansa velkovan takaajan tai elatusapuaan velkovan lapsen, oikeussuojatie nousee silloin käytännössä pystyyn.<sup>45</sup>

## Konkurssi

Konkurssilaisia ei ole nimenomaista säännöstä, joka koskee velallisen ehdollisesti luovuttamaa omaisuutta. Kysymystä voidaan lähestyä esinetasolta tai veloitetasolta. Ensin mainitun osalta kysytään, kuuluuko esine, jonka velallinen on ehdollisesti luovuttanut sivulliselle, velallisen konkurssipesään. Jälkimmäisen osalta kysytään, jatkuuko sopimussuhde pesän ja luovutuksensaajan välillä.

Kuten edellä todettiin, KonkL 5:6:n mukaan velallisen hallinnassa oleva sivullisen omaisuus, joka voidaan erottaa velallisen omaisuudesta, ei kuulu konkurssipesään. Sivullisen omaisuus on luovutettava omistajalle sellaisin ehdoin, joiden täyttämistä konkurssipesällä on oikeus vaatia. Se, millä edellytyksillä omaisuus kuuluu velalliselle tai sivulliselle, määräytyy aineellisen siviilioikeuden perusteella.<sup>46</sup> Ongelmallista ehdollisissa luovutuksissa vain on, että omaisuus on välitilassa, jossa sekä luovuttajalla että luovutuksensaajalla on omaisuuteen kohdistuvia oikeuksia. – On lähestulkoon makuasia, kumpaa pidetään omistajana.<sup>47</sup>

KonkL 5:7:stä ja MK 2:29:stä seuraa, että konkurssivelallisen ehdollisesti saaman irtaimen omaisuuden ja kiinteistön katsotaan lähtökohtaisesti kuuluvan myyjälle. Näin ollen vastaavasti velallisen ehdollisesti luovuttaman omaisuuden tulisi tämän katsannon mukaan kuulua velallisen (myyjän) konkurssipesään. Konkurssilaisia ei kuitenkaan ole säännöstä, joka oikeuttaisi vaatimaan tällaista omaisuutta pesään takaisin – KonkL 5:6:n lukeminen käänteisesti ei ole perusteltua. Toisaalta kun täytäntöönpano kohdistetaan aina kunkin velallisen hyväksi tulevaan varallisuusarvoon, se, katsotaanko omaisuus myyjän vai ostajan omaisuudeksi, ei ole kovin merkityksellinen seikka.

Entä ulosottokaareen nojaava analogiatulkinta? Ulosotossahan pääsääntö on, että ehdollisesti luovutettu omaisuus on ulosmitattavissa luovutuksensaajalta. Olisi varallisuuspiirien yh-

<sup>45</sup> Jos ulosottomies on saanut näyttöä vaeoikeustoimesta ja on ulosmitannut omaisuuden, luovutuksensaaja voi valittaa ulosmittauksesta. Valitusasian yhteydessä voidaan tutkia myös velkojan takaisinsaantiväite (UK 3:85). Silloin sama esine on niin ulosmittauksen kuin mahdollisen takaisinsaannin kohteena. Täten ei jouduttane samanlaiseen asetelmaan kuin ratkaisussa KKO 2007:24. Siinä takaisinsaanti ei onnistunut, koska itse ulosmittausobjektiin (vrt. sen rahoitus) ei voitu kohdistaa takaisinsaantiperustetta. – Ks. ulosmittaustakaisinsaantia koskevasta väitteestä Tuula Linna – Tatu Leppänen: Ulosottomenettely s. 637 ss., Helsinki: Talentum 2003.

<sup>46</sup> HE 26/2003 vp s. 70.

<sup>47</sup> Mielenkiintoista on, että *rikosoikeudellisessa* katsannossa myyjää pidetään omistajana. Vastoin ehdollisen luovutuksen luovutusehtoja tapahtunut omaisuuden edelleen luovuttaminen täyttää kavalluksen tunnusmerkistön eikä tekoa pidetä RL 28:12:ssä tarkoitettuna tekijän omaan omaisuuteen kohdistuvana vakuusoikeuden loukkauksena (ks. KKO 2002:17).

denmukaisuuden vuoksi perusteltua katsoa näin myös konkurssissa. Varallisuuspiirien yhdenmukaisuutta puoltavat yleisellä tasolla reaaliset argumentit siitä, ettei ole hyväksi, jos velkojan asema ulosotossa ja konkurssissa on liiaksi erilainen. Seurauksena on helposti velkojien laskelmointia (”insolvenssi-shopping”).

KonkL 5:3.1:n mukaan omaisuus, jota ei voida ulosmitata, ei kuulu konkurssipesään. Tämän säännöksen antamaa analogiatukea horjuttaa kuitenkin se, että viittaussäännöksellä on tarkoitettu lähinnä nimenomaisia ulosmittauskieltoja. Säännös ei toisin sanoen määritä *positiivisesti* ulosottokelpoisuutta konkurssipesään kuulumisen kriteeriksi vaan rajoittuu *negatiiviseen* poissuljentaan samoin perustein kuin ulosottokaassa. Aiemmin KS 45 §:n mukaan konkurssipesään luettiin kaikki velallisen ulosmittauskelpoinen omaisuus. Määrittely oli siis positiivinen. Konkurssilaissa määrittely on päinvastainen, toisin sanoen ulosmittauskelpoton omaisuus = pesään kuulumaton omaisuus.<sup>48</sup> Tästä ei vielä sellaisenaan voida tehdä toisensuuntaista johtopäätöstä niin, että ulosmittauskelpoinen omaisuus = konkurssipesään kuuluva omaisuus. Siltä osin asia tulee tutkia erikseen, koska konkurssilaissa on omaisuuden kuulumisesta pesään useita säännöksiä, joita ei ole kytketty ulosmittauskelpoisuuteen ja jotka määrittävät muilla perusteilla konkurssivarallisuuden.

Analogiatulkinnan pohjaa syö se, että sääntö on velallisen ehdollisesti saaman omaisuuden osalta päinvastainen: ulosotossa ulosmitataan esine velalliselta (a), konkurssissa esine palautetaan myyjälle (c), jollei sopimusta jatketa (b).

Ratkaisu voitaneen lopulta perustaa varsin yleisiin sopimuksen jatkumista koskeviin argumentteihin. Konkurssi ei automaattisesti johda sopimusten purkaantumiseen. KonkL 3:8:n mukaan pesä voi jatkaa sopimusta antamalla vakuuden. Tämä säännös koskee tilannetta, jossa velallinen *ei ole konkurssin alkaessa täyttänyt sopimusta*. Säännöksestä ei siis seuraa *e contrario*, että muissa tapauksissa sopimus raukeaa. Päinvastoin sopimus pysyy voimassa, jollei sopimustyyppikohtaista erityisperustetta sen rauettamiselle ole.<sup>49</sup>

Puheena olevissa tapauksissa velallinen on puoleltaan täyttänyt sopimuksen, kun omaisuus on ehdollisesti luovutettu ostajalle. Kyse ei näin ollen ole siitä, voiko pesä vetäytyä enemmän veloitteen täyttämistä. Pesällä vain yksinkertaisesti on saatava, joka on turvattu omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdolla.<sup>50</sup> Pesä tulee toisin sanoen velallisen sijaan ehdolliseen luovutukseen.

Pesänhoitajan tehtäviin kuuluu KonkL 14:5:n mukaan ryhtyä tarpeellisiin toimiin velallisen saatavien perimiseksi. Kun myyjän konkurssi ei eräännyttä kauppahintasaatavaa ostajaan nähdessä (vrt. KonkL 3:9), eikä kyseessä tässä tapauksessa ole myyjän viivästys tai ennakkoviivästys,

<sup>48</sup> Muutos ei tosin liene merkittävä, sillä oikeuskirjallisuudessa määrittely on vanhastaan käsitetty lähinnä negatiiviseksi. Ks. esim. Ernst Forsman: Utsökningslag s. 142, Helsingfors: Weilin & Göös’ aktiebolags förlag 1895, jossa todetaan UL 4:9:n kohdalla konkurssisäännön 45 §:ään viitaten, että omaisuus tai oikeus, jota ei saa ulosmitata, ei kuulu konkurssipesään. Samoin O. Hj. Granfelt: Suomen konkurssioikeus pääpiirteittäin s. 69, 3. p., Helsinki: Söderström & C:o 1950.

<sup>49</sup> Ks. tästä problematiikasta Tuomisto 2004, erit. s. 232 ja 234.

<sup>50</sup> Havansi (1992 s. 135) toteaa, että sopimuksen ”täyttämättömyys” tarkoittaa muunlaista sopimussuorituksen tekevämmättömyyttä kuin pelkkää maksamatonta rahasuoritusta – sehän ei ole konkurssissa *oikeudellisesti* ongelma.

sopimus jatkuu entisin ehdoin, jolleivät pesä ja ostaja muuta sovi. Jollei ostaja maksa loppukauppahintaa, konkurssipesä voi ryhtyä normaaleihin sopimustyyppin mukaisiin keinoihin, kuten hakea ulosottomieheltä osamaksukaupalla myydyn esineen takaisinottoa ja tilitystä.