

Juhlajulkaisu
Juhani Wirilander
1935 – 30/11 – 2005

Toimituskunta

Jarno Tepora

Mikko Tulokas

Pekka Vihervuori

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki

p. (09) 6120 300

f. (09) 604 668

sly@lakimies.org

www.lakimies.org

© Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen kartat: Maanmittauslaitos

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa

Juhani Wirilanderin valokuva s. 7 Foto-Jatta

ISSN 0356-7222

IBSN 915-855-248-7

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2005

Jarmo Tuomisto

Velallisvarojen realisointitavoista uuden konkurssilain mukaan

Lähtökohtia

Konkurssilaki (*KonkL*; 120/2004) tuli voimaan 1.9.2004. Samalla kumottiin aikaisempi konkurssia koskenut yleislaki, konkurssisääntö (*KS*; 31/1868). *KonkL*:n voimaantulo merkitsi päätepestettä kokonaisuudistustyölle, joka oli enemmän tai vähemmän aktiivisena jatkunut yli sata vuotta.

KS:n voimassaoloaikana konkurssirealisaation sääntely oli ehtinyt muuttua olennaisesti. Alkuaan konkurssihallinto huolehti velallisen kaikkien varojen, myös panttioikeuden kohteena olevan kiinteän omaisuuden realisoinnista.¹ Panttioikeuden kohteena olevan irtaimen omaisuuden realisointiin panttivelkojalla oli tosin ensisijainen oikeus, ellei konkurssipesä halunnut käyttää lunastusoikeuttaan.² Kaikki omaisuus oli myytävä pääsääntöisesti julkisella huutokaupalla.³ Muunlaisen realisointitavan käyttäminen edellytti kaikkien kokouksessa paikalla olevien velkojien yksimielisyyttä sekä velallisen ja mahdollisen panttivelkojan suostumusta. Velallisen tavaravaraston myynnistä muulla tavalla kuin julkisella huutokaupalla saattoi tosin päättää velkojainkokouksen enemmistö, ellei velallinen tätä vastustanut.⁴

Ulosottolain (*UL*; 37/1895) säätämisen yhteydessä uudistettiin myös konkurssivelallisen omaisuuden realisointia koskevaa sääntelyä. Keskeisimmät muutokset koskivat kiinteistöpanntivelkojan asemaa ja merkitsivät erillistäytäntöönpanon mahdollistamista kiinteistöpanntin osalta. Kiinteistöpanntivelkoja oikeutettiin *KS* 10.3 ja 11.3 §:ssä hakemaan ulosmittausta konkurssin aikana.⁵ Konkurssipesän myydessä kiinteistön oli *KS* 71.2 §:n mukaan pysytettävä voimassa kiinteistöön kohdistuvat panttioikeudet ja muut oikeudet, joista kiinteistö vastasi.⁶

¹ Ulosmitattu kiinteä omaisuus voitiin kuitenkin *KS* 10.1 §:n mukaan myydä ulosottomenettelyssä, jos myyntipäivä oli määrätty ja kuulutettu.

² *KS* 76 §. Panttivelkojaan rinnastettiin velkoja, jolla oli ulosmittaukseen perustuva etuoikeus eli ns. ulosmittauspanntioikeus.

³ *KS* 71.1 §.

⁴ *KS* 57.1 §:ssä oli lisäksi kiireellisiä tapauksia koskeva poikkeus.

⁵ Samassa asemassa oli *KS* 10.3 §:n mukaan se, jolla oli pantti- tai etuoikeus laivaan tai laivassa olevaan tavarahan.

⁶ Vastaavanlaisessa asemassa olivat *KS* 71.4 §:n mukaan ne, joilla pantti- tai etuoikeus laivaan tai laivassa olevaan tavarahan.

Vaihtoehtoisesti konkurssihallinto saattoi luovuttaa kiinteistön realisoitavaksi UL:n mukaisessa järjestyksessä.⁷

Viimeinen suurehko uudistus KS:n realisointitapoja koskevaan sääntelyyn toteutettiin vuonna 1995. Yksityiskohtaisesta myyntitavan sääntelystä luovuttiin ja myynti säädettiin suoritettavaksi yksinkertaisesti pesän kannalta edullisimmalla tavalla.

Realisointia koskevat KonkL:n säännökset sisältyvät lähinnä 17 lukuun. Perusratkaisut ovat samankaltaisia kuin KS:ssä vuoden 1995 uudistusten jälkeen. Erityisesti konkurssipesän käytettävissä olevaa keinovalikoimaa on kuitenkin tuntuvasti monipuolistettu. Seuraavassa esityksessä luodaan yleiskuva konkurssipesälle ja panttivelkojille KonkL:ssa varatuista realisointivaihtoehtoista. Realisaatiota koskeva päätöksenteko konkurssipesässä sen sijaan sivuutetaan.

Pesän puolesta myynnistä huolehtivat KonkL 14:5.1:n 7 kohdan mukaan – joko henkilökohtaisesti tai toimeksiantajina – pesänhoitajat, mutta päätösvalta kuuluu velkojille. Velkojat voivat siirtää päätösvaltaansa KonkL 14:9:ssä säädetyllä tavalla pesänhoitajille, ja asioissa, joita ei voida lykätä aiheuttamatta konkurssipesälle haittaa, pesänhoitajilla on muutenkin päätösvalta KonkL 14:8.3:n mukaan. Myyntiin liittyviä yksityiskohtia koskevien ratkaisujen voidaan usein katsoa kuuluvan myös juoksevaan hallintoon, jota koskevia ratkaisuja pesänhoitajat voivat KonkL 14:8.2:n mukaan tehdä itsenäisesti.⁸

Panttaamattoman omaisuuden realisointi

a. Vaihtoehdot. Panttaamattoman omaisuuden realisointi kuuluu KonkL 17:3:n mukaan konkurssipesän huolehdittavaksi. Konkurssipesän käytettävissä olevat perusvaihtoehdot ovat (a) omaisuuden myyminen omatoimisesti ja (b) ulosottorealisaation hakeminen. Omatoiminen myynti on mahdollista aina, kun omaisuus ei ole panttina. Ulosottorealisaation käytettävyyttä riippuu irtaimen omaisuuden osalta osin ulosottoviranomaisten harkinnasta, mutta kiinteän omaisuuden osalta ulosottorealisaatio on yleisesti pesän käytettävissä.

b. Konkurssipesän omatoimisesti suorittama myynti. Konkurssipesän käytettävää myyntitapaa ei ole yksityiskohtaisesti säännelty, vaan se jää riippumaan edullisemmuusvertailusta samaan tapaan kuin vuonna 1995 uudistettujen KS:n säännösten mukaan. Konkurssipesään kuuluva omaisuus on nimittäin KonkL 17:3.1:n mukaan muutettava rahaksi pesän kannalta edullisimmalla tavalla niin, että siitä saadaan mahdollisimman hyvä myyntitulo. Myyntitapaa valittaessa ei nähtävästi ole lain mukaan mahdollista kiinnittää huomiota esimerkiksi yleisiin yhteiskunnallisiin näkökohtiin kuten työllisyysvaikutuksiin, jos tämä johtaisi ristiriitaan parhaan myyntihinnan tavoitteen kanssa.⁹ Sen sijaan kauppahinnan suuruuden ohella on luon-

⁷ Sama koski KS 71.4 §:n mukaan laivaa ja laivassa olevaa tavaraa.

⁸ Ks. päätöksentekojärjestyksestä ja päätöksenteon kontrollista esim. Kouluristo, Uusi konkurssilaki s. 306 ja 308–312, Helsinki 2004.

⁹ Ks. myös Tepora Jarno – Kartio Leena – Kouluristo – Wirilander Juhani, Kiinteistön käyttö ja luovutus s. 402, neljäs, uudistettu painos, Helsinki 2002.

Ruotsin konkurslog 7:8.2:n mukaan vaatimus velkojen edun edistämisestä ei sen sijaan estä, että ”förvaltaren vid

nollisesti kiinnitettävä huomiota myös esimerkiksi perintään mahdollisesti liittyviin riskeihin.¹⁰

Myyntitapana tulee kysymykseen ns. vapaa (under hand) myynti taikka pesänhoitajan tai ulkopuolisen toimittama konkurssihuutokauppa.¹¹ Vapaa myynti käsittää oikeastaan kaikki muut – pesän kannalta edulliset – vaihtoehdot kuin konkurssihuutokaupan. Konkurssihuutokauppaakaan ei ole myyntitapana erikseen säännelty, vaan kysymys on yksinkertaisesti konkurssipesän omaisuuden myymiseksi toteutettavasta huutokaupasta.¹² Myynnin järjestämisessä on täten käytettävissä mitä moninaisimpia vaihtoehtoja. Omaisuus voidaan myydä paitsi huutokaupalla myös esimerkiksi valittujen ostajaehdokkaiden kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta taikka kirjallisten tarjousten perusteella varsinaista huutokauppaa pitämättä; kaupan kohteena voivat olla toiminnalliset kokonaisuudet taikka yksittäiset varallisuusobjektit jne.

Perinteisesti on katsottu, että konkurssipesän realisoimassa velallisen omaisuutta *kaupan vaikutukset* eivät määräydy UL:n mukaan. Kysymys on tässä mielessä vapaaehtoista luovutusta koskevien sääntöjen mukaisesta oikeustoimesta. KS 71 §:ssä kaupan vaikutukset ilmaistiin – vuonna 1895 KS:öön tehdyistä muutoksista lähtien – velvoittamalla pesä pysyttämään voimassa panttioikeudet ja muut oikeudet, joista myyntikohde vastasi. Esimerkiksi vuoden 1995 muutosten jälkeen asiaa koskeva KS 71.3 §:n säännös kuului seuraavasti: ”Myytäessä kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetussa asetuksessa tarkoitettua omaisuutta, rekisteröityä alusta tai ilma-alusta taikka autoa tai muuta autokiinnityslain (810/72) mukaista kiinnityksen kohdetta on pysytettävä voimassa panttioikeus ja muu oikeus, josta sellainen omaisuus vastaa.”

Vapaaehtoista luovutusta koskevien sääntöjen soveltamiseen konkurssipesän omatoimisesti hoitamassa realisaatiossa ei alkuaan liittynyt erityisiä ongelmia. Myytävään omaisuuteen kohdistuvien sivullisen oikeuksien sitovuus määräytyi pitkälti samanlaisten sääntöjen mukaan, oli kysymys sitten tällaisesta pesän toimittamasta myynnistä tai ulosottorealisaatiosta. Esimerkiksi kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien sitovuus uutta omistajaa kohtaan edellytti kummassakin tapauksessa yleensä kirjausta, pysyvyyškiinnitystä. Konkurssipesän velvollisuus pysyttää oikeudet, joista kaupan kohde vastasi, koski täten sellaisia oikeuksia, jotka sitoivat uutta omistajaa niin vapaaehtoisen luovutuksen yhteydessä kuin etuoikeudettoman velkojan – johon konkurssipesä rinnastettiin – hakemuksesta toimitettavassa pakkohuutokaupassa. Kaupan kohteen vastattavilla oikeuksilla tarkoitettiin sanalla sanoen lähinnä esineoikeuksia.¹³

avvecklingen av boet beaktar vad som är ägnat att långsiktigt främja sysselsättningen, om det kan ske utan att borgenärernas rätt nämnvärt förringas”. Myös viimeksi mainitun säännöksen on tosin katsottu jättävän pesänhallinnolle hyvin vähän valinnanvapautta, ks. Welamson Lars – Mellqvist Mikael, Konkurs s. 149–150, tionde upplagan, Stockholm 2003.

¹⁰ Ks. myös Tepora – Kartio – Koulou – Wirilander 2002 s. 402.

¹¹ Ks. HE 26/2003 s. 154.

¹² Vapaaehtoisia huutokauppoja säänteli aikanaan asetus 16/1898. Tämä asetus on kuitenkin kumottu lailla 420/1997.

¹³ Ks. lainvalmistelussa tuohon aikaan vaikuttaneista esineoikeuskäsityksistä Forsman Ernesti, Suomen Suuriruhtinaanmaan ulosottolaki ja muut siihen kuuluvat asetukset s. 159–161, Helsinki 1896.

Vapaaehtoista luovutusta ja ulosottorealisaatiota koskevien sääntöjen myöhempi eriytymiskehitys on tehnyt huomattavasti ongelmallisemmaksi sen, millaisista oikeuksista kaupan kohde vastaa ja millaiset oikeudet konkurssipesä on siten velvollinen pysyttämään. Suurin merkitys tässä kehityksessä on ollut uuden maakaarella (MK; 540/1995).

MK:ssa tehostettiin olennaisesti kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien sitovuutta kiinteän omaisuuden vapaaehtoisissa luovutuksissa. MK 14:1:ssä tarkoitetut kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet sitovat 3:7.1:n mukaan kirjaamattominakin luovutuksensaajaa, jos tämä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää oikeudesta. Myös MK 14:1:n mukaan kirjaamiskelvoton oikeus sitoo MK 3:8:n nojalla luovutuksensaajaa, jos tämä tosiasiaa tiesi kyseisestä oikeudesta.¹⁴

Erityisen oikeuden sitovuus kiinteän omaisuuden pakkohuutokaupassa jäi maakaariuudistuksen yhteydessä sen sijaan jokseenkin ennalleen. Kirjaamaton erityinen oikeus ei välttämättä sido pakkohuutokauppaostajaa, vaikka kyseinen oikeus olisi MK 14:1:n mukaan kirjaamiskelpoinen. Edes pakkohuutokauppaostajan tosiasiallinen tietoisuus kiinteistöön kohdistuvasta kirjaamattomasta oikeudesta ei ole tuossa tilanteessa sitovuusperuste. Vielä vähemmän sitovat pakkohuutokauppaostajaa kirjaamiskelvottomat erityiset oikeudet, jotka vapaaehtoisessa luovutuksessa sitoivat oikeudesta tietoista luovutuksensaajaa MK 3:8:n mukaisesti. Poikkeusasemassa pakkohuutokaupassa ovat UL 5:26.1:n 4 kohdan nojalla ainoastaan sellaiset kirjaamattomat eläke-, vuokra- ja muut käyttöoikeudet, joiden haltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta. Tällaiset oikeudet tuottavat ehdolliseen kauppaan perustuvia myyjän saamia ja tavallisia ulosmittausaamia paremman etusijan, minkä johdosta ne pysyvät voimassa muun velkojan kuin pantinhaltijan hakemuksesta toimitettavassa pakko-
huutokaupassa.

Ulosottorealisaatiota koskevaan sääntelyyn ei ole edellä käsitellyiltä osin tulossa muutoksia myöskään tänä keväänä eduskunnalle annetun, UL:n muuttamista tarkoittavan hallituksen esityksen mukaan. Kiinteistön (pakko)huutokaupassa sovellettavaa etuoikeusjärjestystä koskeva UL 5:47:n säännös on asiallisesti samansisältöinen kuin nykyinen UL 5:26.¹⁵

Vapaaehtoista luovutusta ja ulosottorealisaatiota koskevien sitovuussääntöjen eriytyminen on johtanut siihen, että realisoitavaan omaisuuteen kohdistuvien oikeuksien sitovuus näyttää nykyisin määräytyvän olennaisesti eri perusteilla sen mukaan, kumman tyyppistä omistajanvaihdosta koskevia sääntöjä konkurssissa tapahtuvaan realisointiin sovelletaan. Tästä syystä on huomionarvoista, että vapaaehtoista luovutusta koskevien sääntöjen soveltuvuutta konkurssipesän suorittamaan realisaatioon ei ole laissa nimenomaisesti vahvistettu eikä asiaa voida muutenkaan pitää itsestään selvänä. Ulkonaisesti kauppa noudattaa kyllä vapaaehtoisia luovutuksia koskevia sääntöjä, mutta asiallisesti kyse on hyvin samankaltaisesta omistajan tahdosta

¹⁴ Ks. sääntelystä lähemmin esim. Tammi-Salminen Eva, Sopimus, kompetenssi ja kolmas s. 201–213, Helsinki 2001, Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002 s. 437–442, Niemi Matti, Maakaaren järjestelmä I s. 6–9, Helsinki 2002 ja Jokela Marjut – Kartio Leena – Ojanen Ilmari, Maakaari s. 202–210, 3. p., Helsinki 2004.

riippumattomasta, velkojen tyydyttämiseksi tapahtuvasta myynnistä kuin UL:n mukaisessa pakkohuutokaupassa. Myös UL:n mukainen realisaatio on sitä paitsi konkurssin aikana aina mahdollinen joko konkurssipesän tai panttivelkojen hakemuksesta, kuten jäljempänä tode-taan. Ei ole suotavaa, että velallisen omaisuuteen kohdistuvan oikeuden haltija on olennaisesti erilaisessa asemassa siitä riippuen, kumman realisaatiotavan piiriin omaisuus sattuu valikoitu-maan.

Pantatun omaisuuden realisointia koskevassa KonkL 17:8.2:ssa on – aikaisempaa KS 71.3 §:ää vastaava – säännös, jonka mukaan pesän myydessä pantattua omaisuutta pysyvät voimassa niin panttioikeus kuin muut oikeudet, joista omaisuus vastaa. Samaa sääntöä on mainittujen ”muiden oikeuksien” osalta epäilemättä noudatettava myös silloin, kun omaisuus on panttaa-matonta. Lain sanamuoto on tulkinnanvarainen, mutta esitöistä ilmenee kiistatta, että kon-kurssipesän suorittamaan myyntiin on tällöin tarkoitettu sovellettavan vapaaehtoisia luovu-tuksia koskevia sääntöjä. Lakiesityksen perustelujen mukaan vapaaehtoista luovutusta koske-vien sääntöjen soveltuvuus on seurausta yleisistä esineoikeudellisista periaatteista.¹⁶ Kauppa ei näiden periaatteiden mukaan lähtökohtaisesti vaikuta panttioikeuteen eikä muihin esineoi-keudellisesti suojattuihin oikeuksiin, kuten maanvuokraoikeuteen. Myyjä on tuollaisessa kau-passa vastuussa myös siitä, että kaupassa pysytetään sellaisetkin aikaisemmin perustetut oikeu-det, jotka voisivat raueta ostajan vilpittömän mielen perusteella. Kiinteistöihin kohdistuvien erityisten oikeuksien pysyvyyden osalta esitöissä on viitattu MK 3:7–9:ään.

Edellä kerrottujen KonkL:n esityölausumien valossa näyttää selvältä ensinnäkin, että kon-kurssipesän realisoidessa kiinteää omaisuutta sen on edellytetty pysyttävän voimassa – kaik-kien kirjattujen oikeuksien ohella – ainakin MK 14:1:n mukaan kirjaamiskelpoiset, mutta tosiasiassa kirjaamattomat erityiset oikeudet. Tällaisia oikeuksia ovat myytävään kiinteään omaisuuteen kohdistuvat vuokra- ja muut käyttöoikeudet, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus sekä oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä ja muut tähän verrattavat irrottamis-oikeudet.¹⁷ Tuollaisilla oikeuksilla on juuri se konkurssilain esitöissä mainittu ominaisuus, että ne voisivat – MK 3:7:n mukaan – raueta ostajan vilpittömän mielen perusteella.

Koska konkurssipesän suorittamaan myyntiin on konkurssilain esitöiden mukaan sovellet-tava vapaaehtoista luovutusta koskevia sääntöjä ja oikeuksien sitovuuden määrittävien sään-nösten joukossa on mainittu myös MK 3:8, lienee konkurssipesän tarkoitettu olevan velल्ली-nen pysyttämään sellaiset kirjaamiskelvottomatkin oikeudet, jotka sitovat niistä tosiasiassa tie-toista ostajaa vapaaehtoisen luovutuksen yhteydessä. Pesä on tämän mukaan velvollinen pysyt-tämään voimassa periaatteessa kaikki kiinteistöön kohdistuvat kolmannen oikeudet niiden tyypistä riippumatta. MK:n esitöissä on esimerkkeinä tuollaisista luovutuksensaajan tietoisuu-den perusteella sitovista oikeuksista mainittu omistuksenpidätykseen perustuva taloelement-

¹⁵ Ks. HE 13/2005 s. 151–153 ja 225.

¹⁶ Ks. HE 26/2003 s. 159.

¹⁷ MK 14:1.2:n mukaan mainitunlaisen oikeuden pitää perustua sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen. Oikeus ei saa olla pysyvä. Se ei saa olla voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi, eikä se saa olla perustettu kiinteistötoi-mituksessa tai muuten viranomaisen päätöksellä.

titoimittajan oikeus toimittamaansa tavaraan sekä kirjaamiskelvottomat rasiteoikeudet.¹⁸ MK 3:8:n sääntely koskee kuitenkin periaatteessa kaikkia mahdollisia velallisen kiinteään omaisuuteen kohdistuvia, oikeustoimeen perustuvia ”erityisiä oikeuksia”, jotka eivät ole kirjattavissa MK 14:1:n mukaan.¹⁹ Oikeuskirjallisuudessa on tuollaisina oikeuksina mainittu esimerkiksi inter partes sitovat vallinnanrajoitukset.²⁰

Ero konkurssipesän suorittamassa omatoimisessa kiinteän omaisuuden realisaatiossa ja ulosottorealisaatiossa sovellettavien sääntöjen välillä on edellä kuvatus, KonkL:n esitöistä ilmenevän tulkinnan mukaan olennainen. Ongelmat eivät rajoitu kuitenkaan kiinteän omaisuuden realisointiin. Irtaimen omaisuuden – kuten asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden ulosottorealisaatiossa – raukeavat tai ovat päätettävissä ennenaikaisesti useimmat sivullisen oikeudet, kuten esimerkiksi vuokraoikeudet. Tämä koskee myös sellaisia vuokraoikeuksia, jotka asuinhuoneiston vuokrasta annetun lain (481/1995) 38.1 §:n tai liikehuoneiston vuokrasta annetun lain (482/1995) 31.1 §:n mukaan sitoisivat ostajaa vapaaehtoisen luovutuksen yhteydessä. Konkurssipesän omatoimisesti huolehtiman myynnin yhteydessä tuollaiset oikeudet on puheena olevan tulkinnan mukaan pysytettävä.

KonkL 17:8.2:n säännös yhdessä sen tulkintaa koskevien esityölausumien kanssa johtanee kaikesta huolimatta siihen, että konkurssipesän omatoimisesti suorittamaan myyntiin on sovellettava nimenomaan vapaaehtoista luovutusta koskevia sääntöjä sellaisenaan.²¹ Tuollaista johtopäätöstä tukee myös se, että esitöiden mukainen käsitys vapaaehtoista luovutusta koskevien sääntöjen soveltuvuudesta konkurssipesän omatoimiseen myyntiin on ollut vallitseva myös oikeuskirjallisuudessa niin ennen MK:ta kuin sen voimaantulon jälkeen. Päinvastaisen tulkinnan omaksuminen vaikuttaa näissä olosuhteissa kyseenalaiselta.

Viimeksi mainittua tulkintaa tukee omalla tavallaan myös se, että samantapainen kaksijakoinen ratkaisu on omaksuttu ulosmittausta ja realisointia sekä varojen jakoa ja tilitystä koskevien UL:n säännösten uudistamista tarkoittavassa hallituksen esityksessä 13/2005. Esityksen mukaan ulosmitattu omaisuus voitaisiin myydä paitsi ulosottomiehen tai ulkopuolisen toimittamalla huutokaupalla myös ulosottomiehen, pantinhaltijan, velallisen tai ulkopuolisen hoitamalla vapaalla myynnillä.²² Jos vapaasta myynnistä huolehtii pantinhaltija, velallinen tai ulkopuolinen, omaisuuteen kohdistuvat oikeudet pysyvät ehdotetun UL 5:80:n mukaan voimassa – toisin kuin normaalisti ulosottorealisaatiossa.²³ Ulosottorealisaatiota koskevasta pääsäännöstä poikkeamista viimeksi mainituissa tapauksissa on perusteltu samaan tapaan kuin KonkL:n esitöissä sillä, että vapaa myynti rinnastuu pitkälti yksityiseen kauppaan.²⁴

¹⁸ Ks. HE 120/1994 s. 68.

¹⁹ Ks. esim. Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002 s. 441–442 (”Tällainen MK:ssa tarkoitettu erityinen oikeus voi olla mikä tahansa kiinteistöön kohdistuva oikeus, josta osapuolet ovat yksityisautonomian puitteissa sopineet toisiaan sitovasti ja jota ei voida kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.”) sekä Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 205–210.

²⁰ Ks. esim. Niemi 2002 s. 154

²¹ Ks. myös Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002 s. 403, jossa on omaksuttu esitöiden mukainen tulkinta.

²² Ks. ehdotettuja UL 5:1.1:n, 5:2:n ja 5:75–77:n säännöksiä sekä HE 13/2005 s. s. 23–24, 109–111 ja 167–170.

²³ Tällaisen myynnin edellytyksenä on velallisen, velkojien ja muiden asianomaisten oikeudenhaltijoiden sekä ulosottomiehen suostumus. Ks. tarkemmin HE 13/2005 s. 172 ja 230.

²⁴ Ks. HE 13/2005 s. 172. Mainitunlainen ratkaisu merkitsee, että esimerkiksi kiinteään omaisuuteen kohdistuvien

Mahdolliselta näyttäisi korkeintaan tulkita KonkL:a siten, että pesä olisi velvollinen pysyttämään vain sellaiset MK 14:1:n mukaan kirjaamiskelpoiset oikeudet, jotka sitoisivat luovutuksensaajaa MK 3:7:n mukaisesti.²⁵ Kirjaamiskelpoisten oikeuksien asettamista tällä tavoin erityisasemaan MK 3:8:ssä tarkoitettuihin kirjaamiskelvottomiin oikeuksiin verrattuna puoltaisi erityisesti se, että kirjaamiskelpoisen oikeuden haltija voisi kiinteistön omistajan konkurssista ja kiinteistön ulosmittaamisesta huolimatta suojautua velkojia vastaan hakemalla oikeutensa kirjaamista. Kirjaamiskelpoisen oikeuden sitovuus ei täten missään tapauksessa määräytyisi sattumanvaraisesti pelkästään sen mukaan, kummalla tavalla realisaatio suoritetaan. Ratkaisevaa olisi pikemminkin se, onko hän huomannut turvata asemansa hakemalla kirjausta. Tältä kannalta on taas merkittävää, että UL:n mukaiseen realisaatioon liittyvä julkisuus saattaa antaa erityisen oikeuden haltijalle aiheen kirjauksen hakemiseen. Pakkahuutokauppaa koskevien sääntöjen soveltaminen konkurssipesän suorittamaan omatoimiseen realisaatioon olisi täten asiallisestikin hie-man ongelmallista nimenomaan siltä osin, kuin kysymys on kirjaamiskelpoisesta oikeudesta. MK 3:8:ssä tarkoitettujen kirjaamiskelvottomien oikeuksien osalta tällaista ongelmaa ei ole.

Realisaation vaikutuksissa olevien erojen vuoksi konkurssipesän kannalta saattaa olla perusteltua hakea nimenomaan ulosottorealisaatiota jäljempänä käsiteltävien sääntöjen mukaisesti saadakseen sivullisen oikeudet lakkaamaan realisaation yhteydessä. Vastaavasti konkurssipesä voi saada hyötyä siitä, että panttivelkoja hakee konkurssin aikana kohteen myymistä UL:n mukaisessa järjestyksessä. Mikäli konkurssipesä jättää omatoimisen realisaation yhteydessä pysyttämättä kiinteistöön kohdistuvan oikeuden, sille syntyy *massavelkavastuinen velvollisuus korvata* oikeudenhaltijalle näin aiheutettu vahinko.²⁶ Tuollaista vastuuta ei voine sen sijaan liittyä sivullisen oikeuden lakisääteiseen raukeamiseen UL:n mukaisessa realisaatiossa.²⁷ Tämä koskee aivan erityisesti tapauksia, joissa pesä ei itse ole edes hakijana. Jos ulosottorealisaation käyttämisestä on saatavissa konkurssivelkojen kannalta parempi realisaatiotulos, konkurssihallinto lienee itse asiassa velvollinen käyttämään nimenomaan tätä, pesän kannalta parhaaseen realisaatiotulokseen johtavaa menettelyä, vaikka hyöty saataisiin viime kädessä sivullisen oikeuden raukeamisesta. Tällaista lopputulosta ei voitane pitää minkään osapuolen kannalta tarkoituksenmukaisena.

c. Ulosottorealisaatio pesän hakemuksesta. Ennen konkurssilain voimaantuloa pesä saattoi jättää ulosottoviranomaisten realisoitavaksi ainoastaan kiinteän omaisuuden sekä kiinnityskelpoisen aluksen, ilma-aluksen ja auton. Konkurssilakia valmisteltaessa pesän mahdollisuuk-

erityisten oikeuksien sitovuus määräytyy olennaisesti eri tavalla siitä riippuen, hoitaako vapaan myynnin ulosottomies vai joku muu hänen suostumuksellaan. Tuollainen – ongelmallisen tuntuinen – ratkaisu on omaksuttu vasta hallituksen esitystä valmisteltaessa. Oikeusministeriön työryhmän ehdotuksen (Ehdotus ulosottolain muuttamisesta; ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen III vaihe, Oikeusministeriö, Lausuntoja ja selvityksiä 2003:18, s. 84–85 ja 170) mukaan panttioikeudet ja muut erityiset oikeudet olisivat puheena olevissa tilanteissa rauenneet, elleivät asianosaiset ja ostaja olisi sopineet muuta.

²⁵ Vastaavasti olisi ehkä pysyttävä oikeudet, jotka eivät olisi kirjaamiskelpoisia mutta sitoisivat ostajaa vapaaehtoisessa luovutuksessa hallinnan perusteella.

²⁶ Näin lienee ymmärrettävä myös KonkL:n esitöissä olevan viittaus MK 3:9:n säännökseen, joka koskee myyjän velvollisuutta korvata oikeuden raukeamisesta haltijalle aiheutunut vahinko, ks. HE 26/2003 s. 159.

²⁷ Ks. myös esim. KKO 1976 II 68 ja Niemi-Kiesiläinen Johanna, Massavelat s. 121–122, Helsinki 1989.

sia UL:n mukaiseen realisaatioon haluttiin laventaa. Konkurssilakia valmistelleen työryhmän ehdotuksen mukaan konkurssipesä olisi voinut vapaasti harkintansa mukaan jättää minkä tahansa omaisuuserän ulosottoviranomaisten myytäväksi.²⁸ Hallituksen esityksen ja säädetyin lain mukaan konkurssipesällä on ehdoton oikeus jättää ulosottoviranomaisten realisoitavaksi ainoastaan kiinteä omaisuus sekä kiinnityskelpoinen alus ja ilma-alus. Muissa tapauksissa asia riippuu KonkL 17:3.2:n mukaan ulosottomiehen suostumuksesta.

Ulosottomiehen harkinnassa huomioon otettavia seikkoja ei ole laissa täsmennetty. Työryhmän ehdotusta pesän rajoittamattomasta valtuudesta jättää omaisuus ulosottoviranomaisten realisoitavaksi oli lausuntokierroksen aikana arvosteltu erityisesti siitä, että ulosottoviranomaisilla ei olisi resursseja hoitaa kaikkia realisointitehtäviä ja että konkurssipesät saattaisivat kustannussyistä siirtää ulosottoviranomaisten hoidettavaksi varsinkin sotkuisia ja työläitä realisointitehtäviä.²⁹ Hallituksen esityksen perusteluissa onkin ulosottoviranomaisten harkinnassa relevantteina seikkoina mainittu ulosottoviranomaisten työtilanne, myytävän omaisuuden laatu, realisoinnin vaikeus ja kesto sekä varastoinnin järjestyminen.³⁰

Säätely jättää ulosottoviranomaisille suhteellisen laajan harkintavallan. Ulosottoviranomaisen pitää luonnollisesti harkinnassaan pyrkiä kuitenkin objektiivisuuteen ja noudattaa tarkoitussidonnaisuutta. Vaikuttaa myös ilmeiseltä, että hallituksen esityksen perusteluissa mainituille seikoille oli todella välttämätöntä antaa painoa eikä konkurssipesälle olisi käytännön syistä voitu antaa ehdotonta oikeutta myyttää pesän varoja ulosottorealisaatiossa. Ongelmalliseksi asian tekevät kuitenkin erityisesti konkurssipesän omatoimisesti suorittaman realisaation ja ulosottorealisaation väliset, sivullissitovuutta koskevat erot, joita on käsitelty edellä. Näiden erojen vuoksi sivullisen oikeuden pysyvyys voi monessa tapauksessa riippua varsin satumanvaraisista seikoista. Esimerkiksi huoneenvuokraoikeuden pysyminen voimassa konkurssipesään kuuluvien asunto- tai kiinteistöosakkeiden realisaatiossa voi ääritapauksessa riippua viime kädessä siitä, salliiko ulosottoviranomaisten työtilanne osakkeiden myymisen pakko- tai vapaaehtoisuudella.

Sivullisten oikeuksien sitovuus konkurssipesän omatoimisesti hoitamassa tai pesän hake-
muksesta tapahtuvassa realisaatiossa ratkeaa Pohjoismaissa vaihtelevien sääntöjen mukaan. Ruotsissa sovelletaan konkurssipesän omatoimisesti suorittamassa realisaatiossa vapaaehtoista luovutusta koskevia normeja ja ulosottorealisaatiossa ulosottonormistoa samaan tapaan kuin Suomessa.³¹ Ruotsin maakaareissa (jordabalk; 994/1970) tietoisuutta ei ole kuitenkaan omaksuttu sitovuusperusteeksi samaan tapaan kuin meillä MK 3:8:ssä³², ja erot vapaaehtoisen luovutuksen ja ulosottorealisaation vaikutuksissa jäävät vähäisem-

²⁸ Ks. Ehdotus konkurssilainsäädännön uudistamisesta, Oikeusministeriön työryhmämietintöjä 2/2002, osa 1 s. 200–201 ja osa 2 s. 55.

²⁹ Ks. Konkurssilainsäädännön uudistaminen, Tiivistelmä lausunnoista, Oikeusministeriö, Lausuntoja ja selvityksiä 2003:17 s. 79–80.

³⁰ Ks. HE 26/2003 s. 155.

³¹ Ks. esim. Welamson – Mellqvist 2003 s. 146–148.

³² Ks. esim. Hessler Henrik, Allmän sakrätt s. 313–32, Stockholm 1973 ja Stark Hans, Jordabalken s. 272–277, femte omarbetade upplagan, Stockholm 1979.

miksi. Irtaimen omaisuuden ulosottorealisaatiota konkurssipesä ei ole taas ylipäänsä oikeutettu hakemaan.³³ Tanskassa ja Norjassa velallisen omaisuuteen kohdistuvien sivullis-oikeuksien sitovuus määräytyy yleensä sen mukaan, soveltuvatko tapaukseen ns. velko-jaekstinktiota (kreditorekstinktion) koskevat säännöt vai onko oikeus velkojia sitova.³⁴ Käytettävällä realisointitavalla ei sen sijaan ole ratkaisevaa merkitystä.

Pantatun omaisuuden realisointi panttivelkojan aloitteesta

a. Yhteistä. Panttiomaisuuden realisoinnin sääntelyssä on KonkL:ssa – oikeastaan entistä selvemmin – lähtökohtana *panttivelkoja-aloitteisuus*.³⁵ Panttivelkojan toimintamahdollisuuksia parantaa muun muassa KonkL 3:9:n säännös konkurssivelallisen velkojen erääntymisestä konkurssivelkojan ja konkurssivelallisen välisessä suhteessa konkurssin alkaessa. KS:n aikanaan konkurssin ei sellaisenaan katsottu eräännyttävän panttisaamisia, vaikka erääntymättömätkin saamiset voitiin lain nimenomaisen säännöksen mukaan valvoa ja käyttää kuittaukseen konkurssissa.³⁶ Erääntymissääntö on panttivelkojan kannalta sikälikin edullinen, että hän on KonkL 17:10:n mukaan erääntymisen perusteella oikeutettu samanlaiseen korvaukseen kuin varsinaisesta sopimusrikkomuksesta johtuneen ennenaikaisen erääntymisen johdosta.

Olennessa pidäke panttivelkoja-aloitteiselle realisaatiolle on KonkL 17:12:ssä konkurssipesälle varattu *oikeus kieltää myynti* kerran enintään kahdeksi kuukaudeksi.³⁷ Oikeus on varattu konkurssipesälle panttivelkojan oikeuksien selvittämistä ja konkurssipesän etujen turvaamista, kuten optimaalisen realisointitavan tai panttikohteen tarpeellisuuden tutkimista varten. Kielto on ilmoitettava kahden viikon kuluessa siitä, kun konkurssipesä on saanut velkojalta KonkL 17:11.2:ssa säädetyn ilmoituksen suunnitellusta realisaatiosta. Kiellon antamatta jättäminen oikeuttaa panttivelkojan ryhtymään myyntiin, mutta vain ilmoituksessa mainitulla tavalla.³⁸ Koska KonkL 17:11.2:ssa tarkoitettussa ennakoilmoituksessa on mainittava muun muassa myynnin aika ja paikka, merkinnee jo myynnin lykkääntyminen, että menettely on käynnistettävä alusta.

KonkL 17:17.2:n mukaan konkurssipesällä ei ole kielto-oikeutta, jos pantti on julkisen kaupankäynnin kohteena oleva arvopaperi- tai arvo-osuus. Myynnin lykkääminen ei ole tarpeen, koska tällaisella vakuudella on helposti todettava markkina-arvo eikä se juuri voi olla velallisyrittäjän toiminnan jatkamisen kannalta tarpeellinen.³⁹ Rahoitusvakuuslain (11/2004) 6 §:n

³³ Ks. esim. Welamson – Mellqvist 2003 s. 148–149.

³⁴ Ks. esim. von Eyben Bo – Møgelvagn-Hansen Peter, Kreditfølgning – matriel foged- og konkursret s. 188–189, 3. udgave, København 1998 ja Lilleholt Kåre, Godtruerverv og kreditorvern s. 166–168, tredje udgave, Oslo 1999.

³⁵ Ks. HE 26/2003 s. 162.

17 luvun säännökset panttivelkojasta eivät koske yritysikiinnityksen haltijaa, kuten KonkL 17:17.1:sta ilmenee.

³⁶ Ks. esim. Havansi Erkki, Esinevakuusoikeudet s. 384–385, 431 ja 435–437, 2. p., Helsinki 1992.

³⁷ Kielto tulee voimaan, kun pesä on ilmoittanut siitä todisteellisesti velkojalle.

³⁸ Ks. HE 26/2003 s. 164.

³⁹ Ks. HE 26/2003 s. 168. Vastaavanlainen poikkeus on Ruotsin konkurslag 8:7.3:ssa, ks. Welamson – Mellqvist 2003 s. 146.

mukaan konkurssipesä ei voi kieltää myöskään tämän lain alaisen vakuuden realisointia. Tuolaista poikkeusta edellyttää jo – erityisesti kansainvälisten vakuusjärjestelyjen tehokkuutta ja luotettavuutta turvaava – rahoitusvakuusdirektiivi (2002/47/EY), mutta se on sopusoinnussa myös KonkL:n tavoitteiden kanssa samoista syistä kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevia arvopapereita ja -osuuksia koskeva KonkL 17:17.2:n säännös.⁴⁰ Useimmiten rahoitusvakuuslaissa tarkoitettu pantti lienee sitä paitsi nimenomaan julkisen kaupankäynnin alainen arvopaperi tai arvo-osuus.⁴¹ Kielto-oikeuden ulkopuolelle jäävät viimein eräistä arvopaperi- ja valuuttakaupan sekä selvitysjärjestelmän ehdoista annetun lain (*NettoutusL*; 1084/1999) soveltamisalaan kuuluvat vakuusjärjestelyt kyseisen lain 3.3 §:n mukaan. Näissä tapauksissa vakuuden nopealla realisoitavuudella pyritään ehkäisemään järjestelmäriskejä, joita voisi aiheutua yksittäisten selvitysosapuolten maksukyvyttömyydestä.

Panttivelkojan realisointivaltaa rajoittaa hieman KonkL 12:9 ja 10:ssä asetettu velvollisuus tehdä *konkurssivalvontaa vastaava ilmoitus* konkurssipesälle ennen realisaatioon ryhtymistä ja viimeistään valvontapäivänä. KS 33.2 §:n mukaan käteispanttivelkoja saatettiin velvoittaa vastaavanlaisen ilmoituksen tekemiseen, mutta lähtökohtaisesti tällaista velvollisuutta ei ollut.

KonkL 12:9 ja 10:n mukainen ilmoitusvelvollisuus soveltuu myös *NettoutusL*:n alaan kuuluviin vakuusjärjestelyihin ja tilanteisiin, joissa vakuutena on julkisen kaupankäynnin kohteena olevia arvopapereita tai arvo-osuuksia. *NettoutusL* 3.3 §:ssä ja KonkL 17:17.2:ssa säädetään nimittäin ainoastaan poikkeuksista KonkL 17 luvussa pantin realisoinnille asetetuista rajoituksista. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden ja arvo-osuuksien osalta tällainen ratkaisu on sinänsä sääntelyn ration mukaista. Konkurssipesällä on myös näissä tapauksissa tarve saada panttisaamista ja itse panttausta koskevat tiedot eikä panttikohteen laatu sellaisenaan osoita, että ilmoituksen tekemisestä aiheutuisi panttivelkojalle suhteetonta haittaa. Koska *NettoutusL*:lla pyritään turvamaan nopeatoimintoista selvitysjärjestelmää yksittäisten osapuolten maksukyvyttömyydestä johtuvilta häiriöiltä, panttivelkojan vapauttaminen ennakkoilmoituksesta olisi näissä tapauksissa sen sijaan hyvin perusteltavissa. Rahoitusvakuuslain piiriin kuuluvissa panttauksissa KonkL 12:9 ja 10:n säännöksiä ennakkoilmoitusvelvollisuudesta ei rahoitusvakuuslain 6.1 ja 6.3 §:n mukaan sovelleta.

b. Käteispanttivelkojan suorittama omatoiminen realisaatio. Käteispanttivelkojan realisoimisvallasta säädetään kauppakaaren (*KK*) 10:2:ssä, jossa viitataan itse myyntimenettelyn osalta elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine annetun lain (688/1988; *MyyntiL*) 4 ja 8–10 §:ään.⁴² *KK* 10:2.1:n mukaan velkojan on panttivelan eräännyttyä *ilmoitettava myyntiaikeistaan* pantinantajalle ja varattava tälle vähintään kuukauden aika velan mak-

⁴⁰ Ks. HE 133/2003 s. 43–44.

⁴¹ Mikäli vakuudenantajana ei ole rahoitusvakuuslain 3.2 §:ssä tarkoitettu laitos, rahoitusvakuuslain soveltamisedellytyksenä on lain 2.2 §:n mukaan, että vakuutena käytetty osake taikka osakkeen antamista tai luovuttamista edellyttävä arvopaperi tai -osuuksia on julkisen kaupankäynnin kohteena. Muuten vakuutena voidaan käyttää myös muita lain 3 §:ssä määriteltyjä vakuuskohteita. Ks. HE 133/2003 s. 27–36.

⁴² Käteispanttivelkojaa koskevat realisointisäännöt soveltuvat myös denuntiaatiopanttivelkojaan ja arvo-osuuteen tai teollisoikeuteen kohdistuvan kirjauspanttioikeuden haltijoihin.

suun. Jos panttina ovat sellaisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jota käytetään yksinomaan tai pääasiallisesti pantinantajan asuntona, velan maksamiseen on KK 10:2.2:n mukaan varattava vähintään kahden kuukauden aika. Viimeksi mainitussa tapauksessa ilmoitusvelvollisuudesta ei voida myöskään pantinantajan vahingoksi sopimuksin poiketa, toisin kuin yleensä.⁴³

MyyntiL 4.1 §:n mukaan panttivelkojan on hyvissä ajoin ennen myymistä ilmoitettava myyntiaikomuksestaan ja saamisestaan myös sille, jolla on pantti- tai hallintaoikeus vakuuden kohteeseen.⁴⁴ Jos pantti myydään huutokaupalla, pantinsaajan on MyyntiL 8.2 §:n mukaan ilmoitettava huutokaupan ajasta ja paikasta hyvissä ajoin pantinantajalle ja mahdollisille muille panttivelkojille ja hallintaoikeuden haltijoille.

Sekä KK 10:2.4:ssa että MyyntiL 1.2 §:ssä on omistajan konkurssin osalta viitattu KonkL 17 luvun säännöksiin. Tämän perusteella näyttäisi selvältä, että edellä mainittuja ilmoitusvelvollisuutta koskevia sääntöjä ei sovelleta pantinomistajan konkurssissa. Näin lakia on tulkittu myös KK 10:2:n aikaisemmissa esitöissä samoin kuin KS 76 §:n muuttamista koskeneessa hallituksen esityksessä 249/1994.⁴⁵ KonkL:n esitöissä on sen sijaan todettu, että panttivelkojan on konkurssitilanteessakin noudatettava panttaussopimuksessa mahdollisesti asetettuja myyntiehtoja samoin kuin asunto-osakkeiden myyntiä koskevaa, KK 10:2.2:n mukaista ilmoitusmenettelyä.⁴⁶ Konkurssi ei luonnollisestikaan oikeuta panttivelkojaa poikkeamaan panttaussopimuksessa määritellyistä myyntiedellytyksistä. Sen sijaan asunto-osakkeiden – tai muun käteispantin – realisointiin KK 10:2:n ja MyyntiL:n mukaan liittyvän ilmoitusmenettelyn noudattamista panttivelkojalta ei voitane konkurssilain mainitusta esityölaumasta huolimatta edellyttää.

KK 10:2:n mukaisella pantin realisointia koskevalla ilmoitusvelvollisuudella ei olisi ylipäänsä sanottavaa merkitystä konkurssipesän kannalta. Konkurssipesälle on nimittäin joka tapauksessa tehtävä KonkL 17:11:n mukaan hyvissä ajoin ennakkoilmoitus myynnistä, ja tarvittaessa pesä voi kieltää myynnin kahdeksi kuukaudeksi.⁴⁷ Koska konkurssipesälle on KonkL 17:12.1:ssa varattu tuollaisen kiellon antamiseen kaksi viikkoa ilmoituksen saamisesta, KonkL 17:11:n

⁴³ KK 10:2.2:n mukaan pantinantajalle tehtävää ilmoitusta ja hänelle varattavaa maksuaikaa koskevia säännöksiä ei sovelleta, jos niiden noudattamisesta ilmeisesti aiheutuisi pantin arvon alenemisen takia olennaista vahinkoa.

⁴⁴ Pääsääntöisesti ilmoitusvelvollisuus soveltuu vain tapauksiin, joissa pantinsaaja tietää sivullisen oikeudesta. Jos viranomainen pitää rekisteriä panttauksista tai hallintaoikeuksista, panttivelkojan on kuitenkin selvítettävä pantti- tai hallintaoikeudet kyseisestä rekisteristä. Selonottovelvollisuus ei lain 4.2 §:n mukaan koske yrityskiinnityksiä. Ks. selonottovelvollisuudesta myös HE 1/1988 s. 14–15. Koska kysymys on sivullisten suojaksi asetetusta ilmoitusvelvollisuudesta, säännöstä voidaan pitää pakottavana, kuten lainvalmistelutöissä (HE 1/1988 s. 14) on todettu.

⁴⁵ Ks. HE 1/1988 s. 11 ja 12 sekä HE 249/1994 s. 21. Jälkimmäisessä kohdassa on mainittu, että panttivelkojan on annettava myynnistä ”ajoissa” tieto konkurssipesälle, jotta tämä voi harkita pantin lunastamista. KK 10:2:ssä säädettyjen kuukauden ja kahden kuukauden määräaikojen ei siis ilmeisestikään ole katsottu soveltuvan konkurssissa tapahtuvaan realisaatioon.

⁴⁶ Ks. HE 26/2003 s. 162.

⁴⁷ Jos velkoja on ilmoitusvelvollisuuttaan täyttämättä ryhtynyt toimiin pantin muuttamiseksi rahaksi, tuomioistuim voi KonkL 17:11.3:n mukaan pesän vaatimuksesta kieltää tai keskeyttää toimet taikka määrätä muusta toimenpiteestä, joka on tarpeen pesän oikeuksien turvaamiseksi. Lisäksi velkojan on lain 17:11.4:n mukaan maksettava konkurssipesälle KonkL 12:16.1:ssä säädettyä maksua vastaava kiinteä rahamäärä – samoin kuin korvattava mahdollisesti aiheuttamansa vahinko. Ks. myös HE 26/2003 s. 163.

mukainen ennakkoilmoitus on annettava vähintään kaksi viikkoa ennen myyntiä.⁴⁸ Määräaika on täten lyhyempi kuin KK 10:2:n mukaan, mutta kiello-oikeuttaan käyttämällä konkurssipesä saa itse asiassa enemmän aikaa esimerkiksi pantin lunastamiseen kuin pantinantajalla itsellään olisi ollut konkurssin ulkopuolella. Panttivelkojan velvoittamiselle ilmoittamaan MyyntiL 4 §:n mukaisesti myyntiaikomuksesta muille panttivelkojille ja hallinto-oikeuden haltijoille saattaisi pikemminkin olla perusteita myös konkurssitilanteissa. Muut panttivelkojat tai hallinto-oikeuden haltijat eivät nimittäin saa KonkL:n mukaan automaattisesti tietoa myyntiaikomuksista, ja he joutuvat täten pantinantajan konkurssin johdosta tiedonsaannin suhteen tavallista huonompaan asemaan.

KonkL 17:17.2:n johdosta panttivelkojalla ei ole edellä käsiteltyä ilmoitusvelvollisuutta, jos pantti on julkisen kaupankäynnin kohteena oleva arvopaperi- tai arvo-osuus. Rahoitusvakuuslain 6.1 §:n ja NettotusL 3.3 §:n johdosta panttivelkojalla ei ole ilmoitusvelvollisuutta myöskään näiden lakien soveltamisalaan kuuluvissa panttauksissa.

Käteispantti *realisointitapaa* ei säännellä erikseen konkurssilaissa. Panttia myytäessä on kuitenkin KonkL 17:11.1:n mukaan otettava huomioon myös konkurssipesän edut. Käteispanttivelkojalla on siis konkurssitilanteissa vastaavanlainen velvollisuus ottaa huomioon pantinomistajan edut kuin hänellä on konkurssin ulkopuolella KK 10:2.4:n ja MyyntiL 8.1 §:n mukaan.⁴⁹

c. Ulosottorealisaatio käteispanttivelkojan aloitteesta? Kysymyksellä panttivelkojan oikeudesta hakea ulosottorealisaatiota konkurssin aikana ei liene suurta käytännöllistä merkitystä. Yksittäistapauksissa myyntitavalla saattaa kuitenkin olla olennainen vaikutus panttiobjektiin kohdistuvien sivullisten oikeuksien pysyvyyteen. Käteispanttivelkojan suorittama panttirealisaatio on oikeuskäytännössä rinnastettu vapaaehtoiseen luovutuksiin, joten esimerkiksi osakehuoneistoa koskevat huoneenvuokraoikeudet pysyvät voimassa, mikäli vuokralainen on ottanut kohteen haltuunsa ennen myyntiä. Pakkokuutokauppaostajalla on sen sijaan oikeus vuokrasopimusten ennenaikaiseen irtisanomiseen tai purkamiseen. Joskus käteispanttivelkoja voi turvautua ulosottorealisaatioon myös esimerkiksi välttääkseen realisointiin liittyvän vastuun.

KS:n aikana käteispanttivelkojalla ei ollut oikeutta UL:n mukaiseen erillistäytäntöönpanoon. Tämä ilmeni selvästi erillistäytäntöönpanon kiellon ja sitä koskevat poikkeukset sisältäneestä KS 10 §:stä. KonkL:n valossa käteispanttivelkojan mahdollisuus hakea ulosottorealisaatiota on epäselvä.

KonkL 17:11:n mukaan panttivelkoja saa konkurssin estämättä käyttää ”panttioikeuteen perustuvia rahaksimuutto-oikeuksiaan” ja ottaa saatavansa kauppahinnasta. Säännös on mahdollista ymmärtää niin, että käteispanttivelkojan on turvauduttava KK 10:2:n mukaiseen erityiseen panttirealisaatioon ja ulosottorealisaatio on vain muiden panttivelkojen käytettävissä.

⁴⁸ Ks. myös Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander s. 403 sekä HE 26/2003 s. 162, jossa on todettu, että ennakkoilmoitus tulisi yleensä tehdä vähintään kaksi viikkoa ennen myyntiä.

⁴⁹ Ks. myös HE 26/2003 s. 162 sekä MyyntiL 8.1 §:n tulkinnasta HE 1/1988 s. 16.

Mitenkään selvänä tätä ei voida kuitenkaan pitää.⁵⁰ Myöskään erillistäytäntöönpanon aloittamista koskevasta KonkL 3:5:n yleissäännöksestä tai sen esitöistä ei saada ratkaisua ongelmaan.⁵¹

Tiettyä tukea kielteiselle kannalle ulosottorealisaation mahdollisuuteen saadaan kuitenkin KonkL 3:4.1:n esitöistä. KonkL 3:4.1:n mukaan ”panttilvelkoja” saa – muista velkojista poiketen – nostaa konkurssin aikana kanteen saatavansa perimiseksi. Kannemahdollisuus on varattu nimenomaan konkurssin aikaista realisointia varten, ja se olisi tärkeä myös käteispanntivelkojan kannalta, mikäli hänellä olisi mahdollisuus hakea konkurssin aikana ulosottorealisaatiota. Käteispanntivelkojaa ei ole säädöstekstissä rajattu säännöksen soveltamisalasta. Esitöiden mukaan konkurssilain 3:4:n säännökset vastaavat kuitenkin voimassa ollutta oikeutta⁵², ja KS:n aikana käteispanntivelkojalla ei ollut oikeutta panna vireille puheena olevia kanteita konkurssin aikana.

Painavimmat perusteet näyttäisi kaiken kaikkiaan olevan tulkinnalle, jonka mukaan myös käteispanntivelkojan asema on KonkL:ssa pysytetty ennallaan eikä hän voi siis hakea ulosmittausta. Käteispanntivelkojan kannalta kysymys ei ole loppujen lopuksi suuresta ongelmasta.⁵³

d. Realisointi hypoteekkivelkojan aloitteesta. Kiinteään omaisuuteen, alukseen, ilma-alukseen tai autoon kohdistuvan panttioikeuden haltija voi konkurssista huolimatta käyttää konkurssilain 17:11:n nojalla realisoimisvaltaansa samalla lailla kuin käteispanntivelkojakin. Ainoa mahdollinen realisointitapa on – samoin kuin konkurssin ulkopuolella – ulosottorealisaatio. Ulosottorealisaatiota varten tarvittavan tuomion saamiseksi hypoteekkivelkoja voi KonkL 3:4.1:n mukaan panna vireille kanteen vielä konkurssin alettua.

KonkL 17:11:n mukaan panttilvelkojan on – kuten edellä on todettu – ilmoitettava hyvissä ajoin ennen myyntiä pesänhoitajalle omaisuuden myyntitapa sekä myynnin aika ja paikka. KonkL:n esitöiden mukaan panttilvelkojalla on mainitunlainen *ilmoitusvelvollisuus* myös jättäessään ulosmittaushakemuksen.⁵⁴ Ulosottoviranomaisen pakkohuutokaupasta tekemän ilmoituksen ei esitöissä ole katsottu korvaavan tätä velkojan ilmoitusta.

Panttilvelkojan ilmoitusvelvollisuuden ulottuminen myös ulosottorealisaatioihin vaikuttaa säädöstekstin perusteella yllättävältä. Näin erityisesti siitä syystä, että panttilvelkoja ei voi ulosmittaushakemuksen jättäessään edes tietää myynnin aikaa ja paikkaa, jotka hänen säädöstekstin mukaan pitäisi ilmoittaa konkurssipesälle. Ulosmittaushakemuksen jättämiseen kytketty-

⁵⁰ Ulosottorealisaatio on muidenkin velkojen kuin panttilvelkojen käytettävissä eikä kysymys siinä mielessä ole ”panttioikeuteen perustuvasta rahaksimuutto-oikeudesta”. Toisaalta muiden panttilvelkojen kuin käteispanntivelkojan käytettävissä ei ole ylipäänsä muuta realisointikeinoa kuin ulosmittaus, ja tällaisiakin panttilvelkoja KonkL 17:11 kiistatta koskee. Käteispanntivelkoja voi sitä paitsi yleensäkin halutessaan käyttää ulosottorealisaatiota yhtä lailla kuin KK 10:2:n mukaista panttorealisaatiota.

Säännöksen esitöissä todetaan panttilvelkojalla olevan pantin rahaksimuuttoon KonkL:n mukaan yleensä samanlainen oikeus kuin KS:n mukaan. Kyseisessä kohdassa ei tarkoiteta kuitenkaan ilmeisesti realisointitapaa vaan pikemminkin sitä, että panttilvelkojalla on ylipäänsä oikeus erillistäytäntöön. Ks. HE 26/2003 s. 161–162.

⁵¹ Ks. HE 26/2003 s. 51.

⁵² Ks. HE 26/2003 s. 50.

⁵³ Ruotsin konkursлаг 3:7.2:n mukaan panttikohde voidaan ulosmitata panttilvelkojan hakemuksesta. Käteispanntivelkojaa ei ole nähtävästi asetettu tässä suhteessa erityisasemaan. Ks. esim. Welamson – Mellqvist 2003 s. 145–146.

⁵⁴ Ks. HE 26/2003 s. 162.

vä ilmoitusvelvollisuus ei täten näytä olevan sopusoinnussa lain sanamuodon kanssa. Toisaalta konkurssihallinto saa velallisen edustajana ulosottoviranomaiselta UL 5:6.3:n ja 5:21.2:n mukaan tiedon myynnin ajasta ja paikasta samaan tapaan kuin ulosmittauksen hakijana oleva panttivelkojakin. Panttivelkojan voidessa tehdä lain sanamuodon mukaisen ilmoituksen ilmoitusvelvollisuus on täten menettänyt jo merkityksensä. Sääntelyn ratiokaan ei siten näyttäisi puoltavan ilmoitusvelvollisuutta.

Ainakaan vahingonkorvausvastuuta panttivelkojalle ei voine aiheutua, jos konkurssipesä on saanut ulosottoviranomaisilta tiedon myynnistä vähintään kaksi viikkoa ennakolta. Ongelmaksi jää näin käytännössä lähinnä vain se, voiko velkoja joutua maksamaan laiminlyöntinsä johdosta KonkL 17:11.4:n ja 12:16.1:n mukaisen maksun. Tuollainen maksu voidaan periä, vaikka velkojan laiminlyönnistä ei olisi konkurssipesälle aiheutunutkaan vahinkoa. Puheena olevassa tilanteessa tuollaisen seuraamuksen asettaminen näyttää kuitenkin hyvin kyseenalaiselta.⁵⁵

Realisaatio panttivelkojan hakemuksesta *tapahtuu UL:n mukaisesti*. Tämä koskee myös panttiobjektiin kohdistuvien oikeuksien sitovuutta pakkohuutokauppaostajaa kohtaan. Oikeudet sitovat pakkohuutokauppaostajaa harvemmin kuin edellä käsitellyssä konkurssipesän suorittamassa omatoimisessa myynnissä tai käteispananttivelkojan suorittamassa panttirealisaatiossa.

Pantatun omaisuuden realisointi konkurssipesän aloitteesta

a. Realisaatio panttivelkojan suostumuksella. Ennen KonkL:n voimaantuloa konkurssipesä saattoi KS 71 §:n mukaan valintansa mukaan myydä pantatun kiinteistön, aluksen, ilma-aluksen tai auton itse tai jättää sen myynnin ulosottoviranomaisten tehtäväksi. Konkurssipesän myydessä tällaisen panttikohteen itse se oli lain mukaan velvollinen pysyttämään voimassa kaikki omaisuuteen kohdistuvat panttioikeudet ja muut panttikohteen vastattavat oikeudet. Ulosottorealisaatiossa konkurssipesä rinnastettiin vastaavasti etuoikeudettomaan velkojaan, jolloin kiinteistön pakkohuutokaupassa pysytettiin kaikki panttioikeudet ja muut oikeudet, jotka olisivat yleensäkin pysyneet voimassa etuoikeudettoman ulosmittausvelkojan hakemuksesta toimitetussa pakkohuutokaupassa. Kiinnitetyn aluksen, ilma-aluksen ja auton pakkohuutokaupassa panttivelkojat tai muut etuoikeutetut velkojat saivat suorituksen ennen konkurssivelkojia, vaikka panttioikeuksia ei voitu pysyttää. Irtaimen käteispantin realisoinnin katsottiin olevan KS 76 §:n mukaan konkurssipesälle mahdollista ilman käteispananttivelkojan suostumusta periaatteessa vain siinä tapauksessa, että panttivelkoja sai täyden suorituksen huutokauppahinnasta.⁵⁶ Käytännössä tämä rajoitus merkitsi kuitenkin oikeastaan vain sitä,

⁵⁵ Vrt. myös Koulun kriittistä kommenttia Koulun 2004 s. 318 av. 730.

Myöskään KonkL 17:11.3:n mukaisen kiellon asettamisella ei näyttäisi olevan yleensä mitään tarkoitusta puheena olevissa tilanteissa.

⁵⁶ Ks. HE 249/1994 s. 21 ja Havansi 1992 s. 432–434.

että panttioikeus pysyi voimassa myynnistä huolimatta, ellei panttia lunastettu. Käteispanantin ulosottorealisaatiota konkurssipesä ei taas ollut ylipäänsä oikeutettu hakemaan.

KonkL 17:8.1:n mukaan konkurssipesä saa myydä konkurssipesään kuuluvaa panttiomaisuutta ”vain, jos panttivelkoja siihen suostuu tai tuomioistuimien myöntää siihen luvan 13 §:n nojalla”. Viitatussa KonkL 17:13:ssä säädetään tuomioistuimen luvasta konkurssipesän omatoimiseen myyntiin, jolla on saatavissa pakkohuutokauppatason ylittävä hinta.⁵⁷

KonkL 17:8.1:n säännös tarkoittaa sanatarkasti tulkittuna, että konkurssipesä ei voi sen paremmin myydä panttiomaisuutta omatoimisesti kuin hakea ulosottorealisaatiota, *ellei panttivelkoja siihen suostu*.⁵⁸ Tämä rajoittaa konkurssipesän käytettävissä olevia realisointimahdollisuuksia KS:n aikaiseen tilanteeseen verrattuna. Panttivelkojen etujen suojaamisella tuollaista rajoitusta tuskin voidaan perustella, sillä panttivelkoja oli tehokkaasti suojattu myös KS 71 ja 76 §:n mukaan. Toisaalta realisointimahdollisuuksien rajoittaminen ei ole merkityksetöntä konkurssipesän näkökulmasta. Pesän kannalta realisointi saattaa olla tärkeää, jotta panttivelkoja ei voisi aiheuttomasti lykätä myyntiä. Pesä on kyllä oikeutettu saamaan hoitomenoista korvauksen myöhemmistä myyntituotoista, mutta esimerkiksi kiinteistövero jää pesän vastuulle⁵⁹ ja myynnin lykkääntyminen voi yleensäkin viivyttää täytäntöönpanoa. Säännöksen sanamuoto on kuitenkin niin yksiselitteinen ja säännöksen esityöt niin samansuuntaiset⁶⁰, että panttivelkojen suostumusta koskevasta vaatimuksesta ei voitane luopua siinäkään tapauksessa, että myynnistä ei aiheutuisi panttivelkojalle haittaa⁶¹.

Käytännössä vaatimuksella panttivelkojen suostumuksesta lienee merkitystä lähinnä ulosottorealisaation kannalta. Ulosottomiehen lienee evättävä ulosottorealisaatio, ellei kaikilta panttivelkojilta saada siihen suostumusta. Sen sijaan suostumuksen puuttuminen ei todellisuudessa vaikuttane ratkaisevasti pesän mahdollisuuksiin realisoida panttikohde omatoimisesti. Panttioikeudet – samoin kuin muut vapaaehtoisessa luovutuksessa sitovat, panttiobjektiin kohdistuvat oikeudet – pysyvät tuollaisen panttivelkojen suostumuksesta suoritettuna myynnin yhteydessä voimassa, kuten KonkL 17:8.2:ssa säädetään. Suostumuksen puuttuminen ei vaikuttane kuitenkaan millään tavalla luovutuksen pätevyys, eikä suostumuksesta tehdystä luovutuksesta juuri voine aiheutua sellaista vahinkoa, jonka korvaamista panttivelkojat saattaisivat vaatia. Kielto realisoida panttia ilman panttivelkojen suostumusta näyttää täten olevan pitkälti sanktioimaton.^{61a}

⁵⁷ KonkL 17:17.1:n mukaan 17 luvun säännökset panttivelkojasta eivät koske yritysikiinnityksen haltijaa. Yritysikiinnityksen haltijan oikeus suoritukseen määräytyy konkurssia koskevien sääntöjen mukaisesti siinäkin tapauksessa, että kiinnityksen alainen omaisuus myydään KonkL 17:3.2:n nojalla UL:n mukaisessa järjestyksessä.

⁵⁸ Sääntely koskee niin konkurssivelallisen omasta kuin vieraasta velasta annetun pantin realisointia, ks. myös HE 26/2003 s. 121.

⁵⁹ Ks. HE 26/2003 s. 157.

⁶⁰ Ks. HE 26/2003 s. 158–159.

⁶¹ Näin ilmeisesti myös Koulu 2004 s. 322–323.

Ruotsin konkurslag 8:6:n mukaan konkurssihallinnolla on sen sijaan panttivelkojen suostumuksesta riippumatta oikeus niin hakea kiinteän omaisuuden myyntiä ulosottolainsäädännön mukaisesti kuin itse realisoida se, mikäli tällainen myynti näyttäisi johtavan parempaan tulokseen. Vastaavasti konkurssipesällä on konkurslag 8:7:n mukaan oikeus realisoida käteispantti, ellei panttivelkoja itse huolehdi myynnistä. Panttivelkoja voi pääsääntöisesti myös vaatia konkurssihallintoa ryhtymään realisointitoimiin. Ks. esim. Welamson – Mellqvist 2003 146–149.

^{61a} Ks. myös Kaisto Janne, Konkurssilain 5 luvun 9 §:n ongelmia s. 269–270, Lakimies 2005 s. 264–272.

Asianmukaisinta on kuitenkin, että konkurssihallinto huolehtii panttivelkojan saamisen maksamisesta välittömästi myynnistä kertyvistä varoista, ellei panttivelkoja muuhun suostu. Tästä on lähdetty myös konkurssivarojen realisointia koskevassa konkurssiasian neuvottelukunnan suosituksessa.⁶² Ainakaan näin meneteltäessä ei loukata panttivelkojan intressejä enempää kuin sellaisella – kiistatta sallitulla – menettelyllä, että kaupasta tehdään ensin vaikkapa esisopimus, jonka mukaan ostajan on suoritettava panttivelan maksuun tarvittava osuus kauppahinnasta ennen lopullisen sopimuksen tekemistä.

Panttivelkojan suostumus konkurssipesän *omatoimisesti suorittamaan myyntiin* voi olla *ehdollinen*.⁶³ Panttivelkoja voi esimerkiksi edellyttää tietyn vähimmäishintatason saavuttamista. Suostumuksen ehtona voi olla myös vaikka se, että panttioikeus pysytetään voimassa ja että ostaja ottaa henkilökohtaisesti vastatakseen panttivelasta.⁶⁴

Ulosottorealisaatiota koskevan suostumuksen on lain esitöissä sen sijaan ilmeisesti edellytetty olevan *ehdoton* niin, ettei panttivelkoja voi edellyttää panttioikeuden pysyttämistä tai hänen saamisensa maksamista. Näin lienee ymmärrettävä hallituksen esityksen perustelulausuma, jonka mukaan panttivelkojat eivät annettuaan suostumuksen UL:n mukaiseen myyntiin voi enää asianosaiskeskustelussa tai huutokaupassa edellyttää, että tarjous riittää heidän saamisensa suoritukseksi.⁶⁵ Ehdolliset suostumukset soveltuvat huonosti ulosottorealisaatioon erityisesti sen vuoksi, että eri panttivelkojat voisivat asettaa myynnille erilaisia ehtoja. Tämä voisi taas tehdä kaikki edellytykset täyttävien myyntiehtojen vahvistamisen vaikeaksi ellei suoraan mahdottomaksi. Silti tuntuu tarpeettomalta, että konkurssipesältä on näin KonkL:n myötä poistunut kokonaan mahdollisuus myytää omaisuutta ulosottoin sillä ehdolla, että panttioikeudet pysyvät voimassa. Ratkaisu oudoksuttaa sikälikin, että konkurssipesän mahdollisuuksia käyttää ulosottoviranomaisia panttaamattoman omaisuuden realisointiin on tuntuvasti lisätty konkurssilain 17:3.2:n säännöksellä.

Myöskään ehdollisen suostumuksen hyväksyvää tulkintaa ei voitane pitää täysin mahdottomana. Panttivelkojan asettamaa ehtoa koskeva esityölausuma on ymmärrettävissä myös niin, että velkoja ei voi ulosottorealisaation käynnistyttyä muuttaa kantaansa peittämisperiaatteen noudattamiseen. Lakitekstistä ei taas ilmene oikeastaan muuta kuin panttivelkojan suostumuksen tarpeellisuus; säädöstekstin perusteella ei ehdollista suostumusta voida pitää mahdottomana.

KonkL 17:8:ssä käsitellään ainoastaan panttivelkojan suostumuksen tarpeellisuutta. Säännöksen suhde *ulosottoviranomaisen suostumuksen tarpeellisuutta* koskevaan KonkL 17:3.2:iin on sen vuoksi tulkinnanvarainen. Koska KonkL 17:8:ssä on selvästi kysymys nimenomaan pantti-

⁶² Ks. konkurssiasian neuvottelukunnan suositus 11/2004 (Realisointi) kohta 6.2. Suosituksen mukaan panttioikeus voidaan jättää rasittamaan myytyä omaisuutta vain, jos ostaja ja velkoja ovat sopineet6, että ostaja ottaa velan vastatakseen.

⁶³ Ks. myös Koulun 2004 s. 322–323.

⁶⁴ Koulun mukaan suostumuksen voinee peruuttaa eikä suostumus sellaisenaan estä panttivelkojaa ryhtymästä itse realisointitoimiin, ks. Koulun 2004 s. 322. – Asia riippunee kuitenkin viime kädessä siitä, miten suostumus on formuloitu. Suostumusta näyttäisi olevan monesti perusteltua tulkita niin, että pesä saa sen perusteella kohtuullisen ajan, jona se voi ryhtyä realisointia tarkoittaviin toimiin velkojan voimatta tätä estää.

⁶⁵ Ks. HE 26/2003 s. 166.

velkojan määräämisvallasta ja sen käyttämisestä, lieene muun irtaimen omaisuuden kuin alusten ja ilma-alusten realisoinnissa edellytettävä myös ulosottoviranomaisten suostumusta KonkL 17:3.2:n yleissäännön mukaisesti.

b. Pantin lunastaminen pesän valintamahdollisuuksien lisäämiseksi. Välttyäkseen hankkimasta panttivelkojan suostumusta pantatun omaisuuden realisointiin konkurssipesä voi *lunastaa pantin alkuperäisistä erääntymisehdoista riippumatta*. Tällainen mahdollisuus seuraa jo siitä, että konkurssi eräännyttää KonkL 3:9:n mukaan konkurssivelallisen velat konkurssivelkojan ja -velallisen välisessä suhteessa.⁶⁶ KS:n aikana konkurssipesällä oli KS 76 §:n nojalla oikeus maksaa ennakolta ainoastaan käteispanttivelkojan saaminen. Tällöin pesä oli velvollinen maksamaan luottokustannukset vain maksupäivään asti, mitä oikeuskirjallisuudessa oli pidetty puutteena.⁶⁷ KonkL:n mukaan konkurssipesällä on oikeus maksaa kaikki panttivelat niiden säännönmukaisesta erääntymisestä riippumatta, mutta KonkL 17:10:n mukaan panttivelkoja on oikeutettu samanlaiseen korvaukseen kuin siinä tapauksessa, että velkoja olisi eräännyttänyt velan velallisen sopimusrikkomuksen perusteella. Panttivelkojalle tuleva suoritus määräytyy siis hänen kannaltaan aikaisempaa edullisempien sääntöjen mukaisesti, samalla kun lunastusoikeuden ala on laajentunut.

Maksettuaan panttivelkojan saamisen konkurssipesälle siirtyy KonkL 17:9:n mukaan panttivelkojan etuoikeus. Konkurssipesälle syntyy siten suomalaisittain poikkeuksellisesti eräänlainen omistajanpanttioikeus. Konkurssipesä ei ole lain esitöiden mukaan oikeutettu vaatimaan suorittamalleen summalle korkoa tai viivästyskorkoa⁶⁸, mutta muutoin konkurssipesä saanee normaalit panttivelkojan oikeudet. Käteispanntauksen osalta tämä merkitsee, että pesä on oikeutettu *realisoimaan* panttikohteen omatoimisesti, vaikka siihen kohdistuisi huonomman etusijan omaavia panttioikeuksia. Hypoteekkipantnin realisointia konkurssipesä voi taas hakea paitsi KonkL 17:3.2:n nojalla myös panttivelkojan ominaisuudessa, jolloin kiinteistön pakkohuutokaupassa edellytettävä alin hyväksyttävä tarjous määräytyy pesän kannalta edullisempien sääntöjen mukaan.

c. Myynti pakkohuutokauppatason ylittävästä hinnasta. Konkurssipesän oikeus myydä panttioikeuden kohteena oleva omaisuus tuomioistuimen luvalla on KonkL:n mukanaan tuoma uutuus. Lupa voidaan myöntää silloin, kun pantatusta omaisuudesta on tehty konkurssipesälle *ostotarjous*, joka konkurssipesän esittämän selvityksen mukaan ylittää kyseisenlaisen kohteen käyvän huutokauppatason.⁶⁹ Jo tämä edellytys riittää takaamaan, että panttivelkoja ei tuo-

⁶⁶ Vieraselkapanttauksen yhteydessä saaminen ei eräänny, ks. myös HE 26/2003 s. 160. Pesä voi kuitenkin maksaa erääntymättömän velan velkojan suostumuksella ja erääntyneen velan muutoinkin. Velan maksu on yleisten varojen hoitamista koskevien sääntöjen mukaisesti sallittua kuitenkin, vain jos velkoja tulee todennäköisesti vaatimaan suoritusta pantin arvosta.

⁶⁷ Ks. esim. Havansi 1992 s. 432–433.

⁶⁸ Ks. HE 26/2003 s. 160.

⁶⁹ Jotta panttivelkoja ei voisi omilla realisointitoimillaan estää konkurssipesää myymästä omaisuutta tuomioistuimen luvalla, tuomioistuin voi KonkL 17:13.2:n mukaan kieltää panttivelkojaa ryhtymästä realisointitoimiin tai jatkamasta niitä. Tuomioistuimen kielto voidaan pysyttää niin kauan kuin asiaa käsitellään. Konkurssipesä voi sitä paitsi jo ennen tuomioistuimen ratkaisua käyttää konkurssilain 17:12:n mukaista oikeuttaan kieltää realisointi enintään kahden kuukauden määräajaksi.

mioistuimen luvan johdosta joudu huonompaan asemaan kuin hän olisi ollut realisoitaessa esimerkiksi kiinteää omaisuutta tavanomaisessa, lakisääteisessä järjestyksessä. Lisätakeen panttivelkojan aseman loukkaamattomuudesta antaa se, että panttivelkoja voi estää myynnin saattamalla todennäköiseksi, että omaisuudesta olisi muulla myyntitavalla kuin huutokaupalla saatavissa konkurssipesälle tehdyn tarjouksen ylittävä hinta.⁷⁰ Tällainen lisäedellytys konkurssipesän realisointioikeudelle on tarpeen erityisesti siitä syystä, että säännös koskee myös käteis-panttausta. Käteispankki on jo panttivelkojan lakisääteisen huolenpitovelvollisuuden vuoksi monesti realisoitava muulla tavoin kuin huutokaupalla. Käytännössä myös kiinteä omaisuus realisoidaan usein muulla tavoin kuin pakkohuutokaupalla, vaikka tällaista vaihtoehtoa ei ole laissa toistaiseksi säänneltykään.⁷¹

Myyntilupa voidaan antaa konkurssipesälle vain kerran. Tämän vuoksi konkurssipesän on varmistuttava tarjouksen sitovuudesta, kuten esitöissä todetaan.⁷² Tuomioistuim ei voine kuitenkaan tuollaista selvitystä edellyttää: laissa sitä ei edellytetä ja konkurssipesä kärsii itse haitalliset seuraamukset mahdollisesta sitomattomuudesta.

Lupapäätöksessä määritellään *kaupan olennaiset ehdot*, joihin on luettava myös kaupan viimeisin toteuttamisajankohta.⁷³ Päätöksessä veloitetaan panttivelkoja luovuttamaan panttikohde taikka panttikirjat, kiinnitetyt velkakirjat tai muut kiinnitysasiakirjat konkurssipesälle. Panttivelkoja on velvollinen luovuttamaan panttikohteen tai kiinnitysasiakirjat vasta myynnin jälkeen, koska hallinnan luovuttaminen aikaisemmassa vaiheessa voisi vaarantaa hänen vakuutensa.⁷⁴ Käteispanktivelkojan velvollisuuteen myötävaikuttaa panttikohteen realisointiin esimerkiksi sallimalla vakuuskohteen *esittely ostajaehdokkaille* ei laissa tai lainvalmistelutöissä ole otettu kantaa. Mikäli tuollainen esittely käy päinsä panttivelkojalle haittaa tuottamatta, hän ei voine sitä kuitenkaan kieltää.⁷⁵

Omaisuus myydään KonkL 17:13.3:n mukaan *pysyttämättä voimassa siihen kohdistuvia panttioikeuksia*.⁷⁶ Sen sijaan omaisuuteen kohdistuvat käyttö- ja muut erityiset oikeudet pysyvät voimassa.⁷⁷ Jos tuollaisten oikeuksien pysyttämisestä seuraisi, että paremman etusijan omaava panttivelkoja joutuisi huonompaan asemaan kuin ulosottorealisaatiossa, lupaa ei lain-

⁷⁰ Panttivelkojalle on KonkL 17:13.1:n mukaan varattava tilaisuus tulla kuulluksi myyntilupa-asiassa, joten hän saa tilaisuuden esittää väitteen paremmasta tuottomahdollisuudesta ja samaten hän voi riitauttaa konkurssipesän selvityksen pakkohuutokaupan hintatasosta. Panttivelkoja voi niin ikään riitauttaa esimerkiksi periaatteet, joiden mukaan kauppahinta on suunniteltu jaettavaksi kiinteistön ja muun samalla kerralla myytävän omaisuuden kesken. Ks. myös HE 26/2003 s. 165.

⁷¹ HE 13/2005 sisältää yksityiskohtaiset säännökset (pakko)huutokaupalle vaihtoehtoista realisointimenettelyistä, ks. HE 13/2005 s. 23–24, 167–172 ja 229–230.

⁷² Ks. HE 26/2003 s. 165.

⁷³ Ks. HE 26/2003 s. 165.

⁷⁴ Ks. HE 26/2003 s. 165.

⁷⁵ Vrt. myös esim. UL 5:20.2 HE 13/2005:n mukaan, Havansi 1992 s. 412 ja Wuolijoki Sakari, Jälkipanttioikeus ja pankkikäytäntö s. 236, Defensor Legis 2/2004 s. 226–239, ks. kuitenkin Havansi 1992 s. 433 ja 467.

⁷⁶ Kiinteistö voidaan lainvalmistelutöiden mukaan myydä osissa, jolloin esimerkiksi myyty määräala vapautuu vastaamasta kantakiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista, ks. HE 26/2003 s. 166.

⁷⁷ Ks. HE 26/2003 s. 166.

valmistelutöiden mukaan voida myöntää.⁷⁸ Voimassa pysytettäviä erityisiä oikeuksia ei ole sen paremmin laissa kuin lainvalmistelutöissä tarkemmin määritelty. Koska kysymys on samassa mielessä vapaaehtoisesta luovutuksesta kuin yleensäkin konkurssipesän realisoidessa omatoimisesti velallisen omaisuutta, panttikohteeseen kohdistuvien oikeuksien pysyvyyttä pitänee arvostella edellä käsiteltyjen vapaaehtoista luovutusta koskevien sääntöjen mukaisesti. Näin on, vaikka kertyneet varat jaetaan velkojille UL:n mukaisessa järjestyksessä.

d. Panttivelkojan passiviteetin vaikutus. Panttivelkojalle on – kuten sanottua – varattu monessa mielessä ensisijainen oikeus pantin realisointiin. Mikäli panttivelkoja ei kuitenkaan kolmen vuoden kuluessa konkurssin alkamisesta käytä realisointioikeuttaan, pesä voi KonkL 17:14.1:n mukaan hakea ulosottoviranomaisilta panttikohteen *myyntiä UL:n mukaisessa järjestyksessä*. Tällainen mahdollisuus on konkurssipesän kannalta tärkeä, jotta se pääsee eroon kustannuksia tuottavasta omaisuudesta ja konkurssi voidaan lopettaa. Mainitunlainen tarve voi ajankohtaistua erityisesti sellaisissa tapauksissa, joissa panttisaamisten määrä ylittää panttikohteen arvon eivätkä hyvän etuoikeusaseman omaavat panttivelkojat hae omaisuuden realisointia. Koska konkurssipesä ei edellä esitetyn mukaan voine myyttää omaisuutta UL:n mukaisessa järjestyksessä ilman panttivelkojan suostumusta, panttivelka saattaa toisinaan vaikeuttaa realisaatiota, vaikka panttivastuut eivät erityisen suuret olisikaan.

Panttivelkojan turvaamiseksi kaikilta mahdollisilta tappioilta hänelle on varattu KonkL 17:14.2:ssa *mahdollisuus hakea tuomioistuimelta ulosottorealisaation kieltoa*. Kielto voidaan antaa, jos siihen on erityinen syy omaisuuden odotettavissa olevan arvonnousun tai muun tähän verrattavan perusteen vuoksi. Perusteen kiellolle voi antaa myös se, että myyntiä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena pesän selvityksen keskeneräisyyden tai konkurssipesälle omaisuuden hoidosta aiheutuvien kustannusten vähäisyyden vuoksi. Kielto voidaan määrätä enintään vuodeksi kerrallaan. Jotta panttivelkoja osaisi hakea kieltoa, hänelle on ilmoitettava myynnistä viimeistään kolme kuukautta ennakolta.⁷⁹ Kiellon hakemiseen on tämän jälkeen käytettävissä kahden kuukauden määräaika.⁸⁰

Panttikohteen myynnissä *ei* konkurssilain 17:14.3:n mukaan noudateta *alimman hyväksyttävän tarjouksen vaatimusta* vaan omaisuus myydään, vaikka panttivelkojat eivät saisi täyttää suoritusta saamisilleen. Koska myynti tapahtuu UL:n järjestyksessä, pakkohuutokauppaostajan sidonnaisuus panttiomaisuuteen kohdistuviin erityisiin oikeuksiin määräytyy sen sijaan ulosottorealisaatiota koskevien sääntöjen mukaisesti.⁸¹ Sidonnaisuus tulee täten kysymykseen harvemmin kuin konkurssipesän tai käteispanttivelkojan itse suorittaman realisaation yhteydessä.

⁷⁸ Ks. HE 26/2003 s. 166.

⁷⁹ Ilmoitus myyntiaikomuksesta voidaan tehdä panttivelkojalle esimerkiksi siinä velkojainkokouksessa, jossa kiinteistön myynnistä päätetään, jos panttivelkoja on siellä paikalla, ks. HE 26/2003 s. 167.

⁸⁰ Konkurssipesän on liitettävä ulosottoviranomaisille tehtävään hakemukseen selvitys panttivelkojalle tehdystä myynti-ilmoituksesta ja siitä, että velkoja ei ole määrääjässä pannut vireille myynnin kieltoa koskevaa hakemusta.

⁸¹ Ks. myös HE 26/2003 s. 167–168, jossa on todettu yhtäältä, että alimman hyväksyttävän tarjouksen vaatimusta ei sovelleta, ja toisaalta, että muilta osin noudatetaan UL:n säännöksiä.

KonkL 17:14:n mukainen ulosottorealisaatio aktualisoituneen lähinnä kiinteän omaisuuden kohdalta. Myös säännöksen esitöissä on selvästi ainakin ensi sijassa pidetty silmällä kiinteistön pakkohuutokauppaa.⁸² Säännöksen sanamuodon mukaan sääntely koskee kuitenkin *kaikenlaisen panttiomaisuuden realisointia*. Myös konkurssipesän painava etu vaatii sanamuodon mukaista tulkintaa.

KonkL 17:14:n suhde omaisuuden realisointia koskevaan 17:3.2:n yleissääntöön on tulkinnanvarainen. Sanamuodon mukaisesti tulkittuna KonkL 17:14 näyttää antavan konkurssipesälle oikeuden hakea pantatun irtaimen omaisuuden realisointia paitsi panttivelkojan myös ulosottoviranomaisten suostumuksesta riippumatta. Tällaiselle tulkinnalle on myös vahvat asiaperusteet.

Ruotsissa konkurssipesän mahdollisuudet päästä eroon esimerkiksi kustannuksia aiheuttavasta, ylipantatusta omaisuudesta ovat hyvin rajoitetut.⁸³ Tanskan lainsäädännön mukaan konkurssipesä voi sen sijaan vaatia pantatun omaisuuden myyntiä, jos tarjottu kauppahinta ylittää panttisaamiset tai jos myynti on tarpeen esimerkiksi esineen hoidosta johtuvien kustannusten perimiseksi.⁸⁴ Norjan lainsäädännön mukaan konkurssipesä voi koska tahansa hakea pantatun omaisuuden ulosottorealisaatiota, jossa ei noudateta alimman hyväksyttävän tarjouksen sääntöä.⁸⁵ Edellytyksenä on kuitenkin, että konkurssipesä on saamassa tuottoa realisaatiosta tai että panttivelkojille ulosottorealisaatiossa kertyvä osuus vaikuttaa konkurssipesän varojen jakoon. Tällainen oikeus tarjoaa konkurssipesälle mahdollisuuden estää konkurssin pitkittyminen panttivelkojen passiivisuuden vuoksi. Omaisuuden hoidosta kertyvät kustannukset konkurssipesä voi välttää myös luopumalla pesän kannalta hyödyttömästä omaisuudesta (abandonering) tai luovuttamalla esimerkiksi yli arvonsa pantatun omaisuuden panttivelkojille.⁸⁶

Lopuksi

Konkurssilaki tarjoaa niin konkurssipesän kuin panttivelkojen käyttöön monipuolisen keinovalikoiman konkurssivelallisen omaisuuden realisointia varten. Kokonaisuutena realisointijärjestelmä on epäilemättä olennaisesti onnistuneempi kuin KS:n aikainen. Edellä esille otetut tulkinnanvaraiset kohdat, joita sääntelyyn näyttäisi jääneen, tullevat saamaan lyhyessä ajassa ratkaisun, minkä jälkeen tilanne on nykyistakin parempi. Suurimmaksi ongelmaksi näyttäisivät jäävän yhtäältä konkurssipesän tai käteispanntivelkojan toimittamaa myyntiä ja toisaalta ulosottorealisaatiota koskevien sääntöjen olennaiset erot siinä, miten myynti vaikuttaa omaisuuteen kohdistuvien oikeuksien sitovuuteen. Tähän ongelmaan on vaikea löytää kaikin puolin tyydyttävää ratkaisua tulkintateitse.

⁸² Perusteluissa on muun muassa mainittu, että ulosottomies ilmoittaa UL 5:21:n mukaisesti asianosaikeskustelun ja huutokaupan toimittamisajasta ja -paikasta panttivelkojille. Panttivelkojan asemaan irtaimen omaisuuden pakkohuutokaupassa ei ole kiinnitetty huomiota. Ks. HE 26/2003 s. 167.

⁸³ Ks. lähemmin esim. Welamson – Mellqvist 2003 s. 147.

⁸⁴ Ks. esim. Munch Mogens – Lynge Andersen Lennart – Ørgaard Niels, Konkursloven med kommentarer s. 540–545, 8. udgave, København 1997.

⁸⁵ Ks. esim. Huser Kristian, Gjeldsforhandling og konkurs s. 347–350, Bind 2, Bergen 1988.

⁸⁶ Ks. esim. Huser 1988 s. 331–344.