

Juhlajulkaisu
Pekka Hallberg
1944 – 12/6 – 2004

Toimittajat

Risto Nuolimaa
Pekka Vihervuori
Hannele Klemettinen

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys
Kasarmikatu 23 A 17
00130 Helsinki
p. (09) 6120 300
f. (09) 604 668
sly@lakimies.org
www.lakimies.org

© 2004 Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa
Pekka Hallbergin valokuva s. VII Heini Lehväslaiho

ISSN 0356-7222

ISBN 951-855-229-0

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2004

Juhani Wirilander

Kiinteistövuokra ja kiinteistöleasing

Perinteinen tuottojen hankkimisen tapa erityisesti rakennetuista kiinteistöistä on ollut vuokraaminen. Henkilö, joka omistaa tai on hankkinut omistukseensa kiinteistön tai kiinteistöjä taikka kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeita, on ottanut tavoitteekseen tietynsuuruisen puhtaan tuoton saamisen kohteesta määrättyinä aikana. Tuottolaskelman lähtökohdaksi on tavallisesti otettu kohteen käypä arvo määrittelyhetkellä ja tuotto-odotusten pohjalta on määriteltä korkokanta, jonka edellyttämä tuotto kohteen pääoma-arvosta on katsottu voitavan kohteesta saada halutulla aikavälillä, tavallisesti vuodessa. Lisäksi on otettu huomioon kohteen hoitokustannukset ja poistot vuodessa ja kaiken tämän pohjalta on päädytty siihen, kuinka suurta vuokra kohteesta voi pyytää kohdetta vuokralle tarjotessa. Mikäli vuokrakohteiden tarjonta vastaa niiden kysyntää, kilpailu pitää huolen siitä, että tuotto-odotukset eivät nouse kohtuuttoman korkeiksi. Vuokranantaja hyötyy kuitenkin siten, että tuotto on varsin vakaata myös pitkällä aikavälillä. Vuokralainen, joka saa laajuutensa puolesta omistusoikeutta lähe-
nevän käyttöoikeuden kohteeseen, puolestaan hyötyy vuokran pysyessä kohtuullisena.

Tämän esimerkin pohjalta voidaan todeta kiinteistövuokrauksen karakteristiset piirteet. Niitä ovat seuraavat:

- Vuokrakohde on ja on tarkoitettukin pysymään jatkuvasti vuokranantajan omistuksessa.
- Vuokralainen saa kohteeseen käyttöoikeuden, jonka sisältö on tarkemmin yksilöity laissa ja vuokrasopimuksessa.
- Vuokralainen suorittaa vastikkeeksi käyttöoikeudesta vuokraa, joka niin ikään on määritetty laissa ja vuokrasopimuksessa ja joka takaa vuokranantajalle tietyn puhtaan tuoton kohteesta määrittelyllä aikavälillä.
- Vastuu kohteen kunnossapidosta ja hoidosta, joka lähtökohtaisesti on omistajalla, vuokranantajalla, jakautuu vuokra-aikana vuokranantajan ja vuokralaisen kesken lain ja vuokrasopimuksen osoittamalla tavalla.

Koko kiinteistöjä koskeva vuokralainsäädäntömme, olkoon kysymys sitten maanvuokrasta tai huoneenvuokrasta, rakentuu näiden lähtökohtien pohjalta.

Kiinteistöleasingissa ja yleisemminkin rahoitusleasingissa on kysymys toisenlaisista oikeus-
suhteista. Kysymys on luottoon rinnastettavan rahoituksen järjestämisestä sen tarvitsijalle alalla toimivan rahoittajan varoista. Normaalisti rahoitusleasingissa (financial leasing) on kysymys kolmen osapuolen suhteista. Näitä ovat luottoa tarvitseva asiakas, rahoittaja ja

tavaran toimittaja. Tavallisin tilanne on se, että asiakas, joka tarvitsee tiettyä objektia esimerkiksi tuotannollisessa toiminnassa, mutta jolla joko ei ole riittävästi varoja haluamansa objektin hankintaan tai joka ei syystä tai toisesta, esimerkiksi teknisen kehityksen nopeuden johdosta, halua hankkia objektia omistukseensa vaan ainoastaan saada sellaisen käyttöönsä, kääntyy rahoittajan puoleen hankinnan rahoitusta koskein pyynnöin. Sovitaan, että rahoittaja maksaa laitteen hankintahinnan ja saa sen omistukseensa, asiakas valitsee laitteen tavaran toimittajalta ja saa siihen käyttöoikeuden, josta hän suorittaa määräajoin vastiketta rahoittajalle. Lisäksi voidaan sopia siitä, että asiakas saa optio-oikeuden objektin omaksi lunastamiseen määrätyn ajan kuluttua. Käyttöoikeudesta määräajoin suoritettavan vastikkeen määrää laskettaessa lähökohdaksi otetaan laitteen hankintahinta. Sen ja valitun korkokannan pohjalta lasketaan kohteesta saatavaksi edellytetty puhdas tuotto määritellyllä aikavälillä. Lisäksi vastiketta määrättäessä otetaan huomioon objektin hoitokustannukset ja hankintamenon poistot samalta ajalta. Käyttöoikeuden sisältö ja vastikkeen määrä ja suorittamisajat ja -tapa sovitaan rahoittajan ja asiakkaan välisessä leasing-sopimuksessa, johon voidaan myös ottaa asiakkaan optio-oikeutta koskeva ehto. Rahoittajan ja tavaran toimittajan välillä ei ole sopimussuhdetta, mutta asiakas sen sijaan tekee laitetta koskevan hankintasopimuksen tavaran toimittajan kanssa.

Kiinteistöleasing¹ on eräs rahoitusleasingin muoto. Muodostuvien oikeussuhteiden osalta se kuitenkin eroaa tavallisesta rahoitusleasingista. Kiinteistöleasingissa ei normaalisti ole kysymys kolmen osapuolen, vaan kahden osapuolen suhteista. Kiinteistöleasingista usein käytetty nimitys ”sale and lease back” ilmaisee osuvasti, mistä tässä leasingin muodossa on kysymys. Kysymys on siitä, että pääomaa tarvitseva asiakas myy omistamansa kiinteistön taikka sen tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeensa rahoittajalle ja tekee tämän kanssa sopimuksen siitä, että kaupan kohde edelleen jää asiakkaan hallintaan ja käyttöön. Oikeudestaan hallita kohdetta asiakas suorittaa rahoittajalle vastiketta, joka määräytyy soveltuvin osin samanlaisten näkökohtien pohjalta kuin edellä selostetussa rahoitusleasingissa. Lisäksi sopimukseen saataan ottaa kohteen takaisinostoa koskeva optiolauseke. Vastuu kohteen kunnossapidosta ja hoidosta pysytetään edelleen asiakkaalla. Kiinteistöleasingia karakterisoivat seuraavat piirteet:

- Koko toimen päätarkoitus rahoittajan kannalta on saada korkotuottoa sijoitetulle pääomalle.
- Rahoituskohde on rahoittajan omistuksessa, mutta tarkoitus ei ole, että tämä olisi lopullinen asiointi. Omistusoikeuden siirtämisen päätarkoitus on perustaa rahoittajalle omistuspohjainen vakuus kohteeseen. Tähän liittyen sopimukseen on saatettu ottaa lauseke asiakkaan optio-oikeudesta kohteeseen tietyn ajan kuluttua.
- Kohde on jatkuvasti asiakkaan hallinnassa ja käytössä ja asiakkaan käyttöoikeuden perustaksi tehdään vuokrasopimuksen kaltainen leasing-sopimus.

¹ Rahoitusleasingista ja kiinteistöleasingista ks. esim. Takki, Tapio: Irtaimen esineen vuokrasta ja leasingista. 1980., Tepora, Jarno: Kiinteistöleasing – omistuspohjainen vakuusjärjestely. DL 1989 s. 354–380, Tuomisto, Jarmo: Omistuksenpidätys ja leasing. 1988., Fastighetsleasing. Sale and lease back. SOU 1991:81, Finansiell leasing av lös egen-dom. SOU 1994:120, Möller, Mikael: Civilrätten vid finansiell leasing. 1996.

Kiinteistöleasingin ja kiinteistövuokran perusajatukset ovat siten keskeisiltä osiltaan jyrkästi erilaiset. Kiinteistöleasingissa pääpaino on luoton kaltaisen rahoituksen järjestämisessä asiakkaalle ja korkotuottojen saaminen tästä rahoituspanoksesta. Kohteen omistusoikeuden siirtäminen rahoittajalle tarkoittaa rahoittajan saatavan turvaamista omistuspohjaisella vakuudella. Asiakas saa sopimukseen perustuvan oikeuden hallita ja käyttää kohdetta samalla tavoin kuin ennenkin eikä tarkoitus ole, että tämä asiointi ja rahoittajan omistusoikeus kohteeseen olisi lopullinen. Tällaisen tilanteen syntymistä on päinvastoin pyritty torjumaan erilaisin ehdoin, mm. asiakkaalle perustetun optio-oikeuden avulla.

Kiinteistövuokrassa, olipa kysymys maanvuokrasta tai huoneenvuokrasta, asiat ovat jo lähökohdiltaan erilaiset. Vuokrakohteen on edellytetty olevan jatkuvasti, myös vuokrasuhteen päätyttyä, vuokranantajan omistuksessa eikä vuokralaisella ole kohdetta koskevaa lunastusoikeutta. Vuokranantajan on edellytetty saavan vuokran muodossa jatkuvaa tuottoa kohteesta ja vuokranantajan keskeisenä intressinä on, että kohde pysyy jatkuvasti kunnossa ja käyttökelpoisena mahdollista uudelleenvuokrausta varten edellisen vuokrasuhteen päätyttyä. Vuokralainen ei saa vuokranantajalta käyttöönsä muuta kuin oikeuden hallita ja käyttää vuokrakohtetta sovittun ajan vuokravastiketta vastaan. Mitään luottoon rinnastettava rahoitusta, josta olisi saatava korkotuottoa, vuokranantaja ei tämän ohella vuokralaiselle järjestä, niin kuin tapahtuu kiinteistöleasingissa.

Nämä peruseroavuudet on aiheellista ottaa huomioon, kun tarkastellaan, kuinka hyvin vuokralainsäädäntö soveltuu kiinteistöleasingin arvostelun perustaksi. On sinänsä ymmärrettävää, että kun on pyritty luomaan uudentyyppejä oikeudellisia instituutioita, apuna on käytetty olemassa olevia juridisia työvälineitä kuten vuokraa, kauppaa jne. Näin on pyritty vakauteen ja ennalta arvattavuuteen arvostelussa.

Vuokralainsäädäntöömme sisältyy kuitenkin säännöksiä, jotka ovat vain vaivoin, jos lainkaan, sovitettavissa yhteen kiinteistöleasingin perusajatusten kanssa. Tästä esitetään seuraavassa muutamia esimerkkejä. Kun kiinteistöleasing käytännössä koskee vain yritystoiminnan rahoittamista, rajoitetaan seuraavassa tarkastelemaan vain maanvuokralain (MVL) 4 ja 5 luvuissa ja laissa liikehuoneiston vuokrauksesta (LVL) tarkoitettuja vuokrasuhteita.

1. *Vuokra-aika.* MVL:ssä on eri tarkoituksiin tapahtuvaa vuokrausta silmällä pitäen pakkavat säännökset vuokrasuhteen maksimi ja minimiajoista. Lisäksi lakiin sisältyy säännökset toissijaisista vuokra-ajoista, joita sovelletaan, mikäli vuokra-ajasta ei ole nimenomaisesti sovittu. Rakennetun viljelmän vuokrassa vuokrasopimus voidaan tehdä määräajaksi, enintään 15 vuodeksi ja muun maatalousmaan vuokran eli ns. pellon vuokran ollessa kysymyksessä määräajaksi, enintään 10 vuodeksi (MVL 57 § 1 ja 71 § 1). MVL 5 luvun mukaisessa muussa maanvuokrassa, jonka soveltamisalaan esimerkiksi teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten rakentamista varten tapahtuva maanvuokraus kuuluu, vuokrasopimus saadaan tehdä määräajaksi, enintään sadaksi vuodeksi.

LVL 3 §:n 1 momentin mukaan liikehuoneistoa koskeva vuokrasopimus on määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Määräaika on vapaasti sovittavissa (HE 304 / 1994 vp. s. 101).

Nämä säännökset tuskin merkittävästi rajoittavat vuokralainsäädännön soveltuvuutta kiinteistöleasingin tarpeisiin.

2. *Kuittaus- ja kiinnityskiellot.* Sekä MVL:iin että LVL:iin sisältyy pakottavina säännöksiä kiellot ottaa vuokrasopimukseen kuittauksen ja kiinnityksen kieltäviä ehtoja (MVL 4 § 1 ja LVL 8 §). Nämä säännökset eivät juuri vaikuta vuokralainsäädännön soveltuvuuteen kiinteistöleasingin arvostelun pohjaksi.
3. *Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkamisen.* MVL:ssa mainitut irtisanomisperusteet on laadittu lähinnä vuokranantajan suorittamaa irtisanomista silmällä pitäen. Tätä silmällä pitäen MVL 4 §:ssä säädetään, että ”vuokrasopimusta älköön irtisanotako muulla perustella kuin mitä tässä laissa säädetään, ja olkoon muu sopimusehto, paitsi mikäli on kysymys 5 luvussa tarkoitettusta vuokrasta, mitätön”. Vuokranantajan käytettävissä olevista irtisanomisperusteista on säännös MVL 21 §:ssä, minkä lisäksi säännöksiä irtisanomisperusteista sisältyy eräisiin muihinkin pykäliin, mm. 16 §:n 2 momenttiin. Säännöksiä vuokramiehen irtisanomisoikeudesta esimerkiksi vuokranantajan viivästyksen tai erilaisten virheiden kuten laatuvirheen, oikeudellisen virheen tai vallintavirheen johdosta ei MVL:iin sisälly. Näiltä osin sovellettaviksi tulevat yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet, joista voi saada johtoa kauppalain ja maakaa- ren säännöksistä. Sen sijaan MVL 12–17 §:iin sisältyy säännöksiä vuokramiehen ja osittain myös vuokranantajan oikeudesta irtisanoa vuokrasopimus vuokraoikeutta tai vuokra-aluetta koskevien erilaisten muutosten johdosta. Näitä tilanteita silmällä pitäen on annettu myös säännöksiä vuokramaksun tarkistamisesta muuttuneita oloja vastaavaksi.

Kiinteistöleasingia ajatellen MVL 21 §:ssä säädettyt irtisanomisperusteet tuskin muodostuvat miksikään esteeksi leasingin käytölle. Säännöksessä mainitut irtisanomisperusteet ovat päinvastoin yhdensuuntaisia rahoittajan intressien kanssa. Vuokranantajan viivästy- tystä ja erilaisia virhetilanteita koskevat irtisanomisperusteet tulevat tuskin kysymykseen sale and lease back -tyyppisessä leasingissa. MVL 12–17 §:ssä säädettyt irtisanomisperusteet ja niihin liittyvät vuokran tarkistamista koskevat säännökset, jotka ovat pakottavia, ovat sen sijaan selvässä ristiriidassa kiinteistöleasingin perusajatusten kanssa.

Sale and lease back -tyyppisen leasingin perusajatus on se, että asiakkaalle annetaan velaksi leasing-kohteen käypää arvoa vastaava rahamäärä ja lisäksi mahdollisuus saman- aikaisesti käyttää tuota kohdetta edelleen. Kohde siirretään vakuustarkoituksessa rahoit- tajan omistukseen. Rahoittajan kannalta on keskeisen tärkeää, ettei kohdetta koskevien muutosten sallita vaikuttaa velan eikä sille suoritettavan koron määrään sanotunlaisilla perusteilla. Rahoittajan näkökulmasta katsoen mainitunlaisten muutosten aiheuttaman riskin tulee jäädä velan ottajalle, asiakkaalle. Tähän eivät edellä mainitut maanvuokralain säännökset taivu. Sen vuoksi MVL:n sanotut säännökset saattavat muodostua merkittä- väksi haitaksi kiinteistöleasingin käytölle rahoitusmuotona, jos vuokraoikeutena on maa- alue.

Lähtökohtana LVL:ssa on, että määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassa- oloajan kuluttua umpeen (3 § 2) ja päättyy irtisanomisen johdosta vain siten kuin 38 §:ssä säädetään. Viitatussa 38 §:ssä on kysymys vuokralaisen kuolinpesän oikeudesta sanoa vuokrasopimus irti. Lisäksi määräaikainen vuokrasopimus saatetaan sanoa irti muussa laissa kuin LVL:ssa säädetyllä perusteella (LVL 4 § 3). Tällaisia säännöksiä sisältyy esimer- kiksi velkajärjestelyjä koskevaan lainsäädäntöön. Näihin säännöksiin liittyy LVL 45 §:n säännös vuokralaisen oikeudesta saada korvaus suorittamistaan huoneiston arvoa korot- tavista korjaus- ja muutostöistä.

Viimeksi mainittu säännös on pakottava, vaikka liikehuoneiston vuokrasopimuksessa voidaan muutoin huoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa koskevista oikeuksista ja velvollisuuksista toisin kuin laissa on säädetty (LVL 2 § verr. 14 §). Kun otetaan huo- mioon, että sale and lease back -tyyppiseen sopimukseen saattaa liittyä ja usein liittyikin

ehto vuokralaisen oikeudesta lunastaa kohde itselleen (optio), ei mainitunlainen korvaussäännös ole oikein sopusoinnussa tämän kanssa; optiota käytettäessä kohteen arvon nousuhan koituu juuri leasingille ottajan hyväksi.

Sale and lease back -tyyppisessä leasingissa LVL 15 §:ssä, 18 §:ssä ja 19 §:ssä säännellyt seikat tuskin muodostuvat merkittäviksi esteiksi leasingin käytölle. LVL 50 §:ssä säännellyt vuokralaisen käytettävissä olevat purkamisperusteet ja niihin liittyvä säännös vuokralaisen oikeudesta vahingonkorvaukseen vuokrasopimuksen purkautumisen johdosta, jotka säännökset ovat, kuten niiden esitöistä (HE 304 / 1994 vp. s. 131) käy ilmi, pakottavia, samoin kuin LVL 52 §:n 3 momentin säännös, jonka mukaan ehto, että vuokralainen on vuokrasopimuksen tultua puretuksi velvollinen maksamaan vuokraa vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta, on mitätön, eivät hyvin sovellu yhteen kiinteistöleasingin perusajatuksen kanssa, että leasingille ottajan on maksettava leasing-velkansa korkoineen kohteen hallintaa koskevista muutoksista huolimatta.

4. *Vuokran kohtuullistaminen.* Vuokran kohtuullistamista koskevat säännökset ovat sekä MVL:ssa että LVL:ssa siinä mielessä pakottavia, ettei niitä voida sopimuksin sulkea pois. Kummassakin laissa sovitteluperusteet on kuitenkin määritelty niin väljästi, että ne sallivat kiinteistöleasingin erityispiirteiden huomioon ottamisen sovittelussa.

MVL 4 §:n 2 momentin mukaan, jos vuokrasopimusehdon soveltamisen katsotaan olevan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, voidaan ehtoa sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. MVL 7 §:n 3 momentin mukaan, mitä 4 §:n 2 momentissa on kohtuuttoman vuokrasopimusehdon sovittelusta säädetty, koskee myös maksuehtoa. Tämä säännös soveltuu nimenomaan MVL 4 ja 5 luvuissa tarkoitettuihin vuokrasopimuksiin. Näistä säännöksistä tuskin aiheutuu merkittävää haittaa kiinteistöleasingille, vaikka sinänsä onkin sen perusajatusten vastaista kajota ikään kuin ulkoa käsin leasingin muodossa myönnetyn rahoitusluoton määrään tai maksuehtoihin.

Vastaavanlainen sovittelusäännös sisältyy LVL 5 §:ään. LVL:n valmistelussa kiinnitettiin nimenomaisesti huomiota rahoittajan näkökohtiin sovittelussa. Lain 25 § koskee vuokran kohtuullisuuden selvittämistä. Sen valmistelutöissä (HE 304 / 1994 vp. s. 115–116) lausutaan mm.: ”Ennen kuin osapuolen sopimaa vuokraa muutettaisiin, tulisi vuokran olla selvässä epäsuhteessa sitä vastaan annettuihin suorituksiin verrattuna siihen, mitä osapuolet ovat sopineet ja miten vuokraehdot ja vuokraa vastaan annettavat suoritukset ovat muissa vastaavissa sopimuksissa kehittyneet.

Tässä kohtuullisuusarvioinnissa olisi otettava huomioon, että vuokraehto on saatettu sopia ottaen huomioon kiinteistösijoittamiseen ja kiinteistöliiketoimintaan liittyvät pääomajärjestelyt. Taustalla saattaa olla rahoitusjärjestelyjä, joissa muun muassa liikehuoneisto tai koko rakennus, jossa vuokrattu liikehuoneisto sijaitsee, on vakuutena. Tuomioistuimen tulisi siten kokonaistarkastelussaan ottaa huomioon myös tämänlaatuiset ja vastaavat muut seikat, joilla huoneiston vuokralle antamiseen sovituin ehdoin saattaa olla ollut keskeinen merkitys. Arvioitaessa vuokran kohtuullisuutta ei siten pitäisi pelkää kiinnittää huomiota siihen, mikä on perityn vuokran suhde vast’ikään tehdyissä vuokrasopimuksissa tai pitempäänkin jo vuokralla olleiden huoneistojen yleisesti perityihin vuokriin tai edes näiden keskitasoon.”

Kosketellut esimerkit riittänevät osoittamaan, etteivät maan- ja huoneenvuokraa koskevat säännökset kovin hyvin sovellu leasingille ottajan käyttöoikeuden arvostelun pohjaksi kiinteistöleasingissa. Tämä onkin luonnollista, kun otetaan huomioon, kuinka kaukana yhtäältä maan- ja huoneenvuokralainsäädännön ja toisaalta sanotunlaisen leasingin lähtökohdat ovat

toisistaan. Mutta onko meidän pakko soveltaa kiinteistöleasingiin maan- ja huoneenvuokraa koskevia säännöksiä?

Ensi näkemältä myöntävä vastaus näyttäisi ainoalta mahdolliselta. MVL 1 §:ssä säädetään, että ”sopimukseen, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan, on sovellettava, mitä tässä laissa säädetään”. Yhtä kategorinen on LVL 1 §:n 1 momentti: ”Tätä lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen (liikehuoneiston huoneenvuokrasopimus).” Myös kiinteistöleasingissa asiakkaan käyttöoikeus kohteeseen perustetaan sopimuksin määräajaksi (leasingsopimus) ja myös kiinteistöleasingissa käyttöoikeudesta suoritetaan leasingille antajalle vastiketta. Avainkysymys liittyykin MVL 1 §:n sanaan ”vuokralle” ja LVL 1 §:n 1 momentin sanaan ”vuokrataan”. Onko leasingille ottajalle perustetun käyttöoikeuden perustamisessa kysymys kohteen vuokraamisesta vai onko kysymys kenties vuokraamista muistuttavasta perustamistoimesta?

Tämä kysymys palauttaa ajatukset kummankin sopimussuhteen lähtökohtiin. Vuokraamisessa edellytetään, että vuokraobjekti on koko ajan vuokranantajan omistuksessa ja että hän saa sen avulla vuokravastikkeen muodossa jatkuvaa tuottoa luovuttamalla objektin määräajaksi vuokralaisen käytettäväksi. Vuokralaiselle ei lähtökohtaisesti kuulu oikeutta lunastaa vuokraobjekti omaksi. Tästä lähtökohdasta käsin ja ottaen huomioon vuokranantajan intressi voida luovuttaa sama objekti yhä uudelleen vuokralle ja saada sen avulla näin jatkuvaa tuloa, on määritelty kummankin osapuolen oikeudet ja vastuut toisiinsa nähden.

Kiinteistöleasingin perusajatuksot lähtevät kokonaan toiselta pohjalta. Siinä pääpaino on rahoitusluoton myöntämisessä leasingille ottajalle. Rahoittajalle perustetaan kohteeseen omistusoikeus vakuudeksi saatavan suorittamisesta siten, että kohde säilyy koko ajan aikaisemman omistajan eli leasing-asiakkaan hallinnassa. Pääpaino on tällöin rahoittajan intressissä saada myönnetty luotto korkoineen perittyä takaisin.

Tämä perustavaa laatua oleva eroavuus näiden kahden eri tyyppisen ilmiön välillä saa minut vakavasti epäilemään vuokralainsäädäntömme soveltuvuutta leasingille ottajan käyttöoikeuden arvosteluun kiinteistöleasingissa.

Nimenomaista lainsäädäntöä leasingista meillä ei ole. 1980-luvulla Suomi osallistui varsin tiiviisti UNIDROITin puitteissa kansainvälistä rahoitusleasingia ja kansainvälistä factoringia koskevien sopimusten valmisteluun ja tietävästi myös allekirjoitti valmistelutyön tuloksena 28.5.1988 syntyneet Ottawan sopimukset². Näistä sopimuksista ei kuitenkaan olisi saatu tukea kiinteistöleasingia koskevien kysymysten käsittelyyn, sillä kiinteistöleasing eli sale and lease back -tyyppinen leasing rajattiin jo valmistelun alkuvaiheissa sopimusten ulkopuolelle ja valmistelutyössä keskityttiin kolmikantaperiaatteelle rakentuvaa rahoitusleasingia (financial leasing) koskevan sopimuksen valmisteluun.³ Yllättäväksi esteesi nähtiin mm. eri maiden

² Möller, Mikael: *Civilrätten vid finansiell leasing*. 1996. s. 249.

³ Explanatory report on the draft convention on international financial leasing prepared by the Unidroit Secretary. Diplomatic conference for the Adoption of the Draft Unidroit Conventions on International Factoring and International Financial Leasing. Acts and Proceedings. Vol I. 1991. s. 28 ja 46.

perin erilaisten kiinteistölainsäädäntöjen periaatteiden yhtenäistäminen kiinteistöleasingia silmällä pitäen.⁴ Ottawan sopimuksia ei ole tähän mennessä Suomessa ratifioitu (ulkoministeriöstä 6.5.2004 puhelimitse saatu tieto).

Kesäkuun 27. päivänä 2002 tuli voimaan 6.6.2002 annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2002/47/EY rahoitusvakuusjärjestelystä. Sen 6. artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että omistusoikeuden siirtävä rahoitusvakuusjärjestely voi tulla voimaan ehtojensa mukaisesti. Omistusoikeuden siirtävällä rahoitusvakuusjärjestelyllä tarkoitetaan 2. artiklan 1 b kohdan mukaan järjestelyä, mukaan luettuna takaisinostosopimukset, jossa vakuuden antaja siirtää rahoitusvakuuden täyden omistusoikeuden vakuuden saajalle varmistaakseen tai muutoin kattaakseen asiaankuuluvien rahoitusvelvoitteiden suorittamisen. Nämä kohdat direktiivissä näyttäisivät viittaavan mm. kiinteistöleasingiin. Nähtäväksi jää, antaako direktiivi aiheen ryhtyä valmistelemaan leasingia, mm. kiinteistöleasingia koskevaa lainsäädäntöä. Maan sisäisiäkin aiheita tähän on, ennen kaikkea voimassa olevan kiinteistölainsäädäntömme varsin huono soveltuvuus tämän rahoitusmuodon tarpeisiin.

⁴ Explanatory report on the draft ..., s. 46.