

Turun yliopiston
oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja

A. Juhlajulkaisut N:o 24

VARALLISUUS, VAKUUDET JA VELKOJAT

*Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto
1952 – 9/6 – 2012*

Toimituskunta
Martti Kairinen, Leena Kartio, Heikki Kulla, Eva Tammi-Salminen

Toimittaja
Tero Iire



Turun yliopisto
University of Turku

Julkaisija: Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta
Alkuperäinen kuva: Kalle Ahti
Taitto ja kansi: Tarja Linden

ISBN 978-951-29-4993-9
ISSN 0784-1752

WS Bookwell Oy
Jyväskylä 2012

Sisällys

Professori Jarmo Tuomisto 60 vuotta..... VII

Lars Björne

Esineoikeuden yleiset opit	1
1. Johdanto	1
2. Siviilioikeuden systematiikan kehityksestä	2
3. Pohjoismaiset esineoikeuden yleisesitykset	2
4. Esineoikeuden yleisten oppien sisältö ja perustelut	6
5. Esineoikeuden yleisten oppien tarpeellisuudesta	9

Markku Helin

Perusoikeuksilla argumentoinnista.....	11
1. Aluksi	11
2. Perusoikeusajattelun tulo – millainen muutos argumentaatiossa?	14
3. Perusoikeuksilla argumentointi lakien ennakkovalvonnan ulkopuolella – millaista jälkeä syntyy?	19
3.1. Perusoikeudet ja laintulkinta	19
3.2. Vieteriukat	22
3.3. Perusoikeusajattelu ja yksityisoikeus.....	25
3.4. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin ja kansainväliset lapsikaappaukset	27
4. Lopuksi	30

Mia Hoffrén

Asunnon ja asuinkiinteistön kaupan salainen virhe ja myyjän vastuun rajoittaminen	31
1. Johdanto.....	31
2. Myyjän vastuu salaisesta virheestä	33
3. Kansainvälistä vertailua.....	34
3.1. Aluksi.....	34
3.2. Ranska ja Saksa.....	35
3.3. Englanti ja USA	36
3.4. Pohjoismaat.....	38
3.5. Havainnot lyhyesti	41
4. Sopimusperusteiset vastuunrajoitukset.....	41
5. Lopuksi	46

Tuomas Hupli

Epättyypilliset yrityssaneeraukset	49
1. Täysimittainen yrityssaneeraus ja sen ongelmat	49
2. Etukäteen neuvoteltu saneeraus	50
3. Realisaatiosaneeraus	52
4. Maksukyvyyn palautuminen saneerausmenettelyn aikana	55
5. Sovinto konkurssissa	57
6. Lopuksi	59

Allan Huttunen

Takauksen määräaikaisuuteen vetoamisesta.....	61
1. Taustaksi.....	61
2. Muistio.....	61
2.1. Kirjallisuus	61
2.2. Oikeuskäytäntö	64
3. Kohti uutta takauslakia	68
3.1. Riidan ratkaisu	68
3.2. Oikeuskirjallisuus	68
3.3. Hovioikeuskäytäntö.....	70
3.4. KKO 1995:74	72
4. Nykyinen säännös.....	75

Martti Kairinen

Talousvaikeuksiin sopeutumisen mahdollisuus työelämän sopimuksilla	77
1. Lähtökohtia ja taustaa.....	77
2. Ns. sisäinen devalvaatio työmarkkinasopimuksin	79
3. Voidaanko työehtosopimuksilla myös alentaa työkustannuksia?	81
4. Raamisopimus ja alakohtaisten työehtosopimusten muuttamisten mahdollisuudet ...	84
5. Työehtosopimusten lausekkeita sopimusehtojen muuttamisesta	85
6. Yrityskohtaiset vakautussopimukset	88
7. Yhteenvetoa ja arviointia.....	89

Janne Kaisto

Oikeuksien pysyvyydestä konkurssirealisaatiossa	91
1. Aluksi	91
2. Sitovuudesta velkoihin nähden	94
3. Konkurssin vaikutus kiinteistökirjaamiseen.....	96
3.1. Yleistä.....	96
3.2. Lähemmin hakemuksen hylkäämisestä	99
4. KonkurssiL 17:8.2:ssä tarkoitettu ”muu oikeus”	101
4.1. Johdannoksi	101
4.2. Kirjaamiskelvottomat oikeudet	102
4.3. Kirjaamiskelpoisuus MK 14:4:n nojalla	105
4.4. MK 14:1:n nojalla kirjaamiskelpoinen oikeus.....	106

5. Vertailukohtana vapaa yksityismyynti ulosotossa.....	109
6. Pohdintaa de lege ferenda	111
7. Lopuksi	114

Juha Karhu

Perusoikeusnäkökohtia esineoikeudellisista

kollisionratkaisuperiaatteista	117
1. Perusoikeusmyönteinen systematisointi ja esineoikeuden yleiset opit	117
2. Omaisuudensuoja varallisuussuhteiden turvaajana	118
3. Kollisionratkaisuperiaatteita koskevien ”oikeuspoliittisten näkökohtien” jalostaminen perusoikeuksien rajoitusedellytysopin avulla perusoikeusnäkökohdiksi ..	120
3.1. Staattinen suoja	122
3.2. Dynaaminen suoja.....	123
4. Moninaisuudessaan yhtenäinen varallisuus: omistus, sopimus ja vahingonkorvaus	127
5. Kokoavia näkökohtia	129

Leena Kartio

Maakaaren ehdollisen kiinteistönsaannon sääntely

– mietteitä eräiden reaktioiden johdosta	135
1. Lähtökohdat	135
2. Sääntelyn herättämien ongelmien tarkastelua	137
2.1. Lykkääväehtoisten saantojen lainhuudatuksesta käytännössä	137
2.2. Sääntelyn rakenteesta ja sen laillisuudesta perusoikeusnäkökulmasta	141

Seppo Koskinen

Luottamuspuola johtavassa ja itsenäisessä asemassa

olevien työsopimuksen päättämisperusteena	151
1. Yleistä luottamuspuulasta päättämisperusteena	151
2. Oikeus irtisanoa luottamuspuulan perusteella	152
2.1. Yleisesti	152
2.2. Johtavassa tai/ja itsenäisessä asemassa olevan irtisanominen	156
3. Ei oikeutta irtisanoa luottamuspuulan perusteella	159
3.1. Yleisesti	159
3.2. Johtavassa/itsenäisessä asemassa olevat	161
4. Yhteenveto.....	164

Risto Koulu

Asianosaisten määräämisvalta välimiesmenettelyssä

1. Johdanto.....	167
1.1. Tieteellisen suunnistamisen ongelma	167
1.2. Tavoitteena täsmällisempi kysymyksenasettelu ja kielenkäyttö	169
2. Rajanvetoja 1: Sopimus asian käsittelystä	171
2.1. Käsittelysopimusten käyttöala.....	171
2.2. Käsittelysopimus ”sitoo” välimiehiä	174

3. Rajanvetoja 2: Asianosaisten yhteisymmärrys asian käsittelystä	176
3.1. Veteen piirretyt rajat	176
3.2. Yksimielisyydestä sopimukseksi?	178
4. Lopuksi	180

Anne Kumpula

Kaivosaluelunastuslupa, yleinen tarve ja täysi korvaus183

1. Uuden kaivoslain uusi sääntely-ympäristö.....	183
2. Kaivosalueen lunastus ja yleinen tarve	186
2.1. Kaivosalue ja kaivoksen apualue	186
2.2. Kaivosaluelunastuslupa ja yleinen tarve.....	187
3. Maanomistajan oikeus kaivosmineraaleihin	191

Juhani Kyläkallio

Osakeyhtiön yhtiökokous ja osakkeenomistajan valtuutettu199

Heidi Lindfors

Velallisen lisäsuoritusvelvollisuus yksityishenkilön velkajärjestelyssä . 209

1. Velkajärjestelyn lähtökohtia	209
2. Lisäsuoritusjärjestelmän kehittäminen lakimuutoksilla.....	211
3. Lisäsuoritusvelvollisuuden syntyminen	213
4. Oma-aloitteisen suorituksen puuttuminen.....	216
5. Lisäsuoritusjärjestelmän tulevaisuus	220

Tuula Linna

Rahat jäihin – komission ehdotus eurooppalaiseksi

tilivarojen turvaamismääräykseksi223

1. Sisämarkkinat ja rahan liikkuvuus.....	223
2. Suhde uudistettavaan Bryssel I -asetukseen	228
2.1. Yleistä.....	228
2.2. Mikä lisäarvo tilijäädytysasetuksesta?	229
3. Tilijäädytysasetuksen soveltamisala ja takavarikon edellytykset.....	231
4. Perusoikeudet ja oikeusturva.....	234
5. Keskeisiä menettelysäännöksiä	237
6. Jäädytysmääräyksen oikeusvaikutukset.....	239
7. Pankkivalvonta	240

Tapani Lohi

Osituksen peräyttämisestä velkojien hyväksi243

1. Johdannoksi	243
2. Tarkastelun lähtökohtia	245
3. Vertailukohtana lainmukainen tasinko.....	249
4. Vastikesäännökset AL 104 §:n kannalta	252
5. Osituksen sovittelusta luopuminen osituksen peräyttämisen perusteena.....	258

6. Lesken tasinkoprivilegi ja takaisinsaanti	262
7. Lopuksi	264

Jukka Mähönen

Arvopapereiden moniportaisen hallinnan

toteuttaminen Suomessa – viimeisimmät vaiheet.....	267
1. Johdanto.....	267
2. Arvopapereiden moniportaisesta hallinnasta	269
3. Moniportaisen hallinnan esineoikeudelliset ongelmat	272
4. Arvopaperimarkkinalainsäädännön kokonaisuudistus -työryhmän esineoikeudelliset ehdotukset.....	275
5. Jatko.....	283

Johanna Niemi

Liian pieni pelastettavaksi? Yksityishenkilöt

maksukyvttömyyskriisissä	285
1. Johdanto.....	285
1.1. Yksityiset velkojat pelastamiskurssissa	285
1.2. Yksityishenkilön velkajärjestely	288
2. Insolvenssioikeuden kansainvälistyminen.....	292
3. Eurooppalainen aloite.....	298
3.1. Euroopan Neuvoston suositus	298
3.2. Velkaongelmien ennaltaehkäisy	299
3.3. Velkojen (pakko)täytäntöönpano.....	300
3.4. Rehabilitaatio	302
4. Lopuksi	303

Kari Niemi

Automatisoidut päätösprosessit kiinteistökirjaamisenmenettelyssä...305

1. Lähtökohtia ja määrittelyä	305
1.1. Tietotekniikan roolista nykyisessä kirjaamisenmenettelyssä	305
1.2. Mitä tarkoitetaan automatisoiduilla päätösprosesseilla kiinteistökirjaamisessa?	306
1.3. Tämän kirjoituksen tavoitteista.....	307
1.4. Oikeudellista päätösharkintaa edellyttävien kirjaamisratkaisujen ja teknistä rekisterinpitoa koskevien toimintojen välinen rajanveto.....	309
2. Automatisoitujen päätösprosessien piirteet maakaaren 9 a luvussa tarkoitettujen asiointijärjestelmien säännöksissä	310
3. Kirjaamisasiassa tehtävän oikeudellisen ratkaisun osatekijöistä	314
3.1. Yleistä.....	314
3.2. Tapaukseen sovellettavien oikeusnormien määrittäminen	315
3.3. Kirjaamisasioiden fakta-aineistosta ja sen tutkimisesta	316
3.4. Oikeudellisen soveltamisharkinnan variaatioista kiinteistökirjaamisasioissa	319
3.5. Kirjaamisasioiden jaottelua päätösharkinnan elementtien valossa.....	320
3.6. Kirjaamisratkaisun toiminnallisesta toteuttamisesta	320
4. Pohdintoja kirjaamisratkaisun automatisointia koskevista edellytyksistä.....	321

4.1. Hallinnon lainalaisuusperiaate automatisointia ohjaavana tekijänä	321
4.2. Automatisoitu ratkaisutoiminta kirjaamisviranomaisen toimivaltasääntelyn kannalta	322
4.3. Sovellettavan ratkaisunormin määrittäminen automatisoinnin näkökulmasta.....	323
4.4. Käsiteltävän kirjaamisasian tosiseikkojen selvittäminen automatisoinnin näkökulmasta	324
4.5. Ratkaisunormin edellyttämien tosiseikkojen ja käsiteltävän tapauksen tosiseikkojen vastaavuuden toteaminen automatisoinnin näkökulmasta.....	325
4.6. Kirjaamisratkaisun toiminnallinen toteutus automatisoinnin näkökulmasta....	326

Matti Ilmari Niemi

Omistajan hallintaoikeuden suojasta – vertailevia näkökohtia327

1. Johdanto.....	327
2. Vertailun perusteet.....	330
3. Esimerkkitalanne – kiinteistön tai rakennuksen luvaton käyttäminen.....	331
4. Suomi.....	331
5. Saksa.....	336
6. Englanti.....	340
7. Espanja.....	343
8. Johtopäätöksiä	345

Ari Saarnilehto

Liikehuoneiston saneeraus ja vuokrasopimuksen päättymisen349

1. Ongelmasta	349
2. Huoneisto sopimuksen kohteena	351
2.1. Vuokranantajan oikeus muuttaa sopimuksen kohdetta	351
2.2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 19 §:stä	354
2.3. Oikeus siirtää vuokralainen pois huoneistosta.....	355
3. Vuokrasopimuksen päättymisestä.....	355
3.1. Vuokrasopimuksen tekeminen.....	355
3.2. Vuokrasopimuksen irtisanominen.....	358
3.3. Määräaikaisen vuokrasopimuksen lakkaaminen	359
3.4. Vuokrasopimuksen lakkaaminen	360
4. Tiivistelmä.....	362

Eva Tammi-Salminen

Kohti yhtenäistä eurooppalaista esinevakuusoikeutta – millaisin keinoin?.....363

1. Irtainten esinevakuuksien sääntely osana eurooppalaisen sopimusoikeuden yhteisiä puitteita	363
2. Irtaimia esinevakuuksia koskevan harmonisointistrategian muutoksesta.....	367
3. Ehdotetun sääntelyn toteutumismahdollisuuksista menettelylliseltä kannalta.....	372
4. Irtainten esinevakuuksien yhteisten puitteiden systemaattisia ja sisällöllisiä lähtökohtia.....	375
5. Lopuksi – pyhittääkö tarkoitus keinot?	384

Jarno Tepora

Leasingin käsittely yrityssaneerauksessa389

1. Tehtävänasettelu ja lähtökohtia389
2. Yrityssaneerauslain keskeisistä käsitteistä silmällä pitäen rahoitusleasingiä390
 - 2.1. Saneerausvelka: tavallinen velka ja vakuusvelka390
 - 2.2. Kestovelkasuhde ja uusi velka393
 - 2.3. Esinevakuusoikeus394
3. Eri leasingopimustyyppien käsittely yrityssaneerauksessa397
 - 3.1. Käyttöoikeusleasing397
 - 3.2. Rahoitusleasing398
 - 3.3. Hyvitysleasing405
4. Loppupäätelmiä.....405

Juha Tolonen

Huomioita Venäjän maa- ja kiinteistöoikeuden kehityksestä.....407

1. Johdannoksi.....407
2. Venäjän maa- ja kiinteistöoikeuden historiaa.....408
 - 2.1. Maa- ja kiinteistöoikeus ennen Venäjän vallankumousta408
 - 2.2. Maa- ja kiinteistöoikeudellinen järjestelmä sosialismin kaudella411
3. Venäjän maa- ja kiinteistöoikeudellinen tilanne tänään415
 - 3.1. Venäjän maa- ja kiinteistöoikeuden lähteet415
 - 3.2. Maan omistussuhteet Venäjällä416
 - 3.3. Maan hallintaoikeus (vладение)417
 - 3.4. Maan kategorisointi.....418
 - 3.5. Kiinteistöjen vaihdanta ja rekisteröinti.....419

Tero Uitto

Ilmeisen kevytmielisestä velkaantumisen piittaamattomuuteen...421

1. Yksityishenkilön velkajärjestelystä annetusta laista kohti uutta velkajärjestelylakia421
2. Velkajärjestelyn esteet voimassa olevassa laissa422
3. Ilmeisen kevytmielinen velkaantuminen424
4. Esteperusteet velkajärjestelytyöryhmän mietinnössä429
5. Piittaamattomuus tai vastuuttomuus.....430

Mika Viljanen

PSI, bond swap ja CDS:t – kreikkalaisen tragedian oikeudellisilla jäljillä435

1. Loppumaton kriisi435
2. PSI437
3. Velkakirjavaihto438
4. Ensimmäinen suunnitelma: kesä 2011439
 - 4.1. IIF:n ehdotus.....439
 - 4.2. Kreikka-riskin tilalle jotakin muuta440
 - 4.3. Rahoitusalkemia?443
 - 4.4. Kreikka-CDO?445

5. Jatkoneuvottelujen reunaehdot	446
5.1. Lokakuu 2011	446
5.2. Vapaaehtoinen järjestely ja luottotapahtuman pelko	448
5.3. Vapaaamatkustajat ja taannehtiva CAC	450
5.4. Keskuspankkien ja muiden julkisen sektorin velkojen asema	452
6. Lopullinen ohjelma	453
6.1. PSI toisessa pelastuspaketissa	453
6.2. Yhdestä velkakirjasta 24 arvopaperia	454
6.3. Riskiprofiilit	457
6.4. Velkakirjavaihdon mekaniikka	458
6.5. Velkakirjavaihto ja collective action -menettely	459
6.6. Vapaaamatkustajien kohtalo	460
6.7. EKP:n silmäkääntötempu	463
6.8. Luottotapahtuma ja CDS:ien kummallisuudet	465
7. Makulatuuriksi?	468

Seppo Villa

Velkojan saatavan muuntaminen SVOP-rahastosijoitukseksi471

1. Johdanto	471
1.1. Sijoitusriski ja velkojavetoiset yritysjärjestelyt	471
1.2. Institutionaalinen kehys	472
1.3. Tutkimusteema	473
2. SVOP-rahastosijoitus	474
2.1. Sääntely	474
2.2. Perustuu sopimukseen	475
3. SVOP-rahastosijoitus ja verotus	476
4. Tappion kattaminen	477
4.1. Pääsääntö	477
4.2. Tappion kattaminen akordilla	478
5. SVOP -rahastosijoituksen maksaminen kuittaamalla	480
5.1. Kuittausedellytykset	480
5.2. Kuittaussääntely osakeyhtiölaissa	480
6. Muunnettavan saatavan arvon merkityksestä	482
6.1. Tulkinta-apua merkintämaksun kuittaamissääntelystä?	482
6.2. Tulkintatilanteet	483
7. Arviointia	485

Katja Weckström

Chasing one's tail: virtual objects as intangible assets, intangible property or intellectual property?487

1. Introduction	487
2. Are virtual goods property?	491
3. Can virtual goods be subject to theft?	495
4. Evaluation of the case	498
4.1. Dutch and US cases	498
4.2. Theft and value	499

4.3. Theft and Hacking	502
4.4. Theft and Intellectual property	506
5. Conclusion	510
Kirjoittajat.....	511
Jarmo Tuomiston julkaisuja.....	513

Kirjoittajat

Lars Björne, OTT, roomalaisen oikeuden ja oikeushistorian professori, Turun yliopisto
Markku Helin, OTT, professori, Turun yliopisto
Mia Hoffrén, OTT, tutkijatohtori, Turun yliopisto
Allan Huttunen, OTT, siviilioikeuden professori (emeritus), Turun yliopisto
Tuomas Hupli, OTT, VT, prosessioikeuden dosentti, yliopistonlehtori, Helsingin yliopisto
Martti Kairinen, OTT, VT, työoikeuden professori, Turun yliopisto ja Turun työtieteiden keskus (TCLS)
Janne Kaisto, OTT, esineoikeuden yliopistonlehtori, Helsingin yliopisto
Juha Karhu, OTT, VT, velvoiteoikeuden professori, Lapin yliopisto
Leena Kartio, OTT, kansleri, professori (emerita), Turun yliopisto
Seppo Koskinen, OTT, VTK, työ- ja sosiaaioikeuden professori, Lapin yliopisto
Risto Koulu, OTT, prosessioikeuden professori, Helsingin yliopisto
Heikki Kulla, OTT, hallinto-oikeuden professori, Turun yliopisto
Anne Kumpula, OTT, ympäristöoikeuden professori, Turun yliopisto
Juhani Kyläkallio, OTT, professori (emeritus)
Heidi Lindfors, OTT, prosessi- ja insolvenssioikeuden ma. yliopistonlehtori, Helsingin yliopisto.
Tuula Linna, OTT, VT, prosessioikeuden professori, Lapin yliopisto
Tapani Lohi, OTT, yliopistonlehtori, Helsingin yliopisto
Jukka Mähönen, OTT, KTM, LL.M., siviilioikeuden professori, dekaani, Turun yliopisto
Johanna Niemi, OTT, oikeuden ja sukupuolen tutkimuksen professori, Helsingin yliopisto
Kari Niemi, varatuomari, johtava asiantuntija, Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskus
Matti Ilmari Niemi, OTT, professori, Lappeenrannan teknillinen yliopisto
Ari Saarnilehto, OTT, siviilioikeuden professori, Turun yliopisto
Eva Tammi-Salminen, OTT, esineoikeuden professori, Lapin yliopisto
Jarno Tepora, OTT, siviilioikeuden professori, Helsingin yliopisto
Juha Tolonen, OTT, VTM, kauppaoikeuden professori (emeritus), Vaasan yliopisto
Tero Uitto, OTL, käräjätuomari, Varsinais-Suomen käräjäoikeus
Mika Viljanen, OTT, erikoistutkija, Turun yliopisto
Seppo Villa, OTT, kauppaoikeuden professori, varadekaani, Helsingin yliopisto
Katja Weckström, OTT, VT, tutkijatohtori, Turun yliopisto