

# **Maakaaren mukaan kirjaamiskelpoinen negative pledge -lauseke osana yritysluotonantoa**

Esineoikeus ja kansainvälinen talous

Tutkielma

Laatija:

Sara Mäkinen

6.5.2025

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu

Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

Tutkielma

**Oppiaine:** Esineoikeus

**Tekijä:** Sara Mäkinen

**Otsikko:** Maakaaren mukaan kirjaamiskelpoinen negative pledge -lauseke osana yritysluotonantoa

**Ohjaaja:** Teemu Juutilainen

**Sivumäärä:** XII + 73 sivua

**Päivämäärä:** 6.5.2025

Tutkielmassa tarkastellaan mahdollisuutta kirjata luottosopimukseen sisältyvä negative pledge -lauseke maakaaren 17 luvun 1 a §:n mukaisesti. Ennen marraskuussa 2024 toteutettua lakimuutosta negative pledge -lausekkeita ei säännelty kiinteistöjen osalta lain tasolla, eikä vakuudenkaltaisena instrumenttina toimivaa lauseketta ollut mahdollista julkivarmistaa sivullisia sitovalla tavalla. Tuoreen kirjaamismahdollisuuden tarkoituksena on edistää yritysluotonannon käyttöä, parantaa lausekkeella turvautun luotonantajan asemaa sekä selkeyttää aiemmin vallinnutta epäselvää oikeustilaa negative pledge -lausekkeiden sivullissitovuuteen liittyen. Negative pledge -lausekkeen kirjaamisessa on kyse täysin uudesta kirjaamisasian tyyplistä, mikä edellyttää negative pledge -lausekkeita koskevan sääntelyn tulkintaa sekä systematisointia osaksi maakaaren järjestelmää.

Tutkielman tavoitteena on analysoida negative pledge -lausekkeita koskevaa tuoretta sääntelyä ja tarkastella lausekkeen käyttökelpoisuutta yritysluotonannon yhteydessä. Tutkielmassa tarkastellaan ensinnäkin kirjaamiselle asetettujen edellytysten sisältöä ja edellytysten täyttymisestä annettavaa riittävää selvitystä. Toiseksi tutkielmassa tarkastellaan lausekkeen sivullissitovuutta ja sen suhteen tunnistettavia aukkoja. Kolmanneksi tutkielmassa selvitetään sääntelyn kehittämistarpeita ja esitetään toteuttamisvaihtoehtoja sääntelyn kehittämiseksi.

Tutkielma on metodiltaan lainopillinen, koska siinä tulkitaan negative pledge -lausekkeita koskevaa voimassaolevaa oikeutta. Tutkielmassa esitetään tulkintakannanottoja erityisesti tavoitteelliseen, systemaattiseen ja analogiseen tulkintaan tukeutuen. Tutkielmassa systematisoidaan negative pledge -lausekkeita koskevat normit osaksi maakaaren järjestelmään siten, että järjestelmä säilyy sisällöllisesti mahdollisimman ristiriidattomana. Maakaaren järjestelmän lisäksi tutkielmassa huomioidaan ympäröivä esine- ja varallisuusoikeudellinen järjestelmä ja siitä seuraavat oikeusperiaatteet sekä yleiset opit. Tutkielmassa hyödynnetään myös de lege ferenda -tutkimusta sääntelyn kehittämistä koskevassa osiossa.

Tutkielmassa toteutetun lainopillisen analyysin perusteella voidaan todeta, että MK 17 luvun 1 a §:ssä säädetyt kirjaamisen edellytykset ovat jääneet osittain liian tulkinnanvaraisiksi ja lisäksi niiden tarkoituksenmukaisuus voidaan kyseenalaistaa. Esitöiden aukollisuuden ja kirjaamisviranomaisena toimivan Maanmittauslaitoksen puuttuvan ohjeistuksen vuoksi on haastavaa muodostaa kokonaiskuvaa kirjaamishakemuksen yhteydessä esitettävästä selvityksestä ja sen riittävydestä. Negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuutta itsessään on pidettävä myönteisenä kehityksenä, koska lauseke saa kirjauksen myötä sivullissitovuutta. Sääntely sisältää negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan oikeusaseman kannalta kuitenkin myös heikkouksia. Voimassa olevan sääntelyn nojalla negative pledge -lauseke voidaan tehdä tehottamaksi kiinteistön luovuttamisella, koska lauseke ei rajoita kiinteistön omistajan luovutuskompetenssia. Negative pledge -lausekkeita koskevaa sääntelyä on tutkielman perusteella aiheellista kehittää täsmentämällä kirjaamiselle asetettuja edellytyksiä ja tarkastelemalla mahdollisuutta kiinteistön omistajan luovutuskompetenssin rajoittamiseen.

**Avainsanat:** negative pledge -lauseke, maakaari, kirjaaminen, sivullissitovuus

## Sisällys

<b>Maakaaren mukaan kirjaamiskelpoinen negative pledge -lauseke osana yritysluotonantoa .....</b>	<b>I</b>
<b>Lähteet.....</b>	<b>V</b>
<b>Lyhenteet.....</b>	<b>XII</b>
<b>1 Johdanto.....</b>	<b>1</b>
1.1 Johdatus aiheeseen.....	1
1.2 Tutkimuskysymykset ja aiheen rajaukset .....	3
1.3 Tutkimusmenetelmät .....	6
1.4 Aikaisempi tutkimus ja tutkielman lähteet .....	8
1.5 Tutkielman rakenne.....	10
<b>2 Negative pledge -lausekkeet ja MK:n osittaisuudistus.....</b>	<b>11</b>
2.1 Negative pledge -lausekkeen määritelmä ja vakuusoikeudellinen luonne.....	11
2.2 Negative pledge -lausekkeen käyttötarkoitus vakuudettoman ja vakuudellisen luotonannon yhteydessä .....	14
2.3 Lausekkeen sivullissitovuus ennen MK:n osittaisuudistusta.....	18
2.3.1 Tarkasteltava kollisio ja aikaprioriteettiperiaatteen soveltuminen .....	18
2.3.2 Sitomattomuusperiaatteen soveltuminen ja tietoisuus sitovuusperusteena.....	21
2.4 MK:n osittaisuudistuksen tausta .....	23
2.5 Negative pledge -lauseketta koskeva uusi sääntely .....	25
<b>3 Negative pledge -lausekkeen kirjaamisen edellytykset.....</b>	<b>28</b>
3.1 Elinkeinotoiminnan harjoittamista koskeva edellytys .....	28
3.1.1 Elinkeinotoiminnan määritelmä.....	28
3.1.2 Täyttääkö asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö elinkeinotoiminnan harjoittamista koskevan edellytyksen? .....	30
3.1.3 Edellytyksen täyttymisen tutkiminen .....	33
3.2 Yksilöintiin liittyvät kirjaamisen edellytykset.....	36
3.2.1 Kirjaamisen kohteen, kirjattavan oikeuden ja oikeudenhaltijan yksilöinti .....	36
3.2.2 Kenen kiinteistölle kirjaus voidaan tehdä? .....	40
3.2.3 Riittävän selvityksen esittäminen.....	42
3.3 Kirjauksen hakemisen ja poistamisen edellytykset.....	43

<b>4</b>	<b>Negative pledge -lausekkeen oikeusvaikutukset ja sivullissitovuus MK:n mukaan .....</b>	<b>47</b>
<b>4.1</b>	<b>Kirjatun lausekkeen sitovuus myöhempään pantinsaajaan ja oikeudenhaltijaan.....</b>	<b>47</b>
<b>4.2</b>	<b>Kirjaamattoman lausekkeen sivullissitovuus.....</b>	<b>50</b>
4.2.1	Myöhemmän pantinsaajan tietoisuus sitovuusperusteena.....	50
4.2.2	Panttaussitoumusta koskevan säännöksen analoginen soveltaminen .....	53
<b>4.3</b>	<b>Sitovuus aikaisempaan pantinsaajaan ja jälkipantinsaajaan .....</b>	<b>55</b>
<b>4.4</b>	<b>Sitovuus kiinteistön myöhempään luovutuksensaajaan.....</b>	<b>56</b>
<b>5</b>	<b>MK:n sääntelyn kehittäminen lausekkeen käyttökelpoisuuden kannalta ...</b>	<b>60</b>
<b>5.1</b>	<b>Elinkeinotoiminnan harjoittamista koskevan edellytyksen kehittäminen .....</b>	<b>60</b>
<b>5.2</b>	<b>Negative pledge -lausekkeen systematisointi osaksi MK:n järjestelmää.....</b>	<b>63</b>
<b>5.3</b>	<b>Negative pledge -lauseke ja kiinteistön omistajan luovutuskompetenssin rajoitus .....</b>	<b>67</b>
<b>6</b>	<b>Johtopäätökset .....</b>	<b>70</b>

## Lähteet

### Kirjallisuus

- Aarnio, Aulis, Laintulkinnan teoria: yleisen oikeustieteen oppikirja. WSOY 1989.
- Aarnio, Aulis, Oikeussäännön systematisointi ja tulkinta, s. 35–56 teoksessa Juha Häyhä (toim.), Minun metodini. WSOY Lakitieto 1997.
- Ahtola, Jussi, Kovenanttien käyttö sekä siihen liittyvät yhtiöoikeudelliset ja sopimusoikeudelliset ongelmat. Oikeustiede – Jurisprudentia XXXV (2002), s. 5–70.
- Bjerre, Carl S., Secured Transactions Inside Out: Negative Pledge Covenants Property and Perfection. Cornell Law Review 84 (2) 1999, s. 305–393.
- Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Rosén, Aki, Asunto-osakeyhtiölaki: kommentaari. Osa 1. 4., uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2019. (Furuhjelm ym. 2019a)
- Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Rosén, Aki, Asunto-osakeyhtiölaki: kommentaari. Osa 3. 4., uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2019. (Furuhjelm ym. 2019b)
- Gullifer, Louise (ed), Goode on Legal Problems of Credit and Security. Fifth Edition. Sweet & Maxwell 2013.
- Han, Ten Cheng, The Negative Pledge as a Security Device. Singapore Journal of Legal Studies (2) 1996, s. 415–441.
- Havansi, Erkki, Esinevakuusoikeudet: panttioikeus, pidätysoikeus, omistuksenpidätys, vakuusluovutus. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1992.
- Havansi, Erkki, Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan. Lakimiesliiton kustannus 1996.
- Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsinki 2011.
- Hoffrén, Mia, Tieto ja sivullissuoja. Suomalainen lakimiesyhdistys 2008.
- Hoppu, Esko – Hoppu, Kari, Kauppa- ja varallisuusosoikeuden pääpiirteet. WSOY Lakitieto 2003.
- Huomo, Laura, Maakaasuputkiston projektirahoitus. Rahoitus- ja vakuusoikeudellinen tutkimus maakaasuputkiston projektirahoituksesta. Suomalainen lakimiesyhdistys 2013.

- Immonen, Raimo, Yritysjärjestelyt. 8., uudistettu painos. Alma Talent 2022.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum 2010.
- Juutilainen, Teemu, Secured credit in Europe : from conflicts to compatibility. Helsingin yliopisto 2015.
- Kartio, Leena, Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 2001.
- Lautjärvi, Kari, Välipääomarahoitusinstrumentit: yhtiöoikeudellinen tutkimus vieraan pääoman ehtoisen välipääomarahoittajan asemasta osakeyhtiössä. Talentum 2015.
- Leskinen, Minni, De lege ferenda -tutkimuksesta metodina ja tieteenä. Lakimies 7–8/2022, s. 1158–1185.
- Liddane, Nicholas, Negative Pledge Clauses and the Interplay between Legal and Non-Legal Sanctions. University College Dublin Law Review (13) 2013, s. 71–102.
- Majamaa, Heikki, Sähköiset osakehuoneistorekisterimerkinnot rahoitustransaktioissa. Defensor Legis 6/2022, s. 923–941.
- Matri, Daniela, Covenants and Third-Party Creditors. Springer 2017.
- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä. Osa II, Kirjaaminen ja lainhuudatus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012.
- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä. Osa III, Kiinnitys ja panttioikeus. 2., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2020.
- Niskanen, Jyrki – Niskanen, Mervi, Covenants in Finnish small and medium sized firms' loans: firm level examination of their commonness, types and determinants. Tampereen yliopisto 1999.
- Röver, Jan-Henrik, Security in project finance and PPP and the implications for secured transactions law: "Security is a shield, not a sword", s. 235–254 teoksessa Dahan, Frederique (ed.), Research Handbook on Secured Financing in Commercial Transactions. Edward Elgar Publishing 2015.
- Saarnilehto, Ari – Villa, Seppo, Kovenantti – sopimusvakuus? Oikeustieto 4/1996, s. 27–28.
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika, Varallisuus oikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012.

- Sillanpää, Matti – Vaahtera, Veikko, Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Talentum 2011.
- Siltala, Raimo, Oikeustieteen tieteenteoria. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2003.
- Tammi-Salminen, Arvon kaksoispanntaus – esineoikeudellinen ongelma osakeyhtiön vakuusjärjestelyissä. Lakimies 3/1998, s. 434–455. (Tammi-Salminen 1998a)
- Tammi-Salminen, Sekunduksen tiedolle maakaassa annettu merkitys ja vaihdannan etu, s. 299–310 teoksessa Kumpula, Anne (toim.), Juhlajulkaisu Leena Kartio. 1938 – 30/8 – 1998. Turun yliopisto, Oikeustieteellinen tiedekunta 1998. (Tammi-Salminen 1998b)
- Tammi-Salminen, Eva, Sopimus, kompetenssi ja kolmas: varallisuus oikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullisittovuudesta. Suomalainen lakimiesyhdistys 2001. (Tammi-Salminen 2001a)
- Tammi-Salminen, Eva, Tehokas ja rehellinen vaihdanta. Lakimies 2/2001, s. 866–871. (Tammi-Salminen 2001b)
- Tammi-Salminen, Eva, Omistussuhteiden selkeys ja pysyvyys – havaintoja ja kokoavia näkökohtia, s. 159–180 teoksessa Tammi-Salminen (toim.), Omistus, sopimus, vaihdanta: Juhlakirja Leena Kartiolle. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2004.
- Tammi-Salminen, Eva, Luovuttajan tahto, vaihdannan intressit ja sopimusperusteisten luovutuskieltojen oikeusvaikutukset, s. 453–479 teoksessa Hakkola, Esa – Kaisto, Janne – Koulu, Risto (toim.), Kiinteistöjä, vaihdantaa ja sivullisuuksia: Juhlakirja Jarno Tepora 60 vuotta. Edita 2007.
- Tammi-Salminen, Eva, Esinevakuusoikeuden perusteet. Talentum Pro 2015.
- Tepora, Jarno, Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä. Tutkimus erityisistä oikeuksista, niiden kirjaamismahdollisuudesta ja sivullisittovuudesta, s. 217–277 teoksessa Tepora, Jarno (toim.), Kirjoituksia varallisuus oikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä. Helsingin yliopisto, Yksityisoikeuden laitos 2000.
- Tepora, Jarno, Virallisen vastaväittäjän lausunto Eva Tammi-Salmisen väitöstutkimuksesta. Lakimies 2001, s. 937–953.
- Tepora, Jarno, Vallintarajoituksista ja niiden kirjaamisesta MK 12:5:n nojalla, s. 317–333 teoksessa Vihervuori, Pekka – Hemmo, Mika – Tammi-Salminen, Eva (toim.), Juhlajulkaisu Leena Kartio. 1938 – 30/8 – 2008. Suomalainen lakimiesyhdistys 2008.

- Tepora, Jarno, Rahoitusmuodot ja vakuudet. 2., uudistettu painos. Kauppakamari 2022.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani, Kiinteistön käyttö ja luovutus. 4., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 2002.
- Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa, Esinevakuudet. Kauppakamari 2016.
- Tolonen, Hannu, Oikeuslähdeoppi. WSOY Lakitieto 2003.
- Tuomisto, Jarmo, Tyypipakosta aikaprioriteettiin. Näkökohtia esineoikeudellisen sivullissuojan perusteista. Suomalainen lakimiesyhdistys 1993.
- Tuomisto, Jarmo, Yrityskiinnitys. Talentum 2007.
- Tuomisto, Tero, Kovenanttien käyttö yritysrahoituksessa – tarkasteltavana erityisesti pk-yritykset. Turun yliopisto 1999.
- Villa, Seppo, Velkojan asema osakeyhtiössä. Talentum 2003.
- Villa, Seppo, Henkilöyhtiöt ja osakeyhtiö. 6., uudistettu painos. Alma Talent 2023.
- Välimäki, Olli, Kovenantteihin perustuvan pankkirahoituksen riskienhallinta. Defensor Legis 4/2010, s. 464–478.
- Välimäki, Olli, Rahoitussopimuksen kovenanttiohjaus: vakuuden arvioinnista kohti sopimusoikeudellisia riskienhallintamekanismeja: tarkasteltavana erityisesti informaatio ja kumppanuus. Kauppakamari 2014.
- Wilhelmsson, Thomas – Jääskinen, Niilo, Avoimet yhtiöt ja kommandiittiyhtiöt. 3., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 2001.
- Wood, Philip R., Project Finance, Subordinated Debt and State Loans. Sweet & Maxwell 1995.
- Wood, Philip R., International Loans, Bonds, Guarantees, Legal Opinions. Second Edition. Sweet & Maxwell 2007.
- Wood, Philip R. Law and practice of international finance. University Edition. Sweet & Maxwell 2008.
- Wuolijoki, Sakari, Jälkipanttaus ja pankkikäytäntö. Defensor Legis 2/2004, s. 226–239.
- Wuolijoki, Sakari, Pankkioikeus I. 3., uudistettu painos. Alma Talent 2022.
- Wuolijoki, Sakari, Pankkioikeus II. 3., uudistettu painos. Alma Talent 2023.
- Wright, Sue, The Handbook of International Loan Documentation. Second Edition. Palgrave Macmillan UK 2016.
- Zitting, Simo, Sivullissuojasta varallisuus oikeudessa. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1989.

Zitting, Simo – Rautiala, Martti, Esineoikeuden oppikirja: yleinen osa. 5., tarkistettu ja täydennetty painos. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy 1982.

Ämmälä, Tuula, Vilpiton mieli ja selonottovelvollisuus, s. 9–52 teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.), Vilpittömästä mielestä. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 1997.

### **Virallislähteet**

HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja siihen liittyviksi laeiksi.

HE 13/2005 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 109/2005 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 146/2010 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 24/2024 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta.

Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. 20.11.2024. (Maanmittauslaitos 2024a)

Oikeusministeriö, Maakaaren muutostarpeet. Arviomuistio. Oikeusministeriön julkaisuja, Selvityksiä ja ohjeita 2021:27.

Oikeusministeriö, Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö. Asianumero VN/27926/2021. 31.5.2023.

### **Oikeustapaukset**

KKO 1997:146

### **Medialähteet**

Finanssiala, Pankkien vakavaraisuussäädännöstö Basel III. Finanssialan nettisivut 22.1.2025. (<https://www.finanssiala.fi/aiheet/basel-iii/>, Luettu 18.4.2025).

Maanmittauslaitos, Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin rajapintapalveluiden käyttökatko ja muutokset. Maanmittauslaitoksen nettisivut 30.9.2024.

(<https://www.maanmittauslaitos.fi/palvelutiedotteet/lainhuuto-ja-kiinnitysrekisterin-rajapintapalvelujen-kayttokatko-ja-muutokset>, Luettu 5.10.2024). (Maanmittauslaitos 2024b)

Maanmittauslaitos, Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin aineistopalvelu: Uusi muistutuslaji rasiustietoihin. Maanmittauslaitoksen nettisivut 3.10.2024.

(<https://www.maanmittauslaitos.fi/palvelutiedotteet/lainhuuto-ja-kiinnitysrekisterin-aineistopalvelu-uusi-muistutuslaji>, Luettu 5.10.2024). (Maanmittauslaitos 2024c)

Maanmittauslaitos, Ohje: Hakemus kiinteistön omistuksen tai muun oikeuden rekisteröimiseen sekä kiinnityshakemus.

(<https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/hakemuslomakkeet-ja-postitusosoitteet/ohje-lainhuutohakemus>, Luettu 13.2.2025).

Maanmittauslaitos, Sähköiset allekirjoitukset – milloin niitä voi käyttää?

(<https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/sahkoiset-allekirjoitukset>, Luettu 15.3.2025).

## **Muut lähteet**

Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Lausunto. Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö. Asianumero VN/27926/2021. 31.8.2023.

Finanssiala ry, Lausunto. Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö. Asianumero VN/27926/2021. 31.8.2023.

Finanssiala ry, Lausunto hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta. 2.5.2024.

Juristi, Maanmittauslaitos. Puhelinkeskustelu, marraskuu 2024.

Juristi, Maanmittauslaitos. Puhelinkeskustelu, joulukuu 2024.

Maanmittauslaitos, Lausunto. Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö. Asianumero VN/27926/2021. 30.8.2023.

Maanmittauslaitos, Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä

annetun lain muuttamisesta (HE 24/2024 vp). 26.4.2024. (Maanmittauslaitos 2024d)

Oikeusministeriö, Vastine. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta (HE 24/2024 vp). 17.5.2024.

Senaatti-kiinteistöt, Lausunto. Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö. Asianumero VN/27926/2021. 31.8.2023.

Suomen Asianajajaliitto, Lausunto. Arviomuistio maakaaren muutostarpeista. Asianumero VN/27926/2021. 31.1.2022.

Suomen Asianajajaliitto, Lausunto. Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö. Asianumero VN/27926/2021. 31.8.2023.

Suomen Asianajajaliitto, Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta. 3.5.2024.

Suomen Kiinteistöliitto ry, Lausunto. Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö. Asianumero VN/27926/2021. 31.8.2023.

Suomen Kiinteistöliitto ry, Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta. 25.4.2024.

TT:n Kovenanttityöryhmä, Sopimusvakuudet lieventämään pk-yritysten vakuusongelmia. Teollisuuden ja työnantajain keskusliitto 1996.

## Lyhenteet

AOYL	asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
EK	Elinkeinoelämän keskusliitto
FA	Finanssiala ry
HE	hallituksen esitys
KonkL	konkurssilaki (120/2004)
KRekL	kaupparekisterilaki (564/2023)
MJL	laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992)
MK	maakaari (540/1995)
MML	Maanmittauslaitos
OYL	osakeyhtiölaki (624/2006)
TakL	laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (361/1999)
TakSL	laki takaisinsaannista konkurssipesään (758/1991)
TT	Teollisuuden ja työnantajain keskusliitto
UK	ulosottokaari (705/2007)
YrKiinL	yrittäjäkiinnityslaki (634/1984)

# 1 Johdanto

## 1.1 Johdatus aiheeseen

Yritysten rahoitus on jo pitkään perustunut vieraan pääoman ehtoiseen rahoitukseen eli luotonantoon. Oman pääoman ehtoisen rahoituksen ja välirahoituksen<sup>1</sup> suosio on kasvanut myös kotimaisessa kontekstissa, mutta vieraan pääoman ehtoinen rahoitus on säilyttänyt edelleen asemansa erityisesti pienten ja keskisuurten yritysten keskuudessa. Tästä huolimatta tarve vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen kehittämiseen on tunnistettu. Vieraan pääoman ehtoinen rahoitus on edelleen vahvasti vakuuslähtöistä luotonantoa, jossa luotonantajan turvana luoton takaisinmaksun osalta toimii vakuus.<sup>2</sup> Vakuuden merkitys korostuu esimerkiksi pankkien kiristyneiden vakavaraisuusvaatimuksien vuoksi, jotka perustuvat Basel-sääntelyyn.<sup>3</sup> Tehokkaasti perustettu vakuus antaa luotonantajalle hyvin turvatun aseman velallisen maksukyvyttömyystilanteessa. Vakuuteen pohjautuvassa luotonannossa luotonantajalle jäävä riski liittyy pitkälti ainoastaan vakuuden arvon alentumiseen.<sup>4</sup>

Oikeuskirjallisuudessa vakuuslähtöinen luotonanto on saanut osakseen kritiikkiä. Kritiikki kohdistuu pääasiassa siihen, ettei luottopäätösarvioinnissa oteta huomioon luotonosaajan tosiasiallista kykyä suoriutua velvoitteistaan. Sen sijaan arvioinnissa annetaan enemmän merkitystä vakuuskohteen riittävälle arvolle. Tämän seurauksena esimerkiksi kasvuyritykset, kuten nopeasti kasvavat teknologiayritykset, voivat jäädä ilman luottoa reaalivakuuksien puutteellisuuden vuoksi. Vakuuslähtöisen luotonannon rinnalle on pyritty saamaan kassavirtapohjaista luotonantoa. Siinä vakuuksien sijasta painoarvoa annetaan yrityksen kannattavuudelle ja tulevaisuuden kehitysnäkymille.<sup>5</sup>

Vuonna 1996 laaditussa Teollisuuden ja työnantajain keskusliiton kovenanttityöryhmän selvityksessä on esitetty erityisesti vakuuksiin liittyvien ongelmien selättämiseksi kovenanttien käytön kehittämistä.<sup>6</sup> Kovenanteilla tarkoitetaan luottosopimukseen

---

<sup>1</sup> Välirahoituksessa yhdistyy oman ja vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen elementtejä. Lautjärvi 2015, 1.1.3 Välipääomarahoitusinstrumenttien ajankohtaisuudesta ja merkityksestä.

<sup>2</sup> Välimäki 2014, s. 33–38 alaviitteineen; Lautjärvi 2015, 1.1.4 Suomalaisten osakeyhtiöiden pääomarakenteen kehityspiirteitä.

<sup>3</sup> Basel-sääntelyllä tarkoitetaan Baselin pankkivalvontakomitean laatimaa kansainvälistä säännöstöä. Tuoreimman Basel III:n mukaiset sääntelyt saatetaan voimaan EU:ssa vakavaraisuusasetukseen (EU) N:o 575/2013 ja luottolaitosdirektiivin 2013/36/EU tehtyjen muutosten kautta. Finanssiala 2025.

<sup>4</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 34–35; Villa 2003, s. 142–143.

<sup>5</sup> Villa 2003, s. 142–143; Välimäki 2014, s. 34–36; Wuolijoki 2022, s. 268.

<sup>6</sup> TT:n Kovenanttityöryhmä 1996, s. 3–4.

luotonantajalle ja luotonsaajalle asetettuja ehtoja, joilla pyritään hallitsemaan erityisesti luotto-, tuotto- ja informaatoriskejä.<sup>7</sup> TT:n Kovenanttityöryhmän tavoitteena oli saada kovenantit osaksi perinteistä yritysrahoitusta joko vakuuksien tueksi tai niiden korvikkeeksi.<sup>8</sup>

Nykyään yritysten luottosopimuksissa saatetaan käyttää panttioikeuden sijasta tai sen ohella negative pledge -lausekkeeksi kutsuttavaa kovenanttia. Negative pledge -lausekkeella tarkoitetaan luottosopimuksen ehtoa, jossa luotonsaaja tai muu taho sitoutuu olemaan panttaamatta omaisuuttaan muille velkojille. Negative pledge -lauseketta voidaan käyttää vakuudettomassa luotonannossa varmistamaan luotonantajan tasavertaista asemaa muihin velkoihin nähden tai vakuudellisessa luotonannossa turvaamaan vakuudeksi asetetun omaisuuden arvoa. Negative pledge -lausekkeiden käytön tehokkuutta on kuitenkin heikentänyt niiden epävarma sivullissitovuus, koska lausekkeitä ei voida julkivarmistaa useimpien varallisuuskohteiden kohdalla.<sup>9</sup> Oikeusjärjestelmässämme vallinneen kannan mukaan luotonsaajan vastoin negative pledge -lauseketta perustama panttioikeus on siten yleensä katsottu päteväksi.<sup>10</sup> Näin ollen negative pledge -lausekkeella suojattu luotonantaja ei ole aidosti saanut suojaa itse negative pledge -lausekkeesta eikä lauseke ole toiminut sellaisena vakuudenkaltaisena instrumenttina kuin on ollut tarkoitus.

Negative pledge -lausekkeiden käytettävyyttä yritysluotonannon yhteydessä on haluttu edistää entisestään. Lausekkeen sivullissitovuuteen liittynyt haaste on pyritty korjaamaan kiinteistöjen kohdalla 1. marraskuuta 2024 voimaan tulleessa maakaaren (540/1995, MK) osittaisuudistuksessa. Lakimuutoksen myötä luottosopimukseen sisältyvä negative pledge -lauseke voidaan kirjata MK 17 luvun 1 a §:n mukaan Maanmittauslaitoksen (MML) ylläpitämään julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjauksen tuottaman julkisuuden myötä lauseke saa sivullissitovuutta suhteessa myöhempään pantinsaajaan. Negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuutta on MK:n osittaisuudistuksen esitöissä perusteltu luotonantajan aseman parantamisella, yritysten luotonsaantimahdollisuuksien edistämällä sekä epäselvän sivullissitovuuden selkeyttämisellä.<sup>11</sup> Kyseessä on täysin uusi kirjaamisasian

---

<sup>7</sup> Välimäki 2014, s. 80–81.

<sup>8</sup> TT:n Kovenanttityöryhmä 1996, s. 8.

<sup>9</sup> Negative pledge -lauseke voidaan kirjata esimerkiksi arvo-osuustilille. Kyse on kuitenkin salaisesta järjestelmästä, josta sivullinen saa lähtökohtaisesti tiedon ainoastaan oikeudenhaltijan suostumuksella. Tammi-Salminen 2001a, s. 331 alaviitteinen. Ks. myös Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 357, alaviite 542.

<sup>10</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 199–201.

<sup>11</sup> HE 24/2024 vp, s. 37; 88–89.

tyyppi, joka edellyttää negative pledge -lauseketta koskevan sääntelyn tulkintaa ja systematisointia osaksi MK:n järjestelmää.

## 1.2 Tutkimuskysymykset ja aiheen rajaukset

Tutkielman tavoitteena on tarkastella uutta negative pledge -lauseketta koskevaa MK 17 luvun 1 a §:ää ja näin saada aikaan selkeä kuvaus negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuudesta sekä sen käyttökelpoisuudesta yritysluotonannossa. Tutkielmassa on tarkoitus tarkastella negative pledge -lausekkeen kirjaamiselle asetettuja edellytyksiä ja lausekkeen sivullissitovuutta sekä näihin liittyviä epäkohtia yritysluotonannon näkökulmasta. Tarkastelu toteutetaan yritysluotonannon näkökulmasta, koska negative pledge -lauseke on mielletty käytettäväksi erityisesti ammattimaisessa yritysluotonannossa ja negative pledge -lauseketta koskeva sääntely on otettu osaksi MK:ta nimenomaan yritysluotonannon edistämiseksi sekä luotonantajan aseman parantamiseksi.<sup>12</sup>

Tarkastelun kohteen rajaaminen kirjaamisen edellytyksiin ja sivullissitovuuteen perustuu siihen, että kirjaamisedellytykset rajaavat yritysten mahdollisuuksia lausekkeen kirjaamiseen, ja lausekkeen sivullissitovuus taas vaikuttaa lausekkeen käyttökelpoisuuteen yritysluotonannossa erityisesti luotonantajan aseman turvaamisen näkökulmasta. Lausekkeen sivullissitovuutta on myös tarpeen tarkastella, koska aikaisempi oikeustila sitovuuden suhteen oli epävarma ja sivullissitovuudesta säättäminen lain tasolla oli yksi keskeisimmistä syistä kirjaamismahdollisuuden lisäämiselle MK:een. Näin ollen on mielenkiintoista selvittää, miten sivullissitovuutta koskeva sääntely on päädytty toteuttamaan ja antaako näin toteutettu sivullissitovuus suojaa lausekkeella turvatulle luotonantajalle.

Edellä esitetyt tutkielman tavoitteet toteutetaan vastaamalla seuraaviin kolmeen kysymykseen. Tutkielman ensimmäisenä tutkimuskysymyksenä on, mikä on kirjaamiselle asetettujen edellytysten sisältö ja mitä pidetään riittävänä selvityksenä näiden edellytysten täyttymisestä. Ensimmäisen tutkimuskysymyksen yhteydessä tarkastellaan esimerkiksi sitä, kenen kiinteistölle kirjaus voidaan tehdä ja voidaanko kirjaus tehdä kiinteistön sijasta myös vuokraoikeudelle. Samalla selvitetään ne tahot ja tilanteet, jotka on rajattu edellytysten täyttymisen ulkopuolelle. Ensimmäisen tutkimuskysymyksen myötä selvitetään myös,

---

<sup>12</sup> HE 24/2024 vp, s. 13; 37; 55; 88. Tutkielmassa ei myöskään pyritä tyhjentävästi vastaamaan kaikkiin negative pledge -lausekkeita koskeviin ongelmiin, joten rajauksien tekeminen tarkastelun kohteen suhteen on tarpeellista.

asettavatko kirjaamisen edellytykset rajoituksia, jotka vaikuttavat siihen, ettei lauseketta voida kirjata yritysluotonannon yhteydessä.

Toisena tutkimuskysymyksenä on, mikä on negative pledge -lausekkeen sivullissitovuus MK:n muutoksen jälkeen ja onko sen suhteen tunnistettavissa aukkoja tai riskejä, jotka luotonantajan on syytä ottaa huomioon. Toisessa tutkimuskysymyksessä tarkastellaan sitä, mikä on negative pledge -lausekkeen sivullissitovuus kirjattuna sekä kirjaamattomana. Lisäksi selvitetään, mikä on negative pledge -lausekkeen sitovuus eri henkilösuhteissa. Tarkastelun kohteena on sivullissitovuus suhteessa myöhempään pantinsaajaan ja oikeudenhaltijaan, aikaisempaan pantinsaajaan ja jälkipantinsaajaan sekä myöhempään luovutuksensaajaan. Lausekkeen sivullissitovuutta selvitetään edellä mainituissa suhteissa, koska lausekkeen sitovuus näissä tilanteissa vaikuttaa lausekkeen käyttökelpoisuuteen luotonantajan suojaamisen näkökulmasta. Tarkastelun ulkopuolelle on rajattu lausekkeen sitovuus pakkotäytäntöönpanotilanteessa, kuten ulosotossa tai konkurssissa, koska negative pledge -lausekkeen tarkoituksena ei ole saada sivullissitovuutta tällaisessa tilanteessa.<sup>13</sup>

Siltä osin kuin on havaittavissa negative pledge -lausekkeen kirjaamisen edellytyksiin ja sivullissitovuuteen liittyviä ongelmia, on kolmantena tutkimuskysymyksenä tarpeen tarkastella sitä, onko MK:n sääntelyä tarkoituksenmukaista kehittää ja mihin suuntaan. Mikäli MK:ssa asetettujen edellytysten sisältö on jäänyt tulkinnanvaraiseksi tai ei ole selvillä, milloin edellytysten katsotaan täyttyvän, on edellytyksiä mahdollisesti täsmennettävä tai muutettava. Jos taas sivullissitovuuden suhteen on tunnistettavissa aukkoja, jotka heikentävät lausekkeen käyttökelpoisuutta, on tarpeen tarkastella, onko sivullissitovuutta mahdollista kehittää. Kolmannessa tutkimuskysymyksessä tarkastellaan negative pledge -lauseketta koskevan sääntelyn kehittämistarpeita sekä toteuttamisvaihtoehtoja.

Tutkielmassa tarkastelu rajataan MK 17 luvun 1 a §:ään, joka koskee negative pledge -lausekkeen kirjaamista luotonannon yhteydessä ja luotonantajan hyväksi. MK:n osittaisuudistuksessa negative pledge -lausekkeitä koskevaa sääntelyä sisällytettiin myös MK 2 luvun 11 §:ään, eli kiinteistön kaupan pätemättömiä ehtoja koskevaan pykälään. MK 2 luvun 11 §:n mukainen kirjaus tehdään luotonantajan sijasta kiinteistön myyjän hyväksi. Koska tutkielma keskittyy tarkastelemaan negative pledge -lausekkeitä koskevaa sääntelyä luotonannon yhteydessä ja luotonantajan suojaamisen kannalta, rajataan MK 2 luvun 11 §

---

<sup>13</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 122–123; 152.

tutkielman tarkastelun ulkopuolelle. Tästä huolimatta kyseiseen pykälään viitataan tutkielmassa tarpeellisilta osin, jotta tutkielmassa voidaan muodostaa ehjä kokonaiskuva tuoreesta negative pledge -lausekkeita koskevasta sääntelystä.

Negative pledge -lausekkeen kirjaaminen on ennen MK:n osittaisuudistusta ollut mahdollista arvo-osuuksien kohdalla.<sup>14</sup> Arvo-osuusjärjestelmän tarkastelu on kuitenkin rajattu tutkielman ulkopuolelle, koska tutkielman tarkoituksena on tarkastella yksinomaan tuoretta MK:n sääntelyä. Lisäksi arvo-osuuksia koskeva sääntely ja arvo-osuusjärjestelmä eroavat siinä määrin kiinteistöjä koskevasta sääntelystä ja MK:n järjestelmästä<sup>15</sup>, että vertailun toteuttaminen tutkielman laajuuden rajoissa ei ole tarkoituksenmukaista.

Lisäksi tutkielmassa käytettävien termien suhteen on toteutettu rajanvetoja. Negative pledge -lausekkeesta on kotimaisessa oikeuskirjallisuudessa käytetty useita eri termejä.<sup>16</sup> Tässä tutkielmassa käytetään termiä negative pledge -lauseke, koska se on oikeuskirjallisuuden perusteella vakiintunein termi sekä kotimaisessa että ulkomaalaisessa kontekstissa. MK:ssa käytetään sen sijaan termiä panttaamattomuussitoumus. Koska tutkielmassa puhutaan negative pledge -lausekkeista myös yleisesti ja muissa yhteyksissä kuin MK:een sisältyvänä lausekkeena, on sekaannuksien välttämiseksi tarkoituksenmukaista käyttää termiä negative pledge -lauseke termin panttaamattomuussitoumus sijasta.

Tutkielman aihe on yhteiskunnallisesta näkökulmasta merkittävä, koska MK:n osittaisuudistuksessa mahdollistettu negative pledge -lausekkeiden kirjaaminen pyrkii kiinteistöjen osalta ensimmäistä kertaa lain tasolla selkeyttämään lausekkeiden sivullissitovuutta. Tutkielman aihe on myös ajankohtainen ja keskeinen yritysluotonantoon liittyvien vaikutusten osalta. Käytännön kannalta aihe on merkittävä, koska kyseessä on uusi tilanne, joten sitä koskevat sääntelyt ja käytännöt ovat myös hyvin avoimia ja tulkinnanvaraisia. Näin ollen on tarpeen selvittää yksityiskohtaisemmin lausekkeen kirjaamiselle asetettuja edellytyksiä ja kirjauksen tuottamia oikeusvaikutuksia sekä samalla pyrkiä systematisoimaan uutta muutosta osaksi MK:n järjestelmää. Sääntelyn uutuus ja

---

<sup>14</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 331; Tammi-Salminen 2015, s. 200–201. Tarkemmin negative pledge -lausekkeen kirjaamisesta arvo-osuustilille, ks. Tammi-Salminen 2001a, s. 226–233.

<sup>15</sup> Arvo-osuusjärjestelmän kohdalla on esimerkiksi kyse salaisesta rekisteristä, kun taas MK:n mukainen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkinen. Tammi-Salminen 2001a, s. 228.

<sup>16</sup> Lisää negative pledge -lausekkeesta käytettävistä termeistä, ks. Tuomisto T. 1999, s. 73–74 alaviitteineen; Tammi-Salminen 2001a, s. 3–4; Välimäki 2014, s. 277–278.

tulkinnanvaraisuus synnyttävät runsaasti avoimia kysymyksiä, joihin pyritään vastaamaan oikeustieteellisellä tutkimuksella.

### 1.3 Tutkimusmenetelmät

Tutkielman pääasiallisena metodina on lainoppi, eli kyseessä on oikeusdogmaattinen tutkimus. Lainoppi on valikoitunut tutkielman pääasialliseksi metodiksi, koska tutkielmassa tarkastellaan negative pledge -lausekkeitä koskevaa voimassaolevaa oikeutta. Lainopilla katsotaan olevan kaksi tehtävää, jotka ovat voimassaolevan oikeuden tulkinta ja systematisointi.<sup>17</sup> Tulkintalainoppia kutsutaan käytännölliseksi lainopiksi, kun taas systematisointi liitetään teoreettiseen lainoppiin.<sup>18</sup> Tutkielma asettuu käytännöllisen lainopin alle, koska tutkielman pääasiallisena tarkoituksena on tulkita voimassa olevia negative pledge -lausekkeitä koskevia normeja.

Tutkielmassa toteutetaan myös lainopin systematisointitehtävää. Lainopin tehtävänä ei ole vain tulkita normeja, vaan myös pyrkiä asettamaan ne osaksi laajempaa oikeuden järjestelmää sekä määrittämään voimassa olevan oikeuden sääntöjen ja oikeusperiaatteiden välisiä suhteita.<sup>19</sup> Tutkielmassa pyritään myös asettamaan negative pledge -lausekkeitä koskevat normit osaksi MK:n järjestelmää sekä laajemmin esineoikeudelliseen oikeusjärjestelmään esimerkiksi tarkastelemalla negative pledge -lausekkeiden asemaa vakuudenkaltaisena instrumenttina. Siten tutkielmassa on välttämätöntä ottaa huomioon myös esineoikeudelliset oikeusperiaatteet, joita ovat esimerkiksi julkisuusperiaate, yksilöintivaatimus ja sivullissitovuus. Tällä tavoin toteutetun systematisoinnin voidaan katsoa kuuluvan teoreettisen lainopin sijasta käytännöllisen lainopin alle. Tämä perustuu siihen, ettei käytännöllisen lainopin alle kuuluvaa tulkintatehtävää voida toteuttaa irrallaan säännöksen ympärillä olevasta MK:n järjestelmästä.<sup>20</sup>

Tutkielmassa tarkastelun ja tulkinnan kohteena ovat MK:n uusi 17 luvun 1 a §, lakimuutoksen esityöt sekä oikeuskirjallisuus. Näitä lähteitä käyttämällä ja soveltamalla tutkielmassa pyritään täyttämään lainopin tehtävät. Tutkielmassa tuotetaan negative pledge -lausekkeitä koskevasta säännöksestä tietoa lainopillisen tulkinnan menetelmillä. Tutkielmassa

---

<sup>17</sup> Siltala 2003, s. 67; Hirvonen 2011, s. 22.

<sup>18</sup> Hirvonen 2011, s. 25.

<sup>19</sup> Siltala 2003, s. 501.

<sup>20</sup> Käytännöllinen ja teoreettinen lainoppi ovat kuitenkin yhteydessä toisiinsa. Aarnio 1997, s. 37.

hyödynnetyt tulkinnan menetelmät vaikuttavat siihen, millaiseksi tarkasteltavien oikeusnormien merkityssisältö tarkentuu.<sup>21</sup>

Tutkielmassa tietoa tuotetaan erityisesti teleologista eli tavoitteellista tulkintaa hyödyntäen. Tutkielmassa selvitetään ne tavoitteet, jotka negative pledge -lausekkeita koskevalla sääntelyllä pyritään toteuttamaan. Nämä tavoitteet saadaan selville MK:n osittaisuudistusta koskevista esitöistä sekä oikeuskirjallisuudesta. Lisäksi tulkintaa tehtäessä on huomioitava myös MK:n järjestelmästä sekä yleisesti varallisuus oikeudesta seuraavat tavoitteet liittyen vaihdannan ja luotonannon edistämiseen. Tavoitteiden tunnistamisen jälkeen tutkielmassa arvioidaan eri tulkintavaihtoehtojen tosiasiallisia seurauksia ja valitaan näistä tulkintavaihtoehdoista se, joka edistää parhaiten sääntelyn tavoitteita.<sup>22</sup>

Tavoitteellisen tulkinnan lisäksi tutkielmassa käytetään systemaattista ja analogista tulkintaa.<sup>23</sup> Negative pledge -lausekkeita koskevaa sääntelyä tulkitaan ja systematisoidaan tutkielmassa siten, että MK:n järjestelmä säilyy sisällöllisesti mahdollisimman ristiriidattomana. Tutkielman aiheen tarkastelua ei voida toteuttaa ilman, että huomioidaan MK:n järjestelmän lisäksi myös ympäröivä esine- ja varallisuus oikeudellinen järjestelmä. Yksittäisten tahojen tekemät sopimukset vaikuttavat myös kolmansiin, mikä tekee esineoikeudesta systemaattisemman muihin oikeudenaloihin verrattuna ja tämä näkyy erityisesti MK:ssa. Siten systeemisidonnaiset ja analogiset tulkintatavat ovat seurausta MK:n järjestelmästä itsestään. Tutkielmassa tukeudutaan analogiseen tulkintaan, kun negative pledge -lausekkeita koskevan säännöksen sisällöstä ja esitöistä ei saada vastausta tutkimuskysymykseen. Analogista tulkintaa hyödynnetään tutkielmassa esimerkiksi silloin, kun vastaavanlainen tilanne löytyy muualta MK:sta tai lainsäädännöstä.

Tutkielmassa esitetään mahdollisia toteutusvaihtoehtoja negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuuden kehittämiseksi. Sääntelyn kehittämistä koskevassa tutkielman osassa metodina on de lege ferenda eli tulevaisuuden lakiin kohdistuva tutkimus.<sup>24</sup> Kun tutkielmassa ensin toteutetulla lainopillisella tulkinnalla ei ole päästy lopputulokseen, on paljastunut epäselvää ja lausekkeiden käyttökelpoisuutta haittaavaa oikeustilaa. Näin ollen de lege ferenda -tutkimus toimii tutkielmassa lainopin jatkeena.<sup>25</sup> Tutkielmassa tunnistetaan ja

---

<sup>21</sup> Hirvonen 2011, s. 37.

<sup>22</sup> Tavoitteellisesta laintulkinnasta, ks. Hirvonen 2011, s. 40.

<sup>23</sup> Systemaattisesta ja analogisesta laintulkinnasta, ks. Hirvonen 2011, s. 39.

<sup>24</sup> Leskinen 2022, s. 1158.

<sup>25</sup> Leskinen 2022, s. 1162–1163.

analysoidaan MK:ssa ilmeneviä aukkoja, epä johdonmukaisuuksia ja sääntelylle asetettujen tavoitteiden toteutumattomuutta. Tämän jälkeen tarkoituksena on kehittää sääntelyä täsmällisemmäksi, MK:n systeemiin soveltuvammaksi sekä yritysluotonannon ja luotonantajan kannalta käyttökelpoisemmaksi.

#### 1.4 Aikaisempi tutkimus ja tutkielman lähteet

Kotimainen kovenanttitutkimus on lähtenyt liikkeelle vuonna 1996 laaditusta TT:n Kovenanttityöryhmän selvityksestä, jossa on esitetty erityisesti vakuuksiin liittyvien ongelmien selättämiseksi kovenanttien käytön kehittämistä.<sup>26</sup> Selvitys on kuitenkin jäänyt hyvin yleisluontoiseksi ja osittain sen tarkoituksena onkin ollut herättää keskustelua aiheesta eikä varsinaisesti ratkaista kovenanttien käyttöön liittyviä ongelmia. TT:n Kovenanttityöryhmän selvityksen jälkeen kotimainen oikeuskirjallisuus kovenantteihin liittyen on alkanut kehittyä, mutta edelleen kyse on melko suppeasta kotimaisesta tutkimuksesta.<sup>27</sup>

Aikaisempi tutkimus negative pledge -lausekkeiden osalta on pitkälti keskittynyt siihen, saavutetaanko lausekkeella sitovuus myöhempää pantinsaajaa kohtaan. Perusteellisesti negative pledge -lausekkeiden sivullissitovuutta on tutkinut Eva Tammi-Salminen väitöskirjassaan *Sopimus, kompetenssi ja kolmas. Varallisuus oikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullissitovuudesta* (2001). Tammi-Salmisen tutkimus on keskeinen lähde etenkin tarkasteltaessa negative pledge -lausekkeiden sivullissitovuutta ja käyttökelpoisuutta ennen MK:n osittaisuudistusta. Tammi-Salminen on tutkimuksensa lopussa pohtinut myös de lege ferenda negative pledge -lausekkeen sivullissitovuuden saavuttamista. Tässä yhteydessä Tammi-Salminen on nostanut esille yhtenä vaihtoehtona lausekkeen kirjaamisen. Tammi-Salmisen pohdinnat lausekkeen mahdollisesta kirjaamisesta toimivat hyvänä vertailupohjana nykyiselle tilanteelle, jossa päädyttiin toteuttamaan kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin täysin uuden pykälän pohjalta.

Tammi-Salmisen tutkimuksen lisäksi muuta yhtä perusteellista negative pledge -lausekkeita koskevaa kotimaista tutkimusta ei ole, mutta kovenantteja yleisesti on kuitenkin muutoin

---

<sup>26</sup> TT:n Kovenanttityöryhmä 1996, s. 3–4.

<sup>27</sup> TT:n Kovenanttityöryhmän tutkimuksen jälkeen seuraava tutkimus oli Jyrki Niskasen ja Mervi Niskasen *Covenants in Finnish small and medium sized firms' loans: firm level examination of their commonness, types and determinants* (1999). Kyseessä on hyvin suppea tutkimus, jossa ei ole kovin syvällisesti pohdittu kovenantteihin liittyviä juridisia kysymyksiä, vaan pikemminkin tarkasteltu pienten ja keskisuurten yritysten kovenanttien käyttöä.

tutkittu.<sup>28</sup> Esimerkiksi Tero Tuomiston tutkimuksessa *Kovenanttien käyttö yritysrahoituksessa – Tarkasteltavana erityisesti pk-yritykset* (1999) on tarkasteltu kovenanteja laajasti yhteiskunnallisessa ja oikeudellisessa toimintaympäristössä hyödyntäen myös taloustieteen metodeja. Tuomisto on tutkimuksessaan selvittänyt kovenanttien oikeudellista luonnetta, pyrkinyt löytämään kovenanteja koskevia oikeudellisia ongelma-alueita sekä tarkastellut kovenanttien käyttöä luotonantosuhteen osapuolten turvana. Yksi uusimmista kovenanteja koskevista tutkimuksista on Olli Välimäen väitöskirja *Rahoitussopimuksen kovenanttiohjaus: vakuuden arvioinnista kohti sopimusoikeudellisia riskienhallintamekanismeja: tarkasteltavana erityisesti informaatio ja kumppanuus* (2014), jossa käsitellään kovenanteja oikeustaloustieteellisestä näkökulmasta.

Lisäksi negative pledge -lausekkeita ja erityisesti kovenanteja sivutaan useissa muissa tutkimuksissa sekä oikeustieteellisissä yleisteoksissa. Negative pledge -lausekkeita koskevia kotimaisia artikkeleita löytyy vähäisesti<sup>29</sup>, mutta kansainvälisiä artikkeleita löytyy laajasti. Ulkomaista oikeuskirjallisuutta hyödynnetään negative pledge -lausekkeita esittelevässä tutkielman luvussa. Muutoin tutkielmassa pääasiassa hyödynnetään kotimaista oikeuskirjallisuutta sekä lain esitöitä, koska tutkielman tarkastelun kohteena on kotimainen sääntely.

Tutkielman aihe on jatkoa aikaisemmalle negative pledge -lausekkeita ja kovenanteja koskevalle tutkimukselle. Tutkielmassa negative pledge -lausekkeita tarkastellaan kuitenkin tuoreen sääntelyn pohjalta, mikä tuo tutkielmaan uutuusarvoa. Tutkielman pääasiallinen lähde on MK 17 luvun 1 a §. Sääntelyn uutuuden vuoksi keskeisenä lähteenä tutkielmassa on lakimuutosta koskeva hallituksen esitys (HE 24/2024 vp) ja sitä ennen laaditut oikeusministeriön arviomuistio<sup>30</sup> ja työryhmän mietintö<sup>31</sup> sekä näistä annetut lausunnot. Esityöt asetetaan Aulis Aarnion oikeuslähdejaottelun mukaan heikosti velvoittaviin oikeuslähteisiin, joita tulee soveltaa oikeuskäytännössä. Poikkeaminen heikosti velvoittavien oikeuslähteiden soveltamisesta on perusteltava.<sup>32</sup> Erityisesti tuoretta sääntelyä tulkittaessa esitöiden merkitys on huomattava, koska sääntelyn uutuuden vuoksi ei voida tukeutua

---

<sup>28</sup> Seuraavaksi mainittavien tutkimusten lisäksi on syytä mainita myös Heikki Kuuselan tutkimus *Konkurssitakaisinsaanti kovenanttiluotonannossa* (2002).

<sup>29</sup> Enemmän on yleisesti kovenanteja koskevia artikkeleita ja tutkimuksia, joissa saatetaan myös mainita negative pledge -lauseke yhtenä kovenanttina, kuten Jussi Ahtolan artikkeli *Kovenanttien käyttö sekä siihen liittyvät yhtiöoikeudelliset ja sopimusoikeudelliset ongelmat* (Oikeustiede – Jurisprudentia XXXV:2022, s. 5–70).

<sup>30</sup> Maakaaren muutostarpeet Arviomuistio. Oikeusministeriö 2021.

<sup>31</sup> Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö. 31.5.2023.

<sup>32</sup> Aarnio 1989, s. 220–221; 226.

oikeuskäytäntöön.<sup>33</sup> Esitöiden lisäksi keskeisenä lähteenä toimivat myös MML:n kiinteistökirjaamisen käsikirja<sup>34</sup> sekä MML:n juristin kanssa käydyt puhelinkeskustelut<sup>35</sup>.

## 1.5 Tutkielman rakenne

Tutkielman rakenne noudattaa tutkielman tutkimuskysymysten mukaista järjestystä. Tutkielman ensimmäinen luku on johdanto, jossa esitellään tutkielman aihe, tavoitteet sekä tutkimusmenetelmät. Tutkielman 2 luvussa taustoitetaan tutkielmaa käsittelemällä yleisesti negative pledge -lausekkeita, niiden käyttötarkoituksia sekä lausekkeiden sivullissitovuuden suhteen aikaisemmin vallinnutta oikeustilaa. Aiheen taustoittaminen on keskeistä uuden sääntelyn analysoinnissa. Syvälinen tarkastelu ja tulkinta tuoreesta lakimuutoksesta edellyttävät ymmärrystä sen taustalla olevista tavoitteista sekä siitä, miten se pyrkii muuttamaan aikaisempaa oikeustilaa. Tämän lisäksi 2 luvussa esitellään MK:n osittaisuudistuksen taustaa sekä uudet negative pledge -lausekkeita koskevat MK:n pykälät. Tutkielman 3 luku on ensimmäinen varsinainen käsittelyluku, jossa keskitytään tarkastelemaan negative pledge -lausekkeen kirjaamiselle asetettuja edellytyksiä. Edellytysten tarkastelu on jaettu elinkeinotoiminnan harjoittamista koskevan edellytyksen ja muiden yksilöintiä koskevien edellytysten tarkasteluun. Toisessa varsinaisessa käsittelyluvussa eli tutkielman 4 luvussa tarkastellaan yksityiskohtaisesti sekä kirjatun että kirjaamattoman negative pledge -lausekkeen sivullissitovuutta. Tämän lisäksi sivullissitovuutta tarkastellaan myös eri henkilösuhteissa. Tutkielman 5 luvussa eli viimeisessä varsinaisessa käsittelyluvussa keskitytään pohtimaan sääntelyn kehittämistä. Sääntelyn kehittäminen keskittyy aiemmin 3 ja 4 luvuissa toteutetun lainopillisen analyysin kautta tunnistettuihin haasteisiin. Tutkielman viimeisessä luvussa esitetään tutkielman johtopäätökset.

---

<sup>33</sup> Tolonen 2003, s. 116–117.

<sup>34</sup> MML ei ole vielä esittänyt negative pledge -lauseketta koskevan sääntelyn osalta omia tarkennuksiaan, tulkintojaan tai muita kannanottojaan kirjaamismenettelyn käsikirjassa. Käsikirjasta saadaan kuitenkin muilta osin tukea negative pledge -lausekkeen systematisointiin osaksi MK:n järjestelmää.

<sup>35</sup> Lähteenä käytetyt puhelinkeskustelut edustavat tilannetta uuden lainsäädännön voimaantulon aikaan. Puhelinkeskusteluista on kulunut tutkielman julkaisuhetkellä puoli vuotta, joten myös MML:n juristin kannanotot ovat voineet muuttua. Vaikka puolen vuoden aikaväli voi vaikuttaa tiedon ajankohtaisuuteen, on negative pledge -lausekkeiden kohdalla kyse siinä määrin erityisluonteisesta asiasta, ettei kovinkaan vakiintunutta käytäntöä todennäköisesti ole ehtinyt syntyä tässä ajassa.

## 2 Negative pledge -lausekkeet ja MK:n osittaisuudistus

### 2.1 Negative pledge -lausekkeen määritelmä ja vakuusoikeudellinen luonne

Negative pledge -lausekkeella tarkoitetaan sopimusehtoa, jolla rajoitetaan luotonsaajan tai muun tahon panttauskompetenssia. Hyväksymällä negative pledge -lausekkeen luotonsaaja sitoutuu olemaan panttaamatta omaisuuttaan toiselle velkojalle ilman luotonantajan nimenomaista suostumusta.<sup>36</sup> Negative pledge -lauseke on yksi yleisimmistä luottosopimukseen sisällytettävistä kovenanteista.<sup>37</sup> Termille kovenantti ei löydy vakiintunutta määritelmää kotimaisesta lainsäädännöstä. Oikeuskirjallisuudessa kovenantti on määritelty luotonantajan luottoriskin hallintaa edistäväksi luottosopimuksen ehdoksi, jossa luotonsaaja sitoutuu noudattamaan tiettyjä maksukykyään turvaavia järjestelyjä.<sup>38</sup>

TT:n Kovenanttityöryhmän selvityksessä kovenantteihin on viitattu sopimusvakuuksina.<sup>39</sup> Termi sopimusvakuus on saanut oikeuskirjallisuudessa kritiikkiä sen harhaanjohtavuuden vuoksi, koska kovenantteja ei pidetä perinteisessä mielessä vakuuksina.<sup>40</sup> Termille vakuus ei ole kotimaisessa lainsäädännössä annettu yksilöityä määritelmää. Oikeuskirjallisuudessa vakuus on usein määritelty luotonantajalle annettavaksi varallisuusarvoiseksi etuudeksi, joka on hänen käytettävissään velallisen maksukyvyttömyystilanteessa.<sup>41</sup> Vakuudet jaetaan perinteisesti henkilövakuuksiin ja esinevakuuksiin eli reaalivakuuksiin.<sup>42</sup> Kovenantteihin kuuluvan negative pledge -lausekkeen ei katsota kuuluvan kumpaakaan edellä mainittuun vakuuskategoriaan. Negative pledge -lauseke ei ole henkilövakuus, koska lauseke ei aseta

---

<sup>36</sup> Negative pledge -lausekkeen määritelmästä, ks. esim. Bjerre 1999, s. 306; Välimäki 2014, s. 277–278; Tammi-Salminen 2015, s. 200; Matri 2017, s. 39. Negative pledge -lausekkeet voidaan ryhmitellä absoluuttisiin ja ehdollisiin negative pledge -lausekkeisiin. Absoluuttinen negative pledge -lauseke ainoastaan estää luotonsaajaa panttaamasta omaisuuttaan, kun taas ehdollinen negative pledge -lauseke edellyttää, että luotonsaaja antaa lausekkeella suojatulle luotonantajalle vastaavanlaisen oikeuden kuin minkä hän on antanut toiselle velkojalle rikkoessaan negative pledge -lauseketta. Tammi-Salminen 2001a, s. 61. Vrt. Tepora 2001, s. 949, joka toteaa, ettei ehdollisen lausekkeen kohdalla ole kyse negative pledge -lausekkeesta, vaan ehdollisesta panttioikeuden perustamisesta. Englanninkielisessä oikeuskirjallisuudessa ehdollisesta negative pledge -lausekkeesta käytetään termiä ”affirmative negative pledge”, ks. esim. Han 1996, s. 435; Liddane 2013, s. 71–73.

<sup>37</sup> Niskanen – Niskanen 1999, s. 18; Tuomisto T. 1999, s. 74–80; Tammi-Salminen 2001a, s. 43; Välimäki 2014, s. 280.

<sup>38</sup> Tarkemmin kovenantin määritelmästä, ks. Tuomisto T. 1999, s. 63; Välimäki 2014, s. 78–85 s. 196; Tepora 2022 s. 464; Wuolijoki 2022, s. 267.

<sup>39</sup> TT:n Kovenanttityöryhmä 1996, s. 3 ja 8.

<sup>40</sup> Saarnilehto – Villa 1996, s. 27. Ks. myös Tuomisto T. 1999, s. 100; Tammi-Salminen 2001a, s. 38–39; Wuolijoki 2022, s. 267–268. Vrt. Välimäki 2014, s. 81, joka pitää termiä sopimusvakuus osittain sopivana, koska kyseessä on sopimus, ja termi ”vakuus” voidaan määritellä siten, että myös kovenantit täyttävät tämän määritelmän.

<sup>41</sup> Havansi 1992, s. 1–3; Hoppu – Hoppu 2003, s. 206.

<sup>42</sup> Vakuuksien jaottelusta, ks. Havansi 1992, s. 3.

ketään ulkopuolista vastaamaan luotonsaajan luoton takaisinmaksusta. Negative pledge -lauseke ei myöskään ole esinevakuus, koska lausekkeen käytön yhteydessä luotonantajalle ei luovuteta mitään luotonsaajan varallisuutta tai omaisuutta.

Tuomisto on lähestynyt kovenanttien, kuten negative pledge -lausekkeen, vakuusoikeudellisen luonteen tarkastelua vakuuksien ominaispiirteiden kautta. Tuomiston mukaan vakuuksien keskeisin tarkoitus on luotonantajan suojaaminen. Negative pledge -lausekkeen tarkoituksena on turvata luotonantajan asemaa ja edistää luotonsaajan mahdollisuuksia saada luottoa. Näin ollen sekä negative pledge -lausekkeella että vakuuksilla on samanlainen vakuusfunktio.<sup>43</sup> Toinen vakuuksien ominaispiirre Tuomiston mukaan on vakuuksiin liittyvä pysyvyys. Pysyvyydellä Tuomisto tarkoittaa sitä, ettei luotonantaja lähtökohtaisesti voi ryhtyä vakuuskohdetta koskeviin toimenpiteisiin, esimerkiksi vakuuskohteen myymiseen, jos luotonsaaja täyttää velvoitteensa. Sen sijaan negative pledge -lausekkeen kohdalla kyse on etukäteisestä puuttumisesta luotonsaajan toimintaan. Kolmas ja viimeinen vakuudelle ominainen piirre Tuomiston mukaan on vakuuden aikaansaamat oikeusvaikutukset suhteessa kolmanteen, mikäli asianmukainen julkivarmistus on toteutettu.<sup>44</sup>

Oikeuskirjallisuudessa vallinneen kannan mukaan negative pledge -lauseke ei sido ainakaan vilpittömässä mielessä olevaa kolmatta, jos lauseketta ei ole voitu julkivarmistaa.<sup>45</sup> Negative pledge -lausekkeita ei ole voitu esimerkiksi kirjata siten, että sivulliset saisivat niistä tiedon ja julkisuusperiaate toteutuisi sivullissuhteessa.<sup>46</sup> Lisäksi negative pledge -lausekkeet eivät anna luotonantajalle samanlaista etuoikeutta luotonsaajan pakkotäytäntöönpanotilanteessa kuin vakuusoikeudet.<sup>47</sup> Edellä esitetyn perusteella Tuomisto on tullut siihen johtopäätöksen, ettei negative pledge -lauseke ole vakuus eikä luotonantajalle näin ollen voi syntyä vakuusoikeutta.<sup>48</sup> Vakuuden sijasta negative pledge -lausekkeen kohdalla on kyse

---

<sup>43</sup> Tuomisto T. 1999, s. 98. Myös Tammi-Salminen on sitä mieltä, että kovenanteilla ja vakuuksilla on samankaltainen vakuusfunktio. Samanlaista tavoitetta lähestytään kuitenkin eri tavoin, koska kovenanteilla puututaan luotonsaajan toimintaan, kun taas vakuuksien kohdalla suojaksi annetaan joko omaisuutta tai ulkopuolisen tahon sitoumus. Tammi-Salminen 2001a, s. 42–43.

<sup>44</sup> Tuomisto T. 1999, s. 98–99. Julkivarmistuskeinoja ovat traditio eli hallinnan luovutus, denuntiaatio eli panttausilmoitus ja kirjaaminen. Ks. esim. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 48–52.

<sup>45</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 199–201. Ks. negative pledge -lausekkeen sivullissitovuudesta kiinteistöjen kohdalla Tammi-Salminen 2001a, s. 183–216; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 458–459. Ks. tarkemmin negative pledge -lausekkeen sivullissitovuudesta ennen MK:n osittaisuudistusta luku 2.3.

<sup>46</sup> Julkisuusperiaatteesta esineoikeudessa ja kirjaamisen yhteydessä, ks. Kartio 2001, s. 124–126 ja 131–141.

<sup>47</sup> Tuomisto T. 1999, s. 99; Tammi-Salminen 2001a, s. 4.

<sup>48</sup> Tuomisto T. 1999, s. 98–100.

luottosopimukseen sisältyvistä erityisehdoista.<sup>49</sup> Negative pledge -lauseketta voidaan kuitenkin pitää vakuuden kaltaisena instrumenttina.<sup>50</sup>

Myös ulkomaisessa oikeuskirjallisuudessa negative pledge -lauseketta on luonnehdittu vakuusvälineeksi tai vakuudenkaltaiseksi oikeudeksi, koska lauseketta ei pidetä vakuutena.<sup>51</sup> Perustelut vastaavat pitkälti kotimaisessa oikeuskirjallisuudessa esitettyjä perusteluita.<sup>52</sup> Ulkomaisessa oikeuskirjallisuudessa on nostettu esille negative pledge -lausekkeen tehokkuuden heikkous sopimukseen perustuvana rajoituksena, koska rajoituksen rikkominen laukaisee ainoastaan mahdollisuuden luoton ennaikaiseen eräännyttämiseen. Negative pledge -lausekkeeseen itsessään ei kuitenkaan sisälly oikeutta luoton ennaikaiseen eräännyttämiseen, vaan siitä on sovittava erikseen luotonantajan ja luotonsaajan välillä.<sup>53</sup> Lausekkeen rikkominen tarkoittaa, että velallinen on tällöin jo myöntänyt vakuuden toiselle velkojalle. Toisin sanoen toisella velkojalla on vakuus, koska panttaus on tapahtunut pätevästi, ja alkuperäinen luotonantaja joutuu tyytymään joko yleisiin sopimusoikeudellisiin seuraamuksiin tai etukäteen sovittuun luoton eräännyttämiseen.

Negative pledge -lausekkeella ei ole vakiintunutta sisältöä, vaan lauseke voidaan muotoilla sisällöllisesti eri tavoin. Lauseke voi koskea joko tiettyä yksilöityä omaisuutta, kuten kiinteistöä, tai luotonsaajan koko varallisuutta.<sup>54</sup> Erityisesti ulkomaisessa oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että negative pledge -lausekkeella voidaan rajoittaa kaikenlaisien vakuusoikeuksien perustamista eikä vain panttioikeuden perustamista.<sup>55</sup> Jos erilaisia vakuusjärjestelyjä ei ole huomioitu lausekkeen sisältöä muotoiltaessa, voidaan

<sup>49</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 39–40; Villa 2003, s. 144.

<sup>50</sup> Wuolijoki 2022, s. 267–268.

<sup>51</sup> A negative pledge "can be regarded as a security device or a quasi-security interest". Han 1996, s. 417. Tässä yhteydessä on kuitenkin huomioitava terminologian vaihtelu. Termi "security device" voi käsittää myös tavanomaiset vakuusoikeudet ja termi "quasi-security interest" taas viittaa usein muihin vakuustarkoitusta palveleviin järjestelyihin kuin panttioikeus, kuten omistuksenpidätykseen. Kotimaisessa oikeuskirjallisuudessa omistuksenpidätys tunnustetaan vakuudeksi, kun taas ulkomaisessa oikeuskirjallisuudessa siihen voidaan viitata termillä "quasi-security interest". Juutilainen 2015, s. 5. Ks. myös Gullifer 2013, s. 3.

<sup>52</sup> Negative pledge -lauseketta ei pidetä vakuutena, koska sen avulla ei luoda etuoikeutettua asemaa muihin velkojiin nähden eikä sen yhteydessä luotonantajalle anneta mitään luotonsaajan yksilöityä varallisuutta. Wood 2007, s. 78.

<sup>53</sup> Wood 2007, s. 78. Englanniksi käytetään termiä *events of default*, joka voidaan kääntää suomeksi erääntymislauseke. Lainasopimuksessa erääntymislausekkeen tarkoituksena on antaa lainanantajalle oikeus vaatia lainan ennaikaista takaisinmaksua, jos jokin sopimuksessa määritelty tapahtuma tapahtuu. Wright 2016, s. 220–246. Ks. myös Wuolijoki 2022, s. 267–268 alaviitteinen, jossa mainitaan kotimaisessa kontekstissa luoton eräännyttämisestä kovenanttien rikkoutumisen johdosta.

<sup>54</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 65.

<sup>55</sup> Tämä edellyttää lausekkeen sisällön muotoilua siten, että se ottaa tavanomaisten vakuusjärjestelyiden lisäksi huomioon sellaiset rahoitusjärjestelyt, joiden vakuusoikeudellinen luonne ei tule suoraan esille. Esimerkkeinä tällaisista järjestelyistä on mainittu sale and lease back -järjestelyt ja rahoitusleasing. Wood 2008, s. 113. Ks. myös Tuomisto T. 1999, s. 81; Tammi-Salminen 2001a, s. 6.

negative pledge -lauseke kiertää tällaisen järjestelyn toteuttamisen kautta.<sup>56</sup> Huomionarvoista on myös, ettei lauseke suoraan rajoita luotonsaajan sitoutumista toisen velkojan vaatimaan negative pledge -lausekkeeseen, koska kyseessä ei ole vakuuden antaminen.<sup>57</sup> Lisäksi negative pledge -lauseke voidaan ulottaa koskemaan luotonsaajan omaisuuden ohella myös luotonsaajan tytäryhtiöiden omaisuutta. Luotonsaajan konsernirakenteen hahmottaminen on keskeistä, koska konsernin sisällä voidaan toteuttaa erilaisia vakuusjärjestelyjä ja varallisuuden siirtoja, mitkä vaikuttavat myös luotonsaajan varallisuuteen.<sup>58</sup> Näin ollen negative pledge -lausekkeen sisältö voidaan muotoilla tapauskohtaisesti hyvinkin eri tavoin.

Negative pledge -lausekkeen sisällön muotoiluun vaikuttaa se, käytetäänkö lauseketta osana vakuudetonta vai vakuudellista luotonantoa. Tämä perustuu siihen, että negative pledge -lausekkeella on erilaiset käyttötarkoitukset vakuudettoman ja vakuudellisen luotonannon yhteydessä. Seuraavassa luvussa tarkastellaan laajemmin negative pledge -lausekkeen käyttötarkoitusta sekä vakuudettomassa että vakuudellisessa luotonannossa. Vakuudellisen luotonannon osalta tarkastelu on kohdistettu sellaisiin tilanteisiin, joihin MK:n mukaan kirjattava negative pledge -lauseke voi soveltua.<sup>59</sup>

## **2.2 Negative pledge -lausekkeen käyttötarkoitus vakuudettoman ja vakuudellisen luotonannon yhteydessä**

Negative pledge -lauseketta pidetään sekä kotimaisessa että ulkomaisessa oikeuskirjallisuudessa yhtenä keskeisimpänä kovenanttina vakuudettoman luotonannon luottosopimuksissa.<sup>60</sup> Kovenantteihin pohjautuvan rahoituksen tyypillisenä käyttötilanteena

---

<sup>56</sup> Wood 2008, s. 113.

<sup>57</sup> Ahtola 2002, s. 21. Ks. myös Tammi-Salminen 2015, s. 62, jossa hän on käyttänyt termiä ”double negative pledge”, kun luotonsaaja sitoutuu siihen, ettei hän anna muille velkojille negative pledge -lauseketta.

<sup>58</sup> Tuomisto T. 1999, s. 81; Wood 2008, s. 114.

<sup>59</sup> Tutkielman aiheen kannalta ei ole tarkoituksenmukaista tarkastella kaikenlaista vakuudellista luotonantoa, johon negative pledge -lauseke voi mahdollisesti soveltua käytettäväksi.

<sup>60</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 34; Wood 2008, s. 111. Vakuudeton luotonanto on käytössä erityisesti ulkomailla syndikoitujen luottojen, joukkovelkakirjalainojen ja projektirahoituksen yhteydessä. Suomessa vakuudeton luotonanto keskittyy pääasiallisesti suuryritysten kansainväliseen luotonantoon tai suuriin pörssiyrityksiin ja valtio-omisteisiin yrityksiin, jolloin luotonanto on vähemmän riskialtista paremman luottoluokituksen myötä. Ks. esim. Tammi-Salminen 2001a, s. 43–44. Projektirahoituksessa ei välttämättä ole kyse vakuudettomasta luotonannosta, koska vakuuksilla on usein keskeinen tarkoitus tällaisen rahoitusmuodon yhteydessä. Projektirahoituksessa vakuuksilla on sekä perinteinen etuoikeustehtävä että toisenlainen tehtävä liittyen vakuuksien tuomaan suojaan, kun ne estävät kolmansien osapuolten pääsyn projektiyhtiön varoihin. Röver 2015, s. 235–254.

pidetään nimenomaan yrityksen kassavirtaan pohjautuvaa rahoitusta, jossa luottoharkinta ei perustu ainakaan pelkästään vakuuteen.<sup>61</sup>

Vakuudettomassa luotonannossa negative pledge -lausekkeella pyritään yleisesti siihen, ettei luotonsaaja joudu maksuvaikeuksiin. Toisin sanoen lausekkeen tarkoituksena on ennakolta estää tilanne, jossa luotonantaja normaalisti turvautuu vakuuksiin. Negative pledge -lauseke kuitenkin turvaa luotonantajaa myös silloin, kun luotonsaaja on joutunut maksukyvyttömyystilanteeseen. Lauseke estää luotonsaajan varallisuuden siirtymisen vakuusvelkojille, jotta luotonantaja saa saatavalleen suorituksen mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa.<sup>62</sup> Siten negative pledge -lauseke on yleensä tarpeen ulottaa koskemaan luotonsaajan koko varallisuutta, mukaan lukien luotonsaajan tulevaisuudessa saama varallisuus.<sup>63</sup> Negative pledge -lausekkeen tarkoituksena on varmistaa, että luotonantajan asema pysyy tasavertaisena muihin vakuudettomiin velkoihin nähden.<sup>64</sup> Lisäksi negative pledge -lausekkeen katsotaan pienentävän luotonantajan luottoriskiä vakuuksien tavoin, joten myös luotonsaajan luotonsaantimahdollisuuksien tulisi tällöin parantua.<sup>65</sup> Negative pledge -lausekkeen käyttö mielletäänkin tavallisesti vakuudettoman luotonannon yhteyteen.

Vakuudellisessa luotonannossa negative pledge -lausekkeen tavoitteena on turvata luotonantajan vakuuteen perustuvaa etuoikeutettua asemaa ja näin toimia vakuuksien tehosteena.<sup>66</sup> Tämä tavoite toteutuu turvaamalla negative pledge -lausekkeella vakuutena olevan omaisuuden arvoa. Tästä johtuen vakuudellisessa luottosopimuksessa negative pledge -lauseke kohdistetaan sellaiseen yksilöityyn omaisuuteen, jonka vakuusarvolla on keskeinen

---

<sup>61</sup> Villa 2003, s. 144; Välimäki 2010, s. 469.

<sup>62</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 40. Tarkemmin negative pledge -lausekkeen tarkoituksesta vakuudettomassa luotonannossa, ks. Tammi-Salminen 2001a, s. 40–43.

<sup>63</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 65 Tammi-Salmisen mukaan vakuudettoman luotonannon yhteydessä yksilöityyn omaisuuteen kohdistettu negative pledge voi olla käyttökelpoinen, jos luotonantaja pyrkii myöhemmin perustamaan tähän omaisuuteen panttioikeuden.

<sup>64</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 42. Negative pledge -lauseketta käytetään usein yhdessä pari passu -lausekkeen eli velkojien tasapuolista kohtelua edistävän lausekkeen kanssa. Ks. Tuomisto T. 1999, s. 74–82, jonka mukaan negative pledge -lauseketta käytetään aina yhdessä pari passu -lausekkeen kanssa. Vrt. Välimäki 2014, s. 280.

<sup>65</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 42–43. Tammi-Salmisen mukaan luotonsaanninmahdollisuuksien paranemisilla tarkoitetaan esimerkiksi luoton pidempää takaisinmaksuaikaa, alhaisempaa korkoa tai ylipäättänsä luotonsaajan mahdollisuutta saada luottoa. Vrt. Niskanen – Niskanen 1999, s. 10–11, jossa todetaan, että heidän tutkimuksensa perusteella kovenanteilla ei ole itsenäistä vaikutusta luoton korkoihin tai takaisinmaksuaikaan eivätkä ne muutoinkaan vaikuta luoton ehtoihin. Niskasten tutkimuksen perusteella kovenantit eivät myöskään vähennä tarvetta käyttää vakuuksia.

<sup>66</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 45–46. Tepora on esittänyt kritiikkiä Tammi-Salmisen väitöskirjaa koskevassa vastaväittäjän lausunnossaan liittyen siihen, etteivät negative pledge -lauseke ja panttioikeus ole käytännössä vaihtoehtoisia keinoja, vaan niitä käytetään pikemminkin yhdessä. Tepora 2001, s. 947–949.

merkitys luotonantajalle.<sup>67</sup> Lisäksi negative pledge -lauseke vähentää vakuudellisessa luotonannossa ongelmia, joita voisi seurata jälkipanttauksesta.<sup>68</sup>

Kotimaisessa oikeuskirjallisuudessa negative pledge -lausekkeen käyttöä on tarkasteltu erityisesti osakepantin yhteydessä.<sup>69</sup> Osakepanttivelkojalla on riski siitä, että yhtiön osakkeiden panttauksen jälkeen luotonsaaja perustaa yhtiön omistamaan varallisuuteen panttioikeuden toiselle luotonantajalle. Riski liittyy siihen, että yhtiön osakekannan arvo perustuu yhtiön omistamaan varallisuuteen.<sup>70</sup> Edellä mainitussa tilanteessa on kaksi eri panttikohdetta – yhtiön osakkeet ja yhtiön omistama varallisuus –, mutta käytännössä kummankin panttikohteen arvo perustuu samaan varallisuuteen. Toisin sanoen kyseessä on niin sanottu arvon kaksoispanttaus. Tammi-Salmisen mukaan osakepanttivelkojalle arvonkaksoispanttaus on riski erityisesti vierasvelkapanttauksen yhteydessä, eli kun yhtiö antaa vakuuden osakkeenomistajan velasta.<sup>71</sup>

Käytännössä arvon kaksoispanttauksen on oikeuskirjallisuudessa katsottu tuovan haasteita asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakekantaan pantatessa, sillä tällaisten yhtiöiden osakkeiden arvo perustuu kiinteistön ja sillä olevien rakennuksien omistus- tai vuokraoikeuteen.<sup>72</sup> Asunto-osakeyhtiön luotonannon yhteydessä voi tulla vastaan tilanne, jossa asunto-osakkeiden omistaja panttaa omistamansa osakkeet luottonsa vakuudeksi ja asunto-osakeyhtiö taas omistamansa kiinteistön oman luottonsa vakuudeksi. Tilanne on haasteellinen erityisesti silloin, kun osakkaita on vähän. Jos esimerkiksi yksi henkilö omistaa

---

<sup>67</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 66.

<sup>68</sup> Esimerkiksi, jos alkuperäinen luotonantaja haluaa myöntää luotonsaajalle uutta luottoa ja turvata sitä olemassa olevalla vakuudella, voi jälkipantinsaaja estää tämän. Vakuudellisessa luotonannossa voi siten olla tarpeen estää negative pledge -lausekkeella jälkipanttaus, elleivät alkuperäinen luotonantaja ja myöhempi pantinsaaja ole tehneet asianmukaista alistamissopimusta (eng. *subordination agreement*), jolla myöhemmän pantinsaajan luotto alistetaan alkuperäisen luotonantajan luotolle. Wood 2007, s. 78. Ks. lisää luoton alistamisesta Wood 1995, s. 37–95.

<sup>69</sup> Osakepanttauksen lisäksi projektirahoituksessa negative pledge -lauseke on keskeinen keino estää projektiyhtiötä panttaamasta omaisuuttaan kolmannelle taholle. Ks. Wood 1995, s. 27–28; Huomo 2013, s. 323–324; Tepora 2022, s. 458. Ulkomailta lauseketta käytetään myös yritysikiinnityksen kaltaisen vakuuden yhteydessä, mutta kotimaisessa kontekstissa yritysikiinnityslain (634/1984, YrKiinL) katsotaan yleensä tarjoavan riittävän suojan. YrKiinL:iin sisältyvät poikkeukset voivat kuitenkin tehdä lausekkeesta käyttökelpoisen. Ks. Tammi-Salminen 2001a, s. 46–51; Välimäki 2014, s. 281–282.

<sup>70</sup> Tammi-Salminen 1998a, s. 434; Tammi-Salminen 2001a, s. 52–53. Puhuttaessa osakkeiden panttauksesta tässä tutkielmassa tarkoitetaan osakkeita, jotka eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena, eli ne eivät kuulu arvo-osuusjärjestelmään.

<sup>71</sup> Tammi-Salminen 1998a, s. 434; Tammi-Salminen 2001a, s. 53. Vierasvelkapanttauksella tarkoitetaan takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain (361/1999, TakL) 2 §:n mukaista määritelmää, jonka mukaan pantinantaja antaa omaisuuttaan velkojalle toisen henkilön velvoitteen suorittamisen vakuudeksi. Näin ollen pantinantajana on eri taho kuin luotonsaajana eli velallisenä.

<sup>72</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 53; Wuolijoki 2023, s. 103–104.

koko asunto-osakeyhtiön osakekannan, on yhtiön osakkaan maksukyky tällöin sidoksissa yhtiön maksukykyyn.<sup>73</sup>

Jos osakkeiden panttauksen jälkeen yhtiö panttaa kiinteistön toiselle luotonantajalle, jää osakepanttivelkojalle riski siitä, ettei yhtiö selviydy toisen luoton mukaisista velvoitteistaan, jolloin kiinteistö voidaan myydä pakkohuutokaupassa. Tällöin osakepanttivelkoja menettää vakuutensa arvon kokonaan tai osittain.<sup>74</sup> Osakepanttivelkojan lainsäädäntöön perustuva suoja on Tammi-Salmisen mukaan epäselvä, sillä osakepanttivelkoja ei saa samanlaista suojaa kuin kiinteistöpanttivelkoja MK:n ja yrityskiinnitysvelkoja YrKiinL:n perusteella.<sup>75</sup> Vaikka osakepanttivelkoja ei saa suojaa suoraan laista, voi hän mahdollisesti vedota yleisiin varallisuusoikeudellisiin periaatteisiin.<sup>76</sup> Tällainen tilanne voi olla kyseessä, kun osakeyhtiö on antanut kiinteistön vierasvelkavakuudeksi osakkeenomistajan velasta ja vakuudenanto ei vastaa yhtiön tarkoitusta tai on muutoin yhtiön toimialaan kuulumaton.<sup>77</sup> Jos laki tai yleiset periaatteet eivät anna riittävää suojaa, voi osakepanttivelkoja turvata asemaansa negative pledge -lausekkeella ja näin ennakolta estää yhtiön omistaman varallisuuden panttaamisen.

Yritysten rahoituskäytännössä arvon kaksoispanttauksen välttämiseksi on yleistä, että luotonantaja vaatii vakuudeksi sekä yhtiön koko osakekannan että yhtiön omistaman varallisuuden, kuten kiinteistön.<sup>78</sup> On kuitenkin olemassa tilanteita, jolloin tällainen menettely ei ole mahdollista. Esimerkkinä toimii osakeyhtiölain (624/2006, OYL) 13:10, jonka mukaan osakeyhtiö ei saa antaa vakuutta siihen tarkoitukseen, että ulkopuolinen voi hankkia yhtiön tai sen emoyhtiön osakkeita.<sup>79</sup> Luotonantaja ei voi siten saada vakuudeksi yhtiön omistamaa

---

<sup>73</sup> Wuolijoki 2023, s. 104. Sama tilanne on myös paritaloasunto-osakeyhtiöiden kohdalla. Välimäki 2014, s. 279; Wuolijoki 2023, s. 104.

<sup>74</sup> Tammi-Salminen 1998a, s. 434–444. Tammi-Salmisen mukaan osakepanttivelkojan riski toteutuu usein käytännössä.

<sup>75</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 55. Tammi-Salmisen mukaan osakepanttivelkoja ei voi vedota YrKiinL:iin, vaikka osakkeet kuuluvat yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen. Tammi-Salminen perustelee tätä sillä, että yrityskiinnityksen kohteena ovat nimenomaan osakkeet eikä osakkeen arvoon vaikuttava yhtiön omistama varallisuus.

<sup>76</sup> Osakepanttivelkojan suoja ei ole täysin avoin kysymys, koska KKO:n ratkaisussa 1997:146 on käsitelty arvon kaksoispanttausta. KKO:n mukaan jälkimmäinen panttaus, eli kiinteistön panttaus, loukkasi osakepantinsaaajan vakuusoikeutta. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin nostettu esille tapaukseen liittyvät erityispiirteet eikä siitä ole sen vuoksi johdettu liian pitkälle meneviä johtopäätöksiä. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 460 ja sivulla mainitut muut lähteet.

<sup>77</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 55–59.

<sup>78</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 60.

<sup>79</sup> Tammi-Salminen on myös käsitellyt niitä tilanteita, joissa panttioikeuden perustaminen yhtiöomaisuuteen ei ole mahdollista. Tammi-Salmisen esimerkkinä on kumotun osakeyhtiölain (734/1978) 12:7, joka sisälsi vakuudenantorajoituksen lähipiirilainojen osalta. Tammi-Salminen 2001a, s. 60. Lähipiirilainoja koskevia rajoituksia ei kuitenkaan sisällytetty voimassa olevaan OYL:iin, koska ne koettiin käytännön kannalta ongelmallisiksi ja epäjohtomukaisiksi. HE 109/2005 vp, s. 25–26. OYL 13:10:ään otettiin kumotun osakeyhtiölain 12:7.3:ää vastaava säännös, jossa rajoitetaan yhtiön omien osakkeiden hankinnan rahoittamista.

varallisuutta. Tässä yhteydessä negative pledge -lauseke on varsin käyttökelpoinen instrumentti luotonantajan luottoriskin rajaamiseksi.

Vaikka negative pledge -lauseketta on käytetty monipuolisesti sekä vakuudettoman että vakuudellisen luotonannon yhteydessä, lausekkeen tehokkuus on saanut osakseen kritiikkiä. Negative pledge -lausekkeiden käyttöön liittyvät haasteet yhdistetään yleensä siihen, ettei lauseke toimi kuin vakuus.<sup>80</sup> Toisien sanoen haasteena on ollut se, että lausekkeen julkistaminen suhteessa kolmanteen ei ole ollut kiinteistöjen yhteydessä mahdollista ennen MK:n osittaisuudistusta. Ennen kuin on mahdollista siirtyä tarkastelemaan negative pledge -lauseketta koskevaa MK:n uudistusta, on tarkoituksenmukaista selkeyttää ennen uudistusta vallinnut oikeustila negative pledge -lausekkeen sitovuuden suhteen.

## 2.3 Lausekkeen sivullissitovuus ennen MK:n osittaisuudistusta

### 2.3.1 Tarkasteltava kollisio ja aikaprioriteettiperiaatteen soveltuminen

Kiinteistöjä koskeviin negative pledge -lausekkeisiin on suhtauduttu torjuvasti perustuen MK:n järjestelmään, joka edellyttää omistussuhteiden pysyvyyttä ja selkeyttä sekä vaihdannan edistämistä.<sup>81</sup> MK 2 luvun 11 § sisältää listan kiinteistön luovutuksen yhteydessä pätemättömistä ehdoista, jotka eivät sido edes sopimusosapuolten välisessä suhteessa. Ennen MK:n osittaisuudistusta myös negative pledge -lauseketta pidettiin MK 2 luvun 11 §:n 2 kohdan mukaisena ehtona, joka rajoittaa kiinteistön ostajan oikeutta pantata kiinteistönsä. Negative pledge -lauseketta voidaan kuitenkin käyttää kiinteistön saantotilanteesta irrallisena, esimerkiksi luotonannon yhteydessä, jolloin oikeuskirjallisuudessa on tulkittu, että lauseke sitoo sopimusosapuolten välillä.<sup>82</sup>

Negative pledge -lausekkeen kohdalla haasteet ovat kohdistuneet sitovuuteen suhteessa sivullisiin. Oikeuskirjallisuudessa on pidetty selvänä, ettei negative pledge -lauseke anna

---

OYL:ssa oleva rajoitus on kuitenkin suppeampi kuin kumotussa osakeyhtiölaissa, sillä rajoitus ei ulotu emoyhtiön lisäksi muihin samaan konserniin kuuluviin yhtiöihin. HE 109/2005 vp, s. 130.

<sup>80</sup> Välimäki 2014, s. 482. Kovenanttien käyttö on usein kaavamaista, eikä perustu tapauskohtaiseen tarpeeseen. Luottopäätökset tehdään yhä pääosin vakuuslähtöisesti, eikä kovenanttien tuomia mahdollisuuksia hyödynnetä riittävästi muun muassa puutteellisen osaamisen tai kannattavuusepäilyjen vuoksi. Välimäki 2014, s. 482–487.

<sup>81</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 114–115; Tepora ym. 2002, s. 143–144; Tepora 2008, s. 322.

<sup>82</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 119–124; 184–188. Perustelut, jotka on esitetty luovutuksen yhteydessä esiintyvän negative pledge -lausekkeen kohdalla, eivät päde luotonannon yhteydessä käytettyyn negative pledge -lausekkeeseen. Tammi-Salminen on päätenyt siihen johtopäätökseen, ettei negative pledge -lauseke loukkaa vaihdantaa, vaan pikemminkin edistää sen toteutumista parantamalla luotonannon mahdollisuuksia, ja siten myös sivullissitovuuden saaminen on perusteltua.

luotonantajalle suojaa velallisen pakkotäytäntöönpanotilanteessa. Negative pledge -lausekkeen tarkoituksena ei ole omaisuuden ulosmittaus- ja konkurssikelpoisuuden rajoittaminen, vaan luotonantajan aseman turvaaminen tasavertaisena muihin velkoihin nähden.<sup>83</sup> Epäselvää on ollut, sitooko negative pledge -lauseke suhteessa myöhempään pantinsaajaan. Jos luotonsaaja panttaa omaisuuttaan negative pledge -lausekkeesta huolimatta, syntyy kollisio negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan (primus) ja myöhemmän pantinsaajan (sekundus) välillä. Tällöin negative pledge -lausekkeella turvattu luotonantaja ja myöhempi pantinsaaja saavat oikeutensa samalta taholta eli luotonsaajalta. Epäselvää on, kumman oikeus jää pysyväksi. Kyse on dynaamisen suojan saamisesta takautuvassa sivullissuhteessa.<sup>84</sup>

Koska sekunduksen panttioikeus kohdistuu yksilöityyn kohteeseen, primuksen oikeuden sivullisittomuuden perusedellytyksenä on, että myös hänen oikeutensa on kohdistuttava yksilöityyn kohteeseen.<sup>85</sup> Yksilöityjä kohteita koskevat kollisoratkaisuperiaatteet ovat aikaprioriteettiperiaate ja sitomattomuusperiaate. Aikaprioriteettiperiaatteen mukaan dynaamista suojaa saa kollisioon osapuolista se, joka on saanut oikeuteen kohdistuvan oikeusperusteen ensin. Siten lähtökohtana on primuksen oikeuden sitovuus, josta voidaan poiketa sekunduksen vilpittömän mielen<sup>86</sup> perusteella (ekstinktio).<sup>87</sup> Jotta sekunduksen voidaan katsoa olevan vilpittömässä mielessä, tulee hänen täyttää selonottovaatimus. Selonottovaatimuksen täyttäminen edellyttää, että siihen on luotu ylipäättänsä mahdollisuus esimerkiksi oikeuden kirjaamisen myötä.<sup>88</sup>

Luotonantaja saa vahvinta suojaa MK:n mukaan silloin, kun luotonantajan oikeus voidaan kirjata ja kollisioon soveltaa aikaprioriteettia. Kirjaamismahdollisuutta pidetään MK:n

<sup>83</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 122–123; 152.

<sup>84</sup> Dynaamisesta suojasta ja kollisioista, ks. Zitting 1989, s. 18–19; Tuomisto 1993, s. 45–47; Kartio 2001, s. 253–260; Hoffrén 2008, s. 27–29.

<sup>85</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 83. Negative pledge -lauseke on oikeuskirjallisuudessa usein yhdistetty nimenomaan yksilöimättömään kohteeseen, minkä pohjalta on myös perusteltu negative pledge -lausekkeen sitomattomuutta suhteessa kolmanteen. Tammi-Salminen 2001a, s. 67. Tammi-Salminen on tarkastellut myös yksilöintivaatimuksen riittävyttä tilanteessa, jossa negative pledge -lauseke ei kohdistu yksilöityyn varallisuuskohteeseen, vaan esimerkiksi luotonsaajan koko varallisuuteen. Ks. Tammi-Salminen 2001a, s. 83–92.

<sup>86</sup> Tässä yhteydessä vilpittömällä mielellä tarkoitetaan perusteltua vilpittömyyttä, eli sekundus ei tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää primuksen oikeudesta. Lisää perustellusta vilpittömästä mielestä, ks. Ämmälä 1997, s. 12–21.

<sup>87</sup> Kartio 2001, 260–265.

<sup>88</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 155; Tepora 2008, s. 325. Julkisuudella on ekstinktion yhteydessä keskeinen merkitys. Julkisuusperiaatteen mukaan sivullisiin kohdistuvien oikeusvaikutusten tulee olla sivullisten havaittavissa. Ks. Zitting – Rautiala 1982, s. 54–55; Tuomisto 1993, s. 58–59; Kartio 2001, s. 103–104; Tammi-Salminen 2001a, s. 102–103.

järjestelmässä keskeisenä, koska kirjaus tuottaa sivullisten havaittavissa olevaa julkisuutta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatulla tiedolla on lisäksi julkinen luotettavuus<sup>89</sup>. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus on luottamuksensuojaa, mikä tarkoittaa, ettei vilpillisessä mielessä oleva sekundus voi vedota rekisterissä oleviin tietoihin.<sup>90</sup> Lisäksi MK 7 luvun 3 §:n mukaan kirjaus estää ekstinktion, koska myöhemmällä pantinsaajalla ei ole mahdollisuutta vilpittömään mieleen.

MK:n järjestelmässä sovelletaan kirjaamisoikeudellista tyyppipakkoa, eli ainoastaan MK:ssa mainitut oikeudet voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysjärjestelmään.<sup>91</sup> Tämä tarkoittaa, että negative pledge -lausekkeen on tullut täyttää joko erityisen oikeuden<sup>92</sup> tai vallintarajoituksen<sup>93</sup> määritelmä, jotta se voitaisiin kirjata. Oikeuskirjallisuudessa on päädytty siihen johtopäätökseen, ettei negative pledge -lauseke täytä edellä mainittuja määritelmiä eikä kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysjärjestelmään ole ollut mahdollista.<sup>94</sup> Näin ollen lähtökohtaperiaatteena kollision ratkaisemisessa on aikaprioriteettiperiaatteen sijasta sitomattomuusperiaate.<sup>95</sup>

---

<sup>89</sup> Julkinen luotettavuus jakautuu positiiviseen ja negatiiviseen julkiseen luotettavuuteen. Positiivinen julkinen luotettavuus tarkoittaa sitä, että sivullinen voi luottaa rekisteriin kirjatun oikeuden paikkansapitävyyteen. Negatiivisella julkisella luotettavuudella taas tarkoitetaan sitä, että jos oikeutta ei ole kirjattu rekisteriin, sivullinen voi luottaa siihen, ettei tällaista oikeutta ole olemassa. Kartio 2001, s. 134–135.

<sup>90</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 241–244.

<sup>91</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 240.

<sup>92</sup> MK:ssa erityisellä oikeudella tarkoitetaan MK 14:1:n mukaan kirjattavia erityisiä oikeuksia, MK 14:2:n mukaisia kirjaamisvelvollisia erityisiä oikeuksia, MK 14 luvun mukaisia kirjaamiskelpoisia oikeuksia, jotka eivät sisälly MK 14:1:ssä mainittuihin oikeuksiin, ja muita MK:n mukaan kirjaamiskelvottomia erityisiä oikeuksia. Tarkemmin erityisen oikeuden määritelmästä, ks. Tepora 2000, s. 228–230.

<sup>93</sup> MK:ssa vallintarajoituksella tarkoitetaan kiinteistön omistajan määräämisvallan rajoitusta, joka rajoittaa hänen oikeuttaan luovuttaa kiinteistö taikka perustaa kiinteistölle panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia. Tepora 2008, s. 317. MK 12:5:n mukaan vallintarajoitus on kirjaamiskelpoinen, mikäli se liittyy lainhuudonhakijan saantoon ja rajoittaa hänen oikeuttaan perustaa panttioikeuksia.

<sup>94</sup> Negative pledge -lauseketta ei ole mainittu MK:ssa missään kirjattavia erityisiä oikeuksia koskevassa pykälässä, joten erityisen oikeuden määritelmä ei ole voinut täytyä. Luottosopimukseen sisältyvä negative pledge -lauseke ei liity vallintarajoituksen määritelmän edellyttämällä tavalla saantoon, joten oikeuskirjallisuudessa on tutkittu säännöksen analogista soveltumista. Tarkastelussa on päädytty siihen lopputulokseen, ettei MK 12 luvun 5 §:ää voida tulkita laajentavasti, joten luottosopimuksen yhteydessä annettua negative pledge -lauseketta ei voida kirjata myöskään vallintarajoituksena. Tammi-Salminen 2001a, s. 193–194; Niemi 2012, s. 306. Teporan mukaan tämä lopputulos voidaan kyseenalaistaa, koska tarkoituksenmukaisempaa olisi, että lainhuuto- ja kiinteistörekisteristä saataisiin selville kiinteistön omistajaa koskevat rajoitukset. Tepora 2008, s. 329–333. Vrt. HE 120/1994, s. 94.

<sup>95</sup> Tammi-Salminen on tarkastellut myös muiden MK:n aikaprioriteetille rakentuvien säännösten (MK 13:3, 13:4, 17:10 ja 17:11) soveltumista tilanteeseen, mutta on päätenyt siihen johtopäätökseen, ettei kyseisten säännösten analoginen soveltaminen luotonannon yhteydessä käytettyihin negative pledge -lausekkeisiin ole mahdollista. Tammi-Salmisen mukaan aikaprioriteettiperiaatteeseen pohjautuvat MK:n säännöt soveltuvat vain omistus- ja panttioikeuden kanssa saman vahvuisiin oikeuksiin, joita ovat kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset. Negative pledge -lauseke ei kuitenkaan täytä kummankaan edellä mainitun oikeuden määritelmää. Tammi-Salminen 2001a, s. 194–201.

### 2.3.2 Sitomattomuusperiaatteen soveltuminen ja tietoisuus sitovuusperusteena

Sitomattomuusperiaatteen mukaan primuksen oikeus ei lähtökohtaisesti sido sekundusta. Lähtökohtaisesta sitomattomuudesta voidaan poiketa sekunduksen tietoisuuden perusteella, jolloin tietoisuus toimii sitovuusperusteena.<sup>96</sup> Sovellettava kollisionratkaisusääntö on MK 3 luvun 8 §, jonka mukaan kiinteistöön oikeustoimella perustettu muu kuin MK 14:1:ssä tarkoitettu kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa ainoastaan, jos hän kaupantekohetkellä tiesi oikeudesta. Tietoisuudella tarkoitetaan tässä tosiasiallista tietoa, eli ei riitä, että sivullisen olisi pitänyt tietää negative pledge -lausekkeen olemassaolosta.<sup>97</sup>

MK 3 luvun 8 §:n soveltaminen edellyttää, että erityinen oikeus on perustettu oikeustoimin ja se kohdistuu toisen kiinteistöön. Jälkimmäisen edellytyksen täyttyminen luottosopimukseen sisältyvän negative pledge -lausekkeen kohdalla on ollut epävarmaa. Oikeuskirjallisuudessa on tarkasteltu sitä, kohdistuuko negative pledge -lauseke toisen omistamaan kiinteistöön vai onko kyse kiinteistön omistajalle perustetusta henkilökohtaisesta velvoitteesta tietynlaiseen käyttäytymiseen. Teporan mukaan kyse on kiinteistön omistajan kohdistuvasta henkilökohtaisesta velvoitteesta eikä MK 3 luvun 8 §:n edellytykset täyty. Tepora on korostanut MK 10 luvun 2 §:n mukaisesti erityisen oikeuden tarkoittavan nimenomaan oikeutta *käyttää* toisen omistamaa kiinteistöä.<sup>98</sup> Tammi-Salminen on päinvastoin kannattanut negative pledge -lausekkeen tulkitsemista MK 3 luvun 8 §:n mukaiseksi erityiseksi oikeudeksi. Tammi-Salmisen mukaan negative pledge -lausekkeen ei tule jäädä säännöksen ulkopuolelle vain sillä perusteella, ettei lauseke täytä normaalitilannetta koskevaa määritelmää.<sup>99</sup>

MK 3 luvun 8 §:n soveltamisen osalta haasteena on myös se, että säännös koskee nimenomaisesti sitovuutta kiinteistön kaupan yhteydessä. Myös myöhemmän pantinsaajaan tietoisuus voi olla sitovuusperuste, mikäli tietoisuutta sitovuusperusteena pidetään yleisenä sitovuusperiaatteena.<sup>100</sup> Kun arvioidaan, ilmentääkö MK 3 luvun 8 § yleistä periaatetta,

---

<sup>96</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 153–154. Tammi-Salmisen mukaan tietoisuus sitovuusperusteena edellyttää, että suojattava oikeus on tarkoituksenmukainen. Tammi-Salminen on päätenyt punnintansa myötä siihen lopputulokseen, että luottosopimukseen sisältyvää negative pledge -lauseketta voidaan pitää tarkoituksenmukaisena oikeutena. Tammi-Salminen 2001a, s. 210–211. Vrt. HE 120/1994 vp, s. 94, jossa todetaan, että kaikki käytännössä merkittävät oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia, mutta kiinteistönomistajan määräämisvaltaa rajoittavien ehtojen ei ole katsottu olevan tällaisia.

<sup>97</sup> Tepora 2000, s. 261–262.

<sup>98</sup> Tepora 2001, s. 946. Ks. myös Tepora ym. 2002, s. 68–69.

<sup>99</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 206–207.

<sup>100</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 207; Niemi 2020, s. 162.

olennaista on, painotetaanko tehokasta vai rehellistä vaihdantaa<sup>101</sup>. Tammi-Salmisen mukaan rehellistä vaihdantaa painottavat kollisionratkaisusäännöt muodostavat MK:ssa yleisen kannan siitä huolimatta, että myös tehokasta vaihdantaa tukevia kollisionratkaisusääntöjä sisältyy MK:een.<sup>102</sup> Sekä Tammi-Salminen että Tepora ovat puoltaneet tietoisuutta yleisenä sitovuusperiaatteena MK:n järjestelmässä.<sup>103</sup> Johtopäätöksenä on, että luottosopimuksen yhteydessä käytetty negative pledge -lauseke voi sitoa siitä tietoista myöhempää pantinsaajaa, koska myöhemmän pantinsaajan tietoisuus toimii sitovuusperusteena MK:sta johdettavan yleisen periaatteen perusteella.<sup>104</sup>

Edellä esitetyt kannanotot negative pledge -lausekkeen sivullissitovuuden suhteen on kuitenkin argumentoitavissa toiseenkin suuntaan. Negative pledge -lausekkeen sisältymistä MK 3 luvun 8 §:n soveltamisalaan on pidetty kyseenalaisena, koska lauseketta ei ole pidetty pykälän mukaisena erityisenä oikeutena.<sup>105</sup> Näin ollen on mahdollista, ettei luottosopimuksen yhteydessä käytetty negative pledge -lauseke sido siitä tietoista sivullista.<sup>106</sup> Edellä esitetyn perusteella suhtautuminen tietoisuuteen sitovuusperusteena vaikuttaa vaihtelevan merkittävästi riippuen siitä, mitä tavoitteita ja intressejä halutaan tilanteessa painottaa.

Koska negative pledge -lausekkeiden sivullissitovuus on jäänyt epäselväksi, Tammi-Salminen on tarkastellut myös esineoikeudellista suojaa täydentävien oikeussuojakeinojen soveltumista negative pledge -lausekkeiden yhteyteen. Negative pledge -lausekkeella suojatulla luotonantajalla on esimerkiksi tiettyjen edellytysten täytyessä mahdollisuus saada vahingonkorvausta myöhemmältä pantinsaajalta<sup>107</sup> tai vaatia myöhemmän panttioikeuden

---

<sup>101</sup> Tehokkaan ja rehellisen vaihdannan asettaminen vastakkain perustuu Tammi-Salmisen tarkastelutapaan. Tammi-Salminen tarkoittaa tehokkaalla vaihdannalla ensinnäkin sitä, että ainoastaan tarkoituksenmukaiset oikeudet sitovat sivullisia, ja toiseksi sitä, että ensisijainen suoja annetaan oikeuden ensimmäisenä perustaneelle, joka on toiminut riittävän huolellisesti. Rehellisellä vaihdannalla tarkoitetaan, että vaihdannassa ei suojata sellaista tahoja, joka loukkaa toisen oikeutta ja toimii välinpitämättömästi. Tammi-Salminen 2001b, s. 867–868.

<sup>102</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 208–210. Ks. myös Tammi-Salminen 1998b, s. 308.

<sup>103</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 208–213; Tepora 2008, s. 325 ja 333.

<sup>104</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 213; 331–332. Tammi-Salmisen mukaan negative pledge -lausekkeen julkistamista kirjaamiselle tulee harkita, jos tällaisten lausekkeiden käyttöä on tarkoitus edistää entisestään. Lisäksi erillisen panttihakemusten perustamisen sijasta Tammi-Salmisen mukaan olisi tarkoituksenmukaisempaa kehittää jo voimassa olevia rekisterijärjestelmiä.

<sup>105</sup> Ks. esim. Havansi 1996, s. 64–65; Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 357–358. Ks. myös Maanmittauslaitos 2023, s. 13, jossa todetaan, että vallitsevana kantana on jopa mahdollisesti ollut se, etteivät negative pledge -lausekkeet kuulu MK 3 luvun 8 §:n soveltamisalaan.

<sup>106</sup> Huomionarvoista on, että jos negative pledge -lausekkeen oikeusvaikutukset rinnastettaisiin panttaussitoumuksen oikeusvaikutuksiin, lauseke ei saisi sitovuutta sekunduksen tietoisuuden perusteella. Tällaista rinnastamista ei kuitenkaan ole pidetty tarkoituksenmukaisena, koska panttaussitoumuksen sitomattomuus perustuu siihen, että tällainen sitoumus saa sitovuutta vasta kirjattuna. Negative pledge -lausekkeen kohdalla vastaavanlainen kirjaaminen ei ollut mahdollista. Tammi-Salminen 2001a, s. 212–213.

<sup>107</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 309–319. Mahdollisuus vahingonkorvaukseen on merkittävä, koska luotonantajan tarkoituksena on saada suoritus saatavalleen. Ks. Tepora 2001, s. 952. Ks. myös Wood 2007, s. 78–79.

peräyttämistä takaisinsaannilla<sup>108</sup>. Muihin oikeussuojakeinoihin kuuluu myös luotonantajan mahdollisuus vedota oikeustoimen pätemättömyyden hyvän tavan vastaisen menettelyn perusteella.<sup>109</sup>

Huomionarvoista on, että negative pledge -lausekkeita on käytetty luottosopimuksissa niiden epäselvästä sivullisittovuudesta huolimatta. Ulkomaisessa oikeuskirjallisuudessa on tarkasteltu kotimaista oikeuskirjallisuutta laajemmin sitä, miksi negative pledge -lausekkeita käytetään usein luottosopimuksissa, vaikka niiden tehokkuus ei ole verrattavissa vakuusoikeuksiin. Yleisenä perusteluna on pidetty sitä, että luotonsaajat kunnioittavat sopimuksiaan.<sup>110</sup> Lisäksi on esitetty, että negative pledge -lausekkeen rikkominen johtaisi luotonsaajan maineen menettämiseen.<sup>111</sup> Nähdäkseni perusteluksi negative pledge -lausekkeen käytölle on esitetty enemmän liiketaloudellisia kuin oikeudellisia syitä. Lausekkeiden epäselvä sivullisittovuus ei välttämättä ole vaikuttanut niiden käyttöön vakuuden rinnalla, koska tällöin vakuus suojelee luotonantajaa. Sen sijaan vakuudettoman luotonannon yhteydessä lausekkeen sivullisittovuuden puuttumisella on merkitystä, koska luotonantajalla ei ole mahdollista saada suojaa muualta. MK:n osittaisuudistuksen yhteydessä koettiin tarpeelliseksi puuttua negative pledge -lausekkeiden epävarmaan sivullisittovuuteen lisäämällä MK:een mahdollisuus kirjata negative pledge -lauseke.<sup>112</sup>

## 2.4 MK:n osittaisuudistuksen tausta

MK:n osittaisuudistusta koskeva kehitystyö lähti liikkeelle syksyllä 2021 laaditulla oikeusministeriön arviomuistiolla. Arviomuistion tarkoituksena oli kartoittaa yhteiskunnassa ja muualla lainsäädännössä tapahtuneiden muutosten myötä syntyneitä MK:een kohdistuvia muutostarpeita.<sup>113</sup> Arviomuistiossa esitetyt muutokset koskivat lähinnä kiinteistön luovutuksen muotovaatimuksia, kiinteistöpannioikeutta koskevan sääntelyn selventämistä,

---

<sup>108</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 320–328.

<sup>109</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 239–308.

<sup>110</sup> Wood 2007, s. 78.

<sup>111</sup> Bjerre 1999, s. 338. Maineen menettämistä on pidetty liiketaloudelliselta kannalta jopa pelottavampana uhkana kuin oikeudellisia sanktioita, koska maineen menettäminen voi johtaa siihen, ettei kukaan enää myönnä luottoa. Liddane 2013, s. 98–101.

<sup>112</sup> HE 24/2024 vp, s. 54; 89.

<sup>113</sup> Oikeusministeriö 2021, s. 7–9.

erityisen oikeuden kirjaamista sekä digitalisaatioon ja sähköiseen asiointiin liittyviä seikkoja.<sup>114</sup> Negative pledge -lausekkeesta ei arviomuistiossa mainita mitään.

Oikeusministeriön arviomuistio oli lausuntokierroksella, jolloin Suomen Asianajajaliitto (nyk. Suomen Asianajajat) nosti ainoana tahona lausunnossaan esille mahdollisuuden negative pledge -lausekkeen kirjaamiseen. Asianajajaliiton mukaan negative pledge -lauseke on nykyisin osa luotonantoa koskevia vakuusjärjestelyjä ja mahdollisuus lausekkeen kirjaamiseen ratkaisisi sivullisittomuuden suhteen vallinneen epäselvän oikeustilan. Asianajajaliitto on lisäksi huomauttanut, että tällaisen oikeusvaikutteisen kirjauksen tekeminen olisi todennäköisesti suhteellisen helppoa nykyisessä sähköisessä rekisteriympäristössä.<sup>115</sup>

Arviomuistion ja siitä saadun lausuntopalautteen pohjalta päätettiin toteuttaa MK:n osittaisuudistus, ja keväällä 2022 oikeusministeriö asetti työryhmän lainvalmistelun toteuttamiseksi. Työryhmän laatima mietintö, joka sisältää myös negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuutta koskevan arvioinnin, valmistui toukokuussa 2023. Negative pledge -lausekkeen kirjaamisen tarkoitukseksi tunnistettiin lausekkeen julkistaminen ja sitä kautta saatavat oikeusvaikutukset. Negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuuden toteuttamista kannatettiin luotonantajan aseman parantamisen ja rahoitusjärjestelyiden toimintamahdollisuuksien lisäämisen vuoksi.<sup>116</sup> Arviomuistioon annetussa lausunnossa ehdotettiin negative pledge -lausekkeen kirjaamista nimenomaan luotonantajan suojaksi, mutta työryhmän mietinnössä tarkasteltiin lausekkeen kirjaamista myös kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Työryhmän mukaan kiinteistön luovutusta koskevia pätemättömiä ehtoja on pidetty sopimusvapauden kannalta ankarina, joten negative pledge -lausekkeen kaltainen määräaikainen määräämisvallan rajoitus koettiin mahdolliseksi.<sup>117</sup> MK:een on lisäksi jo aiemmin sisältynyt poikkeuksena sellaisia kiinteistön omistajan määräämisvaltaa

---

<sup>114</sup> Arviomuistiossa esitettiin useita ehdotuksia, jotka eivät lopulta päätyneet hallituksen esitykseen, kuten sähköinen panttikirja -ilmaisusta luopuminen kiinteistöpanntioikeutta koskevan terminologian selkeyttämiseksi.

<sup>115</sup> Suomen Asianajajaliitto 2022, s. 11–12.

<sup>116</sup> Oikeusministeriö 2023, s. 4; 68. Mietinnön mukaan kirjaamismahdollisuutta ei tule sisällyttää lakiin, jos siitä syntyy olennaista haittaa ja epäselvyyttä. Oikeusministeriö 2023, s. 68–69.

<sup>117</sup> Oikeusministeriö 2023, s. 68.

rajoittavia ehtoja, joita voidaan kirjata.<sup>118</sup> Työryhmä päätyi mietinnössään kannattamaan negative pledge -lausekkeen kirjaamista sekä luotonantajan että kiinteistön myyjän hyväksi.<sup>119</sup>

Työryhmän mietintöön annetuissa lausunnoissa kannatettiin negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuuden toteuttamista sekä luotonannon että kiinteistön luovutuksen yhteydessä.<sup>120</sup> MML ehdotti, että negative pledge -lausekkeiden sivullisittomuudesta tulisi nimenomaisesti mainita lain tasolla, jotta saataisiin selvyys siihen, sitooko kirjaamaton negative pledge -lauseke siitä tietoista sivullista vai ei.<sup>121</sup> Lisäksi lausunnoissa esitettiin täsmennyksiä ehdotettuun lakitekstiin sekä nostettiin esille huomiotta jääneitä seikkoja, joista osa otettiin osaksi lopullista lainsäädäntöä ja HE:tä.

Työryhmän mietinnön pohjalta laadittiin HE:n luonnos, jonka lausuntokierroksella kannatettiin edelleen negative pledge -lausekkeen kirjaamisen mahdollistamista. Eriävät mielipiteet kohdistuivat pääosin siihen, onko kirjaamismahdollisuuden käyttö perusteltua rajata elinkeinotoiminnan harjoittamiseen. Oikeusministeriön vastineen mukaan tarvetta lakiehdotuksen muuttamiseen elinkeinotoimintaa koskevan rajauksen osalta ei kuitenkaan ollut ja se päätettiin jättää myös lopulliseen lain sanamuotoon.<sup>122</sup> HE annettiin keväällä 2024 ja MK:n osittaisuudistus tuli voimaan 1. marraskuuta 2024.<sup>123</sup>

## 2.5 Negative pledge -lauseketta koskeva uusi sääntely

Negative pledge -lausekkeen kannalta keskeiset säännökset ovat MK 17 luvun uusi 1 a § sekä MK 2 luvun 11 §:n uudet 3 ja 4 momentit. Kiinteistön kaupan pätemättömiä ehtoja koskevaan MK 2 luvun 11 §:ään lisättiin uutena poikkeuksena negative pledge -lausekkeen

<sup>118</sup> MK 2:11.2:n mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan kirjata ehto, joka rajoittaa kiinteistön luovuttamista rakentamattomana edelleen tai sovittua kauppahintaa korkeammasta hinnasta.

<sup>119</sup> Työryhmä esitti kolme etenemisvaihtoehtoa, jotka olivat lain pysyttäminen ennallaan, lain muuttaminen siten, että negative pledge -lauseke voidaan kirjata vallinnanrajoituksena luotonannon yhteydessä tai lain muuttaminen siten, että lausekkeen kirjaaminen on mahdollista luotonannon lisäksi kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Oikeusministeriö 2023, s. 95–96.

<sup>120</sup> Negative pledge -lausekkeeseen liittyvää lausuntopalautetta antoivat kuusi tahoa, jotka kaikki myös kannattivat kirjaamismahdollisuuden lisäämistä MK:een. Ks. Maanmittauslaitos 2023, s. 13–16; Senaatti-kiinteistöt 2023, s. 4; Suomen Kiinteistöliitto ry 2023, s. 3; Finanssiala ry 2023, s. 2–3; Elinkeinoelämän keskusliitto 2023, s. 3; Suomen Asianajajaliitto 2023, s. 4–5.

<sup>121</sup> Maanmittauslaitos 2023, s. 13–14.

<sup>122</sup> Oikeusministeriön mukaan mahdollista laajentamista voidaan tarkastella sääntelyn soveltamisesta saatavien käytännön kokemusten myötä. Oikeusministeriö 2024, s. 8–9.

<sup>123</sup> Negative pledge -lausekkeen kirjaamisen mahdollistamisen lisäksi MK:n osittaisuudistuksessa toteutettiin myös muita yritysten rahoitusjärjestelyiden kannalta keskeisiä muutoksia. MK:ssa vahvistettiin käyttöoikeuden kirjaamisen mahdollisuus vesialueeseen, mikä on esimerkiksi tuulivoimahankkeiden kannalta keskeinen selvitys lainsäädännön tasolla. Lisäksi MK:ta muutettiin rakennusta ja laitetta koskevan kirjauksen (14 luvun 4 §) osalta siten, että tarkoituksena on mahdollistaa sale and leaseback -järjestelyt.

kirjaamismahdollisuus.<sup>124</sup> MK 2 luvun 11.3 § sallii kiinteistön kauppakirjaan otetun negative pledge -lausekkeen. Tässä yhteydessä negative pledge -lausekkeella tarkoitetaan sellaista ostajan sitoumusta, jonka mukaan ostaja ei saa pantata kiinteistöä ilman myyjän suostumusta. MK 2 luvun 11.3 §:n mukaan edellytyksenä kirjauksen tekemiselle on, että ostaja harjoittaa elinkeinotoimintaa ja lauseke on otettu osaksi kiinteistön kauppakirjaa. Lisäksi negative pledge -lausekkeen voimassaololle on asetettu rajoituksia. MK 2 luvun 11.4 §:ssä säädetään negative pledge -lausekkeen kirjaamisesta ja oikeusvaikutuksista.<sup>125</sup> HE:n mukaan tässä yhteydessä negative pledge -lausekkeen kirjaamismenettely vastaa vallintarajoituksen merkitsemisestä (MK 12:5).<sup>126</sup>

Negative pledge -lauseketta nimenomaisesti koskeva pykälä on MK 17 luvun 1 a §. Tämän pykälän 1 momentissa säädetään luottosuhteen yhteydessä annetun negative pledge -lausekkeen kirjaamisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Negative pledge -lausekkeeseen viitataan sitoumuksena, jolla rajoitetaan kiinteistön omistajan oikeutta perustaa kiinteistöön kohdistuvia panttioikeuksia ilman velkojan suostumusta. Lain esitöissä tarve lausekkeen kirjaamiseen on liitetty yritysrahoitukseen, jossa kiinteistön panttaaminen ei ole vaihtoehto tai panttioikeus itsessään ei ole riittävä vakuus.<sup>127</sup>

Negative pledge -lausekkeen kirjaamiselle on asetettu MK 17 luvun 1 a §:ssä kolme edellytystä, jotka ovat yksilöidyn velkasuhteen olemassaolo, kiinteistön omistajan elinkeinotoiminnan harjoittaminen sekä lausekkeen kirjaaminen velkojan asemassa olevan hyväksi. Keskeinen ero edellä esiteltyyn pätemättömiä ehtoja koskevaan pykälään on siinä, että lauseke annetaan osana luottosopimusta eikä osana kiinteistön kauppakirjaa. Tästä seuraa myös se, että lauseke kirjataan pykälän perusteella luotonantajan suojaksi eikä kiinteistön myyjän. MK 17 luvun 1 a §:n 2 momentissa säädetään kirjatun negative pledge -lausekkeen sivullissitovuudesta ja 3 momentissa kirjauksen poistamisesta.

Seuraavaksi tarkastellaan edellä esitetystä pykälästä mahdollistettua negative pledge -lausekkeen kirjaamista. Tarkastelu kohdistetaan ensinnäkin lausekkeen kirjaamiselle asetettuihin edellytyksiin eli siihen, mitkä seikat tulee täyttyä, jotta tällaista kirjausta voidaan

---

<sup>124</sup> MK 2 luvun 11 §:n yksityiskohtainen tarkastelu on rajattu tutkielman ulkopuolelle. MK 2 luvun 11 §:ää sivutaan kuitenkin yleisellä tasolla kokonaiskuvan saamiseksi.

<sup>125</sup> Oikeusvaikutusten osalta MK 2 luvun 11.4 § sisältää viittaussäännöksen MK 17 luvun 1 a §:ään.

<sup>126</sup> HE 24/2024 vp, s. 73. Viittaus vallintarajoitusta koskevaan pykälään ei ilmene suoraan MK 2:11:n sanamuodosta. MK 2 luvun 11.4 §:n mukaan kirjaus toteutetaan lainhuudatusasian ratkaisun yhteydessä tai muutoin hakemuksesta.

<sup>127</sup> HE 24/2024 vp, s. 55.

hakea. Laissa on suoraan asetettu edellytykseksi elinkeinotoiminnan harjoittaminen, lausekkeen kirjaaminen velkojan asemassa olevan hyväksi ja lausekkeen liittyminen yksilöityyn velkasuhteeseen. HE:ssä on pyritty tarkentamaan näitä edellytyksiä sekä niiden täyttymisestä annettavaa riittävää selvitystä. Näin ollen kirjaamisen edellytysten tarkastelu keskittyy lainsäädännön lisäksi myös vahvasti lain esitöihin. Sääntelyn uutuuden vuoksi esitöiden merkitys on lakia tulkittaessa huomattava. Aukolliset esityöt johtavat kuitenkin tulkintaongelmiin käytännön kokemusten sekä oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden puuttuessa. Toiseksi tarkastellaan kirjauksen hakemista ja samalla sivutaan myös kirjatun lausekkeen voimassaoloa sekä kirjauksen poistamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

### 3 Negative pledge -lausekkeen kirjaamisen edellytykset

#### 3.1 Elinkeinotoiminnan harjoittamista koskeva edellytys

##### 3.1.1 Elinkeinotoiminnan määritelmä

Negative pledge -lausekkeen kirjaaminen edellyttää MK 17 luvun 1 a §:n mukaan sitä, että kiinteistön omistaja harjoittaa elinkeinotoimintaa. MK:ssa tai sen esitöissä ei ole kuitenkaan määritelty sitä, mitä elinkeinotoiminnan harjoittamisella tarkoitetaan tässä yhteydessä. HE:n mukaan edellytys elinkeinotoiminnan harjoittamisesta sisällytettiin MK 17 luvun 1 a §:ään, koska negative pledge -lausekkeitä käytetään yleensä ammattimaisessa yritysluotonannossa. Muissa tilanteissa kiinteistökiinnityksen tulisi olla luotonantajalle riittävä vakuus.<sup>128</sup> Tämä viittaa siihen, että negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuuden ulkopuolelle olisi rajattu yksityishenkilöitä koskeva luotonanto.

Edellä mainitun lisäksi HE:ssä on suppeasti avattu elinkeinotoiminnan harjoittamisen ulkopuolelle rajattuja tilanteita. HE:n mukaan negative pledge -lausekkeen ainoa tunnistettava käyttötarkoitus elinkeinotoiminnan ulkopuolella on pienissä asunto-osakeyhtiöissä, joissa huoneistojen hankinnan rahoittaminen edellyttää kiinteistöön kohdistuvaa negative pledge -lauseketta. Tällaisten tilanteiden rajaamista kirjaamismahdollisuuden ulkopuolelle perusteltiin arvon kaksoispanntaustilanteiden harvinaisuudella taloyhtiöiden kohdalla.<sup>129</sup> Tämä tarkoittaa, ettei negative pledge -lausekkeiden kirjaamismahdollisuus tämän perusteella koske kaikkea ammattimaista yritysluotonantoa, vaan osa yrityksistä on rajattu sääntelyn ulkopuolelle. HE:n perusteella elinkeinotoiminnan harjoittamisen vaatimus ei täyty taloyhtiöiden kohdalla. Sen sijaan HE:ssä viitataan nimenomaisesti asunto-osakeyhtiöihin.<sup>130</sup> Nähdäkseni termin ”taloyhtiö” käyttö tässä yhteydessä on ongelmallista, koska taloyhtiö voi asunto-osakeyhtiön lisäksi viitata myös keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön<sup>131</sup>. HE:ssä tai sitä koskevissa lausunnoissa ei kuitenkaan ole laisinkaan noteerattu keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä.

Edellä esitetyn HE:n lausuman perusteella on epäselvää, onko MK 17 luvun 1 a §:ssä mainittu elinkeinotoiminnan harjoittamista koskeva edellytys määritelty siten, etteivät asunto-osakeyhtiöt täyty sitä laisinkaan vai siten, että asunto-osakeyhtiöt voivat tapauskohtaisesti

---

<sup>128</sup> HE 24/2024 vp, s. 55; 88.

<sup>129</sup> HE 24/2024 vp, s. 55. Vrt. Finanssiala ry 2024, s. 2, jossa todetaan, ettei riski arvon kaksoispanntauksesta ole vain teoreettinen.

<sup>130</sup> HE 24/2024 vp, s. 55.

<sup>131</sup> Taloyhtiö termin tulkinnasta, ks. Majamaa 2020, s. 923 alaviitteineen.

täyttää edellytyksen. HE:seen annetuissa lausunnoissa HE:n lausuma on tulkittu siten, että elinkeinotoiminnan harjoittamisen ulkopuolelle on rajattu taloyhtiöt.<sup>132</sup> Suomen Kiinteistöliitto ry on lausunnossaan esimerkiksi ehdottanut kirjaamismahdollisuuden mahdollista laajentamista asunto-osakeyhtiöihin, mutta tietyissä rajoissa.<sup>133</sup> Lisäksi MML:n juristi on tulkinnut HE:n lausumaa siten, etteivät asunto-osakeyhtiöt täytä elinkeinotoiminnan harjoittamista koskevaa vaatimusta.<sup>134</sup>

Kokonaisuudessaan elinkeinotoiminnan harjoittamisen määritelmä on jäänyt MK:n esitöissä hyvin avoimeksi ja tulkinnanvaraiseksi. MK:n pykälän tai esitöiden perusteella ei ole mahdollista saada selville, mitä elinkeinotoiminnan harjoittamisen vaatimuksen täytyminen edellyttää, ja millainen selvitys vaatimuksen täyttymisestä on esitettävä. Näin ollen on tarpeen tarkastella elinkeinotoiminnan määritelmää ja sen täyttymistä muissa yhteyksissä, jotta voidaan saada analogista tukea MK 17 luvun 1 a §:ään sisältyvän edellytyksen tulkintaan.

Oikeuskirjallisuudessa on todettu, ettei elinkeinotoiminnan määritelmä ole yksiselitteinen ja että se vaihtelee laista riippuen.<sup>135</sup> MK:ssa elinkeinotoimintaa koskeva rajausta sisältyi aiemmin MK 14 luvun 4 §:ään, jossa säännellään rakennusta ja laitetta koskevan oikeuden kirjaamisesta. Tässä yhteydessä elinkeinotoiminta ymmärrettiin laajasti liike- ja ammattitoiminnaksi, jolloin se tarkoitti kaikkea ammattimaisesti harjoitettua taloudellista toimintaa.<sup>136</sup> Elinkeinotoiminnan määritelmän ulkopuolelle on yleensä rajattu ainoastaan yksityiskäyttö, jolla tarkoitetaan asumiskäyttöä ja vapaa-aikaa.<sup>137</sup> MK 14 luvun 4 §:n yhteydessä elinkeinotoiminnan harjoittamisen kannalta ratkaisevaa oli nimenomaan esineen kuulumisen elinkeinotoimintaan. Kiinteistöä voitiin siis käyttää elinkeinotoiminnan ohella myös asumiseen. Jos esine koski ainoastaan asumiskäyttöä, ei kirjauksen tekeminen ollut mahdollista. HE:n mukaan kirjaamiskäytännössä riittäväksi selvitykseksi esineen kuulumisesta elinkeinotoiminnan piiriin katsottiin kiinteistön omistajan antama ilmoitus asiasta.<sup>138</sup> Näin ollen edellytyksen täyttymistä ei tutkittu tämän tarkemmin kirjaamisen menettelyn yhteydessä. Elinkeinotoimintaa koskeva rajausta kuitenkin poistettiin MK

---

<sup>132</sup> Suomen Asianajaliitto 2024, s. 2; Suomen Kiinteistöliitto ry 2024, s. 2. Ks. myös Suomen Kiinteistöliitto ry 2023, s. 3.

<sup>133</sup> Suomen Kiinteistöliitto ry 2024, s. 2.

<sup>134</sup> Juristi, Maanmittauslaitos. Puhelinkeskustelu, marraskuu 2024.

<sup>135</sup> Wilhelmsson – Jääskinen 2001, s. 42. Elinkeinotoiminnan määritelmästä avoimen yhtiön ja kommandiittiyhtiön yhteydessä, ks. Villa 2023, s. 96–100.

<sup>136</sup> HE 24/2024 vp, s. 21. Ks. myös HE 120/1994, s. 31 ja 97; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 357–358.

<sup>137</sup> Niemi 2012, s. 425; Tepora 2008, s. 259.

<sup>138</sup> HE 24/2024 vp, s. 21. Teporan mukaan elinkeinotoiminnan määritelmän täyttymiseen on MK:n kirjaamiskäytännössä suhtauduttu kirjaamismyönteisesti. Tepora 2008, s. 259.

14 luvun 4 §:stä MK:n osittaisuudistuksen yhteydessä, koska HE:n mukaan rajausta katsottiin epätarkoituksenmukaiseksi. Lisäksi elinkeinotoimintaa koskevan edellytyksen täyttymisen tutkiminen kirjaamismenettelyssä oli osoittautunut haasteelliseksi.<sup>139</sup>

Elinkeinotoiminnan määritelmä sisältyy myös YrKiinL:iin. YrKiinL 1 §:n mukaan irtaimeen omaisuuteen voidaan perustaa kiinnitys, jos se kuuluu kaupparekisteriin merkityn elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan. Tämä tarkoittaa, että YrKiinL:n osalta elinkeinonharjoittajan määritelmä ratkaistaan kaupparekisterilain (564/2023, KRekL) 3.1 §:n perusteella. KRekL:ssa yritykset ja yhteisöt ovat harjoittamansa toimintansa laadusta tai tarkoituksesta huolimatta luokiteltavissa elinkeinonharjoittajiksi, jos ne ovat KRekL 3.1 §:n perusteella ilmoitusvelvollisia.<sup>140</sup> Tällaisia ilmoitusvelvollisia ovat esimerkiksi asunto-osakeyhtiöt. Elinkeinotoiminnan harjoittamisen ulkopuolelle on rajattu ainoastaan yksityishenkilöt. Lopputuloksena on, ettei YrKiinL:iin sisältyvä elinkeinotoiminnan määritelmä näin rajoita yritysten mahdollisuuksia käyttää luoton vakuutena yritysikiinnitystä.<sup>141</sup>

MK:n yhteydessä negative pledge -lausekkeen käyttötarkoitus liittyy yritysluotonantoon, kuten YrKiinL:n yhteydessä. MK:n esitöiden perusteella kuitenkin vaikuttaa, ettei elinkeinotoiminnan määritelmää tulkita yhtä laajasti kuin YrKiinL:n yhteydessä. Lisäksi aikaisemmin MK 14 luvun 4 §:n kohdalla elinkeinotoiminnan vaatimuksen täyttymiseen on suhtauduttu kirjaamismenettelyssä melko kevyesti. Nyt MK 17 luvun 1 a §:n kohdalla suhtautuminen vaikuttaa olevan tiukempaa. Nähdäkseni MK:n esitöiden perusteella on epäselvää, millä perusteilla edellytyksen katsotaan täytyvän ja jäävätkö asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt sääntelyn ulkopuolelle.

### 3.1.2 Täyttääkö asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö elinkeinotoiminnan harjoittamista koskevan edellytyksen?

Kuten edellä todettiin, asunto-osakeyhtiöiden kuuluminen negative pledge -lausekkeiden kirjaamismahdollisuuden piiriin vaikuttaa epäselvältä. HE:n mukaan negative pledge -lauseketta käytetään muussa kuin elinkeinotoiminnassa silloin, kun sitä käytetään

---

<sup>139</sup> HE 24/2024 vp, s. 59.

<sup>140</sup> Tuomisto 2007, s. 28–30.

<sup>141</sup> YrKiinL:ssa edellytetään elinkeinonharjoittajan määritelmän täyttymisen lisäksi sitä, että kiinnitettävää omaisuutta käytetään elinkeinotoiminnassa. Näin ollen, jos asunto-osakeyhtiöllä ei ole elinkeinotoiminnassa käytettävää kiinnityskelpoista omaisuutta, ei yritysikiinnityksen perustaminen ole mahdollista.

taloyhtiöiden ja nimenomaan asunto-osakeyhtiöiden kohdalla.<sup>142</sup> Epäselvää on, voiko asunto-osakeyhtiö täyttää elinkeinotoimintaa koskevan määritelmän siten, että negative pledge -lausekkeen kirjaaminen asunto-osakeyhtiön omistamaan kiinteistöön on mahdollista. Tämän takia on tarpeen selkeyttää asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia harjoittaa elinkeinotoimintaa.

Asunto-osakeyhtiön pääasiallisena tarkoituksena on asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AOYL) 1 luvun 2 §:n mukaan kiinteistön ja rakennuksen hallitseminen osakkaiden asumistarpeiden toteuttamiseksi.<sup>143</sup> Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan AOYL 1 luvun 5.2 §:n mukaan määrätä myös muusta toiminnasta, mikäli muu toiminta liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön. Lisäksi AOYL 1 luvun 2 § edellyttää, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä huoneistojen pinta-alasta yli puolet on määrättävä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.<sup>144</sup> Jos asunto-osakeyhtiön toiminta muuttuu yhtiön tarkoituksen ulkopuoliseksi toiminnaksi, kuten elinkeinotoiminnaksi, tarvitaan siihen kaikkien osakkaiden suostumus.<sup>145</sup> Oikeuskirjallisuuden mukaan rajanveto elinkeinotoiminnan ja yhtiön tarkoituksen mukaisen toiminnan välillä ei ole suoraviivaista. Asunto-osakeyhtiö voi esimerkiksi omistaa liikehuoneistoja, jos yhtiö on saanut ne hallintaansa yhtiötä perustettaessa, eikä tällöin kyse ole yhtiön tarkoituksen ulkopuolisesta toiminnasta.<sup>146</sup>

Esitöiden perusteella asunto-osakeyhtiöiden tavanomaisen toiminnan ei katsota täyttävän elinkeinotoiminnan harjoittamista koskevaa edellytystä.<sup>147</sup> Tämä voi viitata siihen, että asunto-osakeyhtiöt on rajattu kirjaamismahdollisuuden ulkopuolelle silloin, kun ne harjoittavat tavanomaista toimintaa, mutta mikäli asunto-osakeyhtiö harjoittaa elinkeinotoimintaa, lausekkeen kirjaaminen yhtiön omistamalle kiinteistölle on mahdollista. Kuten edellä ilmenee, asunto-osakeyhtiön toiminta voi poiketa tavanomaisesta toiminnasta. Asunto-osakeyhtiön laajamittaista elinkeinotoiminnan harjoittamista rajoittavat AOYL:n yhtiön toimintaa koskevat säännökset. Asunto-osakeyhtiötä ei välttämättä pidetä varsinaisena

---

<sup>142</sup> HE 24/2024 vp, s. 55.

<sup>143</sup> AOYL 1:2:sta ilmenee asunto-osakeyhtiön tarkoitus ja AOYL 1:5:sta toiminta, jota yhtiön on harjoitettava 2 §:ssä säädetyn tarkoituksen toteuttamiseksi. Tällä toiminnalla tarkoitetaan esimerkiksi kiinteistön ja rakennuksen ylläpitoa ja kehittämistä. HE 24/2009 vp, s. 50.

<sup>144</sup> Yhden huoneiston asunto-osakeyhtiön perustaminen on myös sallittua. HE 24/2009 vp, s. 48.

<sup>145</sup> HE 24/2009 vp, s. 51; Sillanpää – Vaahtera 2011, s. 24–25; Furuhejm ym. 2019a, s. 45. Edellä mainitun asuinkäyttöä koskevan pinta-alavaatimuksen tulee kuitenkin täytyä myös tässä yhteydessä.

<sup>146</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 45.

<sup>147</sup> Oikeusministeriö 2024, s. 9.

elinkeinonharjoittajana, koska yhtiön tarkoitus on laissa rajattu. Tämä kuitenkin riippuu siitä, miten tilannetta halutaan tulkita. Esimerkiksi KRekL:ssa ja YrKiinL:ssa asunto-osakeyhtiö täyttää elinkeinonharjoittajan määritelmän. Toisin sanoen asunto-osakeyhtiö voi täyttää elinkeinonharjoittajan määritelmän, vaikka AOYL:n perusteella yhtiön pääasiallinen tarkoitus ei voi olla elinkeinotoiminnan harjoittaminen. Jos tilannetta verrataan MK 14 luvun 4 §:ään, niin elinkeinotoiminnan harjoittaminen voi täytyä, vaikka kiinteistöä käytettäisiin elinkeinotoiminnan lisäksi asumiseen. Tämän pohjalta voi olla mahdollista osoittaa, että MK 17 luvun 1 a §:n edellyttämä vaatimus elinkeinotoiminnan harjoittamisesta täyttyy tapauskohtaisesti myös asunto-osakeyhtiöiden kohdalla.

Esitöistä on havaittavissa, että asunto-osakeyhtiöiden rajaaminen elinkeinotoiminnan vaatimuksen ulkopuolelle perustuu mahdollisesti siihen, missä yhteydessä asunto-osakeyhtiön omistamalle kiinteistölle yleensä tehdään negative pledge -lauseketta koskeva kirjaus. Lauseke kirjataan asunto-osakeyhtiön omistamalle kiinteistölle todennäköisesti silloin, kun yhtiön osakas saa luottoa. Kun asunto-osakeyhtiön osakas panttaa luottonsa vakuudeksi osakkeet, vaatii luotonantaja usein yhtiötä olemaan panttaamatta kiinteistöä. Kuten edellä on todettu, tämä perustuu siihen, että panttina olevien osakkeiden arvo linkittyy kiinteistön arvoon.<sup>148</sup> Jos yhtiö panttaa kiinteistönsä omien velvoitteidensa vakuudeksi, on osakkaan tekemä osakepantti luotonantajan näkökulmasta riskialtis. Erityisesti HE:tä edeltäneessä työryhmän mietinnössä viitattiin siihen, että edellä mainitussa tilanteessa kuluttaja on luotonantajana, joten kyse ei ole elinkeinotoiminnan harjoittamisesta.<sup>149</sup> Tämä perustelu ei kuitenkaan liity mitenkään kiinteistön omistajan elinkeinotoiminnan harjoittamiseen ja todennäköisesti tästä syystä sitä ei sisällytetty lopulliseen HE:een. Tästä huolimatta on mahdollista, että kyseinen ajatus on vaikuttanut taustalla elinkeinotoimintaa koskevaa rajausta asetettaessa. Lain sanamuodon mukaan elinkeinotoiminnan harjoittaminen koskee kuitenkin vain sitä, harjoittaako kiinteistön omistaja elinkeinotoimintaa. Näin ollen sillä ei pitäisi olla merkitystä, onko luotonantajana yhtiön osakas.<sup>150</sup>

Asunto-osakeyhtiöiden lisäksi myös keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla voi esiintyä epäselvyyttä elinkeinotoiminnan harjoittamisen osalta. Keskinäisellä

---

<sup>148</sup> Ks. luku 2.2.

<sup>149</sup> Oikeusministeriö 2023, s. 96. Myös Suomen Kiinteistöliitto ry on HE:een antamassaan lausunnossaan pitänyt kirjaamismahdollisuuden rajaamista elinkeinotoimintaan erityisen tärkeänä, koska taloyhtiöiden rahoitus tapahtuu yleensä osakkaiden kautta. Suomen Kiinteistöliitto ry 2024, s. 2.

<sup>150</sup> Kirjauksen tekemistä muun kuin luotonantajan kiinteistöön tarkastellaan luvussa 3.2.2.

kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan AOYL 28 luvun 2 §:n mukaan sellaista muuta osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä yhtiön tarkoituksiksi on määrätty vähintään yhden rakennuksen tai sen osan omistaminen tai hallinta.<sup>151</sup> Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eroaa asunto-osakeyhtiöstä siinä, ettei keskinäiseltä kiinteistöosakeyhtiöltä edellytetä asuinkäyttöä koskevan pinta-alavaatimuksen täyttämistä.<sup>152</sup> Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön voidaan soveltaa AOYL:a. Käytännössä on kuitenkin melko yleistä, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty AOYL:n sijasta OYL:n soveltamisesta.<sup>153</sup>

Keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ei ole esitöissä noteerattu lainkaan. MML:n juristin mukaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi mahdollisesti täyttää elinkeinotoiminnan harjoittamisen vaatimuksen, jos kaupparekisteriin merkattu toimiala osoittaa sen, että yhtiö harjoittaa elinkeinotoimintaa.<sup>154</sup> Tämän perusteella elinkeinotoiminnan harjoittamisen ulkopuolelle on suoraan asetettu ainoastaan asunto-osakeyhtiöt. Nähdäkseni on hyvin ristiriitaista, että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta elinkeinotoiminnan harjoittamisen toteutuminen katsotaan kaupparekisteriin tehdyn toimialamerkinnän perusteella, mutta asunto-osakeyhtiön kohdalla tällaista ei tehdä.

### 3.1.3 Edellytyksen täyttymisen tutkiminen

Esitöiden perusteella ei saada selville, millä perusteilla elinkeinotoiminnan harjoittamista koskeva edellytys katsotaan täytetyksi tai miten kirjaamismenettelyssä on tarkoitus tarkistaa edellytyksen täyttyminen. Tässä yhteydessä ei ole esimerkiksi mainittu, että kirjauksen hakijan tulisi esittää selvitys elinkeinotoiminnan harjoittamisesta. Kirjaamismenettelyssä lähtökohtana on, että kirjauksen hakija esittää kirjaamista varten tarvittavan selvityksen.<sup>155</sup> MML:n juristin mukaan elinkeinotoiminnan harjoittaminen tarkistetaan kuitenkin kaupparekisteriin tehdystä toimialakuvauksesta.<sup>156</sup> MK 6 luvun 4 §:n mukaan kirjaamisviranomaisen on viran puolesta hankittava selvitys sellaisista rekistereistä, jotka ovat

---

<sup>151</sup> Asunto-osakeyhtiötä vastaavasti keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön jokaisen osakkeen on joko yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa tuotettava hallintaoikeus huoneistoon tai muuhun rakennuksen taikka kiinteistön osaan. Tämä edellytys erottaa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tavallisesta kiinteistöosakeyhtiöstä, ks. Ks. Engblom ym. 2023, s. 292–295.

<sup>152</sup> Furuhejm ym. 2019b, s. 460. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä ei siten tarvitse olla asuntoja.

<sup>153</sup> Majamaa 2020, s. 925 alaviitteineen. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi soveltaa AOYL:a myös osittain, jolloin muilta osin sovelletaan OYL:a.

<sup>154</sup> Juristi, Maanmittauslaitos. Puhelinkeskustelu, joulukuu 2024.

<sup>155</sup> Maanmittauslaitos 2024a, s. 16.

<sup>156</sup> Juristi, Maanmittauslaitos. Puhelinkeskustelu, marraskuu 2024.

kirjaamisviranomaisen käytettävissä. Esimerkiksi kaupparekisteri on tällainen rekisteri. Jos elinkeinotoiminnan harjoittaminen katsotaan suoraan kaupparekisterin perusteella, ei kirjaamista haettaessa edellytetä selvityksen esittämistä elinkeinotoiminnan harjoittamiseen liittyen. Tosin selvityksen esittäminen on todennäköisesti tarpeen esimerkiksi asunto-osakeyhtiön kohdalla, mikäli yhtiön tarkoitus poikkeaa tavanomaisesta.

Elinkeinotoiminnan harjoittamisen tarkistaminen kaupparekisteristä voi mahdollisesti edellyttää toimialakuvauksen tulkintaa. Kaupparekisteriin sisällytetty yrityksen toimialakuvaus voi olla hyvinkin laaja tai suppea, eikä välttämättä täysin vastaa yrityksen sen hetkistä tilannetta. Myös tavallisen osakeyhtiön kohdalla tilanne voi olla sellainen, ettei elinkeinotoiminnan harjoittamisen vaatimus täyty kaupparekisteriin merkityn toimialamerkinnän perusteella. Esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiöt eivät välttämättä harjoita elinkeinotoimintaa, vaan niiden kaupparekisteriin merkattu toimiala voi olla kiinteistön omistaminen ja hallinta. Kysymykseksi nousee, estääkö tämä negative pledge -lausekkeen kirjaamisen vai riittääkö osakeyhtiömuotoisen yhtiön kohdalla pelkän yhtiömuodon olemassaolo. Jos on riittävää, että yhtiö on yhtiömuodoltaan osakeyhtiö eikä toimialakuvauksella ole merkitystä, ovat elinkeinotoiminnan harjoittamista koskevan edellytyksen täyttymisen kriteerit hyvin epäselvät. Tällöinhän tilanne on nimenomaisesti se, ettei yhtiö harjoita elinkeinotoimintaa.

Epäselvää on siten se, onko tietyt yhtiömuodot rajattu kirjaamismahdollisuuden ulkopuolelle vai katsotaanko elinkeinotoiminnan harjoittaminen nimenomaan sen mukaan, harjoittaako yhtiö elinkeinotoimintaa riippumatta sen yhtiömuodosta. Kirjaamismenettelyn yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa kovin laajaa tutkintaa. Kirjaamismenettelyn tehokkuuden kannalta olisi kannattavampaa, ettei elinkeinotoiminnan harjoittamisen täyttymistä katsota tulkitsemalla kaupparekisteriin merkattua toimialakuvausta. Tämä taas johtaa siihen, että elinkeinotoiminnan harjoittamista koskevan edellytyksen täytyminen määräytyisi suoraan yhtiömuodon perusteella. Nähdäkseni HE kuitenkin viittaa enemmän siihen suuntaan, että tarkoituksena on nimenomaan tutkia, harjoittaako yhtiö elinkeinotoimintaa. Toisin sanoen MML:n on tulkittava yhtiön elinkeinotoiminnan harjoittamista, mikä todennäköisesti tapahtuisi edellä kuvatulla tavalla kaupparekisterimerkintää tulkitsemalla ja mahdollisesti yhtiöltä saatavalla lisäselvityksellä.<sup>157</sup>

---

<sup>157</sup> Mikäli kirjaamisviranomainen hylkää hakemuksen sillä perusteella, ettei kiinteistön omistaja harjoita elinkeinotoimintaa, kirjaamisviranomaisen on annettava hakijalle erillinen ratkaisupäätös, johon liitetään

Lisäksi vastaan voi tulla tilanne, jossa lausekkeen kirjaamista on hakenut osakeyhtiö, mutta yhtiö muuttaa kirjauksen tekemisen jälkeen yhtiömuotonsa asunto-osakeyhtiöksi. MK 6 luvun 9.1 §:n mukaan hakemuksen vireilletulon jälkeen syntynyt oikeudellinen seikka ei estä kirjaamista. Ratkaisu korjataan virheellisenä, jos kyseessä on asiavirhe tai tekninen virhe.<sup>158</sup> Muuttuneiden olosuhteiden kohdalla ei ole kyse kummastakaan edellä mainitusta. Lisäksi kirjauksella suojatun luotonantajan aseman turvaamisen kannalta ei olisi tarkoituksenmukaista, että kirjaus poistettaisiin muuttuneen yhtiömuodon takia.<sup>159</sup> Näin ollen kirjaus jää voimaan, koska kirjaus on pätevä, mikäli kirjaamisen edellytykset ovat täyttyneet hakemisajankohtana. Huomionarvoista on, että yhtiömuodon muutoksen kautta voidaan kuitenkin kiertää kirjauksen tekeminen asunto-osakeyhtiölle, jos kirjaaminen muutoin ei ole tilanteessa mahdollista.

MK 14 luvun 4 §:n osalta elinkeinotoiminnan edellytys poistettiin MK:n osittaisuudistuksen yhteydessä, koska tällaisen edellytyksen tutkiminen oli osoittautunut haasteelliseksi kirjaamisen yhteydessä.<sup>160</sup> Edellytys poistettiin epätarkoituksenmukaisena siitä huolimatta, että edellytystä asettaessa lainsäätäjät esitti edellytyksen tarpeellisuudelle seikkaperäiset perustelut. Edellytyksen asettamista perusteltiin esimerkiksi sillä, että laitteen irrottamista rakennuksesta voidaan pitää kuluttajasopimuksissa kohtuuttomana ehtona.<sup>161</sup> MK 17 luvun 1 a §:n yhteydessä edellytyksen asettamista perustellaan ainoastaan sillä, että muissa tilanteissa perinteisen kiinteistökiinnityksen tulisi olla riittävä vakuus eikä arvon kaksoispanntausta koskeva riski vaikuta yleiseltä taloyhtiöiden kohdalla.<sup>162</sup> Nähdäkseni perustelut eivät ole kovin vahvat, koska luotonantaja määrittelee yleensä vakuuksien riittävyyden tapauskohtaisesti ja negative pledge -lauseke voi olla käyttökelpoinen myös muissa tilanteissa

---

kirjallinen valitusosoitus (MK 7 luvun 9 § ja 10 § sekä MK 9 luvun 2 §). MML:n tekemään ratkaisuun voidaan MK 9 luvun 1 §:n mukaan hakea muutosta valittamalla maa- ja metsätalouden ministeriöön.

<sup>158</sup> Maanmittauslaitos 2024a, s. 26–27. MML:n mukaan asiavirheellä tarkoitetaan virhettä, joka on tapahtunut kirjaamisen edellytyksiä tutkittaessa. Tällöin kyse on tehdyn selvitystyön puutteellisuudesta tai lain soveltamisessa tapahtuneesta virheestä. Joka tapauksessa virhe liittyy kirjausta edeltäneisiin olosuhteisiin eikä kirjauksen jälkeen tapahtuneisiin olosuhteiden muutoksiin. Asiavirheen korjaamisesta säädetään MK 8 luvun 1 §:ssä.

<sup>159</sup> Oletettavasti luotonantaja on suojannut asemaansa myös luottosopimuksessa siten, että luotonantajan yhtiömuodon muuttaminen edellyttää luotonantajan suostumusta. Jos luotonantaja muuttaa yhtiömuotoaan ilman luotonantajan suostumusta, on kyse sopimusrikkomuksesta.

<sup>160</sup> HE 24/2024 vp, s. 59. Kuten edellä todettiin, MK 14 luvun 4 §:n mukaisen kirjauksen tekemisen yhteydessä toteutettu tutkinta oli kevyttä ja riittävänä selvityksenä pidettiin kiinteistön omistajan antamaa ilmoitusta elinkeinotoiminnan täyttymisestä.

<sup>161</sup> HE 120/1994 vp, s. 97.

<sup>162</sup> HE 24/2024 vp, s. 55. HE:seen annetuissa lausunnoissa on kuitenkin osoitettu edellä tehty tulkinta jossain määrin virheelliseksi, ks. Finanssiala ry 2024, s. 2–3.

kuin arvon kaksoispanntauksen yhteydessä. Lauseketta voidaan hyödyntää esimerkiksi OYL 13 luvun 10 §:n mukaisessa omien osakkeiden rahoituskieltoa koskevassa tilanteessa.<sup>163</sup>

Nähdäkseni on ristiriitaista, että samaan aikaan, kun elinkeinotoimintaa koskeva edellytys poistetaan MK 14 luvun 4 §:stä, se lisätään MK 17 luvun 1 a §:ään. Ristiriitaisuus perustuu siihen, että MK 17 luvun 1 a §:n yhteydessä elinkeinotoiminnan harjoittamisen tutkiminen voidaan olettaa lähes yhtä haasteelliseksi kuin MK 14 luvun 4 §:n yhteydessä. HE:stä annetuissa lausunnoissa on annettu useita eriäviä mielipiteitä kirjaamismahdollisuuden rajaamisesta elinkeinotoiminnan harjoittamiseen. Toisaalta rajausta pidettiin tarkoituksenmukaisena ja toisaalta taas epätarkoituksenmukaisena. Kuitenkin myös niissä lausunnoissa, joissa rajausta pidettiin tarkoituksenmukaisena, esille nostettiin mahdollisuus arvioida tulevaisuudessa kirjaamismahdollisuuden laajentamista asunto-osakeyhtiöihin.<sup>164</sup> Kaiken kaikkiaan on selvää, että elinkeinotoiminnan harjoittamista koskeva kirjaamisedellytys synnyttää tulkintaongelmia, joihin ei tällä hetkellä ole saatavilla vastausta laista, esitöistä taikka MML:n kirjaamismenettelyn käsikirjasta. Lisäksi tällaisen kirjaamisedellytyksen tarkoituksenmukaisuus voidaan kyseenalaistaa.

## 3.2 Yksilöintiin liittyvät kirjaamisen edellytykset

### 3.2.1 Kirjaamisen kohteen, kirjattavan oikeuden ja oikeudenhaltijan yksilöinti

HE:n mukaan negative pledge -lauseketta koskeva kirjaamismahdollisuus edistää kirjaamisjärjestelmän kehittämistä, jos rajoituksen yksilöintiä, tarkoituksenmukaisuutta ja julkistamista koskevat edellytykset täyttyvät.<sup>165</sup> Yksilöintivaatimus on seurausta MK:n järjestelmästä, koska kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin edellyttää täsmällisyysperiaatteen toteutumista. Täsmällisyysperiaatteen mukaan kirjaamisen kohde, kirjattava oikeus ja kirjattavan oikeuden haltija on määriteltävä ja yksilöitävä riittävän täsmällisesti ja yksiselitteisesti.<sup>166</sup> Elinkeinotoiminnan harjoittamisen lisäksi negative pledge -lausekkeen kirjaaminen edellyttää MK 17 luvun 1 a §:n mukaan sitä, että negative pledge -

---

<sup>163</sup> Ks. tarkemmin luvut 2.2 ja 3.2.2.

<sup>164</sup> Suomen Asianajajaliitto 2024, s. 2; Finanssiala ry 2024, s. 2; Suomen Kiinteistöliitto ry 2024, s. 2. Suomen Kiinteistöliitto ry on kannattanut elinkeinotoiminnan harjoittamista koskevaa edellytystä, mutta se on nostanut esille tarpeen huomioida nimenomaisesti asunto-osakeyhtiömuotoiset vuokratyöyhtiöt. Tässä yhteydessä on huomioitava lausunnonantajan subjektiiviset intressit. Todennäköisesti myös muissa yhteyksissä olisi tarpeen hyväksyä asunto-osakeyhtiömuotoisten yhtiöiden oikeus kirjata negative pledge -lauseke omistamalleen kiinteistölle.

<sup>165</sup> HE 24/2024 vp, s. 53–55.

<sup>166</sup> Niemi 2012, s. 41–42.

lauseke liittyy yksilöityyn velkasuhteeseen ja että lauseke on annettu velkojan asemassa olevan hyväksi.

Kirjaamisen kohteen yksilöinnin täyttää tietyn omistajan yksilöityyn kiinteistöön kohdistuvat rajoitukset.<sup>167</sup> MK 17 luvun 1 a §:ssä puhutaan nimenomaisesti kiinteistön omistajasta ja panttioikeuden perustamisesta kiinteistöön. Kysymykseksi nousee, voiko kirjaamisen kohteena olla ainoastaan kiinteistö vai voidaanko tällainen lauseke kirjata myös maanvuokraoikeuden rasiustodistukselle. Pykälän sisällöstä tai HE:stä ei saada suoraan vastausta edellä esitettyyn kysymykseen.

Negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuus on sijoitettu MK 17 lukuun, joka on kiinteistön panttioikeutta koskeva luku. MK 15 luku sisältää yleiset säännökset kiinteistöpanntioikeudesta. MK 15 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan kiinteistöpanntioikeus on mahdollista perustaa kiinteistöön, kiinteistön määräosaan tai määräälaan ja maanvuokraoikeuteen tai muuhun käyttöoikeuteen, joka kohdistuu toisen maa- tai vesialueeseen. Pykälän 2 momentin mukaan kiinteistön panntausta koskevia säännöksiä sovelletaan kiinteistön lisäksi kuitenkin vain kiinteistön määräosan ja määrääalan panntaamiseen. Momentti ei sisällä mainintaa maanvuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden panntaamisesta, vaan niistä säännellään erikseen MK 19 luvussa, joka koskee kiinnitystä ja panttioikeutta käyttöoikeuteen.

MK 17 luvun 1 a §:ää vastaavaa säännöstä ei löydy MK 19 luvusta. MK 19 luvun 3.2 § sisältää kuitenkin viittaussäännöksen, jonka mukaan kiinteistöpanntioikeutta koskevia 17 luvun 1–8 ja 10–13 pykälää on soveltuvin osin sovellettava myös käyttöoikeuteen kohdistuvaan panttioikeuteen. MK:n esitöiden mukaan sovellettavaksi tulevat ne säännökset, jotka koskevat panttioikeuden perustamista ja sen oikeusvaikutuksia.<sup>168</sup>

Kiinteistöpanntioikeutta koskevien säännösten soveltaminen ”soveltuvin osin” tarkoittaa sitä, ettei kaikkia kiinteistöä koskevia säännöksiä voida soveltaa käyttöoikeuteen. Tämä perustuu siihen, että käyttöoikeus on kiinteistöön nähden erilainen vakuuskohde, joten sen

---

<sup>167</sup> HE 24/2024 vp, s. 53. Kiinteistön yksilöinti tapahtuu kiinteistötunnuksella, ks. Niemi 2012, s. 32. Negative pledge -lausekkeen tulee MK:n mukaan koskea yksilöityä kirjaamisen kohdetta, joten luotonsaajan koko omaisuuteen kohdistuvan negative pledge -lausekkeen kirjaaminen ei ole tässä yhteydessä mahdollista. Jatkotutkimuksena olisi kuitenkin mahdollista tarkastella luotonsaajan koko omaisuuteen kohdistuvan negative pledge -lausekkeen kirjaamista esimerkiksi yritys kiinnitysrekisteriin ja samalla analogisesti hyödyntää MK:een sisältyvää negative pledge -lausekkeitä koskevaa sääntelyä. Tammi-Salminen on myös ehdottanut väitöskirjassaan kirjaamismahdollisuuden perustamista yritys kiinnitysrekisteriin, ks. Tammi-Salminen 2001a, s. 334–335.

<sup>168</sup> HE 120/1994 vp, s. 122.

erityispiirteet on otettava huomioon.<sup>169</sup> Tällaisia erityispiirteitä ovat esimerkiksi käyttöoikeuden määräaikaisuus ja mahdollisuus käyttöoikeuden ennaikaiseen lakkaamiseen. Edellä mainitut erityispiirteet on huomioitu MK 19 luvun 5 §:ssä siten, ettei panttioikeus käyttöoikeuteen lakkaa suoraan käyttöoikeuden lakkaamisen perusteella.<sup>170</sup> Täysin selvää ei kuitenkaan ole, onko lainsäätäjät tarkoittanut negative pledge -lauseketta koskevaa pykälää MK 17 lukuun sijoittaessaan, että pykälä tulee myös soveltuvin osin sovellettavaksi käyttöoikeuden kiinnittämisen yhteydessä.

HE:n nykytilan arviointi -osiossa viitataan Suomen Asianajajaliiton lausuntoon, jonka pohjalta negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuuden tarkastelu aloitettiin. Kyseisessä lausunnossa ehdotettiin negative pledge -lausekkeen kirjaamista kiinteistön tai laitoksen omistajan toimesta.<sup>171</sup> Mainintaa laitoksen omistajan kirjaamismahdollisuudesta ei kuitenkaan sisällytetty lopulliseen HE:een. Kyse voi olla siitä, että maininta laitoksen omistajasta on jäänyt epähuomiossa pois tai lainsäätäjät on tehnyt tarkoituksellisen valinnan laitoksen omistajan poisjättämisestä. Mikäli kyseessä on tarkoituksellinen päätös, voi se viitata siihen, ettei kirjaamismahdollisuutta ole tarkoitettu ulottaa käyttöoikeuden kiinnittämiseen. Toisaalta se voi myös tarkoittaa sitä, että lainsäätäjät on kokenut laitoksen omistajan mainitsemisen tarpeettomana, koska kiinteistön panttaamista koskevat säännökset soveltuvat viittaussäännöksen perusteella myös käyttöoikeuden panttaamiseen.

Lopullisessa lakitekstissä tai HE:n pykälää koskevissa perusteluissa ei kuitenkaan ole mainintaa vuokraoikeudesta tai laitoksen omistajasta. MK 17 luvun 1 a § tai HE eivät tästä huolimatta sisällä seikkoja, jotka antaisivat ymmärtää, ettei negative pledge -lausekkeen kirjaaminen vuokraoikeuden rasiustodistukselle olisi mahdollista. Tässä yhteydessä vuokraoikeus ei myöskään sisällä sellaisia erityispiirteitä, jotka estäisivät negative pledge -lausekkeen kirjaamisen kiinteistöä vastaavasti. Kuten edellä todetaan vuokraoikeuteen kohdistuvat erityispiirteet liittyvät pääosin vuokraoikeuden lakkaamiseen liittyviin seikkoihin. Vuokraoikeuden riippuvuus vuokrasopimuksesta ja vuokraoikeuden mahdollinen lakkaaminen kesken sopimuskauden voivat vaikuttaa negative pledge -lausekkeen

---

<sup>169</sup> Niemi 2020, s. 604.

<sup>170</sup> Niemi 2020, s. 606–607.

<sup>171</sup> HE 24/2024 vp, s. 37. Ks. myös Suomen Asianajajaliitto 2022, s. s. 11–12. Laitoksella tarkoitetaan tässä yhteydessä todennäköisesti maanvuokraoikeutta. Kiinnityskelpoinen vuokraoikeus yksilöidään vuokraoikeuden tunnuksella eli laitostunnuksella. Mikäli vuokraoikeudelle ei voida antaa laitostunnuksia, esimerkiksi toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuoksi, ei vuokraoikeuteen voida vahvistaa kiinnitystä tai muuta kirjausta. Maanmittauslaitos 2024a, s. 92–93.

voimassaoloon<sup>172</sup>, mutta lausekkeen kirjaamisen näkökulmasta vuokraoikeus ja kiinteistö ovat samankaltaiset. Nähdäkseni MK 19 luvun 3.2 §:n viittaussäännöksen perusteella kiinnityskelpoiseen käyttöoikeuteen<sup>173</sup> voidaan kirjata MK 17 luvun 1 a §:n mukainen negative pledge -lauseke. Lisäksi MML:n kirjaamisohjeiden mukaan MK 14 luvun 2 §:n mukaisesti kirjattuun käyttöoikeuteen voidaan kirjata vallintarajoitus, vaikka maakaari ei tällaista säännöstä sisälläkään.<sup>174</sup>

Kirjaamisen kohteen lisäksi kirjattava oikeus on yksilöitävä. Negative pledge -lausekkeen kohdalla kirjattavan oikeuden sijasta on pikemminkin kyse kirjattavasta määräämisvallan rajoituksesta. Kiinteistön omistajan<sup>175</sup> määräämisvaltaa rajoittavan ehdon yksilöintiä edellytetään, jotta voidaan varmistaa sujuva ja ennakoitava vaihdanta sekä sivullisten mahdollisuus saada tieto kiinteistöön liittyvistä rajoituksista.<sup>176</sup> Negative pledge -lauseke on määritelty MK 17 luvun 1 a §:ssä yksilöidyssä velkasuhteessa annetuksi sitoumukseksi olla perustamatta panttioikeuksia kiinteistöön. Velkasuhteen yksilöinti on asetettu kirjaamiskelpoisuuden edellytykseksi, koska kirjaamismahdollisuus on tarkoitettu rajata ainoastaan sellaisiin tilanteisiin, joissa on olemassa velkasuhde.<sup>177</sup> Siten MK 17 luvun 1 a §:n nojalla negative pledge -lauseke voidaan kirjata vain luotonannon yhteydessä. Nähdäkseni rajausta voidaan pitää perusteltuna, koska negative pledge -lausekkeen käyttötarkoitus ja käyttötilanteet liittyvät yleensä luotonannon yhteyteen.

Täsmällisyysperiaatteen mukaisesti myös kirjattavan oikeuden haltija on yksilöitävä.<sup>178</sup> Negative pledge -lauseke on MK 17 luvun 1 a §:n mukaan annettava velkojan asemassa

---

<sup>172</sup> Negative pledge -lausekkeen kirjaamiseen voi vaikuttaa vuokrasopimukseen sisältyvät ehdot, mutta kyse ei ole lakiin sisältyvästä kirjaamismahdollisuuden rajoituksesta. Lisäksi negative pledge -lausekkeen yhteydessä kiinnitys ei suojaa lausekkeen voimassaoloa. Vrt. MK 19 luvun 5 §, jonka mukaan vuokraoikeuteen perustettu panttioikeus ei lakkaa ennen kuin kiinnitys on kuoletettu, vaikka vuokraoikeus lakkautettaisiin kesken sopimuskauden. Lisäksi MK 14 luvun 16 §:n mukaan vuokraoikeuteen kohdistuvaa kirjausta ei voida poistaa ennen kuin vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset ja erityiset oikeudet on kuoletettu.

<sup>173</sup> MK 19 luvun 1 §:n mukaan maanvuokraoikeus ja muu toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuva käyttöoikeus on kiinnityskelpoinen, jos oikeus on määräaikainen, se on siirrettävissä kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen perusteella rakentaa käyttöoikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen perustaminen käyttöoikeuteen edellyttää myös, että käyttöoikeus on kirjattuna kiinteistön rasiustodistukselle. Käyttöoikeuden kirjaamisen edellytyksistä säädetään MK 14 luvun 2 §:ssä.

<sup>174</sup> Maanmittauslaitos 2024a, s. 87.

<sup>175</sup> Jatkossa, kun tutkielmassa puhutaan kiinteistön omistajasta ja kiinteistön panttioikeudesta, tarkoitetaan tällöin myös vuokraoikeuden haltijaa ja vuokraoikeuteen perustettua panttioikeutta. Tämä perustuu edellä tehtyyn tulkintakannanottoon, jonka perusteella negative pledge -lauseke voidaan kirjata myös kiinteistöön kohdistuvaan vuokraoikeuteen.

<sup>176</sup> HE 24/2024 vp, s. 53; Niemi 2012, s. 41–42.

<sup>177</sup> HE 24/2024 vp, s. 89.

<sup>178</sup> Niemi 2012, s. 41–42.

olevan hyväksi. MK:ssa tai HE:ssä ei ole annettu velkojalle määritelmää. Edellä esitettyä elinkeinotoiminnan rajausta ei kuitenkaan sovelleta velkojaan, vaan elinkeinotoiminnan harjoittamista edellytetään ainoastaan kiinteistön omistajalta.<sup>179</sup> Negative pledge -lausekkeen kohdalla on siten rajoitettu tarkemmin sitä tahoa, joka sitoutuu lausekkeeseen kuin tahoa, jonka hyväksi lauseke kirjataan. Näin ollen velkojana voi esitöiden perusteella olla kuka tahansa taho, kunhan hänen ja velallisen välinen velkasuhde on yksilöitävissä.

### 3.2.2 Kenen kiinteistölle kirjaus voidaan tehdä?

Täsmällisyysperiaatteen toteutuminen voi edellyttää laajemminkin kirjatun oikeuden taustalla olevan oikeustoimen osapuolten yksilöintiä.<sup>180</sup> Tässä yhteydessä sillä tarkoitetaan kiinteistön omistajaa, jonka kiinteistön rasiustodistukselle negative pledge -lauseke kirjataan. MK 17 luvun 1 a § jättää auki sen, voidaanko negative pledge -lauseke kirjata vain luottosopimuksessa olevan luotonsaajan kiinteistöön vai voidaanko lauseke kirjata myös muun kuin luotonsaajan kiinteistöön. Tätä on perusteltua pohtia, koska yhtiön osakkaan pantatessa osakkeet luotonsa vakuudeksi, osakeyhtiöltä yleensä edellytetään sitoutumista negative pledge -lausekkeeseen. Osakeyhtiö ei kuitenkaan ole luotonsaajan asemassa.<sup>181</sup> Lisäksi luotonsaajan luoton vakuudeksi voidaan antaa takaus tai pantata myös jonkun muun tahon kiinteistö. Tällöin luotonantaja voi halutessaan turvata vakuuden arvoa siten, ettei vierasvelkavakuudenantaja voi pantata kiinteistöä muille. Myös OYL 13 luvun 10 §:n estäessä panttioikeuden perustamisen yhtiön omaisuuteen, on negative pledge -lausekkeen kirjaaminen muun kuin luotonsaajan kiinteistöön käyttökelpoinen vaihtoehto.

MK 17 luvun 1 a §:ssä mainitaan ainoastaan, että kiinteistön omistajan tulee olla sitoutunut kiinteistölle kirjattavaan negative pledge -lausekkeeseen. Näin ollen laissa ei suoraan mainita, että kiinteistön omistajan tulisi olla luotonsaajan asemassa. Myös HE:ssä puhutaan kiinteistön omistajan luotonantajalle antamasta negative pledge -lausekkeesta eikä nimenomaisesti mainita, että kiinteistön omistajan on oltava luotonsaajan asemassa. HE:ssä mainitaan kuitenkin, että negative pledge -lausekkeen antaminen yleensä hyödyttää kiinteistön omistajaa, koska hänen mahdollisuutensa saada luottoa paranevat.<sup>182</sup> Lisäksi negative pledge -lausekkeen nykytilaa käsittelevässä osiossa viitataan luotonsaajaan negative pledge -

---

<sup>179</sup> HE 24/2024 vp, s. 88.

<sup>180</sup> Niemi 2012, s. 42.

<sup>181</sup> Ks. luvut 2.2 ja 3.1.2, joissa kyseistä tilannetta on kuvailtu yksityiskohtaisemmin.

<sup>182</sup> HE 24/2024 vp, s. 54. Toisaalta negative pledge -lausekkeen kirjaaminen vierasvelkavakuudenantajan kiinteistöön voi myös parantaa luotonsaajan mahdollisuuksia saada luottoa.

lausekkeen antajana.<sup>183</sup> Kyseinen HE:n osio ei kuitenkaan kuvaa itse säännösehdotusta, vaan siinä viitataan lain valmistelun yhteydessä esille tuotuihin muutostarpeisiin. Sen sijaan nimenomaisesti MK 17 luvun 1 a §:ää koskevissa perusteluissa ei mainita, että kiinteistön omistajan tulisi olla luotonsaajana.

Oikeusministeriön työryhmän mietinnössä negative pledge -lausekkeesta puhutaan sitoumuksena, jolla velallinen tai muu taho sitoutuu olemaan panttaamatta lausekkeessa määriteltyä omaisuutta.<sup>184</sup> Näin ollen esitöissä on tunnistettu, että negative pledge -lausekkeen voi antaa myös joku muu kuin itse luotonsaaja. Toisaalta tämä herättää kysymykseksi sen, onko lopullisesta HE:stä jätetty tarkoituksella pois sitoumuksen antaminen jonkun muun tahon toimesta. On mahdollista, että MK:n säännöksestä on tarkoituksella säädetty avoin, jotta negative pledge -lauseketta koskevalla kirjaamismahdollisuudella on laaja sovellettavuus. Mikäli kirjaamismahdollisuus olisi tarkoitettu rajata ainoastaan luotonsaajaa koskevaan lausekkeeseen, se olisi todennäköisesti tehty lain tasolla.

MML:n juristin mukaan MK 17 luvun 1 a §:ssä ei ole huomioitu selkeästi esimerkiksi vierasvelkapanttausta. Tästä huolimatta hän tulkitsee, että HE:ssä puhutaan nimenomaan luotonsaajan antamasta negative pledge -lausekkeesta. MML:n juristi perusti kantansa edellä esitettyihin HE:n kohtiin, joissa todetaan negative pledge -lausekkeen parantavan luotonsaajan mahdollisuuksia saada luottoa.<sup>185</sup> Näin ollen on mahdollista, että MML:n mukaan muun kuin luotonsaajan kiinteistöön ei voida tehdä tällaista kirjausta. Tämä linjaus ei kuitenkaan ilmene tällä hetkellä esimerkiksi MML:n kirjaamismenettelyn käsikirjasta<sup>186</sup> tai muustakaan julkisesti saatavilla olevasta lähteestä. Mikäli kirjaamisviranomaisen hylkää hakemuksen sillä perusteella, ettei kirjausta ole mahdollista tehdä muun kuin luotonsaajan kiinteistöön, on kirjaamisviranomaisen MK 6 luvun 9.1 §:n mukaan osoitettava laista ilmenevä este kirjauksen tekemiselle. Tämä on seurausta kirjaamisviranomaiselle asetetusta rajatusta harkintavallasta.<sup>187</sup>

Nähdäkseni laissa tai esitöissä ei ole asetettu kirjaamisen nimenomaiseksi edellytykseksi sitä, että negative pledge -lausekkeen antajan on oltava luotonsaajan asemassa. Jos muu taho on

---

<sup>183</sup> HE 24/2024 vp, s. 13.

<sup>184</sup> Oikeusministeriö 2023, s. 68.

<sup>185</sup> Juristi, Maanmittauslaitos. Puhelinkeskustelu, joulukuu 2024.

<sup>186</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja muutoinkin ainoastaan toistaa negative pledge -lauseketta koskevan MK 17 luvun 1 a §:n sisällön ilman, että siinä annettaisiin lisätietoa kirjaamismenettelystä negative pledge -lausekkeen kohdalla, ks. Maanmittauslaitos 2024a, s. 151–152.

<sup>187</sup> Niemi 2012, s. 121.

kiinteistön omistaja ja hän on sitoutunut negative pledge -lausekkeeseen luottosopimuksessa, jonka perusteella voidaan yksilöidä velkasuhde ja velkojan asemassa oleva taho, ei lausekkeen kirjaamiseen nähdäkseeni kohdistu mitään hylkäämisperustetta. Tästä näkökulmasta katsottuna voidaan puoltaa sitä, että kirjaamisen edellytykset täyttävän muun kuin luotonsaajana olevan tahon kiinteistöön on hakemuksesta kirjattava negative pledge -lauseke.

### 3.2.3 Riittävän selvityksen esittäminen

Sekä yksilöidystä velkasuhteesta että velkojan asemasta on HE:n mukaan annettava riittävä selvitys kirjaamishakemuksen yhteydessä.<sup>188</sup> Se, mitä riittävällä selvityksellä tarkoitetaan, on jäänyt HE:ssä hyvin avoimeksi. Velkojan aseman osoittamisen osalta on todettu ainoastaan, ettei se edellytä luottosopimuksen liittämistä sellaisenaan osaksi kirjaamishakemusta<sup>189</sup>. Muutoin selvityksen riittävyys on jätetty kirjaamisviranomaisen harkinnan varaan.<sup>190</sup> MK:ssa tai sen esitöissä ei ole ylipäättänsä määritelty kirjaamisen yhteydessä tehtävän tutkinnan laajuutta tai sisältöä, koska se vaihtelee tapauskohtaisesti.<sup>191</sup> Kirjaamisviranomaisen harkintavaltaa kuitenkin rajoittaa MK 6 luvun 9.1 §, jonka mukaan kirjaus on tehtävä hakemuksen mukaisesti, ellei kirjaamiselle voida esittää MK:een tai muuhun lakiin perustuvaa estettä. Jos kirjaamisviranomaisen hylkää hakemuksen, on hänen annettava kirjauksen hakijalle erillinen päätös, joka sisältää perustelut hakemuksen hylkäämiselle ja jonka pohjalta hakija voi pohtia halukkuuttaan muutoksenhakuun. Lisäksi rasisitustodistukselle on kirjattava merkintä hakemuksen hylkäämisestä.<sup>192</sup>

Tällä hetkellä esitöiden tai MML:n kirjaamismenettelyn käsikirjan perusteella ei siten ole ennakoitavissa, millainen selvitys on riittävää. MML:n juristin mukaan velkasuhteen yksilöinnin osalta riittävä selvitys on luoton numeron esittäminen kirjaamishakemuksen

---

<sup>188</sup> HE 24/2024 vp, s. 89.

<sup>189</sup> Luottosopimuksen liittäminen sellaisenaan on jopa epätoivottavaa, koska tällöin MML joutuu miettimään sopimuksen salaamiseen liittyviä seikkoja.

<sup>190</sup> HE 24/2024 vp, s. 89. Tutkintaperiaatteen mukaan MML tutkii kirjaamisen edellytykset viran puolesta. Kyse ei ole kuitenkaan tyhjentävästä tutkinnasta. Jos tutkinta toteutettaisiin tyhjentävästi, se voisi pitkittää kirjaamisprosessia sekä lisätä hylkääviä ratkaisuja ja tämän takia se ei palvelisi muiden kirjaamisperiaatteiden toteutumista. Niemi 2012, s. 22–26.

<sup>191</sup> Niemi 2012, s. 205. Myös lainhuudon kirjaamisen yhteydessä puhutaan riittävän selvityksen esittämisestä. Esitöissä on kuitenkin avattu laajemmin, mitä tällä riittävällä selvityksellä voidaan mahdollisesti tarkoittaa tilanteesta riippuen. Ks. HE 120/1994, s. 84–85.

<sup>192</sup> HE 120/1994 vp, s. 74.

yhteydessä.<sup>193</sup> Luoton numero osoittaa ainoastaan velkasuhteen olemassaolon, mutta siitä ei käy ilmi, onko kiinteistön omistaja luotonsaaja vai muu velkasuhteeseen liittyvä osapuoli. Jos riittävänä selvityksenä velkasuhteen olemassaolosta pidetään vain luoton numeron esittämistä, olisi myös muun tahon kuin luotonsaajan kiinteistöön todennäköisesti mahdollista kirjata negative pledge -lauseke.

Luoton numeron esittäminen riittävänä selvityksenä ei tule kuitenkaan ilmi muutoin kuin olemalla yhteydessä kirjaamisviranomaiseen. Tilannetta ei voida pitää missään määrin toivottavana tai toimivana. Sääntelyn uutuuden ja esitöiden aukollisuuden vuoksi on haastavaa muodostaa kokonaiskuvaa kirjaamishakemuksen yhteydessä esitettävästä selvityksestä ja sen riittävydestä. Ei ole myöskään esitetty minkään tasoista yhteistä linjaa, joten tapauskohtaisuus tulee korostumaan. Nähdäkseni tällainen ei ole tarkoituksenmukaista, koska kiinteistön omistajan määräämävallan rajoittamisen tulee kuitenkin tapahtua samoin perustein tilanteesta riippumatta. Lisäksi kirjausta hakevan tahon tulisi pystyä ennalta luotettavasti ja helposti selvittämään, mitä häneltä odotetaan, jotta hänen oikeutensa olisi kirjaamiskelpoinen. Tämä edistäisi kirjaamismenettelyn toimintaa myös kirjaamisviranomaisen näkökulmasta. Jos tilannetta verrataan esimerkiksi kiinteistökiinnityksen tai sähköisen panttikirjan saajaa koskevan merkinnän hakemiseen, yritysluotonannon osapuolilla on heti tiedossa, mitä tällaisen merkinnän kirjaaminen edellyttää heiltä.<sup>194</sup> Vaikka negative pledge -lausekkeen kohdalla on kyse tuoreesta sääntelystä, on esityöt jätetty keskeisiltä osin vajavaiseksi ja merkityssisältöjä joudutaan hakemaan muualta.

### 3.3 Kirjauksen hakemisen ja poistamisen edellytykset

MK 17 luvun 1 a §:n 1 momentista ei tule suoraan selville, kuka voi hakea negative pledge -lausekkeen kirjaamista. Laissa todetaan ainoastaan, että lauseke kirjataan hakemuksesta<sup>195</sup>.

<sup>193</sup> Juristi, Maanmittauslaitos. Puhelinkeskustelu, marraskuu 2024. MML:n juristin mukaan, jos luotolla ei ole numeroa, niin silloin tulee kyseeseen tapauskohtainen harkinta sen suhteen, mitä tulee esittää velkasuhteen yksilöinnistä.

<sup>194</sup> MK 16 luvussa säädetään seikkaperäisesti muun muassa kiinnityksen kohteesta, hakijasta ja kirjauksen hakemisesta sekä sähköisen panttikirjan saajaa koskevasta kirjauksesta. Tämän lisäksi MK 17 luvussa säädetään vielä erikseen panttioikeudesta kiinteistöön. Kyse on siis yli 20 pykälästä. Lain lisäksi myös MML:n kirjaamismenettelyä koskevassa käsikirjassa on avattu yksityiskohtaisesti kiinteistökiinnityksen ja sähköisen panttikirjan saajaa koskevan merkinnän hakemisesta. Ks. Maanmittauslaitos 2024, s. 110–127.

<sup>195</sup> Negative pledge -lausekkeen kirjaamista voi hakea MML:n nettisivuilta löytyvällä hakemuksella, jonka otsikko on ”hakemus omistuksen tai muun oikeuden rekisteröimiseen sekä kiinnityshakemus”. Tästä hakemuksesta löytyy oma kohta negative pledge -lausekkeelle, mutta tässä yhteydessä on käytetty termiä panttaamattomuussitoumus.

HE:n mukaan negative pledge -lausekkeen kirjaamista voi hakea joko kiinteistön omistaja tai luotonantaja.<sup>196</sup> Työryhmän mietinnössä kiinteistön omistajan suostumus oli asetettu kirjaamisen edellytykseksi, mikäli luotonantaja oli kirjauksen hakijana.<sup>197</sup> MML kritisoi vaatimusta, koska sitä ei ollut sisällytetty lakiehdotukseen. MML:n mukaan kirjaamisenmenettelyssä kirjaaminen voi tapahtua joko sillä perusteella että kirjauksen hakija esittää lausekkeen olemassaolon tai kiinteistön omistajan nimenomaisella suostumuksella. Jotta kiinteistön omistajan nimenomaista suostumusta voidaan edellyttää, tulee siitä säätää lain tasolla.<sup>198</sup> Lopulliseen HE:seen ei ole sisällytetty edellytystä kiinteistön omistajan suostumuksesta silloin, kun luotonantaja hakee lausekkeen kirjausta.<sup>199</sup>

Negative pledge -lausekkeen kohdalla kiinteistön omistajan nimenomaisen suostumuksen sijasta on riittävää, että esitetään muu selvitys kirjauksen hakijan oikeudesta. Tässä yhteydessä muulla selvityksellä tarkoitetaan asiakirjaa, jossa negative pledge -lausekkeeseen sitoudutaan. MML:n hakemus pohjan perusteella panttaamattomuussitoumus on asiakirja, jonka perusteella kirjausta haetaan, ja se on siten liitettävä osaksi hakemusta. Näin ollen kiinteistön omistajan erillinen suostumus ei ole tarpeen, koska itse sitoumuksessa tulisi olla sitoumuksen antajan allekirjoitus. Tämän seurauksena kysymykseksi herää, tuleeko negative pledge -lauseketta koskeva asiakirja allekirjoittaa käsin. Negative pledge -lausekkeeseen on voitu sitoutua osana luottosopimusta, joka on allekirjoitettu sähköisesti.

MML:n mukaan asiakirja voidaan allekirjoittaa sähköisesti, ellei laki edellytä asiakirjalta tiettyä määrämuotoa.<sup>200</sup> Negative pledge -lauseketta koskevalta asiakirjalta ei edellytetä MK:n perusteella määrämuotoa. MML:n ohjeista ei kuitenkaan selviä, onko mikä tahansa sähköinen allekirjoitustapa sallittu negative pledge -lausekkeen kohdalla.<sup>201</sup> Mikäli sähköistä allekirjoitusta on rajoitettu, sähköinen allekirjoitus voidaan toteuttaa Digi- ja väestöviraston vahvistamilla allekirjoitusvarmenteilla, eIDAS-asetuksen mukaisella korkeimman tason hyväksytyllä sähköisellä allekirjoituksella tai MML:n kiinteistövähdannanpalvelussa.<sup>202</sup>

<sup>196</sup> HE 24/2024 vp, s. 88. Jos kiinteistön omistajana on yritys, negative pledge -lauseketta koskevan kirjauksen hakeminen tapahtuu samalla tavalla kuin yrityksen hakiessa lainhuutoa, ks. Maanmittauslaitos, Ohje: Hakemus kiinteistön omistuksen tai muun oikeuden rekisteröimiseen sekä kiinnityshakemus.

<sup>197</sup> Oikeusministeriö 2023, s. 143.

<sup>198</sup> Maanmittauslaitos 2023, s. 14–15. Esimerkiksi MK 14 luvun 10 §:ssä säädetään kiinteistön omistajan suostumuksesta kirjauksen edellytyksenä.

<sup>199</sup> HE:ssä on todettu, ettei aiempien pantinsaajien tai muiden oikeudenhaltijoiden suostumusta edellytetä, koska negative pledge -lausekkeen kirjaaminen ei vaikuta heidän oikeusasemaansa. HE 24/2024 vp, s. 88–89.

<sup>200</sup> Maanmittauslaitos 2024a, s. 13.

<sup>201</sup> Maanmittauslaitos, Sähköiset allekirjoitukset – milloin niitä voi käyttää?

<sup>202</sup> Maanmittauslaitos 2024a, s. 13–14. Sähköisesti allekirjoitettu asiakirja on toimitettava sähköisessä muodossa MML:lle. Huomionarvoista on, että vuoden 2025 alusta alkaen kiinteistökirjaamisen hakemuksia ei ole voinut

MML:n ohjeita on siis tarpeen päivittää sen suhteen, soveltuuko negative pledge -lauseketta koskevaan asiakirjaan mikä tahansa sähköinen allekirjoitustapa vai onko sähköistä allekirjoitusta rajoitettu edellä kuvatulla tavalla.

Negative pledge -lauseke voidaan kirjata silloin, kun luottosopimus on tehty, mutta luotonsaaja ei ole vielä nostanut luottovaroja.<sup>203</sup> Tulkintani mukaan lausekkeen kirjaaminen on mahdollista myös sen jälkeen, kun luotonsaaja on nostanut luottovarat. Tämä tulee kuitenkin hieman epäselvästi ilmi HE:n perusteluista. Nähdäkseni HE:ssä on tarkoitettu selventää sitä, ettei lausekkeen kirjaamisen edellytyksenä ole se, että luottovarat olisi jo nostettu.<sup>204</sup> Edellytyksenä on ainoastaan, että luottosopimus on tehty ennen kirjauksen hakemista. Kirjaaminen ei siis riipu siitä, onko luottovaroja nostettu vai ei. Negative pledge -lausekkeen kirjaaminen ei ole ylipäättänsä mahdollista, jos kiinteistön omistajan määräämisvaltaa on jo rajoitettu ulosmittausta, konkurssia tai takavarikkoa koskevalla kirjauksella.<sup>205</sup>

Negative pledge -lauseke kirjataan olemaan voimassa joko toistaiseksi tai määräajaksi. Toistaiseksi voimassa olevan kirjauksen tekeminen edellyttää lausekkeen keston sitomista yksilöidyn luottosuhteen keston.<sup>206</sup> Tämä tarkoittaa sitä, ettei rasiustodistukselle merkitä laisinkaan sitoumuksen voimassaoloaika. Tällöin kirjausta ei voida poistaa viran puolesta, vaan ainoastaan hakemuksella. MK 17 luvun 1 a §:n 3 momentin mukaan negative pledge -lauseketta koskeva kirjaus voidaan poistaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistön omistajan että luotonantajan hakemuksesta. Kiinteistön omistajan hakiessa kirjauksen poistoa edellytyksenä on luotonantajan suostumus. Tämä on luotonantajan aseman turvaamisen kannalta välttämätöntä, koska muutoin luotonsaaja voisi irtaantua sivullisia sitovasta lausekkeesta luotonantajan tietämättä.<sup>207</sup> Lauseke ei tällöin toimisi vakuudenkaltaisena instrumenttina eikä antaisi luotonantajalle hänen tarvitsemaansa suojaa. Negative pledge -

---

enää lähettää sähköpostilla, vaan ne tulee toimittaa joko MML:n sähköisten asiointipalveluiden kautta tai postitse. HE 24/2024 vp, s. 59. Lisäksi sähköisten allekirjoituspalveluiden laajentamista kirjaamisasioiden yhteydessä on ehdotettu MK:n osittaisuudistuksen HE:een annetuissa lausunnoissa, ks. Finanssiala ry 2024, s. 1–2; Suomen Asianajajaliitto 2024, s. 3.

<sup>203</sup> HE 24/2024 vp, s. 89.

<sup>204</sup> HE:een sisällytettiin kyseinen tarkennus, koska oikeusministeriön työryhmän mietintöön annetussa Finanssialan lausunnossa oli esitetty, että mietinnön perusteluita on tarkennettava tältä osin. Lausunnossa ehdotettiin, ettei luottovarojen nostaminen ole kirjaamisen edellytyksenä, vaan luottosopimus tulee ainoastaan olla tehtynä. Finanssiala 2023, s. 2–3.

<sup>205</sup> HE 24/2024 vp, s. 89.

<sup>206</sup> HE 24/2024 vp, s. 54; 90. Negative pledge -lauseke on rajattava ajallisesti, koska HE:n mukaan lauseketta ei voida kirjata pysyväksi omistajan määräämisvallan rajoitukseksi. HE 24/2024 vp, s. 54.

<sup>207</sup> HE 24/2024 vp, s. 90.

lauseke voidaan kirjata olemaan voimassa myös tietyn määräajan, jolloin rasisitustodistukselle merkitään päivämäärä, johon asti lauseke on voimassa. Jos kirjaus on asetettu määräajaksi, se voidaan MK 17 luvun 1 a §:n 3 momentin mukaan poistaa määräajan päätyttyä kirjaamisviranomaisen toimesta.

Seuraavaksi tarkastellaan sitä, mikä on negative pledge -lausekkeen sivullisittovuus MK:n osittaisuudistuksen jälkeen. Ennen MK:n muutosta negative pledge -lausekkeen sivullisittovuutta koskeva oikeustila on oikeuskirjallisuudessa toteutetun tarkastelun pohjalta osoittautunut hyvin epäselväksi.<sup>208</sup> Samalla, kun MK:een lisättiin negative pledge -lauseketta koskeva kirjaamismahdollisuus, lainsäätäjät halusivat säätää myös tällaisen lausekkeen sivullisittovuudesta, jotta epäselvä oikeustila poistuisi.<sup>209</sup>

---

<sup>208</sup> Ks. luku 2.3.

<sup>209</sup> HE 24/2024 vp, s. 54; 89.

## 4 Negative pledge -lausekkeen oikeusvaikutukset ja sivullissitovuus MK:n mukaan

### 4.1 Kirjatun lausekkeen sitovuus myöhempään pantinsaajaan ja oikeudenhaltijaan

Esitöiden perusteella keskeisin syy negative pledge -lausekkeen kirjaamisen mahdollistamiselle oli lausekkeen sivullissitovuudesta säätäminen lain tasolla. Jotta negative pledge -lauseke voi toimia tehokkaana keinona rajoittaa luotonantajan riskiä, on lauseke voitava julkistaa sivullisten nähtäville.<sup>210</sup> Negative pledge -lauseketta koskeva kirjausmerkintä toimii siten julkisuusperiaatteen toteuttajana. MK:n osittaisuudistuksen myötä negative pledge -lausekkeen sitovuudesta suhteessa myöhempään pantinsaajaan säädetään lain tasolla. Tällaisen sivullissitovuuden saavuttamisen on HE:n mukaan ennakoitu parantavan negative pledge -lausekkeen käyttömahdollisuuksia yritysluotonannon yhteydessä.<sup>211</sup>

MK 17 luvun 1 a §:n 2 momentin mukaan vastoin negative pledge -lauseketta perustettu panttioikeus on pätevä, jos lauseke ei ole panttaushetkellä kirjattuna lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Negative pledge -lausekkeen sivullissitovuuden edellytyksenä on, että lausekkeen kirjaaminen toteutetaan MK 17 luvun 1 a §:n 1 momentin mukaisesti. Toisin sanoen lähtökohtana on sitomattomuusperiaate, josta negative pledge -lauseketta koskeva kirjaus toimii poikkeuksellisenä sitovuusperusteena. Kun negative pledge -lauseke kirjataan MK 17 luvun 1 a §:n 1 momentin mukaisesti, lauseke tulee MK 7 luvun 3 §:n perusteella jokaisen tietoon kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä.<sup>212</sup> Tämän jälkeen myöhempi pantinsaaja ei voi vedota vilpittömään mieleen.

Kirjattu negative pledge -lauseke otetaan kirjaamisviranomaisessa huomioon viran puolesta. Tällä tarkoitetaan sitä, että kirjaus itsessään estää sähköisen panttikirjan saajan kirjaamisen eli kiinteistön panttaaminen ei ole mahdollista. Kirjaus ei kuitenkaan estä kiinnityksen perustamista, jos sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan kiinteistön omistaja.<sup>213</sup> Tämä on nähdäkseni perusteltua, koska tällöin ei ole kyse vastoin negative pledge -lauseketta tehdystä kiinteistön panttaamisesta. Kiinteistön tehokas panttaaminen edellyttää MK 17 luvun 2 §:n

---

<sup>210</sup> HE 24/2024 vp, s. 89. Ks. Tammi-Salminen 2001a, s. 331–335, joka on ehdottanut negative pledge -lausekkeen julkistamista kirjaamisen kautta.

<sup>211</sup> HE 24/2024 vp, s. 89.

<sup>212</sup> HE 24/2024 vp, s. 89.

<sup>213</sup> HE 24/2024 vp, s. 89.

mukaan kiinnityksen perustamisen lisäksi sitä, että sähköisen panttikirjan saajaksi merkitään luotonantaja, jonka saamisen vakuudeksi kiinteistö pantataan.

Sähköisen panttikirjan saajaa koskeva merkintä voidaan lisäksi toteuttaa, jos negative pledge -lausekkeella suojattu luotonantaja antaa tähän suostumuksensa. Tässä yhteydessä ei välttämättä edellytetä erillistä suostumusta, jos luotonantajan suostumuksesta voidaan esittää riittävä selvitys. Esimerkiksi sellainen negative pledge -lauseke, jossa on mahdollistettu yksilöityjen kiinnitysten panttaaminen ilman luotonantajan suostumusta, on HE:n mukaan riittävä osoitus negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan suostumuksesta.<sup>214</sup> Kaiken kaikkiaan kirjatus negative pledge -lausekkeen sivullisittomuudesta suhteessa myöhempään pantinsaajaan säädetään selkeästi lain tasolla. Kun negative pledge -lauseke voidaan julkistaa kirjaamalla, luotonantajat näkevät suoraan rasiustodistuksesta, kohdistuuko kiinteistöön tällainen lauseke vai ei.

Lain sanamuodon mukaisen tulkinnan perusteella negative pledge -lauseke on tarkoitettu rajoittamaan nimenomaan panttioikeuden perustamista. Lisäksi HE:ssä mainitaan, että kiinteistön omistajan määräämisvaltaa rajoitetaan ainoastaan uusien panttioikeuksien perustamisen osalta.<sup>215</sup> Näin ollen kiinteistölle voidaan perustaa negative pledge -lausekkeesta huolimatta esimerkiksi maanvuokraoikeus. Kirjattu negative pledge -lauseke ei siten sido myöhempää kiinteistöön kohdistuvaa oikeudenhaltijaa ellei kyse ole pantinsaajasta. Lisäksi huomionarvoista on, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu negative pledge -lauseke ei rajoita negative pledge -lausekkeen kirjaamista toisen luotonantajan toimesta.

Kirjattu negative pledge -lauseke eroaa kiinteistön panttauksesta siinä, että maanvuokraoikeuden perustaminen parhaalle etusijalle edellyttää MK 18 luvun 1 §:n mukaan sähköisen panttikirjan saajan suostumusta. Negative pledge -lausekkeen kirjaamisesta huolimatta erityisen oikeuden perustaminen kiinteistölle ei edellä esitetyn perusteella edellytä lausekkeella turvatun luotonantajan suostumusta. Maanvuokraoikeuden perustaminen itsessään ei vaikuta luotonantajan kannalta ongelmalliselta. Maanvuokraoikeuteen on kuitenkin MK 19 luvun 1 §:n mukaan mahdollista perustaa kiinnitys, ja näin ollen se voidaan pantata vuokraoikeuden haltijan luoton vakuudeksi. Tämän seurauksena esimerkiksi kiinteistöllä olevat rakennukset kuuluvat lähtökohtaisesti vuokraoikeuteen ainesosina.<sup>216</sup>

---

<sup>214</sup> HE 24/2024 vp, s. 89.

<sup>215</sup> HE 24/2024 vp, s. 54.

<sup>216</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 428.

Rakennusten kuuluminen vuokraoikeuteen heikentää kiinteistön arvoa, millä taas on luotonantajan kannalta merkitystä.<sup>217</sup>

Tämän pohjalta on tarkasteltava, estääkö kiinteistön rasiustodistukselle kirjattu negative pledge -lauseke kiinteistön panttaamisen lisäksi vuokraoikeuden panttaamisen.

Tarkasteltavana on tilanne, jossa kiinteistölle kirjataan negative pledge -lausekkeen kirjaamisen jälkeen maanvuokraoikeus ja tähän perustetaan panttioikeus. Tällöin uusi panttioikeus on perustettu vastoin negative pledge -lauseketta. Negative pledge -lauseke on kuitenkin kirjattuna kiinteistön rasiustodistukselle ja panttioikeus on kirjattu vuokraoikeuden rasiustodistukselle. Kiinteistölle kirjattu negative pledge -lauseke ei nähdäkseni estä vuokraoikeuden panttausta, koska vuokraoikeus on eri taholla kuin kiinteistön omistus. Edes kiinteistökiinnitys ei ulotu vuokraoikeuteen kohdistuvaan kiinnitykseen ja sen kohteena olevaan omaisuuteen<sup>218</sup>, joten negative pledge -lausekkeella ei nähdäkseni voi olla tällaista oikeusvaikutusta. Siten kiinteistön rasiustodistukselle kirjattu negative pledge -lauseke estää ainoastaan kiinteistön panttaamisen ja vastaavasti vuokraoikeuden rasiustodistukselle kirjattu negative pledge -lauseke estää ainoastaan vuokraoikeuden panttaamisen.<sup>219</sup>

Huomionarvoista on, että MK 14 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan tiettyjen erityisten oikeuksien kirjaus edellyttää myös negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan suostumusta. Tällaisia ovat hallinnanjakosopimusta, rakennusta tai laitetta sekä ainesosien ja tarpeiston määrittäystä koskevat kirjaukset. Edellä mainittuja erityisiä oikeuksia koskeva kirjaus on MK 14 luvun 8.2 §:n mukaan mahdollista tehdä vain parhaalle etusijalle. MK 14 luvun 10.2 §:n mukaan negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan suostumus on edellytyksenä tällaisen kirjauksen tekemiselle. Negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan suostumusta edellytetään, koska lausekkeella suojatun luotonantajan suojan tarvetta pidetään pitkälti pantinhaltijoiden suojan tarvetta vastaavana.<sup>220</sup>

---

<sup>217</sup> Niemi 2020, s. 577.

<sup>218</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 428.

<sup>219</sup> Hypoteettisesti voi olla kyse myös sellaisesta tilanteesta, jossa luottosopimuksessa on osapuolena sekä kiinteistön omistaja että vuokraoikeuden haltija, jolloin molempien rasiustodistuksille on mahdollista kirjata negative pledge -lauseke.

<sup>220</sup> HE 24/2024 vp, s. 86. Toisaalta on mielenkiintoista, että negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan suostumusta edellytetään MK 14 luvun 3–5 §:n mukaisten kirjausten tekemiseen, mutta ei MK 14 luvun 1 §:n mukaisen erityisen oikeuden kirjaamiseen. Mikäli negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan asema rinnastetaan pantinhaltijoiden tarvitsemaan suojaan, olisi loogista, että myös MK 14 luvun 1 §:n mukainen kirjaus edellyttäisi negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan suostumusta, kuten se edellyttää pantinhaltijan suostumusta.

MK:n osittaisuudistuksen yhteydessä rakennusta tai laitetta koskevan kirjauksen osalta sallittiin sale and leaseback -järjestelyiden käyttö.<sup>221</sup> Mikäli vakuustarkoituksessa tehdyt sale and leaseback -järjestelyt ovat mahdollisia lakimuutoksen myötä, tarkoittaa tämä, että kirjattu negative pledge -lauseke estää tällaisen vakuusjärjestelyn toteuttamisen. Tämän myötä negative pledge -lauseke ei rajoita ainoastaan panttioikeuden perustamista, vaan myös sale and leaseback -järjestelyiden toteuttamista. Luotonantajan näkökulmasta tämä todennäköisesti lisää negative pledge -lausekkeen mahdollisia käyttötilanteita.

## 4.2 Kirjaamattoman lausekkeen sivullissitovuus

### 4.2.1 Myöhemmän pantinsaajan tietoisuus sitovuusperusteena

Negative pledge -lausekkeen kirjaamisen tuottavien oikeusvaikutusten lisäksi on syytä tarkastella, mikä on lausekkeella turvatun luotonantajan oikeusasema, kun lauseketta ei ole kirjattu. Kuten edellä todettiin, MK 17 luvun 1 a §:n 2 momentissa lähtökohtana on sitomattomuusperiaate, josta voidaan poiketa lausekkeen kirjaamisella. Mikäli negative pledge -lauseketta ei ole kirjattu MK 17 luvun 1 a §:n 1 momentin mukaisesti, vastoin lauseketta perustettu panttioikeus on pysyvä.<sup>222</sup>

Kirjauksen puuttumisesta huolimatta myöhempi pantinsaaja voi olla tietoinen olemassa olevasta negative pledge -lausekkeesta. Kirjauksen lisäksi poikkeuksellisen sitovuusperusteena voi toimia myös myöhemmän pantinsaajan tietoisuus. Tällaista poikkeusta ei ole suoraan johdettavissa MK 17 luvun 1 a §:stä tai HE:stä, koska ne eivät sisällä mainintaa lausekkeen sitovuudesta myöhemmän pantinsaajan tietoisuuden perusteella. HE:ssä on tarkennettu pykälän sisältöä toteamalla, ettei lausekkeella ole vaikutusta myöhempään pantinsaajaan, jos lauseketta ei ole kirjattu.<sup>223</sup> Lähtökohtaisesti pykälän sanamuodon ja HE:n lausuman perusteella vaikuttaakin siltä, ettei lauseke sido myöhempää pantinsaajaa hänen tietoisuutensa perusteella. Myös MML:n mukaan MK 17 luvun 1 a §:n 2 momentti vahvistaa sen, ettei negative pledge -lauseke kirjaamattomana sido edes siitä tietoista kolmatta.<sup>224</sup>

---

<sup>221</sup> HE 24/2024 vp, s. 84-85.

<sup>222</sup> Työryhmän mietinnössä MK 17 luvun 1 a §:ssä ei säädetty laisinkaan lausekkeen sivullissitovuudesta. Ks. Oikeusministeriö 2023, s. 142-143. MML ehdotti lausunnossaan, että luottosopimukseen sisältyvän negative pledge -lausekkeen sivullissitovuudesta säädettäisiin lain tasolla, jotta sivullissitovuuden suhteen epäselvä oikeustila poistuisi. Maanmittauslaitos 2023, s. 14.

<sup>223</sup> HE 24/2024 vp, s. 89. 4

<sup>224</sup> Maanmittauslaitos 2024d, s. 2-3.

Sitomattomuusperiaate lähtökohtana vastaa MK 14 luvun 3–5 §:n mukaan kirjattavien erityisten oikeuksien tilannetta. Tällaisten erityisten oikeuksien kohdalla lähtökohtaisesta sitomattomuudesta voidaan poiketa kirjaamisen lisäksi MK 3 luvun 8 §:ään sisältyvän poikkeuksellisen sitovuusperusteen, eli myöhemmän luovutuksensaajan tietoisuuden nojalla. Negative pledge -lausekkeen kohdalla tietoisuutta sitovuusperusteena on syytä analysoida MK 3 luvun 8 §:n<sup>225</sup> avaamasta näkökulmasta.

MK 3 luvun 8 §:n soveltumisen osalta on ollut epäselvää jo ennen MK:n osittaisuudistusta, onko luottosopimukseen sisältyvä negative pledge -lauseke pykälässä tarkoitettu erityinen oikeus.<sup>226</sup> Lakimuutoksen myötä lauseke on sisällytetty osaksi MK:n järjestelmää, joten myös MK 3 luvun 8 §:n mukainen erityisen oikeuden määritelmä voi täytyä. Luottosopimukseen sisältyvän negative pledge -lausekkeen kirjaaminen on uusi kirjaamisasian tyyppi, joten sen systematisointi osaksi kiinteistökirjaamisjärjestelmää on uuden yksittäisen lain säännöksen nojalla haastavaa. Laissa tai esitöissä ei ole otettu laisinkaan kantaa siihen, minkälaisesta oikeudellisesta ilmiöstä on kyse luottosopimukseen sisältyvän lausekkeen kohdalla.

Työryhmän mietinnössä luottosopimukseen sisältyvä negative pledge -lauseke määriteltiin vallintarajoitukseksi<sup>227</sup>, mutta lopullisesta HE:stä tai itse lain sanamuodosta ei tällaista määrittelyä löydy. MK 17 luvun 1 §:ssä puhutaan kuitenkin negative pledge -lausekkeesta rajoituksena, mikä voisi viitata siihen, että kyseessä on pikemminkin vallintarajoitus kuin erityinen oikeus. Myös säännöksen sisällyttäminen MK:n 17 lukuun eikä erityisiä oikeuksia koskevaan 14 lukuun vahvistaa tulkintaa siitä, että negative pledge -lauseke voi olla vallintarajoitus. Lisäksi MML:n mukaan negative pledge -lausekkeen yhteydessä on kyse uudesta muistutusasiasta, joka kirjataan rasiustodistukselle vallintarajoituksena.<sup>228</sup>

Negative pledge -lauseketta koskevan säännöksen sisällyttäminen MK 17 lukuun voi myös viitata siihen, että kyseessä on siinäkin mielessä täysin uusi kirjaamisasian tyyppi, ettei kyse ole erityisestä oikeudesta eikä vallintarajoituksesta. Toisin sanoen lausekkeen luokittelu joko erityiseksi oikeudeksi tai vallintarajoitukseksi ei ole välttämätöntä. Lausekkeen

---

<sup>225</sup> MK 3 luvun 8 §:n mukaan muu kuin MK 14 luvun 1 §:n perusteella kirjattava erityinen oikeus sitoo myöhempää luovutuksensaajaa, jos hän tiesi oikeudesta kauppaa tehtäessä.

<sup>226</sup> MK 3 luvun 8 §:n mukaisen erityisen oikeuden määrittelyä ja edellä mainitun pykälän soveltumista luottosopimukseen sisältyvään negative pledge -lausekkeeseen on tarkasteltu luvussa 2.3.2.

<sup>227</sup> Oikeusministeriö 2023, s. 142.

<sup>228</sup> Maanmittauslaitos 2024b; Maanmittauslaitos 2024c. MML:n kiinteistökirjaamisen käsikirjassa negative pledge -lausekkeen tarkastelu on sijoitettu ”Vallintarajoitus ja sen peruste” -otsikon alle. Maanmittauslaitos 2024a, s. 151.

luokittelemattomuutta tukee se, ettei lauseketta ole luokiteltu lain tasolla eikä myöskään lopullisessa HE:ssä. Negative pledge -lauseke on erityisluoteensa vuoksi saatettu tarkoituksellisesti erottaa erikseen kiinteistön panttioikeutta koskevaan MK 17 lukuun, jossa säädetään myös erillisesti lausekkeen sivullissitovuudesta. Nähdäkseni edellä esitetyt seikat eivät ole muuttaneet tilannetta siten, että negative pledge -lauseke voitaisiin selvästi ymmärtää MK 3 luvun 8 §:n mukaiseksi oikeudeksi.<sup>229</sup>

MK 3 luvun 8 §:stä voidaan myös johtaa tietoisuus yleiseksi sitovuusperusteeksi.<sup>230</sup> Tietoisuutta voidaan soveltaa yleisenä sitovuusperusteena yleensä silloin, kun kyseessä ei ole MK 3 luvun 8 §:n mukainen erityinen oikeus eikä sivullissitovuudesta ole muutoin säädetty.<sup>231</sup> MK:n osittaisuudistuksen myötä negative pledge -lausekkeiden sivullissitovuudesta säädetään nimenomaisesti MK 17 luvun 1 a §:n 2 momentissa. Mikäli tietoisuutta sovellettaisiin yleisenä sitovuusperusteena, se olisi ristiriidassa edellä mainitun säännöksen sanamuodon kanssa. Tällöin kyseessä voisi olla contra legem -tilanne, eli tulkintaa tehdään vastoin lain säännöstä. Tällainen laista poikkeaminen edellyttää painavia perusteita.<sup>232</sup>

Painavana perusteena voidaan esittää rehellisen vaihdannan edistäminen. Tässä yhteydessä voidaan vedota siihen, että lain säännös on vilpillistä mieltä suosiva. Sivullista, joka loukkaa toisen oikeutta tietoisesti, ei ole tarkoituksenmukaista suojata. Vilpillisesti toimivan sivullisen suojaamista voidaan pitää myös luottamuksensuojan vastaisena.<sup>233</sup> MK sisältää muitakin vilpillistä mieltä suosivia säännöksiä<sup>234</sup>, joten perustelu yksinään ei ole nähdäkseni riittävä. Tietoisuutta sitovuusperusteena puolletaan yleensä silloin, kun oikeutta ei saada sitovaksi muulla tavoin. Lausekkeella suojatulla luotonantajalla on mahdollisuus saada lauseke sivullisia sitovaksi kirjaamisen kautta. Sääntely suojaa ainoastaan huolellisesti toimivaa luotonantajaa, joka turvaa oikeutensa hakemalla lausekkeen kirjaamista. Aktiivisen vaihdannan edistämiseen vedoten voidaan pitää perusteltuna, ettei sääntely suojaa luotonantajaa, joka laiminlyö mahdollisuutensa saattaa lauseke sivullisia sitovaksi. Lisäksi punninnassa on huomioitava negative pledge -lausekkeitä koskevan sääntelyn taustalla oleva

---

<sup>229</sup> Lisäksi MK 3 luvun 8 § koskee sanamuotonsa mukaan ainoastaan sitovuutta myöhempää luovutuksensaajaa kohtaan, joten sitovuus myöhempää pantinsaajaa kohtaan tulee johtaa yleisen periaatteen kautta. Ks. luku 2.3.2.

<sup>230</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 208–213; Tepora 2008, s. 325; 333.

<sup>231</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 208.

<sup>232</sup> Aarnio 1989, s. 220.

<sup>233</sup> Hoffrén 2008, s. 29; 38.

<sup>234</sup> Esimerkiksi MK 2 luvun 7 §:n mukaan esisopimus ja MK 17 luvun 3 §:n mukaan panttaussitoumus eivät sido niistä tietoista sivullista.

tavoite turvata lausekkeella suojatun luotonantajan asemaa. Kyseinen tavoite voidaan saavuttaa myös ilman, että tietoisuutta pidetään sitovuusperusteena. Näin ollen tässä yhteydessä ei nähdäkseni ole esitettävissä sellaisia painavia perusteita, jotka puoltaisivat tietoisuutta yleisenä sitovuusperusteena. Tästä seuraa, ettei MK 17 luvun 1 a §:n 2 momentin mukaisesta sanamuodosta voida poiketa.

#### 4.2.2 Panttaussitoumusta koskevan säännöksen analoginen soveltaminen

Negative pledge -lausekkeen sitomattomuudelle myöhemmän pantinsaajan tietoisuuden perusteella voidaan saada tukea myös siitä, että negative pledge -lauseke on tarkoitettu ymmärtää vastaavanlaiseksi sitoumukseksi kuin MK 17 luvun 3 §:n mukainen panttaussitoumus. Negative pledge -lausekkeeseen voidaan mahdollisesti soveltaa analogisesti panttaussitoumusta koskevaa sääntelyä, koska lauseke on vastakkainen ilmiö kyseisestä sitoumuksesta. Panttaussitoumuksen analogista soveltamista puoltaa myös se, että negative pledge -lauseketta koskeva pykälä sisällytettiin panttaussitoumuksen kanssa samaan MK 17 lukuun. Jos negative pledge -lausekkeen oikeusvaikutukset rinnastetaan panttaussitoumuksen oikeusvaikutuksiin, lauseke ei saa sitovuutta sekunduksen tietoisuudenkaan perusteella. Ennen negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuutta rinnastamista panttaussitoumukseen ei pidetty tarkoituksenmukaisena, koska panttaussitoumuksen sitomattomuus perustuu siihen, että sitoumus saa sitovuutta vasta kirjattuna.<sup>235</sup> Oikeustila on muuttunut, ja negative pledge -lauseke on mahdollista kirjata siten, että se saa sivullissitovuuden. Näin ollen rinnastaminen panttaussitoumukseen on mahdollista.

Panttaussitoumuksen kohdalla sitomattomuus tietoisuuden perusteella on nimenomaisesti todettu MK:n esitöissä.<sup>236</sup> Huomionarvoista on, että Havansi on kritisoinut panttaussitoumukseen liittyvää vilpillistä mieltä suosivaa esityölausumaa. Koska sitomattomuus tietoista sivullista kohtaan on lausuttu ainoastaan esitöiden tasolla eikä laissa, ei tällaisella lausumalla ole Havansin mukaan lain voimaa. Havansi on myös korostanut sitä, että vilpillisen mielen suosiminen on MK:n järjestelmästä poikkeava ratkaisu, joten tällainen poikkeaminen tulisi sisällyttää lakiin.<sup>237</sup> Tällainen tulkinta voisi johtaa siihen, ettei

---

<sup>235</sup> Tammi–Salminen 2001a, s. 212–213.

<sup>236</sup> HE 120/1994 vp, s. 111.

<sup>237</sup> Havansi 1996, s. 95–99.

panntaussitoumusta koskevaa sääntelyä olisi mahdollista soveltaa analogisesti negative pledge -lausekkeisiin.

Negative pledge -lausekkeen kohdalla ei nimenomaisesti ole mainittu sitä, että lauseke ei sido siitä tietoista myöhempää pantinsaajaa. MK 17 luvun 1 a §:n 2 momentissa on kuitenkin todettu, ettei lauseke sido kirjaamattomana. Mikäli pykälää tulkitaan sanamuodon mukaisesti, ei se sido kuin kirjattuna. Lisäksi, kuten edellä todettiin, HE:n mukaan lausekkeella ei ole vaikutusta myöhempään pantinsaajaan, jos lauseketta ei ole kirjattu. Näin ollen vaikuttaisi siltä, että negative pledge -lausekkeen ei ole tarkoitettu saada sitovuutta myöhemmän pantinsaajan tietoisuuden perusteella. Lisäksi panntaussitoumusta koskevan sääntelyn analoginen tulkitseminen vahvistaisi tätä tulkintaa. Panntaussitoumuksen analoginen soveltaminen olisi nähdäkseni negative pledge -lausekkeen käyttötarkoitus huomioiden tarkoituksenmukaisempi tulkintavaihtoehto kuin erityisiä oikeuksia koskevan MK 3 luvun 8 §:n soveltaminen. Toisaalta MK 17 luvun 1 a §:n 2 momentti voidaan myös ymmärtää niin selkeäksi säännökseksi, ettei analogista tukea tarvitse edes hakea panntaussitoumusta koskevasta pykälästä. Tukeudun tulkinnassani jälkimmäiseen vaihtoehtoo. Toisin sanoen negative pledge -lauseke ei kirjaamattomana sido edes siitä tietoista myöhempää pantinsaajaa.

Tilanteen tarkasteluun voi vaikuttaa se, onko negative pledge -lauseke jätetty kirjaamatta kirjaamisen edellytysten täyttymisestä huolimatta vai onko lauseke kirjaamiskelvoton, koska edellytykset eivät täyty. Mikäli lauseke on kirjaamiskelvoton, on lausekkeen sivullissitovuus edelleen hyvin epäselvä. Kirjaamiskelvoton negative pledge -lauseke voidaan nähdä MK:n osittaisuudistuksen myötä entistä heikompana rajoituksena. Tämä perustuu siihen, että MK:n osittaisuudistuksen myötä lain tasolla on määritelty ne tilanteet, joissa negative pledge -lauseke on tarkoituksenmukainen ja lausekkeen tulee saada sivullissitovuutta. Sääntelyn ulkopuolelle jääviä tilanteita pidetään siinä määrin epätarkoituksenmukaisina, ettei niiden yhteydessä ole lainsäätäjän mukaan tarpeen myöntää lausekkeelle sivullissitovuutta. Kirjaamiskelvottomien negative pledge -lausekkeiden kohdalla sitovuus voidaan mahdollisesti saavuttaa MK 3 luvun 8 §:n perusteella, kuten oikeuskirjallisuudessa on jo ennen MK:n osittaisuudistusta todettu.<sup>238</sup>

---

<sup>238</sup> Ks. luku 2.3.2.

### 4.3 Sitovuus aikaisempaan pantinsaajaan ja jälkipantinsaajaan

Kirjattu negative pledge -lauseke rajoittaa ainoastaan vastaista kiinteistöstä määräämistä, joten kirjatulla lausekkeella ei voida heikentää aikaisempien pantinsaajien tai muiden oikeudenhaltijoiden asemaa.<sup>239</sup> Esimerkiksi, mikäli rasiustodistukselle on kirjattu negative pledge -lauseketta aiemmin kiinteistökiinnitys, negative pledge -lauseke ei sido tällaista pantinsaajaa. Jos ennen negative pledge -lauseketta kirjattu kiinnitys halutaan siirtää toiselle sähköisen panttikirjan saajalle, ei tämä nähdäkseni ole mahdollista. Tällöin kyse ei enää ole aiemman pantinsaajan aseman turvaamisesta, vaan uuden panttioikeuden perustamisesta.

Tilanne on kuitenkin toinen, jos kiinnitystä koskevaan panttikirjaan perustetaan jälkipanttioikeus toiselle luotonantajalle. Kiinteistöjen kohdalla jälkipanttaus on harvinaisempaa kuin irtaimen omaisuuden kohdalla, koska kiinteistö on mahdollista pantata useammalle luotonantajalle perustamalla useita kiinnityksiä eri etusijoille. Kiinteistöjen kohdalla jälkipanttausta hyödynnetään silloin, kun ensipantinsaajan panttikirjan vakuusarvo on suurempi kuin se saatava, jota se turvaa. Kiinteistön jälkipanttauksella tarkoitetaan sitä, että sama panttikirja pantataan kahdelle eri luotonantajalle.<sup>240</sup> MK 17 luvun 2 §:n 3 momentin mukaan kiinteistön jälkipanttauksen julkivarmistus toteutetaan denuntiaatiolla eli panttausilmoituksella ensipantinsaajalle. Ensipantinsaajan saatuaan saatavalleen suorituksen, tehdään sähköisen panttikirjan saajan siirto ensipantinsaajalta jälkipantinsaajalle. MK 17 luvun 1 a §:n ja HE:n perusteella jää epäselväksi, onko tällaisen jälkipanttioikeuden perustaminen mahdollista negative pledge -lausekkeen kirjaamisen jälkeen.

Finanssivalvonta on oikeusministeriön työryhmän mietintöön antamassaan lausunnossaan nostanut esille tilanteen, jossa negative pledge -lauseketta aikaisemmin kirjatun kiinnityksen rahamäärä on suurempi kuin se luotonantajan saatava, jonka vakuudeksi kiinteistö on pantattu. Tällöin luotonantajalla on käytössään vapaata vakuusarvoa, jonka hän voi haluta hyödyntää perustamalla samalle panttikirjalle jälkipanttioikeuden toiselle luotonantajalle. Finanssivalvonta on lausunnossaan ehdottanut, että esitöiden tasolla tarkennettaisiin, onko negative pledge -lauseketta aikaisemmin kirjatun kiinnityksen hyödyntäminen

---

<sup>239</sup> HE 24/2024 vp, s. 88.

<sup>240</sup> Wuolijoki 2004, s. 226; 229.

jälkipanttaamalla mahdollista vai edellyttääkö se lausekkeella suojatun luotonantajan suostumusta.<sup>241</sup> Tällaista tarkennusta ei ole kuitenkaan sisällytetty esitöihin.

Siinä vaiheessa, kun ensisijainen panttioikeus lakkaa ja jälkipanttioikeus tulee voimaan, on ensipantinsaajan haettava jälkipantinsaajalle sähköisen panttikirjan saajaa koskevan kirjauksen tekemistä.<sup>242</sup> Tällaisen kirjauksen tekeminen ei kuitenkaan ole mahdollista, jos negative pledge -lauseke on kirjattu. Tällöin syntyy kollisio negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan ja jälkipantinsaajan välillä. Jos jälkipanttioikeus on perustettu pätevästi ennen negative pledge -lausekkeen kirjaamista, on jälkipantinsaajan asemaa turvattava. Tämä perustuu siihen, ettei negative pledge -lauseke voi heikentää aikaisempien pantinsaajien asemaa.<sup>243</sup> Mikäli jälkipanttioikeus on julkivarmistettu denuntiaatiolla ennen negative pledge -lausekkeen kirjaamista, kyseessä on pätevästi perustettu panttioikeus. Jos negative pledge -lauseke on perustettu ennen jälkipanttauksen julkivarmistusta, mutta lauseketta ei ole kirjattu, jää jälkipanttioikeus pysyväksi. Edellisellä luvussa tehdyn analyysin perusteella, jälkipantinsaajan tietoisuudella ei ole merkitystä lausekkeen sitovuuden osalta.<sup>244</sup>

Jos taas jälkipanttioikeus on perustettu negative pledge -lausekkeen kirjaamisen jälkeen, on tilanne se, ettei sähköisen panttikirjan saajaa koskevaa merkintää voida kirjata jälkipantinsaajalle. Tällöin jälkipanttausta koskeva julkivarmistus on toteutettu vasta negative pledge -lausekkeen kirjaamisen jälkeen. Negative pledge -lauseketta koskeva kirjaus tulee MK 7 luvun 3 §:n myötä jokaisen tietoon seuraavana arkipäivänä kirjaamisesta. Tämän jälkeen jälkipantinsaaja ei voi MK 7 luvun 3 §:n perusteella saada vilpittömän mielen suojaa.

#### **4.4 Sitovuus kiinteistön myöhempään luovutuksensaajaan**

Negative pledge -lausekkeen pääasiallisena tarkoituksena on rajoittaa kiinteistön panttaamista. Kiinteistön omistajan panttauskompetenssin rajoittamisen lisäksi voi olla tarpeen rajoittaa myös luovutuskompetenssia, koska kiinteistön luovuttamisella voidaan tehdä tehottomaksi pelkkää panttauskompetenssia rajoittava negative pledge -lauseke.<sup>245</sup> Ilman luovutuskompetenssiin kohdistuvaa rajoitusta luotonantajalle jää riski negative pledge -

---

<sup>241</sup> Finanssivalvonta 2023, s. 3. Finanssivalvonnan lausunnon mukaan negative pledge -lauseke sisältää yleensä ehdon, jonka mukaan jälkipanttaus edellyttää negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan suostumusta.

<sup>242</sup> HE 146/2010 vp, s. 52, jossa todetaan, että kirjausta hakee se, joka on merkittynä sähköisen panttikirjan saajaksi.

<sup>243</sup> HE 24/2024 vp, s. 88.

<sup>244</sup> Tietoisuutta sitovuusperusteena on käsitelty edellisessä luvussa, ks. luku 4.2.

<sup>245</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 61.

lausekkeen tehottomuudesta kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Tästä huolimatta MK:ssa negative pledge -lauseke on määritelty sitoumukseksi, joka rajoittaa ainoastaan kiinteistön omistajan panttauskompetenssia. Lisäksi HE:ssä on nimenomaisesti todettu, ettei kirjattu negative pledge -lauseke rajoita kiinteistön luovuttamista. Kirjatun negative pledge -lausekkeen sivullissitovuutta ei ole myöskään ulotettu myöhempään luovutuksensaajaan. Tämän seurauksena uusi kiinteistön omistaja voi hakea kirjauksen poistamista ilman negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan suostumusta.<sup>246</sup> Lausekkeen sitomattomuutta myöhempään luovutuksensaajaan on HE:ssä perusteltu sillä, että negative pledge -lausekkeen rajoittaessa ainoastaan kiinteistön omistajan panttauskompetenssia, on riittävää, että lauseke sitoo vain suhteessa myöhempään pantinsaajaan.<sup>247</sup>

Nähdäkseni negative pledge -lausekkeen sitomattomuus suhteessa kiinteistön myöhempään luovutuksensaajaan voidaan ymmärtää sekä tarkoituksenmukaisena että ongelmallisena ratkaisuna. Kun negative pledge -lausekkeen antanut luotonsaaja on luovuttanut kiinteistön uudelle kiinteistön omistajalle, ei kiinteistö kuulu enää luotonsaajan varallisuuteen. Negative pledge -lausekkeesta ei ylipäätensä ole enää tällöin hyötyä luotonantajalle. Tämä perustuu siihen, ettei negative pledge -lauseke oikeuta maksun saamiseen luovutetusta kiinteistöstä, koska lauseke ei ole vakuus.<sup>248</sup> Luotonsaajan konkurssissa tai ulosotossa luotonantajan oikeus saatavansa takaisinsaamiseksi määräytyy tavanomaisten sääntöjen perusteella.<sup>249</sup>

Luotonantajalla ei siten ole mitään etuoikeutta luotonsaajan varallisuuteen. Kun luotonsaaja on luovuttanut kiinteistön, on negative pledge -lausekkeella suojatulla luotonantajalla ainoastaan oikeus luotonsaajan jäljelle jääneeseen omaisuuteen.

Mikäli negative pledge -lauseketta koskeva kirjaus säilytetään rasisitustodistuksella kiinteistön luovutuksen jälkeen, negative pledge -lauseke kohdistuu myöhempään luovutuksensaajaan. Myöhempi luovutuksensaaja ei ole kuitenkaan osallisena kyseisessä luottosuhteessa, joten luotonantajalla ei ole enää oikeutta saada suoritusta kiinteistöstä. Näin ollen luotonantajalle ei myöskään ole merkitystä sillä, panttaako kiinteistön myöhempi luovutuksensaaja kiinteistön

---

<sup>246</sup> HE 24/2024 vp, s. 90.

<sup>247</sup> HE 24/2024 vp, s. 54.

<sup>248</sup> Huomionarvoista on, että kiinteistöön perustettu panttioikeus sitoo MK 17:10:n perusteella myöhempää luovutuksensaajaa, eikä myöhempi luovutuksensaaja voi poistaa kiinnitystä ilman sähköisen panttikirjan saajan suostumusta. Siten pantinsaajalla on oikeus luovutuksesta huolimatta saada maksu saamiselleen kiinteistöstä. Immonen 2022, s. 80.

<sup>249</sup> Velkojien maksunsaantioikeudesta annetun lain (1578/1992) 2 §:n mukaan vakuudettomilla velkojilla on tasavertainen oikeus saada suoritus velallisen varoista saataviensa suhteessa. Lain 3 §:n mukaan panttioikeus tuottaa etuoikeuden maksunsaantiin edellä mainittuihin vakuudettomiin velkoihin nähden.

vai ei. Vaikka sitomattomuutta myöhempään luovutuksensaajaan voidaan pitää tässä mielessä perusteltuna, ei se kuitenkaan poista sitä, että negative pledge -lausekkeeseen sitoutunut luotonsaaja voi irtaantua lausekkeesta luovuttamalla kiinteistön edelleen. Koska kiinteistön luovuttamista ei ole rajoitettu, on kiinteistön luovutus pätevä oikeustoimi. Tällöin negative pledge -lauseke ei toimi vakuudenkaltaisena instrumenttina eikä anna luotonantajalle hänen tarvitsemaansa suojaa.

MK:n osittaisuudistuksen esitöiden perusteella myöhemmällä luotonsaajalla on mahdollisuus hakea negative pledge -lauseketta koskevan kirjauksen poistamista<sup>250</sup>, mutta hänellä ei kuitenkaan ole pakkoa tai velvollisuutta toimia näin. Näin ollen voimassa olevan sääntelyn perusteella on mahdollista, että luovutuksensaaja ottaisi vastattavakseen velvoitteen, jonka suorittamisen turvana negative pledge -lauseke on. MK:n voimassa olevan sääntelyn nojalla ei kuitenkaan tällä hetkellä saada tukea sille, että negative pledge -lauseke sitoo myöhempää luovutuksensaajaa, jos hän päättää ottaa vastattavakseen velvoitteen. Toisaalta sääntely ei myöskään estä sitä, mikäli kirjauksen edellytykset täyttyisivät myöhemmän luovutuksensaajan kohdalla. Tämä kuitenkin vaatii sen, että muun tahon kuin luotonsaajan kiinteistölle on mahdollista kirjata negative pledge -lauseke. Lisäksi edellä mainittu toteuttamistapa edellyttää myöhemmän luovutuksensaajan intressiä osallistua luottojärjestelyyn, koska edellä todetusti HE:n mukaan negative pledge -lauseke ei sido myöhempää luovutuksensaajaa. Mikäli myöhemmällä luovutuksensaajalla ei ole intressiä ottaa velvoitetta vastattavakseen, negative pledge -lausekkeen antanut kiinteistön omistaja voi tehdä lausekkeen tehottomaksi luovuttamalla kiinteistön.

Tammi-Salmisen mukaan negative pledge -lausekkeen tarkoituksena ei ole rajoittaa panttauskompetenssia sellaiseen omaisuuteen, joka tehokkaan luovutuksen jälkeen ei enää kuulu luotonsaajan omaisuuteen.<sup>251</sup> Jos myöhempi luovutuksensaaja voisi ottaa negative pledge -lausekkeella suojatun velvoitteen vastattavakseen, olisi tällöin kyse takauksen antamisesta. Kuten edellä on todettu, negative pledge -lauseke ei kuitenkaan ole vakuus eikä se sido luotonsaajan pakkotäytäntöönpanotilanteessa. Vaatimus siitä, että myöhempi luovutuksensaaja ottaisi velvoitteen vastattavakseen, muuttaisi näin ollen negative pledge -lausekkeen tarkoitusta liialti. Sen sijaan, että negative pledge -lauseke ulotetaan koskemaan myöhempää luovutuksensaajaa, on tarkoituksenmukaisempaa rajoittaa negative pledge -

---

<sup>250</sup> HE 24/2024 vp, s. 90.

<sup>251</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 5.

lausekkeen antaneen tahon luovutuskompetenssia. Voimassa oleva MK:n sääntely ei kuitenkaan mahdollista tällaista kiinteistön omistajan luovutuskompetenssin rajoittamista negative pledge -lausekkeiden yhteydessä.

Luotonantaja voi jossain määrin minimoida mahdollisesta kiinteistön luovuttamisesta syntyvää riskiä omalla toiminnallaan. Käytännössä on yleistä, että luotonantaja on vaatinut luottosopimuksessa, ettei luotonsaaja luovuta omaisuuttaan edelleen ilman luotonantajan suostumusta. Luottosopimukseen sisältyvän luovutuskiellon rikkominen johtaa yleensä sopimusrikkomukseen, jonka seurauksena on luottosopimuksen irtisanominen ja mahdollinen luoton ennaikainen eräännyttäminen. Tällaista luovutuskieltoa ei voida kuitenkaan kirjata, joten sen sivullissitovuus on edelleen epäselvä.<sup>252</sup> Luottosopimukseen sisältyvästä luovutuskiellosta huolimatta kiinteistön omistajan tekemä kiinteistön luovutus on pätevä. Toisaalta luotonantajalle voi olla riittävää, että luovutuskielto sitoo luotonsaajan ja luotonantajan välillä. Luotonantajan näkökulmasta keskeisintä on, että hän saa suorituksen saatavalleen. Lisäksi luotonsaajan näkökulmasta on todennäköisesti tärkeää säilyttää rahoitussuhde voimassa, joten hän ei lähde rikkomaan sopimukseen perustuvaa luovutusrajoitusta. Lisäksi luotonantaja voi mahdollisesti saada suojaa myös takaisinsaannista konkurssipesään annetusta laista (758/1991, TakSL) luovutuksen peräyttämisen kautta sekä muista esineoikeudellista suojaa täydentävistä oikeussuojakeinoista.<sup>253</sup>

---

<sup>252</sup> Kiinteistöön kohdistuva sopimusperusteinen, saantotilanteesta irrallinen luovutuskielto ei kuitenkaan rajoita omaisuuden ulosmittauskelpoisuutta tai omaisuuden kuulumista konkurssipesään. Saarnilehto ym. 2012, s. 834.

<sup>253</sup> Tammi-Salminen on tarkastellut väitöskirjassaan kattavasti esineoikeudellista suojaa täydentäviä oikeussuojakeinoja negative pledge -lausekkeiden yhteydessä. Ks. Tammi-Salminen 2001a, s. 237–328.

## 5 MK:n sääntelyn kehittäminen lausekkeen käyttökelpoisuuden kannalta

### 5.1 Elinkeinotoiminnan harjoittamista koskevan edellytyksen kehittäminen

Kuten edellä on tuotu ilmi, negative pledge -lausekkeen käyttökelpoisuuteen yritysten luotonannon yhteydessä vaikuttaa keskeisesti MK:ssa kirjaamiselle asetetut edellytykset sekä lausekkeelle määritelty sivullissitovuus. Negative pledge -lausekkeen kirjaamiselle asetetut edellytykset määrittävät rajat sille, missä tilanteissa lausekkeiden julkistaminen kirjaamisella on ylipäättään mahdollista. Lisäksi MK:ssa lausekkeelle säädetyt oikeusvaikutukset sekä sivullissitovuus vaikuttavat siihen, kokeeko negative pledge -lausekkeella suojattu luotonantaja asemansa turvatuksi. Luotonantajan on MK:n sääntelyn pohjalta arvioitava negative pledge -lausekkeen käyttökelpoisuutta kussakin luotonantotilanteessa erikseen. Edellä 3 ja 4 luvuissa toteutetun lainopillisen analyysin perusteella on havaittu negative pledge -lausekkeen käyttökelpoisuutta haittaavaa oikeustilaa, jota seuraavaksi tarkastellaan sääntelyn kehittämisen näkökulmasta.

MK:ssa negative pledge -lausekkeen käyttö on sidottu melko vahvasti tietynlaiseen käyttöympäristöön ja tapauskohtaisuuteen. Keskeisin negative pledge -lausekkeen käyttöympäristöä rajaava tekijä on kirjaamisen edellytykseksi asetettu elinkeinotoiminnan harjoittamista koskeva vaatimus. Kuten edellä on tuotu ilmi, kyseinen edellytys on jätetty MK:ssa, esitöissä sekä MML:n kirjaamismenettelyn käsikirjassa hyvin avoimeksi ja tulkinnanvaraiseksi. Negative pledge -lausekkeen käyttökelpoisuutta heikentää se, ettei kirjauksen hakijalla ole mahdollista saada selville, millä perusteilla elinkeinotoiminnan harjoittamista koskeva edellytys katsotaan täytetyksi.

MK:sta tulee esille sen tarkoitus suojella erityisesti yksityishenkilöiden kiinteistöomistusta.<sup>254</sup> Elinkeinotoimintaa koskevan edellytyksen asettamisella MK puuttuu kuitenkin myös yritysluotonantoon, jonka yhteydessä negative pledge -lausekkeen käytölle on usein perusteltu syy. Jos negative pledge -lausekkeen käytön ulkopuolelle halutaan rajata yksityishenkilöt, on kirjaamisen edellytykset asetettavissa siten, etteivät ne rajoita yritysten mahdollisuuksia hyödyntää negative pledge -lauseketta luotonannon yhteydessä. Esitöiden mukaan elinkeinotoimintaa koskevan edellytyksen poistamista voidaan tarkastella säännöksen

---

<sup>254</sup> Ks. Tammi-Salminen 2004, s. 172.

käytöstä saatavien kokemusten perusteella.<sup>255</sup> Elinkeinotoiminnan harjoittamista koskevan kirjaamisedellytyksen tarkoituksenmukaisuus kyseenalaistettiin kuitenkin jo lainvalmisteluvaiheessa.<sup>256</sup> Näin ollen voidaan perustellusti esittää vaihtoehtoja negative pledge -lausekkeita koskevan sääntelyn kehittämiseksi.

Ensinnäkin MK:n osittaisuudistuksen yhteydessä elinkeinotoiminnan harjoittamista koskeva vaatimus olisi nähdäkseni edellyttänyt täsmällisempää määrittelyä. Terminä elinkeinotoiminta on kuitenkin hyvin haastava määritellä onnistuneesti. Sen sijaan esitöissä olisi ollut tarpeen avata, milloin elinkeinotoiminnan harjoittamista koskeva edellytys täyttyy ja miten edellytyksen täytyminen tullaan tarkistamaan. Voimassa olevan sääntelyn pohjalta on epäselvää, onko tietyt yhtiömuodot suoraan rajattu elinkeinotoiminnan harjoittamisen ulkopuolelle vai tarkistetaanko elinkeinotoiminnan harjoittaminen kaupparekisteriin tehdyn toimialakuvauksen perusteella. Vaikka elinkeinotoimintaa koskevan edellytyksen täsmentäminen olisi tarpeen, ei se nähdäkseni ole riittävä toimi. Tällainen edellytys rajoittaa lausekkeen käyttökelpoisuutta tilanteissa, joissa sitä olisi tarpeen hyödyntää. Näin ollen on perusteltua tarkastella edellytyksen kehittämistä siten, että negative pledge -lauseke on entistä käyttökelpoisempi yritysluotonannon yhteydessä.

Jos ainoastaan yksityishenkilöt on tarkoitus rajata negative pledge -lausekkeiden kirjaamismahdollisuuden ulkopuolelle, on suositeltavaa harkita samankaltaista elinkeinonharjoittajan vaatimusta kuin YrKiinL:iin sisältyvä edellytys yritys kiinnityksen perustamiselle.<sup>257</sup> Tämä tarkoittaisi, että kaikki kaupparekisteriin merkityt yhtiöt voisivat kirjata negative pledge -lausekkeen. Kirjaamisenettelyn toimivuuden kannalta olisi haastavaa tehdä sellaista rajanvetoa, jossa vain osa asunto-osakeyhtiöistä rajattaisiin

---

<sup>255</sup> HE 24/2024 vp, s. 55. Tosin sääntelyn käytöstä saatavien kokemusten syntymisessä voi kestää tovi, koska kyseessä on uusi sääntely ja sen käyttökelpoisuuden sisäistäminen voi olla haastavaa erityisesti sääntelyyn liittyvien aukkojen ja tulkinnanvaraisuuksien vuoksi. Tilanteet, joissa lauseke kirjataan voivat myös olla harvassa, mikä voi toki osoittaa sen, että tilanteet, joissa lauseke olisi tarpeen kirjataan, on rajattu sääntelyn ulkopuolelle. Lisäksi voi olla lukuisia muita syitä, miksi kirjaamismahdollisuutta ei hyödynnetä.

<sup>256</sup> Lausunnoissa saatettiin hyväksyä elinkeinotoimintaa koskevan rajauksen asettaminen, mutta samalla joko ehdotettiin sitä, että tulevaisuudessa rajauksen tarpeellisuutta tulee harkita tai esitettiin esimerkinomaisesti tilanne, jossa kirjaaminen elinkeinotoiminnan ulkopuolella olisi tarpeen. Ks. Maanmittauslaitos 2023, s. 13–16; Senaatti-kiinteistöt 2023, s. 4; Suomen Kiinteistöliitto ry 2023, s. 3; Finanssiala ry 2023, s. 2–3; Elinkeinoelämän keskusliitto 2023, s. 3; Suomen Asianajajaliitto 2023, s. 4–5; Suomen Asianajajaliitto 2024, s. 2; Finanssiala ry 2024, s. 2; Suomen Kiinteistöliitto ry 2024, s. 2.

<sup>257</sup> Ks. luku 3.1.1. YrKiinL sisältää elinkeinonharjoittajaa koskevan edellytyksen lisäksi vaatimuksen siitä, että kiinnityksen kohdetta on käytettävä elinkeinotoiminnassa. Nähdäkseni tällaista edellytystä ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista siirtää MK:een. YrKiinL:n osalta edellytyksen kaksiosaisuus on nähdäkseni perusteltu, koska yritys kiinnitysrekisterin toimivuuden kannalta ei ole kannattavaa, että mihin tahansa irtaimen omaisuuteen voitaisiin perustaa kiinnitys.

edellytyksen ulkopuolelle ja osa ei.<sup>258</sup> Mikäli elinkeinotoiminnan vaatimus määriteltäisiin YrKiinL:a vastaavasti, yksityishenkilöiden omistamaan kiinteistöön ei edelleenkään voitaisi kirjata negative pledge -lauseketta. Huomionarvoista on, että tällainen sääntelymuutos voisi poistaa myös asunto-osakeyhtiötä koskevan arvon kaksoispanntausproblematiikan tilanteissa, joissa rahoittaja vaatii osakkaan asuntorahoituksen edellytyksenä negative pledge -lausekkeen kirjaamista asunto-osakeyhtiön omistamalle kiinteistölle.<sup>259</sup> Tällöin negative pledge -lauseketta ei kirjata luotonsaajana olevan yksityishenkilön omistamalle kiinteistölle, vaan asunto-osakeyhtiön omistamalle kiinteistölle. Tämä kuitenkin edellyttää sitä, että negative pledge -lauseke voidaan kirjata muun tahon kuin luotonsaajan kiinteistöön.<sup>260</sup> Siten myös kirjaamisen kohdetta koskevaa sääntelyä on tarpeen tarkentaa.

Lisäksi on tarpeen pohtia sitä, rajoittaako negative pledge -lausekkeen kirjaaminen kiinteistön omistajan määräämisvaltaa enemmän kuin kiinteistön panttaaminen, koska lausekkeen käyttötarkoitus on kuitenkin sama kuin kiinteistöön perustetun panttioikeuden. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiö voi pantata kiinteistön, joten on kyseenalaista, ettei se voisi sitoutua negative pledge -lausekkeeseen. Kysymykseksi nousee, miksi elinkeinotoiminnan ulkopuolella olevia tahoja on tarpeen suojella negative pledge -lausekkeen käytön yhteydessä. Lisäksi pohdittavana on, sisällytettäisiinkö negative pledge -lausekkeen käyttöön tällaisia rajoituksia, jos kyse olisi jostakin muusta varallisuuskohteesta kuin kiinteistöstä. Tammi-Salminen on esimerkiksi kyseenalaistanut kiinteistöihin kohdistuvaa korkeampaa suojan tasoa verrattuna muihin varallisuuskohteisiin.<sup>261</sup>

Negative pledge -lauseke voidaan nähdä päinvastaisena ilmiönä panttioikeuden perustamiselle, koska siinä panttaamisen sijasta nimenomaan rajoitetaan panttaamista. Näin ollen on haastavaa löytää syitä sille, miksi elinkeinotoiminnan ulkopuolelle rajattuja yhtiöitä tulee erikseen suojella negative pledge -lausekkeen käytöltä, kun vastaavaa tarvetta ei kuitenkaan liity kiinteistön panttaamiseen. Yksi tällainen syy voisi olla, että negative pledge -lausekkeen kirjaamisen jälkeen kiinteistön omistaja ei voi käyttää kiinteistöä vakuutena toisen

---

<sup>258</sup> Ks. Suomen Kiinteistöliitto ry 2024, s. 2, jossa ehdotettiin, että sääntelyssä sallitaan nimenomaisesti asunto-osakeyhtiömuotoiset vuokratiloyhtiöt.

<sup>259</sup> Negative pledge -lausekkeen käytöstä asunto-osakeyhtiön osakkeiden panttauksen yhteydessä, ks. luvut 2.2 ja 3.1.2.

<sup>260</sup> Negative pledge -lausekkeen kirjaamista muun kuin luotonsaajaan kiinteistöön on käsitelty yksityiskohtaisemmin edellä luvussa 3.2.2.

<sup>261</sup> Tammi-Salminen 2004, s. 179 Tammi-Salmisen mukaan kiinteistövaihdamman suoja ei voi suoraan perustua omistussuhteiden pysyvyyteen ja selkeyteen vetoamiseen ilman sen tarkempia perusteluita, vaan on toteutettava eri näkökulmia huomioiva punninta.

rahoittajan myöntämälle luotolle, kun taas kiinnityksen perustamisen jälkeen kiinteistölle voidaan perustaa uusia kiinnityksiä, jotka voidaan pantata toiselle rahoittajalle<sup>262</sup>. Negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuus on kuitenkin rajattu luottosuhteen olemassaoloon ja lauseke voi olla voimassa ainoastaan luottosuhteen keston ajan. Kirjauksella tehty rajoitus kiinteistön omistajan määräämisvaltaan on siten voimassa ainoastaan tietyn rajoitetun ajan. Jos tilannetta verrataan kiinteistön panttaamiseen, ei tällaisia rajoituksia ole asetettu. Nähdäkseni luottosuhteen olemassaolon edellyttäminen sekä lausekkeen voimassaolon rajaaminen ovat jo itsessään riittäviä keinoja takaamaan sen, että myös elinkeinotoiminnan ulkopuolella oleva yhtiö voisi käyttää lauseketta.

Elinkeinotoimintaa koskevan rajauksen poistaminen kokonaan voisi siten olla mahdollista, mikäli kirjaamismahdollisuuden ulkopuolelle rajataan nimenomaisesti vain yksityishenkilöt. Edellä esitetyt perustelut voisivat mahdollisesti soveltua myös yksityishenkilöihin, mutta yksityishenkilöiden kohdalla huomioon tulee ottaa myös useita muita seikkoja.<sup>263</sup> Kirjaamismahdollisuuden ulottaminen yksityishenkilöihin edellyttää kuitenkin tarkempaa lisätutkimusta, mikä ei tämän tutkielman rajauksen ja laajuuden rajoissa ole mahdollista.

## **5.2 Negative pledge -lausekkeen systematisointi osaksi MK:n järjestelmää**

MK 17 luvun 1 a §:n ja esitöiden perusteella vaikuttaa siltä, ettei ole täysin selvää, miten negative pledge -lauseke on tarkoitettu systematisoida osaksi MK:n järjestelmää. Tutkielmassa toteutetussa analyysissä on kuitenkin päädytty siihen tulokseen, että kyseessä on täysin uusi kirjaamisasian tyyppi, joka on vastakohtailmiö panttaussitoumukselle. Lisäksi analyysissä on tultu siihen lopputulokseen, että lähtökohtaisena kollisionratkaisuperiaatteena on sitomattomuusperiaate, josta voidaan poiketa ainoastaan lauseketta koskevalla kirjauksella. Lausekkeen lähtökohtaisesta sitomattomuudesta poikkeaminen myöhemmän pantinsaajan tietoisuuden perusteella ei tutkielmassa toteutetun analyysin perusteella ole mahdollista. Oikeustilan selkeyttämiseksi MK 17 luvun 1 a §:n 2 momentin yhteydessä olisi kuitenkin ollut tarpeen nimenomaisesti mainita, ettei lauseke sido siitä tietoista myöhempää pantinsaajaa.

---

<sup>262</sup> Tällä tavoin perustettu panttioikeus olisi toki heikommalla etusijalla, joten toinen rahoittaja ei välttämättä suostu myöntämään luottoa.

<sup>263</sup> Esimerkiksi negative pledge -lausekkeen rikkomisesta yleensä seuraava luoton ennakainen eräännyttäminen voi yksityishenkilöiden kohdalla muodostua kuluttajansuojalain vuoksi ongelmaksi. Wuolijoki 2022, s. 268 alaviite 270.

Se, ettei myöhemmän pantinsaajan tietoisuus toimi sitovuusperusteena, voidaan myös kyseenalaistaa. Tuore sääntely suosii vilpillisessä mielessä toimivaa myöhempää pantinsaajaa, mitä pidetään MK:n järjestelmässä poikkeuksellisenä sääntelyratkaisuna. Vaikka tietoisuutta sitovuusperusteena voidaan puoltaa rehellisen vaihdannan edistämisen vuoksi, toisaalta voidaan korostaa myös lausekkeella turvatus luotonantajan aktiivisuuden merkitystä negative pledge -lausekkeen sivullissitovuuden aikaansaamiseksi. Negative pledge -lauseke kirjataan yleensä ammattimaisen luotonantajan hyväksi, joten voidaan edellyttää, että luotonantaja kantaa riskin, joka aiheutuu lausekkeen kirjaamatta jättämisestä.<sup>264</sup> Myöhemmän pantinsaajan tietoisuuden osoittaminen voi myös olla haastavaa ja johtaa riitatilanteisiin. Luotonantajalla on lisäksi ääritapauksessa mahdollisuus vedota kolluusion<sup>265</sup>, mikäli myöhempi pantinsaaja ja negative pledge -lausekkeen antanut taho toimivat vilpillisesti. On kuitenkin eri asia, onko tarkoituksenmukaista säätää sellaista säännöstä, joka suosii vilpillisessä mielessä olevaa, vaikka siihen voidaankin puuttua muilla keinoilla. Kollusiivisen menetellyn olemassaolon osoittamiseen liittyy myös näyttöongelmia.<sup>266</sup>

Tietoisuudella sitovuusperusteena on näin ollen sekä hyötyjä että haittoja. Kuten edellä tulee ilmi, negative pledge -lausekkeitä koskevan sääntelyn tavoitteina ovat lausekkeella turvatus luotonantajan aseman parantaminen sekä yritysluotonannon edistäminen. Punnittaessa asiaa näiden tavoitteiden valossa, tietoisuuteen perustuvan sitovuuden hyöty ei nähdäkseni ole tarpeellinen. Luotonantaja tuskin luottaa siihen, että hän pystyy osoittamaan myöhemmän pantinsaajan tietoisuuden olemassaolon ja näin saavuttamaan sivullissitovuuden. Huolellinen luotonantaja varmistaa lausekkeen sivullissitovuuden hakemalla lausekkeen kirjaamista.

Mahdollisena kehitysehdotuksena voidaan myös tarkastella sitä, tulisiko MK 17 luvun 1 a §:n mukaisesti negative pledge -lausekkeisiin soveltaa lähtökohtaisen sitomattomuusperiaatteen sijasta aikaprioriteettiperiaatetta. Tammi-Salminen ehdotti väitöskirjassaan negative pledge -lausekkeen kirjaamista erityisenä oikeutena siten, että siihen kohdistuisi aikaprioriteettiperiaate.<sup>267</sup> Tepora taas ehdotti negative pledge -lausekkeen kirjaamista MK 12

---

<sup>264</sup> Ks. Tammi-Salminen 1998b, s. 307, jossa esitetään vastaavanlaisia argumentteja panttaussitoumuksen yhteydessä. Huomionarvoista kuitenkin on, että negative pledge -lausekkeella suojatus luotonantajalta ei edellytetä elinkeinotoiminnan harjoittamista. Näin ollen luotonantajana voi myös olla muukin taho kuin ammattimaisesti toimiva luotonantaja.

<sup>265</sup> Kolluusiolla tarkoitetaan tässä sitä, että myöhempi pantinsaaja tarkoituksellisesti loukkaa lausekkeella suojatus luotonantajan oikeutta. Kolluusion liitetään yleensä negative pledge -lausekkeen antajan ja myöhemmän pantinsaajan yhteisymmärrys siitä, että he loukkaavat lausekkeella suojatus luotonantajan oikeutta. Tammi-Salminen 2001a, s. 252. Tarkemmin kolluusiosta, ks. Havansi 2004, s. 19–28.

<sup>266</sup> Hoffrén 2008, s. 39.

<sup>267</sup> Tammi-Salminen 2001a, s. 334.

luvun 5 §:n mukaisena vallintarajoituksena.<sup>268</sup> Kummassakin vaihtoehdossa negative pledge -lausekkeeseen olisi sovellettu aikaprioriteettiperiaatetta. Oikeuskirjallisuudessa esitetyistä toteutusvaihtoehdoista huolimatta lainsäätäjällä on aikaprioriteettiperiaatteen sijasta valinnut sitomattomuusperiaatteen lähtökohtaperiaatteeksi negative pledge -lausekkeiden kohdalla. Näin ollen on perusteltua tarkastella aikaprioriteettiperiaatteen soveltamista myös negative pledge -lausekkeisiin.

MK 17 luvun 1 a §:n perusteella lausekkeen kirjaaminen toimii poikkeuksellisen sitovuusperiaatteenä. Siitä huolimatta, että kyse on kirjauksen tuottamasta poikkeuksesta, kirjaaminen vahvistaa aikaprioriteetin mukaisen ratkaisun.<sup>269</sup> Koska negative pledge -lauseke voidaan julkistaa kirjaamalla, olisi MK:n järjestelmän systematisoinnin kannalta loogista, että lausekkeeseen sovellettaisiin aikaprioriteettiperiaatetta. Lisäksi MK:n järjestelmässä on supistettu sitomattomuusperiaatteen soveltamisala lähes yksinomaan MK 3 luvun 8 §:ssä tarkoitettuihin erityisiin oikeuksiin.<sup>270</sup> Esimerkiksi MK 14 luvun 3–5 pykäliin sisältyvien erityisten oikeuksien erilaista kohtelua on oikeuskirjallisuudessa kritisoitu.<sup>271</sup> Teporan mukaan kyseessä on poikkeus kollisioperiaatteiden mukaisesta systematiikasta, koska yleensä selonottovelvollisuuden mahdollistamisesta seuraa aikaprioriteettiperiaatteen soveltuminen.<sup>272</sup>

Jos negative pledge -lausekkeisiin sovellettaisiin aikaprioriteettiperiaatetta, lauseke sitoisi lähtökohtaisesti sekundusta.<sup>273</sup> Aikaprioriteetista voidaan kuitenkin poiketa sekunduksen vilpittömän mielen perusteella, kuten edellä on todettu. Lauseke ei tällöin sitoisi sekundusta, jos lauseketta ei ole kirjattu rekisteriin eikä sekundus tiennyt lausekkeesta eikä hänen olisikaan pitänyt tietää. Tästä seuraa näyttökysymysongelmia, koska sitovuus saadaan aikaan jo pelkästään sillä perusteella, että sekunduksen olisi pitänyt tietää lausekkeesta. Toisaalta tämä on kuitenkin haaste myös muiden aikaprioriteettia soveltavien oikeuksien ja rajoitusten kohdalla. Yritysluotonannon yhteydessä luottosopimukseen sisällytetään usein negative pledge -lauseke, joten vilpittömässä mielessä toimivan myöhemmän pantinsaajan voisi olettaa tiedustelevan kiinteistön omistajalta, onko tämä sitoutunut negative pledge -lausekkeeseen.<sup>274</sup> Erityisesti ammattimaisen yritysluotonannon yhteydessä on todennäköistä, että myöhempi

<sup>268</sup> Tepora 2001, s. 946–947.

<sup>269</sup> Tammi–Salminen 2001a, s. 154–155; Niemi 2012, s. 384.

<sup>270</sup> Niemi 2012, s. 386.

<sup>271</sup> Ks. Tepora 2000, s. 238–239.

<sup>272</sup> Tepora 2008, s. 325 alaviitteineen.

<sup>273</sup> Aikaprioriteetista voidaan poiketa sekunduksen vilpittömän pielen perusteella, mutta sekunduksella on tällöin selonottovelvollisuus. Näin ollen ekstinktio ei ole mahdollinen, jos lauseke on kirjattuna rekisteriin.

<sup>274</sup> Huomo 2013, s. 336.

pantinsaaja varmistaa, ettei luotonsaaja ole sitoutunut aiemmin negative pledge - lausekkeeseen ja samalla myös edellyttää heidän välisessään luottosopimuksessa, ettei luotonsaaja tule jatkossakaan sitoutumaan tällaiseen lausekkeeseen. Toisaalta luottosopimus on salainen, joten sivullisen selonottovelvollisuuden ulottaminen tällaiseen sopimukseen voidaan ymmärtää kyseenalaiseksi.

Aikaprioriteettiperiaatteen soveltaminen johtaisi siihen, ettei kyseessä olisi enää aktiiviseen toimintaan kannustava säännös. Tämä voi myös monimutkaistaa luotonantoa, koska myöhemmän pantinsaajan on selvitettävä aikaisemmalta luotonantajalta tai mahdolliselta lausekkeen antajalta, onko negative pledge -lauseke olemassa. Toimivan luotonannon edistämisen kannalta olisi yksinkertaisempaa ja tehokkaampaa, mikäli myöhempi pantinsaaja voisi luottaa siihen, että jos negative pledge -lauseketta koskevaa kirjausta ei ole rasiustodistuksella, ei tällaista lauseketta myöskään ole olemassa. Jos tilannetta verrataan kiinteistön panttaamiseen, ei panttaussitoumus itsessään saa aikaan sivullissitovuutta, vaan kiinteistön panttioikeus julkivarmistetaan kirjaamisella. Näin ollen myöhempi pantinsaaja voi luottaa siihen, ettei kiinteistöä ole pantattu, jos rasiustodistuksella ei ole sähköisen panttikirjan saajaa koskevaa merkintää. Vastaavanlainen toimintatapa soveltuu nähdäkseni myös negative pledge -lausekkeiden yhteyteen, koska lausekkeella on samanlainen käyttötarkoitus kuin kiinteistöön perustetulla panttioikeudella.

Tällä hetkellä MK:n sääntely ei viittaa aikaprioriteettiperiaatteen soveltumiseen, joten aikaprioriteetin soveltaminen edellyttäisi lain tasolla tapahtuvaa muutosta.

Aikaprioriteettiperiaatteen soveltaminen vahvistaisi lausekkeella suojatun luotonantajan asemaa, koska kiinteistön omistaja ei voisi pantata kiinteistöä sen jälkeen, kun hän on sitoutunut lausekkeeseen, vaikka lauseketta ei olisikaan vielä ehditty kirjata.

Aikaprioriteettiperiaatteen soveltaminen selkeyttäisi osaltaan myös lausekkeen sitovuutta suhteessa jälkipantinsaajaan. Aikaprioriteettiperiaatteen soveltamisesta seuraa myös edellä esitetyn tavoin haasteita, jotka on otettava punninnassa huomioon, mikäli aikaprioriteettiperiaatteen soveltamista negative pledge -lausekkeisiin päädytään tulevaisuudessa harkitsemaan.

### 5.3 Negative pledge -lauseke ja kiinteistön omistajan luovutuskompetenssin rajoitus

MK:n osittaisuudistuksen esitöistä ilmenee, että negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan suojan tarvetta pidetään pitkälti pantinhaltijoiden suojan tarvetta vastaavana.<sup>275</sup> HE:stä ilmenee myös, että negative pledge -lauseketta pidetään vakuudenkaltaisena instrumenttina.<sup>276</sup> Näistä seikoista huolimatta negative pledge -lauseke ei sido myöhempää luovutuksensaajaa, mikä poikkeaa merkittävästi kiinteistön panttioikeudelle asetetusta sivullissitovuudesta. Kirjatun negative pledge -lausekkeen käyttömahdollisuuksia luotonannon yhteydessä heikentää mahdollisuus tehdä lauseke tehottomaksi kiinteistön edelleen luovuttamisella.

Tässä yhteydessä on pohdittava sitä, onko tarkoituksenmukaista hajottaa sitovuus oikeussuhteittain. Negative pledge -lausekkeen sitomattomuus pakkotäytäntöönpanotilanteessa on ymmärrettävää, mutta sitomattomuus suhteessa myöhempään luovutuksensaajaan vie pohjan luotonantajaa turvaavalta negative pledge -lausekkeelta. Edellä luvussa 4.4 tehdyn analyysin perusteella negative pledge -lauseketta ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista siirtää kiinteistön luovutuksen yhteydessä myöhempään luovutuksensaajaan kohdistuvaksi rajoitukseksi. Näin ollen on tarpeen pohtia mahdollisuutta rajoittaa negative pledge -lausekkeen antaneen kiinteistön omistajan luovutuskompetenssia.

Negative pledge -lausekkeen tekeminen tehottomaksi kiinteistön luovuttamisella voidaan ehkäistä sillä, että kiinteistön omistajan luovutuskompetenssia rajoitetaan. Omistusoikeuden luovutuskelpoisuutta pidetään varallisuusosoikeudessa niin vahvana peruseriaatteena, ettei sen rajoittamista pidetä yleensä sallittavana, vaikka rajoittaminen perustuisi omistajan omaan tahtoon.<sup>277</sup> Erityisesti MK:n järjestelmässä pyritään turvaamaan kiinteistön omistajan luovutuskompetenssin säilyminen rajoittamattomana.<sup>278</sup> Kiinteistön omistajan luovuttamiskompetenssin rajoittaminen vaikuttaisi kiinteistön omistajalle hänen omistajan asemaansa kuuluviin oikeuksiin. Kiinteistön omistajalle kuuluvat oikeudet olisivat heikommät, koska hän ei saisi pantata eikä luovuttaa kiinteistöä. Mikäli kiinteistön omistajalla

---

<sup>275</sup> HE 24/2024 vp, s. 86.

<sup>276</sup> HE 24/2024 vp, s. 54.

<sup>277</sup> Tammi-Salminen 2007, s. 453.

<sup>278</sup> Ks. Tammi-Salminen 2001a, s. 200, jossa todetaan, että kiinteistön omistajan vapautta sekä normaalia määräämisvaltaa suojellaan vahvasti MK:n järjestelmässä.

on ainoastaan oikeus käyttää kiinteistöä, voidaan luovutuskompetenssin rajoittamista pitää liian laajana omistajan oikeuksiin puuttumisena.

Toisaalta kiinteistön omistajan luovutuskompetenssia koskeva rajoitus olisi voimassa ainoastaan luottosuhteen keston ajan eli kyse ei olisi pysyvästä omistajan luovutuskompetenssin rajoituksesta. Rajoitus olisi myös sisällöllisesti rajattu, koska luovutuskompetenssin rajoittaminen liittyy ainoastaan luottosopimukseen sisällytetyn negative pledge -lausekkeen yhteyteen. Huomionarvoista on, ettei kyse ole kiinteistön luovutuksen yhteydessä sovittavasta rajoittavasta ehdosta, joka koskisi kiinteistön ostajaa. Sen sijaan kyse on kiinteistön omistajalle asetettavasta rajoituksesta, joka liittyy hänen hyväksymäänsä negative pledge -lausekkeeseen ja joka voi mahdollisesti hyödyttää häntä luotonsaajana. Kyse olisi näin ollen luotonannon edistämisen kannalta tarkoituksenmukaisesta rajoituksesta, mikä vahvistaisi luotonannon selkeyttä ja pysyvyyttä.

Kuten edellä tutkielmassa on todettu, MK 2 luvun 11.2 §:ään on jo aiemmin sisällynyt poikkeuksena kiinteistön omistajan luovutuskompetenssia koskevia rajoituksia, joten kyse ei olisi myöskään uudesta asiasta. Lisäksi MK 2 luvun 11 §:ään sisältyviä rajoituksia on pidetty sopimusvapauden kannalta liian ankarina.<sup>279</sup> Huomionarvoista on, että tällä samalla perusteella argumentoitiin myös kiinteistön omistajan panttauskompetenssin rajoittamista ja negative pledge -lauseketta koskevan kirjaamismahdollisuuden sisällyttämistä lakiin. Luovutuskompetenssin rajoittamista voidaankin perustella samoin perustein kuin MK 17 luvun 1 a §:ssä hyväksytyt panttauskompetenssin rajoittamista.<sup>280</sup> Lisäksi MK:een liittyvä vaatimus vaihdannan ja luotonannon selkeydestä sekä pysyvyydestä ei nähdäkseni täyty, mikäli kirjattu negative pledge -lauseke voidaan tehdä täysin tehottomaksi kiinteistön luovuttamisella. Negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuudesta säädettyä tarkoituksena oli parantaa lausekkeella turvatun luotonantajan asemaa<sup>281</sup>, mikä ei tältä osin myöskään toteudu.

Omistajan luovutuskompetenssin rajoittaminen sisältää etuja luotonantajan kannalta. Tällöin kirjattu negative pledge -lauseke voi aidosti antaa luotonantajalle turvaa, koska lauseketta ei

---

<sup>279</sup> Oikeusministeriö 2023, s. 68.

<sup>280</sup> Ks. HE 24/2024 vp, s. 54.

<sup>281</sup> HE 24/2024 vp, s. 37; 86.

voida tehdä tehottomaksi kiinteistön luovuttamisella.<sup>282</sup> Toisaalta on pohdittava, tukeeko edellä esitetty päämäärä niinkin raskasta keinoa kuin kiinteistön omistajan luovutuskompetenssin rajoittaminen, ja onko luotonantajaa mahdollista suojata turvautumatta luovutuskompetenssin rajoittamiseen.

Kuten edellä on todettu, luotonantajalla on mahdollisuus turvautua erilaisiin oikeussuojakeinoihin ja sopimukseen perustuvaan luovutuskompetenssin rajoitukseen. Punninnassa painotettavat näkökohdat vaikuttavat siihen, pidetäänkö edellä esitettyjä keinoja riittävinä. Mahdollista on myös säätää luovutuskompetenssin rajoituksesta lain tasolla siten, ettei kyse ole poikkeuksettomasta rajoituksesta. Esimerkiksi kiinteistön omistajalla oleva painava syy kiinteistön luovuttamiseen, voisi johtaa siihen, että kiinteistön luovuttaminen olisi sallittu luovutuskompetenssin rajoituksesta huolimatta.<sup>283</sup>

Tässä yhteydessä on myös tarpeen nostaa esille MK:n lisäksi muualla lainsäädännössä vaikuttavat säännökset. Esimerkiksi ulosottoaari (705/2007, UK) ja konkurssilaki (120/2004, KonkL) sisältävät sääntelyä, mikä on myös otettava huomioon, mikäli kiinteistön omistajalle asetetaan lakiin perustuva luovutuskompetenssin rajoitus.<sup>284</sup> Tutkielman rajoissa ei kuitenkaan ole mahdollista selvittää kaikkia luovutuskompetenssin rajoittamiseen vaikuttavia seikkoja. MK:n kehittämisen kannalta on kuitenkin kannattavaa harkita kiinteistön omistajan luovutuskompetenssin rajoittamista, mutta samalla on huomioitava myös useita asiaan vaikuttavia näkökohtia. Kiinteistön vaihdannan turvaamiseen yksinomaisesti vetoaminen ei ole riittävä peruste luovutuskompetenssin rajoittamisen epämiselle, vaan on toteutettava kaikki näkökohdat huomioiva perusteellinen punninta.

---

<sup>282</sup> Kiinteistön omistajan luovutuskompetenssia olisi mahdollista rajoittaa negative pledge -lausekkeen keston ajan siten, että kiinteistön omistajan tekemä kiinteistön luovutus olisi tehoton, ellei negative pledge -lausekkeella suojattu luotonantaja ole antanut suostumustaan kiinteistön luovuttamiseen.

<sup>283</sup> Tämä tosin lisäksi tulkinntallisia haasteita sen suhteen, mikä katsottaisiin painavaksi syyksi.

<sup>284</sup> UK 4 luvun 19.1 §:n 5 kohdan mukaan sellaista omaisuutta ei pääsääntöisesti saa ulosmitata, johon lain mukaan kohdistuu luovutuskielto. Poikkeuksellisesti ulosmittaus on mahdollista, mikäli siitä on erikseen säädetty. Vastaavasti KonkL 5 luvun 3.3. §:n mukaan konkurssipesään ei kuulu sellainen omaisuus, jota ei voida ulosmitata. Huomionarvoista on, ettei sopimukseen perustuva luovutuskielto estä omaisuuden ulosmittausta. HE 13/2005 vp, s. 53. Näin ollen, mikäli luovutuskiellon erillisestä ulosmittauskelpoisuudesta ei säädetä, luotonantajan kannalta kannattavampaa on turvautua sopimusperusteiseen luovutuskieltoon kuin lakiin perustuvaan luovutuskieltoon.

## 6 Johtopäätökset

MK:n osittaisuudistuksessa säädetyn uuden MK 17 luvun 1 a §:n perusteella luottosuhteen yhteydessä annettu negative pledge -lauseke voidaan kirjata MML:n ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämä estää negative pledge -lausekkeeseen sitoutunutta tahoa panttaamasta kiinteistöä toisen velkojan hyväksi. Kirjaamismahdollisuuden tarkoituksena on edistää yritysluotonantoa, parantaa lausekkeella turvautun luotonantajan asemaa sekä selkeyttää aiemmin vallinnutta epäselvää oikeustilaa lausekkeen sivullissitovuuden osalta.<sup>285</sup> Negative pledge -lausekkeen kohdalla on kyse täysin uudesta kirjaamisasian tyypestä, mikä tuo mukanaan myös omat haasteensa liittyen lausekkeen systematisointiin osaksi MK:n järjestelmää.

Tutkielmassa tarkasteltiin ensimmäisen tutkimuskysymyksen myötä sitä, mikä on kirjaamiselle asetettujen edellytysten sisältö ja mitä pidetään riittävänä selvityksenä näiden edellytysten täyttymisestä. Negative pledge -lausekkeen kirjaamiselle on MK 17 luvun 1 a §:n 1 momentissa asetettu kolme edellytystä, jotka ovat kiinteistön omistajan elinkeinotoiminnan harjoittaminen, negative pledge -lausekkeen liittyminen yksilöityyn velkasuhteeseen sekä lausekkeen kirjaaminen velkojan asemassa olevan hyväksi. Kahden jälkimmäisen edellytyksen sisällön suhteen ei ole tunnistettavissa haasteita. Sen sijaan elinkeinotoimintaa koskevan vaatimuksen sisältö on jäänyt tulkinnanvaraiseksi. Lain tai esitöiden perusteella ei saada selville, onko tietyt yhtiömuodot suoraan rajattu elinkeinotoiminnan harjoittamisen ulkopuolelle vai tarkistetaanko elinkeinotoiminnan harjoittaminen kaupparekisteriin tehdyn toimialakuvauksen perusteella.

Lisäksi haasteita sisältyy MK 17 luvun 1 a §:ssä käytettyyn termiin kiinteistön omistaja. Ensinnäkin sääntelyn perusteella ei ole varmuutta siitä, voidaanko negative pledge -lauseke kirjata kiinteistön sijasta vuokraoikeuteen MK 19 luvun 3.2 §:n mukaisen viittaussäännöksen perusteella. Toiseksi epäselvää on, voidaanko negative pledge -lauseke kirjata myös muun kuin luotonsaajan kiinteistöön. MK:n pykälässä tai esitöissä ei mainita nimenomaisesti, että kiinteistön omistajan on oltava luotonsaajan asemassa. Tämän perusteella on mahdollista olettaa, että kirjauksen tekeminen myös muun kuin luotonsaajan kiinteistöön on mahdollista.

---

<sup>285</sup> HE 24/2024 vp, s. 37; 88–89.

Tältä osin tulkintani eroaa esimerkiksi MML:n juristin tekemästä tulkinnasta. Näin ollen tilannetta olisi tarpeen selventää lain ja esitöiden tasolla.

Kaikkia täsmennyksiä ei ole tarpeen tehdä lain tasolla. Mikäli täsmentämistä ei toteuteta laissa tai esitöissä, niin vähintään MML:n kirjaamismenettelyn käsikirjassa on tarkoituksenmukaista täsmentää laissa asetettuja kirjaamisen edellytyksiä. Kirjaamismenettelyn toimivuuden näkökulmasta voi olla suositeltavaakin, että tarkemmat määrittelyt riittävän selvityksen suhteen sisällytetään kirjaamisviranomaisen ohjeisiin. Esimerkiksi mahdollisuus kirjata negative pledge -lauseke kiinteistön lisäksi myös vuokraoikeuteen olisi hyvä mainita myös käsikirjassa, mikä toisi vahvistusta MK 19 luvun 3.2 § viittaussäännöksen soveltumiselle.

Kirjaamisedellytysten sisällön lisäksi esitöissä on jätetty täysin avoimeksi, mikä katsotaan riittäväksi selvitykseksi edellytysten täyttymisestä. Esitöiden aukollisuuden ja MML:n kirjaamismenettelyn käsikirjasta puuttuvan ohjeistuksen vuoksi on haastavaa muodostaa kokonaiskuvaa kirjaamishakemuksen yhteydessä esitettävästä selvityksestä ja sen riittävydestä. Tilannetta ei voida pitää toimivana, koska kirjauksen hakija ei pysty tällä hetkellä selvittämään, mitä rajoituksen kirjaaminen edellyttää häneltä. Epäselvät kirjaamisedellytykset ja yhteisen linjan puuttuminen riittävän selvityksen suhteen heikentävät kirjaamisen tehokkuutta myös kirjaamisviranomaisen näkökulmasta. Esimerkiksi, jos luoton numeron esittäminen toimii riittävänä selvityksenä olemassa olevasta velkasuhteesta, on se tarpeen tuoda esille. Näin kirjauksen hakija osaa kirjausta hakiessaan antaa riittävät tiedot eikä MML:n tarvitse lähettää toistuvasti hakemuksia koskevia täydennyspyyntöjä.

Tutkielman toisena tutkimuskysymyksenä oli, mikä on negative pledge -lausekkeen sivullissitovuus MK:n muutoksen jälkeen ja onko sen suhteen tunnistettavissa aukkoja tai riskejä, jotka luotonantajan on syytä ottaa huomioon. Negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuutta on itsessään pidettävä myönteisenä kehityksenä. Uuden säännöksen myötä ei ole epäselvyyttä siitä, sitooko kirjattu negative pledge -lauseke myöhempää pantinsaajaa, koska sivullissitovuudesta on säädetty lain tasolla. Lähtökohtana on sitomattomuusperiaate, josta lausekkeen kirjaaminen on poikkeuksellinen sitovuusperuste. Jos negative pledge -lauseketta ei kirjata, ei lauseke mitään ilmeisemmin sido siitä tietoista myöhempää pantinsaajaa. Jos taas lauseke ei kuulu MK 17 luvun 1 a §:n mukaisen kirjaamismahdollisuuden piiriin, on lausekkeen sivullissitovuus lakimuutoksesta huolimatta epäselvä. Lisäksi negative pledge -lauseke ei rajoita edes kirjattuna kiinteistön luovuttamista.

Luotonantajan näkökulmasta kyseessä on sääntelyyn liittyvä ilmeinen puute, koska negative pledge -lauseke voidaan tehdä tehottomaksi kiinteistön luovuttamisella.

Tutkielman kolmantena tutkimuskysymyksenä esitettiin, onko MK:n sääntelyä tarkoituksenmukaista kehittää ja mihin suuntaan. Tutkielmassa tehdyn lainopillisen analyysin perusteella voidaan todeta, että MK 17 luvun 1 a §:ssä tarkoitetun negative pledge -lausekkeen kirjaamismahdollisuuden sisältyä paitsi useita tulkinnallisia kysymyksiä myös negative pledge -lausekkeella suojatun luotonantajan oikeusaseman kannalta heikkouksia. Nämä voivat vaikuttaa siihen, ettei kirjaamismahdollisuutta koeta yritysluotonannon yhteydessä yhtä käyttökelpoiseksi kuin se voitaisiin kokea. Kirjaamismahdollisuuden kehittäminen edellyttää lainsäätäjältä tai kirjaamisviranomaiselta kirjaamisedellytysten täsmentämistä sekä vallitsevan käytännön huomioimista. Kehitystyötä tukee MK:n järjestelmään kuuluvan täsmällisyysperiaatteen toteuttaminen sekä vaatimus vaihdannan ja luotonannon selkeydestä ja pysyvyydestä, koska näissä ei ole täysin onnistuttu uuden pykälän kohdalla.

Kolmannen tutkimuskysymyksen osalta tutkielmassa on havaittu, että negative pledge -lausekkeitä koskevaa sääntelyä on aiheellista kehittää erityisesti elinkeinotoimintaa koskevan edellytyksen ja joltain osin myös lausekkeen sivullisittomuuden osalta. Elinkeinotoimintaa koskevan edellytyksen poistamista on yritysluotonannon kannalta tarkoituksenmukaista harkita. Edellytyksen poistamisen myötä lausekkeen kirjaamismahdollisuuden ulkopuolelle rajattaisiin ainoastaan yksityishenkilöiden omistamat kiinteistöt. Sen sijaan yrityksen omistamalle kiinteistölle olisi mahdollista kirjata lauseke, mikä tukisi negative pledge -lausekkeen käyttöä ammattimaisen yritysluotonannon yhteydessä.

Oikeustilan selkeyttämiseksi MK 17 luvun 1 a §:ssä tulisi nimenomaisesti mainita, ettei lauseke sido siitä tietoista myöhempää pantinsaajaa. Tulevaisuudessa negative pledge -lausekkeen kohdalla voidaan harkita sitomattomuusperiaatteen sijasta aikaprioriteettiperiaatteen soveltamista, mikäli se koetaan tarpeelliseksi. Lisäksi kiinteistön omistajan luovutuskompetenssin rajoittaminen voisi olla tarpeen, jotta negative pledge -lauseketta ei voida tehdä tehottomaksi kiinteistön luovuttamisella. Kiinteistön omistajan luovutuskompetenssin rajoittamista puoltaa erityisesti luotonantajan aseman turvaaminen, mutta rajoittamista vastustaa muun muassa kiinteistön omistajalle kuuluvien oikeuksien säilyttäminen rajoittamattomana sekä muualta lainsäädännöstä seuraavat rajoitukset.

Luovutuskompetenssirajoituksen mahdollinen lisääminen MK:een edellyttääkin laajempaa tarkastelua kuin tämän tutkielman rajoissa on mahdollista.

Tulevaisuudessa syntyvä kirjaamis- ja oikeuskäytäntö tulevat ohjaamaan negative pledge -lauseketta koskevan säännöksen tulkintaa. Negative pledge -lauseketta koskeva lainsäädäntö on tuoretta, joten käytäntöjen syntyminen vie oman aikansa. Käytännön kirjaamistoiminnan ja lainsoveltamisen kannalta ei ole kuitenkaan tehokasta säätää näin avointa sääntelyä jo heti alkuvaiheessa. Ongelmaa korostaa se, että kyseessä on täysin uusi kirjaamisasian tyyppi, joka olisi edellyttänyt selkeämmin toteutettua systematisointia osaksi MK:n järjestelmää. Lisäksi kirjaamisviranomaisen sisäisistä ohjeista ei saada minkäänlaista tukea vielä puoli vuotta lain säätämisen jälkeenkään. Koska negative pledge -lausekkeeseen sitoutuvan tahon ja lausekkeella suojattavan luotonantajan tulee pystyä ennalta selvittämään helposti ja luotettavasti, mitä kirjauksen tehokas toteuttaminen edellyttää heiltä ja mitkä ovat lausekkeen oikeusvaikutukset, on edellä esitettyjä tarvittavia muutoksia harkittava.