

**Valtioiden rajat ylittävä rahoitusleasing ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevan opin  
näkökulmasta**

Sakari Jarva

Pro gradu -tutkielma

Esineoikeus ja kansainvälinen talous

Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta

Huhtikuu 2021

TURUN YLIOPISTO  
Oikeustieteellinen tiedekunta

JARVA, SAKARI: Valtioiden rajat ylittävä rahoitusleasing ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevan opin näkökulmasta

Pro gradu -tutkielma, XI+70 s.

Esineoikeus

Huhtikuu 2021

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin Originality Check -järjestelmällä.

---

Pro gradu -tutkielmani käsittelee ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevaa oppia ja rahoitusleasingiä. Käyn tutkielmassa läpi rahoitusleasingin ja ainesosa- ja tarpeistosuhteen ominaisuuksia Suomen oikeudessa, ja selvitän niiden käytännön vaikutuksia. Tutkittuani Suomen oikeutta, käsittelen Ruotsin ja Saksan oikeuksien malleja rahoitusleasingistä ja ainesosa- ja tarpeistosuhteesta. Tutkin kyseisiä malleja, ja vertailen niiden käytännön vaikutuksia Suomessa omaksuttuihin ratkaisuihin. Pyrin vertailun avulla hahmottamaan rahoitusleasingin ja ainesosa- ja tarpeistosuhteen eroista aiheutuvia käytännön ongelmia rajat ylittävässä vaihdannassa.

Näiden aiheiden jälkeen esittelen erilaisia mahdollisia keinoja tutkielmassa esiin tulleiden ongelmien ratkaisemiseksi. Tuon esiin kolme mielestäni potentiaalisinta vaihtoehtoa, kansainväliset esinetyyppikohtaiset sopimukset ja rekisterit, ”grace period”-mallin ja kansallisten lakien kehittämisen.

Tutkielman tarkoitus on havainnollistaa rajat ylittävään vaihdantaan liittyviä ongelmia rahoitusleasingin ja ainesosa- ja tarpeistosuhteen osalta. Tutkielma rajoittuu Euroopan alueelle, mutta ongelmanratkaisukeinoja voi olla mahdollista hyödyntää laajemminkin.

Tutkimusmetodi on lainopillinen, ja siinä on viitteitä sekä teoreettisesta että käytännön lainopista. Tutkielmassa hyödynnetään myös oikeusvertailun keinoja.

Tutkielmassa ilmenee, että rajat ylittävään vaihdantaan liittyy ongelmia rahoitusleasingin sekä ainesosa- ja tarpeistosuhteen osalta. Ongelmia voi liittyä erityisesti vaihdantaan Saksan ja Suomen välillä. Kyseisten ongelmien ratkaisemiseksi on erilaisia keinoja, mutta nopeimpana vaihtoehtona vaikuttaisi tutkielman perusteella olevan jo olemassa olevien kansallisten lakien kehittäminen.

Asiasanat: esineoikeus, rahoitusleasing, ainesosa, tarpeisto, kansainvälinen yksityisoikeus, vakuudet, grace period, kiinnitys

# SISÄLLYS

Sisällys.....	III
Lähteet .....	IV
Lyhenteet .....	XI
1 JOHDANTO .....	1
1.1 Tutkielman taustaa .....	1
1.2 Tutkielman rajaukset, kysymyksenasettelu ja menetit .....	3
1.3 Tutkielman rakenne.....	6
2 Rahoitusleasing sekä ainesosa- ja tarpeistosuhde Suomen oikeudessa .....	8
2.1 Esineoikeuden keskeiset säännökset.....	8
2.1.1 Esineoikeudellisen järjestelmän rakenne .....	8
2.1.2 Sivullissuoja.....	10
2.1.3 Julkisuusperiaate.....	11
2.2 Rahoitusleasing.....	13
2.2.1 Rahoitusleasingin rakenne .....	13
2.2.2 Rahoitusleasingin luonne esinevakuusoikeutena.....	15
2.2.3 Rahoitusleasingille tyypillisiä piirteitä.....	17
2.3 Ainesosa- ja tarpeistosuhde.....	19
2.3.1 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen määritelmä ja vaikutukset .....	19
2.3.2 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytykset ja poikkeamismahdollisuudet niistä.....	22
2.3.3 Lainsäädännölliset keinot rajoittaa ainesosa- ja tarpeistosuhteen vaikutuksia.....	25
3 Kansainväliset vertailukohteet .....	28
3.1 Lähtökohdat vertailulle ja vertailukohteiden valintaperusteet .....	28
3.2 Rahoitusleasing sekä ainesosa- ja tarpeistosuhde Ruotsin oikeudessa .....	30
3.2.1 Rahoitusleasingin lähtökohdat .....	30
3.2.2 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen lähtökohdat sekä sääntely .....	33
3.2.3 Ainesosa- ja tarpeistosuhteelle asetetut edellytykset.....	36
3.2.4 Vertailu Ruotsin ja Suomen välillä.....	39
3.3 Rahoitusleasing sekä ainesosa- ja tarpeistosuhde Saksan oikeudessa .....	43
3.3.1 Rahoitusleasingin lähtökohdat .....	43
3.3.2 Ainesosa- ja tarpeistosuhteiden lähtökohdat sekä sääntely .....	46
3.3.3 Ainesosa- ja tarpeistosuhteille asetetut edellytykset .....	49
3.3.4 Vertailu Saksan ja Suomen välillä.....	53
4 Ongelmanratkaisukeinoja rajat ylittävään vaihdantaan .....	58
4.1 Valitut lähtökohdat .....	58
4.2 Kansainväliset esinetyyppikohtaiset sopimukset ja rekisterit .....	60
4.3 Vapaaajakso eli ”grace period” .....	63
4.4 Kansallisten lakien kehittäminen .....	65
4.5 Optimaalisin keino – onko sellaista? .....	66
5 Johtopäätökset.....	69

## LÄHTEET

### Kirjallisuus

- Aarnio, Aulis, Laintulkinnan teoria: yleisen oikeustieteen oppikirja. WSOY 1989.
- Abraham, Hans J, Das Seerecht. De Gruyter 1974.
- Agrawal, Vishal V – Ferguson, Mark – Toktay, L. Beril – Thomas, Valerie M., Is Leasing Greener Than Selling?. *Management Science* 58 (3) 2012, s. 523–533.
- Ahlinder, Elisabeth, Finansiering med fastigheter som säkerhetsunderlag: köp, pant, hyra och jordabalkens gränser. *Jure* 2013.
- Bar, Christian von – Drobnig, Ulrich, *The Interaction of Contract Law and Tort and Property Law in Europe : A Comparative Study*. Sellier European Law Publishers 2004.
- Bar, Christian von – Clive, Eric – Schulte-Nölke, Hans (ed.), *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR)*. Outline Edition. Sellier European Law Publishers 2009.
- Baur, Fritz, *Sachenrecht*. 18., uudistettu painos. Beck 2009.
- Björne, Lars, *Esineoikeuden yleiset opit*, s. 1–10 teoksessa Iire, Tero (toim.), *Varallisuus, vakuudet ja velkojat: Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012*. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2012.
- Erp, Sjef van, *European Property Law: A Methodology for the Future*, s. 227–248 teoksessa Schulze, Reiner – Schulte-Nölke, Hans (ed.), *European Private Law - Current Status and Perspectives: n.a.*. Sellier European Law Publishers 2011.
- Faber, Wolfgang, *Scepticism about the Functional Approach from a Unitary Perspective*, s. 97–122 teoksessa Faber, Wolfgang – Lurger, Brigitta (ed.), *Rules for the Transfer of Movable: A Candidate for European Harmonisation or National Reforms?*. Sellier European Law Publishers 2008.
- Falkanger, Thor – Bull, Hans Jacob – Brautaset, Lasse, *Scandinavian Maritime Law. The Norwegian perspective*. 4., painos. Universitetsforlaget AS 2017.
- Forsell, Hans, *Tredjemansskyddets gränser: en studie av principen 'köp bryter lega' och indelningen i sakrätter och obligatoriska rättigheter*. Norstedt 1976.
- Gabriel, Henry Deeb, *The MAC Protocol: we aren't there yet - how far do we have to go?*. *Cape Town Convention Journal* 4 (1) 2015, s. 67–75.
- Giesen, Richard, *Scheinbestandteil — Beginn und Ende*. *Archiv für die civilistische Praxis* 4/2002, s. 689–721.
- Goessl, Susanne L, *Preliminary Questions in EU Private International Law*. *Journal of Private International Law* 8 (1) 2012, s. 63–76.

- Havansi, Erkki, Esinevakuusoikeudet: panttioikeus, pidätysoikeus, omistuksenpidätys, vakuusluovutus. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1992.
- Hillert, Sten, Fastighetstillbehör och äganderättsfrågor, s. 27–41 teoksessa Brattström, Margareta – Möller, Mikael (ed.), Fastighetstillbehör, En antologi. Iustus Förlag 1999.
- Husa, Jaakko, Valkoista yksisarvista pyydystämässä vai mörköä paossa – »oikeaa oikeusvertailua»? Lakimies 5/2010, s. 700–718.
- Husa, Jaakko, Oikeusvertailu: teoria ja metodologia. Lakimiesliiton kustannus 2013.
- Håstad, Torgny, Skiljedom i frågan om virkestork med skräddarsydd vägg och tak är tillbehör enligt 2:1, 2:2 eller 2:3 jordabalken, s. 43–53 teoksessa Brattström, Margareta – Möller, Mikael (ed.), Fastighetstillbehör, En antologi. Iustus Förlag 1999.
- Håstad, Torgny, Sakrätt: avseende lös egendom. 7., uudistettu painos. Norstedts Juridik 2000.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum 2010.
- Juutilainen, Teemu, Esinevakuudet ja oikeuden eurooppalaistuminen. Lakimies 1/2011, s. 19–40.
- Juutilainen, Teemu, Finnish Private Law: Statutory System Without a Civil Code, s. 155–180 teoksessa Rivera, J.C. (ed.), The Scope and Structure of Civil Codes. Springer Science ja Business Media Dordrecht 2013.
- Juutilainen, Teemu, Secured Credit in Europe: From Conflicts to Compatibility. Bloomsbury Publishing Plc 2018.
- Kaisto, Janne, Esineen käsitteestä ja vähän muustakin, s. 83–100 teoksessa Vihervuori, Pekka – Hemmo, Mika – Tammi-Salminen, Eva (toim.), Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938 – 30/8 – 2008. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2008.
- Kaisto, Janne – Tepora, Jarno, Esineoikeus eurooppalaistuvassa Suomessa. Helsingin Kamari Oy 2012.
- Kangas, Tanja, Privity of contract in financial leasing. Helsinki Law Review 2009. s. 69–100.
- Karhu, Juha, Lojaliteettiperiaate sopimusoikeudessa – oikeudellista peruskartoitusta, s. 101–116 teoksessa Vihervuori, Pekka – Hemmo, Mika – Tammi-Salminen, Eva (toim.), Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938 – 30/8 – 2008. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2008.
- Kartio, Leena, Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 2001.
- Kieninger, Eva-Maria – Graziadei, Michele (ed.), Security Rights in Movable Property in European Private Law. The Common Core of European Private Law. Cambridge University Press 2004.
- Klami-Wetterstein, Paula, Vuokralleottajan ja rahoitusyhtiön oikeuksista ja velvollisuuksista rahoitusleasingin erityispiirteiden valossa. Oikeustieto 6/2014, s. 6–8.

- Koulu, Risto, Kansainvälinen varallisuus oikeus pääpiirteittäin. Talentum 2005.
- Kreuzer, Karl, Conflict-of-Laws Rules for Security Rights in Tangible Assets in the European Union, s. 297–318 teoksessa Eidenmüller, Horst – Kieninger, Eva-Maria (ed.), The Future of Secured Credit in Europe. De Gruyter 2012.
- Kudert, Stephan – Trinks, Matthias, EU Cross-Border Leasing and Double Non-Taxation. EC Tax Review 22 (2) 2013, s. 78–91.
- Lauriala, Jari, Rahoitusstrategia: modernin rahoitus oikeuden luomat mahdollisuudet. WSOYpro 2008.
- Majamaa, Vesa, Mitä teollisuusrakennukseen kuuluu?. Defensor Legis 1983, s. 268–325.
- McCormack, Gerald, Convergence, Path-Dependency and Credit Securities: The Case Against Europe-Wide Harmonisation, s. 352–392 teoksessa Andenæs, Mads Tønnesson – Andersen, Camilla Baasch (ed.), Theory and Practice of Harmonisation. Edward Elgar 2011.
- Millqvist, Göran, Sakrättens grunder: en lärobok i sakrättens grundläggande frågeställningar avseende lös egendom. 7., uudistettu painos. Norstedts Juridik 2015.
- Mont, O. K., Clarifying the Concept of Product–Service System. Journal of Cleaner Production 10 (3) 2002, s. 237–245.
- Möller, Mikael, Civilrätten vid finansiell leasing: en översikt över svensk, utländsk och internationell rätt. Iustus Förlag 1996.
- Pistor, Katharina, The Code of Capital: How the Law Creates Wealth and Inequality. Princeton University Press 2019.
- Ploeger, Hendrik – Loenen, Bastiaan van, The European Real Estate Market - Transparency, Security and Certainty through registration by EuroTitle, s. 186–198 teoksessa Erp, Sijf van – Akkermans, Bram – Salomons, Arthur (ed.), The Future of European Property Law: n.a.. Sellier – De Gruyter 2012.
- Rakob, Julia, Germany, s. 63–100 teoksessa Sigman, Harry C. – Kieninger, Eva-Maria (ed.), Cross-Border Security over Tangibles. Sellier European Law Publishers 2007.
- Roth, Wulf-Henning, Secured Credit and the Internal Market: The Fundamental Freedoms and the EU's Mandate for Legislation, s. 37–67 teoksessa Eidenmüller, Horst – Kieninger, Eva-Maria (ed.), The Future of Secured Credit in Europe. De Gruyter 2012.
- Seppä, Antero, Alus saatavan vakuutena. Edilex 2019/44. ([www.edilex.fi/artikkelit/20299](http://www.edilex.fi/artikkelit/20299), Luettu 5.2.2021).
- Staffans, Sanfrid, Finlands sjörätt och sjömansrätt. Finlands Juristförbunds Förlags AB 1970.
- Strömberg, Peter, Tillbehör och accession. Iustus Förlag 2012.
- Säcker, Franz Jürgen – Rixecker, Roland – Oetker, Hartmut – Limperg, Bettina, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 8., painos. C.H. Beck 2019.

- Takki, Tapio, Irtaimen esineen vuokrasta ja leasingistä. Suomen Lakimiesliiton kustannus Oy 1980.
- Tammi-Salminen, Eva, 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, Eva, Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterikirjausten oikeusvaikutukset ja maakaaren 14:4:n mukaisten oikeuksien sivullisittomuus, s. 243–258 teoksessa Björne, Lars – Ahonen, Timo (toim.), Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 40 vuotta. Turun yliopisto 2001.
- Tammi-Salminen, Eva, Sopimus, kompetenssi ja kolmas: varallisuus oikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullisittomuudesta. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2001.
- Tammi-Salminen, Eva, Eurooppalaistuvan esineoikeuden haasteet, s. 189–203 teoksessa Hollo, Erkki J. (toim.), Kansallinen oikeus ja liittovaltioistuva Eurooppa. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2009.
- Tammi-Salminen, Eva, Sopimus- ja sivullissuhteista rahoitusleasingissä. Defensor Legis 5/2010, s. 606–626.
- Tammi-Salminen, Eva, Esinevakuusoikeuden perusteet. Talentum Pro 2015.
- Tepora, Jarno, Esine- ja velvoiteoikeuden erottelulle asetetuista tehtävistä, s. 290–307 teoksessa Kartio, Leena – Tepora, Jarno (toim.), Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915 – 14/2 – 1985. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1985.
- Tepora, Jarno, Irtaimen esineen vuokralleottajan sivullissuojasta, s. 275–293 teoksessa Ruokonen, Pekka – Sundblad, Hans – Ylöstalo, Matti (toim.), Jukka Peltonen 60 vuotta: 27.10.1999: juhla-julkaisu. Peltonen, Ruokonen & Itäinen 1999.
- Tepora, Jarno, Johdatus esineoikeuteen. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2006.
- Tepora, Jarno, Kiinteistöleasingin käytöstä sale and lease back -järjestelyssä, s. 1–44 teoksessa Kolehmainen, Esa (toim.) Business Law Forum 2007. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitos 2007.
- Tepora, Jarno, Johdatus esineoikeuden perusteisiin. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2008.
- Tepora, Jarno, Onko irtaimen esineen rahoitusleasing vakiintunut erityisrahoitusmuoto?, s. 569–600 teoksessa Raulos, Kari – Välimäki, Pertti – Esko, Timo (toim.), Da Mihi Factum Dabo Tibi Ius, Korkein oikeus 1809 – 2009. WSOYpro 2009.
- Tepora, Jarno, Vuokraesineen liittäminen alukseen tai ilma-alukseen, s. 617–643 teoksessa Lindfors, Heidi – Korkea-aho, Emilia – Turunen, Santtu (toim.), Kovia aikoja: riitoja ja maksukyvyttömyyttä: juhla-kirja Risto Koulu 60 vuotta. Comi 2009.

- Tepora, Jarno, Prosessiteollisuuden koneen tai laitteiston rahoitusleasingjärjestelystä, s. 265–304 teoksessa Kallio, Ilari – Pihlajarinne, Taina (toim.), Business Law Forum 2011. Lakimiesliiton kustannus 2011.
- Tepora, Jarno, Rahoitusmuodot ja vakuudet. Lakimiesliiton kustannus 2013.
- Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa, Esinevakuudet. Kauppakamari 2016.
- Tuomisto, Jarmo, Omistuksenpidätys ja leasing: varallisuus oikeudellinen tutkimus omistuksenpidätysehdoista ja leasingsopimuksesta tavaran toimittajan ja rahoittajan vakuuskeinoina. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1988.
- Tuomisto, Jarmo, Tyyppipakosta aikaprioriteettiin. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1993.
- Tuomisto, Jarmo, Kiinteistöpanntioikeuden kohteesta uuden maakaaren mukaan, s. 333–346 teoksessa Kumpula, Anne (toim.), Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938 – 30/8 – 1998. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 1998.
- Tuomisto, Jarmo, Kiinteistöpanntioikeuden piiriin kuuluva omaisuus. Oikeustieto 6/2000, s. 15–19.
- Tuomisto, Jarmo, Yrityskiinnitys. Talentum 2007.
- Tuori, Kaarlo, Kriittinen oikeuspositivismi. Werner Söderström lakitieto 2000.
- Vainio, Silja, Rakennukseen tai laitteeseen kohdistuvan kirjaamiskelpoisen oikeuden sitovuu-den arviointia uuden maakaaren säännösten nojalla, s. 283–360 teoksessa Kangas, Urpo – Timonen, Pekka (toim.), Oikeustiede = Jurisprudentia : Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen vuosikirja. 33.. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2000.
- Viljanen, Mika - Tuomisto, Jarmo - Tolonen, Juha - Tammi-Salminen, Eva - Saarnilehto, Ari - Kartio, Leena - Karhu, Juha - Hemmo, Mika - Annola, Vesa, Varallisuus oikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro 2012.
- Wassgren, Hans, Rights of Financiers in Aircraft: A Finnish Perspective on the 2001 Cape Town Instruments. Revue de Droit Uniforme 9 (3) 2004, s. 557–571.
- Wilhelm, Jan, Sachenrecht. 6., painos. De Gruyter 2019.
- Wirilander, Juhani, Käyttöoikeudesta kiinteistöön. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1980.
- Wirilander, Juhani – Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto, Kiinteistön käyttö ja luovutus. 4., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 2002.
- Wuolijoki, Sakari, Leasingsopimus ratkaisun KKO 2008:53 valossa. Lakimies 5/2008, s. 826–832.
- Zitting, Simo, Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1951.

## **Virallislähteet**

HE 120/1994

Motion 1996/97:L906 av Bengt Harding Olson m.fl. (fp, m, c, kd)

Motion 1997/98:L908 av Birgitta Johansson m.fl. (s, c, fp, m, kd)

SOU 1976:70

SOU 1991:81

SOU 1994:120, tiivistelmä

Convention on the International Recognition of Rights in Aircraft, UN (Geneva Convention, 1948)

Luxembourg protocol to the convention on international interests in mobile equipment on matters specific to railway rolling stock, UNIDROIT (Luxembourg, 2007)

Kansainvälisiä vakuusoikeuksia koskeva Kapkaupungin yleissopimus, UNIDROIT (Kapkaupunki, 2001)

Protocol to the convention on international interests in mobile equipment on matters specific to aircraft equipment, UNIDROIT (Cape Town, 2001)

Yleissopimus koskien kansainvälistä rahoitusleasingiä, UNIDROIT (Ottawa, 1988)

## **Oikeustapaukset**

BGH NJW 1987, 3178

BGH NJW 2017, 2099

BGH NJW-RR 1990, 586

BGH NJW-RR 2015, 615

BGHZ 20, 159

BGHZ 61, 80

BGHZ 62, 49

BGHZ 104, 298

BGHZ 131, 368

BGHZ 165, 184

BGHZ 213, 302

KKO 1982 II 83

KKO 1982 II 84

KKO 1982 II 85

KKO 1982 II 86

KKO 1982 II 87

KKO 1989:87

KKO 1992:23

KKO 1995:60

KKO 1996:130

KKO 1997:130

KKO 2000:25

KKO 2008:53

KKO 2014:36

NJA 1960, s.9

NJA 1996, s.139

NJA 1997, s.660

NJA 2008, s.282

NJA 2009, s.79

### **Muut lähteet**

Business Finland, Kansainvälisten yritysten investoinnit Suomeen kasvaneet reilusti.  
(<https://www.businessfinland.fi/ajankohtaista/uutiset/2019/kansainvalisten-yritysten-investoinnit-suomeen-kasvaneet-reilusti>, Luettu 17.12.2020).

Statista, Entwicklung der Leasing-Investitionen in Deutschland von 2006 bis 2019.  
(<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/151838/umfrage/leasing-investitionen-in-deutschland-seit-2002/>, Luettu 29.3.2021).

Tilastokeskus, Rahoitusleasingkohteet vuonna 2011 tuoteryhmittäin.  
([https://www.stat.fi/til/rlea/2011/rlea\\_2011\\_2012-04-05\\_tau\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/rlea/2011/rlea_2011_2012-04-05_tau_001_fi.html), Luettu 25.11.2020).

Tilastokeskus, Rahoitusleasingkohteet vuonna 2013 tuoteryhmittäin.  
([https://www.stat.fi/til/rlea/2013/rlea\\_2013\\_2014-04-09\\_tau\\_002\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/rlea/2013/rlea_2013_2014-04-09_tau_002_fi.html), Luettu 25.11.2020).

Tilastokeskus, Rahoitusleasingkohteet vuonna 2014 tuoteryhmittäin.  
([https://www.stat.fi/til/rlea/2014/rlea\\_2014\\_2015-04-30\\_tau\\_002\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/rlea/2014/rlea_2014_2015-04-30_tau_002_fi.html), Luettu 25.11.2020).

Tilastokeskus, Suurimmat tuonti- ja vientimaat 2019. ([https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk\\_kotimaankauppa.html#Suurimmat%20tuonti-%20ja%20vientimaat](https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_kotimaankauppa.html#Suurimmat%20tuonti-%20ja%20vientimaat), Luettu 17.12.2020).

## LYHENTEET

AvBetKL	Lag (1978:599) om avbetalningsköp mellan näringsidkare m.fl.
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Der Bundesgerichtshof
BGHZ	Die Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
DCFR	Draft Common Frame of Reference
InskrL	Lagen (1955:227) om inskrivning av rätt till luftfartyg
InsO	Insolvenzordnung
JB	Jorbabalk (1970:994)
LuftFzgG	Gesetz über Rechte an Luftfahrzeugen
MK	Maakaari (540/1995, muutoksineen)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report
OsaML	Laki osamaksukaupasta (91/1966, muutoksineen)
SchRG	Gesetz über Rechte an eingetragenen Schiffen und Schiffsbauwerken
SOU	Statens offentliga utredningar

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Tutkielman taustaa

Yritykset rahoittavat toimintaansa ja investointeja joko sisäisellä rahoituksella, eli tulorahoituksella, tai ulkoisella rahoituksella, eli oman ja vieraan pääoman rahoituksella.<sup>1</sup> Toiminnan ja investointien rahoituksen järjestäminen on tärkeä osa yrityksen toiminnan suunnittelua, ja tähän on olemassa monia erilaisia keinoja. Yksi vieraan pääoman rahoituksen keinoista on leasing ja etenkin sen yksi malli, rahoitusleasing.

Yrityksen ei välttämättä ole aina taloudellisesti järkevää hankkia toimintaansa tarvittavaa esinettä itselleen. Yritys voi saada taloudellista tai verotuksellista etua esimerkiksi vuokraamalla esineen käyttöönsä. Leasing viittaa yleisesti sellaiseen rahoitustapaan, johon jollain tavalla liittyy vuokraaminen.<sup>2</sup> Leasingin muotoja on erilaisia, mutta kaikille niille on tyypillistä, että esineen omistusoikeus ja käyttöoikeus kuuluvat eri tahoille.

Leasingin merkitys rahoitusmuotona on Suomessa ja maailmalla kasvanut jatkuvasti.<sup>3</sup> Suomessa pelkästään rahoitusleasingin avulla erilaisia tuotteita hankittiin vuonna 2011 1,771 miljardilla eurolla, vuonna 2013 1,889 miljardilla ja vuonna 2014 2,197 miljardilla.<sup>4</sup> Kasvua kyseisessä tilastossa oli kolmen vuoden aikana siis yhteensä 24,1 prosenttiyksikköä. Myös esimerkiksi Saksassa irtainten esineiden leasingrahoituksen kokonaismäärä kasvoi vuodesta 2006 vuoteen 2019 mennessä 42,1 prosenttiyksikköä, kokonaismäärän ollessa vuonna 2019 63,8 miljardia euroa.<sup>5</sup> Leasing voi toimintatapana olla lisäksi ympäristöystävällisempi kuin perinteinen esineiden omistukseen perustuva malli.<sup>6</sup> Näiden esimerkkien perusteella katson leasingin olevan monella tavalla merkityksellinen rahoituksen malli nykyisessä talouden toimintaympäristössä.

---

<sup>1</sup> Lauriala 2008, s. 30.

<sup>2</sup> Tepora 2013, s. 115.

<sup>3</sup> Ks. leasingin yleisestä historiasta Takki 1980, s. 250–256.

<sup>4</sup> Tilastokeskus, Rahoitusleasingkohteet vuonna 2011, 2013 ja 2014. Tilastoja ei valitettavasti ole tästä eteenpäin saatavilla Tilastokeskuksesta.

<sup>5</sup> Statista, Entwicklung der Leasing-Investitionen in Deutschland von 2006 bis 2019.

<sup>6</sup> Mont 2002, s. 237–245. Artikkelissa taustoitetaan aihetta yleisesti, ja leasing esitetään yhtenä keinona. Ks. lisäksi Agrawal ym. 2012, s. 523–533. Kyseessä on taloustieteellinen tutkimus aiheesta, missä näkökulmia esitetään sekä puolesta että vastaan.

Leasingin käyttöön kohdistuu kuitenkin erinäisiä ongelmia. Suomessa ei ole leasingiä koskevaa erityislainsäädäntöä, vaan sen eri muotoihin sovelletaan lähtökohtaisesti velvoiteoikeudellisia periaatteita ja irtaimen esineen vuokraa koskevia säännöksiä (pois lukien kiinteät esineet, joiden kohdalla sovelletaan kiinteiden esineiden vuokraa koskevia säännöksiä).<sup>7</sup> Irtaimen esineen vuokraa koskevat säännökset eivät kuitenkaan sovellu optimaalisesti leasingtilanteisiin, koska leasingissä asianosaisten suhde eroaa tyypillisen vuokrasuhteen tilanteesta. Etenkin rahoitusleasing poikkeaa vuokrasuhteesta perinteisessä mielessä, muun muassa sen kolmitahoisen järjestelyn ja järjestelyn rahoitusluonteen takia.<sup>8</sup>

Arvioitaessa leasingiä esineoikeudellisesta näkökulmasta voi leasingjärjestelyn vuokralle antava osapuoli olla tietyissä tilanteissa altis oikeutensa menetykselle, vaikka sopimus olisi pätevä osapuolten kesken. Tämä perustuu pitkälti jatkossa selostettavaan esineoikeuden lähtökohtiin ja periaatteisiin. Mikäli esimerkiksi leasingvuokrattu esine on sijoitettu toisen esineen yhteyteen siten, että sen voi katsoa pääasiallisesti hyödyttävän tämän toisen esineen käyttöä, eli esinettä voidaan pitää toisen esineen ainesosana, voidaan leasingesine ulosmitata kyseisen toisen esineen yhteydessä esineiden erillisistä omistajuuksista huolimatta.

Suomen esineoikeuden asettamat rajoitukset sivullissuojan muodostumiselle leasingjärjestelyissä ovat mahdollisesti suurin esineoikeudellinen ongelma järjestelyyn liittyen. Asiaan soveltuvat esineoikeuden säännöt voivat olla leasingvuokralle antajalle yllättäviä etenkin silloin, jos vuokralle antajana on ulkomainen taho tai esine siirretään valtiosta toiseen. Kansallisten lainsäädäntöjen eroavaisuudet aiheuttavat epävarmuutta kansainvälisessä liiketoiminnassa ja voivat aiheuttaa yllättäviä tappioita.<sup>9</sup>

Ainesosa- ja tarpeistosuhde tarkoittaa lähtökohtaisesti tietyn sisältöistä oikeudellista riippuvuussuhdetta pääesineen ja siihen liitetyn toisen esineen (jatkossa ”sivuesine”) välillä.<sup>10</sup> Vaikka kyseinen liitossuhde ei vaikuta sopimusosapuolten välisiin oikeuksiin, ainesosa- ja tarpeistosuhteella on vaikutusta sivullissuojan kannalta. Sivullisen esimerkiksi hankkiessa esineen, johon toinen esine on ainesosa- ja tarpeistosuhteessa, saa kyseinen sivullinen taho lähtökohtaisesti omistusoikeuden molempiin esineisiin sekä suojaa saannolleen.

---

<sup>7</sup> Tepora 2013, s. 118 ja 128.

<sup>8</sup> Rahoitusleasing ja sen oikeusvaikutukset jaotellaan luvussa 2.2.

<sup>9</sup> Juutilainen 2018, s. 12.

<sup>10</sup> Kartio 2001, s. 97.

Ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen sovellettavat periaatteet ovat Suomessa rakentuneet pitkälti oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden perusteella. Vaikka sen synty- ja purkuedellytyksiä sekä oikeusvaikutuksia on käsitelty suhteellisen laajasti, on kyseinen liitossuhde kuitenkin aiheuttanut ongelmia käytännössä, ja sen soveltamiseen liittyy edelleen tulkinnallista epävarmuutta, kuten jäljempänä ilmenee. Kansallisella tasolla tilanteen selkeneminen estäisi oikeudellista epävarmuutta sekä elinkeinotoiminnassa ilmeneviä ongelmia.

Eri valtioissa ainesosa- ja tarpeistosuhteen on katsottu muodostuvan eri tavoin, siihen on liitetty erilaisia oikeusvaikutuksia, ja siihen on voitu suhtautua eri tavoilla jo sen esineoikeudellisen luonteenkin osalta (ks. 3. luku). Kansallisten järjestelmien erot voivat aiheuttaa huomattavia riskejä ja tappioita valtioiden rajat ylittävissä esineiden siirtämistilanteissa, jos eroihin ei ole osattu varautua.<sup>11</sup> Erilaiset alukset, kuten lentokoneet ja valtamerilaivat, liikkuvat säännönmukaisesti valtioiden välillä ja edellä mainitut riskit voivat realisoitua useastikin. Merkittävien riski- ja tappiomahdollisuuksien voidaan osaltaan katsoa vähentävän kansainvälistä vaihdantaa. Kansainvälisen vaihdannan näkökulmasta tilanteen selkeneminen loisi edellytyksiä vaihdannan kehittymiselle.

Kyseisten haasteiden ratkaisemiseen on erilaisia tapoja, joihin sisältyy sekä hyviä että huonoja puolia. Kansainvälisten ongelmanratkaisukeinojen vaikuttavuus voi olla hyvinkin laaja-alaista, mutta niiden käyttöönotto voi olla haastavaa ja hidasta. Kansallisten keinojen avulla voidaan puolestaan ottaa paremmin huomioon kansallisen oikeuden erityispiirteet, mutta riskeinä ovat tällöin oikeusjärjestelmien kasvava erilaisuus ja keinojen vaikuttavuus vain kyseisen maan kohdalla.

## *1.2 Tutkielman rajaukset, kysymyksenasettelu ja metodit*

Perehdyn tässä tutkielmassa rahoitusleasingin ja ainesosa- ja tarpeistosuhteen esineoikeudellisiin vaikutuksiin Suomen oikeusjärjestelmässä. Lisäksi selvitän näiden oikeusvaikutusten eroavaisuuksia suhteessa tutkielmaani valittuihin vertailumaihin. Tutkielma keskittyy rahoitusleasingin ja ainesosa- ja tarpeistosuhteen tarkasteluun niiden tyypillisistä lähtökohdista käsin, eikä tutkielmassa ole mahdollista ottaa huomioon kaikkia erityistapauksia. Käsittelen Suomen oikeutta laajemmin kuin ulkomaisia vertailukohteita, koska tutkielmani keskiössä on hahmottaa rahoitusleasingiin sekä ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen liittyviä ongelmia erityisesti Suomen

---

<sup>11</sup> Ks. oikeusjärjestysten eroista aiheutuvista haasteista esimerkiksi Koulu 2005, s. 207–208 ja 210–212.

oikeuden näkökulmasta. Tätä tarkoitusta varten Suomen oikeuden laajempi taustoittaminen on mielestäni tarpeellista. Eri maiden oikeusjärjestysten vertailun tarkoituksena on tuottaa vertailukohtia käytännön tasolla, eikä tarkoitukseni ole analysoida ulkomaisia oikeusjärjestyksiä itsessään.

Tuon esiin eri valtioiden oikeusjärjestyksissä olevia eroja erityisesti ainesosa- ja tarpeistosuhteen näkökulmasta, mutta myös rahoitusleasingiin liittyen. Näkökulmana asioiden käsittelyyn on erityisesti sellaisen tilanteen ratkaiseminen, jossa rahoitusleasingillä hankittu irtain esine siirretään yhdestä tutkielmaan valitusta valtiosta Suomeen tai toisinpäin. Pyrin niin ikään selvittämään vaihtoehtoja eroavaisuuksista johtuvien ongelmien ratkaisemiseksi. Sekä rahoitusleasingiä että ainesosa- ja tarpeistosuhdetta on käsitelty Suomen oikeuskirjallisuudessa etenkin niiden kansallisiin käytännön ongelmiin liittyen, mutta kansainvälistä vertailua sekä ongelmien yhteensovittamisen malleja on tutkittu näkemykseni mukaan vähemmän.

Työssäni on kolme keskeistä tutkimuskysymystä. Ensimmäinen tutkimuskysymys on, miten rahoitusleasingin sekä ainesosa- ja tarpeistosuhteen mallit rakentuvat Suomessa, Ruotsissa ja Saksassa. Toisena tutkimuskysymyksenä keskityn siihen, miten eri valtioiden rahoitusleasingin sekä ainesosa- ja tarpeistosuhteiden mallit eroavat toisistaan käytännössä, ja millaisia ongelmia siitä voi syntyä rajat ylittävässä vaihdannassa. Kolmantena tutkimuskysymyksenä on, millaisin keinoin eroavaisuuksista aiheutuvia ongelmia voitaisiin ehkäistä Suomen oikeuden osalta.

Leasingistä on olemassa erilaisia muotoja, mutta tutkielmassa tarkoitetaan jatkossa leasingillä aina nimenomaan rahoitusleasingiä, jollei toisin erikseen sanota. Juuri rahoitusleasing on nähty yrityksille tarjottavana rahoituksen erityismuotona, ja se on Suomessa merkittävä asemassa.<sup>12</sup> Rahoitusleasing on mahdollista toteuttaa eri tavoilla, ja tutkielman ulkopuolelle jää merkittävästi huomiota saanut sale and lease back -järjestely.<sup>13</sup> Katson, että tällä leasingmuodolla ei ole kansainvälisessä vaihdannassa niin suurta merkitystä kuin kansallisessa vaihdannassa, koska kyseiselle leasingmuodolle on tyypillistä kiinteistöön kuuluvien esineiden siirtelemättömyys sopimussuhteen aikana. Näin ollen en katso tilanteeseen liittyvän valtioiden rajat ylittäviä vaikutuksia muutoin kuin mahdollisen rahoituksen osalta.

---

<sup>12</sup> Tepora 2013, s. 115–117. Teporan mukaan leasing-termillä Suomessa jopa tarkoitetaan yleisesti juuri rahoitusleasingiä.

<sup>13</sup> Ks. aiheesta esimerkiksi Tepora 2007, s. 1–44.

Tutkielma käsittelee vain yritysten toiminnassa tapahtuvaa leasingiä, joten rajauksen ulkopuolelle jäävät kuluttajia koskevat tilanteet.<sup>14</sup> Tutkielman tiiviyn ja sen pituuden säilyttämiseksi sopivina keskityn pääasiallisesti leasingin esine- ja velvoiteoikeudelliseen tarkasteluun, vaikka siihen liittyy muun muassa huomattavia verotuksellisia etuja.<sup>15</sup> Ainesosa- ja tarpeistosuhteen kohdalla keskityn vain sen esineoikeudellisiin vaikutuksiin. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytykset voivat vaihdella esinekohtaisesti, ja niitä säännellään eri tavoin eri oikeusjärjestyksissä. Tämän takia keskityn ainesosa- ja tarpeistosuhteen pääpiirteiden käsittelyyn, eikä tutkielmassa ole mahdollista ottaa huomioon kaikkia yksityiskohtia. Näin ollen työn ulkopuolelle voi jäädä etenkin erilaisten kulkuneuvojen osalta tiettyjä säännöksiä, koska niiden sääntely poikkeaa toisinaan ainesosa- ja tarpeistosuhteen yleisistä lähtökohdista ja edellytyksistä.<sup>16</sup>

Tutkielman metodi on lainoppi. Lainopin tehtävänä pidetään oikeusnormien tulkintaa ja systematisointia. Tulkinnan kohteena on etenkin lain pintataso, ja tulkinnan avulla pyritään selvittämään senhetkistä oikeustilaa. Systematisoinnin avulla oikeusjärjestyksestä pyritään luomaan sisäisesti mahdollisimman rationaalinen kokonaisuus.<sup>17</sup> Käsittelen aihetta keskittyen osaltaan oikeuden pintatason selvittämiseen. Tarkoitukseni on selvittää ainesosa- ja tarpeistosuhteen vaikutuksia käytännön tasolla sekä hahmottaa niissä olevia oikeuden pintatasojen eroja eri oikeusjärjestyksissä.

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen käsittelyn voi nähdä myös esineoikeuden yleisten oppien analysointina. Näkemykseni mukaan ainesosa- ja tarpeistosuhde teoreettisena konstruktiona systematisoi osaltaan Suomen esineoikeuden järjestelmää, ja kyseinen konstruktio tukee lisäksi useita esineoikeuden keskeisiä periaatteita. Ainesosa- ja tarpeistosuhde -opilla on esimerkiksi vahva liityntä julkisuusperiaatteen sekä vilpittömän mielen suojaan, kuten jäljempänä ilmenee. Näin ollen oppi luo esineoikeuden järjestelmään konsistenssia ja koherenssia, joita on pidetty yleisten oppien tehtävänä.<sup>18</sup> Pyrin tutkielmassa osaltani selvittämään kyseisen esineoikeudellisen opin sisältöä ja soveltamisedellytyksiä. Näin ollen metodejani ovat käytännön lainoppi sekä teoreettinen lainoppi.<sup>19</sup>

---

<sup>14</sup> Rahoitusleasing on mahdollinen vaihtoehto kuluttajillekin, mutta rahoitusleasing on taloudellisesti kannattava vaihtoehto juuri yrityksille. Ks. Tepora 2013, s. 116.

<sup>15</sup> Ks. Tepora 2013, s. 154–163 ja esimerkkinä kansainvälisestä tilanteesta EU:n alueella Kudert – Trinks 2013, s. 78–91.

<sup>16</sup> Esimerkiksi ilma-aluksia koskevaan sääntelyyn sisältyy Ruotsissa omia erityispiirteitään. Ks. Strömgren 2012, 50–54.

<sup>17</sup> Tuori 2000, s. 160–161 ja 303. Katso oikeuden pintatasosta tarkemmin kyseinen kirja s. 171–178.

<sup>18</sup> Ibid., s. 187–192. Aiheesta laajemmin Tuorin teoksen 6. luku.

<sup>19</sup> Ibid., s. 303.

Tutkielmaani sisältyy myös oikeusvertailevia näkökohtia, jotta eri oikeusjärjestelmien lainsäädännön eroja ja yhtäläisyyksiä on mahdollista arvioida keskenään. Oikeusvertailussa on yleisesti kyse erilaisten oikeusjärjestelmien vertailemisesta rinnakkain tiedonhankkimistarkoituksessa. Kyseisellä tavalla hankittua tietoa voidaan kuitenkin hyödyntää normatiivisessakin tutkimuksessa, vaikka oikeusvertailun tiedonintressi ei itsessään olekaan normatiivinen.<sup>20</sup> Tulee kuitenkin huomata, että tutkielmani ei itsessään ole oikeusvertailua, vaan siinä vain hyödynnetään tietyissä kohdissa oikeusvertailun keinoja.<sup>21</sup>

Käytän tutkielmassani lähteinä lakeja, lakien esitöitä, sekä oikeuskirjallisuutta ja -käytäntöä. Lähteiden velvoittavuus työssäni määräytyy niiden jaotteluun vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin oikeuslähteisiin.<sup>22</sup> Ulkomaisten oikeuslähteiden osalta keskityn pääasiallisesti lakeihin, oikeuskäytäntöön ja oikeuskirjallisuuteen.

### *1.3 Tutkielman rakenne*

Tutkielma on jaettu kolmeen päälukuun. Ensimmäinen pääluku alkaa muutamien rahoitusleasingin kannalta merkittävien esineoikeuden periaatteiden läpikäynnillä. Kyseisten periaatteiden käsittely on tärkeää, jotta lukijan on helppo hahmottaa näiden vaikutus nimenomaan rahoitusleasingin yhteydessä. Käsittely auttaa niin ikään hahmottamaan suomalaisen järjestelmän lähtökohtaisia eroavaisuuksia suhteessa muiden oikeusjärjestysten tunnustamiin rahoitusleasingin ja ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutuksiin.

Tämän jälkeen käsitellään itse rahoitusleasingiä ja siihen liittyviä erityispiirteitä. Tavoitteena on antaa yleiskuva rahoitusleasingiin Suomessa sovellettavasta sääntelystä, rahoitusleasingin luokittelusta oikeudessamme sekä siihen rahoitusjärjestelynä liittyvistä erityispiirteistä. Ensimmäisen pääluvun lopuksi käsitellään myös rahoitusleasingin kannalta merkityksellistä ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevaa oppia. Opin kannalta on tuotu esiin etenkin sen oikeusvaikutukset sekä muodostumis- ja katkeamisedellytykset. Näiden lisäksi esitellään lainsäädännössä asetetut mahdollisuudet poiketa ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumisesta.

Toisessa pääluvussa käydään läpi kahden tutkielmaan valitun kansainvälisen vertailukohteen tavat jäsenellä rahoitusleasingiä ja ainesosa- ja tarpeistosuhdetta omissa

---

<sup>20</sup> Husa 2013, s. 30–34.

<sup>21</sup> Oikeusvertailun vaikutusta työssäni voisi kuvailla Husan tavoin ensimmäisen tai toisen asteen vertailuksi. Ks. Husa 2010, s. 715.

<sup>22</sup> Tarkemmin aiheesta ks. Aarnio 1989, s. 219–222.

oikeusjärjestyksissään. Kyseiset vertailukohteet ovat Ruotsin ja Saksan oikeusjärjestelmät. Aiheiden käsittely painottuu hieman kansallisten järjestelmien erityispiirteiden mukaisesti, ja nostan osaltaan esiin seikkoja, jotka mahdollisesti poikkeavat Suomen järjestelmästä. Pysin pääasiallisesti kuitenkin käsittelemään toisiaan vastaavia rahoitusleasingin sekä ainesosa- ja tarpeistosuhteen piirteitä kaikkien työhöni valittujen valtioiden osalta. Vertailukohteisiin sisältyy esineoikeudellisesti merkittäviä eroja etenkin ainesosa- ja tarpeistosuhteen kohdalla, joten vertailukohteiden arviointi painottuu niiden läpikäymiseen. Luvun tavoitteena on tuottaa lukijalle ymmärrys rahoitusleasingin sekä ainesosa- ja tarpeistosuhteen poikkeavuuksista verrattuna Suomen malliin ja mahdollistaa eri mallien vertailu. Ulkomaisten vertailukohteiden analysointi tuottaa samalla aineistoa Suomen mallin arvioimiseen laajemmalla tasolla.

Sekä Ruotsin että Saksan kohdalla vertaillaan niiden oikeuksien mukaisia rahoitusleasingin sekä ainesosa- ja tarpeistosuhteen käytännön vaikutuksia Suomessa omaksuttuihin ratkaisuihin. Tämän lisäksi hahmotellaan, millaisia ongelmia järjestelmien eroavaisuuksien perusteella voi aiheutua esineen siirtyessä valtiosta toiseen, eli rajat ylittävässä vaihdannassa. Käsittely keskittyy teorian tasolla käytävään vertailuun, mutta tilanteita havainnollistetaan teoreettisin käytännön esimerkein.

Kolmannessa eli viimeisessä pääluvussa tuodaan esiin erilaisia mahdollisia lähtökohtia toisessa pääluvussa esitettyjen erojen ja ongelmien ratkaisemiseksi. Luvussa esitellään sekä monikansallisia että kansallisia vaihtoehtoja. Keskityn luvussa kolmeen vaihtoehtoon, jotka mielestäni vaikuttavat lupaavimmilta. Kahden ensimmäisen pääluvun aiheita käsitellään hieman laajemmin, ja viimeisen pääluvun voi osaksi katsoa toimivan alustuksena ongelmanratkaisukeinojen syvällisempään selvittämiseen muissa tutkimuksissa.

## 2 RAHOITUSLEASING SEKÄ AINESOSA- JA TARPEISTOSUHDE SUOMEN OIKEUDESSA

### 2.1 *Esineoikeuden keskeiset säännökset*

#### 2.1.1 Esineoikeudellisen järjestelmän rakenne

Suomen oikeusjärjestelmän yhtenä perusajatuksena on sopimusvapaus, ja sopijapuolet saavat lähtökohtaisesti sopia omistamiensa esineiden omistussuhteista haluamallaan tavalla. Vaikka esineen omistajan ja sopimuksen toisen osapuolen tekemä sopimus esimerkiksi esineen omistusoikeuden siirtymisestä olisi osapuolten välillä pätevä, ei se esineoikeudellisesti kuitenkaan merkitse automaattisesti pätevyyttä suhteessa kolmanteen tahoon. Varallisuus oikeudessa erotetaan toisistaan sopimuksen sitovuus sopimuksen osapuolten kesken ja sopimuksen sitovuus suhteessa kolmanteen. Vaikka osapuolten välillä vallitsee lähtökohtaisesti sopimusvapaus, eivät osapuolet kuitenkaan pääsääntöisesti voi sopia keskenään kolmatta osapuolta velvoittavasti.<sup>23</sup> Kuten jäljempänä ilmenee, yhtenä käytännön ongelmana leasingjärjestelyissä on järjestelyn kyvyttömyys tuottaa sen tarkoituksen mukaista sivullissuojaa sopimuksen osapuolille.

Varallisuus oikeuksien jaolla velvoite- ja esineoikeuksiin on ollut merkittävä vaikutus oikeutemme kehitykseen ja eri oikeuksille on aikoinaan katsottu kategorisesti kuuluvan erilaiset oikeusvaikutukset. Jaottelulla ei kuitenkaan nähdä enää olevan suurta merkitystä oikeusvaikutusten luomisessa, vaan nykyään eri oikeuksiin katsotaan kohdistuvan erilaisia vivahteita eri tilanteissa.<sup>24</sup> Oikeusvaikutusten jaottelua vain oikeuksien velvoite- tai esineoikeudellisten luonteiden perusteella pidetään liian epämääräisenä.<sup>25</sup> Sivullissuojan saamista tulee siis arvioida muilla perusteilla.

Erilaiset esineoikeudet voidaan jakaa karkeasti omistusoikeuteen ja rajoitettuihin esineoikeuksiin. Omistusoikeus voidaan määritellä ”periaatteessa täydelliseksi, toiset poissulkevaksi yksinoikeudeksi esineeseen”.<sup>26</sup> Rajoitettuja esineoikeuksia ovat esineeseen kohdistuvat muut oikeudet kuin omistusoikeus. Tällöin oikeuden kohteena on jokin nimenomainen esineeseen

---

<sup>23</sup> Kartio 2001, s. 38 ja 52–53.

<sup>24</sup> Jaottelutavankin voi katsoa muuttuneen ja varallisuus oikeudet voidaan nykyään jakaa velvoite-, esine- ja immateriaalioikeuksiin. Ks. Kaisto – Tepora 2012, s. 25–27. Koko varallisuus oikeuden jaottelutavan muuttamisesta ks. kyseinen teos s. 34–37.

<sup>25</sup> Tepora 1985, s. 307 ja laajemmin asiasta s. 293–306 sekä Tammi-Salminen 2001, s. 94.

<sup>26</sup> Tepora 2008, s. 73–76.

kohdistuva oikeus.<sup>27</sup> Omistusoikeus on oikeudessamme yleisesti jaoteltu Simo Zittingin jaotellun mukaisesti kolmeen eri osaan: omistajan hallintaoikeuteen, kompetenssiin ja omistajan oikeussuojaan, ja siinä etenkin dynaamiseen suojaan.<sup>28</sup> Omistajan oikeussuojaan liittyvät kysymykset voidaan jakaa kahteen eri kategoriaan, eli staattisen suojan sekä dynaamisen suojan tilanteisiin.<sup>29</sup> Kuten vaihdannassa yleensä, myös rahoitusleasingissä ongelmat kytkeytyvät pääosin dynaamisen suojan tilanteisiin.

Esineoikeuden ydinalueen voi nykyään katsoa koostuvan esineiden hallintaan ja käyttöön liittyvistä kysymyksistä sekä sivullissuojakysymyksistä.<sup>30</sup> Nämä tulevat usein esiin dynaamisen suojan tilanteissa. Keskeinen termi esineoikeudessa on oikeuksien kollisio. Kollisio voidaan mieltää kahden eri oikeuden kilpailuksi tai yhteensattumaksi tilanteessa, jossa vain toinen oikeuksista voi jäädä voimaan.<sup>31</sup> Kollisiot voidaan jakaa etenevän ja takautuvan sivullissuhteen kollisiotilanteisiin tai esimerkiksi vaihdannassa usein ilmeneviin seuraanto- ja velkojakollisioihin.<sup>32</sup> Kollisiot ratkaistaan esineoikeutemme kollisionratkaisuperusteiden mukaisesti, joiden voidaan yleisesti katsoa heijastavan esineoikeutemme taustalla olevia oikeuspoliittisten perusteiden tavoitteita.

Tehokkaan vaihdannan edistäminen on yksi esineoikeuden taustalla olevien oikeuspoliittisten perusteiden tavoitteista.<sup>33</sup> Tehokkaan vaihdannan edistämiseksi esineoikeuden järjestelmäsämme pyritään suojaamaan sopimuksen osapuolten vilpittömiä mieliä sekä esimerkiksi estämään kollusiivisia, eli vain toisen vahingoittamistarkoituksessa toteutettuja, toimia. Vaihdata toimii tehokkaammin, kun osapuolet voivat lähtökohtaisesti luottaa toisiinsa ja molemmilta säästyy sekä aikaa että rahaa kevyempien selonottovelvollisuuksien takia.<sup>34</sup> Vilpittömän mielen suojaaminen liittyy lisäksi oleellisesti esineoikeuden julkisuusperiaatteeseen, jota käsittelem jäljempänä.

Suomen esineoikeudessa ei ole katsottu vallitsevan yleistä tyyppipakkoperiaatetta (kuten esimerkiksi Saksassa) ja näin ollen ei hyväksyttävien esineoikeuksien alaa ole rajattu.<sup>35</sup> Myös

---

<sup>27</sup> Tepora 2008, s. 77.

<sup>28</sup> Ks. omistusoikeuden jaottelusta tarkemmin Zitting 1951, 1. luku.

<sup>29</sup> Ks. aiheesta Zitting 1951, s. 47–51.

<sup>30</sup> Viljanen ym. 2012, s. 721–722.

<sup>31</sup> Tepora 2008, s. 32. Tepora viittaa asiaan kilpailuna, kun taas Zitting aikanaan on puhunut oikeuksien yhteensattumisesta. Ks. Zitting 1951, s. 48.

<sup>32</sup> Ks. tarkemmin esimerkiksi Tammi-Salminen 2001, s. 79–82.

<sup>33</sup> Tammi-Salminen 1998, s. 299.

<sup>34</sup> Viljanen ym. 2012, s. 775–776.

<sup>35</sup> Juutilainen 2013, s. 156 ja aiheesta laajemmin s. 156–159.

muita kuin kirjaamiskelpoisia esineoikeuksia koskevia sopimuksia on oikeusjärjestyksemme mukaan mahdollista tehdä.<sup>36</sup> Tietyissä laeissa on Suomessa tosin säännelty niitä oikeustoimia ja oikeuksia, jotka saavat lain mukaista suojaa.<sup>37</sup> Tästä johtuen ei uudenlaista ja laissa asetetuista edellytyksistä poikkeavaa rahoitusinstrumenttia voi välttämättä kirjata asianmukaiseen rekisteriin, vaikka oikeus ja sitä koskeva sopimus ovat yleisesti ottaen päteviä.<sup>38</sup>

Tutkielmani kannalta keskeisiä esineoikeuden käsitteitä ovat muun muassa sivullissuoja ja julkisuusperiaate. Keskityn seuraavaksi näihin kahteen käsitteeseen.

### 2.1.2 Sivullissuoja

Sivullissuojalla on merkitystä dynaamisen suojan tilanteissa. Mikäli oikeus, esimerkiksi esineen omistusoikeus, jää pysyväksi kollisiotilanteessa, oikeuden katsotaan saaneen dynaamista suojaa, ja oikeus on sitova sivullisia kohtaan. Sivullissuojan saamiseen vaikuttaa esineoikeudessamme monia eri periaatteita.<sup>39</sup>

Varallisuus oikeudessamme perinteisesti voimassa olleen ”kauppa rikkoo vuokran” -periaatteen<sup>40</sup> mukaisesti rajoitetun esineoikeuden haltijan suoja omistusoikeuden haltijaa kohtaan on heikko. Periaatteen avulla on haluttu suojata omistusoikeuteen kuuluvaa esineen vaihdantakelpoisuutta, ja sen mukaan vuokralle ottajan oikeus esineeseen on heikompi kuin esineen omistajan määräämisoikeus. Tämän perusteella esineen uudella omistajalla on lähtökohtaisesti oikeus irtisanoa irtaimeen esineeseen voimassa oleva vuokrasuhde esineen siirryttyä hänen omistukseensa. Periaate ei suojaa vain uutta omistajaa, vaan rajoitetun esineoikeuden haltija ei lähtökohtaisesti saa suojaa myöskään omistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan. Rajoitetun esineoikeuden haltijan on kuitenkin mahdollista saada suojaa sivullisia kohtaan erilaisten kollisionratkaisuperusteiden avulla.<sup>41</sup>

---

<sup>36</sup> Viljanen ym. 2012, s. 722.

<sup>37</sup> Wirilander 1980, s. 45–46. Sääntely ei silloinkaan ole aina poikkeuksetonta. Ks. tyyppipakosta laajemmin kyseinen teos s. 2–47 ja kokonaisuudessaan aihetta käsittelevä teos Tuomisto 1993.

<sup>38</sup> Common law -maissa lähtökohta on erilainen ja lainsuojaa voidaan myöntää uudenglaiselle oikeudelle, jos sen katsotaan täyttävän laissa edellytetyt edellytykset. Ks. asiasta yleisesti ja eroista civil law -maihin esimerkiksi Pistor 2019, s. 167–176.

<sup>39</sup> Kartio 2001, s. 253–254.

<sup>40</sup> Tepora 1999, s. 277. Periaatetta on myös kritisoitu ja sen painoarvoa kyseenalaistettu nykyisessä vaihdannassa, mutta sitä pidetään silti voimassa olevan oikeuden osana. Periaatteesta, sen painoarvosta sekä historiasta ks. kyseinen artikkeli kokonaisuudessaan.

<sup>41</sup> Tepora 1999, s. 277–279.

Esineen yksilöinti on oikeudessamme yleinen edellytys oikeusvaikutuksien luomiseksi sopimussuhteessa, ja esineen yksilöinnin tarkkuus vaikuttaa lisäksi sivullissuojan saamiseen.<sup>42</sup> Yksilöityyn ja yksilöimättömään (kuten varallisuusmassa, johon kyseinen yksilöity esine kuuluu osana) esineeseen liittyvien oikeuksien välinen kollisio ja yksilöityyn esineeseen kohdistuvien kahden oikeuden kollisio ratkaistaan eri perusteilla.<sup>43</sup> Ensimmäiseen sovelletaan preferenssiperiaatetta, ja samaan yksilöityyn kohteeseen kohdistuvien oikeuksien sitovuus taas ratkaistaan lähtökohtaisesti aikaprioriteettiperiaatteen mukaisesti.<sup>44</sup> Yksilöityihin esineisiin kohdistuvat ongelmat ovat työssäni huomion kohteena, joten keskityn jatkossa niihin.

Vaatimuksella vilpittömästä mielestä on Suomessa keskeinen merkitys. Vaatimuksen mukaan on vain vilpittömässä mielessä olleelle taholle lähtökohtaisesti myönnettävä suojaa sopimussuhteessa, ja vaatimuksella pyritään edistämään vaihdannan rehellisyyttä ja kunniallisuutta. Suomessa edellytetään suojan saamiseksi pääsääntöisesti perusteltua vilpittömyyttä, eli taho ei ole tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää asioiden oikeasta tilasta.<sup>45</sup> Vilpittömästä mielestä toimii yhtenä lähtökohtaisena kollisionsratkaisuperusteena, mutta sekään ei ole poikkeukseton.

Yllä mainitut periaatteet ovat oikeudessamme vallitsevia lähtökohtia kollisioiden ratkaisemiseksi ja näin ollen sivullissuojan saamiseksi, mutta näihin on olemassa poikkeuksia. Joissain tilanteissa voidaan soveltaa kyseisten periaatteiden sijaan sitomattomuussääntöä.<sup>46</sup> Muita keskeisiä kollisionsratkaisuperiaatteita ovat julkisuusperiaate sekä erilaiset esineoikeudellista suojaa täydentävät yleisemmät oikeussuojakeinot. Tällaisia täydentäviä keinoja ovat muun muassa hyvän tavan vastaisen menettelyn kieltäminen, oikeuden väärinkäytön kieltäminen ja määräämistoimen peräyttäminen.<sup>47</sup>

### 2.1.3 Julkisuusperiaate

Julkisuusperiaatteella on suuri merkitys Suomen esineoikeudessa. Julkisuusperiaatteen yleisenä tavoitteena voi katsoa olevan erilaisten esineoikeuksien saattamisen julkiseksi siten, että kuka

---

<sup>42</sup> Havansi 1992, s. 100. Tämän lisäksi on huomattava, että erilajisiin esineisiin voidaan soveltaa erilaisia periaatteita sivullissuojan saamisen kannalta. Esimerkiksi kiinteän ja irtaimen esineen hallinta voivat luoda erivahvuiset lähtökohdat sivullissuojan saamiselle. Ks. Kartio 2001, s. 142–145.

<sup>43</sup> Ks. kyseisten esinetyyppien teoreettisesta jaottelusta Kaisto 2008, s. 91–93.

<sup>44</sup> Ks. tarkemmin Tammi-Salminen 2001, s. 83.

<sup>45</sup> Kartio 2001, s. 126–127.

<sup>46</sup> Sitomattomuussäännön soveltamistilanteissa ”parempi” oikeus saa suojaa ”huonompaa” oikeutta vastaan vain, mikäli siihen on nimenomainen sitovuusperuste. Ks. Kartio 2001, s. 261.

<sup>47</sup> Ks. kyseisistä keinoista Tammi-Salminen 2001, s. 237–327.

tahansa sivullinen voi ottaa selvää esineisiin kohdistuvista oikeuksista.<sup>48</sup> Oikeussuhteiden julkisuus on tavoiteltava päämäärä lainsäädännössä, koska sen voi katsoa edistävän oikeusvarmuutta ja selkeyttä sivullissuhteissa.<sup>49</sup>

Esineoikeuksien julkisuudella on merkitystä erityisesti tilanteissa, joissa esineoikeuksilla on vaikutuksia sivulliseen nähden. Sivullissuhteiden oikeusvarmuuden ja selkeyden edistämiseksi julkisuusperiaate sisältää lähtökohtaisen vaatimuksen siitä, että sivullisiin kohdistuvien oikeuksien on perustuttava johonkin sivullisten havaittavissa olevaan toimenpiteeseen tai tunnusmerkkiin, toisin sanoen julkivarmistukseen. Sivullinen voi oikeutetusti luottaa kyseisiin ulkoisesti havaittaviin tunnusmerkkeihin ja myös siihen, ettei kyseiseen esineeseen vaikuta muita oikeuksia. Erilaisia julkivarmistuskeinoja Suomen oikeusjärjestelmässä ovat esineen hallinta ja hallinnan siirto eli traditio, siirto- ja panttausilmoitus eli denuntiaatio sekä oikeuden kirjaaminen.<sup>50</sup> Näistä aiheeni kannalta keskeisiä ovat hallinta ja hallinnan siirto sekä oikeuden kirjaaminen.

Hallintaa on pidetty yleisenä julkivarmistuksen keinona etenkin irtainten esineiden kohdalla. Hallinnan on katsottu luovan sivullisille oletaman siitä, että esineen hallinnan omaavalla taholla on oikeus määrätä esineestä (omistajaolettama).<sup>51</sup> Hallinnalla ei ole yhtä tarkkaa määritelmää, mutta hallinnan on oikeuskirjallisuudessa katsottu tarkoittavan jonkinlaista tosiasiallista valtasuhdetta esineeseen. Tällainen hallinta ei edellytä esineen nimenomaista fyysistä hallintaa, vaan hallinta voi ilmetä myös muissa muodoissa, kuten esineen sijainnilla hallinnan omaavan tahon omistamalla alueella. Hallinta voi lisäksi olla jaettua useamman tahon kesken.<sup>52</sup>

Hallinnan merkitys julkivarmistuskeinona tulee esiin esimerkiksi vaihdantatilanteessa, jossa sama esine on sopimuksin luovutettu kahdelle eri taholle ja myöhempi luovutuksensaaja on saanut esineen hallintaansa ensimmäisen luovutuksensaajan sijaan. Tällöin jälkimmäistä luovutuksensaajaa voidaan suojata ensimmäistä luovutuksensaajaa kohtaan, koska jälkimmäinen luovutuksensaaja on saanut esineen hallintaansa, ja kyseinen taho on voinut olettaa esineen luovuttaneella osapuolella edelleen olleen esineen luovutuskompetenssi esineen hallinnan perusteella.<sup>53</sup>

---

<sup>48</sup> Kartio 2001, s. 124.

<sup>49</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 102–103.

<sup>50</sup> Ks. Tepora 2006, s. 54–55.

<sup>51</sup> Kartio 2001, s. 142–145.

<sup>52</sup> Tepora 2008, s. 57–59.

<sup>53</sup> Tepora 2006, s. 56.

Kirjaaminen on käytössä etenkin sellaisen esineen julkivarmistuskeinona, jota ei voi tai ei ole tarkoituksenmukaista siirtää toisen henkilön hallintaan. Etenkin kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien julkivarmistaminen on perinteisesti toteutettu kirjauksilla asianmukaiseen rekisteriin, mutta kirjattavien oikeuksien kirjo on yleisesti ottaen laajentunut moniin eri oikeuksiin, ja kirjaamisen merkitys julkivarmistuskeinona on kasvanut.<sup>54</sup> Kaupankäynnin kannalta merkityksellisiä ovat mielestäni muun muassa liikenneasioiden rekisteri<sup>55</sup> ja yritys kiinnitysrekisteri. Rekisterit ovat julkisen vallan pitämiä ja julkisia, jolloin ne ovat puolueettomia ja kaikki voivat lähtökohtaisesti saada niistä tietoja.

Kirjaaminen tapahtuu pääsääntöisesti tekemällä viranomaiselle pyyntö oikeuden merkitsemisestä rekisteriin. Oikeuden merkitseminen rekisteriin vahvistaa merkintää hakeneen oikeus asemaa suhteessa muihin tahoihin, koska muut eivät lähtökohtaisesti enää voi saada vilpittömän mielen suojaa kyseisen oikeuden osalta merkitsemisen jälkeen. Maakaassa (540/1995, muutoksineen) on kiinteistöoikeuteen liittyen toteutettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterimerkintöjen positiivinen ja negatiivinen julkinen luotettavuus. Positiivinen julkinen luotettavuus tarkoittaa, että sivullinen saa luottaa rekisteriin merkityn oikeuden pätevyYTEEN, ja negatiivinen luotettavuus puolestaan viittaa sivullisen oikeuteen luottaa siihen, ettei kyseiseen esineeseen kohdistu muita oikeuksia kuin rekisteriin merkityt.<sup>56</sup> Erilaiset rekisterit voivat tuottaa erilaisia oikeusvaikutuksia, mutta MK:n järjestelmä osoittaa mielestäni hyvin, kuinka kattavan vaikutuksen oikeuden kirjaaminen julkiseen rekisteriin voi tuottaa.

## 2.2 *Rahoitusleasing*

### 2.2.1 Rahoitusleasingin rakenne

Rahoitusleasing voidaan määritellä esineen pitkäaikaiseksi vuokraukseksi. Rahoitusleasingin ideana on, että kyseisen esineen tarvitseva yritys vuokraa esineen joko määräajaksi (esim. hyvitysleasing) tai sen koko teknistaloudelliseksi käyttöiäksi itselleen.<sup>57</sup> Tällöin yrityksen ei tarvitse itse ostaa esinettä, ja tästä voi olla esimerkiksi verotuksellista hyötyä yritykselle.<sup>58</sup>

---

<sup>54</sup> Tepora 2006, s. 58.

<sup>55</sup> Liikenneasioiden rekisteriin kirjataan tietoja erilaisista liikennevälineistä. Kyseiseen rekisteriin kirjataan muun muassa aluskiinnityslain, lain kiinnityksestä ilma-alukseen ja ajoneuvokiinnityslain mukaiset kirjaukset. Liikenneasioiden rekisteristä säädetään laissa liikenteen palveluista (320/2017).

<sup>56</sup> Tepora 2006, s. 59.

<sup>57</sup> Ks. erilaisista leasingmuodoista esimerkiksi Takki 1980, s. 239–250.

<sup>58</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 519–520.

Leasingjärjestely koostuu kauppasopimuksesta sekä vuokrasopimuksesta, ja järjestelyyn voi katsoa liittyvän vuokra-, kaupp- sekä luottosopimuksellisia elementtejä. Vuokralle antajan rooli on puhtaasti rahoituksellinen, joten erinäiset vastuut vuokraesineestä kuuluvat vuokralle antajan sijasta vuokralle ottajalle.<sup>59</sup>

Vuokralle ottaja ei pääsääntöisesti voi irtisanoa leasingsopimusta kesken sopimuskauden, koska vuokralle antajan tuotto perustuu sopimuskauden ajalta saataviin tuloihin.<sup>60</sup> Vuokralle ottaja ei myöskään ole lähtökohtaisesti oikeutettu keskeyttämään vuokranmaksua, vaikka leasingsine osoittautuisi virheelliseksi tai sen käytössä ilmenisi ongelmia.<sup>61</sup> Leasingille tyypillistä on sopimuskohteiden suuri taloudellinen merkitys esineen vuokralle ottavalle taholle, ja tämän korostunut tarve kyetä käyttämään sopimuskohtetta koko sopimuskauden ajan. Sopimuskohte ei ole välttämättä helposti korvattavissa, jolloin vuokrasuhteen keskeytymisen välttäminen on hyvin merkittävässä asemassa.<sup>62</sup>

Rahoitusleasingille on tyypillistä kolmen asianosaisten suhde.<sup>63</sup> Järjestelyyn kuuluvat vuokralle ottaja (A), myyjä (B), sekä rahoittaja/ vuokralle antaja (C) (jatkossa ”vuokralle antaja”). Vuokralle ottajana on yritys A, joka haluaa hankkia B:ltä tietyn esineen käyttöönsä ilman esineen ostamista. A ja B voivat sopia, että hankinta toteutetaan rahoitusleasingin avulla, jolloin A kääntyy C:n puoleen. Tyypillinen tapa toteuttaa rahoitusleasing on, että C ostaa esineen B:ltä saaden esineen omistusoikeuden ja tämän jälkeen vuokraa esineen A:lle. A:n ja C:n välille syntyy vuokrasopimus (leasingsopimus) ja B:n ja C:n välille kauppasopimus. A ja B eivät puolestaan ole sopimussuhteessa keskenään (mahdollista tavarantoimitusta lukuun ottamatta), vaikka koko järjestely käynnistyy heidän kahden yhteistoiminnastaan.

Esineoikeuden teorian näkökulmasta katsoen rahoitusleasing siis luo rajoitetun esineoikeuden leasingsuhteen vuokralle ottajalle. Vuokralle ottajalla on oikeus käyttää esinettä toiminnassaan, mutta ei välttämättä oikeutta muuhun. Esineen omistusoikeus puolestaan siirtyy myyjältä vuokralle antajalle, ja vuokralle antaja saa omistusoikeuden luomaa suojaa sivullisia kohtaan.

---

<sup>59</sup> Tepora 2009, s. 572–576.

<sup>60</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 522.

<sup>61</sup> Tepora 2009, s. 575 ja 579–581. Lojaliteettiperiaate voi tosin velvoittaa tietyissä tilanteissa vuokrasopimuksen purkuun. Ks. s. 575.

<sup>62</sup> Tepora 1999, s. 275–276. Esineen pysyminen vuokralle ottajan käytössä voidaan mahdollisesti turvata panttaamalla esine vuokralle ottajalle vuokralle antajan velvollisuuksien täyttämisen takuiksi. Ks. Tepora 2013, s. 165–166.

<sup>63</sup> Tepora 2013, s. 130–132. Takki on esittänyt aikanaan lisäksi ”suoran leasingin” mallin, mutta en katso tällä olevan samalla tavoin merkitystä käytännön toiminnassa kuin rahoitusleasingillä. Ks. Takki 1980, s. 245.

Sopimuksen kohteena olevan esineen voi lisäksi useimmiten olettaa olevan yksilöity kohde, joten vuokralle antajan esineeseen kohdistuvat oikeudet ovat tältä osin suojattuja. Lähtökohtaisesti vuokralle antajan suoja on mielestäni siis kattava esimerkiksi vuokralle ottajan velkojia kohtaan.<sup>64</sup>

Vuokralle ottaja hallitsee esinettä vuokraoikeudelle tyypilliseen tapaan, mikä luo omistajaoletaman vuokralle ottajalle. Tämän takia leasingesineiden kirjaamismahdollisuus voi olla tärkeä suojakeino vuokralle antajalle, jotta sivullinen ei voi saada vilpittömän mielen suojaa esimerkiksi irtaimen leasingesineen sopimustenvastaisessa edelleenluovutuksessa. Kirjaaminen ei kuitenkaan ole mahdollista kuin tiettyjen esineiden osalta, ja tilanne tällaisenaan luo näkemykseni mukaan teoreettisen mahdollisuuden vuokralle antajan omaisuuden menetykselle, mikäli vuokralle ottaja toimii sopimussuhteessa epärehellisesti. En kuitenkaan näkisi kyseistä tilannetta kovin yleisenä riskinä käytännössä, mutta omaisuuden menetyksen riski realisoituu merkittävämmän ainesosa- ja tarpeistosuhteen soveltamistilannetta arvioitaessa.

Leasingkauden jälkeisistä toimenpiteistä osapuolet ovat voineet sopia erinäisin tavoin. On esimerkiksi mahdollista, että esineen vuokrakautta jatketaan eri hinnalla, myyjä ostaa esineen takaisin itselleen vuokralle antajalta tai leasingesine myydään yleisillä markkinoilla. Mikäli vuokralle ottajalle annetaan mahdollisuus lunastaa esine itselleen vuokrauden päättyessä, voi koko rahoitusjärjestely tulla kuitenkin arvioitavaksi omistuksenpidätysehtoisena kauppana, johon liittyy omaa sääntelyä.

## 2.2.2 Rahoitusleasingin luonne esinevakuusoikeutena

Rahoitusleasing katsotaan yleisesti yhdeksi esinevakuuden muodoksi, joka muistuttaa pitkälti omistuksenpidätysehtoista kauppaa.<sup>65</sup> Leasingesineen vuokralle antajan saamia suojaa vuokratun esineen omistusoikeus. Rahoitusleasingissä onkin nähtävissä monia liittymäkohtia omistuksenpidätysehtoiseen kauppaan.<sup>66</sup> Rahoitusleasingiä oikeudellisesti arvioitaessa olisi hyvä

---

<sup>64</sup> Muun muassa Konkurssilain (120/2004, muutoksineen) 5:6 §:ssä säädetään velallisen hallinnassa olevan, mutta sivullisen omistaman, irtaimen erillisyydestä konkurssipesän varallisuudesta.

<sup>65</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 142–144. Esinevakuuksiin liittyy yleisesti lojaliteettiperiaate, jolla on täten merkitystä myös rahoitusleasingin kohdalla. Periaatteen mukaan sopimuksen osapuolen tulee ottaa omassa toiminnassaan huomioon myös toisen osapuolen etuja, muun muassa pidättäytymällä tietystä toiminnasta ja suojelemalla tietyissä määrin toisen osapuolen intressejä. Lojaliteettiperiaate edellyttää siis tietynasteista huolenpitovelvollisuutta toisen osapuolen eduista. Ks. Havansi 1992, s. 308–309. Lojaliteettiperiaatteen sisällöstä ks. myös kokonaisuudessaan Karhu 2008.

<sup>66</sup> Ks. omistuksenpidätyksestä yleisesti esimerkiksi Tuomisto 1988, s. 9–18.

ottaa huomioon sen kolmikantainen rakenne sekä vuokrauksen vakuusluonne, mutta tähän ei irtaimen vuokraamista koskevan sääntelyn soveltaminen sen sanamuodon mukaisesti anna mahdollisuutta. Tästä aiheutuu leasingin osalta ongelmia.<sup>67</sup> Omistuksenpidätysehtoisen kaupan yksi tyypillinen tapa on osamaksukauppa. Osamaksukauppa on huomattavasti säännellympi rahoitusmuoto kuin rahoitusleasing, ja leasingjärjestely tarjoaa osapuolille osamaksukauppaa laajemmat toimintamahdollisuudet sekä toimintavapaudet.

Osamaksukauppaa säännellään laissa osamaksukaupasta (91/1966, muutoksineen). Lakia sovelletaan yleisesti sellaisiin sopimuksiin, joiden tarkoituksena on esineen saajan tuleminen esineen omistajaksi (OsaML 1.2 §). Näin ollen laki voi tulla sovellettavaksi myös leasingsopimuksiin, mikäli sopimuksen tarkoituksena voidaan katsoa olevan esineen omistusoikeuden siirtyminen. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että laki ei tulisi sovellettavaksi ainakaan, jos vuokralle ottajalla ei ole esineen lunastusoikeutta vuokrasuhteen päättyessä. Omistusoikeuden voi toisaalta katsoa siirtyneen vuokralle ottajalle, jos alkuperäisen vuokrakauden jälkeisen jatkovuokrakauden vuokra on vain nimellinen.<sup>68</sup>

Ostajalla on muun muassa suojatumpi asema OsaML:n mukaisessa osamaksukaupassa kuin rahoitusleasingissä, koska myyjällä ei ole välittömästi oikeutta purkaa sopimussuhdetta ostajan suorituksen laiminlyönnin nojalla (OsaML 2 §).<sup>69</sup> Kun myyjä haluaa ottaa esineen ostajalta takaisin, tulee heidän välillään toimittaa tilitys, jossa ostajan hyväksi lasketaan esineen senhetkinen arvo (OsaML 3 §). Tällaiset ratkaisut eivät välttämättä kuitenkaan rahoitusleasingtilanteessa ole toivottavia. Mikäli järjestely katsottaisiin omistuksenpidätysehtoiseksi kaupaksi, voisi tällä olla lisäksi vaikutusta MK 14:4 §:n mukaisen kirjauksen soveltamiseen. Tällöin kirjaus olisi voimassa vain viisi vuotta, kun taas vuokraukseen perustuvalla kirjauksella ei ole aikarajaa.<sup>70</sup>

Leasingin oikeusvaikutukset suhteessa OsaML:n mukaiseen osamaksukauppaan ovat monessa asiassa osamaksukauppaa parempia riippumatta järjestelyiden samankaltaisuudesta

---

<sup>67</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 485–487. Tammi-Salminen on tiivistänyt sivulla 488 järjestelyyn liittyvät haasteet hyvin seuraavanlaiseen kysymyksenasetteluun: ”a) tulisiko rahoitusleasingsopimusten ominaispiirteiden vuoksi arvioinnissa ottaa huomioon luottokauppaa tai osamaksukauppaa koskevia normeja vai b) tulisiko kyseisistä ominaispiirteistä huolimatta rahoitusleasingiin soveltaa tavanomaisia irtaimen esineen vuokraa koskevia säännöksiä”.

<sup>68</sup> Ks. aiheesta Tuomisto 1988, etenkin s. 55–76 ja Takki 1980, s. 278–289.

<sup>69</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 443–444. Ks. vaikutuksista myös Konkurssilain 5: 6–8 §:t.

<sup>70</sup> MK 14:4 §:stä tarkemmin luvussa 2.3.3.

käytännössä, ja voidaankin esittää kysymys, onko leasingin asema jopa liian vahva tällä hetkellä.<sup>71</sup> Leasingin voi nähdä hyötyvän monista osamaksukaupalle suoduista eduista ilman siihen liitettäviä rajoituksia ja leasingsuhteessa onkin tärkeä huolehtia, ettei järjestelyä arvioida osamaksukaupan näkökulmasta.

### 2.2.3 Rahoitusleasingille tyypillisiä piirteitä

Kuten tutkielman alussa mainittiin, Suomessa ei ole rahoitusleasingiä koskevaa nimenomaista lainsäädäntöä. Rahoitusleasingiin sovelletaan lähtökohtaisesti samaa sääntelyä kuin irtainten esineiden vuokraukseen. Irtainten esineiden vuokrauksen sääntely perustuu pitkälti velvoiteoikeudellisiin periaatteisiin ja yleisiin säännöksiin sekä analogian kautta irtaimen kauppaa koskeviin säännöksiin, kuten kauppalakiin (355/1987, muutoksineen).<sup>72</sup>

Rahoitusleasing ei edeltävien kappaleiden mukaisesti kuitenkaan monilta osin muistuta tyypillistä vuokrasuhdetta, ja rahoitusleasingin on katsottu oikeuskirjallisuudessa olevan oma erityinen sopimustyyppinsä, jolla on omia vakiintuneita peruseriaatteita.<sup>73</sup> Leasingin järjestelyn rakenteeseen perustuen osapuolten vastuut jakautuvat tavallisesti eri tavalla kuin tyypillisessä kahden osapuolen toteuttamassa vuokrasuhteessa.

Keskeisiä rahoitusleasingsuhteelle tyypillisiä tekijöitä ovat myyjän vastuu esineen sopimuksen mukaisuudesta ja toimituksen oikea-aikaisuudesta suoraan vuokralle ottajalle, vuokralle ottajalle kuuluva vahingonvaara esineestä sekä vuokralle antajan vapautus esineen kunnossapitovastuusta.<sup>74</sup> Vuokralle antaja ei välttämättä ole hankinnassa mukana juuri mitenkään muuten kuin rahoituksen osalta. Muitakin mahdollisuuksia osapuolten keskinäisiin järjestelyihin on, mutta yllä esitetyt ehdot ovat tyypillisiä.<sup>75</sup> Vuokralle antajan aseman voi katsoa edellä mainituin

---

<sup>71</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 489. Osamaksukauppa ei estä ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumista myydyn ja jonkin toisen esineen välillä ja tilanne on pääosin sama rahoitusleasingin kohdalla. Rahoitusleasingin on kuitenkin katsottu viime aikoina voivan asettaa korkeamman kynnyksen ainesosa- ja tarpeistosuhteen synnylle. Ks. kyseinen teos s. 477–478 ja 499–501. Vrt. Tuomisto on aikanaan katsonut kyseisestä aiheesta kirjoittamassaan väitöskirjassaan, että soveltamisessa ei tulisi olla eroja. Ks. Tuomisto 1988, s. 242–244 ja 285–287.

<sup>72</sup> Tepora 2013, s. 119.

<sup>73</sup> Tepora on katsonut, että rahoitusleasing ei ole vuokrasopimus, vaan ”erityinen transaktiotyyppi”, johon sisältyy sekä kauppa- että vuokrasopimus. Ks. Tepora 2013, s. 132–133 ja 147. Ks. myös Tepora 2009, etenkin s. 591–592.

<sup>74</sup> Tammi-Salminen 2010, s. 609.

<sup>75</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 520–521.

perustein poikkeavan monin tavoin esineen vuokralle antajan roolista tyyppillisessä vuokrasuhteessa.<sup>76</sup>

Tavallisesta vuokrasuhteesta poikkeavaan tilanteeseen liittyen on vastavuoroisesti vuokralle ottajalla esitetty olevan erityinen lojaliteettivelvollisuus vuokralle antajaa kohtaan,<sup>77</sup> ja lisäksi myyjän ja vuokralle ottajan suhdetta voidaan arvioida tavallisesta poikkeavalla tavalla. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että sopimussuhteen vaikutukset voisivat yleisesti ottaen tietyissä tilanteissa ja tiettyjen edellytysten täytyessä ulottua myös kolmanteen tahoon, ja rahoitusleasing voisi olla yksi näistä tapauksista.<sup>78</sup>

Edellä mainittujen seikkojen perusteella leasingjärjestelyn osapuolten vastuiden voi mielestäni perustellusti katsoa muodostuvan tavanomaisesta vuokrasuhteesta poikkeavalla tavalla. Tämä olisi mielestäni myös merkityksellistä ottaa huomioon käytännön toiminnassa rehellisen ja tehokkaan vaihdannan tavoitteiden edistämiseksi. Vuokralle antajan tosiasiallinen asema järjestelyssä ja vuokralle ottajan laaja tietämys järjestelyn kohteesta sopimusneuvotteluiden perusteella korostavat mielestäni vuokralle ottajalle asetettavaa lojaliteettivelvollisuutta vuokralle antajaa kohtaan. Tällä on mielestäni erityisesti merkitystä, mikäli järjestelyn sopimukseen sisältyy epätyypillisiä ehtoja tai epätyypillistä sisältöä.

Korkein oikeus ei kuitenkaan käytännössään ole tunnustanut rahoitusleasingiä erityistyyppiseksi sopimukseksi, vaan on ratkaisuisaan KKO 1997:130 ja KKO 2008:53 (ään.) arvioinut vuokralle antajan ja vuokralle ottajan välistä sopimusta irtaimen esineen vuokraa koskevista lähtökohdista.<sup>79</sup>

---

<sup>76</sup> Tähän liittyen oikeuskirjallisuudessa onkin esitetty, että rahoitusleasingille tulisi tunnustaa omia erityispiirteitä, jotka otettaisiin huomioon muun muassa vuokralle antajan lievennettynä vastuuna sopimussuhteen velvoitteista suhteessa tavanomaisesti esineen vuokralle antajalle asetettaviin vaatimuksiin. Ks. Wuolijoki 2008, s. 829–832.

<sup>77</sup> Ks. Klami-Wetterstein 2014, s. 6–8.

<sup>78</sup> Rahoitusleasingin tapauksessa kyse olisi vaikutusten ulottumisesta myyjään. Ks. aiheesta tarkemmin artikkeli Kangas 2009.

<sup>79</sup> Ks. KKO 1997:130 korkeimman oikeuden perustelut ja KKO 2008:53 etenkin korkeimman oikeuden perustelujen kohta 16.

## 2.3 Ainesosa- ja tarpeistosuhde

### 2.3.1 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen määritelmä ja vaikutukset

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta on pidetty Suomessa tietyn sisältöisenä oikeudellisena riippuvuussuhteena pääesineen ja siihen liitetyn sivuesineen välillä.<sup>80</sup> Ainesosa- ja tarpeistosuhteen vaikutus nousee esiin muun muassa kiinteistöjen ja erilaisten kulkuneuvojen kohdilla, ja sen merkitys korostuu nimenomaan vaihdannassa. Kyseinen suhde ei vaikuta esineiden omistussuhteisiin sopimuksen osapuolten välillä, mutta sillä on merkitystä sivullissuojan saamisen kannalta. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen perusteella määritellään, mitä kaikkea sivullisen näkökulmasta katsotaan kuuluvan osaksi pääesinettä, ja mikä puolestaan katsotaan pääesineestä irralliseksi esineeksi.

Pääesineeseen liittyviin ainesosiin ja tarpeistoon katsotaan vakiintuneesti tulevan sovellettaviksi pääesinettä koskevat säännökset ja disponoinnit.<sup>81</sup> Esimerkiksi siis pääesinettä pantattaessa kuuluvat myös pääesineen ainesosat ja tarpeisto automaattisesti kyseisen panttauksen piiriin ilman mitään erityisiä viittauksia niihin. Osapuolten keskinäiset määräykset pää- ja sivuesineistä eivät vaikuta sivullisen oikeuksiin, mikäli tämä ei ole niistä tietoinen, ja sivullinen taho voi esimerkiksi pääesineen lunastaessaan saada myös pääesineeseen liitetyn sivuesineen omistukseensa, vaikka sivuesine ei olisi kuulunut pääesineen omistajalle. Tämä perustuu aiemmin käsiteltyihin esineoikeuden kollisionratkaisusääntöihin ja muun muassa julkisuusperiaatteen. Edellä kuvatussa tilanteessa realisoituu ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen liittyvä riski omaisuuden menettämisestä. Samanlainen tilanne on käsillä ulosmittauksessa, jossa on sääntönä, että esineen ainesosat ja tarpeisto katsotaan lähtökohtaisesti ulosmittaukseen kuuluviksi.<sup>82</sup>

Ainesosan ja tarpeiston määritelmistä ei ole säännöksiä Suomen laeissa, joten kyseisten termien määrittelemine sekä ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytysten arvioiminen ovat muotoutuneet oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa. Maakaaren esitöissä katsottiin, että yksityiskoh- taisten säännösten laatiminen aiheesta voisi hankaloittaa käytännön toimintaa ja kehitystä, eikä laveista säännöksistä toisaalta katsottu olevan käytännön kannalta juurikaan hyötyä.<sup>83</sup>

---

<sup>80</sup> Kartio 2001, s. 97. Esine voi olla samaan aikaan useammankin pääesineen ainesosa tai tarpeisto. Esimerkiksi halliin ainesosana kuuluva esine on samalla kiinteistön ainesosa, mikäli halli katsotaan kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi. Ks. Majamaa 1983, s. 269.

<sup>81</sup> Kartio 2001, s. 105.

<sup>82</sup> Ibid., s. 107.

<sup>83</sup> HE 120/1994, s. 31.

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen määrittelemättä jättäminen on siis ollut tietoinen valinta lainsäätäjältä.<sup>84</sup> Oppia ainesosa- ja tarpeistosuhteesta on oikeudessamme analysoitu etenkin kiinteistöjen näkökulmasta, ja kiinteistöjä koskevan opin on oikeudessamme katsottu ilmentävän yleisiä oppeja ainesosa- ja tarpeistosuhteesta. Lähtökohtaisesti kaikkien kiinteistön ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien sääntöjen on katsottu ilmentävän yleisiä oppeja.<sup>85</sup>

Esineen ainesosalla tarkoitetaan kaikkea sitä, mistä kyseinen esine koostuu ja mitä siihen on liitetty.<sup>86</sup> Kiinteistö esimerkiksi koostuu kyseiseen alueeseen kuuluvasta maa-aineksesta ja maa-aineksen päällä olevasta kasvustosta. Tietyin edellytyksin myös kiinteistöllä oleva rakennus voidaan katsoa kiinteistön ainesosaksi. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että mikäli esimerkiksi pääesineitä ei voida katsoa valmiiksi ilman tiettyä siihen liitettävää esinettä, katsotaan vaadittava esine yleensä pääesineen ainesosaksi.<sup>87</sup> Pääesineitä koskevat disponoinnit soveltuvat myös rakenteilla olevaan pääesineeseen. Sellaiset sivuesineet, jotka on tuotu pääesineen läheisyyteen, mutta, joita ei ole vielä ehditty kiinnittää pääesineeseen, säilyttävät kuitenkin itsenäisen luonteensa.<sup>88</sup>

Tarpeistoesineitä ovat sen sijaan esineet, jotka ovat pääesineestä erillisiä ja irrallisia, mutta jotka ovat pääesineeseen taloudellisessa ja fyysisessä yhteydessä.<sup>89</sup> Myös pääesineeseen liittyvät oikeudet voidaan katsoa pääesineen tarpeistoksi.<sup>90</sup> Alusten<sup>91</sup> ja ilma-alusten osalta ainesosiksi ja tarpeistoksi ei katsota kulutettavaksi tarkoitettuja esineitä, kuten polttoaineita, vaan nämä ovat varusteita, eivätkä siten kuulu pääesineen oikeudelliseen piiriin.<sup>92</sup> Ainesosa- ja tarpeisto-käsitteiden erittelyllä ei yleisellä tasolla ole kuitenkaan käytännön merkitystä, koska niihin sovelletaan samoja säännöksiä, ja raja niiden välillä on häilyvä.<sup>93</sup>

---

<sup>84</sup> Tämä mahdollistaa elinkeinotoiminnan käytäntöjen muuttumisen huomioonottamisen ja osoittaa nähdäkseni, että oppi itsessään on sisällöltään joustava ja muuttuva. Ks. Tepora 2009, s. 621.

<sup>85</sup> Tepora 2009, s. 618–619. Tämä lähtökohta pätee siitakin huolimatta, että kiinteistöjen osalta tilanne on lähtökohtaisesti hieman erilainen kuin irtainten esineiden kohdalla. Toisin kuin irtain esine, kiinteistö katsotaan ainesosa- ja tarpeistosuhdetta arvioitaessa aina pääesineeksi. Kahden irtaimen esineen välistä suhdetta arvioitaessa, voivat molemmat esineet olla esimerkiksi tasavertaisia. Ks. kyseinen teos s. 619.

<sup>86</sup> Wirilander 2002, s. 24.

<sup>87</sup> Majamaa 1983, s. 283.

<sup>88</sup> Seppä 2019, s. 4–5. Seppä on kuitenkin katsonut artikkelissaan mahdolliseksi, että, ainakin aluksiin liittyen, sivuesineen voisi katsoa kuuluvan pääesineen alaan, jos sivuesine sijaitsee telakka-alueella ja on merkitty tulevaisuuteen tietyyn alukseen. Ks. kyseinen artikkeli s. 5.

<sup>89</sup> Kartio 2001, s. 98–99.

<sup>90</sup> Ks. KKO 2000:25 ja hovioikeuden perustelut, jotka korkein oikeus hyväksyi.

<sup>91</sup> Viitataan alus-termillä jatkossa Merilain (674/1994) soveltamisalaan kuuluviin aluksiin.

<sup>92</sup> Tepora 2009, s. 625 ja Seppä 2019, s. 4–5. Pohjoismaisessa oikeudessa on katsottu samalla tavalla. Ks. Falckanger – Bull – Brautaset 2017, s. 53. Huomaa lisäksi ilma-alusten kohdalla oleva poikkeus. Ks. alaviite 105.

<sup>93</sup> Kartio 2001, s. 97 ja 99. Niiden välillä voi katsoa silti olevan tiettyjä teoreettisia eroavaisuuksia. Ks. Kaisto 2008, s. 88–89.

Korkeimman oikeuden ratkaisuihin KKO 1982 II 83–87<sup>94</sup> oli kyse samaan kiinteistöön kohdistuneista irtainten esineiden kauppasopimuksista. Tapauksissa käsiteltiin yleisesti ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymistä kiinteistöllä olleen teollisuushallin ja halliin hankittujen irtainten esineiden välillä.<sup>95</sup> Kiinteistöön kohdistui kyseisissä tapauksissa kiinnitys, johon halli sisältyi, ja teollisuushallissa olevaan irtaimeen omaisuuteen oli kohdistettu oma kiinnityksensä. Kiistaa oli siitä, olivatko irtaimet esineet tulleet ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumisen myötä osaksi hallia ja siten osaksi kiinteistökiinnitystä.

Halliin oli hankittu muun muassa pysyvässä tarkoituksessa halliin kiinnitetyt siltanosturit<sup>96</sup> ja muottipöytä<sup>97</sup> sekä erilliset sosiaalitulat<sup>98</sup> hallin oheen. Sosiaalitulat sekä siltanosturit katsottiin kuuluviksi halliin sen ainesosina ja tarpeistona, koska ne olivat tarpeellisia myös muuhun kuin hallissa sillä hetkellä harjoitettuun toimintaan.<sup>99</sup> Muottipöytä sen sijaan ei kuulunut halliin sen ainesosana ja tarpeistona, koska pöytää ei tarvittu hallin käytössä yleisemmin.<sup>100</sup> Keskeinen kriteeri korkeimman oikeuden mukaan oli siis sivuesineen yleinen tarpeellisuus pääesineen käytölle.

Tulkinnanvaraista on, mistä näkökulmasta sivuesineen yleistä tarpeellisuutta pääesineelle tulisi arvioida, sillä esimerkiksi elinkeinotoiminnassa kiinteistön käyttötarkoitus voi vaihdella. Yleisesti pääesineelle tarpeellisenä on pidetty sellaista sivuesinettä, joka on tarpeellinen myös muille kuin kiinteistön juuri sen hetkisille käyttäjille, ja tarpeellisuus vain sillä hetkellä harjoitettavaan nimenomaiseen toimintaan ei ole riittävää. Riittävänä on pidetty esineen tarpeellisuutta enemmistölle pääesineen mahdollisista tulevista käyttäjistä.<sup>101</sup>

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että ainesosana ja tarpeistona voidaan pitää sellaista esinettä, joka on tarpeellinen pääesineelle pienten muokkausten jälkeen.<sup>102</sup> Myös tällä näkökohdalla voi mielestäni olla merkitystä pääesineen käyttötarkoituksen vaihdellessa. Tähän liittyen on katsottu, että kun arvioidaan sivuesineen yleistä tarpeellisuutta pääesineelle, tulee huomioon ottaa

---

<sup>94</sup> KKO 1982 II 83, KKO 1982 II 84, KKO 1982 II 86 ja KKO 1982 II 87 ratkesivat äänestämällä.

<sup>95</sup> On huomattava, että tuohon aikaan ei Maakaassa ollut vielä 14:4–5 §:ien mukaisia mahdollisuuksia oikeuksien kirjaamiseen, joten kyseiset ongelmat voisivat olla vältettävissä nykyään. Tapaukset kuitenkin mielestäni kuvastavat hyvin ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymisen mahdollisia käytännön vaikutuksia.

<sup>96</sup> KKO 1982 II 83–84.

<sup>97</sup> KKO 1982 II 85.

<sup>98</sup> KKO 1982 II 86.

<sup>99</sup> Ks. KKO 1982 II 83 ja KKO 1982 II 86 ja korkeimman oikeuden perustelut ratkaisuihin.

<sup>100</sup> Ks. KKO 1982 II 85 ja korkeimman oikeuden perustelut.

<sup>101</sup> Tuomisto 2007, s. 84–85.

<sup>102</sup> Ibid., s. 85–86.

kaikki ne käyttötarkoitukset, joihin kyseinen esine soveltuu tarkoituksenmukaisin kustannuksin.<sup>103</sup>

Jollen toisin mainitse, en tee ainesosa- ja tarpeisto-käsitteiden välille eroa Suomen oikeusjärjestelmän osalta. Jatkossa kuvatessani ainesosia ja tarpeistoa, käytän lähtökohtaisesti molempia termejä yhdessä. On hyvä kuitenkin vielä huomata, että Suomessa ja Pohjoismaissa aluksia, ilma-aluksia ja kiinnitettäviä ajoneuvoja koskevissa lainsäädännöksissä käytetään toisinaan edellä esitetystä poikkeavia nimityksiä kyseisten kulkuvälineiden ainesosista ja tarpeistoista. Ainesosia ja tarpeistoa saatetaan yhdessä kuvata tarpeisto-termillä<sup>104</sup> tai poikkeuksellisesti varuste-termillä<sup>105</sup>. Näillä termeillä kuitenkin tarkoitetaan yleiseen tapaan sekä ainesosia että tarpeistoa.<sup>106</sup> Termejä käytetään suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa pääosin eroteltuina, mutta poikkeuksiakin on.<sup>107</sup> Koska Pohjoismaissa vaikuttaa yleisin tapa olevan käyttää vain tarpeistotermiä, käytän pääasiallisesti alusten, ilma-alusten ja muiden kulkuneuvojen ainesosista ja tarpeistosta vain tarpeisto-termiä.

### 2.3.2 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytykset ja poikkeamismahdollisuudet niistä

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumiselle on yleensä asetettu kaksi syntyedellytystä. Ensimmäinen edellytys on esineiden tosiasiallinen yhteys, toisin sanoen faktinen liitossuhde. Esineiden tulee olla fyysisesti yhteydessä toisiinsa, ja esineitä tulee käyttää yhteiseen käyttötarkoitukseen.<sup>108</sup> Faktisen liitossuhteen katsotaan muodostuneen kaikkiin niihin esineisiin, joista pääesine koostuu tai jotka on liitetty osaksi pääesineitä siten, että ne palvelevat pääesineen käyttötarkoitusta. Sivuesine ja pääesine on tullut liittää toisiinsa pysyvää tarkoitusta varten, mutta faktinen liitossuhde ei edellytä, että sivuesinettä olisi jälkeinpäin mahdotonta irrottaa pääesineestä. Sivuesine voi olla irrotettavissa ja yksilöitävissä vielä liittämisen jälkeenkin, ja merkityksellistä on sivuesineen tarkoitus olla pysyvästi pääesineen käytössä.<sup>109</sup>

---

<sup>103</sup> Tuomisto 2007, s. 85–86.

<sup>104</sup> Ks. aluskiinnityslaki (211/1927, muutoksineen) 2:30 §.

<sup>105</sup> Ks. laki kiinnityksestä ilma-aluksiin (211/1928, muutoksineen) 4 §. Suomen oikeudessa tulee ilma-alusten kohdalla erottaa varuste-termi sen yleisessä merkityksessä ja varuste-termi tarkoittaen ilma-alusten ainesosia ja tarpeistoa.

<sup>106</sup> Tepora 2009, s. 624.

<sup>107</sup> Vain tarpeisto-termiä on käytetty esimerkiksi Sepän artikkelissa. Ks. Seppä 2019, s. 4–5.

<sup>108</sup> Ratkaisussa KKO 1995:60 oli kyse teollisuusrakennuksesta, joka oli rakennettu puoliksi yhtiön omistamalle kiinteistölle ja puoliksi yhtiön vuokraamalle kiinteistölle. Rakennuksen katsottiin kokonaisuudessaan toimivan osana suurempaa teollisuuskokonaisuutta, eikä rakennuksen katsottu siten osaksikaan kuuluvan vuokratun määräoikeuden alaan.

<sup>109</sup> Kartio 2001, s. 98–99.

Toinen ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytys on omistuksen yhteisyys, eli pääesineen ja sivuesineen tulee lähtökohtaisesti kuulua samalle omistajalle.<sup>110</sup> Rakennus ei pääsäännön mukaan tule kiinteistön ainesosaksi, mikäli rakennuksen ja kiinteistön, jolla rakennus sijaitsee, omistavat eri tahot.<sup>111</sup> Vaikka pääesineen ja sivuesineen omistajat olisivat eri tahot, on ainesosa- ja tarpeistosuhteen katsottu voivan kuitenkin syntyä silloinkin, kun liittäminen on tehty pääesineen omistajan intressissä.<sup>112</sup>

Pääesineen omistajan intressi tulee olla objektiivisesti arvioitavissa, ja mikäli sivuesine ei yleisten sääntöjen mukaan kuulu pääesineeseen sen ainesosana ja tarpeistona, ei pelkästään henkilön luottamusta asioiden tilaan suojata ilman muita perusteita.<sup>113</sup> Intressi käy ilmi muun muassa ainesosaksi tai tarpeistoksi tulleen irtaimen esineen hankkimisesta omistuksenpidätys ehdoin, jolloin sopimuksen lopullinen tarkoitus on omistusoikeuden siirtyminen.<sup>114</sup> Ratkaisussa KKO 1996:130 (ään.) vuokralle ottaja oli rakennuttanut omistamalleen kiinteistölle rahoitusleasingillä teollisuushallin, jota oli käytetty osin vuokralle ottajan henkilökohtaisiin tarpeisiin ja osin erillisen yrityksen tarpeisiin.<sup>115</sup> Halli oli kiinnitetty kiinteistölle suhteellisen pysyvästi, mutta kuitenkin siten, että se oli irrotettavissa.

Korkein oikeus päätyi ratkaisussaan lopputulokseen, että vuokralle ottajan omistamalle kiinteistölle toimitettu halli ei kuulunut kiinteistöön sen ainesosana ja tarpeistona. Perusteina ratkaisulle olivat kiinteistön ja hallin omistuksien erillisuus, hallin purkamismahdollisuus, hallin taloudellinen arvo purettuna sekä hallin käyttö leasingkauden aikana myös muuhun kuin vuokralle ottajan omaan toimintaan.<sup>116</sup> Ratkaisu ei kuitenkaan ollut yksimielinen, vaan ratkesi äänin 4–1. Eri mieltä ollut korkeimman oikeuden jäsen katsoi hallin kuuluneen kiinteistöön sen ainesosana ja tarpeistona, ja tätä mieltä oli myös asian esittelijä. Tuomiota yleisesti arvioitaessa

---

<sup>110</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 175.

<sup>111</sup> Ks. KKO 1989:37 ja korkeimman oikeuden perustelut. Tapauksessa olivat kuivurirakennuksessa olevat kuivurilaitteet mahdollista myydä irrotettuina rakennuksesta niiden omistussuhteiden vuoksi.

<sup>112</sup> Tuomisto 2000, s. 15 ja 18–19. Kyseistä edellytystä onkin kutsuttu niin ikään edellytykseksi oikeuksien yhteisyydestä. Ks. Kaisto – Tepora 2012, s. 202.

<sup>113</sup> Viljanen ym. 2012, s. 766. Ratkaisussa KKO 1992:23 oli kiinteistön ostaja olettanut pihalla olleen suuren patsaan kuuluneen kiinteistönkauppaan, mutta patsas oli siirretty pois kiinteistön myymisen jälkeen. Patsaan ei katsottu yleisten ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien sääntöjen mukaan kuuluneen kiinteistöön eikä ostajan luottamusta suojattu tilanteessa. Näin ollen patsas oli ollut sallittua siirtää pois kiinteistöltä.

<sup>114</sup> Tammi-Salminen 2010, s. 622.

<sup>115</sup> Ratkaisussa tilanne oli kehittynyt tavanomaisesta rahoitusleasingtilanteesta osapuolien konkurssien ja oikeuksien siirtämisen takia, mutta oikeudelliset kiistakysymykset kuitenkin määräytyivät rahoitusleasingin tapaan.

<sup>116</sup> KKO 1996:130, korkeimman oikeuden perustelujen kappaleet 4–6. Tepora on esittänyt, että Suomessa teolliseen toimintaan käytettävien esineiden arviointi poikkeaa lähtökohtaisesti muiden Pohjoismaiden tavoista. Ks. Tepora 2011, s. 269–270. Tämän voi katsoa ilmenevän kyseisessä tapauksessa.

on esitettävissä hieman painoarvoa rahoitusleasingin luonteelle ja tarkoitukselle olla siirtämättä omistusoikeutta osapuolten välillä, vaikka tämä ei suoranaisesti ratkaisusta ilmenekään.<sup>117</sup>

Tepora on katsonut, että rahoitusleasingtilanteissa tulisi omistuksen yhteisyyttä arvioida tapauskohtaisesti sekä antaa painoarvoa leasingjärjestelyn eri muodoille. Tämä olisi hänen mukaansa yleisesti ottaen perusteltua, koska leasingjärjestelyn tarkoituksena ei pääsääntöisesti ole omistusoikeuden siirtäminen, esinettä ei ole tuotu pysyvässä liitostarkoituksessa eivätkä esineiden omistajat ole sama taho. Tilanteiden tapauskohtaisessa arvioinnissa tulisi antaa painoarvoa ”leasingopimuksen sisällölle ja tarkoitukselle, leasingkohteen yksilöinnille ja sen irrotettavuudelle sekä kohteen arvolle leasingvuokranantajan kannalta sekä vielä kyseisen alan sopimuskäytännölle”.<sup>118</sup> Ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumisen estyminen olisi hänen mukaansa perusteltua etenkin hyvitysleasingissä, jolloin faktisen liitossuhteen voisi ajatella jääneen muodostumatta. Tämä mahdollistaisi esimerkiksi lentokoneiden moottoreiden tehokkaamman leasingkäytön.<sup>119</sup>

Kyseinen idea ei näkemykseni mukaan ole kuitenkaan levinnyt laajemmalle ainakaan oikeuskirjallisuudessa. Teporan idea on mielestäni perusteltu, mutta järjestely itsessään ei mielestäni voi vielä vaikuttaa sivullissuojan saamiseen. Sivullissuojan saamiseksi tällainen järjestely tulisi olla selvitettävissä jostain julkisesta lähteestä, koska muutoin julkisuusperiaate ei täyty tilanteessa. Teporan esittämä malli voisi sellaisenaan tuottaa yllättäviä ja kohtuuttomia lopputuloksia tilanteissa, joissa leasingesineen vuokralle ottajalla yleisesti katsottaisiin olevan esineen omistajaolettama sen hallinnan perusteella. Tepora toteaaakin, että leasingoikeus olisi hyvä kirjata pääesineettä koskevaan rekisteriin ”ainakin muistutustietona informaatiotarkoituksessa”.<sup>120</sup> Tämä osoittaa mielestäni hyvin järjestelyyn liittyviä haasteita, enkä näe sen toteuttamista kovin todennäköisenä vaihtoehtona.

Ainesosa- ja tarpeistosuhde kestää pää- ja sivuesineen välillä lähtökohtaisesti niin kauan kuin faktinen liitossuhde on voimassa. Hallituksen esityksessä käsitellään kiinteän omaisuuden ainesosa- ja tarpeistosuhdetta, ja sen mukaan liitossuhde katkeaa pääsääntöisesti vasta, kun sivuesine irrotetaan pääesineestä ja viedään pois kiinteistöltä. Pelkkä sopimus esineiden omistussuhteiden eriyttämisestä ei vielä katkaise liitossuhdetta rakennuksen ja kiinteistön välillä, eikä

---

<sup>117</sup> Tammi-Salminen 2010, s. 623–625.

<sup>118</sup> Tepora 2009, s. 637.

<sup>119</sup> Ibid., s. 632–642. Näin myös artikkelissa Tepora 2011, s. 276–281.

<sup>120</sup> Tepora 2009, s. 638.

pelkkä sopimus lähtökohtaisesti sidos kiinteistön uutta omistajaa tai kiinteistön omistajan velkojia.<sup>121</sup> Ainesosa- ja tarpeistosuhde ei kuitenkaan välttämättä katkea, mikäli sivuesineen irrottaminen on vain tilapäistä.<sup>122</sup> Vaatimus fyysisestä irrottamisesta on merkittävä ero ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytysten ja päättymisedellytysten välillä. Jotta ainesosa- ja tarpeistosuhde katkeaa, tulee faktinen liitossuhde esineiden välillä katkaista.<sup>123</sup>

Ainesosa- ja tarpeistosuhteesta on lopuksi vielä erotettava aksessiosaanto, joka muistuttaa osin ainesosa- ja tarpeistosuhdetta. Aksessiosaannossa on kyse liittämisen avulla tapahtuneesta omistusoikeuden siirtymisestä osapuolten välillä, ja sen merkitys nousee esiin osapuolten välisissä suhteissa, kun taas ainesosa- ja tarpeistosuhteella on merkitystä sivullissuhteissa.<sup>124</sup> Aksessiosaanto jää työni rajauksen ulkopuolelle.

### 2.3.3 Lainsäädännölliset keinot rajoittaa ainesosa- ja tarpeistosuhteen vaikutuksia

Lainsäädännössä on yleisesti luotu erilaisia mahdollisuuksia kirjata irtaimeen omaisuuden liittyviä oikeuksia,<sup>125</sup> mutta mahdollisuudet kirjata ainesosa- ja tarpeistosuhteiden näkökulmasta merkityksellisiä oikeuksia ovat rajatut. Kirjaaminen näissä tapauksissa on näkemykseni mukaan mahdollista pitkälti vain maakaaren soveltamistilanteissa eli tilanteissa, joihin liittyy kiinteistö. Esimerkiksi kiinnityskelpoisiin ajoneuvoihin, ilma-aluksiin tai aluksiin kuuluvien sivuesineiden omistusoikeuksia ei voi kirjata MK:n tapaan.<sup>126</sup>

Maakaaren 14:4–5 §:issä on säädetty mahdollisuuksista rajoittaa ainesosa- ja tarpeistosuhteiden vaikutuksia kiinteistöjen kohdalla.<sup>127</sup> Tietyissä tilanteissa on kirjaamalla mahdollista määrittää kiinteistöllä olevan omaisuuden omistussuhteita ja näin ollen saada sivuesine erotetuksi pääesineestä eli kiinteistöstä. Tällöin sivullisilla on mahdollisuus saada tieto esineiden omistussuhteiden järjestelystä, ja kiinteistön sivuesineen omistajalla on mahdollisuus suojata omaisuuttaan pääesineettä kohtaan esitettyjä vaatimuksia vastaan.

---

<sup>121</sup> HE 120/1994 s. 8.

<sup>122</sup> Staffans 1970, s. 66. Teoksessa käsitellään merioikeutta, mutta en näe estettä saman säännön soveltamiselle kiinteistöjen osalta. Etenkin kun otetaan huomioon myös Ruotsin oikeuden säännökset vastaavissa tilanteissa ja Ruotsin ja Suomen oikeuden yhdenmukaisuus ainesosa- ja tarpeistosuhteen kohdalla.

<sup>123</sup> Tepora 2008, s. 50.

<sup>124</sup> Ks. aiheesta Kartio 2001, s. 111–113.

<sup>125</sup> Esimerkiksi aluskiinnityslaki, laki kiinnityksestä ilma-aluksiin ja autokiinnityslaki (810/1972, muutoksineen).

<sup>126</sup> Tepora 2009, s. 634.

<sup>127</sup> Yhtenä poikkeuksena on lisäksi pidetty tontinvuokraoikeuden vaikutusta faktisen liitossuhteen katkeamisen edellytyksen sivuuttamiseen. Tämä ei ilmene MK:n säännöksistä. Ks. Kaisto – Tepora 2012, s. 213.

MK 14:4 § koskee elinkeinotoiminnassa käytettävää rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta, joka rakennetaan tai tuodaan toisen omistamalle kiinteistölle. Kirjaus on MK 14:4 §:n mukaan mahdollinen tehdä muun muassa omistuksenpidätysehdoin tehdyn kaupan tai vuokraoikeuden alaiseen omaisuuteen (MK 14:4.1.1 §). On kuitenkin tärkeä huomata, että kirjaus on mahdollista tehdä vain siinä vaiheessa, kun esine rakennetaan tai tuodaan kiinteistölle, eikä enää sen jälkeen.<sup>128</sup> Kirjaus vaatii toteutuakseen kiinteistön omistajan suostumuksen (MK 14:10.1 §).<sup>129</sup>

Omistuksenpidätysehtoisen kaupan osalta kirjaus on ajallisesti rajattu viiteen vuoteen, mutta vuokrasuhteen osalta ei ole ajallisia rajoituksia. Vakuustarkoituksessa laaditulle leasingosuomukselle ei siis ole aikarajaa. MK 14:4 §:n mukainen kirjaus on mielestäni käyttökelpoinen tapa saada leasingjärjestelyssä vuokralle antajan oikeus kirjattua. Huomioon tulee kuitenkin ottaa kirjauksen etusijajärjestys ja mahdolliset paremmalla etusijalla olevat kiinteistöön kohdistuvat oikeudet. Muutoin kirjaus voi raueta kiinteistöä realisoitaessa.<sup>130</sup>

Kirjaus on edellisen ohella mahdollista tehdä, jos esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuden alaisuudessa käytettäväksi (MK 14:4.1.2 §). Tällainen kirjaus on mahdollista kuitenkin tehdä vain laissa säädettyjen kiinteistöön kohdistuvien kirjausten alaan, kirjaus tulee tehdä parhaalle etusijalle, ja kirjaukselle tulee saada kiinteistön omistajan sekä kiinteistöön kohdistuvien panttivelkojien hyväksyntä. Vaatimukset ovat tiukemmat kuin ensimmäisen kohdan kirjauksella, ja näin tiukkojen vaatimusten perusteella kirjausta käytetään todennäköisesti suhteellisen harvoin.<sup>131</sup>

MK 14:5 § koskee puolestaan mahdollisuutta määrittää kirjauksella elinkeinotoiminnassa käytettävän omaisuuden kuulumisesta kiinteistön alaan. Pykälän mukaan kiinteistönomistaja saa kirjauksella määrittää omistamansa tai myöhemmin saamansa esineen kuulumisesta tai kuulumattomuudesta kiinteistöön sen ainesosana ja tarpeistona. Kirjauksen alaisen esineen tulee

---

<sup>128</sup> Ratkaisussa KKO 2014:36 A oli ostanut B:n kiinteistöllä sijainneet koneet, vuokrannut ne välittömästi takaisin B:lle ja pyrkinyt kirjaamaan oikeutensa MK 14:4 §:n mukaisesti (sale and lease back -järjestely). Esineiden fyysinen sijainti ei siis muuttunut missään vaiheessa. MK 14:4 § koskee kuitenkin vain kiinteistölle rakennettuja tai tuotuja esineitä, joten korkeimman oikeuden mukaan esineisiin kohdistuvaa kirjausta ei ollut mahdollista myöntää tilanteessa, jossa kirjauksen kohteena olevat esineet olivat jo valmiiksi olleet kiinteistöllä. Tapaus osoittaa mielestäni hyvin kirjauksien merkityksen rajallisuuden käytännön toiminnassa, vaikka tapauksessa ei oikeuden menetyksiä tämän seurauksena vielä ollutkaan tapahtunut.

<sup>129</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 359–363.

<sup>130</sup> Tammi-Salminen 2001, s. 254. Ks. kyseisen kirjauksen etusijajärjestyksestä sekä oikeusvaikutuksista erilaisissa tilanteissa Vainio 2000, s. 322 ja 327–331.

<sup>131</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 363–366.

kuitenkin olla kiinteistöllä pysyvässä tarkoituksessa, ja kirjaus voidaan MK 14:4 §:stä poiketen kohdistaa vain koneeseen tai laitteeseen.<sup>132</sup>

MK 14:5 §:n mukainen kirjaus on sallittu vain kiinteistönomistajalle ja kirjaus tulee tehdä parhaalle etusijalle. Lisäksi edellytetään kiinteistöpanntivelkojien suostumuksia irrotettaessa esine kiinteistön alasta ja vastaavasti mahdollisen yritys kiinnityksen haltijan suostumusta liitettäessä esine kiinteistön alaan.<sup>133</sup> Tällä tavalla ei kuitenkaan voida luoda sivullisille oikeuksia kiinteistöllä sijaitseviin esineisiin.<sup>134</sup> Näin ollen pykälä soveltuu nähdäkseni heikosti rahoitusleasingiin.

---

<sup>132</sup> Kirjaus ei kuitenkaan ole mahdollinen kyseisenlaisen koneen tai laitteen ainesosiin ja tarpeistoon. Ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 367–368.

<sup>133</sup> Tuomisto 1998, s. 336.

<sup>134</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 366–367.

### 3 KANSAINVÄLISET VERTAILUKOhteET

#### 3.1 Lähtökohdat vertailulle ja vertailukohteiden valintaperusteet

Tutkin tässä luvussa kahden muun valtion lainsäädäntöjä rahoitusleasingin ja ainesosa- ja tarpeistosuhteen osalta, sekä näihin kyseisissä valtioissa liitettyjä oikeusvaikutuksia. Tarkoituksena ei ole vertailla Suomen ja kahden muun valtion oikeusjärjestyksiä itsessään eikä perehtyä niiden taustalla vaikuttaviin eroihin, vaan keskittyä puhtaasti rahoitusleasing-, ainesosa- ja tarpeisto-käsitteisiin sekä niiden käytännön vaikutuksiin. Tästä syystä en huomioi eri järjestelmien rakenteissa olevia eroja kuin tarpeen vaatiessa.<sup>135</sup>

Kuten jäljempänä ilmenee, liittyy ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen enemmän esineoikeudellisia ongelmia kuin rahoitusleasingiin, joten luvun käsittely painottuu hieman siihen. Kun Suomen oikeuden tilanne sekä rahoitusleasingin että ainesosa- ja tarpeistosuhteen osalta on edeltävässä luvussa tullut pääpiirteittäin käsiteltyä, voidaan hahmottaa nimenomaisesti Suomen malleihin liittyviä erityispiirteitä vertaamalla niitä muiden valtioiden vastaaviin malleihin. Lisäksi voidaan selvittää mallien mahdollisista eroista johtuvia käytännön yhteensovittamisongelmia.

Siirrettäessä esine yhden lainsäädännön piiristä toisen lainsäädännön piiriin muuttuu esineen kohdalla pääsääntöisesti myös siihen sovellettava esineoikeudellinen lainsäädäntö. Perinteinen tapa jäsentää tilannetta on *lex rei sitae* -periaate, jonka mukaisesti esineeseen kohdistuvat sivullisuoja- ja esineoikeudelliset kysymykset ratkeavat sen maan lainsäädännön mukaan, jossa esine fyysisesti sijaitsee.<sup>136</sup> Erilaisiakin lainvalintasääntöjä on olemassa, mutta niiden selvittäminen voi olla haasteellista.<sup>137</sup> En käsittele tutkielmassani lainvalintasääntöjä ja niiden vaikutuksia aiheeseen työni tiiviyden säilyttämiseksi. Käsittelyn lähtökohtana jäljempänä tutkielmassa on aina *lex rei sitae* -periaatteen mukainen tilanne, jolloin ainesosa- ja tarpeistosuhteen merkitys lainsäädännön vaihtuessa on helppo hahmottaa.

Tutkielmaan valitsemani muut maat ovat Ruotsi ja Saksa. Pääasiallinen valintaperuste on kyseisten maiden taloudellinen merkitys Suomen elinkeinoelämälle. Vuonna 2019 Saksa ja Ruotsi olivat Suomen kaksi merkittävintä vientimaata sekä kolmen merkittävimmän tuontimaan

---

<sup>135</sup> On tärkeä silti hahmottaa, että Saksan oikeusjärjestelmässä on monia erilaisia lähtökohtia kuin Suomessa. Ks. Saksan oikeudelle tyypillisistä piirteistä Rakob 2007, s. 63–67.

<sup>136</sup> Juutilainen 2011, s. 25. Kyseinen periaate on lisäksi käytössä laajalti esimerkiksi EU:n jäsenvaltioissa. Ks. Roth 2008, s. 38.

<sup>137</sup> Ks. esimerkiksi Juutilainen 2011, s. 26–27. Asia käy laajemmassa mittakaavassa hyvin ilmi teoksessa Juutilainen 2018.

joukossa.<sup>138</sup> Lisäksi vuonna 2018 ulkomaisia yrityksiä tuli Suomen markkinoille eniten juuri Ruotsista.<sup>139</sup> Kun otetaan huomioon Saksan ja Ruotsin merkittävyys Suomelle sen kauppakumppaneina ja kasvava leasingrahoituksen käyttö elinkeinotoiminnassa yleisesti (ks. 1.1), voidaan näitä yhdessä arvioiden mielestäni tehdä oletta, että kyseisten maiden ja Suomen välisessä kaupassa leasingrahoituksella on ainakin jossain määrin merkitystä.<sup>140</sup> Niin ikään voidaan maantieteellisen läheisyyden olettaa lisäävän esineiden fyysistä liikuttamista maiden välillä.

Oikeudellisilta lähtökohdilta suomalainen esineoikeus on lähellä Ruotsin ja Saksan malleja. Saksalainen koulukunta oikeuden kehittämisessä on vaikuttanut Pohjoismaiden esineoikeudellisten doktriinien kehittämiseen merkittävästi, ja suomalainen ja ruotsalainen esineoikeus ovat vielä 1800-luvulla nojanneet vahvasti saksalaiseen tapaan jäsentää oikeutta.<sup>141</sup> Vaikka pohjoismaalainen esineoikeus on aikanaan tukeutunut vahvasti saksalaiseen järjestelmään, on Pohjoismaihin kehittynyt omanlaisensa esineoikeudellinen ajattelutapa, ja se eroaa saksalaisesta tavasta esimerkiksi omistusoikeuden siirtymisen suhteen.<sup>142</sup> Esineoikeudellinen sääntely on toisaalta Pohjoismaidenkin välillä ollut hajanaista ja vaihtelevaa, eikä esineoikeudelle ole katsottu rakentuneen mitään yhtenäisiä yleisiä oppeja.<sup>143</sup> Lisäksi esineoikeuteen liittyy vahvasti kansallisia piirteitä, kuten tutkielmassa on aiemminkin todettu.

Edellä mainittujen syiden perusteella pidän todennäköisenä, että oikeusjärjestelmien tavoissa jäsentää rahoitusleasingiä sekä ainesosa- ja tarpeistosuhdetta ilmenee eroja toisiinsa verrattuna, ja että vertailukohteet ovat oikeudellisesti relevantteja tutkimuskohteita. Mikäli toisaalta merkityksellisiä eroja järjestelmien välillä ei löydy, voidaan tätä pitää rajat ylittävän vaihdannan näkökulmasta positiivisena tutkimustuloksena.

Lopuksi on huomioitava, että olen kääntänyt muutamia luvussa jäljempänä esiintyviä sanoja ja termejä niiden keskeisyyden tai tulkinnanvaraisuuden perusteella. Käännökset ruotsin- ja saksankielisistä termeistä ovat itse kääntämiäni, joten niitä ei voi pitää täydellisen tarkkoina määritelmänä kyseisistä asioista eikä lukijan tule ajatella niitä sellaisina. Käännökset on pikemminkin tehty kulloinkin käsiteltävän asian hahmottamisen helpottamiseksi sekä tekstin

---

<sup>138</sup> Tilastokeskus, Suurimmat tuonti- ja vientimaat 2019.

<sup>139</sup> Business Finland, Kansainvälisten yritysten investoinnit Suomeen kasvaneet reilusti.

<sup>140</sup> Ruotsissa tunnustettiin jo vuonna 1994 julkaistussa raportissa rahoitusleasingin merkitys myös vientiteollisuudelle. Ks. SOU 1994:120:n tiivistelmä, s. 3.

<sup>141</sup> Björne 2012, s. 2–4.

<sup>142</sup> Tammi-Salminen 2009, s. 192–193.

<sup>143</sup> Björne 2012, s. 9–10.

ymmärtämiseksi, ja suluissa olevat alkuperäiset termit tarjoavat lukijalle mahdollisuuden itse arvioida sanojen merkityssisältöjä.

### 3.2 *Rahoitusleasing sekä ainesosa- ja tarpeistosuhde Ruotsin oikeudessa*

#### 3.2.1 Rahoitusleasingin lähtökohdat

Ruotsissa ei ole rahoitusleasingiä koskevaa omaa lainsäädäntöä, ja irtaimen esineen rahoitusleasingiä arvioidaan irtaimen esineen vuokrauksen näkökulmasta.<sup>144</sup> Irtaimen esineen vuokraamista on säännelty Handelsbalkin (1736:0123 2) 13. luvussa, mutta sääntely on hyvin vähäistä.<sup>145</sup> Rahoitusleasingiä on pidetty lähtökohtaisesti vuokra- tai käyttöoikeussopimuksena, johon liittyy omia erityispiirteitään.<sup>146</sup>

Ruotsin korkein oikeus käsitteli tapauksessa NJA 2009 s.79 leasingvuokralle antajan ja vuokralle ottajan välistä kysymystä leasingesineen irrottamisoikeudesta vuokralle ottajan omaisuudesta, kun vuokralle ottajalle oli annettu esineeseen täysi määräämisoikeus.<sup>147</sup> Vuokralle ottaja A harjoitti auto- ja asuntovaunukauppaa ja hankki ajoneuvoja myyntiä ja esittelyä varten leasingin avulla vuokralle antaja B:ltä. Esittelyajoneuvojen oli rahoitusleasingsopimuksen mukaan tarkoitus olla A:n määräämisoikeuden alaisia ilman omistusoikeuksien siirtymisiä. A:lla oli kuitenkin oikeus määräämisoikeuden nojalla esimerkiksi myydä auto eteenpäin, ja sopimus oli muistuttanut monilta osin osamaksukauppasopimusta. A:n jouduttua konkurssiin, B oli ottanut takaisin kaksi ajoneuvoa, jotka oli katsottu esittelyajoneuvoiksi.

Konkurssipesän valituksessa esitettiin, että kyseisenlaisen täyden määräämisoikeuden esineeseen on luottokaupassa katsottu estävän esineen erottamisoikeuden. Korkein oikeus kuitenkin katsoi, ettei järjestelyä tullut pitää osamaksukauppana ja siten luottokauppana. Tämän ohella

---

<sup>144</sup> Ruotsissa on tosin tehty kaksi lakialoitetta rahoitusleasingistä vuosina 1996 ja 1997, mutta näistä kumpikaan ei edennyt laiksi asti. Ks. Motion 1996/97:L906 av Bengt Harding Olson m.fl. (fp, m, c, kd) ja Motion 1997/98:L908 av Birgitta Johansson m.fl. (s, c, fp, m, kd). Näitä edelsivät leasingkomitean mietinnöt SOU 1991:81 (kiinteän omaisuuden sale and lease back -järjestely) ja SOU 1994:120 (irtaimien esineiden rahoitusleasing). SOU 1994:120:n tiivistelmän mukaan kyseisessä mietinnössä painotettiin pitkälti leasingin verotuksellista näkökulmaa, sopimusosapuolien tasavertaisuuden edistämistä uudella lainsäädännöllä sekä mahdollisuuksia liittyä UNIDROIT:n Ottawan sopimukseen (Ottawa, 1988). Ks. s. 4–8. SOU 1991:81 puolestaan käsitteli jo aiemmin työstä pois rajattua sale and lease back -järjestelyä. Näin ollen en pidä mietintöjä keskeisinä tutkielmani kannalta.

<sup>145</sup> Ks. tarkemmin Handelsbalk, 13. luku.

<sup>146</sup> Möller 1996, s. 48.

<sup>147</sup> Kyse oli näkemykseni mukaan siis vuokralle antajan määräämisoikeuden pysyvyydestä ja näin ollen esineen pysymisestä vuokralle antajan omaisuutena.

korkein oikeus korosti tapauksessa leasing sopimuksen mukaista B:n omistusoikeutta, ja katsoi B:llä olleen oikeus erottaa omistamansa esineet A:n varallisuudesta niin kauan, kunnes A oli käyttänyt määräämisoikeuttaan. Ratkaisussa korostettiin, että esitetyt seikat soveltuvat vain todelliseen leasingkauppaan eivätkä luottokaupoiksi arvioitaviin sopimuksiin.<sup>148</sup> Ratkaisussa annettiin merkitystä siis sille, että oikeutta ei ollut vielä käytetty. Oikeuden käyttämisen jälkeen erottamisoikeuden olisi katsottu lakanneen.

Rahoitusleasingistä on Ruotsin oikeudessakin olemassa erilaisia muotoja, mutta niitä ei ole säännösten tasolla erotettu toisistaan. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin katsottu, että toisistaan olisi tarvetta erottaa oikeusvaikutuksiltaan esineen koko taloudelliselle käyttöiälle perustuva leasing (fullvärdeleasing) ja leasing, jossa esine aiotaan myydä ulkopuoliselle vuokrakauden jälkeen ja vuokrakauden jälkeinen arvo vaikuttaa osapuolten maksuvelvollisuuksiin (restvärdeleasing).<sup>149</sup> Yleisesti rahoitusleasingissä vuokrattavan esineen myyjä ja esineen vuokralle ottaja neuvottelevat keskenään sopimuksen ja esineen toimitus tapahtuu suoraan myyjältä vuokralle ottajalle. Esineen vuokralle ottaja edustajaa vuokralle antajaa tavarantoimituksessa, mutta vuokralle antaja ei itsessään osallistu toimitukseen.<sup>150</sup>

Leasing sopimusta ei lähtökohtaisesti saa purkaa kesken vuokrakauden, ja vuokrakauden päättyessä voi esineen vuokralle ottaja palauttaa esineen tai jatkaa vuokra-aikaa. Alkuperäisen vuokrasuhteen päättyessä leasingesineen vuokra jatkuu pääsäännön mukaan automaattisesti, ellei esineen vuokralle ottaja ole irtisanonut sopimusta aiemman vuokrakauden kestäessä. Omistusoikeus leasing-suhteessa pysyy vuokralle antajalla ja vuokralle ottajalla on esineeseen vain käyttöoikeus, mutta vuokralle ottaja on kuitenkin vastuussa esineelle tapahtuvista vahingoista.<sup>151</sup>

Rahoitusleasingissä, jossa vuokraesine aiotaan myydä eteenpäin vuokrakauden jälkeen, esiintyy muutamia poikkeuksia suhteessa koko taloudelliselle käyttöiälle perustuvaan leasingiin. Vuokralle ottajalla voi ensinnäkin olla sopimuksen mukaan oikeus esittää vuokrakauden päättyessä ostaja kyseiselle esineelle, ja ostaja voi pääsääntöisesti olla vuokralle ottaja itse. Ostaja

---

<sup>148</sup> Korkeimman oikeuden tuomion kohdat 11–12. Rajanvedossa omistuksenpidätysehtoisen kaupan ja leasingjärjestelyn välillä olisi kuitenkin kehitettävää, kuten oikeusneuvos Håstad esittää tuomioon tekemässään täydennyksessä.

<sup>149</sup> Möller 1996, s. 25. Samaan tapaan on Tepora esittänyt artikkelissaan Suomen oikeuden osalta. Ks. Tepora 2009, s. 632–642.

<sup>150</sup> Möller 1996, s. 26.

<sup>151</sup> Ibid., s. 26–27 ja 30.

voi siis käytännössä varmistaa esineen omistusoikeuden siirtymisen hänelle vuokrakauden jälkeen. Tämän ohella on kyseisenlaisessa leasing-suhteessa vuokralle ottajalle usein myönnetty myös irtisanomisoikeus, ja vuokrasuhteen saamisille saatetaan yrityksiltäkin vaatia vakuutta tai takausta.<sup>152</sup>

Kuten Suomenkin oikeudessa, esineeseen pidätetty omistusoikeus antaa Ruotsissa suojaa vuokralle antajalle esineen vuokralle ottajan velkojia kohtaan, ja vuokralle antajalla on esimerkiksi oikeus vuokralle ottajan maksukyvyttömyysmenettelyssä saada omaisuutensa erotetuksi vuokralle ottajan omaisuudesta. Irtaimen esineen hallinta luo kuitenkin lähtökohtaisen omistajaolet-taman hallinnan omaavalle taholle, mikä voi tilanteittain vaikuttaa suojan saantiin.<sup>153</sup>

Rahoitusleasingissä vuokralle antajan oikeus on lähtökohtaisesti suojattu tehokkaasti vuokralle ottajan velkojia vastaan vuokralle ottajan maksukyvyttömyysmenettelyissä. Vuokralle antajalla on esineen omistusoikeuden perusteella oikeus saada omaisuutensa irrotettua vuokralle ottajan omaisuudesta.<sup>154</sup> Vuokralle ottajan näkökulmasta tilanne on ongelmallinen, koska rahoitus-leasingin luonne huomioon ottaen vuokraoikeuden pysyvyys voi olla hyvin merkittävä tekijä. Leasingmuodon erityispiirteillä ei kuitenkaan ole vaikutusta lakia sovellettaessa.<sup>155</sup>

Elinkeinonharjoittajien välillä sovellettavan osamaksukauppain (Lag (1978:599) om avbetalningsköp mellan näringsidkare m.fl.) mukaan sopimus voidaan katsoa osamaksukaupaksi riip-pumatta sen nimityksestä, jos sopimuksen tarkoituksena on esineen omistusoikeuden siirtämi-nen toiselle taholle (AvBetKL 1:1 §). Vuokralle ottajalla oleva oikeus lunastaa esine itselleen vuokrakauden jälkeen ei vielä välttämättä muodosta osamaksukauppain soveltuvuutta, mikäli vuokralle ottaja saa vapaasti päättää asiasta. Vuokralle ottajan tulee pikemminkin olla sopimuk-sen mukaan velvollinen lunastamaan esine itselleen.<sup>156</sup>

Mikäli järjestely katsottaisiin Ruotsin osamaksukauppain soveltamisalaan kuuluvaksi, voisi muun muassa esineen vuokralle antajalle aiheutua taloudellisia tappioita. Kun rahoitusleasing-sopimusta arvioidaan vuokrasopimuksena tai osamaksukauppain alaisena sopimuksena, on vuokralle antajalla molemmissa tapauksissa oikeus saada omaisuutensa erotettua

---

<sup>152</sup> Möller 1996, s. 37-40.

<sup>153</sup> Millqvist 2015, s. 93-94.

<sup>154</sup> Möller 1996, s. 118.

<sup>155</sup> Kieninger – Graziadei 2004, s. 471. Ruotsissa on kuitenkin oikeuskirjallisuudessa jo pidempään esitetty kan-nanottoja leasingin erityispiirteiden huomioimisen puolesta ja laajemman esineoikeudellisen suojan myöntämi-sen tarpeesta. Ks. Hästad 2000, s. 435-436 ja Forssell 1976, s. 155.

<sup>156</sup> Millqvist 2015, s. 111. Aiheesta ja tilanteiden jaottelusta tarkemmin Möller 1996, s. 53-71.

konkurssipesän varallisuudesta, mutta osamaksukauppain soveltamistilanteissa tulee osapuolten välillä toimittaa tilien tasaus esine palautettaessa (AvBetKL 9 §).<sup>157</sup>

### 3.2.2 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen lähtökohdat sekä sääntely

Ruotsissa on Jordabalkin (1970:994) toisessa luvussa käsitelty ainesosa- ja tarpeistosuhdetta kiinteistöihin liittyen. Irtainten esineiden ainesosa -ja tarpeistosuhteen edellytysten osalta ei Ruotsin lainsäädännössä ole omia säännöksiä, vaan niihin sovelletaan pitkälti JB:n,<sup>158</sup> merenkulkua koskevan Sjölag:n<sup>159</sup> (1994:1009) sekä lentokoneiden kiinnittämistä käsittelevän Lagen (1955:227) om inskrivning av rätt till luftfartyg säännöksiä aiheesta.<sup>160</sup> Itse ainesosia ja tarpeistoa ei niinkään ole käsitelty lainsäädännön tasolla. Keskityn tässä kappaleessa osaltaan ainesosan ja tarpeiston käsitteisiin sekä osaltaan JB 2. luvun, Sjölag:n sekä InskrL:n säännöksiin ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytyksistä.

Ruotsin oikeudessa käytetään Suomen ainesosa- ja tarpeisto-termien tapaan kahta termiä, beståndsdel ja tillbehör. Ruotsin oikeudessa ei ole tarkkoja määritelmiä kummastakaan termistä, ja molemmat termit ovat käytössä oikeudellisissa teksteissä. Niiden ei nähdä eroavan oikeusvaikutusten suhteen toisistaan, eikä jaottelulla katsota olevan merkitystä käytännön kannalta. Beståndsdel-termi on määritelty muun muassa esineen osaksi, joka sisältyy esineeseen ja joka jakaa esineen oikeudellisen kohtalon. Tillbehör-termistä ei sen sijaan ole tarkkaa määritelmää.<sup>161</sup>

Beståndsdel-termi vastaa määritelmänsä sekä sanamuotonsa puolesta pitkälti Suomessa käytössä olevaa ainesosa-termiä, ja tillbehör-termin voi katsoa ainakin omaavan selkeitä vastaavia piirteitä kuin Suomen tarpeisto-termin. Koska beståndsdel- ja tillbehör-termien oikeusvaikutukset ovat käytännössä samanlaiset keskenään eikä termien välille ole pyritty tekemään käytännössä eroa, katson termien vastaavan pitkälti Suomen oikeusjärjestelmän ainesosa- ja tarpeisto -termejä muodoltaan sekä vaikutuksiltaan. Käytän jatkossa tässä alaluvussa beståndsdel-

---

<sup>157</sup> Millqvist 2015, s. 111–112.

<sup>158</sup> Jordabalkin säännöksissä esitettyjen edellytysten voi katsoa ilmentävän yleisiä periaatteita ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen liittyen. JB:ssa ja Sjölag:ssa esitettyjen ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien periaatteiden on SOU 1976:70:ssa todettu olevan yleiset Ruotsin oikeuden periaatteet asiasta. Ks. SOU 1976:70, s. 109.

<sup>159</sup> Viitataan tässä luvussa aluksella kyseisen lain mukaisiin aluksiin.

<sup>160</sup> Strömgren 2012, s. 31–56. On hyvä huomata, että myös Sjölag:n ja InskrL:n säännösten katsotaan vastaavan ja pohjautuvan pitkälti JB:n säännöksiin. Ks. kyseinen teos s. 277, 281 ja 285.

<sup>161</sup> Strömgren 2012, s. 31–34.

ja tillbehör -termeistä nimityksiä ”ainesosa” ja ”tarpeisto” ja käsittelen niitä yhdessä, mikäli toisin ei nimenomaisesti mainita.<sup>162</sup>

JB 2:1–2 §:issä annetaan esimerkkejä kiinteistöihin ja rakennuksiin tyypillisesti ainesosina ja tarpeistona kuuluvista esineistä sekä vaatimuksista ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumiselle. Yleisenä edellytyksenä esineen kuulumiselle kiinteistöön sen ainesosana ja tarpeistona on asetettu esineen tuominen kiinteistölle sen pysyvää käyttöä (stadigvarande bruk) varten. Rakennukseen liitetyn esineen ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumisen yleisenä edellytyksenä on, että esine on sen liittämisen jälkeen omistettu rakennuksen pysyvää käyttöä varten (är ägnat till stadigvarande bruk).

Toisen maalla oleviin rakennuksiin sovelletaan analogisesti JB:n säännöksiä, vaikka tilanne ei ole täsmälleen sama kuin edellä mainituissa.<sup>163</sup> On tärkeä huomata, että toisen maalla oleviin rakennuksiin ei ole mahdollista tehdä samanlaista kirjausta kiinteistörekisteriin kuin teolliseen toimintaan kuuluvien esineiden kohdalla,<sup>164</sup> jotta esineen saisi varmuudella erotettua kiinteistön oikeudellisesta piiristä. Toisen maalla olevien rakennuksien ainesosia ja tarpeistoa on katsottu arvioitavan analogisesti JB 2:2 §:n näkökulmasta, vaikka rakennuksen voisi toisaalta katsoa olevan irtain esine.<sup>165</sup> Samat säännöt soveltuvat myös toisen maalla olevien laitteiden ainesosiin ja tarpeistoon.<sup>166</sup>

Luvun kolmannessa pykälässä säädetään kiinteistöllä sijaitsevan teollisen toiminnan vaikutuksesta kiinteistön oikeudelliseen alaan. Kiinteistöstä irralliseksi ja siten teolliseen toimintaan kuuluvaksi esineeksi voidaan lähtökohtaisesti katsoa sellainen esine, joka ei täytä JB 2:1–2 §:ien edellytyksiä. Kiinteistölle pysyvästi rakennettu teollisuushalli katsotaan siis kiinteistön ainesosaksi, ei teolliseen toimintaan kuuluvaksi esineeksi. Teolliseen toimintaan tarkoitettut esineet, jotka eivät täytä JB 2:1–2 §:ien edellytyksiä, voidaan erottaa kiinteistöstä kirjauksella kiinteistörekisteriin. Kirjaus on tosin mahdollista tehdä vain kaikista teolliseen toimintaan

---

<sup>162</sup> On kuitenkin syytä huomata, että tässä työssä ei ole mahdollista analysoida Suomen ja Ruotsin oikeudessa esiintyvien termien samankaltaisuutta tämän tarkemmin, ja niissä voi esiintyä eroja niiden yhtenevästä käytännön vaikutuksista huolimatta.

<sup>163</sup> Strömgren 2012, s. 389.

<sup>164</sup> Teolliseen toimintaan kuuluvista esineistä alempana samalla sivulla.

<sup>165</sup> Strömgren 2012, s. 55 ja 386–389. JB:n säännöksiä on mahdollista kiertää esimerkiksi yhtiöittämällä rakennuksen omistus. Ks. erilaisista rahoitusmuodoista Ahlander 2013.

<sup>166</sup> Håstad 2000, s. 219.

kuuluvista esineistä kokonaisuudessaan, ei yksittäisistä esineistä.<sup>167</sup> Ajoneuvot ja muutamat muut esineet eivät kuitenkaan suoraan lain nojalla kuulu kiinteistön alaan (JB 2:3 §).

Neljännän pykälän mukaan käyttöoikeuden haltijan tai muun kuin kiinteistön omistajan kiinteistölle tuoma esine ei kuulu ainesosana ja tarpeistona kiinteistöön niin kauan kuin kiinteistölle tuotu esine ja kiinteistö eivät ole saman tahon hallinnassa (komma i samma ägarens hand).<sup>168</sup> Tilanne on sama kiinteistöllä harjoitettavaan teolliseen toimintaan kuuluvien esineiden osalta, mikäli käytännön järjestely täyttää pykälässä asetetut edellytykset (JB 2:4 §). Pykälä ei sovellu esimerkiksi rahoitusleasingtilanteisiin, jos esineen vuokralle ottaja on kiinteistön omistaja.<sup>169</sup> Tällöin sekä kiinteistö että leasingesine ovat saman tahon hallinnassa. Neljännän pykälän loppuosassa säädetään yritys kiinnitysvelkojan suojasta omistussuhteiden muuttuessa.

Viidennessä pykälässä käsitellään omistuksenpidätysehdoin tai takaisinostoehdoin luovutetun esineen muodostumista kiinteistön ainesosaksi- ja tarpeistoksi. Pykälän mukaan ehdot eivät estä ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumista eivätkä ehdot ole päteviä, mikäli ainesosa- ja tarpeistosuhde on luvun 1–2 §:ien mukaisesti muodostunut (JB 2:5 §). Säännös koskee kuitenkin vain JB 2:1–2 §:iä, joten sellaiset omistusoikeuden siirtymiseen vaikuttavat ehdot ovat päteviä, jotka kohdistuvat teolliseen toimintaan kuuluviin esineisiin. Kuudennessa pykälässä käsitellään kiinteistörekisteriin kirjatun tontinvuokraoikeuden ja kaivostoiminnan vaikutuksia ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen (JB 2:6 §). Luvun viimeisessä eli seitsemännessä pykälässä säädetään ainesosa- ja tarpeistosuhteen katkeamisedellytyksistä (JB 2:7 §). Kyseisen pykälän mukaan ainesosa- ja tarpeistosuhdetta ei voi lähtökohtaisesti katkaista vain sopimuksella, vaan esine tulee irrottaa kiinteistöstä siten, ettei sen voi enää katsoa kuuluvan kiinteistöön.

Alusten tarpeistoa on käsitelty Sjölag:n 1:3–5 §:issä.<sup>170</sup> Kyseisiä säännöksiä sovelletaan sekä valmiisiin että rakenteilla oleviin aluksiin (Sjölag 1:4 §). Tarpeistosuhteen edellytykseksi on asetettu esineen tuominen alukseen sen pysyvää käyttöä varten aluksen omistajan intressissä (Sjölag 1:3 §).<sup>171</sup> Kuten JB 2:4 §:n soveltamistilanteissa, tarpeistosuhteen lähtökohtaisena syntymisedellytyksenä on aluksen ja siihen liitetyn sivuesineen kuulumisen saman tahon

---

<sup>167</sup> Ratkaisussa NJA 1997, s. 660 käsiteltiin juuri kyseistä aihetta. Ks. ratkaisusta etenkin mietinnön jälkeiset korkeimman oikeuden perustelut.

<sup>168</sup> Ks. esimerkiksi Håstad 1999, s. 47. Kyseisessä tilanteessa esine katsottiin osaksi kiinteistöä.

<sup>169</sup> Håstad 2000, s. 33–38.

<sup>170</sup> Laissa viitataan vain tarpeistoon, mutta tällä ei ole käytännön merkitystä. Ks. termien käytöstä alusten kohdalla tutkielman sivu 22.

<sup>171</sup> Rekisteröidyn ja rakenteilla olevaan laivan tarpeistoon kuuluvat tietyin edellytyksin myös siihen vielä kiinnittämättömät tarpeistoesineet. Ks. Strömgren 2012, s. 48.

hallintaan. Tarpeistoon kohdistuva oikeus, kuten omistuksenpidätysoikeus, ei ole esineen alukseen liittämisen jälkeen tehokas sivullisiin nähden. JB:n sääntelystä poiketen ehto ei ole tehokas myöskään sopimosapuolena olevaa aluksen omistajaa kohtaan (Sjölag 1:5 §). Ehto ei siis saa sivullissuojaa eikä ole pätevä edes aluksen omistajaa kohtaan.<sup>172</sup> Tästä poikkeuksena ovat radioviestintälaitteet sekä navigointilaitteet, joihin on poikkeuksellisesti mahdollistettu oikeuksien pysyvyys (Sjölag 1:3 §).

InskrL:ssa säännellään lentokoneiden kiinnittämistä, mutta siitä ilmenee myös osin lentokoneiden tarpeistoksi katsottavat esineet. Lain 14 §:ssä on lueteltu lentokoneen tarpeistoesineitä, mutta lista ei ole täydellinen. Tulkinnanvaraista on, mitkä kaikki esineet tulisi katsoa lentokoneen tarpeistoksi, ja tätä tulee arvioida osin ilma-alusten kiinnittämistä koskevan kansainvälisen sopimuksen<sup>173</sup> näkökulmasta. JB:n tapaan lentokoneiden tarpeistoesineisiin kohdistuvat oikeudet eivät saa sivullissuojaa liittämisen jälkeen (InskrL 14 §).<sup>174</sup>

### 3.2.3 Ainesosa- ja tarpeistosuhteelle asetetut edellytykset

Ainesosa- ja tarpeistosuhde rakentuu mielestäni lähtökohdiltaan samalla tavalla Ruotsissa kuin Suomessa, ja lisäksi ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytykset muodostuvat monilta osin kuten Suomessa.<sup>175</sup> Näin ollen siirryn suoraan käsittelemään edellytyksiä.

Syntyedellytyksiä ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumiselle on kolme: ulkoinen yhteys (yttre samband), sisäinen yhteenkuuluvuus (inre samhörighet) sekä omistuksen yhteisyys (ägarsamband). Näiden kaikkien tulee pääsääntöisesti toteutua. Ulkoinen yhteys tarkoittaa fyysistä, mekaanista tai vähintään alueellista yhteyttä pää- ja sivuesineen välillä. Sisäinen yhteenkuuluvuus on taasen tietynasteista toiminnan tarkoituksen yhteyttä. Näiden edellytysten täytyminen vaihtelee hieman esinelajikohtaisesti, mutta pääperiaatteet ovat samat. Omistuksen yhteisyys edellyttää lähtökohtaisesti, että sama oikeussubjekti omistaa sekä pää- että sivuesineen.<sup>176</sup>

---

<sup>172</sup> Strömgren 2012, s. 49.

<sup>173</sup> Convention on the International Recognition of Rights in Aircraft (Geneva Convention, 1948).

<sup>174</sup> Strömgren 2012, s. 50–54. Vaikka laissa puhutaan kiinnityksenhaltijan suojasta tarpeistoon kohdistuvia oikeuksia kohtaan, on lainkohdan kuitenkin tarkoitettu soveltuvan myös muihin tahoihin. Ks. kyseinen teos s. 53. Säännöksen mukaisen suojan laajuus on kuitenkin tulkinnanvaraisempaa ja epäselvempää kuin kiinteistöjen ja alusten osalta. Ks. erilaisista tulkintavaihtoehdoista s. 281–285.

<sup>175</sup> Tilanne on merkittävästi erilainen Saksan oikeuden osalta. Ks. luku 3.3.3.

<sup>176</sup> Strömgren 2012, s. 299–300 ja 320.

Ulkoisen yhteyden muodostuminen kiinteistöjen kohdalla ei edellytä sivuesineen liittämistä pääesineeseen siten, että sitä ei ole enää mahdollista irrottaa pääesineestä. Riittävän yhteyden voi muodostaa jo pysyvän yhteyden luomisen tarkoitus sivuesine pääesineeseen liitettäessä, ja esine voi sijaita kiinteistöllä omalla painollaan sitä mihinkään erityisesti kiinnittämättä. Jo heikkokin ulkoisesti havaittava yhteys pää- ja sivuesineen välillä toimii oletuksena ulkoisen yhteyden edellytyksen täyttymisestä. Ratkaisussa NJA 1996, s.139 ei pientä ja siirreltävässä olevaa vajaa katsottu kiinteistön ainesosaksi ja tarpeistoksi. Toiseen rakennukseen sen sijaan katsottiin kuuluvan ainesosina ja tarpeistona keskuspolynimuri sekä tiskikone.<sup>177</sup> Oikeusohjeena ratkaisusta ilmeni muun muassa, että rakennuksen ainesosa- ja tarpeisto-käsitteiden sisällöt muuttuvat ajan ja kehityksen kuluessa.<sup>178</sup>

Ulkoisen yhteyden tilapäinen katkeaminen ei välttämättä katkaise lopullisesti ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellyttämää ulkoista yhteyttä. Sivuesine voidaan esimerkiksi irrottaa pääesineestä tilapäisesti sivuesineen korjaamista varten. Yhteyden katkeamisen arvioimiseen ei ole olemassa mitään vakiintunutta aikamäärettä, vaan arviointi tulee tehdä tapauskohtaisesti. Huomioon tulisi ottaa erityisesti sivuesineen ominaisuudet, ja arviointi tulisi suorittaa objektiivisesti.<sup>179</sup>

Sisäisen yhteenkuuluvuuden edellytys ilmenee selkeimmin JB 2:2 §:stä. Kyseisen pykälän mukaan edellytys merkitsee sivuesineen hankkimista rakennuksen tai sen osan vakituiseen käyttöön. Sisäisen yhteenkuuluvuuden muodostumiseen eivät vaikuta esineiden omistussuhteet, vaan yhteenkuuluvuutta arvioidaan objektiivisesti, ja merkityksellistä on rakennuksen tai sen osan pääasiallinen käyttötarkoitus.<sup>180</sup> Lentokoneiden osalta ei sitä vastoin edellytetä tarpeistosineen hankkimista pääesineen vakituiseen käyttöön täysin vastaavalla tavalla. Esimerkiksi moottoria voi olla tarkoitus vaihtaa tietyin väliajoin, mutta se voidaan katsoa silti lentokoneen tarpeistoksi.<sup>181</sup>

Sisäisen yhteenkuuluvuuden lähtökohtaisena edellytyksenä on pidetty sitä, että sivuesineen tulee hyödyttää pääsinettä. Hyödyllisyyttä on kuitenkin vaikea arvioida ja hyödyllisyys voi

---

<sup>177</sup> Ks. hovioikeuden perustelujen kohdat 5–6 ja korkeimman oikeuden perustelujen kohdat 8 ja 10.

<sup>178</sup> Toinen oikeusohje oli, että korkeasti varustelluissa taloissa voi pitää ainesosina ja tarpeistona myös sellaisia esineitä, jotka ylittävät talojen keskimääräisen varustelun.

<sup>179</sup> Strömgren 2012, s. 308–309 ja 313.

<sup>180</sup> Ibid., s. 300–301 ja 306. JB 2:1 §:ssä, jossa säädetään kiinteistön ainesosista ja tarpeistosta, on oikeuskirjallisuudessa katsottu olevan perusteltua huomioida myös subjektiivisia näkökohtia sisäisen yhteenkuuluvuuden arvioinnissa, mutta tälle ei ole tukea oikeuskäytännössä eikä lainsäädännössä. Ks. Strömgren 2012, s. 309–313.

<sup>181</sup> Strömgren 2012, s. 307–308.

vaihdella eri esineillä ajan kuluessa. Esineen hyödyllisyyttä arvioitaessa keskeistä on sen merkitys pääesineelle sillä hetkellä, mutta arvioinnissa tulee ottaa huomioon myös pääesineeseen liittyvät erityispiirteet.<sup>182</sup> Kuten ulkoisen yhteyden kohdalla, yhteenkuuluvuuden tilapäinen katkeaminen ei välittömästi aiheuta yhteenkuuluvuuden lopullista katkeamista. Pää- ja sivuesineen sisäinen yhteenkuuluvuus on jatkuvasti muuttuva suhde, joka voi kehittyä ajan kuluessa tai päättyä.<sup>183</sup>

Irtaimen esineen ainesosiin ja tarpeistoon liittyen Ruotsin korkeimman oikeuden ratkaisu NJA 1960, s.9 on keskeisin,<sup>184</sup> ja siihen on viitattu edelleen oikeuskäytännössä.<sup>185</sup> Tapauksessa A oli ostanut takaisinottoehdoin kuorma-auton B:ltä ja kyseiseen kuorma-autoon takaisinottoehdoin kaksi rengasta C:ltä. Renkaat asennettiin A:n hankkimaan kuorma-autoon. A ei kuitenkaan suorittanut autoon liittyvistä maksuista, joten A antoi B:lle tehtäväksi myydä auton ja auto myytiin. C nosti kanteen myynnin tapahduttua ja vaati korvausta renkaista, kun taas B katsoi renkaiden tulleen hänen omaisuudekseen asentamisen tapahduttua ja kiisti kanteen. B myönsi lisäksi olleensa tietoinen C:n takaisinottoehdosta myynnin tapahtuessa.

Korkein oikeus katsoi, että renkaat olivat muodostaneet ainesosa- ja tarpeistosuhteen autoon eikä C:llä ollut oikeutta saada renkaita takaisin. Vaikutusta lopputulokseen ei ollut B:n tietoisuudella.<sup>186</sup> Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostivat kyseisessä tapauksessa renkaiden hankkiminen autoa varten sekä niiden asentaminen autoon. Näin ollen sekä ulkoisen yhteyden että sisäisen yhteenkuuluvuuden edellytykset täyttyivät.<sup>187</sup>

Omistuksen yhteisyys on kolmas ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksistä. Se ei kuitenkaan ole ehdoton, kuten jo aiemmin on käynyt ilmi. Riittävänä on pidetty sekä pää- että sivuesineen olemista saman tahon hallinnassa. Merkitystä ei niinkään ole sillä, kuka sivuesineen on liittänyt pääesineeseen. Lentokoneiden osalta ei lakitekstissä ole ylipäätään edellytetty omistuksen yhteisyyttä, vaan merkityksellistä on vain tarpeistoesineen tarpeellisuus lentokoneelle. On silti katsottu, että lentokoneidenkin tarpeistoon soveltuisi omistuksen yhteyden vaatimus, mutta tästä ei ole täyttä varmuutta.<sup>188</sup>

---

<sup>182</sup> Strömgren 2012, s. 309 ja 313–316. Ks. objektiivisista arviointiperusteista mm. Håstad 1999, s. 48–49.

<sup>183</sup> Strömgren 2012, s. 313–319.

<sup>184</sup> Tapauksen on katsottu luoneen perustan ainesosa- ja tarpeistosuhteen arvioinnille irtainten esineiden kohdalla. Ks. Strömgren 2012, s. 383.

<sup>185</sup> Ks. esimerkiksi ratkaisussa NJA 2008, s. 282 viitatus oikeustapaukset.

<sup>186</sup> NJA 1960, s. 11.

<sup>187</sup> Strömgren 2012, s. 381–382.

<sup>188</sup> Ibid., s. 320–322.

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellyttämää omistuksen yhteisyyttä on helppo arvioida, kun sama taho omistaa henkilökohtaisesti ja välittömästi sekä pää- että sivuesineen. Arviointi muuttuu haastavammaksi, mikäli omistuksen henkilökohtaisuus ja välittömyys eivät toteudu tilanteessa. Esimerkiksi emoyhtiön kokonaan omistaman tytäryhtiön omistamat esineet eivät automaattisesti muodosta ainesosa- ja tarpeistosuhdetta emoyhtiön omistamiin esineisiin. Omistuksen yhteisyyden vaatimus voi tämän ohella estyä tilanteissa, joissa pääesineen omistusoikeus perustuu pätemättömään saantoon.<sup>189</sup>

Pelkkä sopimus esineen omistusoikeuden muutoksesta ei riitä katkaisemaan ainesosa- ja tarpeistosuhdetta esineiden välillä, eikä tällaisessa tilanteessa suojata uuden luovutuksen saajan vilpittömää mieltä.<sup>190</sup> Ainesosa- ja tarpeistosuhteen purkamiseksi tulee sekä fyysisen yhteyden (fysiskt samband) että käyttötarkoituksen yhteyden (ändamålssamband) katketa. Käyttötarkoituksen yhteys vastaa sisäisen yhteenkuuluvuuden syntyedellytystä, ja sivuesineen käyttötarkoituksen yhteys voi vaihdella ajan kuluessa.<sup>191</sup> Vastaavasti kuten ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytysten osalta, ei vain väliaikainen fyysisen yhteyden katkeaminen ole riittävä, ja vaikutusta voi olla myös sillä, kuka fyysisen yhteyden katkaisee. Fyysisen yhteyden ei katsota välttämättä ainakaan heti katkenneen, mikäli sivuesine on irrotettu pääesineestä esimerkiksi laittomasti.<sup>192</sup>

#### 3.2.4 Vertailu Ruotsin ja Suomen välillä

Rahoitusleasing toteutetaan sopimuksellisesti pitkälti samalla tavoin sekä Ruotsissa että Suomessa. Suomen esineoikeuden näkökulmasta järjestely näyttäytyy lähtökohdiltaan pitkälti samanlaisena Ruotsissa, ja molemmissa maissa rahoitusleasingiä pidetään vuokrasopimuksen tyyppisenä järjestelynä, johon liittyy omia erityispiirteitään. Vuokralle antajan suoja muodostuu samalla tavalla omistusoikeuden varaan, ja esineen hallinta luo vuokralle ottajalle omistajaolehtaman. Vuokralle antajan oikeuden turvaamisen kannalta mahdollisuus kirjata oikeus julkiseen rekisteriin olisi näin ollen monessa tilanteessa keskeinen.

Vaikka järjestelyt vastaavat velvoiteoikeudellisesti pitkälti toisiaan, liittyy niihin myös merkityksellisiä eroja. Omistuksenpidätysehtoisen kaupan ja rahoitusleasingin rajanvedossa on

---

<sup>189</sup> Strömngren 2012, s. 327–328. Ks. esimerkkitalanteista tarkemmin Hillert 1999.

<sup>190</sup> Hästad 2000, s. 39.

<sup>191</sup> Strömngren 2012, s. 34.

<sup>192</sup> Ibid., s. 390–398.

Ruotsin oikeudessa enemmän valinnan varaa kuin Suomessa, ja Ruotsissa sallittu leasingjärjestely voitaisiin Suomen oikeuden mukaan katsoa osamaksukaupaksi. Näkemykseni mukaan näin on ainakin niissä tilanteissa, joissa vuokralle ottaja saa esittää itsensä leasingesineen ostajaksi. Kyseisenlaisen järjestelyn alkuperäisenä tarkoituksena katsottaisiin Suomessa todennäköisesti olleen alusta alkaen omistusoikeuden siirtymisen. Omistusoikeuden siirtämistahdon voi väittää syntyneen vuokrakauden aikanakin, mutta tämä vaikuttaa näytön esittämisen kannalta melko haasteelliselta.

Ruotsin oikeuskäytännössä on Suomen oikeudesta poiketen tunnustettu rahoitusleasingin omia erityispiirteitä ja annettu järjestelylle erityistä suojaa.<sup>193</sup> Suomen oikeuskäytännössä on oikeuskirjallisuudessa esitetyistä kannoista huolimatta noudatettu toisenlaista linjaa. Rahoitusleasingin erityispiirteitä ei ole tunnustettu Suomen oikeudessa ja ratkaisussa NJA 2009, s.79 ollutta leasingjärjestelyä pidettäisiin suurella todennäköisyydellä osamaksukauppana. Järjestely tuotti vuokralle ottajalle niin laajat oikeudet, että Suomessa hänestä voitaisiin katsoa tulleen esineen omistaja. Kun rahoitusleasingillä hankittu esine tuodaan Ruotsista Suomeen, tulee näin ollen ottaa huomioon järjestelyn rakenne sekä etenkin vuokralle ottajalle myönnetty leasingkauden aikaiset ja sen jälkeiset toimintamahdollisuudet.

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevan opin on molemmissa maissa tunnustettu olevan joustava sisällöltään, ja sisältö voi muokkautua ajan kuluessa. Tämän ohella ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytykset vastaavat pitkälti toisiaan Suomessa ja Ruotsissa. Edellytykset ovat muotoiltu hieman eri sanoin, mutta katson niillä olevan suurelta osin toisiaan vastaavat sisällöt. Sivuesineen ei kummassakaan oikeusjärjestelmässä tarvitse esimerkiksi olla kiinnitetty pääesineeseen siten, että se ei olisi enää irrottavissa, ja sisäistä yhteenkuuluvuutta arvioitaessa keskeistä on sivuesineen tarpeellisuus pääesineelle yleisellä tasolla.

Sivuesine voidaan katsoa molemmissa järjestelmissä osaksi pääesineettä, vaikka sama taho ei omistaisi molempia esineitä, mikäli liittäminen on tehty omistajan intressissä. Niin ikään ainesosa- ja tarpeistosuhteen katkeamisedellytykset vastaavat monilta osin toisiaan. Suomen oikeudessa ei kuitenkaan ole mainittu käyttötarkoituksen yhteyden katkeamista katkeamisedellytyksissä. Suomessa voisikin nähdä painotetun enemmän fyysisen yhteyden katkeamista kuin

---

<sup>193</sup> Ks. aiemmin käsitelty NJA 2009, s. 79.

Ruotsissa. Hyvin tarkan vertailun tekemistä tosin vaikeuttaa se, että Ruotsin oikeudessa ja oikeuskirjallisuudessa aihetta on käsitelty mielestäni yksityiskohtaisemmin kuin Suomessa.<sup>194</sup>

Ruotsin oikeudessa voi mahdollisesti olla hieman enemmän merkitystä ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytysten kannalta sillä, onko sivuesineen liittäminen tai irrottaminen tapahtunut laittomasti.<sup>195</sup> Tämä edellyttäisi kuitenkin muun muassa lain varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929, muutoksineen) vertailua Ruotsin vastaaviin säännöksiin, mikä ei ole tutkielman kannalta tarkoituksenmukaista.

Teolliseen toimintaan kuuluvien leasingesineiden sivullissuojan voi katsoa olevan vahvempi Suomen kuin Ruotsin oikeudessa. Ruotsissa lähtökohtaisesti pysyvässä tarkoituksessa kiinteistölle pystytetty halli katsotaan kiinteistön ainesosaksi, mutta Suomessa liittyy tilanteeseen enemmän tulkinnanvaraa. Suomen oikeuskäytännössä on annettu painoarvoa muun muassa hallin taloudelliselle arvolle purettuna sekä itsessään purkumahdollisuudelle. Purkumahdollisuus on mainittu ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa, mutta vain mahdollisena perusteena.<sup>196</sup>

Erittäin merkittävä ero Suomen ja Ruotsin oikeuden välillä on mahdollisuus Suomessa tehdä kirjauksia kiinteistöllä olevien esineiden omistussuhteista MK 14:4 §:n mukaisesti. Säännöksen mukaiset kirjat luovat rahoitusleasingissä vuokralle antajalle vahvan suojan sivullisia kohtaan ja kirjaus on mahdollista tehdä yksittäiseen esineeseen. JB 2:4 §:n nojalla taasen kiinteistölle tuodun irtaimen esineen ei katsota kuuluvan kiinteistöön, mikäli kiinteistö ja kyseinen esine eivät kuulu samalle taholle.

Ruotsissa on suojattu ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumiselta siis esimerkiksi kiinteistön käyttöoikeuden alaana kuuluva esine. Säännös ei kuitenkaan sovellu esineisiin, jotka tuodaan kiinteistölle käytettäväksi kiinteistön omistajan toiminnassa. Lisäksi on huomattava, että teollisen toiminnan esineisiin kohdistuvaa kirjausta ei voi tehdä kuin vain kaikkiin teolliseen toimintaan kuuluviin esineisiin kokonaisuutena. Ruotsin oikeudessa ei ole siis mahdollista kirjata rekisteriin yksittäistä teolliseen toimintaan kuuluvaa esinettä.

---

<sup>194</sup> Pidän yhtenä esimerkkinä Strömgrenin väitöskirjaa ainesosa- ja tarpeistosuhteesta ja aksessiosta (Strömgren 2012).

<sup>195</sup> Suomalaisessakin oikeuskirjallisuudessa on tosin katsottu laittoman liittämisen mahdollisesti estävän ainesosa- ja tarpeistosuhteen synnyn. Ks. Kaisto – Tepora 2012, s. 210–211.

<sup>196</sup> Mikäli Teporan esittämät (mahdolliset) erilaiset lähtökohdat otetaan huomioon, on näillä lisäksi oma vaikutuksensa tilanteiden arviointiin. Ks. Tepora 2011, s. 269–270.

Ruotsin lainsäädännössä suojataan siis niiden esineiden erillisyyttä kiinteistöstä, joita käyttää joku muu kuin kiinteistön omistaja. Maakaaren säännöksellä sen sijaan suojataan kiinteistön käyttäjästä riippumatta kiinteistölle tuodun esineen omistajaa. Kun leasingjärjestelyllä hankittu esine siirretään Ruotsista Suomeen, voi vuokralle antaja turvata oikeutensa MK 14:4 §:n kirjaukselle asetettujen edellytysten täytyessä. Siirrettäessä esine Suomesta Ruotsiin on vuokralle antajan suoja tältä osin puutteellisempi.

Suomen oikeudessa ei ole säännöksiä alusten tarpeistosta, mutta niiden osalta tarpeistosuhdetta koskevat säännöt ovat näkemykseni mukaan hyvin samanlaisia kaikissa Pohjoismaissa.<sup>197</sup> Merkittävä ero verrattuna Ruotsin oikeuteen on kuitenkin, että Suomessa tarpeistoon voi mielestäni kohdistua erillisiä oikeuksia vielä sen alukseen liittämisen jälkeenkin. Perusteena tähän on, että kiinteistönkin ainesosiin ja tarpeistoon voi kuulua sopimusosapuolia velvoittavia oikeuksia niiden kiinteistöön liittämisen jälkeen, ja tämän voi katsoa yleiseksi pääsäännöksi oikeudessamme.

Liitetyn tarpeistoesineen luovutukseen sisältyvät ehdot ovat Ruotsin oikeuden mukaan tehotomia aluksen omistajaa kohtaan jopa osapuolten välillä, mikä on mielestäni poikkeuksellista. Tämä voi johtaa merkittäviin omaisuuden menetyksiin tilanteissa, joissa aluksen katsotaan siirtyneen Ruotsin oikeusjärjestyksen alueelle ja aluksen omistaja joutuu konkurssiin. Tarpeistoesineen luovuttavalla taholla on vain vuokrasopimukseen perustuva saamisoikeus, ja kyseisen oikeuden täyttämiseen ei konkurssitilanteessa ole välttämättä varoja. Oikeudenmenetyks ei tilanteessa siis välttämättä edellytä minkäänlaista kollisiota sivullisten oikeuksien kanssa.

Lentokoneiden osalta tarpeistoa arvioidaan Suomessa lähtökohtaisesti ainesosa- ja tarpeistosuhteen yleisten periaatteiden näkökulmasta, mutta periaatteet vastaavat pitkälti Ruotsissa lentokoneiden tarpeistolle asetettuja edellytyksiä. Tulee kuitenkin ottaa huomioon Ruotsin oikeudessa esiintyvät tulkinnanvaraisuudet ja epäselvyydet lentokoneiden tarpeiston suhteen. Näihin ei ole kuitenkaan mahdollista perehtyä tarkemmin tässä työssä. Lentokoneiden tai alusten tarpeistoa ei Ruotsissa ole mahdollista erottaa kirjauksella pääesineistä, joten tarpeistoon kohdistuvia oikeuksia ei saa julkistettua tehokkaasti.<sup>198</sup> Näin ollen tilanne on yhtä epävarma kuin Suomen oikeuden osalta, eivätkä sivuesineen omistajat saa suojaa sivullisia kohtaan näiltä osin kummassakaan maassa.

---

<sup>197</sup> Ks. esimerkiksi Seppä 2019, s. 4–5 käytetyt alaviitteet viitatessa Suomen oikeuden tilanteeseen sekä merilakien samanlaisesta kehityksestä Pohjoismaissa Falkanger – Bull – Brautaset 2017, s. 28–29.

<sup>198</sup> Ruotsin Sjölagissa tai InskRL:ssa ei ole säännöksiä tarpeiston kiinnitysmahdollisuudesta.

Kaiken kaikkiaan Suomen ja Ruotsin oikeusjärjestysten erot eivät ole kovin suuria työni aiheiden osalta. Rahoitusleasingiä arvioidaan kuitenkin velvoiteoikeudellisesti hieman eri tavoin, mikä tulee ottaa käytännössä huomioon. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen osalta sivuesineen omistajan asema on tietyin kohdin turvattomampi Ruotsissa kuin Suomessa. Merkittäviä eroja ovat erityisesti MK 14:4 §:n mukaisen kirjaamismahdollisuuden puuttuminen sekä alukseen liitetyn tarpeistoesineen luovuttajan suojausaste aluksen omistajaa kohtaan. Keskeistä on lisäksi, ettei kummankaan maan oikeuden mukaan ole mahdollista kirjata kuljetusvälineisiin liitettyihin sivuesineisiin kohdistuvia oikeuksia.<sup>199</sup>

### 3.3 *Rahoitusleasing sekä ainesosa- ja tarpeistosuhde Saksan oikeudessa*

#### 3.3.1 Rahoitusleasingin lähtökohdat

Saksan oikeudessa ei ole säännelty rahoitusleasingiä lainsäädännön tasolla, vaan rahoitusleasingiä pidetään lähtökohtaisesti yhtenä vuokrauksen tapana.<sup>200</sup> Saksan oikeudessa esineiden vuokraa koskevat säännökset ovat Saksan siviilioikeuslakikirjassa, Bürgerliches Gesetzbuch:ssa. Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa rahoitusleasingiä on pidetty epätyypillisenä vuokrasuhteena.<sup>201</sup> Kiinteiden ja irtainten esineiden rahoitusleasing eroaa esineoikeudellisesti toisistaan tietyissä kohdissa.<sup>202</sup> Esimerkiksi leasingvuokralle antajan maksukyvyttömyystilanteissa irtaimen esineen vuokralle ottajan asema on sopimuksen jatkumisen kannalta paljon turvattomampi kuin kiinteän omaisuuden vuokralle ottajan.<sup>203</sup>

Vuokrasuhteen epätyypillisyyttä kuvastaa hyvin oikeustapaus BGH NJW-RR 2015, 615. Tapauksessa oli kyse koko liikekiinteistön vuokrasopimukseen sisältyneestä ehdosta, jonka mukaan alkuperäinen vuokralle ottaja oli sitoutunut huolehtimaan omin kustannuksin koko kiinteistön korjauskuluista. Alkuperäiseen sopimukseen tehtiin ajan kuluessa muutamia sopimusmuutoksia, ja uusi vuokralle ottaja käytti sopimuksen perusteella enää vain osaa kiinteistöstä. Tästä huolimatta vuokrasopimus koski edelleen koko kiinteistöä. Kiistaa aiheutui siitä, tuliko uuden vuokralle ottajan kustantaa alkuperäisen vuokrasopimuksen perusteella korjauskuluja,

---

<sup>199</sup> Ruotsissa tämä on tosin mahdollista lentokoneiden osalta Kapkaupungin yleissopimuksen mukaisesti. Kyseisestä sopimuksesta tarkemmin luvussa 4.2.

<sup>200</sup> Säcker ym. 2019, alaotsikko Finanzierungsleasing ja s. 1.

<sup>201</sup> Erilaisiakin näkemyksiä on tosin esitetty, mutta vuokrasuhdetta pidetään keskeisimpänä vertailukohteena. Ks. Säcker ym. 2019, alaotsikko Finanzierungsleasing ja s. 29–35.

<sup>202</sup> Huomionarvoista on, että kiinteistöjen leasingiin kohdistuvat säännöt soveltuvat laajasti myös rekisteröityihin lentokoneisiin ja laivoihin. Ks. Säcker ym. 2019, alaotsikko Finanzierungsleasing ja s. 10.

<sup>203</sup> Vrt. keskenään InsO 103 § (irtain omaisuus) ja InsO 108–109 § (kiinteä omaisuus).

jotka kohdistuivat siihen kiinteistön osaan, jota hän ei käyttänyt. Ja jos näin oli, tuli velvollisuus vuokralle ottajan mukaan sivuuttaa sen kohtuuttomuuden takia.

BGH:n arviointi lähti liikkeelle siitä, että vuokrasopimusta tuli tilanteessa pitää kiinteän omaisuuden rahoitusleasingsopimuksena, ja tästä johtuen tilannetta tuli arvioida osin eri näkökulmasta kuin tyypillisen vuokrasopimuksen ollessa kyseessä. Tuomioistuin katsoi, että kiinteän omaisuuden leasingsopimuksen luonteeseen kuului yleisesti ottaen tiettyjä periaatteita. Kiinteistön vahingonvaara, kunnossapitovastuu, vastuu esineessä olevasta virheestä sekä vastuu esiin vaurioitumisesta ja tuhoutumisesta kuuluivat BGH:n mukaan kiinteistön vuokralle ottajalle. Niin ikään leasingkauden aikana syntyneet ja kiinteistöön kohdistuvat korjauskulut kuuluivat vuokralle ottajalle.<sup>204</sup>

Rahoitusleasingsopimuksen sisältö oli tuomioistuimen mukaan osin erilainen kuin tyypillisen vuokrasopimuksen, koska leasingtilanteissa vuokralle antaja hankkii ja rahoittaa leasingsineen nimenomaisesti vuokralle ottajan tarvitseman rahoituksen toteuttamiseksi. Vaikka leasingsopimusten sääntely perustui vuokraoikeuden säännöksille, tuli sopimusten erilaisten rakenteiden takia vuokraoikeuden säännöksiä arvioida leasingtilanteissa ottaen huomioon leasingsuhteiden erityispiirteet. Tuomioistuin katsoi lisäksi, että leasingvuokralle ottajan asema oli yleisesti ottaen lähempänä ostajan kuin vuokralle ottajan oikeusasemaa.<sup>205</sup>

Sopimuksen säännökset ovat BGB 307 §:n mukaan sitomattomia, mikäli ne haittaavat toista osapuolta kohtuuttomasti. Alempi oikeusaste oli pitänyt ehtoa korjauskuluista huolehtimisesta kohtuuttomana ehtona vuokrasopimuksessa, mutta BGH ei pitänyt ehtoa kohtuuttomana rahoitusleasingsopimuksessa.<sup>206</sup> Ehto oli siten pätevä.

Vaikka rahoitusleasingiä tulee arvioida vuokrasuhteen säännöksistä käsin, tuli BGH:n mukaan siis kuitenkin leasingtilanteissa ottaa huomioon leasingin erityispiirteet ja arvioida tilanteita niiden mukaan. Rahoitusleasing- ja vuokrasuhteet johtavat siis erilaiseen vastuun jakautumiseen sekä oikeusvaikutuksiin sopimuksen osapuolten kesken.

Rahoitusleasingistä on olemassa erilaisia muotoja, ja vuokralle antajalla voi esimerkiksi olla takaisinotto-oikeus, lunastusoikeus säädetystä hinnasta tai vuokralle ottajalla voi olla optio-

---

<sup>204</sup> BGH NJW-RR 2015, 615, s. 10.

<sup>205</sup> BGH NJW-RR 2015, 615, s. 11 ja 15–16.

<sup>206</sup> BGH NJW-RR 2015, 615, s. 15.

oikeus lunastaa esine itselleen. Erityisiä muotoja ovat valmistaja- ja liikkeenhoitajaleasingit (Hersteller- und Händler-Leasing), joissa käytetään apuna tarkoitukseen perustettua tytäryhtiötä tai välittäjäyhtiötä,<sup>207</sup> ja vuokralle antava osapuoli saattaa toisaalta hankkia rahoituksen esineeseen erikseen pankilta ja luovuttaa saatavansa pankille.<sup>208</sup>

Rahoitusleasingsopimusta ei lähtökohtaisesti saa purkaa kesken sopimuskauden, mutta oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että vuokrasopimuksen luonteesta johtuen purkaminen on tietyissä tilanteissa mahdollista.<sup>209</sup> Vuokrauden päättyessä vuokralle antaja on lähtökohtaisesti velvollinen noutamaan pois vuokralle antamansa esineen (BGB 546 §),<sup>210</sup> mutta esineen jäädessä vuokralle ottajan haltuun ei vuokrasuhde jatku automaattisesti heti aiemman sopimuksen päätyttyä, vaan vasta kahden viikon määräajan kuluttua (BGB 545 §). Kuten Suomessakin, oikeuskirjallisuudessa on katsottu sopimussuhteiden muodostuvan tavallisesta poikkeavasti johtuen rahoitusleasingin erityispiirteistä. Tavarantoimittajan ja vuokralle ottajan välillä on esitetty todellisuudessa olevan tavarantoimitusta laajempikin sopimussuhde.<sup>211</sup>

Leasingvuokralle antajan omaisuus on lähtökohtaisesti suojattu vuokralle ottajan omaisuuden ulosmittaustilanteissa (ks. Zivilprozessordnung 771 §), ja tilanne on vastaavanlainen vuokralle ottajan osalta leasingvuokralle antajan omaisuuden ulosmittauksessa. Leasingin vuokraoikeudellisen luonteen nojalla vuokralle antajalla on oikeus saada esine takaisin itselleen eikä vain tuottoa sen realisoinnista.<sup>212</sup> Vuokralle ottajan konkurssissa konkurssiasiamies saa lähtökohtaisesti päättää sopimuksen mahdollisesta jatkamisesta eikä vuokralle antajalla ole yksipuolisesti oikeutta purkaa sopimusta (InsO 112 ja 103 §). Tilanne on samanlainen vuokralle antajan konkurssissa sen suhteen, että konkurssiasiamies saa päättää tällöinkin sopimuksen jatkosta (InsO 103 §). Leasingsuhteiden osapuolten kannalta tilanteeseen liittyy siis epävarmuutta sopimussuhteen pysyvyydestä.

---

<sup>207</sup> Ks. tarkemmin Säcker ym. 2019, alaotsikko Finanzierungsleasing ja s. 7.

<sup>208</sup> Kieninger – Graziadei 2004, s. 595–596. Tämä ei tosin ole täysin tuntematon malli Suomessakaan, vaan esimerkiksi Tepora on viitannut kyseiseen järjestelyyn. Ks. Tepora 2013, s. 164.

<sup>209</sup> BGB 314 §:ssä on säädetty kestovelkasuhteen purkamisesta tärkeästä syystä ja tämän voi katsoa soveltuvan myös rahoitusleasingiin. Kyseinen lainkohta tulee ottaa huomioon kuitenkin vain poikkeuksena pääsääntöön. Ks. Säcker ym. 2019, alaotsikko Finanzierungsleasing ja s. 143–145.

<sup>210</sup> Vastuuta esineen noutamisesta ei voi siirtää rajattomasti toiselle osapuolelle. Ks. BGHZ 213, 302 ja muun muassa perustelujen ensimmäinen osa. Kyseisessä ratkaisussa oli kyse leasingopimukseen sisältyneestä palautusehdosta ja sen tehottomuudesta.

<sup>211</sup> Säcker ym. 2019, alaotsikko Finanzierungsleasing ja s. 45–46.

<sup>212</sup> Rakob 2007, s. 85.

InsO 108 §:ssä on säädetty poikkeuksesta vuokratilanteisiin, joissa vuokralle antaja ja vuokrasineen rahoittaja ovat eri tahoja. Tällöin konkurssiasiamies ei voi välittömästi katkaista sopimusta. Tilanne on sama kiinteän omaisuuden osalta muutoinkin (InsO 108 §).<sup>213</sup> Kyseinen säännös on otettu lakiin juuri leasingrahoittajien suojelemiseksi,<sup>214</sup> mutta on tärkeää huomata säännöksen soveltamisrajoitus. Säännös soveltuu vain edellä mainittuun Saksan oikeudelle tyypilliseen rahoitusleasingjärjestelyyn, jossa vuokralle antaja ei ole sama taho kuin vuokrauksen rahoittaja, vaan vuokralle antaja hankkii rahoituksen leasingjärjestelyn ulkopuoliselta taholta.

Saksan oikeudessa leasingiä muistuttavana järjestelynä ei ymmärtääkseni niinkään pidetä omistuksenpidätysehtoista kauppaa, vaan oikeuskirjallisuudessa lähellä olevana järjestelynä on katsottu olevan vuokrausoston (Mietkauf).<sup>215</sup> Näiden erottelulla on tosin merkitystä pääasiallisesti verotuksen ja kirjanpidon näkökulmasta,<sup>216</sup> joten en käsittele järjestelyjen eroja tässä työssä.

### 3.3.2 Ainesosa- ja tarpeistosuhteiden lähtökohdat sekä sääntely

Itsessään esineistä ja niiden ainesosista säädetään BGB:n ensimmäisessä kirjassa, joka on BGB:n yleinen osa. Ensimmäisessä kirjassa on käsitelty melko laajasti eri ainesosia ja tarpeistoja. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen vaikutuksia erilaisissa tilanteissa käsitellään puolestaan BGB:n kolmannessa kirjassa, mutta käsittely on jakautunut sen eri osioihin. Laivojen vakuuskäyttöä koskevassa laissa, Gesetz über Rechte an eingetragenen Schiffen und Schiffsbauwerken, sekä lentokoneiden vakuuskäyttöä koskevassa laissa, Gesetz über Rechte an Luftfahrzeugen, on lisäksi tiettyjä omia säännöksiä ainesosa- ja tarpeistosuhteen osalta.<sup>217</sup> Näin ollen keskityn tässä kappaleessa osaltaan ainesosia ja tarpeistoa itseään koskevaan sääntelyyn sekä edellä mainituissa laeissa oleviin yleisiin ainesosa- ja tarpeistosuhteiden edellytyksiin. Käsittelemme säännöksiä, jotka ovat keskeisiä nimenomaan rahoitusleasingiin liittyen.<sup>218</sup>

---

<sup>213</sup> Sopimus voidaan tosin päättää tässäkin tapauksessa laissa säädettyin määräajoin. Ks. Säcker ym. 2019, alaotsikko Finanzierungsleasing ja s. 157.

<sup>214</sup> Kieninger – Graziadei 2004, s. 597.

<sup>215</sup> Toisin kuin rahoitusleasingissä, on vuokrausoston alkuperäisenä tarkoituksena esineen omistusoikeuden siirtyminen vuokralle ottajalle. Ks. Säcker ym. 2019, alaotsikko Finanzierungsleasing ja s. 14.

<sup>216</sup> Säcker ym. 2019, alaotsikko Finanzierungsleasing ja s. 14.

<sup>217</sup> Abraham 1974, s. 40. Lentoliikenteessä käytettäviä aluksia säännellään Luftverkehrsgesetz:ssa ja laissa Gesetz über Rechte an Luftfahrzeugen, mutta kyseisissä laeissa ei ole säännöksiä ainesosista ja tarpeistosta. Abrahamin kirjassa olevat viittaukset lentokoneiden olennaisista ainesosista tukevat näkemystäni, että lentokoneiden ainesosia ja tarpeistoa ei ole säännelty lain tasolla. Ks. Abraham 1974, s. 46.

<sup>218</sup> Tutkielman ulkopuolelle rajautuvat esimerkiksi BGB 946, 947 ja 951 §:t, joissa on säädetty esineiden yhdistymisestä, sekoittumisesta ja muokkaamisesta. Näiden voi katsoa olevan yleisesti ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevan teorian kannalta merkityksellisiä, mutta näillä ei kuitenkaan ole juurikaan vaikutusta rahoitusleasingin kannalta, joten jätän kyseiset pykälät käsittelemättä. Ks. kyseisten pykäläiden vaikutuksesta Rakob 2007, s. 91–92. Esitetystä jää puuttumaan näiden ohella kiinteistöpanntaukseen liittyvät säännökset BGB 1120–1121 §:t.

On huomattava, että esine on määritelty BGB:ssa sellaiseksi esineeksi, joka on aineellisesti havaittavissa ja käsitettävissä (BGB 90 §). Muihin kuin kyseisen edellytyksen täyttäviin esineisiin sovelletaan omia säännöksiään.<sup>219</sup> Keskityn työssäni vain BGB 90 §:n mukaisiin esineisiin, joten en ota huomioon eroja muun tyyppisten esineiden mahdollisiin eroihin ainesosa- ja tarpeistosuhteen osalta.<sup>220</sup>

Saksan oikeudessa jaottelu ei tapahdu vain ainesosiin ja tarpeistoon, vaan ainesosa- ja tarpeistotyyppinä on yhteensä kolme erilaista.<sup>221</sup> Ne ovat olennainen ainesosa (wesentlicher Bestandteil), yksinkertainen ainesosa (einfacher Bestandteil) ja tarpeisto (Zubehör). Aiemmista kappaleista poiketen en käytä ainesosa- ja tarpeisto -termiä tässä luvussa yhteisenä käsitteenä kaikista kolmesta sivuesinetyypistä, vaan käsittelen kaikkia kolmea itsenäisesti. Kahteen ensimmäiseen kategoriaan (wesentlicher ja einfacher Bestandteil) viitattaessa käytän ainesosa-termiä asianmukaisin tarkennuksin, ja tarpeisto-termiä vain viitattaessa kolmanteen kategoriaan (Zubehör). Perusteena jaottelulle on käsittelyn selkeyttäminen.

Esineen olennaiseksi ainesosaksi katsotaan sellainen esine, jonka irrottaminen johtaisi jommankumman esineen tuhoutumiseen (Zerstörung) tai toisen esineen ominaislaadun (Wesen) muuttumiseen (BGB 93 §). BGB 93 §:n mukaan olennainen ainesosa ei voi olla vastoin pääesineeseen kohdistuvia oikeuksia, joten esimerkiksi omistuksenpidätys ehdoin myyty esine katsotaan pääesineen omistajan omaisuudeksi liittämisen jälkeen, ja myyjä voi esittää vain vaatimuksen hinnan suorittamisesta.<sup>222</sup>

BGB 94 §:ssä on täsmennetty kiinteistöön ja rakennuksiin kuuluvia olennaisia ainesosia. Pykälän mukaan kiinteistön olennaisia ainesosia ovat maaperään kiinnitetyt esineet ja muun muassa rakennukset niin kauan kuin ne ovat liitettyjä yhteen (verbunden). Rakennuksen olennaisiksi ainesosiksi taasen katsotaan esineet, jotka ovat liitettyjä rakennukseen sen valmistumista varten (zur Herstellung des Gebäudes). Tämä tarkoittaa etenkin kalusteita, joiden yleisesti katsotaan

---

<sup>219</sup> Baur 2009, s. 11.

<sup>220</sup> Tutkielmassa jäljempänä esitettäviä säännöksiä ei siten voi varauksetta pitää sovellettavina kaikentyyppisten esineiden osalta.

<sup>221</sup> Oikeuskäytännössä on esitetty vielä yksi ainesosan muoto, oheisesine (Nebensache). Se on esine, joka voidaan irrottaa pääesineestä ilman oheisesineen luonteen muuttumista. Kyseisenlaisen esineen tulee kuitenkin olla sellainen, jolla ei yleisesti arvioituna ole muuta tarkoitusta kuin olla pääesineen osa, kuten laitteen suojakuori, joten en katso kyseisellä ainesosan muodolla olevan laajempaa merkitystä tutkielman kannalta. Ks. oheisesineestä BGHZ 20,159, s. 25–26.

<sup>222</sup> Wilhelm 2019, s. 36.

kuuluvan juuri kyseiseen rakennukseen.<sup>223</sup> BGB 96 §:n mukaan kiinteistön ainesosia ovat sellaiset oikeudet, jotka ovat sidottuja kiinteistön omistusoikeuteen.<sup>224</sup>

Toisin kuin olennaista ainesosaa, ei yksinkertaista ainesosaa ole säännelty laissa. Yksinkertainen ainesosa on esine, joka katsotaan ainesosaksi, mutta joka ei täytä BGB 93 ja 94 §:issä asetettuja edellytyksiä.<sup>225</sup> Yksinkertainen ainesosa on siis erotettavissa pääesineestä ilman pääesineen tuhoutumista. Lisäksi siihen voi kohdistua erityisiä oikeuksia siitä huolimatta, että se katsotaan pääesineen ainesosaksi, ja yksinkertaiseen ainesosaan kohdistuva erityinen oikeus on pätevä pääesineen omistajaa kohtaan.<sup>226</sup> Yksinkertaisen ainesosan voi siis katsoa aina säilyttävän tietyissä määrin itsenäisen esineoikeudellisen luonteensa riippumatta sen mahdollisesta liittämisestä pääesineeseen.

BGB 97 §:ssä on määritelty tarpeistoesine. Tarpeistoesineeksi katsotaan esine, joka ei ole pääesineen ainesosa, mutta joka on asetettu palvelemaan (zu dienen bestimmt ist) pääesineen taloudellista käyttöä ja muodostaa tietynlaisen esineellisen (räumlich) suhteen pääesineeseen. Tarpeistoesine on oikeudellisesti yksilöllinen esine, joka hyödyttää pääesineettä, mutta ei muodosta siihen ainesosilta edellytettävää sidosta.<sup>227</sup> Tarpeistoesineen puuttuminen pääesineen yhteydestä ei myöskään estä pääesineen käyttämistä. Tarpeistoesine on lähtökohtaisesti pääesineestä irrallinen esine, mutta tilanteesta riippuen siihen voi kohdistua samat oikeudelliset määrittämistoimet kuin esineeseen, jota se hyödyttää.<sup>228</sup> BGB 926 §:n mukaan kiinteistön luovutuksen yhteydessä myös tarpeistoesineen omistusoikeus voikin siirtyä luovutuksensaajalle, vaikka kiinteistön luovuttaja ei omistaisi tarpeistoesineettä, mikäli muissa pykälissä asetetut edellytykset luovutuksensaajan vilpittömästä mielestä täyttyvät.<sup>229</sup>

BGB 95 §:ssä on säädetty, että tilapäisesti kiinteistölle tai rakennukseen liitetty esine ei muodosta ainesosasuhdetta kyseiseen pääesineeseen. Pykälän mukaan myöskään sellainen esine, jonka omistaa joku muu kuin kiinteistön omistaja, ei muodosta ainesosasuhdetta kiinteistöön.

---

<sup>223</sup> Baur 2009, s. 13–14.

<sup>224</sup> Tällainen on esimerkiksi kiinteistöön liittyvä asunnonkäyttöoikeus (Wohnungsrecht). Ks. aiheesta tarkemmin Wilhelm 2019, s. 37–38. Tämä ei välttämättä poikkea juurikaan Suomen tilanteesta, vaikka sitä ei olekaan Suomessa mainittu samalla tavalla lainsäädännössä. Ks. KKO 2000:25 ja hovioikeuden perustelut, jotka korkein oikeus hyväksyi.

<sup>225</sup> Wilhelm 2019, s. 36.

<sup>226</sup> Baur 2009, s. 15. Ks. aiheesta BGHZ 61, 80 tutkielman sivulla 51.

<sup>227</sup> Tarpeistoesine voi tosin olla myös pääesineen tarkoitukselle tarpeeton esine, mutta kyseinen seikka voi toisaalta viitata tarpeistosuhteelta edellytettävien ominaisuuksien puuttumiseen. Ks. BGH NJW-RR 1990, 586, s. 12.

<sup>228</sup> Baur 2009, s. 16.

<sup>229</sup> Wilhelm 2019, s. 489–490.

BGB 97 §:ssä täsmennetään, että esineen asettaminen tilapäisesti palvelemaan toisen esineen taloudellista käyttöä ei muodosta tarpeistosuhdetta kyseiseen esineeseen, ja toisaalta tilapäinen erottaminen pääesineestä ei katkaise tarpeistosuhdetta. BGB 98 §:ssä on vielä täsmennetty BGB 97 §:n edellytystä esineen asettamisesta palvelemaan pääesineen taloudellista käyttöä. Rakennuksen taloudelliseen käyttöön kuuluvia esineitä ovat pysyvästi kiinnitetyt kalusto ja laitteet, joita käytetään taloudelliseen toimintaan (BGB 98.1 §). Säännöksen toinen momentti koskee maatilan tarpeistoa.

SchRG:ssa ja LuftFzgG:ssa käsitellään pääesineen vakuuskäytöstä aiheutuvia ainesosiin ja tarpeistoesineisiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia. Lait on muotoiltu pitkälti toisiaan vastaavasti.<sup>230</sup> Tarpeistoesineen omistusoikeuden erillisuus luo lähtökohtaisesti vahvan suojan myös kyseisten lakien tapauksissa, ja alus- tai lentokonekiinnityksen alaan ei esimerkiksi pääsääntöisesti kuulu sivullisen omistama tarpeistoesine (SchRG 31.1 § ja LuftFzgG 31.1 §).<sup>231</sup> Alukseen kohdistuva kiinnitys ei lähtökohtaisesti sovellu tarpeistoesineeseen enää sen jälkeen, kun se on irrotettu aluksesta (SchRG 31.2 § ja LuftFzgG 31.2 §), ja sama soveltuu lähtökohtaisesti myös ainesosiin, mikäli näitä ei ole irrotettu vain tilapäisesti (SchRG 31.3 § ja LuftFzgG 31.4 §).<sup>232</sup>

### 3.3.3 Ainesosa- ja tarpeistosuhteille asetetut edellytykset

Saksan oikeutta arvioitaessa tulee huomata, että Saksassa vuokrasuhde on esineoikeudellisesta näkökulmasta selkeästi vahvempi oikeus kuin Suomessa. Vuokralle antajan omistusoikeus saa sivullissuojaa myös silloin, kun vuokraesine on vuokralle ottajan hallinnassa eikä omistusoikeus ilmene julkisesta rekisteristä.<sup>233</sup> Näin ollen tarve erilaisille rekistereille on huomattavasti vähäisempi kuin esimerkiksi Suomessa,<sup>234</sup> eivätkä omistuksen yhteisyyden poikkeukselliset muodostumisedellytykset ole ongelma samalla tavalla kuin Suomessa ja Ruotsissa. Siispä rahoitusleasingtilanteissa vuokralle antajan oikeus on lähtökohtaisesti hyvin tehokkaasti suojattu jo tällä perusteella. Ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen liittyvät käytännön ongelmat koskevatkin mielestäni enemmän omistuksenpidätysehtoisia kauppoja.

---

<sup>230</sup> Rakob 2007, s. 90.

<sup>231</sup> Tästä on kuitenkin sivullisen vilpittömään mieleen liittyvä poikkeus. Ks. SchRG 31.2 § ja LuftFzgG 31.2 §.

<sup>232</sup> Kyseisissä laeissa ei ole eritelty Bestandteil-termiä eri osiin BGB:n tavoin.

<sup>233</sup> Ks. esimerkiksi Kieninger – Graziadei 2004, s. 595–596. Tässä työssä ei ole tarkoituksenmukaista analysoida kyseisen järjestelyn taustoja.

<sup>234</sup> Rakob 2007, s. 66.

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytykset poikkeavat osin Suomen mallista. Omistuksen yhteisyyttä ei esitetä samalla tavoin ainesosa- tai tarpeistosuhteen kriteerinä kuin Suomessa ja Ruotsissa, mutta näkisin sen olevan luonnollinen lähtökohta Saksassakin. Se ei vain ole samalla tavalla tulkinnanvarainen käsite. Vaikka rahoitusleasingin perusteella leasingin osapuolten oikeudet ovat vahvasti suojattuja, käsittelen ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytyksiä yleiskuvan saamiseksi. Vuokrasuhteen muodostamasta esineoikeudellisesta suojasta on olemassa myös joi-  
tain poikkeuksia, joten tältäkin osin läpikäymiselle on mielestäni perusteita.<sup>235</sup>

Saksan oikeudessa on keskeistä erottaa käytännön tasolla olennaiset ainesosat yksinkertaisista ainesosista ja tarpeistosta. Kuten aiemmin esitetystä ilmenee, olennaiseksi ainesosaksi luokiteltavan sivuesineen omistajan asema suhteessa pääesineen omistajaan on esineen liittämisen jälkeen selkeästi heikompi kuin yksinkertaisen ainesosan tai tarpeistoesineen omistajan. Rajanvedolla on merkittäviä käytännön vaikutuksia ja siitä on useampiakin oikeuden ratkaisuja. Tämän takia käsittelen kappaleessa osaksi tätä rajanvetoa.

Ainesosasuhteen merkittäviksi yleisiksi syntyedellytyksiksi on oikeuskirjallisuudessa esitetty yhdistämisen kestoa ja kiinteyttä, sivuesineen merkitystä pääesineen kokonaisuudelle ja sivuesineen yhteensovittamisen tarpeen astetta liitettäessä se pääesineeseen. Ainesosasuhteen muodostumista arvioidaan teknistaloudellisesta näkökulmasta ja kulloinkin kyseessä olevan elinkeinotoiminnan näkökulmasta.<sup>236</sup> Ainesosasuhteen syntyedellytysten voi näkemykseni mukaan katsoa olevan yksinkertaisella ainesosalla pitkälti vastaavat kuin olennaisella ainesosalla,<sup>237</sup> ja jäljempänä esitetty soveltuu pääpiirteittäin myös niihin.

Yhdistämisen kiinteyden tulee olennaisten ainesosien kohdalla olla sellainen, että ainesosan irrottamisen pääesineestä katsotaan johtavan esimerkiksi pääesineen käyttökelttomuuteen tai tuhoutumiseen. Esinettä ei katsota käyttökelttomaksi tai tuhoutuneeksi, mikäli esine on taloudellisesti käyttökelpoinen vastaavaan toimintaan vielä irrottamisen jälkeen.<sup>238</sup> Käyttökelttomuutta ei aiheuta sivuesineen irrottaminen pääesineestä siten, että pääesine on tilapäisesti

---

<sup>235</sup> Ks. esimerkiksi Wilhelm 2019, s. 489–490.

<sup>236</sup> Wilhelm 2019, s. 35.

<sup>237</sup> Baur 2009, s. 15. Syntyedellytykset poikkeavat mielestäni olennaiselta ainesosalta edellytetyn yhdistämisen kiinteyden kohdalla ja toisena poikkeuksena on BGB 94 § ja siinä luetellut nimenomaiset kohdat. Muutoin tilanteet vastaavat ainakin päällisin puolin monilta osin toisiaan.

<sup>238</sup> Ks. seuraavalla sivulla BGHZ 61,80.

käyttökelvoton, vaan vaikutuksen tulee olla lopullisempi. Sellaiset esineet, joiden irrottaminen johtaisi kyseisenlaisiin lopullisiin vaikutuksiin, ovat olennaisia ainesosia.<sup>239</sup>

Tapauksessa BGHZ 61,80 autoon oli jälkikäteen asennettu moottori omistuksenpidätysehdoin, ja autoon kohdistuvien maksujen jäätyä suorittamatta moottorin asentaja vaati moottoria takaisin itselleen. Tulkinnanvaraista oli, tuliko moottori katsoa auton olennaiseksi ainesosaksi vai ei.<sup>240</sup> Moottorin katsottiin tulleen liittämisen seurauksena auton ainesosaksi, mutta ei kuitenkaan sen olennaiseksi, vaan yksinkertaiseksi ainesosaksi. Perusteena tälle oli, että auto sekä moottori olivat käyttökelpoisia esineitä toisistaan irrottamisen jälkeenkkin, eikä moottorin irrottaminen ”tuhonnut” pääesineitä millään tavalla. Moottorin pystyi autossa korvaamaan toisella vastaavalla moottorilla.<sup>241</sup>

Ratkaisevaa arvioinnissa oli, oliko moottori irrottamisen jälkeen taloudellisesti käyttökelpoinen vastaavanlaiseseen toimintaan vai ei. Toiminnan ei kuitenkaan tarvinnut olla täsmälleen samantaista, vaan huomioon tuli ottaa eri käyttäjien erilaiset tarkoitukset.<sup>242</sup> Jotta moottori olisi voitu katsoa auton olennaiseksi ainesosaksi, olisi autolla tai moottorilla tullut olla irrottamisen jälkeen vain romuarvoa.<sup>243</sup> Tapaus osoittaa mielestäni hyvin, että yksinkertainen ainesosa jakaa lähtökohtaisesti pääesineen kohtalon, mutta siihen voi kohdistua myös erityisiä oikeuksia sen ollessa osa pääesineitä. Tuomioistuin katsoi lisäksi, että kyseinen järjestely oli tarpeellinen yhteiskunnallisesta näkökulmasta ehdollisen kaupan myyjänä toimivan osapuolen suojaksi.<sup>244</sup>

Ainesosan merkitys pääesineen kokonaisuudelle ilmenee muun muassa BGB 94 §:ssä olevista säännöksistä. Rakennuksen olennaisia ainesosia arvioitaessa tulee ottaa huomioon erilaisten rakennusten erilaiset tarpeet, ja merkitystä ei ole välttämättä sillä, onko ainesosa liitetty pääesineeseen jo rakennusvaiheessa vai vasta jälkikäteen. Rakennusten olennaisiksi ainesosiksi katsotaan yleisesti esimerkiksi lämmityslaitteisto, mutta suuren hotellin erityispiirteet huomioon ottaen myös varasähköaggregaatti on katsottu olennaiseksi ainesosaksi.<sup>245</sup> Sivuesineen

---

<sup>239</sup> Baur 2009, s. 13–14.

<sup>240</sup> Mikäli moottori olisi katsottu olennaiseksi ainesosaksi, olisi myyjällä ollut oikeus vain kauppahintaan.

<sup>241</sup> BGHZ 61,80, s. 5–6.

<sup>242</sup> Tämän voi näkemyseni mukaan katsoa osoittavan osaltaan kolmatta ainesosasuhteen edellytystä, sivuesineen yhteensovittamisen tarpeen astetta.

<sup>243</sup> BGHZ 61,80, s. 6–7.

<sup>244</sup> BGHZ 61,80, s. 7–8.

<sup>245</sup> Baur 2009, s. 13–14. Ratkaisu koskien varasähköaggregaattia on BGH NJW 1987, 3178 ja keskeiset sivut ovat s. 4–6. Vaikka juuri kyseistä esinettä ei välttämättä nykyään katsottaisi olennaiseksi ainesosaksi, ilmenee ratkaisusta mielestäni hyvin yleisempiäkin näkemyksiä pääesineen erityispiirteiden vaikutusten arvioinnista.

merkitystä arvioitaessa tulee lisäksi ottaa huomioon alueellisia näkemyksiä eri esineiden merkityksestä.<sup>246</sup>

Aluksen olennaisiksi ainesosiksi katsotaan muun muassa esineet, jotka mahdollistavat laivan pääasiallisen liikkumiskyvyn. Moottoriveneissä tämä tarkoittaa moottoria, mutta purjeveneessä moottori katsotaan vain yksinkertaiseksi ainesosaksi tai tarpeistoksi, koska moottori mahdollistaa aluksen liikkumisen vain toissijaisesti. Myöskään tutkalaitteistoa ei katsota olennaiseksi ainesosaksi. Lentokoneiden moottoreita ei katsota lentokoneen olennaiseksi ainesosaksi, koska ne ovat vaihdettavissa olevia ja niitä yleisesti vaihdellaan kyseisessä elinkeinotoiminnassa.<sup>247</sup>

Tarpeistosuhde ei edellytä yhtä tiivistä liityntää pääesineeseen kuin ainesosasuhde, eikä tarpeistoesineellä tarvitse olla samanlaista merkitystä pääesineen käyttämislle suhteen muodostumiseksi. Tarpeistosuhteenkin olemassaoloa arvioidaan kyseisen elinkeinotoiminnan näkökulmasta.<sup>248</sup> Yhdistämisen kiinteyden tulee olla sellainen, ettei tarpeistoesineitä katsota liitetyn vain tilapäisesti.<sup>249</sup> Tilapäisyys ei ilmene niinkään ajallisena kriteerinä, vaan merkityksellistä on osapuolten tarkoitus.<sup>250</sup> Aluksen tarpeistona pidetään esineitä, jotka ovat yleisesti aluksissa tarpeellisia tai juuri kyseisenlaiselle alukselle tyypillisesti tarpeellisia, mutta kulutustavaroita ei katsota tarpeistoksi.<sup>251</sup>

Ratkaisussa BGH NJW-RR 1990, 586 oli kyse rajanvedosta asunnon tarpeiston ja olennaisten ainesosien välillä. Asunnossa asunut henkilö oli puolen vuoden asumisen jälkeen rakentanut keittiön uutta kalustusta, jotka hän irrotti menetettyään asunnon hänen omaisuutensa pakkolunastuksessa. Kun asunto oli siirtynyt kiinteistön jo valmiiksi omistaneen tahon haltuun, vaati kiinteistön omistaja kalustuksen palauttamista BGB 94 §:n perusteella.<sup>252</sup>

Tuomioistuin totesi yleisesti, että olennaisiksi ainesosiksi katsotaan sellaiset esineet, joita ilman rakennusta ei voi pitää kyseisen alan yleisen näkemyksen mukaan käyttövalmiina. Olennaiseksi ainesosaksi voidaan katsoa myös esine, joka on liitetty vain rakennuksen hyödyttämiseksi, mikäli esine muun muassa liittyy kyseisen alan erityispiirteisiin, ja kyseinen esine yhdessä

---

<sup>246</sup> Ks. alueellisten näkemysten vaikutuksesta alempana sivulla BGH NJW-RR 1990, 586.

<sup>247</sup> Abraham 1974, s. 46.

<sup>248</sup> Baur 2009, s. 16.

<sup>249</sup> Ks. tilapäisyyden estävästä vaikutuksesta BGHZ 62, 49, s. 7–10.

<sup>250</sup> Ks. seuraavan sivun kappale BGB 95 §:stä.

<sup>251</sup> Abraham 1974, s. 46–47.

<sup>252</sup> BGH katsoi kalustuksen olevan kiinteistön olennainen ainesosa. Ratkaisu ei ole kuitenkaan työni kannalta niin keskeinen kuin sen perustelut.

pääesineen kanssa muodostaa yhden kokonaisuuden. Esineen tarkoitusta, olemusta sekä ominaisuuksia tulee tällöin arvioida kyseisen alan näkökulmasta, ja tehdä ratkaisu näiden seikkojen perusteella. Huomionarvoista on, että ainesosan olennaisuutta arvioitaessa tuli tuomioistuimen mukaan ottaa huomioon alueellisia näkökohtia. Olennaisuutta arvioitaessa voi merkitystä siis olla esineen maantieteellisellä sijainnilla ja ainesosan olennaisuus voi vaihdella alueittain. Arviointi kyseisissä tilanteissa tulee tehdä tapauskohtaisesti.<sup>253</sup>

BGB 95 §:n tilanteissa on kyse vain tilapäisessä tarkoituksessa pääesineeseen liitetyistä esineistä, joihin viitataan oikeuskirjallisuudessa termillä näennäisainesosa (Scheinbestandteil). Näennäisainesosa on pääesineestä itsenäinen esine.<sup>254</sup> Näennäisainesosan myöhempi erottamistarkoitus pääesineestä tulee olla todistettavissa lähtökohtaisesti jo sen pääesineeseen liittämishetkellä, ja erottamistarkoituksen tulee olla ulkoisesti havaittavissa.<sup>255</sup> Erottamistarkoituksella voi tosin olla merkitystä myös myöhemmin esitettynä, mikäli tarkoitus vain tulee ilmi ennen esineiden käyttötarkoituksen muuttamista.<sup>256</sup> Ratkaisussa BGH NJW 2017, 2099 kiinteistöllä sijainnut tuulivoimala katsottiin näennäisainesosaksi, vaikka se oli kiinteistöllä koko sen elinkaaren ajan. Erottamistarkoitus oli käynyt ilmi liittämishetkellä ja tämä oli BGH:n mukaan asiassa keskeisintä. Sillä ei ollut niinkään merkitystä, että esine oli kiinteistöllä sen koko taloudellisen käyttöiän.<sup>257</sup>

Ainesosa- ja tarpeistosuhteiden katkeamista ei näkemykseni mukaan ole säännelty lainsäädännön tasolla. Olennaisen ainesosan ainesosasuhteen katkaisemiseksi tulee ainesosa irrottaa pääesineestä fyysisesti. Irrottamista ennen ei siihen voi kohdistua erillisiä oikeuksia.<sup>258</sup> En näkisi kuitenkaan esteitä yksinkertaisten ainesosien ja tarpeiston erottamiseen pääesineestä. Näihin voi yleisesti kohdistua oikeuksia niiden ollessa liitettyinä pääesineeseen, ja niihin kohdistuvat oikeudet voivat olla kolmatta sitovia, mikäli kyse on esimerkiksi esineiden vuokrauksesta.

### 3.3.4 Vertailu Saksan ja Suomen välillä

Leasingjärjestelyn esineoikeudelliset vaikutukset poikkeavat Saksassa monin osin Suomen mallista. Leasingin vuokraluonteen perusteella rahoitusleasingin osapuolet eivät ole Saksassa

---

<sup>253</sup> BGH NJW-RR 1990, 586, s. 4–6.

<sup>254</sup> Näennäisainesosan luonne ei kuitenkaan ole tässä suhteessa muuttumaton. Ks. Giesen 2002, s. 707–718.

<sup>255</sup> BGH NJW 2017, 2099, s. 4–5.

<sup>256</sup> Ks. myöhempi erottamistarkoitus -ilmaisun merkityksestä BGHZ 131, 368, s. 4–5.

<sup>257</sup> Ks. BGH NJW 2017, 2099, s. 7–9.

<sup>258</sup> BGHZ 165, 184, s. 5–6.

samalla tavalla alttiita oikeuksiensa menetyksille kuin Suomessa. Vuokralle antaja saa tehokkaasti suojaa omistukselleen, eikä hänellä ole riskiä omaisuutensa menettämisestä niissäkään tapauksissa, kun omistusta ei voi julkistaa. Tilannetta ei muuta se, että leasingesine on vuokralle ottajan hallussa.

Vuokrauksen erilainen kohteleminen Saksan oikeudessa ilmenee niin ikään järjestelyn rinnastamattomuutena omistuksenpidätysehtoiseen kauppaan.<sup>259</sup> Osapuolten ei lähtökohtaisesti tarvitse huomioida tätä seikkaa leasingjärjestelyn suhteen. Nämä oikeusjärjestysten lähtökohtaiset eroavaisuudet ovat erittäin tärkeitä havaita maiden välisessä liiketoiminnassa, koska esimerkiksi tuotaessa esine Saksasta Suomeen ei rahoitusleasingjärjestely vuokraluonteensa nojalla nauti ollenkaan samanlaista sivullissuojaa Suomessa kuin Saksassa. Samaten tulee leasingiä arvioitaessa ottaa huomioon järjestelyn mahdollinen rinnastaminen omistuksenpidätysehtoiseen kauppaan Suomessa. Esimerkiksi Saksassa sallittu vuokrakauden jälkeinen esineen omistusoikeuden järjestely voisi Suomessa johtaa järjestelyn arvioimiseksi omistuksenpidätysehtoisena kauppana.

Leasingjärjestelyn rakenne voi olla samanlainen kuin Suomessa käytettävässä tavassa, mutta leasing voi rakentua myös ”nelitahoiseksi” järjestelmäksi, jossa vuokralle antaja hankkii rahoituksen erilliseltä taholta. Tällä ei kuitenkaan ole näkemykseni mukaan vaikutuksia ainesosa- ja tarpeistosuhteen osalta niin Saksan kuin Suomenkaan oikeudessa. Leasingille on velvoiteoikeudellisesta näkökulmasta tunnustettu Saksan oikeuskäytännössä omia erityispiirteitään, jotka erottavat sen tavanomaisesta esineen vuokrauksesta. Käytännön tasolla siis osapuolten vastuut ja velvoitteet määräytyvät eri tavoin Suomessa ja Saksassa.

Suomen oikeuden näkökulmasta vuokralle antajan vastuut ovat laajemmat kuin Saksassa, eikä vuokrasuhteesta poikkeavalle arvioinnille ole Suomen oikeuskäytännössä katsottu olevan perusteita. Saksassa puolestaan vuokralle ottajan vastuut ovat laajemmat, ja vastuiden voi Suomen oikeuden näkökulmasta katsoa olevan suhteellisen ankarat verrattuna tyypilliseen vuokrasuhteeseen. Suomen oikeudessa ei ole InsO 108 §:n kaltaista säännöstä, joten rahoittajan saamiset ovat epävarmemmat insolvenssimenettelyssä Suomessa. Suomalaisten tahojen taasen tulee havaita kyseisen pykälän soveltamisalarajoitukset, jottei synny kuvaa liian suotuisasta rahoitusleasingin suojaamisesta Saksan oikeuden insolvenssimenettelyissä. Nämä asiat tulee ottaa

---

<sup>259</sup> Rinnastus ei näkemykseni mukaan ole ainakaan yhtä selkeä ja merkityksellinen kuin Suomessa. Voi silti hyvin olla, että tietyissä tilanteissa rinnastus on mahdollista tehdä.

huomioon käytännön toiminnassa ja toisaalta myös sopimukseen sovellettavaa lainsäädäntöä arvioitaessa.

Moni Saksan oikeudessa esitetty yleinen edellytys ainesosa- tai tarpeistosuhteen muodostumiselle on samanlainen kuin Suomessa. Esineiden välillä tulee olla tietynlainen fyysinen yhteys, sivuesinettä tulee käyttää pääesineen hyödyksi eikä tilapäinen liittäminen vielä muodosta ainesosa- tai tarpeistosuhteen edellyttämää liityntää. Kyseisten edellytysten painotukset kuitenkin vaihtelevat Saksan oikeuden eri ainesosien ja tarpeiston kohdalla, mikä poikkeaa Suomen mallista. Suomen oikeudessa ei mielestäni liioin tunnusteta eri maantieteellisten alueiden vaikutuksia ainesosa- ja tarpeistosuhteen arviointiin.

Itse ainesosien ja tarpeiston teoreettinen jaottelu poikkeaa huomattavasti Suomen mallista. Hyvin ilmeinen eroavaisuus Saksan mallissa on ainesosien ja tarpeiston jaottelu kolmeen eri kategoriaan, joilla kaikilla on omanlaisensa oikeusvaikutukset. Vaikka Suomessakin on teoriassa erotettu ainesosa ja tarpeisto toisistaan, ei niiden käytännön soveltamisessa kuitenkaan ole eroa. Huomattava ero Suomen oikeuteen on Saksan oikeuden mukaiset olennaisen ainesosan oikeusvaikutukset. Olennaiseen ainesosaan kohdistuvat oikeudet katkeavat liittämishetkellä, ja entisellä omistajalla on vain saamisoikeus pääesineen omistajalta. Olennaista ainesosaa koskevat oikeudet eivät ole siis päteviä edes osapuolten välillä. Yksinkertainen ainesosa ja tarpeistoesine muistuttavat oikeusvaikutuksiltaan enemmän Suomen oikeuden aineosia ja tarpeistoa.<sup>260</sup> Näihin voi kohdistua erillisiä oikeuksia, mutta oikeudet eivät saa välttämättä sivullissuojaa.

Käytännön kannalta oppien eroilla ei ole niin suurta vaikutusta työni mukaisissa tilanteissa, vaan merkityksellisempi on rahoitusleasingin vaikutus. Kun rahoitusleasingillä hankittu esine tuodaan Saksasta Suomeen, sen sivuesineeseen kohdistuvat oikeudet eivät saa Saksan oikeuden tapaista suojaa sivullissuhteessa, mutta ovat sitovia osapuolten kesken. Sivullissitovuudessa tapahtuu siis merkittävä muutos. Saksassa perustetut olennaiseen ainesosaan kohdistuvat oikeudet voisivat teoriassa olla sitovia Suomessa, mutta tämä ei välttämättä ole mahdollista esineoikeuksien pysyvyyden periaatteen nojalla.<sup>261</sup> Siirrettäessä esine Suomesta Saksaan saa

---

<sup>260</sup> Tarkoitan tässä etenkin käytännön vaikutuksia. Teoreettiseen näkökulmaan ei ole tarkoituksenmukaista perehtyä esitettyä laajemmin tässä työssä.

<sup>261</sup> Esineoikeuksien pysyvyyden periaatteen mukaan oikeuden perustamismaassa pätevästi perustettu oikeus pysyy voimassa toisessa maassa, vaikka oikeuden perustaminen kyseisellä tavalla ei olisikaan tämän toisen maan lakien mukaan pätevä. Vastaavasti pätemättömästi ensimmäisessä maassa perustettu oikeus ei saa toisessa maassa suojaa, vaikka kyseisen toisen maan oikeusjärjestyksen edellytykset oikeuden perustamiselle olisivatkin täyttyneet. Koska Saksassa ei olennaiseen ainesosaan voi kohdistua oikeuksia ennen sen irrottamista pääesineestä, ei siihen kohdistettu oikeus olisi periaatteen mukaan Suomessakaan pätevä, vaikka Suomessa kyseiseen

sivuesineen omistaja jo rahoitusleasingin vuokraluonteen nojalla vahvan suojan,<sup>262</sup> ja sivuesineen omistaja on huomattavasti turvatummassa asemassa kuin Suomessa.

Mikäli tilannetta arvioidaan puhtaasti ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevan opin näkökulmasta, olisi suomalaisen myyjän mahdollista menettää omistuksenpidätysehdoin myymänsä sivuesineen omistusoikeus Saksassa, jos sivuesine katsottaisiin pääesineen olennaiseksi ainesosaksi. Myyjällä olisi edelleen saamisoikeus esineen hinnasta, mutta hänen saamistaan ei enää suojaisi mikään vakuus. Ostajan saannon voisi siis katsoa olevan pysyvä, eikä myyjä voisi varmistaa saamisiaan omistusoikeutta pidättämällä. Tällainen tilanne voisi olla käsillä, mikäli esine hankittaisiin Suomesta, vietäisiin Saksaan ja liitettäisiin Saksassa toiseen esineeseen. Olennaiseksi ainesosaksi katsomisen oikeusvaikutukset ovat siten voimakkaammat Saksassa kuin Suomen oikeuden ainesosa- ja tarpeistosuhteen. Tällainen tilanne ei kuitenkaan lähtökohdaisesti realisoidu leasingvuokraustilanteissa.

Yksinkertaisen ainesosan oikeudellinen merkitys vastaa puolestaan enemmän Suomen opin mukaisia vaikutuksia. Kuten ratkaisussa BGHZ 61,80 ilmeni, sivuesineeseen kohdistuva oikeus oli velvoittava osapuolten kesken. Oikeus ei kuitenkaan olisi ollut pätevä sivullisia kohtaan. Sama pätee ainesosaan ja tarpeistoon kohdistuvaan oikeuteen Suomessa. Tarpeistoesineen osalta on Saksan oikeudessa mielestäni enemmän tulkinnanvaraa sen suhteen, katsotaanko tarpeistoesine kuuluvaksi pääesineen oikeuden alaan, ja se voidaan katsoa myös pääesineestä oikeudellisesti irralliseksi. Ainesosa- ja tarpeistosuhteiden katkeamisenkin edellytykset poikkeavat Suomen oikeudesta monilta osin, kuten Saksan ja Suomen opit ylipäättään. Katkeamisedellytysten kohdalla tulee hahmottaa vuokrasuhteen vaikutukset Saksan oikeudessa sekä olennaisiin ainesosiin kohdistuvat oikeusvaikutukset.

Alusten ja lentokoneiden osalta sääntely Saksassa vastaa tietyin osin Suomessa sovellettavaa oppia. Aluksessa olevat esineet jaotellaan ainesosiin, tarpeistoon ja varusteisiin. Tulee kuitenkin huomata, että aluksen moottori katsotaan lähtökohdaisesti olennaiseksi ainesosaksi, joten siihen ei voi pidättää minkäänlaisia oikeuksia liittämisen jälkeen. Tällä voi olla käytännön merkitystä vietäessä esine Suomesta Saksaan. Lentokoneiden moottoreihin voi puolestaan kohdistua erityisiä oikeuksia, koska niitä ei katsota olennaisiksi ainesosiksi.

---

esineeseen voisikin kohdistua oikeuksia sen ainesosaluonteesta riippumatta. Ks. periaatteesta Kaisto – Tepora 2012, s. 46.

<sup>262</sup> Ks. Rakob 2007, s. 95.

Saksan oikeudessa ei nähdäkseen ole mahdollista rekisteröidä ainesosiin ja tarpeistoon kuuluvia oikeuksia kiinteistöjen, alusten tai lentokoneiden osalta.<sup>263</sup> Näillä ei tosin olisi merkitystään samaan tapaan kuin Suomessa, koska vuokrasuhteen nojalla saatava sivullissuoja on monessa tilanteessa varmasti riittävää. Tuotaessa esine Saksasta Suomeen olisi kirjaamismahdollisuus suomalaiseseen rekisteriin kuitenkin tärkeä sivullissuojan saamiseksi. Tämä ei ole mahdollista Suomessa kuin kiinteistöjen osalta ja silloinkin tietyin ehdoin. Tuotaessa esine Saksasta Suomeen on esineen omistusoikeudelle Suomessa siis vaikea saada luotua sivullisia kohtaan pätevää oikeutta.

Kaiken kaikkiaan Saksan oikeuden säännökset poikkeavat monilta osin Suomen vastaavista säännöksistä. Rahoitusleasingissä tulee ottaa huomioon vuokralle antajan ja -ottajan erilaiset velvoiteoikeudelliset lähtökohdat. Koko järjestelyä on toisaalta suojattu lähtökohtaisesti paljon tehokkaammin Saksassa kuin Suomessa, ja sivullissuoja on rahoitusleasingin nojalla Saksassa vahva. Tämä ero on erittäin tärkeää havaita maiden välisessä vaihdannassa.

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskeva oppi poikkeaa Saksassa teoreettisella tasolla selkeästi suomalaisesta vastinparistaan. Olennaiseksi ainesosaksi arvioimisen vaikutukset ovat laajakantoisempia kuin Suomen oikeuden ainesosa- ja tarpeistosuhteen osalta, yksinkertaisen ainesosan oikeusvaikutukset vastaavat pitkälti Suomen oikeutta, ja tarpeistosuhteen syntyedellytykset ja oikeusvaikutukset voivat tapauskohtaisesti olla hieman tulkinnanvaraisemmat kuin Suomessa. Käytännön tilanteissa saksalaisen opin mukaiset oikeudet ainesosa- ja tarpeistoesineisiin olisivat tästä huolimatta mahdollisia myös Suomessa. Vietäessä esine puolestaan Suomesta Saksaan tulisi ottaa huomioon olennaisiin ainesosiin kohdistuvat oikeusvaikutukset.

---

<sup>263</sup> BGB 232 §:ssä ei mainita ainesosien ja tarpeiston kirjaamismahdollisuutta eikä tarpeiston kirjaamista mainita SchRG:ssa eikä LuftFzg:ssa. Tällainen mahdollisuus ei ole tullut esiin myöskään missään läpikäymässäni materiaalissa.

## 4 ONGELMANRATKAISUKEINOJA RAJAT YLITTÄVÄÄN VAIHDANTAAN

### 4.1 Valitut lähtökohdat

Kuten aiemmassa luvussa kävi ilmi, liittyy rajat ylittävään vaihdantaan ongelmia ja epävarmuutta sopimuksen osapuolten näkökulmista. Kun esine tuodaan Suomeen ja liitetään toiseen esineeseen, ei ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumista kyetä aina estämään. Muodostumisen estäminen on mahdollista MK 14:4 §:n mukaisissa tilanteissa, mutta ei juurikaan muutoin. Esineeseen kohdistuvan oikeuden omistaja voi siis olla altis oikeutensa menetykselle sivullisuhteessa, ja tämän voi mielestäni katsoa haittaavan elinkeinotoimintaa ja kansainvälisen vaihdannan kehittymistä.

Koska esineoikeudellinen sääntely on pitkälti pakottavaa eikä siitä voi poiketa sopimuksenva-raisesti,<sup>264</sup> tulee siitä aiheutuvia ongelmia nähdäkseni arvioida lainsäädännön ja oikeusjärjestelmän kehittämisen tasolla.<sup>265</sup> Kehittämisen lähtökohta voi olla joko kansallinen tai kansainvälinen, ja molempiin lähtökohtiin sisältyvät omat hyvät ja huonot puolensa.<sup>266</sup> Keskityn tässä luvussa puhtaasti Suomen oikeuden näkökulmaan, koska Ruotsin ja Saksan lainsäädännön kehittämisehdotukset edellyttäisivät mielestäni työn laajuutta syvempää perehtymistä kyseisiin maihin.

Keskeisenä keinona Euroopassa on tyypillisesti pidetty kansainvälisellä tasolla tapahtuvaa aineellisen oikeuden yhdenmukaistamista,<sup>267</sup> ja tällaista voisi olla esimerkiksi EU:n tasolla säädettävä esineoikeudellinen lainsäädäntö.<sup>268</sup> Oikeuden yhdenmukaistamista kansainvälisellä tasolla voidaan kuitenkin pitää ratkaisuna, joka on haasteellinen toteuttaa ja vie toteutuessaan paljon aikaa.<sup>269</sup> Kyseiset seikat korostuvat etenkin esineoikeudessa, jossa esimerkiksi esineoikeudelle keskeisen sivullissitovuuden kriteerit voivat määräytyä hyvin eri tavoin eri

---

<sup>264</sup> Kartio 2001, s. 52–53.

<sup>265</sup> Yksi vaihtoehto olisi lisäksi lainvalintasääntöjen kehittäminen. En kuitenkaan käsittele työssäni erilaisia lainvalintasääntöjä. Ks. tutkielman sivu 28.

<sup>266</sup> Ks. esimerkkinä jaottelusta Juutilainen 2018, s. 27–28 ja jaottelun eri lähtökohtien ominaisuuksista s. 28–66.

<sup>267</sup> Juutilainen 2018, s. 27.

<sup>268</sup> Tämä voitaisiin esimerkiksi toteuttaa ottamalla EU:n tasolla käyttöön DCFR-esityksen mukaisia esineoikeudellisia mallisääntöjä. Ks. mallisäännöistä DCFR:n yhdeksäs kirja, Bar – Clive – Schulte-Nölke 2009, s. 447 alkaen.

<sup>269</sup> Juutilainen 2018, s. 67. Oikeuskirjallisuudessa on lisäksi esitetty ajatus, että erot eri maiden välillä ovat niin suuria, ettei kansainvälisen esineoikeuden kehittäminen ole lähitulevaisuudessa ollenkaan mahdollista. Ks. van Erp 2011, s. 238, vaikka van Erp päätyykin vastakkaiseen lopputulokseen.

oikeusjärjestyksissä.<sup>270</sup> Niinpä pidän tällaisten keinojen käytännön vaikutusmahdollisuuksia vähäisinä työni kannalta.

Kansainvälisten esinetyyppikohtaisten<sup>271</sup> sopimusten ja rekisterien kohdalla haasteita voivat aiheuttaa näiden lähtökohtaiset eroavaisuudet yksittäisen valtion lainsäädännöstä. Tällöin niiden käyttöönotto ja soveltaminen voi kyseisen valtion kohdalla olla haastavaa. Näkisin esinetyyppikohtaisilla sopimuksilla ja rekistereillä olevan kuitenkin hieman paremmat soveltamisedellytykset kuin edellä mainitulla aineellisten oikeuksien yhdenmukaistamisella, ja rekisterien avulla voitaisiin julkistaa esineisiin kohdistuvat oikeudet monen valtion osalta. Kyseisistä keinoista voisi siis olla apua työssäni esiin tulleisiin ongelmiin.

Kansallisen lainsäädännön kehittämisen on katsottu tarjoavan mahdollisuuden eri valtioiden lainsäädäntöjen yhdenmukaistumiselle, mutta toisaalta myös entistä laajemmalle pirstaloitumiselle. Kansallisten oikeuksien kehitykseen saattaa liittyä erilaisia vaikutteita,<sup>272</sup> ja lainsäädännöt voivat kehittyä erilaisiin suuntiin. Kyseisen tavan onkin katsottu yhdenmukaistamisen sijasta pikemminkin pysyttävän voimassa kansallisista säännöksistä johtuvia eroja.<sup>273</sup> Työssäni esiin tulleisiin ongelmiin nähden voisi kansallisista keinoista silti olla merkittävää hyötyä.

Kun keskitytään tietyn ongelman ratkaisemiseen puhtaasti kansallisesta näkökulmasta, voidaan kyseiseen ongelmaan mielestäni puuttua yksittäisen valtion tasolla tehokkaasti. Tällöin on mahdollista ottaa huomioon kansallisen oikeuden erityispiirteet, ja laatia nämä mahdollisimman hyvin huomioon ottavia ratkaisuja. Valittujen ratkaisujen muuttaminen voi lisäksi olla suhteellisen nopeaa, mikäli valittu ratkaisu ei osoittautuisikaan sopivaksi. Tämäkin näkökohta on mielestäni hyvä ottaa huomioon, koska absoluuttista varmuutta minkään keinon tehokkuudesta ei varmastikaan kyetä ennakolta saamaan.

Kaksi työhöni parhaiten soveltuvaa kansallista keinoa ovat mielestäni ”grace period” -mallin mukainen menettely ja kansallisten lakien kehittäminen<sup>274</sup> laajentamalla kirjattavien oikeuksien

---

<sup>270</sup> Juutilainen 2018, s. 2–3. Kansainvälisessä lainsäädännössä on lisäksi monia ennakkollisia haasteita, jotka tulee ratkaista ennen lainsäädännön yhdenmukaistamista. Ks. esimerkiksi EU:n tasolla Goessl 2012, s. 64–67 ja Pohjoismaiden ja Saksan oikeusjärjestysten eroista teoreettisella tasolla Faber 2008.

<sup>271</sup> Tarkoitin esinetyyppikohtaisuudella sitä, että toimi kohdistuu vain yhdentyypisiin esineisiin. Yhdentyypisiä esineitä koskeva rekisteri olisi tässä tarkoituksessa esimerkiksi ilma-aluksia ja niiden ainesosia ja tarpeistoa koskeva rekisteri tai rautatiekalustoa koskeva rekisteri.

<sup>272</sup> Kuten esimerkiksi erilaiset uskonnot eri maissa. Ks. van Erp 2011, s. 238.

<sup>273</sup> Juutilainen 2018, s. 65–66.

<sup>274</sup> Selvyyden vuoksi todettakoon, että tarkoitan kehittämisellä tässä yhteydessä jo olemassa olevien menetelmien muokkaamista ja parantamista. Kyse ei ole siis uusien menetelmien luomisesta, ja tämä on lähtökohta koko luvussa.

alaa. Kuten aiemmin on tullut ilmi, voidaan Suomessa kiinnittää aluksia, ilma-aluksia ja tiettyjä muita ajoneuvoja, mutta näiden ainesosia ja tarpeistoa ei voi kiinnittää erikseen.<sup>275</sup> Kyseisistä laeista ei ole siis tällä hetkellä apua ainesosa- ja tarpeistosuhteen ehkäisemiseen.

Mielestäni kolme mahdollista vaihtoehtoa nykytilanteen kehittämiseen ovat täten kansainväliset sopimukset ja rekisterit, ”grace period” -malli sekä kansallisen lakien kehittäminen. Keski- tyn seuraavissa alaluvuissa näihin.

#### *4.2 Kansainväliset esinetyyppikohtaiset sopimukset ja rekisterit*

Yksi vaihtoehto ratkaista lainsäädäntöjen eroista aiheutuvia haasteita voisi olla tiettyjä esine- tyyppejä koskevat kansainväliset sopimukset ja rekisterit.<sup>276</sup> Kansainvälinen rekisteri täyttäisi mielestäni julkisuusperiaatteen vaatimukset Suomessa, ja julkistamalla oikeutensa tällaisessa rekisterissä voisi ulkomailta Suomeen tuodun esineen leasingvuokralle antaja estää ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumisen, kun vuokrattu esine liitetään toiseen esineeseen tai tuodaan toisen esineen yhteyteen. Näin ollen voitaisiin välttyä oikeuksien menetyksiltä silloin, kun esine tuodaan Suomeen toisesta valtiosta.

Sivullisen ei voisi myöskään katsoa saavan vilpittömän mielen suojaa sen jälkeen, kun rekiste- röinti olisi tehty, ja rekisterin avulla voisi mielestäni olla helppo määrittää esineeseen kohdis- tuvien oikeuksien etusijajärjestys riippumatta siitä, missä maassa oikeudet olisivat luotuja. Kan- sainväliseen rekisteriin voisi tämän ohella olla mahdollista kirjata puhtaasti kansallisia oikeuk- sia, jolloin voitaisiin välttyä useiden eri rekisterien käytöltä.<sup>277</sup>

Kansallisten sääntelyjen eroista aiheutuvat ongelmat ovat kansainvälisiä sopimuksia ja rekiste- reitä sovellettaessa edelleen olemassa, mutta niistä ei aiheutuisi ongelmia kansainvälisessä vaihdannassa. Tällaisella tavalla ratkaistaisiin ongelmia näkemykseni mukaan tosin vain sekto- rikohtaisesti, eikä sääntelyä voisi soveltaa yleisesti. Erilaisille aluksille tulisi todennäköisesti luoda omat rekisterinsä, jolloin kyseinen keino vaikuttaa oman työni kannalta hitaalta ja työ- läältä vaihtoehdolta. Puhtaasti kansainvälisen vaihdannan näkökulmasta arvioituna, edistystä voisi mielestäni silti katsoa tapahtuvan. Yhden rekisterin kehittäminen voisi lisäksi toimia

---

<sup>275</sup> Tepora 2009, s. 634.

<sup>276</sup> Tällaisia ovat esimerkiksi kansainvälisiä vakuusoikeuksia koskeva Kapkaupungin yleissopimus (Kap- kaupunki, 2001) ja ehdotus EU:n yhteisestä kiinteän omaisuuden kirjaamisrekisteristä. Ks. kirjaamisrekisteristä Ploeger – Loenen 2012.

<sup>277</sup> Esimerkiksi Kapkaupungin yleissopimuksen mukaiseen rekisteriin on katsottu voivan kirjata myös kansallisia oikeuksia. Ks. Kreuzer 2012, s. 303.

esimerkkinä tulevaisuuden vastaaville malleille,<sup>278</sup> ja yhteen rekisteriin liittyminen voisi toisaalta tarjota yksittäiselle valtiolle kannustimia liittyä myös muihin sopimuksiin tai rekistereihin.

Yksi esimerkki työni aiheen kannalta keskeisestä kansainvälisestä sopimuksesta on kansainvälisiä vakuusoikeuksia koskeva Kapkaupungin yleissopimus (Kapkaupunki, 2001). Kapkaupungin yleissopimuksen mukaisesti eri esinetyypeille voidaan luoda kansainväliset rekisterit,<sup>279</sup> ja sopimuksessa säädetään kirjaamisen ja vakuutta koskevan sopimussuhteen oikeusvaikutuksista. Näin ollen kyetään julkaisemaan esineeseen kohdistuvia oikeuksia, ja kirjattuihin oikeuksiin sovelletaan yhtäläisiä sääntöjä sopimukseen liittyneissä maissa. Yleissopimuksen nojalla perustettuja rekistereitä ovat muun muassa lentokoneita ja rautatiekalustoa koskevat rekisterit.<sup>280</sup> Sopimuksen avulla voitaisiin siten ehkäistä työssäni esiin tulleita ongelmia tällä hetkellä ainakin kyseisten kahden esinetyypin osalta. Kapkaupungin yleissopimus on laajalti käytössä,<sup>281</sup> joten siihen liittymällä voitaisiin sen soveltamisalalla toteuttaa tehokas julkivarmistus monen valtion osalta.

Kansainväliseen sopimukseen liittyminen ja sen soveltaminen voi kuitenkin olla haastavaa, mikäli sopimuksen oikeudelliset lähtökohdat poikkeavat huomattavasti valtion omasta lainsäädännöstä. Kapkaupungin yleissopimuksen soveltamistilanteissa ei suojata osapuolten vilpittömiä mieliä samaan tapaan kuin Suomessa. Rekisteröidyn oikeuden haltijalla on parempi oikeus esineeseen suhteessa samaan esineeseen kohdistuvaan rekisteröimättömään oikeuteen, vaikka rekisteröimätön oikeus olisi luotu ennen rekisteröityä, ja rekisteröidyn oikeuden haltija olisi ollut tästä rekisteröimishetkellä tietoinen.<sup>282</sup>

Ongelmia voisi aiheutua myös tilanteissa, joissa rekisteröidyn lentokoneen moottori irrotetaan ja siirretään toiseen lentokoneeseen. Yleissopimuksessa ei ole säännöksiä siitä, kuuluuko moottori vielä irrottamisen jälkeen vakuuden alaan, joten tilannetta säänneltäisiin todennäköisesti

---

<sup>278</sup> Yhtenäisen rekisterin käyttöönotto tarjoaisi aineistoa uusien rekisterien käyttöönoton arvioimiseksi. Ks. Juutilainen 2018, s. 287.

<sup>279</sup> On tosin huomattava, että Kapkaupungin yleissopimusta sovelletaan ja rekistereitä laaditaan vain sellaisille teollisuuden aloille, joiden osalta on laadittu erillinen protokolla (art. 49). Sopimuksen ja erilaisten rekisterien soveltamisala ei siis ole automaattisesti laaja. Soveltamisalaa pyritään kuitenkin jatkuvasti laajentamaan, muun muassa rakentamiseen liittyviin laitteisiin. Ks. kyseisen laajennuksen sisällöstä Gabriel 2015, s. 67–70.

<sup>280</sup> Protocol to the convention on international interests in mobile equipment on matters specific to aircraft equipment (Cape Town, 2001) ja Luxembourg protocol to the convention on international interests in mobile equipment on matters specific to railway rolling stock (Luxembourg, 2007).

<sup>281</sup> Kapkaupungin yleissopimuksessa on 82 sopimusvaltiota sekä EU. Sopimusvaltioihin kuuluu muun muassa Ruotsi.

<sup>282</sup> Wassgren 2004, s. 562.

Suomen oikeuden mukaan. Suomen oikeuden mukaan moottori voidaan tällöin katsoa jälkimmäisen lentokoneen ainesosaksi ja tarpeistoksi, mikä ei yleissopimuksen näkökulmasta olisi välttämättä tavoiteltava tulos.<sup>283</sup> Sopimuksen tehokas soveltaminen Suomessa edellyttäisi siis todennäköisesti merkittäviä muutoksia esineoikeuden säännöksiin ja periaatteisiin.

Vaikka Kapkaupungin yleissopimukseen sisältyy monia työni kannalta hyviä piirteitä, en pidä todennäköisenä, että Suomi liittyisi juuri siihen. Tämä johtuu pitkälti liittymisen edellyttämistä laajoista muutoksista esineoikeudessamme. Kapkaupungin yleissopimuksen erot suomalaiseen oikeusjärjestelmään havainnollistavatkin mielestäni hyvin kansainvälisiin sopimuksiin ja rekistereihin liittyviä haasteita. Niiden käyttöönotto voi edellyttää kansallisten säännösten ja esineoikeuden periaatteiden muokkaamista, mutta tämä on todennäköisesti väistämätöntä tietyssä määrin, mikäli kansainvälistä vaihdantaa halutaan esineoikeuden näkökulmasta jollain tavoin edistää. Yksin muutostarvetta ei voikaan mielestäni pitää yleisenä esteenä kansainväliseen sopimukseen liittymiselle.

Siitä huolimatta, että Kapkaupungin yleissopimukseen liittyminen ei olekaan todennäköistä, ei se mielestäni sulje pois vaihtoehtoa, että jokin muu kansainvälinen esinetyyppikohtainen sopimus tai rekisteri voisi tulevaisuudessa tulla sovellettavaksi Suomen osalta. Näiden soveltamis-edellytyksiä voisikin mielestäni edistää kansallisilla menetelmillä, kuten kansallisia lakeja kehittämällä. Jos esimerkiksi lakia kiinnityksestä ilma-aluksiin kehitettäisiin sisällöllisesti Kapkaupungin yleissopimuksen suuntaan, voisi kynnys kyseisen tai vastaavanlaisen sopimuksen soveltamiseen laskea ajan mittaan. Näin ollen eri keinojen kehittäminen ei välttämättä sulje pois toisen keinon soveltamista myöhemmin, vaan eri keinot voivat tukea toisiaan.

Kansainvälisten esinetyyppikohtaisten sopimusten ja rekisterien hyödyt ovat mielestäni selkeät. Niiden avulla kyetään luomaan sivullisittomuuden vaatima julkisuus oikeuksille, ja rekisterien avulla voidaan pysyttää voimassa esineeseen kohdistuvat oikeudet esineen siirtyessä valtiosta toiseen.<sup>284</sup> Rajat ylittävä vaihdanta voisi työni tilanteissa selkeytyä monin tavoin. Näin ollen ei kyseisiä keinoja tule mielestäni pitää poissuljettuina vaihtoehtoina tulevaisuuden vaihtoehtoja arvioitaessa, ja kansallisen oikeuden yhteensovittamista kansainvälisiin malleihin tulisi edistää tehtäessä kansallisia suunnitelmia ja toimenpiteitä. Lyhyellä aikavälillä kyseiset keinot eivät kuitenkaan todennäköisesti tuota ratkaisuja työssäni esiin tulleisiin ongelmiin.

---

<sup>283</sup> Wassgren 2004, s. 563.

<sup>284</sup> Molempien valtioiden tulee luonnollisesti tällöin kuulua samaan sopimukseen tai rekisteriin, jotta tämä on mahdollista.

### 4.3 Vapajakso eli ”grace period”

Yksi kansallinen keino voisi olla ulkomailta tuotaville esineille Suomessa myönnettävä vapaajakso<sup>285</sup> eli ”grace period”. Vapajakso tarkoittaa tiettyä aikaväliä,<sup>286</sup> jonka aikana toisesta maasta tuotavaan esineeseen kohdistuviin oikeuksiin ei vielä sovelleta joitain vastaanottavan maan säännöksiä, esimerkiksi säännöksiä sivullissuojan määräytymisestä.<sup>287</sup>

Tällainen menettely on näkemykseni mukaan keskeinen esimerkiksi tilanteissa, joissa ensimmäisessä maassa perustettu esineeseen kohdistuva oikeus ei sellaisenaan saisi sivullissuojaa vastaanottavassa maassa. Mikäli vapaajakson aikana toteutettaisiin sivullissuojan saamiselle vastaanottavassa maassa asetetut edellytykset, katsottaisiin oikeuden olleen tehokas vastaanotavassakin maassa oikeuden alkuperäisestä perustamishetkestä alkaen.<sup>288</sup> Menettelyn voi nähdä kansainvälisen tason ongelmanratkaisukeinona, ja se voisi ehkä mielestäni olla vapaajaksolle optimaalinen taso. Vapajakso voi kuitenkin olla sovellettavissa puhtaasti kansallisellakin tasolla, kuten Sveitsissä on tehty.<sup>289</sup>

Työni kannalta voidaan kuvitella tilanne, jossa vuokrattu irtain esine tuodaan Saksasta Suomeen ja liitetään toiseen esineeseen. Vuokrasuhde ei Suomessa estä ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumista julkistamattomana samalla tavalla kuin Saksassa, ja vuokralle antajalle olisi oletettavasti keskeistä saada ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostuminen estettyä Suomessa jollain muulla tavalla. Vapajakson aikana esineeseen eivät vielä soveltuisi Suomen oikeuden esineoikeudelliset säännökset, ja ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostuminen voitaisiin estää kirjaamalla oikeus vapaajakson aikana liikenneasioiden rekisteriin tai muuhun soveltuvaan rekisteriin.<sup>290</sup> Näin ollen voitaisiin mahdollisesti estää ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumisen perusteella aiheutuvia yllättäviä oikeudenmenetyksiä.

Julkisuusperiaatteen näkökulmasta vapaajakso olisi todennäköisesti ongelmallinen ratkaisu, mikäli kyseisestä menettelystä ei voisi saada tietoa jostain julkisesta lähteestä. Oikeussuhteiden julkisuus on hyvin keskeinen edellytys Suomessa, ja edellytyksen täyttymisen tulisi olla mielestäni lähtökohtana vapaajaksonkin osalta. Muutoin vapaajakson soveltaminen olisi

---

<sup>285</sup> Tämä on oma käänökseni käsitteestä.

<sup>286</sup> Tämä voisi olla kolme tai neljä kuukautta. Ks. Bar – Drobnig 2004, s. 468–469.

<sup>287</sup> Kreuzer 2012, s. 311–312.

<sup>288</sup> Kreuzer 2012, s. 312.

<sup>289</sup> Ks. Kreuzer 2012, s. 312. Sveitsissä vapaajakso on mahdollinen tosin vain omistuksenpidätysehtojen osalta.

<sup>290</sup> Näin etenkin teorian tasolla. Käytännössä tämä on hankalaa, koska irtainten esineiden ainesosien ja tarpeiston rekisteröimismahdollisuuksia on tällä hetkellä niukasti.

ristiriidassa monen esineoikeudellisen periaatteen kanssa, ja menettely voisi haitata liiallisesti tehokasta vaihdantaa. Vapaajakson käyttöönotto voisi edellyttää jonkinlaisen rekisterin luomista menettelyä varten.

Rekisterin luominen ei mielestäni olisi vielä yksinään kuitenkaan riittävä toimi, koska irtaimen esineen hallinta luo omistajaolettaman sen haltijalle, ja sivullinen voi lähtökohtaisesti luottaa tähän. Sivullisen ei voi mielestäni edellyttää tarkistavan kaikkien irtainten esineiden omistussuhteita ”vapaajaksorekisteristä”, vaan tähän tulisi olla joku selkeä peruste. Tällainen peruste voisi olla esimerkiksi vapaajakson soveltamisalan rajoittaminen tiettyihin esineisiin tai elinkeinotoimintaan, jolloin esineeseen kohdistuva vapaajakso voisi olla sivullisille oletettavampaa.

Toinen vaihtoehto tarvittavan julkisuuden luomiselle työni aihepiirin osalta olisi vapaajakson merkitseminen liikenneasioiden rekisteriin. Tämä olisi mahdollista laajentamalla aluskiinnityslain, lain kiinnityksestä ilma-aluksiin ja ajoneuvokiinnityslain kirjattavien oikeuksien aloja. Mahdollistamalla vapaajakson kirjaaminen voitaisiin tietynlaisiin esineisiin kohdistuvat oikeudet julkistaa keskitetysti, eikä sivullinen voisi saada kyseisten esineiden kohdalla vilpittömän mielen suojaa rekisteriä tarkastamatta. Koska rekisterin soveltamisalaan kuuluviin esineisiin voi yleisesti ottaen kohdistua erityisiä oikeuksia, ei vapaajakson käyttö itsessään olisi välttämättä niin yllättävää, ja sen vaikutuksiin voitaisiin ehkä sopeutua paremmin.<sup>291</sup> Käytettäessä yhtä rekisteriä olisi lisäksi erilaisten oikeuksien etusijajärjestys selvitettävissä helpommin.

Toinen vapaajaksoon liittyvä haaste on, että Suomeen tuotu esine voisi olla vapaajakson aikana paremmassa asemassa kuin muut esineet, esimerkiksi ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumisen osalta. Tämän oikeutuksena voi kuitenkin pitää menettelyn tarkoitusta jakaa kansainvälisessä vaihdannassa syntyviä kustannuksia paikallisten ja ulkomaisten velkojien kesken,<sup>292</sup> enkä pidä tilannetta siksi mahdottomana. Menettelyn suhteen tulee varmasti tehdä jonkinlaisia kompromisseja kansallisessa oikeudessa. Näkisin tällaisen eriarvoisuuden mahdollisena, mikäli vapaajakson soveltaminen täyttäisi julkisuusperiaatteen vaatimukset. Tällöin sivulliset voisivat varautua vapaajakson soveltamiseen paremmin.

---

<sup>291</sup> Merkintöjen vaikutukset olisivat todennäköisesti hyvin erilaisia, mutta itsessään menettelyn soveltuminen esineeseen ei olisi niin yllättävää.

<sup>292</sup> Juutilainen 2018, s. 288.

Oman työni kannalta vapaajakson kaltainen menettely voisi ratkaista monia ongelmia. Ulkomaiset toimijat voisivat varautua lainsäädäntöjen eroihin, kuten esimerkki vuokratun esineen tuomisesta Saksasta Suomeen osoittaa. Erilaisten kulkuneuvojen kohdalla vaikutus voisi olla hyvin merkittävä, eikä vapaajakson soveltuminen olisi teoriassa rajattu mihinkään tiettyihin esineisiin. Kiinteistölle tuotavien esineiden osalta vapaajaksolla ei olisi niin suurta merkitystä, koska MK 14:4 §:n avulla kyetään monissa tilanteissa ehkäisemään ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostuminen.

Vapaajakson soveltamiseen liittyvistä haasteista huolimatta menettelyn soveltaminen voisi olla mielestäni Suomessa mahdollista, mikäli julkisuusperiaatteen edellytykset vain täyttyvät. Julkisuusperiaatteen edellytysten täytyminen on näkemykseni mukaa keskeisin asia vapaajakson toteuttamisen suhteen, ja menettelyä voisi lähteä rakentamaan sen pohjalta. Vapaajakson avulla ei voitaisi ratkaista kaikkia ongelmia, ja esimerkiksi sellaisia oikeuksia ei voisi vahvistaa, joita vastaanottava valtio ei tunnusta rekisteröitäviksi.<sup>293</sup> Parannusta nykyiseen oikeustilaan voisi kuitenkin tapahtua monin paikoin.

Vapaajakson tehokas soveltaminen Suomessa edellyttäisi mielestäni joko oman rekisterin luomista sille tai edellä mainittujen lakien kehittämistä laajentamalla kirjattavien oikeuksien aloja. Näistä vaihtoehdoista todennäköisesti jälkimmäinen olisi tehokkain.<sup>294</sup> Vapaajakson toteuttamisessa tulisikin mielestäni lähteä liikkeelle aluskiinnityslain, lain kiinnityksestä ilma-aluksiin ja ajoneuvokiinnityslain kehittämisestä.

#### *4.4 Kansallisten lakien kehittäminen*

Sallimalla ainesosiin ja tarpeistoon kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen esimerkiksi aluskiinnityslaisissa, laissa kiinnityksestä ilma-aluksiin ja ajoneuvokiinnityslaisissa, kyettäisiin näiden lakien soveltamisalalla luomaan sivullissitovuuden edellyttämä julkisuus pääesineiden ainesosien ja tarpeiston omistussuhteille. Mikäli kyseisissä laeissa sallittaisiin ainesosien ja tarpeiston erillinen kiinnittäminen, ei näiden osalta tarvitsisi huolehtia oikeuksien menetyksistä tuotaessa esimerkiksi lentokone Suomeen. Kirjausten salliminen pääesineen ainesosiin ja tarpeistoon olisi merkittävä parannus työni tilanteisiin ja helpottaisi liikkuvien esineiden

---

<sup>293</sup> Roth 2008, s. 40. Esimerkiksi Ruotsin Sjölag 3 §:n mukainen aluksen osaan kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen ei edellä esitetysti ole Suomessa mahdollista.

<sup>294</sup> Laeissa tulisi olla myös sallittua kiinnittää aluksien ainesosia ja tarpeistoa, jotta laeilla voitaisiin vaikuttaa työni aihepiiriin.

ainesosien ja tarpeiston leasingvuokraamista. Kirjausten salliminen edistäisi todennäköisesti huomattavasti tällaisten esineiden leasingkäyttöä.

Mikäli aluskiinnityslaissa, laissa kiinnityksestä ilma-aluksiin ja ajoneuvokiinnityslaissa olisi sallittua lisäksi kirjata esinettä tai sen ainesosia ja tarpeistoa koskeva vapaajakso, voitaisiin lakien säätelyihin kulkuneuvoihin kohdistuvat oikeudet suojata myös siinä vaiheessa, kun sivuesineeseen kohdistuvan ”pysyvän” oikeuden kirjausta vasta haettaisiin. Sallimalla sekä vapaajaksoa että pääesineen ainesosia ja tarpeistoa koskevat kirjaukset, helpottuisivat kansainvälisen vaihdannan tilanteet todennäköisesti todella huomattavasti. Kansallisia lakeja kehitettäessä voitaisiin niihin pyrkiä sisällyttämään samanlaisia elementtejä kuin kansainvälisissä sopimuksissa. Näin ollen voitaisiin Suomen oikeutta kehittää vähitellen yhdenmukaisemmaksi kansainvälisten mallien kanssa, ja tällä tavalla voitaisiin edistää kansainvälisten sopimusten ja rekistereiden käyttöönottoa.

Kiinteän omaisuuden osalta ainesosien ja tarpeiston kirjaaminen on turvattu MK 14:4 §:ssä, ja kyseisestä pykälästä voisi näkemykseni mukaan ottaa mallia muihinkin lakeihin. MK 14:4 §:n mukaisesti esineeseen kohdistuva oikeus olisi kirjattavissa ennen sen liittämistä pääesineeseen, mutta ei enää sen jälkeen. Kirjaus olisi tehtävissä pääesineen omistajan suostumuksella, eikä vuokrasuhteeseen perustuvalla kiinnityksellä olisi ajallista ylärajaa. Kirjauksen tekeminen voitaisiin rajata sellaisiin kohteisiin, jotka muodostavat järkevän taloudellisen kokonaisuuden. Tällainen olisi esimerkiksi lentokoneen moottori. Tällaisilla rajauksilla voitaisiin mielestäni estää epätarkoituksenmukaisia kirjauksia sekä suojata pääesineeseen kohdistuvia oikeuksia.

Kaikkia ongelmia ei kirjattavien oikeuksien alojen laajentamisilla saataisi ratkaistua, eikä oikeuden rekisteröinnistä olisi välttämättä hyötyä vietäessä esine osana pääesineenä Suomesta toiseen maahan. Mikään keino ei kuitenkaan ole täydellinen, ja tällaisten kirjausten salliminen ratkaisisi useita ongelmia. Kansallisten lakien kehittämisen avulla voitaisiin myös edistää vapaajakson käyttöönottamista sekä pidemmällä aikavälillä kansainvälisiin sopimuksiin ja rekistereihin liittymistä.

#### *4.5 Optimaalisin keino – onko sellaista?*

Edellä esitetyn mukaisesti kaikkiin keinoihin liittyvät omat hyvät ja huonot puolensa, eikä mikään keinoista ole mielestäni absoluuttisesti tehokkain. Mitään näistä keinoista ei mielestäni

tule myöskään sulkea pois tulevaisuuden vaihtoehtoja arvioitaessa, mutta huomioon tulee ottaa niiden ajalliset soveltamismahdollisuudet.

Esinetyyppiin kohtaiseen kansainväliseen rekisteriin tai sopimukseen liittymällä voitaisiin tietyn esinetyypin kohdalla rajoittaa ainesosa- ja tarpeistosuhteen vaikutuksia sekä kansainvälisesti että kansallisesti. Kansainvälisen rekisterin avulla saataisiin luotua Suomen oikeuden edellyttämä julkivarmistus esineeseen kohdistuvalle oikeudelle, ja oikeus olisi tehokas myös muissa rekisterin soveltamiseen sitoutuneissa maissa. Kansainvälinen rekisteri tai sopimus olisi erittäin hyödyllinen esimerkiksi lentokoneiden ja alusten kohdalla, koska nämä voivat siirtyä usein maasta toiseen. Suomen liittyminen tällaiseen rekisteriin tai sopimukseen on kuitenkin haastavaa, mikäli Suomen oikeuden sisältö poikkeaa näistä merkittävästi. Vaikka kyseisenlaisia sopimuksia ja rekistereitä voikin pitää todella hyödyllisinä, eivät ne vaikuta olevan tehokkaita keinoja lyhyellä aikavälillä.

Työssäni esiin tulleita ongelmia voitaisiin ratkaista kehittämällä vapaajakson kaltaista mallia, joka mahdollistaisi erilaisten oikeusjärjestysten yhteensovittamisen. Malli ei teoriassa ole rajattu tiettyihin esineisiin tai valtioihin, vaan sen soveltamisala voisi olla laaja. Sen avulla voitaisiin tehokkaasti edistää erilaisten esineiden ja niiden ainesosien ja tarpeiston vakuuskäyttöä. Julkisuusperiaate asettaa vapaajakson soveltamiselle tiettyjä rajoitteita, ja vapaajakson soveltaminen edellyttäisi mielestäni ensin kansallisten lakien kehittämistä ja kirjattavien oikeuksien alan laajentamista nykyisissä kulkuneuvojen kiinnityslaeissa.<sup>295</sup> Näin ollen vapaajakso voisi olla tehokas ongelmanratkaisukeino keskipitkällä aikavälillä.

Kansallisten lakien kehittäminen vaikuttaisi nopeimmalta ratkaisulta työssäni esiin tulleisiin ongelmiin, mutta yksittäistä lakia kehittämällä saataisiin ratkaisuja vain sektorikohtaisesti. Laajentamalla laissa säädettyä kirjattavien oikeuksien alaa saataisiin tehokkaasti luotua julkisuusperiaatteen edellyttämä julkivarmistus esineiden ainesosille ja tarpeistolle. Näin ollen kyettäisiin lisäämään selvyyttä esineisiin liittyvien oikeuksien suhteen ja edistämään esineiden ainesosien ja tarpeiston vakuuskäyttöä. Kansallisten lakien ja rekisterien haittapuolena on niiden tehokkuuden mahdollinen rajautuminen vain Suomen oikeuspiiriin.

Mikään keino ei näin ollen vaikuttaisi olevan täysin ongelmaton ratkaisu työssäni esiin tulleisiin ongelmiin. Yhtä täydellistä keinoa ei varmasti olekaan olemassa. Keinoja ei mielestäni tulisi

---

<sup>295</sup> Tarkoitan näillä laeilla aiemmin mainittuja aluskiinnityslakia, lakia kiinnityksestä ilma-aluksiin ja ajoneuvo-kiinnityslakia.

arvioida toiset poissulkevinä vaihtoehtoina, vaan ne voivat tukea toistensa soveltamista. Niiden vaikuttavuutta arvioitaessa olisi lisäksi hyvä ottaa huomioon keinojen vaikuttavuus eri aikaväleillä.

Millä tavoin ongelmia lähdetäänkään ratkaisemaan, on kansallisen oikeuden kehittäminen mielestäni välttämätön lähtökohta. Mikäli työssäni esiin tulleita kansainvälisen vaihdannan ongelmia halutaan ratkaista tehokkaasti, tulee kansallista oikeutta pitkällä aikavälillä kehittää yhdenmukaisemmaksi muiden maiden tai kansainvälisten mallien kanssa. Kansallisten menettelyjen avulla olisi mielestäni helpointa lähestyä työni ongelmia, ja niiden myötä voisi kansainvälisten keinojen soveltaminen tulla todennäköisemmäksi. On lisäksi huomattava, että tilanne ei välttämättä koskaan muutu täysin ongelmattomaksi, mutta se ei ole ehkä edes tavoiteltava suunta.<sup>296</sup> Erilaiset keinot voi nähdä onnistuneina, mikäli ne parantavat sen hetkistä tilannetta edes osin.<sup>297</sup>

---

<sup>296</sup> Oma kysymyksensä on, halutaanko kansallisista eroavaisuuksista ylipäätään päästä eroon, ja onko se kannattavaa. Ks. mahdollisista yhdenmukaistumisen hättävaiikutuksista Euroopan tasolla McCormack 2011, s. 357–360.

<sup>297</sup> Tähän tapaan on katsonut myös Juutilainen. Ks. Juutilainen 2018, s. 291.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Olen käsitellyt tutkielmassani kolmen eri valtion lainsäädäntöjä rahoitusleasingin sekä ainesosa- ja tarpeistosuhteen näkökulmista. Tutkielmassa on käynyt ilmi, että järjestelmissä on paljon samoja piirteitä, mutta yhteisestä historiasta huolimatta kyseisiin oikeusjärjestyksiin liittyy myös selkeitä eroja. Nämä tulevat esille etenkin verrattaessa Saksan ja Suomen oikeuksia keskenään.

Kuten tutkielman alussa todettiin, sivullissuojan saamiseen liittyy Suomessa vahvasti julkisuusperiaate sekä vaatimukset vilpittömän mielen suojasta ja luottamuksen suojasta. Nämä aiheuttavat haasteita rahoitusleasingin käytännön järjestelyissä sekä kansallisesti että kansainvälisesti. ”Salaiset” oikeudet eivät pääsääntöisesti saa sivullissuojaa Suomessa, joten suojan saamiseksi tulisi esineiden omistussuhteista jollain tavalla tehdä julkisia.

Rahoitusleasingiä ei tunnusteta Suomessa omaksi sopimustyyppikseen, mistä aiheutuu tiettyjä haasteita etenkin velvoiteoikeudellisesti. Rahoitusleasingiä käytettäessä tulee lisäksi ottaa huomioon rajanveto omistuksenpidätysehtoisen kaupan kanssa, jotta osamaksukauppaa koskevat säännökset eivät tule sovellettaviksi järjestelyyn.

Vaikka ainesosa- ja tarpeistosuhdetta ei ole säännelty Suomessa lain tasolla, on sitä käsitelty suhteellisen laajasti oikeudessamme. Tästä huolimatta on käytännön tilanteissa ilmennyt epäselvyyksiä, ja oppi voi aiheuttaa yllättäviä oikeusvaikutuksia käytännössä. Haaste ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevan opin kannalta on erityisesti se, että esineisiin sekä niiden ainesosiin ja tarpeistoon kohdistuvia oikeuksia ei monien esinetyyppien osalta ole mahdollista julkistaa esimerkiksi kirjauksilla. Tällöin oikeuksille on haastavaa luoda sivullissuojan edellyttämää julkisuutta, mikä on ongelma niin kansallisessa kuin kansainvälisessäkin vaihdannassa.

Vaikka Ruotsin oikeus on tutkielman aiheiden osalta pitkälti vastaavanlainen kuin Suomessa, on maiden välillä myös eroja. Rahoitusleasingjärjestelyn osapuolilla on Ruotsissa enemmän valinnanvaraa sopimuskauden jälkeisistä toimenpiteistä, ja Ruotsissa sallitut järjestelyt voidaan Suomessa katsoa osamaksukaupaksi. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen osalta tulee käytännön toiminnassa ottaa huomioon etenkin se seikka, että Ruotsissa ei ole, MK 14:4 §:n tapaan, mahdollista tehdä kirjauksia kiinteistön alaan kuuluvista esineistä. Toinen käytännössä merkittävä asia on aluksen omistajan vahva suoja alukseen liitetyn tarpeistoesineen omistajaa kohtaan.

Saksan oikeuden osalta lähtökohdat ovat monin paikoin Suomen järjestelmästä poikkeavat. Saksan oikeutta arvioitaessa tulee hahmottaa omistusoikeuden vahva suoja myös vuokraustilanteissa sekä salaisten oikeuksien laajempi hyväksyminen. Lisäksi ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskeva oppi rakentuu selkeästi eri tavoin kuin Suomessa, ja on tärkeä hahmottaa eri ainesosille ja tarpeistolle Saksan oikeudessa kuuluvat erilaiset oikeusvaikutukset. Vietäessä esine Saksasta Suomeen on rahoitusleasingin esineoikeudellisten vaikutusten eroilla huomattava käytännön merkitys, ja vietäessä esine Suomesta Saksaan on puolestaan ainesosa- ja tarpeistosuhteiden eroilla selkeä käytännön merkitys.

Edellä mainituista eroista johtuvien haasteiden ratkaisemiseksi on olemassa sekä kansainvälisiä että kansallisia keinoja. Kansainvälisten esinetyyppikohtaisten rekisterien ja sopimusten avulla voitaisiin luoda Suomessa oikeuden julkivarmistukselta vaadittava julkisuus, ja sopimus voisi olla sovellettavissa hyvin monessa valtiossa. Tällaisten keinojen käyttöönotto voi kuitenkin olla haastavaa, etenkin lyhyellä aikavälillä.

Vapajakson kehittäminen kansallisella tasolla edistäisi kansainvälistä vaihdantaa, ja sen avulla voitaisiin välttää yllättäviä oikeudenmenetyksiä. Tuotaessa esimerkiksi esine Saksasta Suomeen, olisi vuokralle antajan mahdollisuus varautua vuokraoikeuden erilaiseen kohteluun Suomen lainsäädännössä. Kansallisia kulkuneuvojen kiinnittämistä koskevia lakeja voisi puolestaan kehittää siten, että laeissa sallittaisiin esineen ainesosiin ja tarpeistoon kohdistuvat kirjaukset sekä vapaajaksoa koskevat kirjaukset. Näillä muutoksilla voitaisiin välttää monia kansallisessa ja kansainvälisessä vaihdannassa aiheutuvia ongelmia. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen muodostumiselta voitaisiin välttyä monissa tilanteissa ja samalla kyettäisiin edistämään tehokasta vaihdantaa.

Kansallisten lakien kehittäminen vaikuttaa olevan tehokkain keino puuttua ongelmiin lyhyellä aikavälillä. Kansallisen oikeuden kehittäminen on mielestäni ylipäätään välttämätön lähtökohta rajat ylittävien esineoikeudellisten ongelmien ratkaisemiseksi, ja aluskiinnityslain, lain kiinnityksestä ilma-alukseen ja ajoneuvokiinnityslain kehittämisistä voisi olla hyvä aloittaa. Muitakaan keinoja ei kuitenkaan tule unohtaa, ja pidän kaikkia kolmea esittelemääni keinoa mahdollisina jatkotutkimuskohteina.