



**TURUN
YLIOPISTO**
Oikeustieteellinen
tiedekunta

Konkurssipesän oikeus hylätä omaisuutta

Erityiskysymyksenä huoneisto-osakkeet

Insolvenssioikeus OT00BE27

ON-työ/Tutkielma

Laatija:

Vivian Gerlander

17.9.2026

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu

Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

Oikeusnotaarin opinnäytetyö / tutkielma

Oppiaine: Insolvenssioikeus

Tekijä: Vivian Gerlander

Otsikko: Konkurssipesän oikeus hylätä omaisuutta - erityiskysymyksenä huoneisto-osakkeet

Ohjaaja: Tuomas Hupli

Sivumäärä: 34 sivua

Päivämäärä: 17.9.2026

Asunto-osakeyhtiöitä koetelleet taloudelliset ongelmat ovat tuoneet konkurssioikeudelliseen käytäntöön uudenlaisia kysymyksenasetteluja. Yksi näistä liittyy konkurssipesiin kuuluihin ja vaikeasti realisoitavissa oleviin huoneisto-osakkeisiin, jotka ovat arvottomia tai arvoltaan negatiivisia, ja joihin tämän lisäksi kohdistuu huomattavia ylläpitokustannuksia ja osakkeenomistajan maksuvelvoitteita. Käytännön pesänhoidossa enenevässä määrin vastaan tulee haaste siitä, miten pesänhoitajan tulisi menetellä tällaisen omaisuuden suhteen.

Konkurssilain lähtökohtana on, että kaikki velallisen konkurssihetkellä omistama omaisuus siirtyy konkurssipesään. Tätä pääsääntöä rajaa kuitenkin varallisuusarvovaatimus: omaisuuden on täytettävä ulosmittauskelpoisuuden edellytykset kuuluakseen pesään. Huoneisto-osakkeiden tosiasiallisesta negatiivisesta arvosta huolimatta osakkeen voidaan katsoa säilyttävän muodollisen myyntihinnan velkarasitteesta riippumatta. Muodollisen arvon perusteella osakkeet katsotaan lähtökohtaisesti ulosmittauskelpoisiksi ja siten pesään kuuluviksi, vaikka niiden tosiasiallinen nettoarvo olisi negatiivinen. Tästä syystä toistaiseksi sääntelemättömällä hylkäämisoikeudella on varsin merkittävä asema osana pesänhoitajan lakisääteisiä velvollisuuksia turvata velkojansuojan toteutuminen.

Koska konkurssilaissa ei ole nimenomaisia säännöksiä arvoltaan negatiivisen omaisuuden käsittelystä, hylkäämisoikeus on johdettava lain tarkoituksesta ja pesänhoitajan yleisestä huolellisuus- ja tarkoituksenmukaisuusvelvoitteesta. Lain esitöiden mukaan pesälle edullisinta voi joskus olla omaisuudesta luopuminen silloin, kun realisointiarvoa ei ole tai kun hoito- ja myyntikulut ylittävät siitä saatavan hyödyn. Ruotsissa, Norjassa ja Saksassa vastaava oikeus on tunnistettu oikeuskäytännössä ilman laintasoista sääntelyä ja Englannissa ja Yhdysvalloissa se on kirjattu suoraan lakiin.

Korkein oikeus tapauksessa KKO 2015:103 torjui vastikkeisiin kohdistuvan massavelkavastuun sillä perusteella, ettei konkurssipesä ollut sitoutunut golfyhtiön osakkeisiin eikä käyttänyt niihin perustuvaa valintavaltaansa. Ratkaisun sisäinen logiikka edellyttää implisiittisesti hylkäämisoikeuden olemassaoloa, ja siitä onkin johdettu käytännön pesänhoidossa oikeusohje, jonka mukaan arvoltaan negatiivinen tai arvoton omaisuus voidaan hylätä omaisuustyyppistä riippumatta, huoneisto-osakkeet mukaan lukien.

Tutkielmassa tullaan esittämään, että konkurssipesän oikeus hylätä omaisuutta on konkurssilainsäädännön kokonaisuutta ja tarkoitusta palveleva pesänhoitajan työkalu, jonka avulla voidaan torjua konkurssipesän vastuun laajeneminen velallisen velkoihin edesauttaen likvidaatiokonkurssin tavoitetta maksimoida realisoinnista kertyvät vapaat varat ja velkojille suoritettavat jako-osuudet.

De lege ferenda tullaan esittämään, että lainsäätäjän tulisi selkeyttää nykyistä oikeustilaa ja ottaa hylkäämisinstrumenttiin nimenomainen kanta erityisesti siihen liittyvän mahdollisen ilmoitusvelvollisuuden sekä hylätyn omaisuuden kohtalon osalta, jotka vaikuttavat intressiosapuolten oikeusturvaan ja hylkäämisoikeuden toteutumisen yhdenvertaisuuteen.

Avainsanat: Konkurssi, Konkurssipesään kuuluva omaisuus, Omaisuuden hylkääminen, Dereliktio, Massavelka, Arvopaperit ja -osuudet, Varallisuusarvo

Sisällys

Konkurssipesän oikeus hylätä omaisuutta

Lähteet.....	2
Lyhenteet.....	4
1 Johdanto.....	5
2 Konkurssipesään kuuluva omaisuus.....	8
2.1 Lainsäädännölliset lähtökohdat ja omaisuuden varallisuusarvo	8
2.1.1 Nettoarvoltaan negatiivisten huoneisto-osakkeiden kuuluminen konkurssipesään	
10	
3 Konkurssipesän oikeus hylätä omaisuutta	12
3.1 Hylkääminen eli dereliktio osana likvidaatiokonkurssin järjestelmää.....	12
3.1.1 Hylkääminen esineoikeudellisena käsitteenä	12
3.1.2 Hylkääminen konkurssioikeudellisena instrumenttina	12
3.1.3 Oikeusvertailua	14
3.2 Erityiskysymyksenä huoneisto-osakkeet hylkäämisen kohteena – KKO	
2015:103.....	15
3.2.1 Tapauksen vaikutus massavelkanormistoon; ovatko vastikkeet massavelkaa? ...	16
3.2.2 Tapauksen vaikutus hylkäämisnormistoon; saako osakkeita hylätä ja voiko siten	
irtautua massavelkavastuusta?	19
4 Hylkäämisen tavat ja seuraukset.....	21
4.1 Aktiivinen ja passiivinen hylkääminen	21
4.1.1 Hylkääminen verrattuna sijaantulo-oikeuteen (KonkL 3:8 §).....	21
4.1.2 Hylkääminen verrattuna kanteen hylkäämiseen (KonkL 3:3 §).....	22
4.1.3 Aktiivinen hylkääminen sitoutumisen jälkeen	23
4.2 Mitä arvoltaan negatiiviselle omaisuudelle tapahtuu hylkäämisen yhteydessä?	
25	
4.2.1 Isännätön tila ja omaisuuden palautuminen velalliselle.....	25
4.2.2 Hylätyn huoneisto-osakkeen vastapuolen asema	26
4.2.3 Velalliselle kuuluva hylätty omaisuus ja konkurssimenettelyn päättymisen	27
5 Lopuksi	30

Lähteet

Kirjallisuus

- Berglund, Jörgen, Något om abandonering av konkursgäldenärs egendom. Juridisk Tidskrift vid Stockholms universitet 1997–98, s. 40–47.
- Bolea, Brent, Bankruptcy Abandonment Power and Environmental Liability. Commercial Law Journal (1), 2001. s. 83–104.
- Havansi, Erkki, Omistusoikeuden hylännästä, s. 67–81, teoksessa Tepora, Jarno (toim.), Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915–14/2–1985. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, C-sarja. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1985.
- Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva, Hallinta, teoksessa Varallisuus oikeus. Alma Talent 2004. Päivitetty 2.1.2011. ([https://verkkokirjahylly-almainsights-fi.ezproxy.utu.fi:2443/teos/EAIBGXCTDG#kohta:VI\(\(20\)ESINEOIKEUS\(:4.\(\(a0\)Hallinta/piste:t6j0](https://verkkokirjahylly-almainsights-fi.ezproxy.utu.fi:2443/teos/EAIBGXCTDG#kohta:VI((20)ESINEOIKEUS(:4.((a0)Hallinta/piste:t6j0), Luettu 21.5.2026)
- Koulu, Risto, KKO 2015:103 Massavelka konkurssissa, teoksessa KKO:n ratkaisut kommentein 1998–2022. Alma Talent 2016.
- Koulu, Risto – Lindfors, Heidi – Niemi, Johanna, Insolvenssioikeus. 4., uud. painos. Alma Talent 2017
- Könkkölä, Mikko – Linna, Tuula, Konkurssioikeus. 2. painos. Alma Talent 2020.
- Möller, Mikael, Insolvensrättsliga utlåtanden: Ett urval från åren 1989–2015. 1. uppl. Wolters Kluwer 2016.

Virallislähteet

- HE 26/2003 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi.
- Konkurssiasiamiehen suositus nro. 11, Realisointi, luettu 26.5.2026 (<https://www.konkurssiasiamies.fi/suosituksset/11-realisointi/>)

Oikeustapaukset

KKO 2015:103

Medialähteet

Lauronen, Katja, Omien osakkeiden hankkiminen. Suomen Kiinteistöliiton Blogi, 7.7.2025,
https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/omienosakkeidenhankkiminen_2025/ (Luettu 9.5.2026).

Salo, Juuli, Negatiivisen omaisuuden arvon omaava omaisuus konkurssimenettelyssä. Asianajotoimisto Fenno, 8.2.2019,
<https://fennolaw.fi/negatiivisen-omaisuuden-arvon-omaava-omaisuus-konkurssimenettelyssa/> (Luettu 29.4.2026)

Tieteen Termipankki, Omaisuus.
<https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:omaisuus> (Luettu 20.5.2026)

Tieteen Termipankki, Varallisuusosoikeus.
<https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:varallisuusosoikeus> (Luettu 20.5.2026).

Lyhenteet

KonkL	konkurssilaki 20.2.2004/120.
UK	ulosottokaari 15.6.2007/705.
KKO	korkein oikeus
HE	hallituksen esitys

1 Johdanto

Suomessa velallisen¹ maksukyvyttömyys ratkaistaan viime kädessä yleistäytäntöönpanossa² eli konkurssimenettelyssä, jonka keskeisenä tavoitteena on velallisen konkurssihetkellä olevan ja mahdollisesti menettelyn aikana kertyvän omaisuuden mahdollisimman kustannustehokas rahaksimuutto eli likvidaatio ja velkojansuojan toteuttaminen. Konkurssipesään kuuluva omaisuus on muutettava rahaksi, sillä velkojille mahdollisesti tehtävät suoritukset on maksettava rahana.³ Velallisen maksukyvyttömyyden uhreiksi jääneiden velkojien aseman mahdollisimman täysimääräinen palauttaminen eli velkojansuojan toteutuminen riippuu siis olennaisesti konkurssipesään kuuluvan omaisuuden realisointiarvosta ja pesänhoitajan kyvystä realisoida omaisuus tarkoituksenmukaisesti. Velallisen konkurssihetkellä omistamaan omaisuuteen ja sen kuulumiseen konkurssipesään liittyy useita konkurssioikeudellisia kysymyksiä, joilla on suora vaikutus likvidaatiokonkurssin onnistumiseen. Yksi käytännön pesänhoidossa enenevässä määrin esiintyvä kysymys on, miten pesänhoitajan tulisi menetellä arvottoman tai arvoltaan negatiivisen omaisuuden kanssa.

Viime aikoina etenkin asunto-osakeyhtiöiden lisääntyneet taloudelliset vaikeudet ovat rikastuttaneet konkurssioikeutta niihin liittyvillä oikeudellisilla haasteilla. Yksi näistä muodostuu konkurssipesiin kuuluvista ja vaikeasti realisoitavissa olevista huoneisto-osakkeista, jotka ovat arvottomia tai arvoltaan negatiivisia, ja joihin tämän lisäksi kohdistuu huomattavia ylläpitokustannuksia ja osakkeenomistajan maksuvelvoitteita.

Yleisesti huoneisto-osakkeista arvottomia tekee niihin kohdistuva velkapääoma, joka erääntyessään ylittää niistä saatavan realisointiarvon. Velkapääoma puolestaan muodostuu usein esimerkiksi tehdyistä remonteista tai korjauksista. Tämän lisäksi huoneisto-osakkeisiin kohdistuu osakkeenomistajan vastikevastuu, jonka perusteella tehtävät vastikesuoritukset rokottavat huoneisto-osakkeista saatavaa hyötyä edelleen. Velkapääoman ja vastikevastuun

¹ Velallisella tarkoitetaan tässä tutkielmassa konkurssiin asetettua oikeushenkilöä. Näin ollen velalliskäsitteen sisältö poikkeaa KonkL 4:5 §:n määritelmästä, jossa sillä viitataan konkurssiin asetetun oikeushenkilön taustalla toimiviin ja vastuuasemassa oleviin luonnollisiin henkilöihin.

² Koulu ym., 2017, Johdanto; Konkurssin järjestelmäyhteydet. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että "yleisyydellä" voidaan viitata siihen, että menettelyn kohteena on etukäteen määrittelemättömästi koko velallisen varallisuus.

³ Koulu ym. 2017, Edullisimman rahaksi muuttamisen periaate (edullisimmuussääntö). Jako-osuuksien rahamääräisyyden periaatteen vuoksi velallisen omaisuudella ei sellaisenaan, voida "maksaa" jako-osuuksia velkojille. Tässä suhteessa KonkL 1:1:n sanamuoto "velallisen omaisuus käytetään konkurssisaatavien maksuun" on epätarkka.

välillä on myös yhteys sikäli, kun suuri velkapääoma tarkoittaa korkeampaa rahoitusvastikkeen määrää.

Osakkeisiin kohdistuvien velvoitteiden lisäksi, niiden arvoon vaikuttavat myös olosuhteet ja muut ulkopuoliset tekijät, kuten osakehuoneiston kunto tai yleinen markkinatilanne. Kyseessä saattaa olla esimerkiksi muuttotappioalueella sijaitseva huonokuntoinen kohde, jonka arvo on todellisuudessa vähintäänkin kyseenalainen, taikka, joka heikon alueellisen kysynnän vuoksi, on käytännössä realisoimattomissa.⁴

Tutkielmassa tutkitaan lainopillisin ja paikoin myös oikeusvertailevin metodein konkurssipesän vaihtoehtoja arvoltaan negatiivisen velallisen omaisuuden käsittelemiseksi etenkin, kun kyseessä ovat arvottomat huoneisto-osakkeet. Tutkielmassa pyritään vastaamaan seuraaviin kysymyksiin: i) millä perustein omaisuuden katsotaan kuuluvan konkurssipesään ja millaisia kriteerejä omaisuuskäsitteelle on sen valossa asetettava; ii) onko konkurssipesällä oikeus hylätä arvoltaan negatiivista omaisuutta ja siten vapautua omaisuuden mahdollisesti synnyttämistä massavelkaisista vastuista; iii) miten hylkääminen tulisi toteuttaa; sekä iv) mitä hylätylle omaisuudelle tapahtuu konkurssimenettelyn aikana ja sen jälkeen.

Tutkielmassa tullaan esittämään, että konkurssipesän oikeus hylätä omaisuutta on konkurssilainsäädännön kokonaisuutta ja tarkoitusta palveleva pesänhoitajan työkalu, jonka avulla voidaan torjua konkurssipesän vastuun laajeneminen velallisen velkoihin edesauttaen likvidaatiokonkurssin tavoitetta maksimoida realisoinnista kertyvät vapaat varat ja velkojille suoritettavat jako-osuudet. Tutkielmassa käsitellään hylkäämisen toteuttamistapoja sekä esitetään vaihtoehtoja siitä, mitä omaisuudelle – erityisesti huoneisto-osakkeille – tapahtuu hylkäämisen jälkeen. Edelleen tarkoituksena on pohtia lyhyesti esimerkiksi asunto-osakeyhtiön asemaa hylkäämisen "vastapuolena" sikäli, kun mahdollisesta osakkeen hylkäämisestä koituu asunto-osakeyhtiölle merkittäviä haittoja.

Tutkielman luvussa kaksi tarkastellaan konkurssipesään kuuluvan omaisuuden lainsäädännöllisiä lähtökohtia ja varallisuusarvon käsitettä. Varsinaista omaisuuden hylkäämistä koskevia oikeudellisia perusteita ja menettelytapoja käsitellään kolmannessa luvussa. Luku 4 keskittyy hylättyjen huoneisto-osakkeiden oikeudelliseen asemaan

⁴ Salo 8.2.2019.

konkurssimenettelyn jälkeen ja luku 5 sisältää johtopäätökset vetäessään yhteen nykyisen oikeustilan ja esittäen siihen liittyvät mahdolliset de lege ferenda sääntelytarpeet.

2 Konkurssipesään kuuluva omaisuus

2.1 Lainsäädännölliset lähtökohdat ja omaisuuden varallisuusarvo

Jotta on mahdollista tarkastella konkurssipesän mahdollista omaisuuden hylkäämisoikeutta, on ensin vastattava kysymykseen siitä, mitä omaisuutta katsotaan kuuluvan konkurssipesään ja millä perustein. Konkurssilain (120/2004) viides luku määrittelee ne perusteet, joilla velallisen omaisuus kuuluu konkurssipesään. KonkL 5:1.1:n mukaan konkurssipesään kuuluu omaisuus, joka velallisella on konkurssin alkaessa ja jonka velallinen saa ennen konkurssin päättymistä. Säännöksen sanamuotoa tulkitessa voidaan konkurssilain oletettaman todeta olevan se, että kaikki velallisen omaisuus siirtyy konkurssihetkellä pääsääntöisesti konkurssipesään. Tätä tukee osaltaan KonkL 1:1.2, jonka mukaan velallisen omaisuus siirtyy konkurssiin asettamishetkellä velkojien määräysvaltaan. Lisäksi korkein oikeus on tapauksessa KKO 2015:103 vahvistanut, että "konkurssivelallisen omaisuus kuuluu suoraan lain nojalla konkurssipesän varoihin ja sen määräysvaltaan".

Edelleen konkurssilain keskeinen peruseriaate on, ettei konkurssipesä ole massavelkaisessa vastuussa velallisen veloista eli konkurssisaatavista⁵, vaan joiden mahdollisimman täysimääräinen takaisinmaksu muodostaa koko konkurssimenettelyn tarkoituksen ja tavoitteen. Näin ollen konkurssimenettelyn perusasetelma rakentuu yksinkertaiselle, mutta ehdottomalle jaottelulle, jossa velallisen varat siirtyvät konkurssipesään ja "kuuluvat siten konkurssimenettelyyn", velat puolestaan eivät⁶. Tästä pääsäännöstä poikkeaminen, eli konkurssipesän velvoittaminen vastaamaan ennen konkurssia syntyneistä velallisen veloista, tarkoittaisi väistämättä konkurssipesän omaa maksukyvyttömyyttä ja vesittäisi koko velkojiensuojan tavoitteen jo lähtökohdissaan.⁷

Varojen ja velkojen erottelu on konkurssilainsäädännön järjestelmässä periaatteellisella tasolla selkeä, mutta yksittäisen omaisuuserän luokittelu voi käytännössä olla

⁵ KonkL (120/2004), 1:4 §:n mukaan "Konkurssisaatavalla tarkoitetaan sellaista velalliselta olevaa saatavaa, jota koskeva velallisen sitoumus tai muu oikeusperuste on syntynyt ennen konkurssin alkamista".

⁶ Selvydeksi todettakoon, että konkurssivelallisen velat huomioidaan konkurssimenettelyssä, ja niille lasketaan konkurssissa mahdollisesti suoritettava jako-osuus. Tässä mielessä velat siis muodostavat konkurssin tarkoituksen ja niiden voidaan sanoa "kuuluvan konkurssimenettelyyn".

⁷ Berglund 1997–98, s. 40.

monitulkintaista. Keskeiseksi kysymykseksi muodostunee se, onko omaisuus luonteeltaan ja realisointikyvyltään sellaista, että sen voidaan de facto katsoa muodostavan velallisen varan.⁸

Omaisuus voidaan määritellä tarkoittavan joko kiinteiksi tai irtaimiksi luokiteltavia varallisuusosoikeuksia eli "varoja".⁹ Varallisuusosoikeuden käsitteeseen puolestaan sisältyy oletus vaihdanta-arvosta.¹⁰ Varallisuusarvoisen objektin omistamisen, hankkimisen tai luovuttamisen voidaan siten sanoa palvelevan disponoijan pyrkimystä joko kerryttää pääomaansa taikka vapautua sitä rasittavista velvoitteista tai kuluista. Tämä vaihdannallinen lähestymistapa on syrjäyttänyt perinteisen käyttöarvoajattelun: omaisuuseriä arvioidaan nykyisin ensisijaisesti niiden vaihtoarvon eikä käyttöarvon perusteella. Mikäli siis niin sanotulla velallisen varalla ei ole edellä esitettyä varallisuusarvoa, ei sitä voinne luokitella "omaisuudeksi", vaan sen on pikemminkin katsottava oleva velallisen velkaa.

Varallisuusarvoisen oikeuden tunnusmerkistöön kuuluu tyypillisesti myös vapaa siirrettävyys ja ulosmitattavuus, vaikka nämä eivät ole ehdottomia edellytyksiä.¹¹ KonkL 5:3.1:n mukaan ulosmittauskelvoton omaisuus ei kuulu konkurssipesään. Ulosottokaaren (705/2007) 4:8 §:n mukaan omaisuus ei voi olla ulosmittauksen kohteena, jos sillä ei ole varallisuusarvoa. Tältä osin on kuitenkin erotettava kaksi tilannetta: omaisuus, jolla ei ole positiivista arvoa lainkaan, ja omaisuus, jonka realisointikustannukset syövät sen arvon kokonaan. Tämä kysymyksen asettelu on olennainen arvioitaessa esimerkiksi osakkeiden varallisuusarvoa, johon perehdytään seuraavassa alaluvussa.

Ulosottokelvottomuuden vuoksi arvoton tai arvoltaan negatiivinen omaisuus ei siis lähtökohtaisesti kuuluisi konkurssipesään, sillä se ei de facto muodosta varallisuusarvoista oikeutta, vaan on pikemminkin luokiteltavissa velaksi.¹² Täysin vailla varallisuusarvoa olevat "omaisuuserät" usein jäävätkin konkurssipesän ulkopuolelle automaattisesti tästä syystä, eikä asia aiheuttane ongelmia sikäli, kun kyseessä on esimerkiksi vähäinen määrä roskaa, jonka kohtalo konkurssimenettelyssä on vailla sen suurempaa merkitystä.¹³ On kuitenkin todettava,

⁸ Berglund 1997–98, s. 40.

⁹ Tieteen Termipankki, Omaisuus.

¹⁰ Tieteen Termipankki, Varallisuusosoikeus; "Varallisuusosoikeuksille on katsottu olevan tyypillistä, että niillä on vaihdanta-arvoa."

¹¹ Tieteen Termipankki, Varallisuusosoikeus; "Vaihdannallisen näkökulman korostumisen myötä omistuskohdeiden käyttöarvoa tärkeämpänä on usein alettu pitää kohteiden arvoa vaihdannassa." "Niille (varallisuusosoikeuksille) luonteenomaista on vapaa siirrettävyys ja ulosmitattavuus. Se ei kuitenkaan ole välttämätöntä."

¹² Berglund 1997–98, s. 41.

¹³ Toisin on, kun kyseessä on vähäistä suurempi määrä jätettä taikka ongelmajätettä, jotka, niihin liittyvät ympäristövelvoitteet huomioiden, muodostavat merkittävän intressiritiriidan konkurssipesän, velkojien ja

että osakkeiden kohdalla intressi lienee huomattavasti suurempi eikä toisaalta osakkeiden muodollisen saatikka tosiasiallisen varallisuusarvon toteaminen tai arvioiminen ole yksiselitteistä.

2.1.1 Nettoarvoltaan negatiivisten huoneisto-osakkeiden kuuluminen konkurssipesään

Huoneisto-osakkeen markkina-arvo, eli sen edellä esitetty varallisuus- ja vaihdanta-arvo, määräytyy kiinteistömarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan perusteella. Käytännössä osakkeen arvo konkurssimenettelyssä (niin kuin sen ulkopuolellakin) arvioidaan kiinteistönvälittäjän laatiman arvonmäärityksen kautta.¹⁴ Tämän arvonmäärityksen ja ennakoitavissa olevien realisointikustannusten perusteella pesänhoitaja muodostaa käsityksen osakkeiden tosiasiallisesta nettoarvosta sekä siitä, onko realisoinnilla edellytyksiä tuottaa konkurssipesälle varoja velkojen hyväksi.

Realisointikustannukset muodostuvat tyypillisesti useista eristä. Merkittävin on useimpiin asunto-osakeyhtiön osakkeisiin kohdistuva yhtiölaina, joka erääntyy maksettavaksi kaupan yhteydessä. Mikäli yhtiölainaosuus ylittää osakkeen myyntihinnasta saatavan tuoton, osake on jo yksinomaan tällä perusteella nettoarvoltaan negatiivinen. Yhtiölainan lisäksi konkurssipesän massavelkaksiin realisointikustannuksiin luetaan kiinteistönvälittäjän palkkio, konkurssin alkamisen jälkeen kertyvät vastikevelvoitteet (sikäli, kun konkurssipesä on niihin sitoutunut)¹⁵, mahdolliset konkurssisaataviksi luokiteltavat konkurssia edeltäneet vastikerästit, jotka vaikuttavat osakkeiden kauppahintaan, sekä pesänhoitajan palkkio-osuus.

Vaikka osakkeen tosiasiallinen arvo saattaisi edellä esitettyjen kustannusten valossa vaikuttaa selvästi negatiiviselta ja siten teoriassa ulosmittauskelvottomalta, on tilanne oikeudellisesti kuitenkin monitulkintainen. Tämä johtuu siitä, että huoneisto-osakkeella on lähes poikkeuksetta jonkinlainen muodollinen varallisuusarvo eli ns. "velaton kauppahinta". Myöhemmin käsiteltävässä golfyhtiön osakkeiden arvoa käsittelevässä tapauksessa käräjäoikeus katsoi, että, vaikka konkurssipesä oli määritellyt osakkeet arvottomiksi, oli niillä

ympäristöviranomaisten kesken. Ks. lisää esim. Tuula Linna, Konkurssipesän vastuu ympäristövahingosta, Lakimies 3–4/2016, s. 373–403.

¹⁴ Konkurssiasiamiehen suosituksen nro 11, kohta 4. Pesänhoitajan tulee omaisuuden laatu huomioiden käyttää realisointitapana mm. toimeksiantoa kiinteistönvälittäjälle.

¹⁵ Alaluvussa 3.2.1. käsitellään tarkemmin vastikkeen luonnetta ja sen mahdollisuutta saada massavelka-asema konkurssissa.

käräjäoikeuden mielestä substanssiarvoa eikä niitä näin ollen voitu pitää arvottomina.¹⁶

Pelkästään siis se, että osakkeilla on teoreettinen myyntihinta, riittänee täyttämään edellä käsitellyn UK:n mukaisen ulosmittauksen kohteelle asetetun kelpoisuusvaatimuksen varallisuusarvosta. Näin ollen osakkeet katsotaan lähtökohtaisesti aina ulosmittauskelpoisiksi ja siten konkurssipesään kuuluviksi, vaikka niiden tosiasiallinen nettoarvo olisi negatiivinen.

Pesähoitajan on täten vaikeaa – ainakaan ilman altistumista vartenotettavalle vahingonkorvausriskille – jättää tällainen omaisuus oman onnensa nojaan ja automaattisesti konkurssipesän ulkopuolelle. Saattaneekin olla perusteltua esittää, että juuri muodollisen varallisuusarvon olemassaolon tulisi olla peruste sille, ettei tällaista omaisuutta voida jättää -teollisuushallin lattialle jääneen roskan lailla - suoralta kädeltä konkurssipesän ulkopuolelle.

Tästä jännitteestä seuraa tarve tarkastella, mitä muita mahdollisia keinoja konkurssipesällä on käytettävissään vapautuakseen de facto arvottomien tai myöhemmin arvottomaksi osoittautuvien huoneisto-osakkeiden synnyttämistä massavelkaisista vastuista. Tätä kysymystä tarkastellaan jäljempänä luvussa 3.

¹⁶ KKO 2015:103.

3 Konkurssipesän oikeus hylätä omaisuutta

3.1 Hylkääminen eli dereliktio osana likvidaatiokonkurssin järjestelmää

3.1.1 Hylkääminen esineoikeudellisena käsitteenä

Mikäli omaisuudella katsotaan siis olevan (ainakin muodollisesti) varallisuusarvoa taikka pesänhoitaja hänelle asetetun huolellisuusvelvoitteen nojalla pyrkii varmistumaan asiasta ennen lopullista kannanottoa, eikä omaisuutta näin ollen automaattisesti luokitella "velaksi" tai muuten konkurssipesään kuulumattomaksi, herää kysymys siitä, miten menettelyn aikana arvottomaksi osoittautuvan omaisuuserän kanssa tulisi toimia.

Esineoikeudellisessa oikeuskirjallisuudessa tunnetaan entuudestaan omaisuudesta luopuminen "hylkäämällä" se. Hylkääminen eli dereliktio on oikeuskirjallisuudessa määritelty tarkoittavan omistajan disponointivaltaan kuuluvaa oikeutta luopua objektista vastikkeetta siirtämättä sen omistusta tai hallintaa kenellekään. Objektin katsotaan tällöin siirtyvän isännättömään tilaan, jolloin kenellä tahansa on oikeus vallata se.¹⁷ Puhtaasti yksityisoikeudellisena kysymyksenä hylkääminen ei ole juridisesti erityisen ongelmallinen, sillä sitä tapahtuu tyypillisesti käyttöesineistä ja vähäisestä jätteestä luopumisen yhteydessä, ilman sen suurempia oikeudellisia jännitteitä.¹⁸

Virallismenettelyksikin luokiteltavissa olevassa konkurssimenettelyssä tilanne on kuitenkin toinen. Sikäli, kun objektin hylkääminen ei olisi mahdollista ja sen aiheuttamat kustannukset söisivät yleisen velkojakunnan oikeutta mahdollisimman täysimääräiseen suoritukseen, on toistaiseksi sääntelemättömällä hylkäämisnormistolla varsin merkittävä asema konkurssilainsäädännön kokonaisuudessa.

3.1.2 Hylkääminen konkurssioikeudellisena instrumenttina

Konkurssilainsäädäntö ei aseta selkeitä ohjeita negatiivisarvoisen omaisuuden käsittelylle konkurssissa. Tulkitessa kuitenkin lainsäätäjän pyrkimystä konkurssilainsäädännön tavoitteen valossa, lienee selvää, ettei tarkoituksenaan ole voinut olla velvoittaa konkurssipesä ottamaan haltuunsa ja hallinnoimaan omaisuutta, jonka realisointi ei tuota sille lainkaan varoja, ja, joka

¹⁷ Havansi 1985, s. 68–69.

¹⁸ Havansi 1985, s. 67.

päinvastoin synnyttää massavelkaisia vastuita velkojien kustannuksella.¹⁹ Myös konkurssilain esitöiden mukaan "konkurssipesälle edullisinta voi joskus olla omaisuudesta luopuminen. Tällöin on yleensä kysymys omaisuudesta, jolla ei ole realisointiarvoa ollenkaan tai jonka hoito- tai myyntikulut ylittävät sen arvon ja josta konkurssipesän on sen vuoksi edullista päästä nopeasti eroon".²⁰

Pesänhoitajan huolellisuusvelvoite perustuu KonkL 17:1:n säännökseen, jonka mukaan konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta tulee hoitaa huolellisesti ja tarkoituksenmukaisesti. Huolellisuudella on oikeuskirjallisuudessa katsottu tarkoittavan esimerkiksi nopeasti arvonsa menettävän omaisuuden viivytyksetöntä realisoimista. Tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen on puolestaan tulkittu ilmentävän suhteellisuusperiaatetta, jonka ydin kietoutuu omaisuuden hoitamisesta aiheutuvien kustannusten sekä myynnistä saatavan tuoton väliseen suhteeseen.²¹ Lakisääteisen tarkoituksenmukaisuus- ja huolellisuusvaatimuksen valossa lienee perusteltua sanoa, että arvoltaan negatiivisesta omaisuudesta tulee voida irtautua nopeasti ja kustannuksitta esimerkiksi hylkäämällä se.

Huomionarvoista on myös se, ettei konkurssilaissa ole yksityiskohtaisia säännöksiä konkurssipesään kuuluvan omaisuuden hoitamisesta, vaan toiminnan ohjenuorana on hyvä pesänhoitotapa ja sen suositusluonteiset täsmennykset. Konkurssiasiamiehen antama suositus omaisuuden realisoinnista täydentääkin tarpeellisin osin voimassa olevaa säädännäistä oikeutta. Suosituksessa todetaan, että realisointi on pesänhoitajan tärkeimpiä tehtäviä ja sen onnistuminen turvaa sekä velkojien, että velallisen etua konkurssimenettelyssä. Suosituksen ja hyvän pesänhoitotavan mukaisesti velallisen omaisuus onkin "pyrittävä myymään joutuisasti ja konkurssipesän on pyrittävä saamaan korkein mahdollinen realisointitulokseksi omaisuuteen kohdistuvien kulujen vähentämisen jälkeen".²² Tähän viitaten olennaista on myös se, että konkurssiasiamies on pitänyt aiheellisenä lisätä suositukseen myös maininnan omaisuudesta luopumisesta. Konkurssiasiamiehen mukaan arvottoman tai pesälle pelkästään kuluja aiheuttavan omaisuuden lahjoittaminen, jättäminen velalliselle tai esimerkiksi vuokranantajan alueelle voi olla pesän edun mukaista.²³

¹⁹ Berglund 1997–98, s. 43–44.

²⁰ HE 26/2003 vp, s. 155.

²¹ Könkkölä–Linna 2020, s. 866–867.

²² Konkurssiasiamiehen suositus nro. 11, Realisointi, kohta 1

²³ Konkurssiasiamiehen suositus nro. 11, Realisointi, kohta 4.3.5.

3.1.3 Oikeusvertailua

Ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa omaisuuden hylkäämisestä konkurssikonktekstissa on huomattavasti enemmän kannanottoja Suomeen verrattuna, vaikka Ruotsissakaan ei ole asiasta laintasoisia ohjeita. Ruotsalainen oikeustieteilijä *Mikael Möller* onkin katsonut, että, mikäli hylkäämisoikeuden (taikka jopa velvollisuuden) voidaan katsoa olevan yhteensopiva konkurssilainsäädännön tavoitteiden ja periaatteiden kanssa, ei tällaista oikeutta voida kieltää vain sillä perusteella, ettei lainsäätäjällä ole "huomioinut" hylkäämisinstrumenttia lakitekstissä.²⁴ Möllerin mukaan myöskään mahdolliset instrumenttiin liittyvät soveltamisongelmat eivät kohtuudella voi estää sen käyttämistä etenkin, kun kyseessä on juuri sääntelemätön oikeudellinen konstruktio, johon ei sääntelemättömyyden vuoksi liity vakiintuneita käytänteitä. Etenkin, kun samat soveltamisongelmat esiintyvät myös muissa kuin hylkäämistilanteissa (esim. massavelkakriteeristön arvioiminen), ei niiden voida sanoa kertovan nimenomaan hylkäämisinstrumenttiin liittyvästä problematiikasta taikka sen yhdenmukaisuudesta lainsäädännön kokonaisuuden kanssa.²⁵

Ruotsin lisäksi esimerkiksi Norjassa ja Saksassa konkurssipesän oikeudesta hylätä arvotonta tai arvoltaan negatiivista omaisuutta ei ole säännelty laissa, mutta käytäntö on yleisesti tunnistettu niin oikeuskirjallisuudessa kuin -käytännössä.²⁶

Yhdysvalloissa konkurssipesällä on lakiin kirjattu oikeus luopua omaisuudesta, joka on pesälle rasitteena ("*burdensome to the estate*") tai jonka arvo ja hyöty on pesälle merkityksetön ("*of inconsequential value and benefit to the estate*"). Tuomioistuimien voi myös asianosaisen pyynnöstä määrätä pesänhoitajan luopumaan tällaisesta omaisuudesta.²⁷

Yhdysvaltalaisessa oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että omaisuus on pesälle rasitteena ("*burdensome*"), kun siihen kohdistuvat vastuut ylittävät omaisuuden arvon.²⁸

Samansuuntainen säännös on kirjattu lakiin myös Englannissa.²⁹ Englantilaisen lainkohdan mukaan pesänhoitaja voikin määrämuotoisen ilmoituksen antamalla hylätä minkä tahansa

²⁴ Möller 2016, s. 44–45.

²⁵ Möller 2016, s. 44–45.

²⁶ Möller 2016, s. 35–40.

²⁷ Title 11 – United States Bankruptcy Code, section 554.

²⁸ Bolea 2001, s. 87.

²⁹ Möller 2016, s. 34.

rasittavan omaisuuden, vaikka pesänhoitaja on ottanut sen haltuunsa, yrittänyt myydä sen tai muutoin käyttänyt siihen liittyviä omistusoikeuksia.³⁰

Vaikka Suomessa vastaavaa nimenomaista säännöstä ei ole, lainsäätäjän tarkoituksesta ja hyvän pesänhoitotavan periaatteesta on johdettavissa samankaltainen oikeusohje. Tätä tukee osaltaan se, että muissakin maissa, joissa hylkäämisestä ei ole nimenomaisesti ja erikseen säännelty laissa, on tulkinnan avulla vakiinnutettu konkurssipesän hylkäämisoikeus.

3.2 Erityiskysymyksenä huoneisto-osakkeet hylkäämisen kohteena – KKO 2015:103

Havansin osuvaa havaintoa mukaillen osakkeen hylkääminen normaalioloissa on egoismin vuoksi pikemmin teoreettinen kuin käytännönläheinen ilmiö.³¹

Maksukyvyyttömyysmenettelyssä asetelma on kuitenkin olennaisesti toinen: kun velkojien viimeinen oljenkorsi on saada saatavalleen edes osittainen suoritus konkurssipesän varoista, nousee näihin varoihin liittyvä riskinsietokynnys huomattavasti. Tästä syystä arvoltaan negatiivisen ja siten muuta varallisuutta uhkaavan osakkeen hylkäämisoikeus saa konkurssioikeudellisissa kontekstissa hyvin konkreettisen – ja kaikkea muuta kuin teoreettisen – merkityksen.

Näin ollen on arvioitava erityiskysymyksenä sitä, voiko konkurssipesä hylätä nimenomaan huoneisto-osakkeen ja irtaantua siten osakkeeseen kohdistuvista kustannuksista? Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu KKO 2015:103 lienee tässä kohdin ainoa kotimainen oikeuslähde, jota tulkitsemalla on mahdollista vastata juuri esitettyihin kysymyksiin.

Tapauksessa velallinen omisti golfyhtiön osakkeita, jotka olivat sittemmin siirtyneet konkurssipesään velallisen konkurssiin asettamisen myötä. Konkurssipesä oli maksanut golfyhtiölle osakkeisiin perustuvia vastikkeita konkurssiin asettamisen jälkeisen ensimmäisen vuoden ajan ja yrittänyt samalla realisoida osakkeita tuloksetta. Golfyhtiö esitti kanteessaan, että osakkeet kuuluvat näiden toimien valossa konkurssipesään ja vaati, että konkurssipesä veloitetaan maksamaan seuraavankin vuoden maksamattomat vastikkeet massavelkaisesti golfyhtiölle. Velallisen konkurssipesä vastusti kannetta sillä perusteella, että osakkeet olivat arvottomia ja konkurssipesä oli näin ollen hylännyt ne. Edelleen konkurssipesä totesi

³⁰ Insolvency Act 1986, Section 178.

³¹ Havansi 1985, s. 68.

perusteluissaan, etteivät konkurssin alussa maksetut vastikkeet tarkoittaneet sitä, että pesä olisi sitoutunut massavelkavastuuseen tulevienkin vastikkeiden osalta. Pesä oli nähdäkseen toiminut ainoastaan omaisuuden tarkoituksenmukaisen hoitamisen edellyttämällä tavalla.

Korkeimman oikeuden kysymyksenasettelu jakautui kahteen: 1) onko konkurssipesä massavelkavastuussa vastikeveloista, ja 2) mikäli vastikevelkojen katsotaan olevan massavelkaa, voiko konkurssipesä kuitenkin vapautua velkavastuustaan hylkäämällä osakkeet ja luopumalla niiden määräysvallasta.

Ratkaisussaan korkein oikeus katsoi, ettei konkurssipesä ollut massavelkaisesti vastuussa konkurssiin asettamishetken jälkeisistä vastikkeista, sillä pesä ei ollut sitoutunut omaisuuteen kohdistuviin maksuihin sikäli, kun sen ei ollut käyttänyt valintavaltaansa osakkeen haltuunottamisessa taikka hyödyntänyt osakeoikeuksiaan.

Tarkastelen seuraavissa alaluvuissa korkeimman oikeuden arviointia molempien kysymysten osalta ja pyrin luomaan yleistettävissä olevia osakkeiden hylkäämiseen liittyviä oikeusohjeita ratkaisun perusteella. Lienee perusteltua todeta, että, vaikkakin golf-osakkeen ja huoneisto-osakkeen välillä vallitsee eroja niiden tarjoamien osakeoikeuksien ja arvonmäärityksen taustalla vaikuttavien seikkojen osalta, on niihin kohdistuva systematiikka myös pitkälti toisiaan vastaava. Olennaisena samankaltaisuutena on molempiin osaketyyppeihin kuuluva osakkeen käyttöoikeuteen perustuva omistajan vastikevelvollisuus. Tämän johdosta nyt käsiteltävän oikeustapauksen sisältämät oikeusohjeet ovat erityisen merkityksellisiä ja myös verrattavissa huoneisto-osakkeisiin etenkin, kun huomioidaan ettei muita prejudikaatteja ole aiheesta annettu.

3.2.1 Tapauksen vaikutus massavelkanormistoon; ovatko vastikkeet massavelkaa?

Kuten edellä on todettu, arvoltaan negatiivisen osakkeen hylkäämisen motiivi nojaa konkurssipesän muun varallisuuden suojelemiseen ja keskeinen keino tähän on massavelkaisten kustannusten minimointi. Huoneisto-osakkeisiin kohdistuvista kustannuksista merkittävimpiä ovat vastikemaksut. Korkeimman oikeuden ratkaisun merkitys onkin, että se asettaa selkeät kriteerit sille, millä edellytyksillä osakkeeseen perustuvat erityismaksut eli vastikkeet voivat saavuttaa massavelka-aseman konkurssissa ja toisaalta, milloin vastikkeita ei voida pitää konkurssipesän massavelkaisena vastuuna.

Tässä yhteydessä lienee syytä tarkastella massavelka-aseman lakisääteisiä edellytyksiä. KonkL 16:2 §:n mukaan velkojan saatava voi saada massavelka-aseman, jos i) velka johtuu konkurssimenettelystä, ii) perustuu konkurssipesän tekemään sopimukseen tai sitoumukseen tai iii) konkurssipesä on muutoin konkurssilain tai muun lain mukaan vastuussa velasta. Konkurssipesä vastaa massavelasta ainoastaan konkurssipesään kuuluvalla omaisuudella (KonkL 16:2 §) ja massavelan velkoja saa suorituksen saatavalleen ennen konkurssivelkojia. Massavelkastatus on siten velkojalle huomattava etuoikeus, sillä käytännössä se takaa täysimääräisen suorituksen pesän varoista "päältä päin". Koska massavelkaiset kustannukset pienentävät muiden velkojien jako-osuuteen käytettävissä olevaa pesän varallisuuspottia, niiden minimointi on olennainen osa hyvää pesänhoitotapaa.

Massavelalle asetetut kriteerit huomioiden korkein oikeus totesi perusteluissaan, että osakkeeseen perustuvat vastikemaksut voivat saada massavelka-aseman ainoastaan, jos velka perustuu konkurssipesän tekemään sopimukseen tai sitoumukseen. Korkein oikeus perusteli tämän sillä, etteivät vastikemaksut johdu konkurssimenettelystä eikä konkurssipesä ole niistä (massavelkaisessa) vastuussa muidenkaan säännösten nojalla. Arvioitaessa sitä, oliko konkurssipesä mahdollisesti sitoutunut vastikemaksuihin konkludenttisesti ilman nimenomaista sopimusta tai muuta sitoumusta asiasta, korkein oikeus katsoi, ettei velallisen omaisuuden siirtyminen konkurssipesään suoraan lain nojalla taikka sen hoitaminen huolellisuus- ja tarkoituksenmukaisuusvaatimusten mukaisesti merkitse sitoutumista konkurssivelallisen omaisuuteen liittyviin maksuvelvoitteisiin.³²

Korkein oikeus vetosi sitoutumattomuutta tukevana argumenttina myös siihen, ettei konkurssipesä ollut käyttänyt golfosakkeisiin perustuvaa pelioikeuttaan. Vastakkaisen tulkinnan kautta voidaan siis todeta, että, jos konkurssipesä olisi jollain tavoin hyödyntänyt osakeoikeuksiaan, tämä olisi voinut ilmentää konkludenttista sitoutumista omaisuuteen ja siihen liittyviin vastikemaksuihin.

Tapauksesta on pääteltävissä analoginen oikeusohje, jonka mukaan myöskään huoneisto-osakkeisiin perustuvat vastikemaksut eivät voisi saavuttaa massavelkastatusta konkurssimenettelyssä pelkästään sillä perusteella, että osakkeet siirtyvät pesään lain nojalla. Näin ollen vastikemaksut ovat massavelkaisesti konkurssipesän vastuulla ainoastaan silloin, kun konkurssipesä on sitoutunut tai suostunut siihen. Konkludenttiseksi sitoutumiseksi ei

³² KKO 2015:103.

tapauksen perusteella myöskään huoneisto-osakkeiden kohdalla voitane lukea sitä, että konkurssipesä maksaa vastikkeita osakkeiden realisointiedellytysten selvittämisen aikana sikäli, kun konkurssipesä ei tuona aikana käytä osakeoikeuksiaan.

Osakeoikeuden käyttäminen

Viimeksi mainitun asetelman osalta on kuitenkin otettava huomioon, että huoneisto-osakkeiden sisältämät osakeoikeudet - oikeuttaessaan osakehuoneiston hallintaan - ovat tyypiltään olennaisesti erilaiset kuin golfosakkeen pelioikeus. Näin ollen kysymys huoneisto-osakeoikeuden (hallinta) käyttämisestä onkin alttiimpi tulkinnalle, kuin pelioikeuden (pelaaminen golfkentällä) käyttäminen.

Hallinta on esineoikeudessa vakiintunut käsite, joka voidaan määritellä esimerkiksi "tosiasialliseksi valtasuhteeksi esineeseen".³³ Koska osakkeet siirtyvät suoraan lain nojalla konkurssipesän hallintaan, eikä konkurssipesä siten *valitse* hallita huoneistoa, ei hallinnan käsitteellä konkurssikontekstissa voida tarkoittaa sitä, että konkurssipesä tällöin automaattisesti käyttäisi osakeoikeuttaan konkurssihetkestä ja omaisuuden siirtymisestä konkurssipesään lukien. Tällainen luonteeltaan passiivinen hallinta ei näin ollen liene rinnastettavissa golfosakkeen pelioikeuden "aktiiviseen" käyttämiseen.

Toisaalta on epäselvää, voisiko huoneiston "aktiivisemmän" hallinnan katsoa merkitsevän osakeoikeuksien käyttämistä. Esimerkiksi huoneiston vuokraamisen tai kunnostamisen voidaan perustellusti väittää ilmentävän konkurssipesän aktiivisempaa osakehuoneiston hallintaa. Toisaalta edellä mainittujen toimien voidaan katsoa sisältyvän KonkL:ssa tarkoitettuihin omaisuuden hoitamistoimiin ja hyvään pesänhoitotapaan. Tätä osaltaan tukee korkeimman oikeuden kannanotto, jonka mukaan esimerkiksi vastikemaksujen vapaaehtoinen suorittaminen konkurssipesän toimesta on osa hyvää pesänhoitotapaa eikä ilmennä pesän valintavallan käyttämistä.³⁴ Tällaiset laista johtunevat konkurssipesän toimenpiteet eivät siten välttämättä merkitsisi huoneiston "hallintaa" osakeoikeuksien hyödyntämisen mielessä.

³³ Kartio– Tammi-Salminen 2004, Hallinta.

³⁴ On huomattava, että maksamattomat vastikkeet voivat oikeuttaa yhtiön ottamaan haltuun konkurssipesään kuuluvat osakkeet, mikä saattaa vaikeuttaa realisointimahdollisuuksia tai heikentää mahdollisen ostajaehdokkaan luottamusta konkurssipesään kaupan osapuolena. Näin ollen huolelliseen omaisuuden hoitoon ja myyntiin voi hyvin kuulua verrattain pitkäkestoinen realisointiselvittely – kuten tapauksessa ilmeni, jopa noin yhden vuoden ajan – ilman, että tämä jo itsessään merkitsisi osakeoikeuksien käyttämistä tai massavelkaista sitoutumista vastikkeisiin.

Osakeoikeuksien käyttämiseen liittyvän aktiivisuustason arvioinnin tulisiikin perustellusti keskittyä korkeimman oikeuden tapauksessakin painotettuun "konkurssipesän valintavallan käyttämiseen".³⁵ Tällöin osakeoikeuden käyttämisenä voitaisiin pitää ainoastaan sellaisia toimia, jotka perustuvat pesän omaan harkintaan eivätkä konkurssilain säännöksistä tai hyvästä pesähoitotavasta johtuvaan velvollisuuteen. Tällä perusteella kaikki osakehuoneiston hallintaa sinänsä ilmentävät toimet, jotka seuraavat suoraan konkurssilain säännöksistä, olisi arvioitava luonteeltaan passiivisiksi, eikä niiden voitaisi siten katsoa merkitsevän osakeoikeuden käyttämistä taikka sitoutumista osakkeeseen ja sen vastikevelvoitteisiin.

3.2.2 Tapauksen vaikutus hylkäämisnormistoon; saako osakkeita hylätä ja voiko siten irtautua massavelkavastuusta?

Esineoikeudellisessa oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että - vaikkakin kuinka harvinaisista - on juuri osakkeen hylkääminen *ei-kenenkään hyväksi* mahdollista.³⁶ Kuitenkaan, esineoikeudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna, asunto-osakkeen hylkäämistä ei ole pidetty riittävänä perusteena omistajan velvoitteista, erityisesti yhtiövastikevelvollisuudesta, vapautumiselle siinäkin tilanteessa, jossa osake myöhemmin vallataan.³⁷

Konkurssilaissa taikka sitä ilmentävässä oikeuskäytännössä ei ole suoraa kannanottoa asiaan. Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisussa kysymys konkurssipesän oikeudesta hylätä (golf)osake ja siten vapautua siihen kohdistuvista velvoitteista jäi - eksplisiittisestä kysymyksenasettelusta huolimatta - rivien välistä luettavaksi. Alemmissa oikeusasteissa asiaa käsitellyt käräjäoikeus totesi perusteluissaan, ettei konkurssipesä voi yksipuolisesti hylätä pesään kuuluvaa omaisuutta, koska asiasta ei ole säännelty laintasoisesti – siitäkin huolimatta, että asiasta on nimenomainen maininta lain esitöissä.³⁸

Käräjäoikeuden perusteluista huolimatta on selvää, että korkeimman oikeuden johtopäätös, eli massavelkavastuun torjuminen omaisuuteen sitoutumattomuuden perusteella, edellyttää konkurssipesän nimenomaista hylkäämisoikeutta. Mikäli korkein oikeus olisi arvioinut, ettei konkurssipesällä ole hylkäämisoikeutta, olisi korkeimman oikeuden ollut pakko päätyä eri lopputulemaan myös massavelkavastuuta koskevan kysymyksenasettelun osalta:

³⁵ KKO 2015:103 Korkein oikeus katsoi, ettei konkurssipesä ollut massavelkaisesti vastuussa konkurssiin asettamishetken jälkeisistä vastikkeista, sillä pesä ei ollut käyttänyt *valintavaltaansa* osakkeen haltuun ottamisessa.

³⁶ Havansi 1985, s. 73.

³⁷ Havansi 1985, s. 74.

³⁸ KKO 2015:103.

konkurssipesän olisi tällöin katsottu sitoutuneen osakkeeseen ja siihen kohdistuviin velvoitteisiin konkludenttisesti synnyttäen sitoumuksellaan konkurssilain mukaisen massavelkavastuun.

Toinen kysymys taas on se, voiko konkurssipesä vapautua massavelkavastuusta silloin, kun se on nimenomaisesti sitoutunut vastikemaksujen massavelkavastuuseen sellaisten osakkeiden osalta, jotka myöhemmin osoittautuvat arvoltaan negatiivisiksi ja hylättäviksi. Tällöin lienee odotettavissa, että ennen hylkäämistä syntyneet vastikemaksut luokitellaan konkurssipesän massavelaksi KonkL:n sitoutumisehdon täytyessä eikä osakkeiden hylkääminen vapauta konkurssipesää maksamasta ainakaan ennen hylkäämistä muodostuneita maksuja. Tilannetta voidaan arvioida esimerkiksi sellaisen velallisen sopimuksen osalta, johon konkurssipesä on KonkL 3:8 §:n mukaisesti sitoutunut, mutta, jonka se sittemmin irtisanoo. Hylkäämisellä on todennäköisesti irtisanomista vastaavat oikeusvaikutukset lakkauttaessaan konkurssipesän sopimukseen perustuvan massavelkavastuun irtisanomisesta lukien. Näin ollen osakkeen hylkääminen, vastikemaksuihin sitoutumisesta huolimatta, vapauttaa pesän tulevista massavelkaisista vastikemaksuista.

On kuitenkin todettava, ettei korkeimman oikeuden tapaus tai sen perustelut määrittele oikeustilaa tämän kysymyksen osalta. Käytännön pesänhoidon näkökulmasta tapauksesta on – ehkä hieman opportunistisesti, muttei lain tavoitteen kanssa ristiriitaisesti – johdettu oikeusohje, jonka mukaan konkurssipesällä on oikeus hylätä arvoltaan negatiivinen tai arvoton omaisuus omaisuustyyppistä riippumatta, mukaan lukien huoneisto-osakkeet, mahdollistaen samalla sekä ennen hylkäämistä kuin sen jälkeen syntyneistä vastikevelvoitteista vapautumisen.

4 Hylkäämisen tavat ja seuraukset

4.1 Aktiivinen ja passiivinen hylkääminen

Hylkäämistä tapahtumana tai prosessina voidaan kuvata passiiviseksi tai aktiiviseksi. Oikeuskirjallisuudessa muodostunut erottelu perustuu siihen, tuleeko konkurssipesän aktiivisesti ilmoittaa hylkäämisoikeuden käyttämisestä vai voidaanko hylkäämisen todeta tapahtuneen passiivisesti tosiasiallisten toimenpiteiden (tai pikemminkin niiden puutteen) nojalla ilman eri ilmoitusta. Aktiivisessa hylkäämisessä velallisen omaisuuden katsotaan automaattisesti siirtyvän konkurssipesään konkurssihetkellä, ja, jonka jälkeen tapahtuvat mahdolliset hylkäämistoimet vaativat konkurssipesältä aktiivisia toimia. Passiivisen hylkäämisen osalta taas katsotaan, että velallisen omaisuuden haltuunottaminen vaatii pesänhoitajalta aktiivisia toimia ja näin ollen omaisuuden haltuunoton laiminlyönti aiheuttaa passiivisesti omaisuudesta luopumisen.³⁹

4.1.1 Hylkääminen verrattuna sijaantulo-oikeuteen (KonkL 3:8 §)

Hylkäämisen tapahtumista voidaan arvioida muun ohella KonkL 3:8 §:n valossa, joka säätelee pesän sijaantulo-oikeutta velallisen sopimuksissa.⁴⁰ Lainkohdan mukaan konkurssipesällä on oikeus sitoutua velallisen sopimukseen, eikä sopimusta saa purkaa konkurssista johtuen sikäli, kun konkurssipesä ilmoittaa sitoutumisestaan kohtuullisessa ajassa ja asettaa hyväksyttävän vakuuden sopimuksen täyttämiseksi. Aktiivisuusvelvoitteen voidaan säännöksen sanamuodon mukaisesti katsoa olevan sopimuksen vastapuolella, sillä säännös edellyttää, että vastapuolen tulee vaatia pesältä kannanottoa sitoutumiseen. Toisaalta kuitenkin, mikäli vastapuoli on tätä vaatinut, eikä konkurssipesä ole aktiivisin toimin kohtuullisessa ajassa ilmoittautunut sitoutuvansa sopimukseen, voi vastapuoli purkaa sopimuksen. Tässä suhteessa on siis kyse myös konkurssipesän aktiivisuus- tai ilmoitusvelvoitteesta.

Analogisesti arvioituna hylkäämisen toteuttamiselle voisi olla edellä esitetyt edellytykset silloin, kun omaisuuserällä voidaan katsoa olevan "vastapuoli". Vastapuolella voitaisiin huoneisto-osakkeiden kontekstissa katsoa tarkoittavan esimerkiksi sitä asunto-osakeyhtiötä, joiden osakkeet ovat kyseessä ja, jonka hyväksi (tai tappioksi) osakkeenomistajan vastikevelvollisuus (tai sen laiminlyöminen) koituu. Tällöin asunto-osakeyhtiön tulisi

³⁹ Berglund 1997–98, s. 44.

⁴⁰ Berglund 1997–98, s. 44.

tiedustella osakkeenomistajan konkurssipesältä, käyttääkö se "sijaantulo-oikeuttaan" suhteessa velallisen osakkeeseen ja sen maksuvelvoitteisiin. Konkurssipesän olisi vastattava vastapuolelle kohtuullisessa ajassa ja niin vaadittaessa asetettava vakuus "sopimuksen" eli todennäköisimmin vastikevelvoitteen suorittamisesta.

Edellä esitetty analoginen oikeusohje on kuitenkin ongelmallinen. Keskeiseksi haasteeksi muodostunee kohtuullisen ajan määrittely ottaen myös huomioon hylkäämisen kohteena olevat erilaiset omaisuustyytit. Aiemmin käsitellyssä golfosaketapauksessa konkurssipesä selvitti osakkeiden realisointiedellytyksiä jopa vuoden ajan ennen kuin kykeni varmistumaan niiden arvottomuudesta. Huoneisto-osakkeiden arvonmääritykseen tuskin kuluu muutamaa kuukautta enempää, eikä paljoa pidempää aikaa näin ollen voitane pitää kohtuullisena.⁴¹

Kohtuullisuutta voitaneen toisaalta arvioida asian tärkeydellä tai painoarvolla: mitä tärkeämpi esimerkiksi sopimuksessa tarkoitettu asia on vastapuolelle, sitä lyhyempi tulisi kohtuullisena pidettävän ajan olla. Sikäli, kun esimerkiksi asunto-osakeyhtiön kohdalla on kyse osakkaan maksuvaikeuksista ja yhtiön toiminnan jatkamisesta tästä häiriöistä huolimatta, on huoneisto-osakkeiden kohdalla kohtuullisen ajan arvioitava olevan verrattain lyhyt.⁴²

4.1.2 Hylkääminen verrattuna kanteen hylkäämiseen (KonkL 3:3 §)

Toisaalta omaisuuden hylkäämistä voidaan verrata KonkL 3:3 säännökseen, joka käsittelee konkurssipesän oikeutta jatkaa velallisen oikeudenkäyntiä, kun kyse on konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta. Säännöksen mukaan konkurssipesälle *on varattava tilaisuus* jatkaa velallisen oikeudenkäyntiä. Edelleen, mikäli pesä *ei käytä tätä tilaisuutta*, velallinen⁴³ voi itse jatkaa oikeudenkäyntiä. Säännöksen sanamuoto ei itsessään aseta selkeää aktiivista toimintavelvoitetta kummallekaan osapuolelle. Tästä huolimatta käytännönläheisestä näkökulmasta katsottuna aktiivisuusvelvoite on tuomioistuimella, jonka on tiedotettava konkurssipesää oikeudenkäynnistä ja ilmoitettava konkurssipesälle oikeudestaan halutessaan jatkaa sitä. Konkurssipesällä on toimintavelvoite vain siinä tapauksessa, jossa se haluaa jatkaa

⁴¹ Myös Konkurssiasiamiehen suosituksen nro 11 mukaan velallisen omaisuus on, mahdollisimman hyvän realisointituloksen turvaamiseksi, myytävä viivytyksettä, jos omaisuuden säilyttämisestä aiheutuisi pesälle huomattavia kustannuksia, joita ei voitaisi kattaa omaisuuden myyntihinnasta realisoinnin pitkittyessä. Tämä siis osaltaan lyhentää realisointiselvitysten kohtuullisena pidettävää aikaa myös hyvän pesänhoitotavan asettamien standardien valossa.

⁴² Kohtuullisuusarvioinnin lisäksi ongelmaksi muodostuu oikeusohjeen yleistettävyys, sillä useimmilla omaisuuserillä ei ole selkeää vastapuolta.

⁴³ Tässä kohtaa laki viittaa velallisena siihen luonnolliseen henkilöön, joka voi käyttää puhevaltaa oikeudenkäynnissä oikeushenkilön puolesta.

oikeudenkäyntiä itse.⁴⁴ Muussa tapauksessa konkurssipesä voi jättää kanneoikeuden käyttämättä eli toisin sanoen "hylätä kanteen".

Aiemmin mainittua vastapuoleen liittyvää ongelmallisuutta ei ilmene tässä analogisessa vertauksessa, sillä *tilaisuuden varaamisen* voidaan katsoa tapahtuvan automaattisesti velallisen omaisuuden siirtyessä konkurssihetkellä automaattisesti velkojen määräysvaltaan. Näin ollen konkurssipesällä voidaan katsoa *olevan tilaisuus* käyttää määräysvaltaansa ja ryhtyä velallisen omaisuuteen jo suoraan lain nojalla. Edelleen *tilaisuuden käyttäminen* määräytyy konkurssipesän toimien myötä. Vain silloin, jos konkurssipesä tietää haluavansa ryhtyä omaisuuteen ilmoittavat he siitä sitoutuen omaisuuteen, taikka muuten käyttävät tilaisuuden hyväksi esimerkiksi realisoimalla kyseinen omaisuus. Käytännössä, esimerkiksi sellaisten osakkeiden kohdalla, jotka ovat pesälle arvokkaita, tämä tapahtuu usein konkurssipesän ilmoituksella asunto-osakeyhtiölle vastikkeiden maksamisesta konkurssimenettelyn aikana. Toisaalta, mikäli pesänhoitaja ei erikseen ilmoita tai muuten osoita *käyttävänsä tilaisuutta* katsottaisiin omaisuus hylätyksi.

Viimeksi mainittu asetelma tosiasiallisen hylkäämistahdon näyttämisestä tekee säännöksen soveltuvuudesta problemaattisen suhteessa lainsäädännön tavoitteisiin. Velallisen omaisuuden haltuunotto on usein työlästä ja tiedot velalliselle ja siten pesään kuuluvasta omaisuudesta saattavat pahimmillaan perustua esimerkiksi velallisen kirjanpitäjältä saatuihin tietoihin. Näin ollen on mahdollista, ja usein myös tyypillistä, ettei konkurssipesällä ole heti menettelyn alussa käytettävissään kattavaa tietoa velallisen omistuksista taikka siitä, mihin omaisuuteen pesällä on *tilaisuus*. Tällöin konkurssipesään saattaa kuulua omaisuutta, josta pesänhoitaja ei ole tietoinen, eikä tämän vuoksi ole käyttänyt omaisuuteen liittyvää *tilaisuuttaan hyväksi* haltuunottoimillaan. Tällaisessa tilanteessa ei voida pitää tarkoituksenmukaisena sitä, että hylkäämiseen sovellettava doktriini mahdollistaisi velalliselle taikka vastapuolelle oikeutuksen väittää, että tilaisuuden käyttämättä jättämisestä aiheutuisi automaattisesti omaisuuden hylkääminen ja konkurssipesään kuulumattomuus.

4.1.3 Aktiivinen hylkääminen sitoutumisen jälkeen

Kuten aiemmin on todettu, on hyvinkin mahdollista, että konkurssipesä sitoutuu riidattomasti osakkeisiin sekä niihin kohdistuviin vastikkeisiin ja haluaakin sittemmin hylätä osakkeet

⁴⁴ Ks. lisää myös Berglund 1997–98, s. 46.

niiden ilmi käyneen todellisen arvon perusteella. Tällaisessa tilanteessa ainoa prosessuaalinen vaihtoehto hylkäämisen toteuttamiselle lienee konkurssipesän aktiivinen hylkäämisoikeuden käyttämisilmoitus. Kysymykseksi muodostunee tällöin, millä tavalla taikka "asiakirjalla" konkurssipesä voi aktiivisesti hylätä omaisuutta. Koska hylkäämisinstrumentti on toistaiseksi pysynyt sääntelemättömänä Suomessa, ei vakiintuneita käytänteitä ole muodostunut myöskään hylkäämisen käytännön toimittamisen suhteen.

Kuten aiemmin on esitetty, muissa Suomea vastaavissa oikeusjärjestelmissä hylkäämiseen liittyvät säännöt on jalostettu pidemmälle niin oikeuskäytännössä kuin jopa laissa. Englannin lainsäädäntö ja Norjan ja Saksan oikeuskäytäntö ovat yhteneviä siitä, miten omaisuus voidaan käytännössä aktiivisesti hylätä. Kunkin valtion säännöt perustuvat ajatukseen velalliselle tehtävästä, jopa määrämuotoisesta, yksipuolisesta ilmoituksesta, jolla konkurssipesä hylkää omaisuuden.

Edellä esitetyn perusteella voidaan pitää perusteltuna, että hylkäämisinstrumentti toimisi kotimaassakin vastaavalla tavalla. On kuitenkin syytä arvioida myös vastapuolelle mahdollisesti tehtävän ilmoituksen merkitystä osana hylkäämisprosessia. Vaikka vastapuolen asema (jopa joissain verratuissa oikeusjärjestelmissä vahingonkorvaukseen oikeutettuna⁴⁵) on otettava vakavasti, ei se yksinään voine perustaa syytä laajentaa tai syventää pesänhoitajan ilmoitusvelvollisuutta. Näin ollen aktiiviseen hylkäämiseen liittyvä ilmoitusvelvollisuus käsittäisi velalliselle tehtävän ilmoituksen tavoin myös vastapuolen suuntaan ainoastaan tällaisen yksipuolisen ilmoituksen tekemisen – ei enempää. Tätä tukee osaltaan Konkurssiasiamiehen suositus, jonka mukaan "pesänhoitajan on *suositeltavaa ilmoittaa* etukäteen omaisuudesta luopumisesta niille konkurssimenettelyn osapuolille, joiden oikeuteen se voi vaikuttaa."

⁴⁵ Insolvency Act 1986, Section 178: "Henkilö, jolle aiheutuu tappiota tai vahinkoa hylkäämisen seurauksena, katsotaan yhtiön velkojaksi tappion tai vahingon määrään saakka, ja hänellä on sen vuoksi oikeus valvoa saatavansa tappiosta tai vahingosta yhtiön konkurssissa." Vahingonkorvaus huoneisto-osakkeiden kohdalla tarkoittanee käytännössä esim. asunto-osakeyhtiön vaatimia hylkäämisen johdosta maksamatta jääneitä tulevaisuuden vastikkeita vahingonkorvauksena. Kotimainen doktriini tunnistaa kuitenkin ns. velallisen uuden velan käsitteen, jonka mukaan velallisella saattaa olla konkurssisaatavien lisäksi muita konkurssiin kuulumattomia velkoja, joiden peruste on syntynyt konkurssiin asettamisen jälkeen. Hylkäämisen vuoksi maksamatta jäävien tulevaisuuden vastikkeiden voidaan väittää luokiteltavan tällaiseksi velallisen uudeksi velaksi, ei vahingonkorvaukseen perustuvaksi konkurssisaatavaksi. (Ks. lisää velallisen uudesta velasta esim. Könkkölä– Linna 2020, Massavelka). Näin ollen en pidä vahingonkorvausideologiaa otollisena tai välttämättä edes mahdollisena vaihtoehtona suomalaisen hylkäämisinstrumentin kehityssuunnaksi enkä siten käsittele sitä laajemmin tutkielmassani.

4.2 Mitä arvoltaan negatiiviselle omaisuudelle tapahtuu hylkäämisen yhteydessä?

4.2.1 Isännätön tila ja omaisuuden palautuminen velalliselle

Kuten aiemmin on mainittu, korkein oikeus ei golftapauksessa ottanut kantaa siihen, mitä arvottomalle omaisuudelle tulisi tehdä konkurssimenettelyssä. *Koulu* esittääkin tapausta koskevassa kommentissaan aiheellisenä kritiikkinä, ettei korkein oikeus ole täsmällisesti ottanut kantaa siihen, mitä konkurssihallinnon tulisi tehdä arvottomalle omaisuudelle⁴⁶, vaikkakin mahdollisuudet tähän tuomioistuimella oli. Aiemmin todetusti esineoikeudessa omaisuuden hylkäämisen on katsottu aiheuttavan ns. isännättömän tilan. Isännätön tila merkitsee käytännössä sitä, että kuka tahansa voisi vallata omaisuuden. Edelleen esineoikeudellisessa oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että esimerkiksi fyysisen osakekirjan tai toisaalta ei-fyysisen osakeoikeuden hylkääminen aiheuttaa teoriassa myös isännättömän tilan.⁴⁷

Konkurssikontekstissa *Håstad* on esittänyt, ettei isännätön tila päde konkurssipesän hylkäämään omaisuuteen, vaan omaisuuden on katsottava palaavan velalliselle.⁴⁸ Tätä osaltaan tukee KonkL 1:1 sanamuoto, jonka mukaan nimenomaan "*velallisen omaisuuden* hoitamista ja myymistä sekä muuta konkurssipesän hallintoa varten on tuomioistuimen määräämä pesänhoitaja." Myös konkurssilain esitöissä ehdotetaan, että konkurssipesä voi lahjoittaa omaisuuden tai varata *velalliselle* tilaisuus ottaa omaisuus itselleen.⁴⁹

Huomionarvoista onkin, että omistusoikeus huoneisto-osakkeeseen kuuluu muodollisesti velalliselle koko konkurssimenettelyn ajan, vaikkakin määräysvalta omaisuudesta kuuluu velkojille ja omaisuus konkurssipesään. Velallisen muodollista omistajuutta konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta mallintaa esimerkiksi se, ettei velalliselle konkurssihetkellä kuuluneeseen kiinteistöön haeta konkurssiin asettamisen jälkeen konkurssipesän toimesta uutta omistajuutta ilmentävää lainhuutoa. Edelleen konkurssilain mukaan velallisen omaisuus *kuuluu* konkurssipesään (5:1.1 mom). Semanttinen ero kuulumisen ja omistajuuden välillä on

⁴⁶ Koulu 2016, s. 2.

⁴⁷ Vaikkakin teoriassa mahdollista, liittyy tähän kuitenkin *Havansin* esittämiä vaikeita näyttökysymyksiä, kuten usein tuntemattoman aiemman omistajan tosiasiallisen hyläntätahdon todistaminen myöhemmin, sekä käytännön teknisiä ongelmia, kuten valtaajan pääseminen osakasluetteloon.

⁴⁸ Möller 2016, s. 41.

⁴⁹ HE 26/2003 vp, s. 155.

siis olennainen, vaikkakin konkurssi tekee omistamisen käsitteen käytännössä tyhjäksi omistajan disponointivaltaan kuuluvien oikeuksien siirtyessä konkurssipesälle ja velkojille.

4.2.2 Hylätyn huoneisto-osakkeen vastapuolen asema

Vaikkakin huoneisto-osakkeen hylkäämiselle voi olla perustellut syyt ja hylkäämisinstrumentin voidaan perustellusti väittää olevan osa hyvää pesänhoitotapaa, on sen aiheuttamat häiriöt esimerkiksi asunto-osakeyhtiön toimintaan usein vakavia ja pahimmillaan saattavat aiheuttaa asunto-osakeyhtiön oman maksukyvyttömyyden ja konkurssin. Tästä syystä pidän aiheellisenä käsitellä myös hylkäämisen seurauksista kärsivän tahon vaihtoehtoja osakkeen tultua hylätyksi.

On tärkeää, että, sikäli, kun huoneisto-osakkeen hylkäämiseen saattanee liittyä merkittävää riitaisuutta konkurssipesän ja esimerkiksi asunto-osakeyhtiön välillä, pesänhoitaja pyrkii ehkäisemään riitelystä johtuvien ylimääräisten massavelkakulujen syntymisen. Näin ollen, mikäli kustannustehokkainta, on pyrittävä sovinnolliseen ratkaisuun. Tältä osin hyvää pesänhoitoa voidaan katsoa olevan esimerkiksi asunto-osakeyhtiön kanssa käytävät neuvottelut ennen hylkäämispäätöstä. Pesänhoitaja voi selvittää dispositiivisin menetelmiin perustuvia luovutus- ja lahjoitusratkaisuja asunto-osakeyhtiön suuntaan. Mikäli kuitenkin sovinnolliseen ratkaisuun ei päästä ja omaisuus hylätään konkurssipesän yksipuolisella ilmoituksella, omaisuus taikka tässä tapauksessa huoneisto-osake siirtyy edellä esitetysti velalliselle.

Mikäli näin tapahtuu, asunto-osakeyhtiölle lyhyen aikavälin kannalta paras vaihtoehto lienee osakehuoneiston haltuunottaminen. Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 8:2 §:n mukaan yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston haltuunottamisesta, jos osakkeenomistaja ei maksa erääntyntä yhtiövastiketta. Lähtökohtaisesti haltuunottamisesta säännellään tarkemmin yhtiöjärjestyksessä ja vakiintuneen käytännön perusteella kolmen kuukauden maksamattomat erääntyneet vastikkeet oikeuttavat yhtiön käyttämään haltuunotto-oikeuttaan. Haltuunottaminen ei luonnollisesti välittömästi vaikuta taloyhtiön taloudelliseen tilanteeseen, sikäli, kun se ei korjaa maksukyvyttömän osakkeenomistajan jättämää lovea yhtiön kassavirtaan tuomalla uutta maksukykyistä tahoa vastaamaan osakkeesta ja siihen kohdistuvista velvoitteista. Tästä huolimatta haltuunottamisen hyödyllisyys ilmenee luvun 6 §:stä, jonka mukaan asunto-osakeyhtiöllä oikeus, taikka tarkemmin ottaen velvollisuus, vuokrata haltuunotettu

osakehuoneisto haltuunoton ajaksi. Säännöksen toisen momentin mukaan vuokratuotot voidaan kohdistaa avoimiin ja haltuunottamisen perusteena oleviin velkoihin ja mahdollinen ylijäämä on tilitettävä osakkeenomistajalle.

Mahdollisen ylijäämän tilittämisen osalta on - osakkeen muodollisesta velalliselle palautumisesta huolimatta - huomioitava, että konkurssimenettelyssä ylijäämä tulee tilittää konkurssipesälle sikäli, kun konkurssipesään kuuluu myös omaisuus, jonka velallinen saa ennen konkurssin päättymistä (KonkL 5:1.1). Tätä osaltaan tukee myös KonkL 3:3.4, jonka mukaan, vaikka velallinen on valinnut jatkaa konkurssipesän "hylkäämää" kannetta koskevaa oikeudenkäyntiä itse, kuuluu oikeudenkäynnissä mahdollisesti saavutettu voitto tai hyöty kuitenkin konkurssipesään.

Aiemmin todetusti haltuunotto lienee kuitenkin lähinnä "laastari akuutin verenvuodon tyrehdyttämiseksi", koska haltuunotto voi kerrallaan kestää enintään kolme vuotta eikä se ratkaise pitkän aikavälin haastetta osakkeen omistajuuteen liittyen. Toinen vaihtoehto on näin ollen omien osakkeiden hankkiminen.

Asunto-osakeyhtiölain 18:1 §:n mukaan yhtiö voi lakisääteisten muutosäännösten mukaisesti tapahtuvalla päätöksellään hankkia omia osakkeitaan. Asunto-osakeyhtiö on kuitenkin tarkoitukseltaan olennaisesti poikkeava muista erikseen sääntelemättömistä osakeyhtiöistä. Asunto-osakeyhtiölain keskeinen peruspilari onkin asunto-osakeyhtiön kaikkien toimien suhteuttaminen sen toiminnan tarkoitukseen huolehtia kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidosta (1:5 §). Näin ollen myös omien osakkeiden hankkiminen tulee olla perusteltavissa yhtiön tarkoituksen toteuttamisella.⁵⁰ Voidaan väittää, että esimerkiksi osakkeenomistajan merkittävät maksulainlyönnit ja siten yhtiön taakaksi kertyneet suuret vastikerästit voivat antaa perusteen omien osakkeiden hankkimiselle. Osakkeet hankkimalla asunto-osakeyhtiö saavuttaa omistaja-aseman suhteessa osakkeisiin, mikä mahdollistaa esimerkiksi osakkeiden myymisen ja siten yhtiön pitkän aikavälin taloudellisen tilanteen stabilisoitumisen.

4.2.3 Velalliselle kuuluva hylätty omaisuus ja konkurssimenettelyn päättymisen

On myös mahdollista, ettei asunto-osakeyhtiö päätä hankkia hylättyjä osakkeita itselleen jättäen ne konkurssissa olevalle velalliselle. Tällöin tarkasteltavaksi tulee, miten velalliselle

⁵⁰ Lauronen 7.7.2025.

edelleen kuuluva omaisuus vaikuttaa konkurssimenettelyn päättymiseen tai toisaalta, mitä velallisen omistuksessa olevalle omaisuudelle tapahtuu, kun konkurssimenettely päättyy.

Sikäli, kun velallinen on osakeyhtiö, on tällöin osakeyhtiölain (624/2006) 20:25 §:n mukaan päätettävä yhtiön liiketoiminnan mahdollisesta jatkamisesta tai yhtiön asettamisesta selvitystilaan. Nämä vaihtoehdot eivät kuitenkaan liene varteenotettavissa silloin, kun velalliselle jäänyt omaisuus muodostuu arvottomista taikka arvoltaan negatiivisista huoneisto-osakkeista, eikä vielä vähemmän silloin, kun kyseisten osakkeiden omistaminen ei olisi ennen konkurssia liittynyt yhtiön varsinaiseen liiketoimintaan, vaan ne on hankittu esimerkiksi sijoituksiksi.

Yhtiön liiketoiminnan jatkaminen velalliselle konkurssin jälkeen jääneen omaisuuden vuoksi voidaan sanoa perustuvan oletukseen siitä, että jäljelle jääneellä omaisuudella arvioidaan olevan liiketoiminnallista arvoa ja yhtiön toiminnan jakamista konkurssin jälkeen voidaan pitää näin ollen mahdollisena. Arvoton tai arvoltaan negatiivinen omaisuus ei kuitenkaan tosiasiallisesti muodosta tällaista varallisuuserää. Näin ollen liiketoiminnan jatkaminen nettoarvoltaan negatiivisella omaisuudella ei liene perusteltavissa etenäkään, mikäli liiketoiminnan jatkaminen vaatii uuden velan syntymistä, jonka takaisinmaksamisesta vastaa viimekädessä vain kyseinen arvoton omaisuus. Myöskään selvitystilamenettelyn aloittaminen arvottoman tai arvoltaan negatiivisen huoneisto-osakkeen tai osakesarjan perusteella ei liene perusteltavissa varsinkin, kun omaisuutta ei ole kyetty realisoimaan sitä edeltävässä konkurssimenettelyssä.

Näin ollen on pidettävä selvänä, että osakeyhtiölain kyseinen säännös voi tulla sovellettavaksi vain silloin, kun velalliselle konkurssin jälkeen jäänyt omaisuus tosiasiallisesti täyttää "omaisuudelle" vaaditut kriteerit varallisuus- ja vaihdanta-arvosta. Mikäli omaisuuserän ei siis tosiasiallisesti voida perustellusti katsoa täyttävän näitä kriteereitä, on omaisuus luokiteltava velaksi, mikä samalla vesittää kyseisen säännöksen soveltamisedellytykset käsillä olevassa tilanteessa.

Edellä esitetty huomioiden, velalliselle jäävä arvoton tai arvoltaan negatiivinen omaisuus eli velallisen tosiasiallinen velka ei estä taikka vaikuta konkurssimenettelyn päättymiseen sikäli, kun velallisen velkojen täysimääräisen takaisinmaksun estyminen ei yleensä ole esteenä

konkurssin raukeamiselle⁵¹. Edelleen mahdollisuus siitä, että arvoltaan negatiivisten huoneisto-osakkeiden hallintaan oikeuttava osakehuoneisto on haltuunotettu ja vuokrattu taloyhtiön toimesta ja siitä kertyy konkurssipesään mahdollista ylijäämää, ei estä konkurssin päättymistä, sillä konkurssipesään mahdollisesti menettelyn päättymisen jälkeen kertyvät varat on jaettava velkojille KonkL:n mukaisena jälkijakona.

Konkurssimenettelyssä velalliselle jäänyt konkurssipesän hylkäämä arvoton tai arvoltaan negatiivinen omaisuus ei siis estä menettelyn päättymistä, mutta omaisuuden kohtaloon liittyvä oikeustila on varsin epäselvä. Käytännössä hylätyistä osakkeista huolimatta yhtiö katsotaan konkurssimenettelyn jälkeen purkautuneeksi eikä vastausta ole löydettävissä siihen, mitä velalliselle jääneille osakkeille tämän jälkeen tapahtuu.

⁵¹ Suurin osa suomalaisista konkurssimenettelyistä päättyy konkurssipesän varojen puutteeseen konkurssin rautessa.

5 Lopuksi

Tutkielmassa on tarkasteltu konkurssipesän oikeutta hylätä konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta erityisesti arvoltaan negatiivisten huoneisto-osakkeiden näkökulmasta.

Tutkimuskysymykset jakaantuivat neljään osaan: omaisuuden konkurssipesään kuulumisen perusteisiin, hylkäämisoikeuteen ja sen vaikutukseen pesän massavelkavastuuseen, hylkäämisen käytännön toteuttamistapoihin sekä siihen, mitä omaisuudelle tapahtuu konkurssin jälkeen.

Konkurssioikeudellista omaisuuden hylkäämistä koskeva normisto on kotimaisessa lainsäädännössä jäänyt kirjoittamattomaksi, minkä seurauksena myös oikeustila on epäselvä. Konkurssilain esitöistä on kuitenkin johdettavissa lainsäätäjän hylkäämisinstrumenttiin kohdistuva myönteinen tahtotila: lainsäätäjä on pitänyt omaisuudesta luopumista sallittuna silloin, kun pesän taloudellinen etu sitä edellyttää. Tätä täydentää pesänhoitajan yleinen velvoite toimia tarkoituksenmukaisesti ja huolellisesti ja, jonka kanssa ristiriidassa on arvottoman omaisuuden hallussapito, varsinkin, kun omaisuuteen liittyy huomattavia kustannuksia ilman realisoinnin mahdollisuutta. Hylkääminen on näin ollen perusteltavissa sekä lain tarkoitusta toteuttavana toimenä että osana hyvää pesänhoitotapaa.

Edelleen, vaikka korkein oikeus ei ratkaisussaan KKO 2015:103 lausunut hylkäämisoikeudesta suoraan, edellyttää ratkaisun sisäinen logiikka sen olemassaoloa. Korkein oikeus torjui massavelkavastuun sillä perusteella, ettei konkurssipesä ollut sitoutunut golfosakkeeseen taikka sen maksuvelvoitteisiin. Tämä päättelyketju edellyttää implisiittisesti, että konkurssipesällä ylipäänsä on mahdollisuus olla sitoutumatta pesään kuuluvaan omaisuuteen eli toisin sanoen hylätä se. Hylkäämisoikeuteen voi pesän konkludenttista sitoutumista ilmentävänä seikkana vaikuttaa pesän valintavaltaan perustuva osakeoikeuksien käyttäminen, mutta ei osakkeen siirtyminen pesään ja velkojien määräysvaltaan suoraan lain nojalla. Edelleen vastikemaksut eivät voi saada massavelka-asemaa, muuhun kuin pesän nimenomaiseen suostumukseen perustuen ja niistä lienee silloinkin mahdollista vapautua hylkäämällä osake.

Käytännön pesänhoidossa hylkääminen onkin vakiinnutettu oikeusohje, joka perustuu lain tavoitteeseen ja korkeimman oikeuden antamaan prejudikaattiin. Lisäksi oikeusvertaileva tarkastelu vahvistaa, että vastaava oikeus on tunnistettu ja vakiinnutettu useissa muissa

oikeusjärjestelmissä selkeämmin normitettuin edellytyksin kuin Suomessa ja ilman eksplisiittisiä säädännäiseen oikeuteen perustuvia ohjeita.

Analoginen tarkastelu KonkL 3:8 §:n sijaantulo-oikeuden ja KonkL 3:3 §:n mukaisen kanneoikeuden kautta tarjoaa teoreettisia tukipisteitä hylkäämisen toteuttamistavalle. Sitoutumisen jälkeen ainoaksi perustelluksi hylkäämismuodoksi jää pesänhoitajan nimenomainen ja yksipuolinen ilmoitus, jonka suuntaamisesta velalliselle ja vastapuolelle voidaan ottaa mallia Englannin lainsäädännöstä sekä Saksan ja Norjan oikeuskäytännöstä. Edelleen esineoikeudellinen isännättömyyssoppi ei sellaisenaan sovellu konkurssikontekstiin. KonkL 1:1:n sanamuoto, lain esityöt, konkurssiasiamiehensuositus sekä mm. Håstadin esittämä tulkintalinja tukevat johtopäätöstä, jonka mukaan omaisuuden taikka tarkemmin ottaen omistajan oikeuksien, tulee palautua velalliselle eikä jäädä kenenkään ulottumattomiin. Tämä ei kuitenkaan poista ongelmaa sikäli, kun velalliselle jääneiden osakkeiden oikeudellinen asema konkurssimenettelyn päättyessä on varsin epäselvä. Koska velallisena on yleensä osakeyhtiö, sen liiketoiminnan jatkamista tai selvitystilaa koskevat kysymykset nousevat esiin, mutta arvottomien osakkeiden varassa niiden aloittaminen ei käytännössä ole perusteltavissa.

Asunto-osakeyhtiöiden heikkenevä taloustilanne on otettava vakavasti sikäli, kun sen vaikutukset koskettavat monen elämää ja asumista ja siten yleisesti yhteiskuntaamme. Tilanne näkyy enenevässä määrin insolvenssikäytännössä asunto-osakeyhtiöiden ja osakkeenomistajien lisääntyvinä konkurssina, ja kärjistyy konkurssimenettelyn sekä asunto-osakeyhtiön tarkoitusten yhteensopimattomuuden vuoksi. Lainsäätäjä on huomionnut asunto-osakeyhtiöiden insolvenssimenettelyihin liittyvän problematiikan keväällä 2026 annetussa hallituksen esityksessä, jonka tarkoitus on räätälöidä konkurssimenettelyllisiä sääntöjä selkeyttämään asunto-osakeyhtiöiden maksukyvyttömyysmenettelyä ja ottaa huomioon eri osapuolten intressit. Samoista hallituksen esityksen antamiseen vaikuttaneista syistä oikeustilaa tulisi selkeyttää myös arvottomien tai arvoltaan negatiivisten huoneisto-osakkeiden konkurssioikeudellisen hylkäämisoikeuden osalta.

On totta, että, vaikka hylkäämisinstrumentille voidaan siis kiistatta väittää löytyvän institutionaalinen tuki lain esitöistä, konkurssiasiamiehen suosituksista, lain tarkoituksesta ja tavoitteesta, oikeusvertailusta sekä yleisistä konkurssioikeudellisista periaatteista, ei sitä usein voida pitää vastapuolen kannalta suotuisana suhteessa asunto-osakeyhtiöiden kasvaviin taloudellisiin haasteisiin. On mahdollista jopa väittää, että hylkäämisoikeus saattaisi olla

vastoin rehabilitaatioperiaatetta aiheuttaessaan mahdollisesti laajamittaisiakin maksuvaikeuksia taloyhtiölle. De lege ferenda onkin perusteltua esittää, että suomalaisen lainsäätäjän tulisi, juuri todettu jännite huomioiden, ottaa hylkäämisinstrumenttiin nimenomainen kanta erityisesti siihen liittyvän mahdollisen ilmoitusvelvollisuuden sekä hylätyn omaisuuden kohtalon osalta. Nämä kaksi aihetta vaikuttavat pitkälti vastapuolen asemaan konkurssipesän näkökulmasta perustellunkin hylkäämisen tapahtuessa.

