

Sakrätt, 27.3.2024

Maxpoäng i förhöret: 20 p.

Maxpoäng (uppgift 1A): 5 p.

Maxpoäng (uppgift 1B): 5 p.

Maxpoäng (uppgift 2A): 5 p.

Maxpoäng (uppgift 2B): 5 p.

Uppgift 1A (svarsutrymme 364 ord)

När uppstår beståndsdels- och tillbehörsförhållandet mellan saker och i vilka situationer bryts förhållandet? Reflektera över frågan både ur fasta och lösa sakers synvinkel.

Uppgift 1B (svarsutrymme 325 ord)

A överlåter till B ett outbrutet område av en lägenhet som A äger. B överlåter vidare det outbrutna området till C utan att ansöka om lagfart på området. I köpet behåller B äganderätten till det outbrutna området tills C har betalat hela köpeskillingen i rater. Den sista raten av köpeskillingen förfaller till betalning ett år efter att köpet fullföljdes. C beslutar sig för att omedelbart ansöka om lagfart på sitt förvärv.

Kan C fastställa inteckningen för det outbrutna området innan hela köpeskillingen blivit betald?

Är det outbrutna området utmätbart för C:s borgenär D:s fordran innan hela köpeskillingen blivit betald?

A beslutar sig för att, tre månader efter att köpet mellan B och C fullföljdes, överlåta till E ett gammalt pantbrev som hen innehar och som gäller en fastställd inteckning för hela lägenheten, som säkerhet för hens skuld. E som är omedveten om överlåtelsen av det outbrutna området förstår enligt pantavtalet att panträtten berör hela lägenheten. Är pantsättningen bindande för C?

I ditt svar kan du anta att bägge överlåtelseerna i laga ordning blivit bestyrkta i närvaro av ett köpvittne eller i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet.

Uppgift 2A (svarsutrymme 390 ord)

Du representerar kapitalplaceraren Ace Capital Ab ("köparen") vid ett köp av affärsverksamhet. Föremål för köpet är en affärsverksamhet som berör ägandet, utvecklandet och uthyrningen av affärsutrymmen av fastighetsinvesteringsbolaget Propertum Ab ("säljaren"). Köpet består av följande tillgångsposter:

- 1) En tomt belägen i Aviapolis, samt de kontorsbyggnader och maskiner som finns på tomten.
- 2) Aktierna i fastighetsaktiebolaget K Ab. Bolaget äger en tomt på Södra esplanaden och kontorsbyggnaden som är belägen på tomten.
- 3) Ett modernt kontorshotell som säljaren låtit bygga på Kägeludden, beläget på en tomt som säljaren hyr av Esbo stad.
- 4) Aktieserier i bostadsaktiebolaget som ger rätt att besitta tio affärslokaler belägna i stadskärnan.

Säljaren vill sälja affärsverksamheten i fråga eftersom hen i fortsättningen vill fokusera på bostadsuthyrning, som redan nu står för merparten av hens affärsverksamhet.

Då du utför en due diligence -granskning lägger du märke till att, förutom att säljaren har allvarliga betalningssvårigheter, så har hela säljarens egendom den 1 januari 2022 omfattats av företagsinteckning, vars tillhörande pantbrev överlåtits till bank A som pant. Dessutom har de nämnda aktierna i K Ab pantsatts till bank A.

Vilka av de tillgångsposter som räknats upp ovan omfattas av företagsinteckningen? Förblir bank A:s panträtt till egendomen i kraft oberoende av köpet?

Dessutom framkommer det i granskningen att det finns en inteckning (värd 100 000 euro) för tomten på Södra esplanaden. Pantbrevet för denna inteckning har pantsatts till en annan bank (B) för säljarens skuld. Även kontorshotellet på Kägeludden har pantsatts till bank B.

Hur är separat pantsättning av hotellet överhuvudtaget möjligt? Och även om detta skulle vara möjligt, är inte pantsättningen i vilket fall som helst utan verkan med anledning av den tidigare panträtten som grundar sig på fastighetsinteckningen? Och finns det några rättsliga problem i anslutning till inteckningen och pantsättningen av tomten på Södra esplanaden?

Uppgift 2B (svarsutrymme 260 ord)

Vad avses med den sakrättsliga typtvångsprincipen? Tillämpas denna princip i Finland?

Tehtävän 1A mallivastaus

Milloin esineiden välille syntyy ainesosa- ja tarpeistosuhde ja missä tilanteissa suhde katkeaa?

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyminen syntyedellytyksenä on toisaalta tietynasteinen tosiasiallinen (faktinen) liitossuhde pää- ja sivuesineen välillä, toisaalta esineiden omistuksen yhteisyys. Viimeksi mainittu edellytys ei ole poikkeukseton. Tosiasiallinen liitossuhde ilmenee toisaalta fyysisenä, toisaalta käyttötarkoituksen yhteytenä. Suhteen syntyedellytyksiä arvioitaessa voidaan tehdä ero ainesosien ja tarpeiston välillä. Esineen ainesosaksi voidaan lukea kaikki se, mistä esine muodostuu. Esimerkiksi kiinteistön ainesosiin kuuluu maapohjan substanssi ja kiinteistöllä olevat kiinteistönomistajan rakennukset – irtaimen esineen kuten rakennuksen ainesosiin kuuluvat rakennuksen ovet ja ikkunat. Tarpeistoesine on sen sijaan pääesineestä erillinen, siihen paikallisessa ja taloudellisessa yhteydessä oleva kohde. Kiinteistön tarpeistoa ovat siltä saadut ja sen tarpeisiin varatut tuotteet. Rakennuksen tarpeistoesineitä ovat taas esimerkiksi avaimet ja ilmastointilaitteet. Fyysisen yhteyden lisäksi tarpeiston ja ainesosan on palveltava esineen, ennen kaikkea kiinteistön tai rakennuksen, käyttöä muuten kuin tilapäisesti. Esimerkiksi kiinteistölle rakennusajaksi tuotu parakkirakennus ei kuulu ainesosana kiinteistöön, vaikka kiinteistönomistaja omistaisi sen. Kiinteistönomistaja voi kirjaamalla poiketa faktista liitossuhdetta koskevista yleisistä periaatteista omistamansa elinkeinotoiminnassa käytettävän koneen tai laitteen osalta. (MK 14:5). Lähtökohtaisesti ainesosa- ja tarpeistosuhteessa olevan pää- ja sivuesineen tulee olla saman henkilön omistamat. Esimerkiksi kiinteistöllä oleva vuokralaisen rakentama ja omistama rakennus ei kuulu kiinteistöön ainesosana. Sivuesineen omistaja voi toisaalta menettää omistusoikeutensa, mikäli esine liitetään pääesineeseen siten, että pääesineen omistaja saa aksessiosaannon sivuesineeseen. Tällöin sivulliselle kuulunut sivuesine on mahdollista katsoa myös pääesineen ainesosaksi, mikäli pysyvä käyttötarkoituksen yhteys on osoitettavissa. Toisaalta mikäli sivuesineen liittäminen tapahtuu pääesineen omistajan intressissä ja esineet palvelevat samaa taloudellista kokonaisuutta, suhde voi syntyä esineiden eriävästä omistuspohjasta riippumatta. Sanottu soveltuu esimerkiksi omistuksenpidätysehdoin myytyyn irtaimeen esineeseen, joka on liitetty ostajalle kuuluvaan rakennukseen. Suhteen oikeusvaikutusten välttämiseksi sivuesineen omistaja voi hakea oikeutensa kirjaamista (MK 14:4). Edellytys omistuksen yhteisyydestä voi olla lisäksi merkityksetön suhteessa kiinteistön pakkohuutokauppaostajaan (UK 4:8, 4:13 ja 5:8). Ainesosa- ja tarpeistosuhde voi ilmetä myös oikeuksien välisenä suhteena. Esimerkiksi rakennus voi kuulua ainesosana kiinteistön määräosan yhteisomistusoikeuteen tai kiinteistön vuokralaisen vuokraoikeuteen. Ellei toisin ole säädetty, ainesosa- ja tarpeistosuhde jatkuu

siihen asti, kunnes toiselle luovutettu sivuesine on irrotettu faktisesta liitossuhteesta pääesineeseen. Pelkkä omistusoikeuden luovutus ei lakkauta ainesosa- ja tarpeistosuhdetta kolmansiin nähden, vaikka osapuolet voivat sopia (inter partes) pääesineen omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä, että ainesosa- tai tarpeistoesine jää luovutuksen ulkopuolelle.

Huom! Mallivastaus on tapauksessa ylikompensoitu sekä ylimittainen. Kaikkien asioiden sisällyttämistä vastaukseen ei ole siten edellytetty täysien pisteiden saamiseksi. Toisaalta asiat on tullut ilmoittaa riittävän selkeästi ja virheettömästi pisteiden saamiseksi.

Tenttikirjallisuudessa:

Kartio – Tammi-Salminen (Varallisuusosoikeus):

- Pääjakso VI Esineoikeus, Jakso 2 Esineet ja omaisuus, Luku Esineen ainesosat ja tarpeisto

Tehtävän 1B mallivastaus

A luovuttaa määräalan omistamastaan tilasta B:lle. B luovuttaa määräalan edelleen C:lle hakematta määräalalle lainhuutoa. B pidättää kaupassa omistusoikeuden määräalaan, kunnes C on maksanut osissa maksettavan kauppahinnan kokonaisuudessaan. Kauppahinnan viimeinen maksuerä erääntyy vuoden päästä kaupan solmimisesta. C päättää hakea saannolleen välittömästi lainhuutoa.

Voiko C saada kiinnityksen määräalaan ennen koko kauppahinnan maksua?

Onko määräala ulosmitattavissa C:n velkojan D:n saatavasta ennen koko kauppahinnan maksua?

Kolme kuukautta B:n ja C:n solmiman kaupan jälkeen, A päättää luovuttaa hallussaan olevan koko tilaan vahvistettua kiinnitystä koskevan panttikirjan E:lle velkansa vakuudeksi. Määräalan luovutuksesta tietämätön E ymmärtää panttaussopimuksen perusteella panttioikeuden koskevan koko tilaa. Onko panttaus sitova C:hen nähden?

C:n ostamaan määräalaan voidaan vahvistaa kiinnitys C:n hyväksi, mikäli määräalaan voidaan myöntää lainhuuto (MK 16:1). Kiinnitystä saa hakea kiinteistön omistaja, joka on viimeksi hakenut lainhuutoa (MK 16:3.1). Se, että B ei ole hakenut lainhuutoa määräalaan, ei estä C:tä saamasta lainhuutoa, kunhan hän esittää kirjaamisviranomaiselle riittävän selvityksen B:n omistusoikeudesta (MK 12:1.2). Kuitenkin koska kyse on lykkäävien ehtojen tehdystä kaupasta, C:n lainhuutohakemus jätetään lepäämään, kunnes C on maksanut kauppahinnan (MK 12:2.1). Koska C ei voi mainitusta syystä saada lainhuutoa ennen

kauppahinnan maksamista, tarvitsee hän B:n suostumuksen vahvistaakseen kiinnityksen määräalaan (MK 16:3.2). Kiinteistön määräala on ulosmitattavissa velallisen omaisuutena siinä missä kiinteistökin (UK 4:4). Se, että määräala on myyty omistuksenpidätysehdoin, ei estä määräalan ulosmittaamista C:n velasta (UK 4:15.1). Ulosmittaus kohdistuu tällöin velallisen (C:n) omaisuuteen eli määräalan omistusoikeuteen, jota myyjän ehto rajoittaa. C:n omistusoikeutta rajoittava myyjän kauppahintasaatavaa koskeva ehto on otettava huomioon huutokaupassa (UK 5:26). A:n pantatessa tilan (ml. määräalan), syntyy C:n ja E:n oikeuksien välille kollisio takautuvassa sivullisuhteessa. Määräalan saajan vaihdantasuojaan luovuttajan myöhempiä kiinteistöpanttioikeuksien haltijoita vastaan soveltuvat samat periaatteet kuin kokonaisen kiinteistön saajaan (MK 15:1.2). A, joka on luovuttanut määräalan B:lle, ei enää ole oikeutettu käyttämään määräalaa omien velkojensa vakuutena, vaan hänen panttausvaltansa siihen katkeaa (MK 17:4). C:llä on aikaprioriteetti, mutta E voi saada vilpittömän mielen suojaa oikeudelleen (MK 17:10.1). Koska C:n oikeus (kuten kaupanvahvistajan rekisteriin ilmoittama saantotiedot) olisi ollut havaittavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (MK 6:3, MK 7:3, MK 7:5.1 ja Laki kaupanvahvistajista 6 §), E ei saa vilpittömän mielen suojaa eikä E:n panttioikeus määräalaan sido C:tä (MK 17:10.2).

Tenttikirjallisuudessa:

Kartio – Tammi-Salminen (Varallisuus-oikeus, päivittyvä verkkoteos):

- Pääjakso VI Esineoikeus, Jakso 8 Esineoikeudellinen sivullissuoja, Luku Keskeisistä sivullissuojamuodoista (Vaihdantasuoja, Määräala ja panttivelkojat)
- Pääjakso VI Esineoikeus, Jakso 9 Kirjaamisjärjestelmä esineoikeudessa, Luku Kiinteistöoikeudellinen kirjaaminen (Kiinnitys)

Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors (Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus, 2010):

- Luku 2 Kiinteistöt käytön ja luovutuksen kohteena, 2.1.2 Kiinteistöihin rinnastuvat kohteet
- Luku 4 Yleistä kiinteistön luovutuksista, 4.4 Omistajanvaihdoksen lyhyt kuvaus
- Luku 9 Ehdollinen kauppa, erityisesti 9.2.3. Myyjän oikeusasema ostajan konkurssissa ja kiinteistön ulosotossa välivaiheen aikana

Tehtävän 2A mallivastaus

Edustat pääomasijoittaja Ace Capital Oy:tä ("ostaja") liiketoimintakaupassa, jonka kohteena on kiinteistösijoitusyhtiö Propertum Oy:n ("myyjä") liiketilojen omistamista, kehittämistä ja vuokraamista koskeva liiketoiminta. Kaupan kohde koostuu seuraavista omaisuuseristä:

- 1) Aviapoliksessa sijaitseva tontti ja tällä sijaitsevat toimistorakennukset ja koneet.

- 2) Kiinteistöosakeyhtiö K Oy:n osakkeet. K Oy omistaa Eteläesplanadilla sijaitsevan tontin ja tällä sijaitsevan toimistorakennuksen.
- 3) Myyjän Keilaniemeen rakennuttama moderni toimistohotelli, joka sijaitsee Espoon kaupungin myyjälle vuokraamalla tontilla.
- 4) Asunto-osakeyhtiöiden osakesarjat, jotka oikeuttavat kymmenen ydinkeskustassa sijaitsevan liikehuoneiston hallintaan.

Myyjä haluaa myydä kyseisen liiketoiminnan, koska haluaa jatkossa keskittyä asuntovuokraukseen, joka käsittää jo nyt valtaosan sen liiketoiminnasta.

Tehdessäsi due diligence -tarkastusta huomaat, että vakavissa maksuvaikeuksissa olevan myyjän koko omaisuuteen on perustettu 1.1.2022 yritys kiinnitys, jota koskevat panttikirjat on luovutettu pantiksi pankki A:lle. Lisäksi pankille A on pantattu mainitut K Oy:n osakkeet.

Mitkä yllä luetelluista omaisuuseristä kuuluvat yritys kiinnityksen piiriin? Pysyykö Pankki A:n panttioikeus kiinnitettyyn omaisuuteen voimassa kaupasta huolimatta?

Lisäksi tarkastuksessa ilmenee, että Eteläesplanadin tonttiin on perustettu 100.000 euron arvoinen kiinnitys, jota koskevat panttikirjat on pantattu toiselle pankille B myyjän velasta. Pankille B on pantattu myös keilaniemen toimistohotelli.

Miten hotellin erillispanttaaminen on ylipäätään mahdollista? Ja vaikka tämä olisikin mahdollista, eikö panttaus ole joka tapauksessa vailla vaikutusta aiemman yritys kiinnitykseen perustuvan aiemman panttioikeuden vuoksi? Entä liittyykö Eteläesplanadin tontin kiinnitykseen ja panttaukseen oikeudellisia ongelmia?

Mitkä omaisuuseristä kuuluvat yritys kiinnityksen piiriin?

- Yritys kiinnitys kohdistuu lähtökohtaisesti kaikkeen kiinnityskelpoiseen irtaimeen omaisuuteen (YrKiinL 1 ja 3 §).
- Aviapoliksen tontti (kiinteistö) rakennuksineen jäävät yritys kiinnityksen ulkopuolelle, samoin koneet siltä osin, kun ne kuuluvat kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona (huom. MK 14:5:n mukainen kirjaamismahdollisuus).
- Yritys kiinnitys ei myöskään koske sellaista omaisuutta, johon voidaan vahvistaa kiinnitys muun lain mukaan (YrKiinL 4.1 §). Kiinnityksen piiriin ei siten kuulu Keilaniemen maanvuokraoikeus, jos siihen voidaan vahvistaa MK 19 luvun mukainen käyttöoikeus kiinnitys. Myöskään Keilaniemen toimistohotelli ei tällöin kuulu yritys kiinnitykseen, koska se kuuluu ainesosana kiinnityskelpoiseen vuokraoikeuteen.
- Huom. kohdassa on pisteytetty myös, jos on todennut, että toisen maalla oleva rakennus (irtain esine) ei ole kiinteistön ainesosa ja se voi siten kuulua myös yritys kiinnitykseen. Vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuutta ei ole tapauksen faktoista voinut täysin todentaa esim. oikeuden siirtokelpoisuuden osalta (ks. Tammi-Salminen 2015, s. 167, 175, s. 403–404). Näin ollen myös vuokraoikeus voisi periaatteessa kuulua yritys kiinnitykseen.

- K Oy:n osakkeet on erillispannattu, joten ne eivät kuulu (enää) kiinnityksen piiriin (Huom. tentissä on voinut myös todeta K Oy:n osakkeiden olevan yritys kiinnityskelpoisia).
- YrKiinL 3 §:n mukaista kiinnityskelpoista omaisuutta ovat siten lähtökohtaisesti vain 4-kohdan osakkeet.

Pysyykö Pankki A:n panttioikeus kiinnitettyyn omaisuuteen voimassa kaupasta huolimatta?

- Kiinnitettyä omaisuutta saa luovuttaa vain normaalin liiketoiminnan puitteissa, jolloin panttioikeus lakkaa (YrKiinL 9§). Liiketoimintakaupassa ei ole kyse normaalista liiketoiminnasta, joten panttioikeus lakkaa vain, jos ostaja on vilpittömässä mielessä (YrKiinL 9.2§). Vilpittömän mielen kohteena on se, onko luovutustoimi YrKiinL 9.1 § :n mukaista ”normaalialia liiketoimintaa”. Tässä tapauksessa vilpittömän mielen ei ole mahdollinen, joten kiinnitys pysyy voimassa ilman velan suoritusta tai muuta sopimusta. Velkojalla olisi myös oikeus välittömään maksuun kaupan johdosta (YrKiinL 15 §).
- Tapauksessa ei ole kyse yrityksen liiketoiminnan pääosan luovutuksesta (YrKiinL 9.3§), koska valtaosa myyjän liiketoiminnasta koskee asuntovuokrausta, joka on myös yritys kiinnityksen piirissä (yritys kiinnitys on vahvistettu ”myyjän koko omaisuuteen”).

Miten hotellin erillispanntaaminen on ylipäätään mahdollista? Onko panttaus vailla vaikutusta aiemman yritys kiinnityksen vuoksi?

- Kuten yllä todettiin, Keilaniemen toimistohotelli ei kuulu yritys kiinnitykseen, jos se kuuluu ainesosana kiinnityskelpoiseen vuokraoikeuteen. Tällöin toimistohotellin sivullisiin nähden tehokas panttaaminen edellyttäisi sen panttaamista MK 19:1:n mukaan siihen ainesosasuhteessa olevan vuokraoikeuden kanssa (rakennusta koskeva oikeus voitaisiin tällöin myös kirjata MK 14:4:n mukaisesti). Tämä edellyttäisi, että vuokraoikeus on siirto- ja kiinnityskelpoinen.
- Jos rakennus kuuluisi irtaimena yritys kiinnitykseen, olisi se YrKiinL 4.3 §:n yleisen panttauskiellon piirissä (relatiivinen pätemättömyys, ks Tammi-Salminen 2015, s. 407: Rakennuksen käteispanntaaminen on kuitenkin käytännössä mahdotonta.

Entä liittyykö Eteläesplanadin tontin kiinnitykseen ja panttauksen oikeudellisia ongelmia?

- Tapauksessa voi realisoitua arvon kaksoispanntauksen ongelma, koska pankille A on jo pantattu K Oy:n osakkeet. Oikeuskäytännön mukaan omaisuuden arvon käyttäminen vakuutena kahteen kertaan voi johtaa panttauksen pätemättömyyteen lojaliteettiperiaatteen vastaisena. (KKO 1997:146). Jotkut olivat myös huomanneet, että kyseessä oli vierasvelkapanttaus. Tästä palkittiin.

Tehtävän 2B mallivastaus

Mitä tarkoitetaan esineoikeudellisella tyyppipakkoperiaatteella? Sovelletaanko Suomessa sitä?

Esineoikeudellisen tyyppipakkoperiaatteen mukaan kaikki esineoikeuksien tyypit on laissa ennalta määrätty eikä sopimuksella voi perustaa muun tyyppisiä, kolmansia sitovia esineoikeuksia. Tyyppipakkoperiaate ilmentää näin sopimusvapauden rajoja esineoikeudessa. Suomessa, toisin kuin esimerkiksi Saksassa, on yleisesti katsottu, ettei periaatetta sovelleta. Oikeuskäytännössä voikin vakiintua uudentyyppisiä vakuustyyppisiä, jotka vastaavat luottoelämän tarpeita. Toisin sanoen dynaamisen suojan antamisen edellytykset voivat kehittyä oikeuskäytännössä. Käytännössä tämä on kuitenkin harvinaista (esim. rahoitusleasing). Myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti noudatettavaa jakoa vahvoihin oikeuksiin (esim. omistusoikeus, panttioikeus) ja heikkoihin oikeuksiin (esim. vuokraoikeus, lunastusoikeus) voidaan pitää tyyppipakkoperiaatteen heijastumana. Maakaareissa sovelletaan kirjaamisoikeudellista tyyppipakkoa eli lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät oikeudet on tyhjentävästi lueteltu laissa.

B-kohdassa on pisteytetty monenlaisista pohdinnoista, kunhan pääasia on ymmärretty.

Ks. etenkin Kartio – Tammi-Salminen (Varallisuus-oikeus): jaksot ”Esineoikeuksien ryhmittely” sekä ”Sopimusvapaus ja tyyppipakko”.