

# PANTTI TOISEN VELASTA

**Jarmo Tuomisto**

**ALMA INSIGHTS • Helsinki 2024**

Copyright © 2024 Alma Media Finland Oy ja Jarmo Tuomisto  
Yhteistyössä Juristiliiton Kustannus

ISBN 978-952-14-5298-7  
ISBN 978-952-14-5299-4 (verkkokirja)

Kansi: Aste Helsinki Oy, Outi Pallari  
Taitto: Aste Helsinki Oy, Helene Lindfors

Otavan Kirjapaino Oy, Keuruu 2024



*Anna palautetta kirjasta: [kustannustoimitus@almainsights.fi](mailto:kustannustoimitus@almainsights.fi)*

# Alkusanat

Omistusoikeus ja panttioikeus ovat esineoikeudellisen tutkimuksen klassikkokohteita; niinpä muun muassa nämä teemat ovat aina olleet myös oman kiinnostukseni kohteita. Panttioikeudella on lisäksi erityisen vahva kytkös aineelliseen insolvenssioikeuteen, josta olen niin ikään ollut erityisen kiinnostunut. Panttioikeudellisia tutkimuksia olenkin julkaissut jo aikaisemmin vuosien saatossa. Panttaukseen toisen velasta liittyy silti olennaisia erityispiirteitä, joita olen halunnut nyt kootusti tutkia.

Kun pantti on annettu toisen velasta, oikeudellisten tulkintojen vertailukohtana tulevat kuvaan keskeisesti takausta koskevat säännöt. Näin on siitäkkin syystä, että takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetussa laissa on monet takausta koskevat säännökset yksinkertaisesti viittaussäännöksellä ulotettu koskemaan myös panttausta toisen velasta. Tällä tavoin on vierasvelkapanttausta koskevia sääntöjä tuntuvasti sekä selkeytetty että muutettu. Takausta koskevien sääntöjen soveltaminen rakenteellisesti niin erilaiseen ilmiöön kuin panttauksen ei kuitenkaan ole aina yksinkertaista. Näihin ongelmiin on tässä tutkimuksessa pyritty löytämään ratkaisuja. Painopiste on kuitenkin ollut vakuusoikeudellisissa erityiskysymyksissä ja etenkin insolvenssioikeudellisessa problematiikassa. Yleiset sopimusoikeudelliset kysymykset ovat olleet vain taustatekijöinä.

Tutkimuksen käsikirjoituksen on ystävällisesti suostunut lukemaan varallisuus oikeuden professori Janne Kaisto. Kiitän Jannea häneltä saamistani hyödyllisistä kommentteista.

Tätäkin teosta laatiessani minulla on ollut ilo toimia yhteistyössä sisältöpäällikkö Arja Lappeteläisen kanssa. Hän on toiminut perinteiseen tapaan kustantajan kapellimestarina mutta ollut tukena myös prosessin pienimpiä yksityiskohtia hiottaessa. Kirjan viimeistelyvaiheessa olen saanut erinomaista apua – pikavauhdilla – kustannustoimittaja Katja Kolulalta. Alaviitteitä tulvillaan olevan tekstin ripeästä taitosta on huolehtinut tuotevastaava Helene Lindfors. Kiitän lämpimästi teitä kaikkia.

Turussa lokakuun 22 päivänä 2024

*Jarmo Tuomisto*

# Sisällys

<b>ALKUSANAT</b> .....	V
<b>LYHENTEET</b> .....	XI
<b>1 YLEISTÄ</b> .....	1
1.1 Tehtävänasettelu .....	1
1.2 Säädöspohjasta ja käsitteistöstä .....	3
1.3 Takausalain pakottavuus ja sopimusehtojen valvonta .....	8
<b>2 PANTTIOIKEUDEN PERUSTAMINEN</b> .....	15
2.1 Panttauskompetenssi .....	15
2.2 Sopimuksentekoa edeltävä tiedonantovelvollisuus .....	27
2.3 Sopimuksen muoto .....	39
2.4 Sopimuksen sisältö .....	42
2.5 Julkivarmistus .....	55
2.6 Panttisaatava .....	56
2.7 Pantin takaisinsaanti .....	58
<b>3 VAKUUSOIKEUDELLINEN ODOTUSVAIHE</b> .....	71
3.1 Vakuudensaajan tiedonantovelvollisuus .....	71
3.1.1 Vakuusvelan määrästä ilmoittaminen .....	71
3.1.2 Maksuviivästyksistä ilmoittaminen .....	73
3.1.3 Pantinantajan oikeus vaatia lisätietoja .....	77

<b>3.2 Pantinantajan oikeus panttivastuun rajoittamiseen</b>	78
<b>3.3 Muutokset vakuusvelkasuhteessa</b>	80
3.3.1 Panttivelan lakkaaminen	80
3.3.2 Velallisen vapauttaminen vastuusta ja panttivelan ehtojen muuttaminen	98
3.3.3 Velallista koskeva julkinen haaste tai maksukyvyttömyysmenettely	105
3.3.4 Muusta esinevakuudesta luopuminen ja siihen rinnastettavat toimet	115
3.3.5 Takaajan vapauttaminen vastuusta ja siihen rinnastettavat toimet	122
<b>3.4 Henkilövaihdokset panttivelkasuhteessa</b>	125
3.4.1 Velkojaa koskevat muutokset	125
3.4.2 Velallistahoa koskevat muutokset	131
<b>4 PANTTIVASTUUN TOTEUTTAMINEN INSOLVENSSIMENETTELYJEN ULKOPUOLELLA</b>	135
<b>4.1 Panttivastuun toteuttamisen yleiset edellytykset</b>	135
4.1.1 Velan eräännyttäminen ja panttirealisaatio	135
4.1.2 Pantinantajan oikeus suorittaa velka alkuperäisen sopimuksen mukaisesti	140
4.1.3 Pantinantajan oikeus suorittaa velka ennakolta	143
<b>4.2 Vastuujärjestys</b>	146
4.2.1 Vierasvelkapantti vai velallinen?	146
4.2.2 Vierasvelkapantti vai velallisen antama vakuus?	148
4.2.3 Mikä vierasvelkapanteista?	160
4.2.4 Vierasvelkapantti vai takaus?	161
<b>5 PANTTIVASTUUN TOTEUTTAMINEN INSOLVENSSIMENETTELYISSÄ</b>	163
<b>5.1 Velallista koskevat menettelyt</b>	163
5.1.1 Velallisen konkurssin vaikutukset	163
5.1.2 Velallista koskevan yrityssaneerauksen vaikutukset	172

5.1.3	Velallista koskevan yksityishenkilön velkajärjestelyn vaikutukset.....	180
5.1.4	Velallista koskevan ulosmittausmenettelyn vaikutukset.....	181
<b>5.2</b>	<b>Pantinantajaa koskevat menettelyt .....</b>	<b>182</b>
5.2.1	Pantinantajan konkurssin vaikutukset .....	182
5.2.2	Pantinantajaa koskevan yrityssaneerauksen vaikutukset.....	202
5.2.3	Pantinantajaa koskevan yksityishenkilön velkajärjestelyn ja vakuusvastuun järjestelyn vaikutukset .....	211
5.2.4	Pantinantajaa koskevan ulosmittausmenettelyn vaikutukset.....	218
<b>6</b>	<b>VELAN MAKSUN PERÄYTTÄMINEN JA PERÄYTTÄMISEN OIKEUSVAIKUTUKSET .....</b>	<b>223</b>
6.1	Maksun peräyttäminen vierasvelkapantin saajalta .....	223
6.2	Vierasvelkapantin antajan palautus- ja korvausvelvollisuus ...	229
6.3	Velkojan ja vierasvelkapantin antajan suhdetta koskevia erityiskysymyksiä .....	242
6.4	Vastuukysymysten prosessuaalinen käsittelyjärjestys .....	252
6.5	Palautusvelvollisuuden sovittelu .....	257
<b>7</b>	<b>PANTINANTAJAN TAKAUTUMISOIKEUS .....</b>	<b>265</b>
7.1	Pantinantajan suhde velalliseen .....	265
7.2	Pantinantajan oikeus velallisen antamaan esinevakuuteen ....	274
7.3	Vierasvelkapantin antajien keskinäinen suhde .....	281
7.4	Pantinantajan suhde takaajiin .....	283
<b>8</b>	<b>VAKUUS- JA TAKAUTUMISVASTUUN TOTEUTTAMISTA KOSKEVIA PROSESSUAALISIA KYSYMYKSIÄ.....</b>	<b>287</b>

<b>LÄHTEET</b> .....	293
<b>OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO</b> .....	305
<b>ASIAHAKEMISTO</b> .....	309