

PANTTIOIKEUDEN PÄTEVYYS PANTINSAAJAN SITOUTUESSA VAPAUTTAMAAN PANTIN ENNEN VAKUUSVELAN LAKKAAMISTA

1 Johdanto

1.1 Toimintaympäristö

Viime vuosien aikana on esitetty näkemyksiä siitä, että pantinsaajan sitoumus vapauttaa panttikohde sovittujen edellytysten täytyessä voisi johtaa panttioikeuden pätemättömyyteen suhteessa kolmansiin, koska sellaisen vapauttamissitoumuksen voitaisiin katsoa vaarantavan pantinsaajan kontrollivaltaa panttikohteeseen. Pantinsaajan kontrollivalta on edellytys sille, että panttioikeus olisi pätevä suhteessa kolmansiin ja on johdettu kahdesta vakiintuneesta pätevän panttioikeuden perusedellytyksestä, nimittäin yksilöintivaatimuksesta ja julkivarmistusvaatimuksesta.¹ On myös esitetty näkemyksiä siitä, että pantinsaajan kontrollivaltaa pitäisi viime kädessä arvioida pantin vakuustarkoituksen perusteella.² Pantin vakuustarkoitus, tai *causa*, on yhtä lailla vakiintunut pätevän panttioikeuden perusedellytys.³

Kysymyksellä siitä, voiko vapauttamissitoumus vaarantaa panttioikeuden pätevyyttä, on suuri merkitys etenkin käytännössä, koska vapauttamissitoumus mahdollistaa vakuusjärjestelyitä, jotka eivät käytännön tai kaupallisten syiden takia olisi mahdollisia ilman, että pantinantaja voi luottaa siihen, että panttikohde vapautetaan sovituissa tilanteissa samalla, kun pantinsaajan tulee varmistua siitä, että panttioikeus on pätevä. Esimerkkejä tällaisista vakuusjärjestelyistä ovat muun muassa sellaisen omaisuuden panttaaminen, mikä muutoin ei olisi ollenkaan pantattavissa, sekä useamman kohteen panttaaminen saman velan vakuudeksi.

Tyypiesimerkkejä omaisuudesta, joka ei olisi ollenkaan pantattavissa ilman vapauttamissitoumusta, ovat mm. pankkitili, jolta on voitava tehdä sovittuja maksuja, sekä vierasvelkapantti, jonka pantinantaja on halukas antamaan vain rajoitetulle ajalle (esim. rakennusvaiheen ajaksi projektirahoituksessa tai kunnes velallinen saavuttaa sovitut kovenanttitasot). Tyypiesimerkkejä useamman kohteen panttaamises-

¹ *Tepora, Jarno*: Irtaimen vakuusluovutuksesta ja panttiobjektin oikeudellisesta määräysvallasta erilaisissa toimintaympäristöissä. *Business Law Forum* 2005, 2. vuosikerta, s. 26–27 ja *Tammi-Salminen, Eva*: Esinevakuusoikeuden perusteet. Helsinki 2015, s. 110–124.

² *Tikkanen, Tuomas*: Panttivelkojan kontrollivalta sopimusperusteisen määräämisoikeuden tilanteissa. *Defensor Legis* N:o 2/2019, s. 109–112.

³ Esim. *Havansi, Erkki*: Esinevakuusoikeudet. Toinen, uudistettu painos. Helsinki 1992, s. 97 ja *Tammi-Salminen* 2015 s. 256.

ta saman velan vakuudeksi, mikä ei olisi mahdollista ilman vapauttamissitoumusta, ovat mm. kiinteistö- ja konsernirahoitusjärjestelyt, joissa pantataan velalliskonsernin kaikki merkittävä omaisuus yhden isomman rahoitusjärjestelyn vakuudeksi (sen sijaan, että jokainen kiinteistö/konserniyhtiö rahoitetaan ja pantataan erikseen), vaikka tarkoitus on myydä osa panttikohteista lainan maturiteetin aikana. Näissä tilanteissa vapauttamissitoumus annetaan lähtökohtaisesti viimeistään panttauksen yhteydessä.

Edellä kuvattujen vakuusjärjestelyiden lisäksi vapauttamissitoumuksia käytetään tavanomaisesti myös uudelleenrahoitusjärjestelyissä.

Uudelleenrahoitusjärjestelyissä alkuperäinen rahoittaja lähtökohtaisesti suostuu vapauttamaan vakuudet vasta, kun kaikki vakuusvelvoitteet ovat lakanneet, kun taas uusi rahoittaja lähtökohtaisesti edellyttää, että samat vakuudet vapautetaan ja pantataan uudelle rahoittajalle jo ennen uuden lainan nostoa. Tämän muna-kana-ongelman ratkaisemiseksi alkuperäinen rahoittaja usein antaa velalliselle erillisen vapauttamissitoumuksen (ns. release undertaking), joka toimii näyttönä uudelle rahoittajalle siitä, että vakuudet tullaan vapauttamaan välittömästi olemassa olevien vakuusvelvoitteiden takaisinmaksun (eli uuden lainan noston) jälkeen. Näissä tilanteissa vapauttamissitoumus yleensä annetaan vasta muutama päivä ennen uudelleenrahoitusta (koska sitoumukseen yleensä halutaan vakuusvelvoitteiden tarkka määrä, jonka maksaminen on edellytys vakuuksien vapauttamiselle, jonka vahvistaminen usein edellyttää mm. lopullisen takaisinmaksupäivän ja korkosuojausten purkukulujen vahvistamista) ja näin ollen tällaisen vapauttamissitoumuksen voimassaolo on yleensä huomattavasti lyhytaikaisempi kuin edellä mainituissa vakuusjärjestelyissä ja lisäksi uudelleenrahoitustilanteissa tarkoitus on yleensä, muttei aina, että kaikki vakuusvelvoitteet lakkaavat ennen vakuuksien vapauttamista.

Pantinsaajan kontrollivallan edellytystä on aikaisemmin tarkasteltu lähinnä silmällä pitäen vakuusjärjestelyitä, joissa pantinantajalla on oikeus määrätä panttikohteesta vapauttavien vaikutuksien ilman pantinsaajan erillistä suostumusta tai muuta myötävaikuttamista jokaisen yksittäisen panttikohteen vapautukseen.⁴ Tällaisesta pantinantajan määräämisoikeudesta käytetään jäljempänä yleisesti käsitettä 'automaattinen vapauttaminen'.

Tyypiesimerkki panttauksesta automaattisella vapauttamisella on ns. salkkupanttaus⁵, eli (pörssinoteerattujen) arvopapereiden panttaus siten, että pantinantajalla on oikeus jatkaa kaupankäyntiä pantatuilla arvopapereilla, jotka luovutuksen myötä vapautuvat panttioikeuden piiristä ilman pantinsaajan erillistä vahvistusta tai muuta myötävaikutusta, sekä korvata alun perin pantatut arvopaperit vastaavilla uusilla arvopapereilla, jotka pantatulle arvo-osuustilille kirjaamisen myötä tulevat panttioikeuden piiriin.⁶ Toinen esimerkki panttauksesta automaattisella vapauttamisella on homogeneeninen raaka-aineen (esim. öljy tai vilja) panttaaminen ns. varastopanttauksella (eli pantataan kaikki kulloinkin yksilöidyssä varastossa oleva tietyn tyyppinen raaka-aine) siten, että pantinantajalla säilyy oikeus ottaa pantattua raaka-ainetta varastosta (omaan käyttöön tai luovutusta varten) ja korvata alun perin pantattu raaka-aine vastaavalla uudella, eli käytännössä määrätä panttikohteesta samalla tavalla kuin salkkupanttauksessa. Myös salkkupanttauksessa voidaan sopia siitä, että pantinantajalla on oikeus siirtää alun perin pantattuja arvopapereita pois pantatulta ao-tililtä omaan käyttöön, ei pelkästään luovutusta varten. Salkku- ja varastopanttausten osalta on tavanomaista sopia, että pantinantajan edellä kuvattu määräämisoikeus on ehdollinen sille, että panttioikeuden piirissä (eli ao-tilillä/varastossa) kulloinkin oleva omaisuus täyttää sovitun raja-arvon, joka voi olla sidottu panttikohteen mää-

⁴ Ks. esim. *Tepora*, BLF 2005 *passim*, ja *Koulu, Risto*: Sähköisen rahan yksilöinnin perusteita – esimerkkinä luotonvälitys. Oikeustiede – Jurisprudentia 1994, Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen vuosikirja, *passim*.

⁵ Käsitteillä 'salkkupanttaus' tai 'portfoliopanttaus' on perinteisesti tarkoitettu tässä kuvattua arvopaperisalkun panttausta, mutta nykyisin käsitettä 'portfolio' käytetään usein myös yksinkertaisesti useamman kohteen (esim. kiinteistöjen) panttauksesta saman velan vakuudeksi ilman, että pantinantajalla välttämättä on minkäänlaista oikeutta määrätä panttikohteesta. Nämä järjestelyt eroavat toisistaan etenkin silmällä pitäen pantinsaajan kontrollivaltaa ja näin ollen käsitteitä on syytä käyttää harkiten.

⁶ L arvo-osuustileistä 6 §:n mukaan arvo-osuuden panttaus tehdään panttaamalla ao-tili, jolle kyseinen arvo-osuus on kirjattu, ja panttaus kohdistuu aina koko ao-tiliin. Näin ollen kaikki pantatulle ao-tilille kulloinkin kirjatut arvo-osuudet ovat panttioikeuden piirissä, eli ao-tililtä siirretyt osuudet vapautuvat automaattisesti panttioikeuden piiristä ja ao-tilille kirjatut osuudet tulevat automaattisesti panttioikeuden piiriin.

rään tai arvoon taikka vakuusvelan määrään suhteessa panttikohteen arvoon (ns. LTV-kovenanti).

Muita tyyppiesimerkkejä panttauksesta automaattisella vapauttamisella ovat mm. pankkitilin (esim. vuokratili kiinteistörahhoituksessa tai muu käyttötili) panttaus siten, että pantinantajalla säilyy tilin käyttöoikeus, sekä saatavan (esim. vuokrasaatavat kiinteistörahhoituksessa sekä konsernin sisäiset saatavat) panttaus siten, että pantinantajalla säilyy perintävaltuutus, eli oikeus vastaanottaa suorituksia saatavalta.⁷ Näissä järjestelyissä pantinantajan määräysvalta tavanomaisesti ei ole ehdollinen sille, että panttikohde täyttää tietyt raja-arvot, vaan lakkaa vasta, kun vakuusvelalle on olemassa irtisanomisperuste tai vastaavaa. Näissä järjestelyissä pantinsaaja siis hyväksyy panttikohteen arvon alenemisen, ja panttauksen tarkoitus on lähinnä turvata toisen, pääasiallisen panttikohteen arvon. Pankkitilien ja saatavien panttauksessa on toki myös mahdollista sopia siitä, että pantinantajan määräysvalta on ehdollinen tietyille panttikohdella koskeville raja-arvoille vastaavasti kuin salkku- ja varastopanttauksissa.

Automaattisten vapauttamisjärjestelyiden tarkastelun yhteydessä muodostuneet pantinsaajan kontrollivaltaa koskevat periaatteet ovat olennaisia lähtökohtana myös tarkasteltaessa pantinsaajan kontrollivaltaa vapauttamissitoumuksia silmällä pitäen, minä takia kyseisiin periaatteisiin perehdytään myös tässä artikkelissa. Automaattiset vapauttamisjärjestelyt eroavat kuitenkin pelkästä vapauttamissitoumuksesta pantinsaajan kontrollivallan kannalta kaikkein keskeisimmän kysymyksen osalta, eli edellyttäväkö vapauttaminen pantinsaajan nimenomaisen suostumuksen jokaisen yksittäisen panttikohteen vapauttamisen osalta. Näin ollen edellä mainittuihin periaatteisiin perehdytään tässä artikkelissa vain silmällä pitäen vapauttamissitoumuksia ja tutkimuskohteen ulkopuolelle jää kokonaan

kysymys siitä, mitkä edellytykset tulee täyttyä, jotta pantinsaajan kontrollivalta tai muut pätevän panttioikeuden perusedellytykset täytyisivät automaattisissa vapauttamisjärjestelyissä.

1.2 Tutkimuskohde

Tämän artikkelin tutkimuskohde on tarkastella, *voiko pantinsaajan sitoumus vapauttaa panttikohde sovittujen edellytysten täytyessä (eli ennen vakuusvelan lakkaamista kokonaisuudessaan) vaarantaa pantinsaajan kontrollivallan tai jonkun muun pätevän panttioikeuden perusedellytyksen täyttymistä*, eli millä edellytyksillä vapauttamissitoumusta voidaan käyttää vaarantamatta panttioikeuden pätevyyttä.

Tarkastelu alkaa selvityksellä pantinsaajan kontrollivallan edellytyksestä ja kahdesta taustalla olevasta perusedellytyksestä (yksilöintivaatimus ja julkivarmistusvaatimus) sekä tarkastelulla siitä, voiko vapauttamissitoumus vaarantaa pantinsaajan kontrollivallan tai näiden kahden perusedellytyksen täyttymistä. Tämän jälkeen seuraa selvitys pätevän panttioikeuden muista perusedellytyksistä sekä tarkastelu siitä, voiko vapauttamissitoumus vaarantaa näiden muiden perusedellytysten täyttymistä, etenkin edellytystä panttauksen *causasta*.

2 Pantinsaajan kontrollivallan edellytyksistä

2.1 Lähtökohtia

Pantinsaajan kontrollivallan edellytys on johdettu kahdesta pätevän panttioikeuden perusedellytyksestä, nimittäin yksilöintivaatimuksesta ja julki-

⁷ Pantatun saatavan perintävaltuutuksen jättämisestä pantinantajalle ks. esim. *Tuomisto, Jarmo*: Saatavan panttaus, 1. painos. Helsinki 2015, s. 80–92.

varmistusvaatimuksesta. Yksilöintivaatimus ja julkivarmistusvaatimus liittyvät toisiinsa läheisesti ja käytännössä yksilöintivaatimus täyttyy yleensä väistämättä viimeistään silloin, kun julkivarmistusvaatimus täyttyy.⁸

2.2 Yksilöintivaatimus

Yksilöintivaatimus on vakiintunut esineoikeudellinen periaate, joka panttioikeuden osalta tarkoittaa, että panttikohde ja vakuusvelka tulee yksilöidä riittävästi, jotta panttioikeuden laajuudesta ei olisi epäselvyyttä. Tämä on välttämätöntä etenkin realisointitilanteessa, mutta myös silmällä pitäen pantinantajan oikeutta määrätä panttikohteesta ja muusta omaisuudestaan. Yksilöintivaatimuksen oikeuspoliittinen peruste on näin ollen toisaalta turvata pantinsaajan separatistioikeus panttikohteeseen suhteessa pantinantajan muihin velkoihin (eli varmistaa, että panttioikeuden laajuus ei muodostu tarkoitettua suppeammaksi) ja toisaalta turvata pantinantajan muiden velkojien oikeus suhteessa pantinantajan muuhun omaisuuteen (eli varmistaa, että panttioikeus ei muodostu tarkoitettua laajemmaksi).⁹

*Tammi-Salminen*¹⁰ on esittänyt, että yksilöintivaatimuksen tarkoitus on myös yleinen periaate estää velkojien erilainen kohtelu ilman hyväksyttävää syytä ja että voidaan olettaa, ettei sellaista hyväksyttävää syytä ole olemassa, jos panttikohdetta ei ole mahdollista yksilöidä riittävästi sen arvon määrittämiseksi (koska vakuusarvo ei silloin ole voinut vaikuttaa vakuusvelan ehtoihin), jonka takia tarkastellessa yksilöintivaatimuksen täyttymistä voisi myös huomioida missä määrin on ollut mahdollista määrittää panttikohteen vakuusarvo. *Tammi-Salminen* huomioi kuitenkin,

että vakuusarvon määrittelemisen on moniulotteista myös silloin, kun panttikohde on selkeästi yksilöity ja että on tärkeää mahdollistaa joustavia ja tarkoituksenmukaisia vakuusjärjestelyitä. Ottaen huomioon edellä mainitun sekä myöhemmin käsiteltävät vakiintuneet periaatteet, jotka koskevat panttauksen causan täyttämistä, voitaneen olettaa, että Tammi-Salmisen tarkoitus ei ole ollut esittää lisäedellytystä yksilöintivaatimuksen (tai causa-vaatimuksen) täyttämiseksi, vaan ainoastaan ehdottaa vaihtoehtoista arviointiperustetta niille tapauksille, joissa vakiintuneet edellytykset yksilöintivaatimuksen täyttymiselle eivät ole käsillä. Näin ollen panttauksen causaa ei käsitellä tässä edellytyksenä yksilöintivaatimuksen (tai pantinsaajan kontrollivallan) täyttymiselle, vaan sen sijaan myöhemmin itsenäisenä perusedellytyksenä pätevälle panttioikeudelle.¹¹

Ilmeisesti Tammi-Salmisen edellä esitettyihin näkemyksiin perustuen *Tikkanen*¹² on katsonut, että pantinsaajan kontrollivaltaa suhteessa vapauttamissitoumuksiin tulisi viime kädessä määritellä sen perusteella missä määrin edellytys panttauksen vakuustarkoituksesta täyttyy. Myös näihin näkemyksiin palataan myöhemmin panttauksen causa-edellytyksen tarkastelun yhteydessä.

2.3 Julkivarmistusvaatimus

Vaatimus panttioikeuden julkivarmistamisesta tarkoittaa esineoikeudellisen toimenpiteen suorittamista, joka tekee yksilöidyn panttikohteen panttaukselta julkisen. Vakiintuneet julkivarmistustoimenpiteet ovat traditio (hallinnan luovuttaminen), denuntiaatio (notifointi) sekä rekisteröinti. Soveltuva toimenpide (tai niiden yhdistelmä) riippuu panttikohteen omaisuuslajista. On esitetty erilaisia oikeuspoliittisia perusteluita julkivarmistusvaatimukselle, mutta tärkeimmät lienevät tarkoitus tehdä panttaukselta

⁸ *Tammi-Salminen* 2015 s. 118.

⁹ Ks. esim. *Tammi-Salminen* 2015 s. 110–124, *Havansi* 1992 s. 68–72, *Håstad, Torgny*: Sakrätt avseende lös egendom. Sjättar, omarbetade upplagan. Stockholm 2000, s. 152–177 ja s. 333–348 sekä *Walin, Gösta – Millqvist, Göran – Persson, Annina H.*: Panträtt. Tredje upplagan, Stockholm 2012, s. 39–44.

¹⁰ *Tammi-Salminen* 2015 s. 116 ja s. 120.

¹¹ Pätevä panttioikeus edellyttää lähtökohtaisesti, että kaikki perusedellytykset täyttyvät ja näin ollen tarkastelun lopputulokseen, eli onko panttioikeus pätevä vaiko ei, oletettavasti ei vaikuta se katsotaanko pantinsaajan kontrollivaltaa koskevan edellytyksen perustuvan yksilöintivaatimukseen, julkivarmistusvaatimukseen ja/tai panttauksen causaa koskevaan edellytykseen.

¹² *Tikkanen*, DL 2/2019 s. 109–112.

havaittava myös ulkopuolisille ja siten estää kaksioisdisponoinnit ja virheelliset käsitykset pantinantajan taloudellisesta tilasta, sekä rajoittaa pantinantajan mahdollisuutta määrätä panttikohteesta tavalla, joka vaarantaa pantinsaajan intressejä.¹³

Traditio voidaan nähdä eräänlaisena julkivarmistuksen lähtökohtana siinä mielessä, että muita toimenpiteitä sovelletaan vain silloin, kun joko laki näin nimenomaisesti määrää (rekisteröinti) tai kun hallinnanluovutus ei ole mahdollista siksi, että panttikohde ei ole reaalisine tai kun panttikohde on kolmannen hallussa (denuntiaatio). On myös katsottu, että muilla julkivarmistustoimenpiteillä tavoitellaan juuri tradition (eli hallinnansiirron) vaikutuksia.¹⁴ Traditiovaatimus on yleinen esineoikeudellinen periaate, joka soveltuu irtaimen luovutukseen ja panttaukseen ja joka heijastuu useammissa lainkohdassa¹⁵. Traditiovaatimusta sovelletaan kuitenkin myös useimpiin kiinnityspantteihin siinä mielessä, että julkivarmistus edellyttää (kiinnityksen rekisteröimisen lisäksi) myös kiinnityksestä annetun pantti(velka)kirjan hallinnan luovuttamista.¹⁶ Panttauksen osalta traditiovaatimuksen on katsottu tarkoittavan vaatimusta siitä, että *panttikohde sekä juridisesti että tosiasiallisesti erotetaan pantinantajan määräysvallasta siten, että pantinantaja ei enää ilman pantinsaajan myötävaikutusta voi luovuttaa panttikohdetta vapauttavin vaikutuksien tai muulla tavalla määrätä panttikohteesta samalla tavalla kuin henkilö, jolla on itsenäinen hallintaoikeus*. Traditiovaatimuksen sen sijaan ei ole katsottu edellyttävän, että panttikohde välttämättä tulisi luovuttaa pantinsaajan itsenäiseen ja/tai yksin-

omaiseen hallintaan: eli riittää, että pantinantajan itsenäinen ja/tai yksinomainen määräysvalta on katkaistu.¹⁷

2.4 Pantinsaajan kontrollivalta

Edellytys pantinsaajan kontrollivallasta on suhteellisen uusi käsite, jonka sisältöä ei tähän mennessä ole käsitelty kovin laajasti. Vakiintunut määritelmä näyttää kuitenkin olevan vaatimus siitä, että *pantinantaja ei voi määrätä panttikohteesta vapauttavin vaikutuksien ilman pantinsaajan nimenomaisesti suostumusta jokaisen yksittäisen panttikohteen vapautuksen osalta*.¹⁸ Edellytys pantinsaajan kontrollivallasta voidaan näin ollen nähdä eräänlaisena traditiovaatimuksen erityissäntönä, jota sovelletaan kaikkien sellaisten varallisuuskohteiden panttauksiin, joissa pantinantajan oikeus määrätä panttikohteesta voi vaikuttaa panttioikeuden laajuuteen.

Taustaksi tulee huomioida, että panttioikeus itsessään ei estä panttikohteen luovutusta. Julkivarmistettu panttioikeus kuitenkin jatkaa kohteen rasittamista luovutuksesta huolimatta, mikäli panttia ei vapauteta.¹⁹ Pantinsaajan kontrollivalta siis täyttyy myös silloin, kun pantinantaja voi määrätä panttikohteesta ilman pantinsaajan suostumusta edellyttäen, että panttioikeus jatkaa kohteen rasittamista, eli *ilman vapauttavaa vaikutusta*. Pantinsaajan kontrollivalta edellyttää siis vain, että pantinsaajan nimenomainen suostumus vaaditaan *vapauttamiselle* (yhdessä tai ilman samanaikaista luovutusta), ei luovutuksille yleisesti. Näin ollen ei myöskään ole syytä pantinsaajan kontrollivallan tarkastelun yhteydessä erotella toisaalta vapauttamista ilman samanaikaista luovutusta ja toisaalta vapauttamista panttikohteen saman-

¹³ Ks. esim. *Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa*: Esinevakuudet. 2., uudistettu painos 2016, s. 47–55, *Tammi-Salminen* 2015 s. 110–124 ja s. 269–305, sekä *Havansi* 1992 s. 139–160.

¹⁴ Ks. esim. *Havansi* 1992 s. 139–141 eri julkivarmistustavoista sekä *Tuomisto* 2015 s. 58–60 denuntiaation tavoitteista.

¹⁵ Mm. VKL 10 §, 13 §, 14 § ja 22 §, OYL 3:13 sekä KK 10 luku.

¹⁶ Esim. yritysikiinnitysL 7 §, joka viittaa VKL:n säännöksiin, sekä MK 17:2.

¹⁷ Ks. esim. *Havansi* 1992 s. 143, *Hästad* 2000 s. 221–234 ja s. 287–294 sekä *Walén – Millqvist – Persson* 2012 s. 77–90.

¹⁸ *Tepora*, BLF 2005 s. 26–29 ja *Tammi-Salminen* 2015 s. 115.

¹⁹ Ks. esim. *Havansi* 1992 s. 63–67 pantinsaajan suojasta suhteesta panttikohteen uuteen omistajaan.

aikaisella luovutuksella. Molemmissa tapauksissahan panttikohde vapautetaan omistajalle/pantinantajalle, jonka identiteetti vapautuksessa samanaikaisella luovutuksella ainoastaan riippuu siitä, missä järjestyksessä vapauttaminen ja luovutus käytännössä pannaan täytäntöön. Kirjallisuudessa käytetään usein yleisesti termiä 'disponointi' myös silloin, kun itse asiassa tarkoitetaan ainoastaan luovutusta vapauttavien vaikutuksien (eli ei disponointeja yleisesti), mikä voi johtaa virheellisiin johtopäätöksiin. Tässä artikkelissa käytetään siksi termiä 'vapauttaminen', joka käsittää vapauttamista sekä luovutuksen yhteydessä että ilman samanaikaista luovutusta.

Ratkaiseva tekijä määriteltäessä onko edellytys kontrollivallasta täytynyt yksittäisessä tapauksessa, on siis se, edellyttääkö kyseisen panttikohteen *vapauttaminen* pantinsaajan *nimenomaista suostumusta*. On kuitenkin katsottu, että pantinsaajan kontrollivalta voi täytyä myös silloin, kun vapauttaminen ei edellytä pantinsaajan nimenomaista suostumusta jokaisen yksittäisen panttikohteen osalta edellyttäen, että pantinsaajalle on *muulla tavalla luotu sekä juridinen että tosiasiallinen kontrollivalta panttikohteeseen*. Juridisen kontrollivallan on katsottu tarkoittavan, että pantinsaajalla on sopimusperusteinen oikeus estää panttikohteen jatkuvan vapauttamisen (eli peruuttaa pantinantajan oikeus määrätä panttikohteesta vapauttavien vaikutuksien), kun sovitut vapauttamisedellytykset eivät enää täyty. Tosiasiallisen kontrollivallan on katsottu tarkoittavan, että järjestely käsittää mekanismin, joka automaattisesti (ilman pantinantajan aktiivisia toimenpiteitä) estää panttikohteen jatkuvan vapauttamisen välittömästi, kun sovitut vapauttamisedellytykset eivät enää täyty.²⁰

Automaattinen vapauttaminen ei siis ole este pantinsaajan kontrollivaltaa koskevan edellytyksen täyttymiselle. Näissä järjestelyissä pantinsaajan tosiasial-

linen kontrollivalta voidaan järjestää mm. kolmannen tahon tai teknisen järjestelmän (esim. automaattinen lukkomekanismi tai tilin jäädytysmekanismi) avulla.

2.4.1 Pantin vapauttaminen

Pantin 'vapauttaminen' on yleisesti käytetty käsite, mutta sen varsinainen sisältö näyttää jääneen vaille lähempää tarkastelua. Voitaneen kuitenkin lähteä siitä, että käsitteellä yleisesti tarkoitetaan panttikohdetta koskevan oikeustilan saattamista panttausta edeltävää tilaa vastaavaksi, eli toisaalta pantinsaajan panttikohdetta koskevien oikeuksien lakkauttamista ja toisaalta pantinantajan panttikohdetta koskevien oikeuksien palauttamista. Näin ollen pantin 'vapauttaminen' käsittää sekä (i) varsinaisen panttioikeuden lakkaamisen että (ii) panttikohteen täydellisen (eli itsenäisen ja yksinomaisen) määräysvallan palauttamisen pantinantajalle, toisin sanoen pantinsaajan (juridisen ja tosiasiallisen) kontrollivallan lakkaamisen.

Yleisin tapa panttioikeuden lakkaamiselle on vakuusvelvoitteiden lakkaaminen (esim. maksun, kuittauksen tai määräaikaisen vastuun/sopimuksen päättymisen takia). Tällöin panttioikeus lakkaa automaattisesti, koska yksi pätevän panttioikeuden perusedellytyksistä, panttauksen causa, on poistunut.²¹ Panttioikeus voi kuitenkin lakata myös ennen vakuusvelvoitteiden lakkaamista esimerkiksi, kun panttioikeuden voimassaoloa on jo alun perin sopimuksella rajoitettu²² tai kun pantinsaaja jostain syystä myöhemmin luopuu panttioikeudesta. Panttioikeuden määräaikaisuudesta voidaan käytännössä sopia eri tavoin, esimerkiksi sitomalla voimassaolo kiinteään ajankohtaan taikka sovittujen edellytysten täyttymiseen. Panttioikeuden lakkaamisen oikeusvaikutukset näyttäivät myös jää-

²⁰ Tepora, BLF 2005 s. 36–42.

²¹ Ks. esim. *Havansi* 1992 s. 364–371 ja *Tammi-Salminen* 2015 s. 321. Myös TakausL 15 § (ja 41 §) vahvistaa oletussäännöksi, että panttioikeus lakkaa, kun vakuusvelvoite on lakannut.

²² Yleispantin osalta TakausL 5 § (ja 41 §) jopa edellyttää, että panttaussitoumuksessa rajoitetaan panttioikeuden voimassaoloa aikaa tai aikaa, jonka kuluessa syntyvistä tai erääntyvistä vakuusvelvoitteista pantti vastaa, mutta panttioikeuden voimassaolo rajoitetaan käytännössä myös erityispanttausten osalta. Ks. myös johdannossa mainittuja käytännön tarpeita rajoittaa panttioikeuden voimassaoloa.

neen vaille lähempää tarkastelua, mutta voitaneen todeta, että panttioikeuden lakkaaminen tarkoittaa pantinsaajan panttioikeuteen perustuvien oikeuksien lakkaamista. Nämä oikeudet ovat ensisijaisesti pantinsaajan separatistiaseman muodostavat oikeudet, eli oikeus muuttaa panttikohde rahaksi ja etuoikeus näihin varoihin vakuusvelvoitteiden kattamiseksi.

Pantinantajan panttikohteeseen kohdistuvan täydellisen määräysvallan palauttaminen edellyttää, että pantin julkivarmistusta varten suoritettu toimenpide (traditio, denuntiaatio tai rekisteröinti) peruutetaan, eli sama toimenpide suoritetaan vastakkaiseen suuntaan. Käytännössä tämä tarkoittaa, että traditiolla julkivarmistetun pantin osalta panttikohde (tai kiinnityspantin osalta panttikirja) palautetaan pantinantajan (tai tämän osoittaman kolmannen tahon) hallintaan, denuntiaatiopantin osalta alkuperäisen panttausilmoituksen vastaanottajalle toimitetaan ilmoitus pantin vapauttamisesta ja rekisteröinnillä julkivarmistetun pantin osalta panttausmerkintä poistetaan rekisteristä.²³ Julkivarmistuksen myötä pantinantajalta on poistettu panttikohteen itsenäinen ja/tai yksinomainen määräysvalta (eli pantinsaajalle on luotu kontrollivalta): traditiopantin osalta panttikohde on otettu pois pantinantajan itsenäisestä hallinnasta, denuntiaatiopantin osalta panttausilmoitus on peruuttamaton (eli pantinantaja ei voi yksipuolisesti peruuttaa panttausilmoitusta ilman erillistä näyttöä pantin vapauttamisesta)²⁴ ja rekisteripantin osalta panttausmerkinnän poistaminen edellyttää aina pantinsaajan suostumusta tai näyttöä panttioikeuden lakkaamisesta.²⁵ Näin ollen julkivarmistetun pantin panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttaminen pantinantajalle edellyttää käytännössä aina joko pantinsaajan myötävaikutus-

ta siten, että pantinsaaja itse suorittaa peruuttamistoimenpiteen tai antaa pantinantajalle vahvistuksen vapauttamisesta, jonka perusteella pantinantaja voi itse ryhtyä peruuttamistoimenpiteisiin, taikka panttioikeuden lakkaamisen vahvistamista oikeusteitse ja määräysvallan palauttamista viranomaisavulla täytäntöönpanokelpoisen tuomion perusteella.

On katsottu, että pantinsaaja on velvollinen myötävaikuttamaan julkivarmistuksen peruuttamiseen vahingonkorvausvelvollisuuden uhalla²⁶, mutta panttikohteen määräysvallan palauttamisen mahdollinen vaikutus panttioikeuden voimassaoloon näyttää pitkälti jääneen tarkastelun ulkopuolelle. Julkivarmistus ja pantinsaajan kontrollivalta ovat edellytyksiä panttioikeuden pätevyydelle ja näin ollen panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttaminen pantinantajalle johtaa panttioikeuden lakkaamiseen. Lienee kuitenkin selvää, että julkivarmistuksen peruuttamistoimenpiteet eivät voi vaikuttaa panttioikeuden voimassaoloon pidentävästi siten, että panttioikeus voitaisiin katsoa olevan voimassa pelkästään sillä perusteella, että panttikohteen täydellistä määräysvaltaa ei ole palautettu pantinantajalle, vaikka panttioikeus muutoin on lakannut: *osapuolten sopimushan määrittää panttioikeuden ajallisen ulottuvuuden osapuolten välisessä suhteessa eikä panttioikeutta voida laajentaa sovitusta sillä perusteella, että julkivarmistus (tai muu pätevä panttioikeuden edellytys, esim. causa) ei ole lakannut.*²⁷

Panttioikeuden lakkaaminen ja panttikohteen määräysvallan palauttaminen pantinantajalle eivät välttämättä tapahdu samanaikaisesti vaan usein määräysvallan palauttaminen käytännön syistä tapahtuu pienellä viiveellä panttioikeuden lakkaa-

²³ Ks. esim. *Havansi* 1992 s. 371–373 ja *Tammi-Salminen* 2015 s. 321–322.

²⁴ Ks. esim. *Tuomisto* 2015 s. 64–65.

²⁵ Esim. L arvo-osuustileistä 10 § ja 11 §, PatenttiL 44 §, TavaramerkkiL 40 §, MK 16:8a.

²⁶ Ks. esim. *Havansi* 1992 s. 372 ja *Tammi-Salminen* 2015 s. 321–322.

²⁷ *Lennander, Gertrud: Panthavarens skyldigheter vid pantavtal om lös egendom. Stockholm 1977, s. 237, on esittänyt, että julkivarmistuksen peruuttamisen perusteella voidaan olettaa, että vakuusvelka on lakannut ja vastaavasti voidaan olettaa, että julkivarmistus on peruutettu, mikäli vakuusvelka on lakannut. Nämä oletukset eivät kuitenkaan näyttäisi olevan perusteltuja enää nykypäivänä ottaen huomioon tavanomaiset käytännöt rahoitusjärjestelyissä. Ks. myös *Walin – Millqvist – Persson* 2012 s. 367, jossa näitä oletuksia on kyseenalaistettu.*

misen jälkeen. On myös mahdollista, että määräysvalta palautetaan pantinantajalle ennen panttioikeuden lakkaamista, mutta silloin täydellisen määräysvallan palauttaminen itsessään johtaa myös panttioikeuden lakkaamiseen kuten edellä on todettu.

Panttikohteen määräysvallan palauttaminen pantinantajalle ei siis ole edellytys panttioikeuden lakkaamiselle, vaikka panttikohteen itsenäisen ja/tai yksinomaisen määräysvallan poistaminen pantinantajalta (eli pantinsaajan kontrollivallalta) onkin pätevän panttioikeuden edellytys. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että pantinsaajan kontrollivallalta vaarantuisi silloin, kun osapuolet ovat sopineet määräaikaisesta panttioikeudesta vaikka *panttioikeuden lakkaaminen* ei edellytäkään edellä mainittua pantinsaajan 'nimenomaista suostumusta': eihän panttioikeuden lakkaaminen lähtökohtaisesti muutoinkaan edellyttä pantinsaajan suostumusta ja vaikka pantinantaja olisi sitä mieltä, että määräaikainen panttioikeus on lakannut, pantinantajalla ei myöskään näissä tapauksissa käytännössä ole muuta keinoa, jolla voisi estää panttikohteen realisoinnin ja/tai palauttaa itselleen panttikohteen määräysvallan, kuin turvaamistoimen ja täytäntöönpanokelpoisen tuomion hakeminen oikeusteitse.

Pantinsaajan kontrollivallalta tarkasteltaessa on siis syytä erotella nämä kaksi pantin vapauttamisen käsitteitä tekijä: (i) panttioikeuden lakkaaminen, joka lähtökohtaisesti riippuu osapuolten sopimuksesta panttioikeuden voimassaolosta, ja joka ei edellytä pantinsaajan myötävaikutusta; ja (ii) panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttaminen pantinantajalle, eli pantinsaajan kontrollivallan lakkaaminen, ja joka edellyttää joko pantinsaajan myötävaikutusta tai täytäntöönpanokelpoista tuomiota. Pantinsaajan kontrollivallan kannalta osapuolten sopimus panttioikeuden voimassaolosta on relevantti ainoastaan määrittämään sen ajan, jona kontrollivallalta on ylläpidettävä: panttioikeuden lakkaaminenhan ei itsessään aiheuta määräysvallan palauttamista pantinantajalle ja lisäksi pantinsaajan kontrol-

livallan ylläpitämiselle ei myöskään ole tarvetta tai perustetta panttioikeuden lakkaamisen jälkeen. Näin ollen voitaneen myös todeta, että edellä mainittu kontrollivallan edellytys siitä, että pantinantaja ei voi määrätä panttikohteesta 'vapauttavien vaikutuksen' itse asiassa tarkoittaa, että pantinantaja ei voi määrätä panttikohteesta pantinantajan *täydellisen määräysvallan palauttavien vaikutuksien*, ja edellytys pantinsaajan nimenomaisesta suostumuksesta jokaisen yksittäisen panttikohteen 'vapauttamiselle' itse asiassa tarkoittaa edellytystä pantinsaajan nimenomaisesta suostumuksesta jokaisen yksittäisen panttikohteen *täydellisen määräysvallan palauttamiseksi pantinantajalle*.

Panttioikeuden lakkaamisesta voidaan sopia erikseen kunkin panttikohteen osalta silloin, kun saman velan vakuudeksi on annettu useampi panttikohde ja toisaalta samaan panttikohteeseen voi soveltua useampi panttioikeuden lakkaamisperuste. Sekä automaattinen vapauttamisjärjestely että vapautussitoumus ovat eräänlaisia sopimuksia panttioikeuden määräaikaaisuudesta, eli erityisestä lakkaamisperusteesta tietyn panttikohteen²⁸ osalta. Tällaisen erityisen lakkaamisperusteen lisäksi panttikohteeseen soveltuu myös yleiset panttioikeuden lakkaamisperusteet, kuten panttioikeuden lakkaaminen vakuusvelvoitteiden lakkaamisen takia. Näin ollen näissä järjestelyissä jokaiseen panttikohteeseen soveltuu ainakin kaksi panttioikeuden lakkaamisperustetta.

Panttaus automaattisella vapauttamisella tarkoittaa sopimusta siitä, että pantinantajalla on oikeus (niin kauan kuin sovitut edellytykset täyttyvät) määrätä panttikohteesta siirtämällä se pois pantinsaajan kontrollivallasta (esim. pantatulta ao-tililtä tai pankkitililtä tai varastosta), eli pantinantajan täydellisen määräysvallan palauttavien vaikutuksien.²⁹ Yleensä sovitaan nimenomaisesti, että panttioikeus kyseiseen erotettuun panttikohteeseen lakkaa automaattisesti siirron myötä, mutta panttioikeuden lakkaaminen siirron myötä lienee selvä myös muutoin,

²⁸ Lajiesineiden osalta käsite 'panttikohde' viittaa tässä yhteen 'panttikohdeyksikköön', eli pienin mahdollinen osa, joka voidaan erottaa panttikohdemassasta, esim. yhtä arvo-osuutta tai viljan jyvvää.

²⁹ Automaattisessa vapauttamisessa edellytys kontrollivallasta voi siis kuitenkin täytyä tietyn panttikohteen osalta siihen asti, kunnes pantinantaja käyttää kyseistä määräysvaltaansa kyseiseen panttikohteeseen.

koska yksi pätevän panttioikeuden edellytyksistä, pantinsaajan kontrollivalta, poistuu. Automaattisessa vapauttamisessa panttioikeus näin ollen lakkaa samanaikaisesti pantinantajan täydellisen määräysvallan palauttamisen kanssa. Panttioikeuden lakkaaminen ja täydellisen määräysvallan palauttaminen tapahtuu pantinantajan itsenäisten toimenpiteiden seurauksena ilman pantinsaajan myötävaikutusta. Toisaalta pantinantajan määräämisoikeus ei aiheuta panttioikeuden lakkaamista tai pantinantajan täydellisen määräysvallan palauttamista, jos pantinantaja pysyy passiivisena.

Vapauttamissitoumus tarkoittaa käytännössä sopimusta panttioikeuden määräaikaaisuudesta; eli panttioikeus lakkaa ja panttikohteen täydellinen määräysvalta tulee näin ollen palauttaa pantinantajalle sovittujen edellytysten täytyessä. Tässä tapauksessa panttioikeus lakkaa heti, kun sovitut vapauttamisedellytykset ovat täyttyneet (ml. pantinantajan vapauttamispyyntö, mikäli tämä sopimuksen mukaan on edellytys vapauttamiselle). Panttioikeuden lakkaaminen itsessään seuraa suoraan sopimuksesta eikä edellytä toimenpiteitä kummaltakaan osapuolelta, vaikka itse vapauttamisedellytysten täyttäminen tosin saattaakin edellyttää ainakin toisen osapuolen toimenpiteitä. Määräysvallan palauttaminen sen sijaan edellyttää näissä järjestelyissä aina joko pantinsaajan myötävaikutusta tai täytäntöönpanokelpoista tuomiota, jonka perusteella pantinantaja voi hakea määräysvallan palauttamista viranomaisavulla. Näin ollen vapauttamissitoumuksen perusteella vapautettavan panttikohteen osalta panttioikeuden lakkaaminen ja pantinantajan määräysvallan palauttaminen ei välttämättä tapahdu samanaikaisesti. Pantinantajan täydellisen määräysvallan palauttaminen ennen vapauttamisedellytysten täyttymistä (eli ennen panttioikeuden lakkaamista) johtaa panttioikeuden lakkaamiseen vastaavasti kuin panttauksessa ilman vapauttamissitoumusta, mutta tämä ei siis johdu vapauttamis-

sitoumuksesta vaan niistä toimenpiteistä, joilla määräysvalta on palautettu. Vapauttamissitoumuksella siis sovitaan panttioikeuden määräaikaaisuudesta, mutta se ei vaaranna pantinsaajan kontrollivaltaa, koska panttikohteen määräysvallan palauttaminen edellyttää edelleen joko pantinsaajan myötävaikutusta tai täytäntöönpanokelpoista tuomiota.

2.4.2 Pantinsaajan 'nimenomainen suostumus'

Vaatus pantinsaajan nimenomaisesta 'suostumuksesta' ei tarkoita sitä, että pantinsaajan tulisi antaa erillinen (kirjallinen) suostumus jokaisen yksittäisen panttikohteen määräysvallan palauttamiselle. Suostumukselle ei ole muotovaatimuksia, joka näin ollen voidaan antaa *missä tahansa oikeustoimen muodossa, joka ilmaisee pantinsaajan hyväksynnän panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttamiselle pantinantajalle*, esimerkiksi ryhtymällä julki-varmistuksen peruuttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin. Väärinkäsitysten välttämiseksi käytetään jäljempänä käsitettä 'nimenomainen hyväksyntä' vakiintuneen käsitteen 'nimenomainen suostumus' sijaan ja 'nimenomaisella hyväksynnällä' tarkoitetaan mitä tahansa toimenpidettä, joka ilmaisee pantinsaajan hyväksynnän panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttamiselle pantinantajalle.

Vaatus pantinsaajan 'nimenomaisesta' hyväksynnästä tarkoittaa, että hyväksyntä tulee antaa *itsenäisenä oikeustoimena jokaisen yksittäisen panttikohteen osalta*.³⁰ Hyväksynnän tulee näin ollen yksilöidä vapautettava panttikohte riittävästi, jotta ei olisi epäselvyyttä siitä, mitä panttikohtetta kyseinen hyväksyntä tarkoittaa. Vaatus siitä, että hyväksynnän tulee olla 'nimenomainen' tarkoittaa näin ollen käytännössä *vastakohtaa automaattiselle vapauttamiselle*, eli panttioikeudelle, joka sallii pantinantajan jatkaa panttikohteesta määräämistä pantinantajan täydellisen määräysvallan palauttavien vaikutuksien ilman pantinsaajan erillistä myötävai-

³⁰ Tämä ei tietenkään estä, että hyväksyntä annetaan samanaikaisesti (ja/tai samassa asiakirjassa) useamman panttikohteen osalta edellyttäen, että jokainen panttikohte yksilöidään riittävästi, jotta yksilöintivaatimuksen täytyminen ei vaarannu.

kutusta jokaisen yksittäisen panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttamiselle ja jossa pantinsaaja voi estää tulevia täydellisen määräysvallan palauttamisia vain ryhtymällä (itse tai automatisoidun mekanismin välityksellä) aktiivisiin toimenpiteisiin, joilla rajoitetaan tätä määräämisoikeutta³¹. Jos pantinsaaja (tai automatisoitu mekanismi) jää passiiviseksi, pantinantaja voi näissä järjestelyissä jatkaa panttikohteesta määräämistä täydellisen määräysvallan palauttavien vaikutuksien (vaikka tämä mahdollisesti muodostaa sopimusrikkomuksen) ja jokaisen yksittäisen panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttamisen ei näin ollen ole riippuvainen siitä, että pantinsaaja erikseen varmistaa, että kyseiselle vapauttamiselle sovitut edellytykset ovat täyttyneet ja sen jälkeen ryhtyy aktiivisiin toimenpiteisiin täydellisen määräysvallan palauttamiseksi.

Kun määräysvallan palauttaminen edellyttää 'nimenomaista' hyväksyntää, lähtökohta on vastakkainen: pantinsaajan passiivisuus estää määräysvallan palauttamisen ja määräysvallan palauttaminen edellyttää pantinsaajan aktiviteettia. Näissä tapauksissa pantinsaajalla on tosiasiallinen mahdollisuus, erikseen jokaisen yksittäisen panttikohteen määräysvallan palauttamisen osalta, varmistaa, että kyseisen vapauttamisen edellytykset ovat täyttyneet *ennen* nimenomaisen hyväksynnän antamista juuri kyseisen panttikohteen määräysvallan palauttamiselle ja, jos vapauttamisedellytykset eivät ole täyttyneet, estää määräysvallan palauttaminen jäämällä passiiviseksi. Edellytys pantinsaajan kontrollivallasta täyttyy näin ollen aina silloin, kun *panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttaminen pantinantajalle edellyttää pantinsaajan aktiivisia toimenpiteitä jokaisen yksittäisen panttikohteen osalta*.

Edellytys 'nimenomaisesta hyväksynnästä' sen sijaan ei tarkoita, että pantinsaajalla pitäisi olla oikeus *määrittää vapauttamisedellytykset (eli pantti-*

oikeuden voimassaolo) erikseen jokaisen yksittäisen panttikohteen osalta määräysvallan palauttamisen yhteydessä eikä näin ollen estä sitä, että pantinsaaja etukäteen (esim. jo panttauksen yhteydessä) sopii panttioikeuden määräaikaaisuudesta, eli sitoutuu palauttamaan yksilöityjen panttikohteiden täydellisen määräysoikeuden pantinantajalle etukäteen sovittujen edellytysten täyttyessä.

Edellytys 'nimenomaisesta hyväksynnästä' ei myöskään näytä edellyttävän, että pantinsaajalla tulisi olla *yksipuolinen harkintavalta*, joka koskisi vapauttamisedellytysten täyttymistä: käytännössähän pantinsaaja voi aina estää määräysvallan palauttamisen kieltäytymällä antamasta 'nimenomaista hyväksyntäänsä', mikäli vapauttamisedellytykset pantinsaajan käsityksen mukaan eivät ole täyttyneet. Jos osapuolet ovat erimielisiä vapauttamisedellytysten täyttymisestä, kysymys tulee ratkaista oikeusteitse, josta saatava täytäntöönpanokelpoinen tuomio määrittää ovatko vapauttamisedellytykset täyttyneet (eli onko panttioikeus kyseiseen panttikohteeseen lakannut) ja onko näin ollen pantinsaajalla oikeus kieltäytyä kyseisen panttikohteen määräysvallan palauttamisesta tai pantinantajalla oikeus vaatia määräysvallan palauttamista.

Jos pantinsaaja on *valtuuttanut pantinantajan* (tai jonkun pantinantajan määräysvallassa olevan tahon) antamaan pantinsaajan puolesta tämän 'nimenomaisen hyväksynnän' panttikohteen määräysvallan palauttamiselle, ei liene täysin selvää, että edellytys pantinsaajan kontrollivallasta on täyttynyt, koska silloin pantinsaaja on käytännössä siirtänyt tosiasiallisen kontrollivallan valtuutetulle, eli pantinantajalle. Valtuutettu on toki velvollinen toimimaan pantinsaajan ohjeiden mukaisesti vahingonkorvausvelvollisuuden uhalla³², mutta vastoin ohjeita suoritettujen pantin vapauttamistoimenpiteet

³¹ Mikäli nämä toimenpiteet on automatisoitu siten, että pantinsaajan itse ei tosiasiallisesti tarvitse ryhtyä aktiivisiin toimenpiteisiin täydellisen määräysvallan palauttamisen estämiseksi, kun vapauttamisedellytykset eivät enää täyty, vaatimus tosiasiallisesta kontrollivallasta kuitenkin täyttynee. Ks. *Tepora*, BLF 2005 s. 36–42.

³² Esim. *Hemmo, Mika*: Sopimusoikeus I. Toinen, uudistettu painos. Helsinki 2007, s. 518–519.

saattavat kuitenkin olla sitovia suhteessa kolmanteen tahoon (OikTL 10 §) ja vastoin ohjeita vapautetun pantin palauttaminen pantinsaajalle voi estyä myös, jos pantinantaja on pantanut/luovuttanut kohteen vilpittömässä mielessä olevalle kolmannelle taholle ilman aikaisemman panttioikeuden rasitusta. Suomessa on kuitenkin myös perinteisesti katsottu, että valtuutus lähtökohtaisesti ei voi olla peruuttamaton ja että päämies näin ollen aina voi peruuttaa valtuutuksen, vaikka valtuutus ehtojensa mukaan olisi peruuttamaton.³³ Näin ollen voisi ehkä myös argumentoida, että pantinantajan valtuuttamisella ei ole vaikutusta pantinsaajan kontrollivaltaan, koska pantinsaaja voi milloin tahansa peruuttaa valtuutuksen ja tällä tavalla palauttaa kontrollin itselleen. Valtuutuksen peruuttaminen tarkoittaa kuitenkin pantinsaajan aktiivista toimenpidettä ja näin ollen lienee paremmin perusteltua rinnastaa tällaiset valtuutusjärjestelyt automaattisen vapauttamisen kanssa.³⁴

3 Pantinsaajan kontrollivalta ja vapauttamissitoumukset

3.1 Vapauttamissitoumukset vs. automaattinen vapauttaminen

Tässä artikkelissa 'vapauttamissitoumus' tarkoittaa pantinsaajan sopimusperusteista sitoumusta vapauttaa panttikohde panttioikeudesta sovittujen edellytysten täytyessä, eli sitoumus erikseen joka kerta, kun sovitut edellytykset tietyn pant-

tikohteen vapauttamiselle täyttyvät, itsenäisellä oikeustoimella antaa 'nimenomaisen hyväksyntänsä' kyseisen panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttamiselle pantinantajalle. Vapauttamissitoumus käsittää näin ollen sekä (i) osapuolten välisen sopimuksen panttioikeuden määräaikaaisuudesta eli siitä, milloin panttioikeus tiettyyn panttikohteeseen lakkaa että (ii) pantinsaajan *toimintatulosvelvoitteen*³⁵, eli velvollisuuden ryhtyä määräysvallan palauttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin sovittujen edellytysten täytyessä. Vapauttamissitoumus itsessään ei aikaansaa panttikohteen määräysvallan palauttamista pantinantajalle: määräysvallan palauttaminen vapauttamissitoumuksen perusteella edellyttää lisäksi, että pantinsaaja tosiasiallisesti täyttää velvoitteensa sitoumuksen mukaisesti. Vapauttamissitoumus ei näin ollen mahdollista pantinantajan määräämistä panttikohdeesta täydellisen määräysvallan palauttavin vaikutuksin ilman pantinsaajan nimenomaista hyväksyntää jokaisen yksittäisen panttikohteen osalta. Sopimus panttioikeuden määräaikaaisuudesta ei myöskään vaikuta panttioikeuden pätevyteen sen sovitun voimassaoloajan aikana ja näin ollen vapauttamissitoumus, jolla sovitaan, että tietty panttikohde vapautetaan, kun sovitut edellytykset ovat täyttyneet, ei myöskään vaikuta panttioikeuden pätevyteen *sen sovitun voimassaolon aikana*, eli ennen kuin kyseiset vapauttamisedellytykset ovat täyttyneet. Sopimus panttioikeuden määräaikaaisuudesta yhden panttikohteen osalta ei myöskään vaikuta muiden panttioikeuksien voimassaoloon tai päte-

³³ Esim. *Hemmo* 2007 s. 514, *Kaisto, Janne – Lohi, Tapani*: Johdatus varallisuus-oikeuteen. 2., uudistettu painos 2013, s. 110 sekä *Olsson, Curt*: Den oåterkalleliga fullmakten – Verkan av avtalsklausuler i standardformulär. JFT 1952, s. 236–254. L joukkolainanhaltijoiden edustajasta 9 § rajoittaa yksittäisen lainanhaltijan oikeutta peruuttaa lainanhaltijoiden edustajan edustus-oikeutta. Myöskään tässä tapauksessa ei kuitenkaan liene ollut tarkoitus varsinaisesti poiketa periaatteesta, että valtuutus aina on peruutettavissa vaan ainoastaan säännellä menettelytapaa valtuutuksen peruuttamiselle. Säännös ei nimittäin rajoita lainanhaltijoiden oikeutta kollektiivina peruuttaa edustajan edustus-oikeutta (HE 48/2017 s.92–93) ja näin ollen säännöksellä vain varmistetaan, että yksittäinen lainanhaltija ei voi estää edustajaa toimimasta kaikkien lainanhaltijoiden puolesta joukkolainaan liittyvissä asioissa, mikä heijastaa joukkolainoissa yleisesti sovellettavaa kollektiivista päätöksentekoa, joka on välttämätöntä joukkolainan toimivuuden kannalta.

³⁴ Ks. lähemmin *Håstad* 2000 s. 293, jossa käsittelee edustusta traditiovaatimukseen liittyen.

³⁵ Ks. tarkemmin esim. *Norros, Olli*: Velvoiteoikeus. Toinen, uudistettu painos. Helsinki 2018, s. 155–179 eri velvoitetyyppien jaottelusta. Vapauttamissitoumus ei sisällä jatkuvaa toimintavelvoitetta vaan velvoittaa pantinsaajan ainoastaan ryhtymään toimenpiteisiin pantin vapauttamiseksi sovittujen edellytysten täytyttyä, ja näin ollen sitoumuksen oikea luokittelu lienee 'tulosvelvoite'. Vapauttamissitoumuksen velvoiteoikeudellinen luokittelu jää kuitenkin tämän artikkelin tutkimuskohteen ulkopuolelle.

vytteen silloin, kun saman velan vakuudeksi on pantattu useampi panttikohde ja näin ollen yhden panttioikeuden lakkaaminen vapauttamissitoumuksen mukaisesti ei aiheuta muihin panttikohteisiin kohdistuvien panttioikeuksien lakkaamista.

Panttauksessa automaattisella vapauttamisella ei ole mitään tarvetta vapauttamissitoumukselle, koska järjestely antaa pantinantajalle *itselleen* oikeuden ja tosiasiallisen mahdollisuuden määrätä panttikohteesta täydellisen määräysvallan palauttavin vaikutuksin ilman pantinsaajan nimenomaista hyväksyntää jokaisen yksittäisen panttikohteen osalta. Vapauttamissitoumus on näin ollen relevantti ainoastaan järjestelyissä, joissa pantinantajalla *ei* ole oikeutta ja tosiasiallista mahdollisuutta määrätä panttikohteesta täydellisen määräysvallan palauttavin vaikutuksin ilman pantinsaajan myötävaikutusta. *Vapauttamissitoumus on siten relevantti vain sellaisissa järjestelyissä, joissa edellytys pantinsaajan kontrollivallasta täyttyy.* Panttauksessa automaattisella vapauttamisella on myös mahdollista, että edellytys pantinsaajan kontrollivallasta täyttyy, mutta silloin se edellyttää, että pantinsaajalle on muulla tavalla luotu sekä juridinen että tosiasiallinen kontrollivalta panttikohteeseen. Vapauttamissitoumus voi myös sisältyä järjestelyyn automaattisella vapauttamisella (vaikka sitoumukselle silloin ei ole varsinaista käyttötarkoitusta), mutta näissä tapauksissa vapauttamissitoumus ei siis aiheuta sitä, että edellytys kontrollivallasta mahdollisesti ei täyty, vaan sen aiheuttavat ne sopimusmääräykset, jotka antavat pantinantajalle oikeuden ja tosiasiallisen mahdollisuuden määrätä panttikohteesta määräysvallan palauttavin vaikutuksin ilman pantinsaajan nimenomaista hyväksyntää.

Määriteltäessä onko kyse vapauttamissitoumuksesta vaiko automaattisesta vapauttamisesta, sopimusmääräysten sanamuoto on ensisijaisesti ratkaiseva. Muutama tyypiesimerkki sanamuodoista:

– *Vapauttamissitoumus:* 'Pantinsaaja *sitoutuu*, edellytysten x, y ja z täytyttyä, [pantinantajan pyynnös-

tä]³⁶ ryhtymään kaikkiin panttikohteen vapauttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin.'

– *Automaattinen vapauttaminen:* 'Kunnes edellytykset x, y ja z ovat täyttyneet, pantinantajalla on oikeus määrätä panttikohteesta, joka siten *katsotaan vapautetuksi* automaattisesti ja ilman lisätoimenpiteitä tai suostumuksia pantinsaajalta.'

Käytännössä on mahdollista, että sopimuskokonaisuus sisältää ristiriitaisia sopimusmääräyksiä, esimerkiksi kun sopimus toisaalta määrää, että panttikohde tulee katsoa vapautetuksi (ilman pantinsaajan lisäsuostumusta) tiettyjen edellytysten täytyessä (=automaattinen vapauttaminen), mutta toisaalta edellyttää, että pantti julkivarmistetaan tavalla, joka käytännössä ei mahdollista panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttamista pantinantajalle ilman pantinsaajan myötävaikutusta. Näissä tapauksissa sopimusmääräyksiä tulee tarkastella silmällä pitäen edellytyksiä juridisesta ja tosiasiallisesta kontrollista määriteltäessä kontrollivallan käsillä oloa. Kuten yllä todettiin, on myös mahdollista, että sopimuskokonaisuus samanaikaisesti sisältää sekä vapauttamissitoumuksen että määräyksiä automaattisesta vapauttamisesta. Nämä määräykset eivät ole suoranaisesti ristiriitaisia (koska vapauttamissitoumus vain jää ilman käyttötarkoitusta), mutta voivat tietenkin johtaa tulkintakysymyksiin esimerkiksi, jos pantinsaaja katsoo, että vapauttamissitoumus tulisi ymmärtää siten, että se sisältää edellytyksen pantinsaajan nimenomaisesta hyväksynnästä jokaisen yksittäisen panttikohteen vapauttamiselle (riippumatta niistä sopimusmääräyksistä, jotka sallivat ja mahdollistavat automaattisen vapauttamisen).

Käytännössä vapauttamissitoumus yleensä löytyy pääasiallisesta rahoitussopimuksesta (lainasopimus tai kovenanttisopimus), mutta sitoumus voi yhtä hyvin olla panttaussitoumuksessa tai missä tahansa muussa rahoitussopimuksessa taikka kokonaan erillisessä asiakirjassa (esim. uudelleenrahoitus-tilanteessa, kun uusi rahoittaja edellyttää vapauttamissitoumusta uuden lainan noston edellytyksenä). Määräykset automaattisesta vapauttamisesta löytyvät

³⁶ Mikäli vapauttamissitoumus sanamuotonsa mukaan on ehdollinen myös pantinantajan vapauttamispyyntöille, silloin kyseinen vapauttamispyyntö lähtökohtaisesti muodostaa vastaavan edellytyksen vapauttamiselle kuin muutkin vapauttamisedellytykset. Näin ollen tässä tapauksessa panttioikeus ei lähtökohtaisesti lakkaa ennen kuin pantinantaja on esittänyt vapauttamispynnön, vaikka kaikki muut 'varsinaiset' vapauttamisedellytykset ovat täyttyneet.

usein panttaussitoumuksesta, mutta myös nämä voivat yhtä hyvin olla missä tahansa muussa rahoitus-sopimuksessa taikka kokonaan erillisessä asiakirjassa. Molemmissa tapauksissa on kuitenkin hyvä huomioida yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet, joiden mukaan lähtökohtaisesti vain sopimusosapuolet voivat vedota sopimusmääräykseen ja näin ollen on syytä varmistaa, että kaikki relevantit pantinantajat ovat kyseisen asiakirjan osapuolia tai vastaanottajia.

3.2 Vapauttamissitoumus ja pantinsaajan kontrollivalta

Vapauttamissitoumus ei siis anna pantinantajalle oikeutta tai tosiasiallista mahdollisuutta määrätä panttikohteesta määräysvallan palauttavien vaikutuksien ilman pantinsaajan myötävaikutusta, vaan muodostaa pelkän (toiminta- tai tulos)velvoitteen pantinsaajalle ryhtyä määräysvallan palauttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin edellyttäen, että sovitut vapauttamisedellytykset ovat täyttyneet ja panttioikeus näin ollen on lakannut. Panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttaminen pantinantajalle vapauttamissitoumuksen *perusteella* edellyttää lisäksi, että *pantinsaaja tosiasiallisesti täyttää velvoitteensa sitoumuksen mukaisesti*, eli itsenäisellä oikeustoimella antaa nimenomaisen hyväksyntänsä kyseisen panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttamiseksi pantinantajalle. Vapauttamissitoumus antaa pantinsaajalle sekä oikeuden että tosiasiallisen mahdollisuuden, erikseen jokaisen panttikohteen osalta, varmistaa ovatko kyseisen panttikohteen vapauttamiselle sovitut edellytykset täyttyneet ennen kuin pantinsaaja ryhtyy kyseisen panttikohteen määräysvallan palauttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin. Mikäli kyseiset vapauttamisedellytykset eivät ole täyttyneet, pantinsaajalla on oikeus ja tosiasiallinen mahdollisuus estää täydellisen määräysvallan palauttamisen pysymällä passiivisena. Näin ollen edellytys nimenomaisesta

hyväksynnästä jokaisen yksittäisen panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttamisen osalta täytyy myös panttauksissa vapauttamissitoumuksella eikä vapauttamissitoumus näin ollen vaaranna pantinsaajan kontrollivallan täyttymistä.

Mikäli sovitut vapauttamisedellytykset ovat täyttyneet (eli panttioikeus kyseiseen kohteeseen on lakannut), pantinsaajalla ei tietenkään ole oikeutta (vahingonkorvausvelvollisuuden uhalla) kieltäytyä ryhtymästä määräysvallan palauttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin.³⁷ Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että vapauttamissitoumus vaarantaisi pantinsaajan kontrollivaltaa: panttioikeuden lakkaamisen jälkeen ei ole enää tarvetta tai perustetta ylläpitää pantinsaajan kontrollivaltaa. Lisäksi edellytys nimenomaisesta hyväksynnästä jokaisen yksittäisen panttikohteen määräysvallan palauttamiselle ei edellytä, että pantinsaajalla pitäisi olla oikeus määrittää vapauttamisedellytykset (eli panttioikeuden voimassaoloaika) erikseen jokaisen yksittäisen panttikohteen osalta määräysvallan palauttamisen yhteydessä. Vapauttamisedellytykset voidaan yhtä hyvin määrittää (ja näin ollen vapauttamissitoumus antaa) etukäteen (esim. panttauksen yhteydessä) vaarantamatta edellytystä nimenomaisesta hyväksynnästä jokaisen yksittäisen panttikohteen määräysvallan palauttamiselle.

Edellytys nimenomaisesta hyväksynnästä ei myöskään näytä edellyttävän, että pantinsaajalle vapauttamissitoumuksessa annetaan yksipuolinen harkintavalta määritellä ovatko vapauttamisedellytykset täyttyneet, koska pantinsaaja voi aina estää määräysvallan palauttamisen kieltäytymällä antamasta nimenomaista hyväksyntäänsä, mikäli vapauttamisedellytykset pantinsaajan käsityksen mukaan eivät ole täyttyneet. Mikäli osapuolet ovat erimielisiä siitä ovatko vapauttamisedellytykset täyttyneet, tämä tulkinta- tai näyttökysymys tulee ratkaista oikeusteitse täytäntöönpanokelpoi-

³⁷ Ks. esim. *Havansi* 1992 s. 372, jossa käsitellään pantinsaajan myötävaikutusvelvollisuutta julkivarmistuksen peruuttamistoimenpiteisiin.

sella tuomiolla ennen kuin pantinantaja voi vaatia vapauttamissitoumuksen täytäntöönpanoa ilman pantinsaajan myötävaikutusta. Panttikohteen määräysvallan palauttaminen pantinantajalle vapauttamissitoumuksen perusteella edellyttää aina joko, että pantinsaaja vapaaehtoisesti täyttää sitoumuksen mukaiset velvoitteensa tai että panttioikeuden lakkauttaminen vahvistetaan täytäntöönpanokelpoisella tuomiolla, joka mahdollistaa määräysvallan palauttamisen viranomaisten avulla (jolloin pantinsaaja siis on syyllistynyt sopimusrikkomukseen kieltäytymällä palauttamasta panttikohteen määräysvaltaa pantinantajalle sitoumuksen mukaisesti).

Edes siinä (lähinnä teoreettisessa) tapauksessa, että vapauttamissitoumus ei olisi ehdollinen millenkään muulle vapauttamisedellytykselle kuin pantinantajan pyynnölle, ei liene katsottava, että nimenomaisen hyväksynnän edellytys (ja näin ollen pantinsaajan kontrollivalta) ei täyty, koska myös näissä tapauksissa määräysvallan palauttaminen tosiasiallisesti edellyttää pantinsaajan myötävaikutusta.

3.3 Vapauttamissitoumuksen merkitys yksilöintivaatimuksen ja julkivarmistusvaatimuksen kannalta

Kuten on todettu, edellytys pantinsaajan kontrollivallasta on johdettu kahdesta pätevästä panttioikeuden perusedellytyksestä: yksilöintivaatimuksesta ja julkivarmistusvaatimuksesta. Pantinsaajan kontrollivallan tarkastelun lisäksi on näin ollen myös syytä tarkastella voiko vapauttamissitoumus vaarantaa näiden kahden perusedellytyksen täyttymistä.

Automaattisessa vapauttamisessa yksilöintivaatimuksen täytyminen saattaa vaarantua, koska täydellisen määräysvallan palauttaminen tapahtuu ilman pantinsaajan nimenomaista hyväksyntää jokaisen yksittäisen panttikohteen osalta, mikä mahdollistaa määräysvallan palauttamisen ilman, että kyseinen panttikohde millään tavalla yksilöidään ja jopa ilman pantinsaajan tietoa. Näin ollen panttikohteen ja panttioikeuden laajuus voi näissä järjestelyissä muuttua yksilöimättä vapautettua panttikohdetta riittävästi, jotta välttyään tulevilta epäselvyyksiltä jäljelle jäävien panttikohteiden laajuuden osalta. Yksilöintivaatimus täyttyy kuitenkin

myös automaattisessa vapauttamisessa edellyttäen, että panttikohteet voidaan yksilöidä riittävällä varmuudella sinä hetkenä, jolloin selvitetään, mikä omaisuus kuuluu panttioikeuden piiriin. Vapauttamissitoumus ei aiheuta vastaavaa riskiä yksilöintivaatimuksen täyttymisestä, koska panttikohteen määräysvallan palauttaminen pantinantajalle vapauttamissitoumuksen perusteella edellyttää aina lisäksi, että pantinsaaja tosiasiallisesti täyttää sitoumuksen erikseen ryhtymällä kyseisen panttikohteen määräysvallan palauttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin, jotka käytännössä väistämättä johtavat vapautetun panttikohteen yksilöintiin (vastaavasti kuin jo todettiin, että julkivarmistusvaatimuksen täytyminen väistämättä johtaa yksilöintivaatimuksen täyttymiseen panttauksen yhteydessä). *Näin ollen vapauttamissitoumus ei vaaranna yksilöintivaatimuksen täyttymistä.*

Perinteisiin salkkupanttausjärjestelyihin sisältyy usein myös pantinantajan oikeus, ilman pantinsaajan erillistä hyväksyntää, korvata panttikohteita vastaavalla omaisuudella ja näin ollen panttioikeuden laajuus näissä järjestelyissä voi muuttua myös siten, että uusia panttikohteita tulee panttioikeuden piiriin yksilöimättä uutta panttikohdetta riittävästi, jotta välttyään tulevilta epäselvyyksiltä panttioikeuden laajuuden osalta. Vapauttamissitoumus ei sisällä oikeutta tai velvollisuutta korvata panttikohteita muulla omaisuudella ja näin ollen vapauttamissitoumus ei vaaranna yksilöintivaatimuksen täyttymistä myöskään tästä näkökulmasta.

Automaattisessa vapauttamisessa julkivarmistusvaatimuksen täytyminen saattaa vaarantua, koska panttikohdetta ei eroteta pantinantajan itsenäisestä ja/tai yksinomaisesta määräysvallasta tavalla, joka estää pantinantajaa määräämästä panttikohdeesta täydellisen määräysvallan palauttavin vaikutuksin ilman pantinsaajan myötävaikutusta jokaisen yksittäisen panttikohteen osalta. Julkivarmistusvaatimus täyttyy kuitenkin myös automaattisessa vapauttamisessa edellyttäen, että pantinsaajalle on muulla tavalla luotu sekä juridinen että tosiasiallinen kontrollivalta panttikohteeseen. Vapauttamissitoumus ei aiheuta vastaavaa riskiä julkivarmistusvaatimuksen täyttymisestä, koska panttikohteen määräysvallan palauttaminen pantinantajalle

vapauttamissitoumuksen perusteella edellyttää aina lisäksi pantinsaajan myötävaikutusta. Näin ollen vapauttamissitoumus ei vaaranna julkivarmistusvaatimuksen täyttymistä.

4 Panttauksen *causa* ja pätevän panttioikeuden muut perusedellytykset

Yksilöintivaatimuksen ja julkivarmistusvaatimuksen lisäksi perusedellytykset, jotta panttioikeus olisi pätevä sekä osapuolten välillä että suhteessa kolmansiin, ovat seuraavat:³⁸:

- (i) pantinantajan panttauskompetenssi
- (ii) panttikohteen panttauskelpoisuus
- (iii) pätevä panttaussitoumus
- (iv) panttauksen *causa*

ii) Panttauskompetenssi ja panttauskelpoisuus. Edellytys pantinantajan panttauskompetenssista tarkoittaa, että pantinantajalla tulee olla oikeus määrätä panttikohteesta panttauksen edellyttämällä tavalla. Lähtökohtaisesti omistajalla (yksin ja yksinomaan) on panttauskompetenssi, vaikka tästä pääsäännöstä tosin on muutamia poikkeuksia. Edellytys panttikohteen panttauskelpoisuudesta tarkoittaa, että panttikohteen lähtökohtaisesti tulee olla: (a) yksilöitävissä; sekä (b) luovutuskelpoinen ja ulosmittauskelpoinen.³⁹ Pantinantajan panttauskompetenssi ja panttikohteen panttauskelpoisuus liittyvät molemmat pantinantajan ja panttikohteen sellaisiin ominaisuuksiin, joihin pantinsaajan ja pantinantajan väliset sopimukset eivät vaikuta. Näin ollen vapauttamissitoumus ei voi millään tavalla vaikuttaa näiden perusedellytysten täyttymiseen.

iii) Panttaussitoumus. Edellytys panttaussitoumuksesta tarkoittaa, että pantinsaajan ja pantinantajan välillä tulee olla sitova sopimus, joka koskee panttausta. Panttaussitoumuksen osalta ei

kuitenkaan ole olemassa lakiin perustuvia muotovaatimuksia ja, lukuun ottamatta yleistä sopimusoikeudellista sääntelyä (mm. OikTL 36 § ja 37 §) ja tiettyjä rajoituksia takauslaissa, osapuolet voivat vapaasti sopia panttaussitoumuksen sisällöstä.⁴⁰ Tämä sopimusvapaus tarkoittaa, että osapuolet lähtökohtaisesti voivat vapaasti sopia panttioikeuden laajuudesta (sekä panttikohteen, vakuusvelvoitteiden että panttioikeuden ajallisen ulottuvuuden, eli voimassaolon, osalta) sekä muista ehdoista. Sopimusvapaus sallii myös sen, että osapuolet sopivat panttioikeuden määräaikaisuudesta, eli panttikohteen vapauttamisesta jo ennen vakuusvelan lakkaamista. Näin ollen vapauttamissitoumus ei aiheuta panttaussitoumuksen pätemättömyyttä eikä vaaranna panttaussitoumusta koskevan edellytyksen täyttymistä.

iv) Causa. Edellytys panttauksen *causa* tarkoittaa, että panttauksen tulee täyttää tietty *saamisliitännäinen vähimmäisperuste*, joka osoittaa, että panttaukselle on hyväksyttävä syy: jos panttioikeudella ei ole tarkoitus turvata minkään saatavan maksua ei myöskään ole tarvetta panttioikeuden tuomalle oikeusturvalle. Tämä saamisliitännäinen vähimmäisperuste ei kuitenkaan tarkoita, että saatavan tulisi olla olemassa tai syntyä samanaikaisesti panttauksen kanssa: vaatimus täyttyy yhtä lailla, kun pantti annetaan vakuudeksi tulevista ja ehdollisista saatavista, joiden syntyminen on epävarmaa (esim. vahingonkorvaussaatavat ja sopimussakot), edellyttäen kuitenkin, että asiakirja tai tapahtumainkulku, jonka perusteella vakuusvelvoite voi syntyä, on yksilöity riittävässä määrin, jotta panttioikeuden laajuudesta ei syntyisi epäselvyyttä. Yhtä lailla vaatimus täyttyy, kun pantti annetaan vakuudeksi olemassa olevasta saatavasta, samanaikaisesti tai kokonaan ilman, että pantinantaja (tai vierasvelkapanttin osalta velallinen) saa pantinsaajalta uutta rahoitus-

³⁸ Ks. esim. *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016 s. 55–77, s. 102–115 ja s. 119–161, *Tammi-Salminen* 2015 s. 151–268 sekä *Havansi* 1992 s. 68–72 ja s. 96–138.

³⁹ Esim. *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016 s. 55–56, *Tammi-Salminen* 2015 s. 158–162 sekä *Havansi* 1992 s. 68–72.

⁴⁰ Esim. *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016 s. 82–88 ja s. 108–111, *Tammi-Salminen* 2015 s. 201–218 sekä *Havansi* 1992 s. 97–101.

ta tai muuta etuutta. Ainoastaan silloin, kun ei voida osoittaa minkäänlaista (edes teoreettisesti mahdollista) saatavaa, jonka pantti voisi turvata tietyn tapahtumainkulun seurauksena, eli kun vakuusvelka on jätetty täysin rajoittamatta tai määrittelemättä, tai jos vakuusvelka jostain syystä ei ole pätevä tai lain mukaan ei voi olla vakuudellinen⁴¹, on katsottu, että saamisliitännäinen vähimmäisperuste, ja näin ollen edellytys causasta, ei ole täyttynyt.⁴²

Lisäksi on katsottu, että causa täyttyy *koko* panttikohteen osalta edellyttäen, että saamisliitännäinen vähimmäisperuste täyttyy, riippumatta vakuusvelan määrästä.⁴³ Tämä heijastaa periaatetta pantin jakamattomuudesta, joka tarkoittaa muun muassa, että (a) panttikohde kokonaisuudessaan pysyy panttioikeuden piirissä, eikä pantinsaajalla lähtökohdaisesti ole velvollisuutta vapauttaa osaa pantista ennen, kuin vakuusvelka on lakannut kokonaan ja (b) pantinsaaja saa vapaasti valita missä järjestyksessä eri panttikohteet realisoidaan, kun useampi panttikohde on saman velan vakuutena sekä missä järjestyksessä eri vakuusvelat katetaan realisointivastikkeesta, kun sama panttikohde on useamman saatavan vakuutena.⁴⁴ Nämä lähtökohdat ovat välttämättömiä muun muassa mahdollistamaan pätevien panttioikeuksien muodostamista myös tuleville saataville sekä mahdollisten panttikohteen arvonalaskujen huomioimiseksi.

Vastakkainen lähtökohta (eli, että causa-vaatimus täytyisi ja panttioikeus olisi näin ollen pätevä vain vakuusvelan määrään saakka) heikentäisi olennaisesti pantinsaajan suoja suhteessa pantinantajan

muihin velkoihin ja rajoittaisi osapuolten sopimusvapautta sekä johtaisi moniselkoiisiin kysymyksiin käytännössä – esimerkiksi, mitkä panttioikeudet/panttikohdet täyttävät edellytyksen causasta (ja ovat näin ollen päteviä) ja mitkä toisaalta eivät täytä (ja ovat näin ollen pätemättömiä), kun useampi panttikohde on saman velan vakuutena, sekä vastaavasti mikä osa panttikohteesta täyttää causa-vaatimuksen, kun yksittäisen panttikohteen arvo ylittää vakuusvelan määrän.⁴⁵ Tällainen vastakkainen lähtökohta ei myöskään olisi tarkoituksenmukainen ottaen huomioon, että panttikohteen vakuusarvon määrittäminen jo alun alkaen (huomioimatta tulevia arvonmuutoksia) usein on monimutkaista ja ottaen huomioon, että isommat vakuusjärjestelyt usein muodostavat kokonaisuuden, jossa tietyt panttikohdet pantataan lähinnä tarkoituksella estää näiden panttaaminen muille velkojille ja siten turvata pääasiallisen panttikohteen (esim. emoyhtiön osakkeet) arvon⁴⁶ sekä mahdollistamaan erilaisia realisointivaihtoehtoja pantinsaajalle. Tällaisissa vakuusjärjestelyissä yksittäisten panttikohteen vakuusarvojen yhteen laskeminen johtaisi 'kertaamiseen', kun yksittäisten panttikohteen arvot välillisesti myös sisältyvät muiden panttikohteen arvoihin. Causa-edellytyksen täytyminen koko panttikohteen osalta edellyttää siis kuitenkin vain saamisliitännäisen vähimmäisperusteen täyttymistä, eikä causa-edellytys myöskään sisällä yleistä edellytystä panttauksen hyväksyttävistä syistä.

Oikeuspoliittinen peruste causa-edellytyksen takana on alun perin ollut estää omaisuuden piilot-

⁴¹ Esim. musta kauppahinta ja OYL 12 luvun mukainen pääomalaina.

⁴² Ks. esim. *Havansi* 1992 s. 104–112, *Tammi-Salminen* 2015 s. 156–157, *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016 s. 119–161 sekä *Walén – Millqvist – Persson* 2012 s. 23–29.

⁴³ Ks. esim. *Havansi* 1992 s. 104–107 ja *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016 s. 128.

⁴⁴ Ks. esim. *Havansi* 1992 s. 376–380, *Tammi-Salminen* 2015 s. 126–128 ja s. 322–323 sekä *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016 s. 159–161.

⁴⁵ Nämä kysymykset olisivat etenkin relevantteja realisointitilanteessa, koska pantinsaajan itsenäinen realisointioikeus rajoittuu vain siihen omaisuuteen, johon kohdistuu pätevä panttioikeus.

⁴⁶ Pelkkä panttauskielto (ns. negative pledge -sitoumus) on olennaisesti heikompi suoja pantinsaajalle, koska sitoumus ei tosiasiallisesti estä panttausta kolmannelle vaan oikeuttaa lähtökohdaisesti ainoastaan vahingonkorvaukseen pantinantajan rikkoessa kieltoa (esim. *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2016 s. 356–358 ja *Havansi* 1992 s. 94), vaikka onkin toisinaan esitetty, että panttauskielto voisi mahdollisesti vaikuttaa kiellonvastaisen panttioikeuden pätevyyyteen silloin, kun pantinsaaja on ollut tai olisi pitänyt olla tietoinen kiellostosta (*Tammi-Salminen* 2015 s. 200–201 ja *Tammi-Salminen, Eva*: Sopimus, kompetenssi ja kolmas. Helsinki 2001, s. 213 ja s. 234–235).

taminen pantinantajan varsinaisilta velkojilta panttaamalla omaisuutta ei minkään vakuudeksi (josta sanonta 'tyhjän panttina'). Tämä peruste on kuitenkin suurimmaksi osaksi menettänyt merkityksensä, koska nykyisin insolvenssisääntely (KL 17:14 ja UK 4:44) turvaa tällaisten muiden velkojien aseman mahdollistamalla panttikohteen ulosmittauksen myös muiden velkojen maksua varten.⁴⁷ Causa-edellytyksen toinen tarkoitus lienee varmistaa, että vakuusvelka yksilöidään riittävästi panttioikeuden laajuutta koskevien epäselvyyksien välttämiseksi ja näin ollen mahdollistamaan panttioikeuden täytäntöönpano käytännössä. Tämä tavoite tulee kuitenkin jo huomioiduksi yksilöintivaatimuksessa, jonka on katsottu edellyttävän sekä panttikohteen että vakuusvelan riittävää yksilöintiä panttioikeuden laajuutta koskevien epäselvyyksien välttämiseksi. Causa-edellytyksen tarkoitus ei siis ole ollut estää sellaisen omaisuuden panttaaminen, jonka arvo ylittää vakuusvelan määrän vaan ainoastaan estää selvästi keinotekoiset järjestelyt, joiden tarkoitus on piilottaa omaisuutta pantinantajan varsinaisilta velkojilta. Näin ollen oikeuspoliittiset perusteet eivät myöskään tue poikkeamista periaatteesta pantin jakamattomuudesta tai lähtökohdasta, että causa täyttyy koko panttikohteen osalta, kun saamisliittäminen vähimmäisperuste täyttyy.

Lähtökohta panttauksen causan määrittelemiseksi on siis vakuusvelan määritelmä. Tämä määritelmä osoittaa osapuolten sopimuksen pantinsaajan oikeudesta (eli panttioikeuden laajuudesta) realisointitilanteessa, joka on panttauksen perimmäinen tarkoitus. Mikäli osapuolet haluavat poiketa pantin jakamattomuuden periaatteesta sopimalla yksilöityjen panttikohteiden vapauttamisesta sovittujen edellytysten täytyessä (eli tiettyihin panttikohteisiin kohdistuvan panttioikeuden lakkaamisesta ennen kaikkien vakuusveloitteiden

lakkaamista), tällaisten vapauttamissitoumusten ei tulisi vaikuttaa panttioikeuden laajuuteen realisointitilanteessa siltä osin kuin vapauttamisedellytykset eivät ole vielä täyttyneet (eli panttioikeus ei ole vielä lakannut) tietyn panttikohteen osalta. Vapauttamissitoumus on osapuolten välinen sopimus panttioikeuden voimassaolosta, ei vakuusvelan laajuudesta. Vapauttamissitoumuksen ei näin ollen tulisi vaikuttaa periaatteeseen siitä, että causa täyttyy koko panttikohteen osalta, kun saamisliittäminen vähimmäisperuste täyttyy. Mikäli osapuolet sen sijaan haluavat rajoittaa panttioikeuden laajuutta realisointitilanteessa, tämä on mahdollista rajoittamalla vakuusvelan määritelmää. Kun useampi panttikohde annetaan saman velan vakuudeksi, osapuolten tarkoituksena on nimetä, että jokainen panttikohde yksin vastaa vakuusvelan koko määrää, mahdollisista vapauttamissitoumuksista riippumatta (eli kunnes sovitut edellytykset kyseisen panttikohteen vapauttamiselle ovat täyttyneet ja kyseisen panttioikeus näin ollen on lakannut), ja tämä yhteisvastuu muodostaa usein myös lähtökohdan vakuusvelan ehdoille.

Edes silloin, kun kaikki edellytykset panttikohteen vapauttamiselle ovat täyttyneet, ei liene mahdollista realisointitilanteessa menestyksekkäästi vedota siihen, että panttioikeus on lakannut *causan puuttumisen takia* niin kauan kuin vakuusvelka ei ole lakannut kokonaisuudessaan. Näin ollen vapauttamissitoumus ei vaaranna panttauksen causaa koskevan edellytyksen täyttymistä myöskään siinä tapauksessa, että vapauttamissitoumus olisi ehdollinen vain pantinantajan vapauttamispyynnölle. Kun kaikki edellytykset panttikohteen vapauttamiselle ovat täyttyneet, panttioikeus kyseiseen panttikohteeseen kuitenkin lakkaa sen takia, että *panttioikeuden voimassaolosta on näin sovittu*. Tällöin pantinantajalla on toki tarvittaessa mahdollisuus

⁴⁷ Tammi-Salminen 2015 s. 157. Nykyisin KL ja UK myös velvoittavat pantinsaajaa luovuttamaan käteispanttin konkurssipesälle/ulosottomiehelle myyntiä varten, mikä edelleen helpottaa panttikohteen myyntiä muiden velkojen maksua varten. Konkurssilain ja ulosottokearen esitöiden (HE 13/2005 ja HE 26/2003) mukaan uusilla säännöksillä parannetaan muiden velkojien asemaa, mutta todetaan myös, että sääntely, joka heikentää vakuuksien arvoa (ja näin ollen lisää luottoriskiä) nostaa luoton hintaa ja heikentää luoton saatavuutta, minkä takia sellaiseen sääntelyyn on suhtauduttava erityisen harkitsevasti. Näin ollen voidaan olettaa, että lainsäätäjä on perusteellisesti harkinnut näiden kahden vastakkaisen intressien (pantinsaaja vs. muut velkojat) suojatarvetta ja että nykyinen sääntely turvaa muiden velkojien aseman siinä määrin kuin lainsäätäjä on katsonut tarpeelliseksi.

hakea turvaamistointa pantin realisoinnin estämiseksi, kunnes pantinantaja on saanut tuomion, jossa vahvistetaan panttioikeuden lakkaaminen ja jonka perusteella panttikohteen määräysvallan palauttamisen pantinantajalle voi panna täytäntöön viranomaisten avulla.

*Tikkanen*⁴⁸ on esittänyt, että panttauksen vakuustarkoituksen tarkastelussa pitäisi erotella toisaalta sellaiset vapauttamissitoumukset, jotka edellyttävät panttikohteen samanaikaista luovutusta ja toisaalta vapauttamissitoumukset, jotka eivät edellytä samanaikaista luovutusta ja että ensiksi mainittujen osalta kontrollivallan kannalta ratkaisevaa on, onko vapauttaminen ehdollinen sille, että panttikohteen luovutuksesta saatu vastike käytetään vakuusvelan takaisinmaksuun.⁴⁹ *Tikkanen* on katsonut, että vakuustarkoitus lähtökohtaisesti täyttyy (ja panttioikeus on näin ollen pätevä) vain siltä osin, kuin vapauttaminen on ehdollinen sille, että vakuusvelkaa lyhennetään (luovutusvastikkeella), eli panttioikeus tulisi katsoa päteväksi vain siihen määrään saakka, joka vastaa vapauttamisen edellytyksenä olevan takaisinmaksun määrää. *Tikkanen* toteaa kuitenkin, että näyttäisi olevan hyviä perusteita katsoa panttauksen vakuustarkoituksen täyttävän myös silloin, kun vapauttaminen on ehdollinen muulle edellytykselle, joka osoittaa, että panttaukselle on hyväksyttävä tarkoitus. *Tikkanen* ei perustele näkemyksiään panttauksen causaa koskevalla edellytyksellä vaan viittaa siihen, että yksilöntivaatimuksen täyttäminen edellyttää, että panttioikeudella on tosiasiallinen vakuustarkoitus.

Tällainen yleinen edellytys panttauksen hyväksyttävästä tarkoituksesta (eli, että panttioikeus olisi pätevä vain siltä osin kuin se on vaikuttanut vakuus-

velan myöntämiseen tai sen ehtoihin) näyttäisi johdetun Tammi-Salmisen esittämistä, edellä yksilöntivaatimuksen yhteydessä selostetuista näkemyksistä. Kuten on jo todettu, Tammi-Salmisen tarkoitus ei kuitenkaan liene ollut esittää panttauksen hyväksyttävää tarkoitusta yleisenä edellytyksenä panttioikeuden pätevyydelle, vaan ainoastaan ehdottaa vaihtoehtoista arviointiperustetta niille tapauksille, joissa yksilöntivaatimuksen vakiintuneet kriteerit eivät täyty. Kuten on todettu yksilöntivaatimuksen tarkastelun yhteydessä, vapauttamissitoumus ei vaarana tämän perusedellytyksen täyttymistä vakiintuneiden kriteerien perusteella ja näin ollen näissä tapauksissa ei myöskään ole perusteltua tarkastella yksilöntivaatimuksen (tai causa-vaatimuksen) täyttymistä tällaisen panttauksen hyväksyttävää tarkoitusta koskevan yleisen edellytyksen perusteella.

Yleinen edellytys, joka koskee panttauksen hyväksyttävää tarkoitusta yksilöntivaatimuksen ja/tai causa-vaatimuksen täyttämiseksi, ei vastaa vakiintuneita kriteerejä näiden perusedellytysten täyttämiseksi ja tällainen lisäkriteeri ei myöskään heijasta näiden perusedellytysten oikeuspoliittisia perusteita. Tällaisen pätevän panttioikeuden lisäedellytyksen esittämistä ei myöskään voida katsoa perustelluksi tai tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon, että insolvenssisääntely jo turvaa muiden velkojien intressejä siinä määrin kuin lainsäätäjä on katsonut kohtuulliseksi ottaen samalla huomioon myös pantinsaajan intressit, sekä ottaen huomioon tällaisesta lisäedellytyksestä aiheutuvat yllä, pantin jakamattomuusperiaatteen tarkastelun yhteydessä kuvatut käytännön haasteet ja niistä aiheutuvat rajoitukset joustaville vakuusjärjestelyille. Ylei-

⁴⁸ *Tikkanen*, DL 2/2019 s. 109–112.

⁴⁹ *Tikkanen* käyttää käsitteitä 'määräämistä pantinantajalle' ja 'määräämistä kolmannelle', mutta asiayhteyden perusteella voitaneen olettaa, että nämä käsitteet tarkoittavat 'vapauttamissitoumus, joka ei edellytä samanaikaista luovutusta' ja 'vapauttamissitoumus, joka edellyttää samanaikaista luovutusta', koska käytännössä panttikohde vapautetaan aina panttikohteen omistajalle/pantinantajalle (tai mahdolliselle toissijaiselle pantinsaajalle). *Tikkanen* perustelee tätä eri kohtelua sillä, että pantinsaajan intressit suuremmalla todennäköisyydellä tulevat huomioiduksi silloin, kun vapauttamissitoumus edellyttää panttikohteen samanaikaista luovutusta, koska silloin luovutusvastike voidaan käyttää tavalla, joka hyödyttää pantinsaajaa. Ottaen huomioon tämän sekä sen, että vakuusvelan takaisinmaksu ei välttämättä edellytä panttikohteen luovutusta, voitaneen olettaa, että *Tikkasen* tarkoitus itse asiassa on erotella toisaalta vapauttamissitoumukset, jotka edellyttävät vakuusvelan (osittaista) takaisinmaksua ja toisaalta vapauttamissitoumukset, jotka eivät edellytä vakuusvelan takaisinmaksua.

nen edellytys, joka koskee panttauksen hyväksyttävää tarkoitusta, synnyttäisi jopa vielä vaikeampia käytännön kysymyksiä panttioikeuden pätevyuden osalta kuin pelkkä panttioikeuden pätevyuden sitominen vakuusvelan määrään, koska hyväksyttäviä syitä panttaukselle on käytännössä hyvinkin erilaisia eikä läheskään kaikkia voi muuntaa rahamääräksi, jonka perusteella voisi määrittää missä määrin panttioikeus täyttäisi tällaisen vaatimuksen ja olisi näin ollen pätevä. Tällainen pätevän panttioikeuden lisäedellytys olisi merkittävä pantinsaajan asemaa olennaisesti heikentävä ja sopimusvapautta supistava muutos, joka on ristiriidassa vallitsevien oikeusperiaatteiden kanssa ja jonka soveltaminen näin ollen ei ole perusteltua ilman velvoittavien oikeuslähteiden tukea.

5 Yhteenveto

Vapauttamissitoumuksella ei ole vaikutusta pantinsaajan kontrollivaltaa koskevan edellytyksen tai muiden pätevän panttioikeuden vakiintuneiden perusedellytysten täyttymiseen. Vapauttamissitoumus itsessään ei tietenkään takaa pantinsaajan kontrollivallan tai minkään muun perusedellytyksen täyttymistä, koska tämä määräytyy ensisijaisesti muiden sopimusmääräysten ja olosuhteiden perusteella. Vapauttamissitoumus itsessään ei kuitenkaan voi myöskään mitätöidä pätevän panttioikeuden edellytysten täyttymistä, koska vapauttamissitoumus itsessään ei vielä aikaansaa panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttamista pantinantajalle.

Vapauttamissitoumus on sopimus panttioikeuden määräaikaisuudesta tietyn panttikohteen osalta, mikä velvoittaa pantinsaajan ryhtymään panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin, kun määräaikainen panttioikeus on lakannut, eli kun vapauttamisedellytykset ovat täyttyneet. Panttikohteen määräysvallan palauttaminen pantinantajalle vapauttamissitoumuksen perusteella edellyttää, että pantinsaaja tosiasiallisesti täyttää sitoumuksen mukaisen veloitteensa ryhtymällä kyseisen panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin. Sopimus panttioikeuden määr-

aikaisuudesta, eli lakkaamisesta sovittujen edellytysten täytyessä ennen vakuusvelvoitteiden lakkaamista, ei vaikuta panttioikeuden pätevyyteen tai laajuuteen panttioikeuden sovittuna voimassaoloaikana, eli ennen sovittujen vapauttamisedellytysten täyttymistä.

Pantinsaajan kontrollivalta täyttyy, kun panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttaminen pantinantajalle edellyttää pantinsaajan nimenomaisen hyväksynnän jokaisen yksittäisen panttikohteen osalta (toisin sanoen, kun pantinantaja ei voi määrätä panttikohteesta täydellisen määräysvallan palauttavin vaikutuksin ilman pantinsaajan myötävaikutusta jokaisen yksittäisen panttikohteen osalta) sekä kun pantinsaajalle on muulla tavoin luotu juridinen ja tosiasiallinen kontrollivalta panttikohteeseen. Silloin, kun pantinantaja voi määrätä panttikohteesta täydellisen määräysvallan palauttavin vaikutuksin ilman pantinsaajan myötävaikutusta, jokaisen yksittäisen panttikohteen osalta ei ole tarvetta vapauttamissitoumukselle, koska pantinantaja voi jo omin päin aikaansaada panttikohteen täydellisen määräysvallan palauttamisen: vapauttamissitoumus on näin ollen relevantti vain silloin, kun edellytys pantinsaajan kontrollivallasta täyttyy.

Julkivarmistusvaatimus täyttyy, kun soveltuva julkivarmistustoimenpide on suoritettu ja pantinantaja ei enää voi määrätä panttikohteesta määräysvallan palauttavin vaikutuksin ilman pantinsaajan myötävaikutusta, eli kun pantinsaajan kontrollivalta täyttyy. Vapauttamissitoumus ei mahdollista, että pantinantaja voisi määrätä panttikohteesta määräysvallan palauttavin vaikutuksin ilman pantinsaajan myötävaikutusta, koska panttikohteen määräysvallan palauttaminen pantinantajalle edellyttää lisäksi, että pantinsaaja täyttää sitoumuksen ryhtymällä täydellisen määräysvallan palauttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin.

Yksilöintivaatimus täyttyy, kun panttikohde ja panttioikeus (eli vakuusveloitteet) on yksilöity riittävästi panttioikeuden laajuutta koskevien epäselvyyksien välttämiseksi. Vapauttamissitoumus ei mahdollista, että pantinantaja voisi määrätä panttikohteesta määräysvallan palauttavin vaikutuksin ilman pantinsaajan myötävaikutusta ja vapautettu panttikohde tulee väistämättä yksilöidyksi, kun

pantinsaaja ryhtyy sitoumuksen mukaisiin täydellisen määräysvallan palauttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin.

Panttauksen causaa koskeva edellytys täyttyy, kun saamisliitännäinen vähimmäisedellytys täyttyy, eli kun vakuusvelka, tai se tapahtumainkulku, jonka perusteella tuleva vakuusvelka voi syntyä, on yksilöity. Ei ole perusteltua tai tarkoituksenmukaista laajentaa pätevän panttioikeuden edellytyksiä yleisellä edellytyksellä silmällä pitäen panttauksen

hyväksyttävää tarkoitusta. Vapauttamissitoumuksen tarkoitus ei ole muuttaa panttioikeuden laajuutta realisointitilanteessa ennen kuin vapauttamisedellytykset ovat täyttyneet (ja panttioikeus kyseiseen kohteeseen näin ollen on lakannut) eikä vapauttamissitoumuksella näin ollen ole vaikutusta panttauksen causaan.

Selinda Näse ja Jarno Tepora