

Kaivosomaisuuden pantti- ja muut vakuusoikeudet - Varallisuusosoikeudellinen tutkimus vakuuskäytön edellytyksistä

Yritysjuridiikka

Maisterin tutkinnon tutkielma

Tuomas Tikkanen

2012



Aalto-yliopisto
Kauppakorkeakoulu

KAIIVOSOMAISUUDEN PANTTI- JA MUUT VAKUUSOIKEUDET

Varallisuusosoikeudellinen tutkimus
vakuuskäytön edellytyksistä

Pro gradu -tutkielma
Tuomas Tikkanen
Kevät 2012
Yritysjuridiikka

Hyväksytty laskentatoimen laitoksella ___ / ___ 20__ arvosanalla _____

Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulu
Pro Gradu -tutkielma
Tuomas Tikkanen

Tiivistelmä
11. toukokuuta 2012

KAIVOSOMAISUUDEN PANTTI- JA MUUT VAKUUSOIKEUDET – VARALLISUUSOIKEUDELLINEN TUTKIMUS VAKUUSKÄYTÖN EDELLYTYKSISTÄ

TUTKIELMAN TAVOITTEET

Tutkielman ensisijaisena tavoitteena on selvittää malminetsintä- ja kaivoslupiin perustuviin oikeuksiin ja vastaaviin aiempiin oikeuksiin (valtaus- ja kaivosoikeudet) kohdistuvien panttioikeuksien (kaivospanttioikeudet) kohteeseen, perustamiseen ja rahaksi muuttamiseen (realisointiin) sekä toisaalta panttioikeuksien siirtoon ja pysyvyyteen eri tilanteissa liittyvien oikeusnormien sisältöä.

Toissijaisena tavoitteena on selvittää niiden oikeusnormien sisältöä, jotka sääntelevät asianomaisella malminetsintä- tai kaivosalueella taikka kaivoksen apualueella sijaitsevan ja toiminnanharjoittajalle *tyypillisesti* kuuluvan muun kiinteän ja irtaimen omaisuuden (muu kaivosomaisuus) vakuuskäyttöä. Keskeinen kysymys tältä osin on, (i) mahdollistavatko asianomaiset normit tällaisen vakuuskäytön ja (ii) muodostavatko muu kaivosomaisuus ja kaivospanttioikeuden alaiset oikeudet myös vakuuskäyttömielessä *taloudellisen ja toiminnallisen kokonaisuuden*, jolloin koko omaisuuteen voidaan perustaa erilaisia esinevakuusoikeuksia ja tällaiset vakuusoikeudet tarvittaessa realisoida niin, että toiminnan harjoittamiseksi tarvittava kaivosomaisuus päättyisi kokonaisuutena yhdelle tai yhdessä toimiville tahoille.

LÄHDEAINEISTO

Aineisto koostuu soveltuvista säädöksistä ja niiden esitöistä, julkaistuista oikeustapauksista sekä keskeisestä varallisuus oikeudellisesta ja muusta oikeuskirjallisuudesta.

TULOKSET

Uuden kaivoslainsäädännön mukainen kaivospanttioikeuden sääntely on huomattavasti aikaisempaa yksityiskohtaisempaa ja ennustettavampaa, mikä on johtanut kaivospanttioikeuden tosiasiallisen merkityksen ja käyttömahdollisuuksien lisääntymiseen. Näkemykseni mukaan kaivospanttioikeudessa on kysymys niin sanotusta turvaavasta tai pankkikelpoisesta vakuudesta, joka mahdollistaa tehokkaan suorituksen saannin pantatuista oikeuksista. Malminetsintä- ja kaivoshankkeiden rahoittajien vakuustarpeita ajatellen kaivospanttioikeutta voidaan yleisesti pitää erittäin tarpeellisenä esinevakuusoikeutena, joka oikealla tavalla hyödynnettynä vaikuttanee myönteisesti hankkeiden rahoituksen ehtoihin ja saatavuuteen.

Muun kaivosomaisuuden vakuuskäyttöä silmällä pitäen voimassa olevan oikeuden mukaiseen sääntelyyn liittyy kuitenkin eräitä haasteita, jotka tulevat esille erityisesti niissä tilanteissa, joissa malminetsintä- tai kaivostoimintaa harjoitetaan toisen omistamalla maa-alueella ja ilman kiinnityskelpoista vuokra- tai käyttöoikeutta samaan alueeseen. Myöskään laajemmin asiaa tarkastellen ei voida nähdäkseni katsoa, että kaivospanttioikeuden alaiset oikeudet ja muu kaivosomaisuus muodostaisivat vakuuskäyttömielessä taloudellisen ja toiminnallisen kokonaisuuden. Tilanteen korjaaminen tältä osin edellyttäisi lainsäädännön muutoksia, joita ei ole kuitenkaan odotettavissa lähitulevaisuudessa.

AVAINSANAT

Kaivosoikeus, panttioikeus, vakuusoikeus, sivullissuoja

SISÄLLYS

SISÄLLYS	I
LÄHTEET	III
LYHENTEET	VI
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	VIII
I Johdanto	1
1 Tutkimuskohde ja tutkimustehtävä	1
2 Tutkimustapa ja lähteet	7
3 Rakenne	9
II Yleisesti kaivospanttioikeudesta ja siihen soveltuvista normeista	10
III Kaivospanttioikeuden ulottuvuus	13
1 Panttioikeuden kohteet	13
1.1 Malminetsintälupaan perustuvat oikeudet	13
1.1.1 Malminetsinnästä ja malminetsintäluvasta yleisesti	13
1.1.2 Malminetsintälupa ja panttioikeuden kohde	16
1.2 Kaivoslupaan perustuvat oikeudet	19
1.2.1 Kaivosluvasta sekä kaivosalueesta ja kaivoksen apualueesta yleisesti.....	19
1.2.1 Kaivoslupa ja panttioikeuden kohde	22
1.3 Valtausoikeus ja kaivosoikeus.....	23
1.3.1 Valtausoikeus ja panttioikeuden kohde (vuoden 1965 laki)	23
1.3.2 Kaivosoikeus ja panttioikeuden kohde (vuosien 1965 ja 1943 lait).....	24
2 Kaivospanttioikeuden suhde yrityskiinnitykseen ja muihin vakuusmuotoihin	25
3 Panttioikeuden perustaminen	28
3.1 Yleisiä lähtökohtia	28
3.2 Osapuolia sitova panttioikeus	29
3.3 Sivullisia sitova panttioikeus	31
3.3.1 Yleistä	31
3.3.2 Suoja myöhempiä määräämistöimiä vastaan	32
3.3.3 Suoja toiselle kuuluvan oikeuden tapauksissa.....	33
3.4 Ilmoitusmenettelyn yksityiskohtaiset vaatimukset.....	35
3.4.1 Ensipanttaus.....	35
3.4.2 Jälkipanttaus	36
3.4.3 Etusijasta sopiminen	37
3.4.4 Puutteellisiin ilmoituksiin liittyvät oikeusvaikutukset	38
4 Panttioikeuden siirto sekä pysyvyys eri tilanteissa	39
4.1 Panttioikeuden siirto	39
4.2 Panttioikeuden pysyvyys eri tilanteissa	39
5 Panttioikeuden realisointi	41
5.1 Yleisiä lähtökohtia	41

5.2 Pantin realisointi konkurssin ja yrityssaneerauksen ulkopuolella.....	42
5.3 Pantin realisointi luvanhaltijan konkurssissa	45
5.4 Luvanhaltijan yrityssaneerauksen vaikutus pantin realisointiin	46
6 Eräitä käyttömahdollisuuksia.....	48
<i>IV Muun kaivosomaisuuden vakuuskäyttö ja keskeisiä sivullissuojakysymyksiä</i>	<i>50</i>
1 Yleistä	50
2 Kiinteistöpanntioikeuden ja yrityskiinnityksen alainen omaisuus	52
2.1 Kiinteistöpanntioikeuden kohde ja perustaminen	52
2.1.1 Kiinteistö tai sen määräala	55
2.1.2 Vuokra- tai käyttöoikeus	60
2.1.3 Rakennusten ja laitteiden sekä ainesosien ja tarpeiston kirjaaminen.....	61
2.2 Yrityskiinnityksen kohde ja perustaminen	67
2.3 Kiinteistöpanntioikeuden ja yrityskiinnityksen realisointi	71
2.3.1 Realisointi konkurssin ja yrityssaneerauksen ulkopuolella	71
2.3.2 Realisointi konkurssissa ja yrityssaneerauksen vaikutukset	75
3 Sivullissuoja luovutustilanteissa	77
3.1 Irtaimen omaisuuden luovutukset	78
3.2 Maa-alueen pakkomyynnit	79
<i>V Yhteenveto.....</i>	<i>82</i>
1 Tutkimustehtävää koskevat johtopäätökset.....	82
2 Eräitä huomioita <i>de lege ferenda</i>	83

LÄHTEET

Aarnio, Aulis: Laintulkinnan teoria. Yleisen oikeustieteen oppikirja. WSOY 1989 (*Aarnio 1989*).

Bremer, Markus – Majamaa, Heikki: Osakepanttirealisaation toteuttaminen itsekontrahtointina. *Defensor Legis* 4/2010, s. 388–401 (*Bremer – Majamaa DL 2010*).

Esitys kaivoslain uudistamiseksi. Kaivoslain muutostarpeita selvittävä työryhmä. Kauppa- ja teollisuusministeriön työryhmä- ja toimikuntaraportteja 2/2003 (*TM 2/2003*).

Ehdotus uudeksi kaivoslaiksi. Kaivoslain uudistamista valmistelleen työryhmän ehdotus. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja, *Konserni*, 26/2008 (*TM 26/2008*).

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 120/1994 vp.)

Hallituksen esitys Eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevaksi lainsäädännöksi (HE 146/2010 vp.)

Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi kaivoslaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 273/2009 vp.)

Hallituksen esitys Eduskunnalle yrityskiinnityslainsäädännöksi (HE 190/1983 vp.)

Hallituksen esitys Eduskunnalle yrityksen saneerausta koskevaksi lainsäädännöksi (HE 182/1992 vp.)

Havansi, Erkki: Esinevakuusoikeudet. Panttioikeus, pidätysoikeus, omistuksenpidätys, vakuusluovutus. Toinen, uudistettu painos. Lakimiesliiton Kustannus 1992 (*Havansi 1992*).

Havansi, Erkki: Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan. Lakimiesliiton Kustannus 1996 (*Havansi 1996*).

Hollo, Erkki J.: Erityinen kiinteistöoikeus. Pakkotoimi- ja lunastusoikeudet. Toinen, täydennetty painos. Suomen Lakimiesliiton Kustannus Oy 1984 (*Hollo 1984*).

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum 2010 (*Jokela – Kartio – Ojanen 2010*).

Kaisto, Janne: ”Tiesi tai olisi pitänyt tietää”. Varallisuus oikeudellinen tutkimus perustellun vilpittömän mielen vaatimuksesta KK 11:4:n ja 12:4:n sekä VKL 14 §:n mukaan. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1997 (*Kaisto 1997*).

Kaivannaisteollisuusyhdistys ry: Kaivannaisteollisuusyhdistyksen jatkolausunto valmisteltavana olevan uuden kaivoslain panttaussäännöksistä 2.3.2009 (internet-osoitteessa www.tem.fi/files/22049/KTY_Lausunto_taydennys_panttaussaanoksista_2_3_2009_fin.pdf) (*KTY jatkolausunto 2009*)

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. 2. uudistettu painos. Lakimiesliiton Kustannus 2001 (*Kartio 2001*).

Linna, Tuula – Leppänen, Tatu: Ulosmittaus ja myynti. Talentum 2007 (*Linna – Leppänen 2007*).

Metsä-Simola, Klaus: Kaivoslain mukaiset oikeudet oikeustoimien kohteena. Kauppa- ja teollisuusministeriön tutkimuksia ja raportteja, 4/2002, Teknologiaosasto (*Metsä-Simola 2002*).

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä III. Kiinnitys ja panttioikeus. WSOYpro Oy 2010 (*Niemi 2010*).

Ojanen, Ilmari – Sutinen, Juhani: Yrityskiinnitys. 2. uudistettu painos, Lakimiesliiton Kustannus 1991 (*Ojanen – Sutinen 1991*).

Saramola, Juha: Pantinantajan oikeussuoja panttioikeuden perustamis- ja selvitysvaiheessa. Turku 1997 (*Saramola 1997*).

Tammi-Salminen, Eva: Sopimus, kompetenssi ja kolmas. Varallisuus oikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullisittovuudesta. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2001 (*Tammi-Salminen 2001*).

Tepora, Jarno: Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä. Teoksessa ”Kirjoituksia varallisuus oikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä” (toimittanut Tepora, Jarno). Helsingin yliopisto, Yksityisoikeuden laitos, 2000 (*Tepora 2000*).

Tepora, Jarno: Johdatus Esineoikeuteen. Forum Iuris 2006 (*Tepora 2006*).

Tepora, Jarno: Kiinteistöleasingin käytöstä sale and lease back -järjestelyissä. Teoksessa ”Business Law Forum 2007” (toimittanut Kolehmainen, Esa). Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitos 2007 (*Tepora 2007*).

Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa: Esinevakuudet. Lakimiesliiton Kustannus 2009 (*Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*).

Tuomisto, Jarmo: Kiinteistöpanntioikeuden kohteesta uuden maakaaren mukaan. Teoksessa ”Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938 – 30/8 – 1998” (toimituskunta Björne, Lars – Kumpula, Anne – Saarnilehto, Ari – Tuomisto, Jarmo – Ämmälä, Tuula). Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja, A. juhlaulkaisut N:o 7, 1998 (*Tuomisto 1998*).

Tuomisto, Jarmo: Yrityskiinnitys. Talentum 2007 (*Tuomisto 2007*).

Työ- ja elinkeinoministeriön muistio (luonnos 19.12.2011). Valtioneuvoston asetus kaivoslain soveltamisesta (internet-osoitteessa www.tem.fi/files/31634/VNakaivoslainsoveltamisesta_MUISTIOluonnos_19122011.pdf) (*Kaivosasetusta koskeva arviomuistio*).

Vinter, Graham D.: Project Finance. A Legal Guide. By Graham Vinter with contributions from Gareth Price. Third Edition. Sweet & Maxwell 2006 (*Vinter 2006*).

LYHENTEET

AKiinL	Autokiinnityslaki 15.12.1972/810
DL	Defensor Legis. Suomen Asianajajaliiton äänenkannattaja.
HE	Hallituksen esitys
HL	Hallintolaki 6.6.2003/434
KaivosA tai kaivosasetus	Valtioneuvoston asetus kaivoslain soveltamisesta (luonnos 19.12.2011) (internet-osoitteessa www.tem.fi/files/31633/VNa_Kaivosasetus_luonnos_1912.pdf)
KaivosL	Kaivoslaki 10.6.2011/621
KirjRekA	Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 5.12.1996/960
KK	Kauppakaari 31.12.1734/3
KKO	Korkein oikeus
KonkL	Konkurssilaki 20.2.2004/120
L	Laki
LunastusL	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603
Maa-ainesL	Maa-aineslaki 24.7.1981/555
MJL	Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 30.12.1992/1578
MK	Maakaari 12.4.1995/540
MyyntiL	Laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine 15.7.1988/688
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228
OK	Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4
RVA	Asetus rikoslain voimaanpanemisesta 19.12.1889/39B
SavL	Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 24.1.2003/13

TakausL	Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361
TavaramerkkiL	Tavaramerkkilaki 10.1.1964/7
TM	Työryhmämietintö
UK	Ulosottoaari 15.6.2007/705
VKaivosL	Kaivoslaki 17.9.1965/503
VKL	Velkakirjalaki 31.7.1947/622
vp.	Valtiopäivät
YrKiinA	Yrityskiinnitysasetus 30.9.1985/778
YrKiinL	Yrityskiinnityslaki 24.8.1984/634
YrSanL	Laki yrityksen saneerauksesta 25.1.1993/47
Ään.	Äänestysratkaisu

OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO

KKO 1982 II 85	s. 68 alaviite
KKO 1982 II 86 (Ään.)	s. 68 alaviite
KKO 1982 II 87 (Ään.)	s. 56 ja 57
KKO 1992:160 (Ään.)	s. 69 alaviite
KKO 1995:60	s. 60
KKO 1996:130 (Ään.)	s. 56 ja 57
KKO 2005:131	s. 36 ja 38 alaviite
KKO 2006:14	s. 48

I Johdanto

1 Tutkimuskohde ja tutkimustehtävä

Tutkimuskohde. Malminetsintä- ja kaivostoimintaa säännellään Suomessa laajasti erilaisilla säädöksillä, joista osa koskee nimenomaan tällaista toimintaa (erityissäädökset) ja osa yleisesti kaikkea asianomaisten säädösten soveltamisalaan kuuluvia seikkoja (yleissäädökset). Ensin mainittuun ryhmään voidaan lukea ennen kaikkea uusi 1.7.2011 voimaan tullut kaivoslaki (621/2011) ja sen nojalla annetut ja annettavat asetukset, jotka yhdessä muodostavat uuden kaivoslainsäädännön. Jälkimmäiseen ryhmään taas kuuluu lukuisia säädöksiä, joista maankäyttöä sekä ympäristön- ja luonnonsuojelua koskevat lait ja asetukset lienevät käytännössä merkittävimmät.

Malminetsintä- ja kaivostoimintaan liittyvien oikeuksien käyttäminen vakuutena on eräs erityisalue, jonka ei voi katsoa olevan varsinaisesti uuden kaivoslainsäädännön mukaisen sääntelyn keskiössä. Tämä ilmenee muun muassa muihin normeihin verrattuna suhteellisen harvalukuisesta vakuuskäyttöä koskevien normien määrästä. Kuitenkin uuden kaivoslain esitöissä on tunnustettu se seikka, että oikeuksien vakuuskäyttö on käytännössä merkittävä edellytys malminetsintä- ja kaivostoiminnan harjoittamiselle.¹ Vaikka uusi kaivoslainsäädäntö vaikenee muusta vakuuskäytöstä, sen normit näyttäisivät mahdollistavan ainakin eräiden malminetsintä- ja kaivoslupiin perustuvien oikeuksien panttaamisen velvoitteiden vakuudeksi. Panttaamismahdollisuuden voidaan ajatella edistävän yleisesti malminetsintää ja kaivostoimintaa harjoittavien toimijoiden edellytyksiä saada rahoitusta hankkeilleen erityisesti sellaisilta tahoilta, joiden tehtäviin kuuluu vakuudellisen luotonannon harjoittaminen.

Malminetsintä- ja kaivoslupiin liittyviin oikeuksiin voi panttioikeuden ohella kohdistua myös muita esinevakuusoikeuksia, jotka on perinteisesti tavattu jakaa omis-

¹ Hallituksen esityksen (HE 273/2009 vp., Yleisperustelut, 3.1 Tavoitteet) mukaan kaivostoiminnan edellytysten turvaamisen kannalta keskeisiä ovat ”esiintymän hyödyntämisoikeus, siihen liittyvä etuoikeus ja yksinoikeus suhteessa kilpailijoihin, käyttöoikeus kaivostoiminnassa tarvittaviin alueisiin sekä oikeuksien pysyvyys, siirrettävyys ja *panttavuus*” (kursivointi T.T.).

tus- ja rasitusvakuuksiin riippuen siitä, perustuuko asianomainen esinevakuusoikeus (laajasti ymmärrettynä) omistusoikeuteen (omistusvakuus) tai sitä rajoittavaan ja räsittavaan erityiseen oikeuteen (rasitusvakuus). Periaatteessa mistä tahansa varallisuus-oikeudesta on lähtökohtaisesti mahdollista määrätä vakuustarkoituksessa. Käytännössä asia ei ole kuitenkaan näin yksinkertainen. Esimerkiksi oikeuksien omistusoikeudesta ei voi ainakaan yleensä määrätä vakuustarkoituksessa (esimerkiksi niin sanotulla vakuusluovutuksella) myös sivullisia sitovalla tavalla.² Panttioikeuteen yleisesti liitettyjä ominaisuuksia on muun muassa sen lähtökohtainen sitovuus sekä osapuolten välillä että suhteessa sivullisiin, mikä tekee siitä käytännössä merkittävimmän esinevakuusoikeuden.

Tämä tutkielma käsittelee uuden kaivoslainsäädännön mukaiseen kaivoslupaan ja malminetsintälupaan perustuviin oikeuksiin kohdistuvaa panttioikeutta. Kuten jäljempänä ilmenee, sisällöllisesti pitkälti vastaavan panttioikeuden kohteena voivat toisaalta olla myös aiemman vuoden 1965 kaivoslain (503/965) mukaiset kaivos- ja valtausoikeudet sekä vuoden 1943 kaivoslain (273/943) mukaiset kaivosoikeudet. Viittaan kaikkiin edellä tässä kappaleessa mainittuihin panttioikeuksiin jatkossa *kaivospanttioikeuksina*, vaikka uusi tai aiemmat kaivoslainsäädännöt eivät sisälläkään tällaista legaalimääritelmää.

Kaivospanttioikeuksiin liittyviä oikeustapauksia ei tiettävästi ole ja myös oikeustieteen tutkijoiden mielenkiinto aihepiiriä kohtaan on ollut ainakin toistaiseksi vähäistä.³ Tutkimuskohde on kuitenkin nähdäkseni sekä teoreettisesta että käytännöllisestä näkökulmasta merkityksellinen.

Teoreettisesta näkökulmasta tarkasteltuna kaivospanttioikeuteen kohdistuvaa tutkimusta voi pitää perusteltuna muun muassa uuden kaivoslainsäädännön aiheuttamien oikeustilan muutosten selvittämiseksi. Tätä perustelua tukee osaltaan se, että kaivospanttioikeudesta ei ole julkaistu aiemmin systemaattisen

² Ks. erilaisista esinevakuusoikeuksista yleisesti esimerkiksi *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 25–30 ja muihin kuin panttioikeuteen liittyvistä sitovuuskysymyksistä saman teoksen sivut 325–421.

³ Kaivos- ja valtausoikeuksien panttausta käsittelevistä teoksista tulee kuitenkin mainita *Klaus Metsä-Simolan* ”Kaivoslain mukaiset oikeudet oikeustoimien kohteena” (Kauppa- ja teollisuusministeriön tutkimuksia ja raportteja, 4/2002, Teknologiaosasto, panttauksesta s. 32–36). Myös *Erkki Havansi* (*Havansi 1992*, s. 82, 298 ja 342) ja *Erkki J. Hollo* (*Hollo 1984*, s. 356–379 yleisesti kaivostoimintaan liittyvistä oikeuksista ja s. 380 panttauksesta) ovat lyhyesti käsitelleet samaa aihepiiriä.

kattavaa lainopillista tutkimusta ja toisaalta se, että aiemman kaivoslainsäädännön mukaista oikeustilaa on pidetty osittain epäselvänä.

Myöskään *käytännöllisestä näkökulmasta* tarkasteltuna kaivospanttioikeudessa ei ole kysymys vähämerkityksellisestä ilmiöstä. Vaikka kaivosviranomaisena toimiva Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ei pidä virallisia tilastoja kaivospanttioikeuksien määrästä, oletettavasti ainakin jo tuotantovaiheeseen edenneiden ja pankkirahoitettujen kaivoshankkeiden mukaisiin kaivosoikeuksiin kohdistuu yleensä panttioikeus. Mikäli Suomen malminetsintä- ja kaivoshankkeiden lukumäärä kasvaa odotetusti, lisääntynee alan toimijoiden ja rahoittajien kiinnostus kaivospanttioikeutta kohtaan entisestään.

Uuden kaivoslainsäädännön myötä kaivospanttioikeuden sääntely on lisääntynyt. Sekä toiminnanharjoittajien että malminetsintä- ja kaivostoiminnan rahoittajien näkökulmasta keskeistä lienee ennen kaikkea se, että sääntely koetaan toimivaksi ja ennustettavaksi. Toiminnanharjoittajille kaivospanttioikeuden merkitys näytetään erityisesti siinä, että kaivospanttioikeus voi rahoittajien sille antamasta merkityksestä riippuen alentaa luottokustannuksia tai johtaa muuten toiminnanharjoittajan kannalta edullisempiin luottoehtoihin. Rahoittajien kannalta merkityksellistä on erityisesti se, voiko kaivospanttioikeutta pitää niin sanottuna turvaavana tai pankkikelpoisena vakuutena, joka mahdollistaa tehokkaan suorituksen saamisen pantatuista oikeuksista.

Tutkimustehtävä. Tämän tutkielman tutkimustehtävä jakautuu kahteen osaan.

Ensisijaisena tarkoituksena on selvittää kaivospanttioikeuden kohteeseen, perustamiseen ja rahaksi muuttamiseen (realisointiin) sekä toisaalta kaivospanttioikeuden siirtoon ja pysyvyyteen eri tilanteissa liittyvien oikeusnormien sisältöä. Kaivospanttioikeuden sisällön ja luonteen ymmärtämiseksi tulee kuitenkin tuntea myös yleisesti kaivoslainsäädännön mukaista sääntelyä, jota selostan tutkielmassa tarkoituksenmukaisessa laajuudessa.⁴ Pyrin kattavasti tulkitse-

⁴ Käsittelyn ulkopuolelle jäävät esimerkiksi malminetsintä-, louhinta- ja muut korvaukset sekä laajemmin erilaiset lainsäädäntöön perustuvat oikeudet ja velvollisuudet, mikäli niillä ei ole

maan ja systematisoimaan valittuihin tutkimuskysymyksiin liittyviä oikeusnormeja, mutta tutkimusekonomisista syistä johtuen en käsittele esimerkiksi pantinhaltijalle yleisesti kuuluvia velvollisuuksia (kuten lojaliteettivelvollisuutta) tai lukuisia muita aihepiiriä sivuavia erityiskysymyksiä. Rajaan tarkastelun ulkopuolelle takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain (361/1999) mukaisen sääntelyn ja muuten toisen velasta annettaviin panttioikeuksiin ja muihin esinevakuus-oikeuksiin liittyvät erityiskysymykset. En käsittele tutkielmassa myöskään sitä, millaiseksi kaivospanttioikeuden haltijan oikeudellinen asema muodostuu ulosmitattaessa kaivospanttioikeuden alaista omaisuutta toisen velkojan saatavasta.

Lainopillisen tarkastelun lisäksi esitän myös eräitä käytännön esimerkkitalanteita, joissa eri toimijat voivat hyödyntää kaivospanttioikeutta.

Kaivospanttioikeus voi kohdistua ainoastaan malminetsintä- ja kaivoslupiin perustuviin oikeuksiin ja vastaaviin aiempiin oikeuksiin (valtaus- ja kaivosoikeudet). Tämän vuoksi *toissijaisena tarkoituksena* on selvittää niiden oikeusnormien sisältöä, jotka sääntelevät asianomaisella malminetsintä- tai kaivosalueella taikka kaivoksen apualueella sijaitsevan ja toiminnanharjoittajalle *tyypillisesti* kuuluvan muun kiinteän ja irtaimen omaisuuden vakuuskäyttöä. Tällaisia omaisuuseriä ovat ennen kaikkea asianomaisen maa-alueen omistusoikeus tai alueeseen kohdistuva vuokra- tai käyttöoikeus, alueella sijaitsevat ja toimintaa palvelevat rakennukset ja rakennelmat, KaivosL 133 §:ssä tarkoitettut kaivoksen nostolaitos ja muut kaivoksen laitteistot ja laitteet sekä nostettu (rikastamaton ja rikastettu) malmi. Viittaan tällaiseen omaisuuteen jatkossa *muuna kaivosomaisuutena*.

Keskeisenä ajatuksena tarkastelussa on, että malminetsintä- ja kaivoslupiin perustuvat oikeudet ja toisaalta muu kaivosomaisuus muodostavat yleensä *taloudellisen ja toiminnallisen kokonaisuuden*, jonka vakuuskäyttö lienee yleisesti sekä toiminnanharjoittajan että rahoittajien intressissä.⁵ Malminetsintä- tai kaivoshank-

suoranaista liityntää kaivospanttioikeuteen. Edellisessä virkkeessä mainituilla korvauksilla on sinänsä erittäin suuri merkitys kaivoslainsäädännössä, mutta ne eivät ole kaivospanttioikeutta koskevan tarkastelun kannalta keskeisiä.

⁵ Kaivannaisteollisuusyhdistys ry katsoi uutta kaivoslakia koskevan esityksen jatkolausunnossaan muun muassa, että kaivosoikeuteen kohdistuvan kaivospanttioikeuden tulisi kohdistua myös lisäksi kaivosalueella tai sen apualueella sijaitseviin ja kaivostoimintaa palveleviin toiminnanharjoittajan

keen kulloisestakin vaiheesta riippuen toiminnanharjoittaja ja rahoittajat pyrkivät tyypillisesti käyttämään tällaista omaisuutta kokonaisuudessaan vakuutena.

Malminetsintä- tai kaivosalueella taikka kaivoksen apualueella voi luonnollisesti sijaita myös muuta toiminnanharjoittajalle kuuluvaa irtainta omaisuutta, kuten erilaisia ajoneuvoja. Esimerkiksi kaivosten malminkuljetukseen yleisesti käytettävät maansiirtokoneet (dumpperit) ovat yleensä AKiinL 1.1 §:n 3 kohdassa tarkoitettuja erikoisautoja, joihin voidaan vahvistaa autokiinnityslain mukainen kiinnitys ja käyttää siten vakuutena. Myös tällaisten ajoneuvojen voisi ajatella olevan osa muun kaivosomaisuuden muodostamaa kokonaisuutta. Ajoneuvoilla ei ole kuitenkaan samanlaista kiinteäntyyppistä liityntää asianomaiseen maa-alueeseen ja ne lienevät yleensä toiminnan kannalta helpommin korvattavissa kuin muu kaivosomaisuus. Edellä mainituista ja tutkimusekonomista syistä johtuen en käsittele ajoneuvojen kiinnitykseen liittyviä kysymyksiä tarkemmin.

Kaivospanttioikeuden ja toisaalta muun kaivosomaisuuden vakuuskäytön sääntely ja niiden oikeusvaikutukset eroavat monilla tavoin toisistaan. Koska tutkielman tutkimustehtävän pääpainopiste on kuitenkin kaivospanttioikeuden ulottuvuuden selvittämisessä, käsitelen muun kaivosomaisuuden vakuuskäyttöä koskevia oikeusnormeja vain tarkoituksenmukaisessa laajuudessa. Toisin kuin kaivospanttioikeuden tapauksessa, tarkoituksena ei ole soveltuvien normien kattava tulkinta ja systematisointi, vaan ongelmalähtöisempi tutkimustapa ja seuraaviin tutkimuskysymyksiin vastaaminen:

- (i) Mahdollistavatko tarkastelun kohteeksi valitut normit muun kaivosomaisuuden vakuuskäytön? Mikäli vastaus on kyllä, millä tavoin vakuuskäyttö on pääpiirteittäin toteutettavissa?
- (ii) Muodostavatko muu kaivosomaisuus ja kaivospanttioikeuden alaiset oikeudet myös vakuuskäyttömielessä taloudellisen ja toiminnallisen kokonaisuuden, jolloin koko omaisuuteen voidaan perustaa erilaisia esinevakuusoikeuksia ja tällaiset vakuusoikeudet tarvittaessa realisoida niin, että toiminnan harjoittamiseksi tarvittava kaivosomaisuus päättyisi kokonaisuutena yhdelle tai yhdessä toimiville tahoille?

Tulee huomata, että toiminnanharjoittajaan ja sen muuhun omaisuuteen voi luonnollisesti kohdistua myös esinevakuusoikeuksia. Yritys- ja projektirahoituksessa rahoittaja pyrkii tyypillisesti saamaan saataviensa vakuudeksi ainakin yhtiömuotoisen toiminnanharjoittajan ja sen merkittävien konserniyhtiöiden osakkeisiin tai osuuksiin sekä merkittävimpiin saataviin kohdistuvan pantti- tai muun vakuusoikeuden.⁶ Sama koskee luonnollisesti myös malminetsintä- ja kaivos Hankkeiden rahoitusta.

Kiinteistöpanntioikeuden sekä kiinteistön ainesosien ja tarpeiston ulottuvuudesta johtuen muun kaivosomaisuuden vakuuskäytön toteuttaminen on käytännössä suuresti riippuvainen siitä, omistaako toiminnanharjoittaja myös asianomaisen (kiinnityskelpoisen) maa-alueen. Koska malminetsintä- ja kaivostoimintaa voi harjoittaa sekä omalla että toisen omistamalla maa-alueella, käsitellen molempia vaihtoehtoja erikseen.

Toisen omistaman maa-alueen tapauksessa muun muassa vakuuskäytön kannalta on lisäksi keskeistä se, voiko (i) vilpittömään mieleen perustuen irtaimen omaisuuden luovutuksensaaja saada saannon tällaiseen maa-alueesta irrotettuun ja toiminnanharjoittajalle kuuluvaan omaisuuteen, jos maa-alueen omistaja pitää omaisuutta hallussaan ja esiintyy sen omistajana ja (ii) maa-alueen luovutuksensaaja saada saannon myös alueella sijaitsevaan ja toiminnanharjoittajalle kuuluvaan muuhun (irtaimeen) kaivosomaisuuteen. Vastaaminen tällaisiin tutkimuskysymyksiin edellyttää myös eräiden keskeisten kiinteistöoikeudellisten normien sisällön selostamista.

⁶ Esimerkiksi *Vinter 2006*, s. 247–249 katsoo, että projektirahoituksessa rahoittajat pyrkivät yleisesti vakuusoikeuksien ja niiden rasittamien omaisuuserien mahdollisesta puutteellisesta siirrettävyydestä ja muista tekijöistä huolimatta saamaan keskeisiin omaisuuseriin kohdistuvan vakuusoikeuden ainakin seuraavista syistä: Ensinnäkin vakuusoikeus voi (varsinaisen vakuuden realisointitarkoituksen lisäksi) täyttää ”defensiivisen” tarkoituksen, jolloin vakuudettomien velkojien mahdollisuudet häiritä rahoittajien ja velallisten välistä suhdetta omilla toimillaan ovat rajoitetummat kuin ilman vakuusoikeutta. Toiseksi vakuusoikeus voi eräissä oikeusjärjestyksissä oikeuttaa rahoittajat niin sanotuissa haltuunottotilanteissa käyttämään asianomaista omaisuutta (toiminnanharjoittajan tavoin), jolloin vakuusoikeuden realisointiin ei välttämättä ole tarvetta. Suomen oikeusjärjestys ei kuitenkaan mahdollista viimeksi mainittua.

2 Tutkimustapa ja lähteet

Tutkielman tarkoituksena on tulkita ja systematisoida tutkimustehtävän mukaisia voimassa olevia oikeusnormeja, minkä vuoksi kysymys on (käytännön) lainopillisesta tutkimuksesta *de lege lata*. Esitän kuitenkin tutkielmassa lisäksi voimassa olevan oikeuden sisältöä koskevaa kritiikkiä ja ehdotuksia vaihtoehtoisista normeista, minkä vuoksi kysymys on toisaalta myös lainopillisesta tutkimuksesta *de lege ferenda*. Tutkielman painopiste on kuitenkin selvästi voimassa olevan oikeuden sisällön tulkitsemisessa ja systematisoinnissa.

Hyödynnän eri oikeuslähteitä tukeutumalla niin sanottuun aarniolais-peczenikiläiseen oikeuslähdeoppiin, joka viimeaikaisesta oikeusteoreettisesta keskustelusta huolimatta lienee edelleen vallitsevana pidettävä lainopillisen tutkimuksen oikeuslähdeopillinen sitoumus. Tämän mukaan voimassa olevan oikeuden sisällön selvittämisessä lähtökohtana on laki ja sen tulkinta. Lain tulkinnassa esitöillä ja oikeuskäytännön ratkaisuilla on käytännössä merkittävä vaikutus.⁷

Kuten edellä on esitetty, kaivospanttioikeutta suoranaisesti koskevia oikeuskäytännön ratkaisuja ei tiettävästi ole, vaikkakin oikeuskäytännössä on otettu kantaa tiettyihin liitännäisiin kysymyksiin. Vastausten löytäminen kaikkiin tutkimustehtävän mukaisiin kysymyksiin myöskään lainsäädännön tai edes sen esitöiden avulla ei ole mahdollista, vaan edellyttää harkintaa lain analogiasovellusten mahdollisuudesta tai siitä, ilmentääkö jokin lain säännös oikeudessamme yleisesti voimassa olevaa normia (yleistä oikeusperiaatetta). Tutkielman lähtökohtana on, että tiettyjen jäljempänä tarkasteltavien lain säännösten voidaan katsoa ilmentävän yleisiä (varallisuus)oikeudellisia periaatteita, jotka ovat merkityksellisiä valittujen tutkimuskysymysten näkökulmasta. Perustelen tällaisten periaatteiden olemassaoloa ja soveltumista kuhunkin käsiteltävään kysymykseen erikseen oikeustieteen (oikeuskirjallisuuden) kantoihin tukeutumalla.

⁷ Aarnio 1989, s. 220–235. Kuten Aarnio huomauttaa, OK 1:11:ssa tarkoitettu maantapa (tavanomainen oikeus) voinee nykyaikana olla vain harvoin oikeuslähteenä merkityksellinen. Tässä tutkielmassa esitettäviä tulkintoja ei pyritä perustelemaan maantapaan vetoamalla.

Lisäksi mahdollisia oikeuslähteitä ovat yleisemminkin muun muassa oikeuskirjallisuudessa esitetyt kannanotot sekä erilaiset teleologiset (päämäärähakuiset) ja reaaliset (oikeuspoliittiset) argumentit. Tällaiset kannanotot ja argumentit eivät ole oikeudellisesti velvoittavia, mutta niillä voi kuitenkin olla merkitystä sekä voimassa olevan oikeuden sisällön selvittämisessä (*de lege lata*) että erityisesti sitä koskevassa kritiikissä ja ehdotuksissa vaihtoehtoisiksi normeiksi (*de lege ferenda*).⁸ Hyödyntäminen edellyttää kuitenkin erilaisten ja toisinaan vastakkaistenkin kannanottojen ja argumenttien avointa punnintaa sekä valitun tulkintasuosituksen erityisen huolellista perustelemista. Tutkielmassa ei pyritä kyseenalaistamaan valitseviksi ymmärrettyjä varallisuus oikeuden periaatteita, kuten esimerkiksi vaihdannan intressiä oikeudellisena argumenttina. Vaikka tällaisen argumentin mukaiset ratkaisuvaihtoehdot eivät ole aina yksiselitteisiä, perustelen eräitä tulkintasuosituksiani vaihdannan intressiin ja sen eri ilmenemismuotoihin vetoamalla.

Oikeusvertailevilla argumenteilla voi olla yleisesti merkitystä sekä enemmän tulkintaa ohjaavina lähteinä että erilaisina ”vihjearvoina” siitä, miten esimerkiksi tiettyä sääntelyä tulisi yleisesti tulkita. Ensin mainitussa tapauksessa kysymys on siitä, että asianomaisten valtioiden sääntely ja tulkintatraditio ovat joko yhteisiä tai ainakin pitkälti samanlaisia ja jälkimmäisessä siitä, että lainsäädäntöperiaate tai tulkintaratkaisu ei ole siirrettävissä ainakaan sellaisenaan Suomeen.⁹ Kaivospanttioikeuden tapauksessa kysymys voisi potentiaalisesti olla nimenomaan jälkimmäisestä tapauksesta, sillä ensin mainittuja vertailumaita ei liene olemassa. Tätä tutkielmaa silmällä pitäen mahdollisen vertailun lähtökohtana täytyisi pitää sitä, että vertailuun mukaan otettavissa valtioissa harjoitetaan käytännössä merkittävää kaivostoimintaa ja että niiden sääntely on pitkälti kehittyntä. Oikeustraditioltaan yleisesti lähinnä Suomea olevien Ruotsin¹⁰ ja Norjan¹¹ kaivoslait eivät sisällä kaivospanttioikeutta vastaavan panttauksen ja sen julkivarmistuksen mahdollistavia normeja. Oikeustraditioltaan kauempana olevien valtioiden osalta ongelmaksi muodostuu taas se, että valtioiden omaksumat perustavanlaatuiset lain-

⁸ Aarnio 1989, s. 236–241. Myös Aarnion käsittelemällä oikeushistorialla voi olla välineellisesti merkitystä esimerkiksi siten, että oikeushistoriallisen kehityksen tunteminen edesauttaa tietyn sääntelyn sijoittamista oikeaan systeemyhteyteen.

⁹ Aarnio 1989, s. 235–236.

¹⁰ Minerallag 1991:45.

¹¹ Lov om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven) 2009-06-19-101.

säädäntöratkaisut oikeudesta kaivoskivennäisiin ja niiden hyödyntämiseen eroavat toisistaan paljon. Tämän vuoksi tutkielmassa ei hyödynnetä oikeusvertailevia argumentteja oikeuslähteenä.

3 Rakenne

Tutkielma jakaantuu viiteen päälukuun, joista luku I muodostaa johdannon.

Luvussa II esittelen lyhyesti kaivospanttioikeuteen ja sen alaisiin oikeuksiin sovellettavat kaivoslainsäädännön säännökset sekä niiden taustaa.

Luvut III ja IV muodostuvat tutkielman pääjaksot. Luvussa III selvitän systemaattisesti kaivospanttioikeuksien kohteeseen, perustamiseen ja realisointiin sekä kaivospanttioikeuksien siirtoon ja pysyvyyteen eri tilanteissa liittyvien oikeusnormien sisältöä. Lisäksi esitän myös eräitä käytännön esimerkkitalanteita, joissa eri toimijat voivat hyödyntää kaivospanttioikeutta. Luvussa IV puolestaan selvitän muun kaivosomaisuuden vakuuskäyttöä ja tällaiseen omaisuuteen liittyviä keskeisiä sivullissuojakysymyksiä luovutustilanteissa.

Luvussa V esitän yhteenvetona keskeiset tutkimustehtävää koskevat tutkimustulokset sekä eräitä kriittisiä huomioita *de lege ferenda*.

II Yleisesti kaivospanttioikeudesta ja siihen soveltuvista normeista

Uusi kaivoslaki (621/2011) tuli voimaan 1.7.2011 ja kumosi samalla vuoden 1965 kaivoslain (503/1965) ja sen nojalla annetun vuoden 1965 kaivosasetuksen (663/1965). Kauppa- ja teollisuusministeriön (nykyisin työ- ja elinkeinoministeriö) päätökset kaivosten turvallisuusmääräyksistä (921/1975) ja nostolaitoksista kaivoksissa (372/1969) on korvattu kahdella erillisellä asetuksella, nimittäin valtioneuvoston asetuksella kaivosturvallisuudesta (1571/2011) ja työ- ja elinkeinoministeriön asetuksella kaivosten nostolaitoksista (1455/2011), jotka tulivat molemmat voimaan 1.1.2012.

Uuden kaivoslainsäädännön valmistelu on kuitenkin osittain edelleen kesken. Uusi asetus kaivoslain soveltamisesta on nimittäin toistaiseksi vasta luonnosvaiheessa (viimeisimmän asetuksen ja sitä koskevan arviomuistion luonnosten päiväys 19.12.2011). Työ- ja elinkeinoministeriöstä saamani tiedon mukaan asetus on kuitenkin tarkoitus saattaa voimaan vielä heinäkuun 2012 aikana ja lopullinen asetus ja sitä koskeva arviomuistio tulevat ilmeisesti vastaamaan hyvin pitkälti vastaavia viimeisimpiä luonnoksia.¹² Tämän vuoksi tarkastelen tässä tutkielmassa edellä tässä kappaleessa mainittuja kaivoslain soveltamisesta annetun asetuksen ja sitä koskevan arviomuistion luonnoksia olettaen, että oikeustila asetuksen voimaantulon jälkeen tulee vastaamaan niitä.

Suomalaisen kaivoslainsäädännön historia on pitkä, eikä sen yksityiskohtainen tarkastelu tässä yhteydessä ole tarkoituksenmukaista. Jo 1700-luvulla Ruotsi-Suomessa annettiin asetuksia (ensimmäinen vuonna 1723), joissa säädettiin muun muassa maanomistajan osallistumisoikeudesta ja löytäjälle kuuluvasta osuudesta esiintymään. Nykyisen sääntelyn voidaan katsoa heijastavan enemmän tai vähemmän niitä periaatteita, jotka omaksuttiin vuoden 1883 kaivos- ja valtaussäädännössä. Viimeksi mainittua seurasi vuoden 1931 kaivoslaki (116/1931) ja edelleen vuoden 1943 kaivoslaki (273/1943). Vuoden 1965 kaivoslaki puolestaan tuli voimaan 1.1.1966 ja kumosi tuolloin samalla vuoden 1943 lain.

¹² Puhelu Sari Rapinoja (vanhempi hallitussihteeri, työ- ja elinkeinoministeriö) 3.5.2012.

Uuteen kaivoslainsäädäntöön johtanutta kokonaisuudistusta valmisteltiin pitkään, ensin vuosina 1999–2003 intressiedustuksen sisältäneissä kaivoslakityöryhmissä¹³ ja myöhemmin vuosina 2005–2008 virkamiestyönä niin sanotussa KAILA-työryhmissä¹⁴. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi kaivoslaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (273/2009 vp.) annettiin 22.12.2009 ja siihen liittyvät lakimuutokset hyväksyttiin 10.6.2011.

Uuden kaivoslainsäädännön nojalla ei ole vielä myönnetty malminetsintä- tai kaivoslupia.¹⁵ Kaikki tällä hetkellä voimassa olevat kaivoslainsäädäntöjen mukaiset oikeudet ovat joko vuoden 1965 lain mukaisia valtaus- tai kaivosoikeuksia tai vuoden 1943 lain mukaisia kaivosoikeuksia.

Vuoden 1943 lain mukaiset valtausoikeudet ovat jo ennättäneet raueta tai muuten lakata. Hallituksen esityksen mukaan saman lain mukaisista kaivosoikeuksista ovat käytössä Outokumpu Chrome Oy:n Kemin kromikaivokseen, Pyhäsalmi Mine Oy:n Pyhäsalmen kaivokseen, Mondo Minerals B.V.:n Lahnaslammen kaivokseen sekä Lemmenjoen kansallispuiston kullanhuuhtontakaivospiiriin liittyvät oikeudet. Lisäksi lakkautettuihin hankkeisiin liittyviä vuoden 1943 lain mukaisia kaivosoikeuksia on voimassa neljä kappaletta. Viimeksi mainituista Kylylahti Copper Oy:n Keretin ja Luikonlahden hankkeisiin liittyvien kaivosoikeuksien siirto VKaivosL 78.2 §:n nojalla vuoden 1965 lain alaisiksi on vireillä. Mondo Minerals B.V.:n Jormuan ja Pitkänperän hankkeisiin liittyvien kaivosoikeuksien vastaava siirto tai oikeuksien lakkauttaminen ovat samoin kesken.¹⁶

Viimeisimmän kokonaisuudistuksen lähtökohtana oli, että uuden kaivoslainsäädännön voimaantulosta huolimatta aiemmin perustetut oikeudet jäisivät voimaan pääasiallisesti muuttumattomin ehdoin. KaivosL 179 ja 181 §:stä ilmenee, että edellisessä virkkeessä todettu koskee sekä vuoden 1965 lain mukaisia valtaus- ja kaivosoikeuksia että vuoden 1943 lain mukaisia kaivosoikeuksia. Uutta kaivoslakia

¹³ Vuoden 2003 työryhmän raportin osalta ks. TM 2/2003.

¹⁴ KAILA-työryhmän esitys kaivoslainsäädännön uudistamiseksi (TM 26/2008) sai varsin paljon kritiikkiä erityisesti kaivannaisteollisuuden ja elinkeinoelämän edustajilta. Tämä koski myös esitystä kaivospanttioikeudesta luopumiseksi, ks. TM 26/2008, Yleisperustelut, 3.2.2 Malminetsintä ja kaivostoiminta. Lopulliseen hallituksen esitykseen (HE 273/2009 vp.) sisällytettiin tässä tutkielmassa käsiteltävät säännökset ja perustelut kaivospanttioikeutta koskien.

¹⁵ Tukesin internet-sivut www.tukes.fi/fi/Toimialat/Kaivokset/Kaivosviranomaisen-antamat-paatokset/ 3.5.2012.

¹⁶ HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 181 §.

koskevan hallituksen esityksen mukaisesti myös vuoden 1965 lain mukaisiin kaivos- ja valtausoikeuksiin kohdistuvat panttioikeudet jäivät voimaan sellaisinaan uuden kaivoslainsäädännön voimaantulosta huolimatta.¹⁷

Aiemmin perustettujen kaivospanttioikeuksien voimassaolosta tulee asiallisesti erottaa uuden kaivoslain ja aiempien lakien mukaisten oikeuksien panttaaminen ja siihen sovellettava menettely. On asianomaisten säännösten nojalla selvää, että malminetsintä- ja kaivoslupiin perustuvien oikeuksien panttaamiseen tulee luonnollisesti soveltaa uuden lain panttausta koskevaa säännöstä (174 §) ja KaivosA 4 luvun säännöksiä muun muassa panttauksen ilmoitusmenettelystä. Siirtymäsäännöksiin kuuluvan KaivosL 181.3 §:n sanamuodon nojalla edellisessä virkkeessä mainitut säännökset soveltuvat toisaalta myös vuoden 1965 lain ja vuoden 1943 lain mukaisten kaivosoikeuksien panttaamiseen.¹⁸ Vaikka vuoden 1965 lain mukaisten valtausoikeuksien panttaamisesta ei ole nimenomaista (selventävää) siirtymäsäännöstä, lainsäätäjän tarkoituksena ei liene ollut muuttaa oikeustilaa aiemmasta niin, että valtausoikeudet eivät olisi enää panttikelpoisia. Tämän vuoksi ja huolimatta uuden lain siirtymäsäännösten ja esitöiden puutteellisuudesta myös valtausoikeuksien panttaamiseen tulee nähdäkseni soveltaa KaivosL 174 §:tä ja KaivosA 4 luvun säännöksiä.

Uusi kaivoslainsäädäntö ei sisällä suinkaan kaikkia kaivospanttioikeuteen soveltuvia normeja. Tämän vuoksi erityisesti sivullissuojaan ja kaivospanttioikeuden realisointiin liittyvät kysymykset tulevat arvioitaviksi soveltuvien varallisuusosoikeuden yleisten säännösten ja periaatteiden nojalla.

¹⁷ HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 179 ja 181 §. Kaivosoikeuksiin kohdistuvien panttioikeuksien osalta samoin HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys, 4.2 Omaisuuden suoja, Siirtymäsäännökset.

¹⁸ Toisaalta hallituksen esityksessä viitataan vain vuoden 1965 lain mukaisiin kaivosoikeuksiin seuraavasti: ”Kumottavan lain 54 §:ään perustuvat kaivosoikeuksien panttauksiset jätisivät voimaan, minkä lisäksi oikeudenhaltijat voisivat pantata myös kumottavan lain nojalla myönnettyt kaivosoikeudet noudattaen vastaavasti, mitä ehdotetussa 174 §:ssä säädetään.” Ks. HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys, 4.2 Omaisuuden suoja, Siirtymäsäännökset. Tästä ei kuitenkaan nähdäkseni voi tehdä sitä vastakohtaispäätelmää, että lainsäätäjän tarkoituksena olisi ollut nimenomaisesti kieltää vuoden 1943 lain mukaisten kaivosoikeuksien panttaaminen.

III Kaivospanttioikeuden ulottuvuus

1 Panttioikeuden kohteet

1.1 Malminetsintälupaan perustuvat oikeudet

1.1.1 Malminetsinnästä ja malminetsintäluvasta yleisesti

Vuoden 1965 lain pääperiaatteita vastaten uudessa kaivoslaissa erotetaan toisistaan vapaa kaivosmineraalien etsintätyö sekä luvanvarainen malminetsintä.

Pääsäännön mukaan jokaisella on oikeus omalla ja toisen alueella kaivosmineraalien löytämiseksi tehdä geologisia mittauksia ja havaintoja sekä ottaa vähäisiä näytteitä, jos toimenpiteistä ei aiheudu vahinkoa eikä vähäistä suurempaa haittaa tai häiriötä (*etsintätyö*) (KaivosL 7.1 §).¹⁹ Eräillä erityiseen käyttöön otetuilla alueilla tällaista oikeutta ei kuitenkaan ole tai se edellyttää toimivaltaisen viranomaisen tai laitoksen taikka asianomaisen oikeudenhaltijan suostumusta (KaivosL 7.2-3 §). Riippumatta siitä edellyttääkö etsintätyö suostumusta, etsintätyöstä vastaavan tulee viimeistään kaksi viikkoa ennen edellä tarkoitettua näytteenoton aloittamista tehdä kirjallinen ilmoitus etsintätyön kohteena olevan alueen (*etsintäalue*) kiinteistön omistajalle ja haltijalle, jonka etua tai oikeutta asia saattaa koskea. Ilmoitusvelvollisuuden voi täyttää myös julkaisemalla ilmoituksen asianomaisella alueella ilmestyvässä sanomalehdessä (KaivosL 8 § ja KaivosA 1 §).

Etsintätyöstä tulee erottaa erikseen määritelty *malminetsintä*, joka tarkoittaa kaivosmineraaleja sisältävän esiintymän paikallistamiseen ja tutkimiseen käytettäviä geologisia, geofysikaalisia ja geokemiallisia tutkimuksia sekä näytteenottoa esiintymän koon ja laadun selvittämiseksi (KaivosL 5.1 §:n 1 kohta). Malminetsintää on kaivoslaissa säädettyin edellytyksin mahdollista harjoittaa kaivosviranomaisen antamalla luvalla (*malminetsintälupa*), vaikka malminetsintää ei voisikaan toteuttaa edellä tarkoitettuna etsintätyönä tai jos kiinteistön omistaja ei ole antanut siihen

¹⁹ Hallituksen esityksen (HE 273/2009 vp., Yleisperustelut, 3.2 Keskeiset ehdotukset, Malminetsintä ja kaivostoiminta) mukaan etsintätyö muistuttaa niin sanottuja jokamiehenoikeuksia ja yleisiä käyttöoikeuksia.

suostumustaan (KaivosL 9.1 §). Malminetsintälupa tulee joka tapauksessa olla, jos (KaivosL 9.2 §):

- 1) malminetsinnästä voi aiheutua haittaa ihmisten terveydelle tai yleiselle turvallisuudelle, haittaa muulle elinkeinotoiminnalle taikka maisemallisten tai luonnonsuojeluarvojen heikentymistä;²⁰
- 2) malminetsintä kohdistuu uraania tai toriumia sisältävän esiintymän paikallistamiseen ja tutkimiseen; tai
- 3) lupa on tarpeen kaivoslaissa tarkoitetun etuoikeuden saamiseksi esiintymän hyödyntämiseen.

Kuten jäljempänä ilmenee, ennen kaikkea *etuoikeus esiintymän hyödyntämiseen* (eli etuoikeus kaivoslupa) on tarkastelun keskiössä kaivospanttioikeuden kannalta. Uudessa kaivoslaissa on omaksuttu suuressa määrin vuoden 1965 lakia vastaava etuoikeusjärjestys, jonka mukaan etuoikeus malminetsintälupa ja kaivoslupa on lähtökohtaisesti sillä, joka on ensimmäisenä hakenut lupaa KaivosL 34 §:ssä säädettyllä tavalla (KaivosL 32.1 §).²¹ Jos kuitenkin kaivoslupaa haetaan malminetsintäluvassa tarkoitetulla alueella olevaan esiintymään, on edellä esitetystä poiketen etuoikeus kaivoslupa malminetsintäluvan haltijalla, jos hän tekee kaivoslupahakemuksen KaivosL 34 §:ssä säädettyllä tavalla ennen malminetsintäluvan raukeamista tai peruuttamista (KaivosL 32.2 §).

Malminetsintä- ja kaivosluvista tulee erottaa varausjärjestelmä, johon ei liity varallisuus oikeuksia, mutta joka on keskeinen kaivoslaissa omaksutun etuoikeusjärjestyksen kannalta. Hakija voi nimittäin saada etuoikeuden malminetsintälupa varauksella asianomaisen alueen itselleen kaivosviranomaiselle tehtävällä ilmoituksella (*varausilmoitus*). Varausilmoitukseen perustuva etuoikeus on voimassa, kun varausilmoitus on tehty KaivosL 44 §:ssä säädettyllä tavalla eikä varauksen hyväksymiselle ole kaivoslaissa säädettyä estettä. Etuoikeuden voimassaolo päättyy, kun kai-

²⁰ Hallituksen esityksen (HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 9 §) mukaan asiaa tulee arvioida tapauskohtaisesti. Kuitenkin koelouhinta edellyttäisi lähtökohtaisesti malminetsintälupaa.

²¹ Tulee huomata, että hallituksen esityksen (HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 32 §) mukaan etusija ei voi syntyä puutteellisen hakemuksen perusteella. Vuoden 1965 laista (VKaivosL 11 §) poiketen etusija ei siis ole riippuvainen lupa-asian muodollisesta vireilletulosta eikä samana päivänä tehtyjen hakemusten tapauksessa siitä, kuka hakijoista on tavannut esiintymän ensin.

vosviranomaisen varausilmoituksen johdosta tekemä päätös (*varauspäätös*) raukeaa tai se peruutetaan (KaivosL 32.3 §).

Malminetsintälupaan perustuvat luvanhaltijan oikeudet voidaan johtaa kaivoslain säännöksistä kuitenkin siten, että oikeuksien tarkempi sisältö määräytyy kunkin yksittäisen luvan ehtojen perusteella. KaivosL 10.1 §:n mukaan malminetsintäluvan nojalla luvanhaltijalla on oikeus omalla ja toisen maalla luvassa tarkoitettulla alueella (*malminetsintäalue*) tutkia geologisten muodostumien rakenteita ja koostumusta sekä tehdä muita kaivostoimintaa valmistelevia tutkimuksia ja muuta malminetsintää esiintymän paikallistamiseksi sekä sen laadun, laajuuden ja hyödyntämiskelpoisuuden selvittämiseksi sen mukaan kuin malminetsintäluvassa tarkemmin määrätään.²² KaivosL 10.2 §:n mukaan taas malminetsintäluvan haltija saa rakentaa tai siirtää malminetsintäalueelle tutkimustoimintaa varten tarpeellisia väliaikaisia rakennelmia ja laitteita sen mukaan kuin malminetsintäluvassa tarkemmin määrätään.²³ Malminetsintälupa ei kuitenkaan oikeuta esiintymän hyödyntämiseen eikä rajoita kiinteistön omistajan oikeutta käyttää aluettaan tai määrätä siitä, ellei 1 tai 2 momentista muuta johdu (KaivosL 10.3-4 §).

Malminetsintää ja malminetsintäalueen muuta käyttöä rajoittaa myös KaivosL 11 §, jonka mukaan malminetsintäluvan haltijan on rajoitettava malminetsintä ja muu malminetsintäalueen käyttö tutkimustyön kannalta välttämättömiin toimenpiteisiin. Toimenpiteet on suunniteltava siten, että niistä ei aiheudu kohtuudella vältettävissä olevaa yleisen tai yksityisen edun loukkausta (1 momentti). Malminetsintäluvan nojalla tapahtuvasta malminetsinnästä ja muusta malminetsintäalueen käytöstä ei saa myöskään aiheutua (2 momentti):

- 1) haittaa ihmisen terveydelle tai vaaraa yleiselle turvallisuudelle;
- 2) olennaista haittaa muulle elinkeinotoiminnalle;

²² Hallituksen esityksen (HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 10 §) mukaan sallitut malminetsintämenetelmät määritellään tapauskohtaisesti malminetsintäluvassa, mutta ne voivat yleisesti sisältää muun muassa kairausta, tutkimusojien ja -kaivantojen tekemistä sekä vaikutuksiltaan tai laajuudeltaan niitä vastaavia tai vähäisempiä toimenpiteitä. Esiintymän hyödyntämiskelpoisuuden tarkempia tutkimuksia varten myös koelouhinta voi olla mahdollinen.

²³ Hallituksen esityksen (HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 10 §) mukaan malminetsintälupa ei oikeuta varsinaisten rakennusten rakentamiseen, mutta luvassa voitaisiin myöntää oikeus kooltaan vähäisiin ja kevytrakenteisiin rakennelmiin sekä malminetsinnän kannalta tarpeellisten laitteiden siirtämiseen alueelle. Säännöksen perusteella malminetsintäluvan haltija ei saa aluetta (rakennuspaikkaa) hallintaansa, eikä säännöksen tarkoituksena ole sivuuttaa muuta lainsäädäntöä.

- 3) merkittäviä muutoksia luonnonolosuhteissa;
- 4) harvinaisten tai arvokkaiden luonnonesiintymien olennaista vahingoittumista; tai
- 5) merkittävää maisemallista haittaa.

Kaivoslaissa säädetään lisäksi muun muassa ilmoitusvelvollisuudesta malminetsintäalueen maastotöitä ja rakennelmia koskien (12 §), malminetsintäalueen maa- ja kiviainesjätettä koskevista toimenpiteistä (13 §), selvityksestä malminetsintäalueen tutkimustöistä ja -tuloksista (14 §) ja malminetsintäalueen jälkitöistä (15 §), jota sääntelyä on vielä tarkennettu kaivosasetuksessa (KaivosA 1 luku).

1.1.2 Malminetsintälupa ja panttioikeuden kohde

Kuten KaivosL 174.1 §:stä ja hallituksen esityksestä²⁴ ilmenee, kaivospanttioikeus voi kohdistua malminetsintälupaan perustuvaan ja KaivosL 32.2 §:ssä tarkoitettuun etuoikeuteen saada kaivoslupa. Vaikka KaivosL 174.1 § ei kiellä muiden oikeuksien panttausta, säännöksen sanamuodosta ja hallituksen esityksestä tehtävänä vastakohtaispäätelmänä (*e contrario*) panttioikeus ei näyttäisi voivan kohdistua muihin malminetsintälupaan perustuviin oikeuksiin, vaikka ne olisivat luonteeltaan varallisuus oikeudellisia. Tämä herättää laajemminkin kysymyksen siitä, minkä oikeuksien voidaan katsoa perustuvan malminetsintälupaan ja miten niitä tulisi arvioida.

Kysymyksen käsittely on syytä aloittaa tarkastelemalla ensin vuoden 1965 kaivoslain mukaisia valtaus- ja kaivosoikeuksia. Oikeuskirjallisuudessa valtaus- ja kaivosoikeuksia on itsessään luonnehdittu *rajoitetuiksi esineoikeuksiksi*,²⁵ joiden haltijalle kuuluvat (omistusoikeudesta poiketen) vain sellaiset oikeudet, jotka laissa, sopimuksella tai muulla perusteella on hänelle nimenomaisesti osoitettu.²⁶ Tarkemmin tällaisiksi valtaus- ja kaivosoikeuksiin liittyviksi (luonteeltaan varalli-

²⁴ HE 273/2009 vp., Yleisperustelut, 3.2 Keskeiset ehdotukset, Malminetsintä ja kaivostoiminta sekä Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 174 §.

²⁵ *Hollo 1984*, s. 374–376 ja *Havansi 1992*, s. 82.

²⁶ Ks. esim. *Kartio 2001*, s. 10–11.

suusoikeudellisiksi) oikeuksiksi on ymmärretty vuoden 1965 lain mukaiset asianomaisen maa-alueen rajoitettu käyttöoikeus ja maa-aineksen hyödyntämisoikeus.²⁷

Kuten jäljempänä ilmenee, uuden lain mukaiseen malminetsintälupaan ja vuoden 1965 lain mukaiseen valtausoikeuteen (samoin kuin vastaavasti uuden lain mukaiseen kaivoslupaan ja vuoden 1965 lain mukaiseen kaivosoikeuteen) perustuvat varallisuusoikeudet vastaavat pääpiirteittäin toisiaan. Erilaisista käsitteistä (”malminetsintälupa” ja ”valtausoikeus” sekä toisaalta ”kaivoslupa” ja ”kaivosoikeus”) huolimatta myös malminetsintä- ja kaivoslupiin perustuvat varallisuusoikeudet ovat luonteeltaan rajoitettuja esineoikeuksia, jotka voidaan yleisin edellytyksin pantata.

Kuten edellä on esitetty, malminetsintälupa oikeuttaa KaivosL 10 §:n 1 ja 2 momentin nojalla luvanhaltijan tekemään tutkimuksia ja muuta malminetsintää sekä rakentamaan tai siirtämään malminetsintäalueelle tarpeellisia väliaikaisia rakennelmia ja laitteita sen mukaan kuin malminetsintäluvassa tarkemmin määrätään. Tällaiset oikeudet ovat luonteeltaan selvästi varallisuusoikeudellisia.²⁸ Oikeudet yhdessä KaivosL 32.2 §:ssä tarkoitetun etuoikeuden kanssa voidaan osana malminetsintälupaa siirtää KaivosL 73 §:n mukaisin edellytyksin kolmannelle (*luovutuskelpoisuus*). Ne kuuluvat myös luvanhaltijan mahdollisen konkurssipesän varallisuuteen, eikä uuteen kaivoslakiin tai muuhun lainsäädäntöön sisälly niiden ulosmittausta koskevaa kieltoa (*ulosmittauskelpoisuus*).

Tulee myös huomata, että lähtökohtaisesti omaisuuden panttikelpoisuus edellyttää ainoastaan yleisten edellytysten ja julkivarmistusmahdollisuuden käsillä oloa,²⁹

²⁷ *Hollo 1984*, s. 362–376 ja *Havansi 1992*, s. 298. Ks. toisaalta myös *Metsä-Simola 2002*, s. 10–11, joka on systematisointimielessä korostanut valtaus- ja kaivosoikeuksien ja toisaalta oikeustoimiperusteisten rajoitettujen esineoikeuksien erilaista luonnetta. Ensin mainitut oikeudet ovat syntyneet aiempien kaivoslakien mukaisissa, pakkotoimityypisissä menettelyissä ja jälkimmäiset asianosaisten tahdonilmaisilla.

²⁸ Samoin HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 73 §, jonka mukaan ”[m]alminetsintäluvut, kaivosluvut ja kullanhuuhtontaluvat ovat haltijoilleen varallisuusoikeudellisia etuuksia, joiden on tarpeen olla siirrettäviä”.

²⁹ *Havansi 1992*, s. 68–71 on määrittänyt yleiseksi panttikelpoisuuden edellytyksiksi omaisuuden yksilöitävyyden, luovutus- ja ulosmittauskelpoisuuden sekä vaihdannallisen vakuusarvon. Kaikki edellä mainitut edellytykset täyttyvät malminetsintälupaan perustuvien KaivosL 10 §:n 1 ja 2 momentin sekä 32.2 §:n mukaisten oikeuksien kohdalla. Lisäksi panttauksen teoreettisia edellytyksiä tarkastellessa tulee huomata, että ainakin *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 44–45

eikä esimerkiksi panttauksen nimenomaisesti oikeuttavaa lain normia. Koska uusi kaivoslainsäädäntö ei sisällä nimenomaista muita oikeuksia koskevaa panttauskieltoa, ei ole perustetta katsoa, että kaivospanttioikeus ei voisi ainakaan esineoikeuden yleisistä opeista johtuen kohdistua sekä KaivosL 10 §:n 1 ja 2 momentissa että 32.2 §:ssä tarkoitettuihin oikeuksiin.

Nähdäkseni ei voida myöskään esittää mitään yleisesti soveltuvia reaalisia argumentteja tai muita asiallisia syitä sen tulkinnan puolesta, että kaivospanttioikeus voisi kohdistua malminetsintälupaan perustuvista oikeuksista ainoastaan KaivosL 32.2 §:ssä tarkoitettuun etuoikeuteen. Päinvastoin voidaan kysyä, antaisiko pelkkä etuoikeus kaivoslupaan pantinhaltijalle ja mahdolliselle panttirealisaation mukaiselle luovutuksensaajalle riittävän turvan heidän perusteltuja oikeusturvaodotuksia silmällä pitäen.

Kysymykseen täytynee vastata kielteisesti ainakin siinä tapauksessa, että asianomaisella malminetsintäalueella ei ole panttioikeuden realisointihetken mennessä suoritettu tutkimuksia ja malminetsintää, jotka ovat tarpeen mahdollisen kaivosshankkeen toteuttamiskelpoisuuden arvioimiseksi ja päätöksen tekemiseksi kaivosluvan hakemisesta. Tällaisissa tilanteissa pantinhaltija tai malminetsintäluvan myöhempi luovutuksensaaja ei voisi suorittaa itse tarpeellisia toimenpiteitä ja arvioida mahdolliseen kaivosshankkeeseen liittyviä taloudellisia ja muita riskejä, mikä heikentäisi merkittävästi asianomaisen etuoikeuden ja siihen kohdistuvan kaivospanttioikeuden taloudellista arvoa. Toiseksi edellä esitetyn ja vastaavan kaltaisten epävarmuuksien voi katsoa yleisemminkin lisäävän kaivospanttioikeuteen vakuusmuotona liittyvää epävarmuutta ja heikentävän vaihdannan intressiä.

Myös lupien siirtoa koskevan KaivosL 73 §:n tarkoituksena lienee se, että kaikki asianomaiseen lupaan perustuvat oikeudet ja velvollisuudet kuuluvat kokonaisuudessaan kulloisellekin luvan haltijalle. Etuoikeuden erillispanttaus ja mahdollisessa panttirealisaatiossa tapahtuva etuoikeuden erillislouutus (ilman muiden lupaan

ovat myöhemmin kyseenalaistaneet vaatimuksen ulosmittauskelpoisuudesta ja katsoneet, että se liittyy korkeintaan välillisesti tietyn omaisuuden panttikelpoisuuteen. Esimerkiksi UK 4:21:ssä tarkoitettu erottamisetu voi rajoittaa ulosmittauskelpoisuutta, vaikka asianomainen omaisuus olisikin panttikelpoista.

perustuvien oikeuksien ja velvollisuuksien luovutusta asianomaiselle luovutuksen-saajalle) olisivat ristiriidassa tällaisen tarkoituksen kanssa.

Edellä esitetyin perustein ja huolimatta KaivosL 174 §:n sanamuodon ja perustelujen rajoittuneisuudesta, kaivospanttioikeuden täytyy katsoa voivan kohdistua malminetsintälupaan perustuvista oikeuksista sekä KaivosL 32.2 §:ssä tarkoitettuun etuoikeuteen että KaivosL 10 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettuihin ja muihin varallisuusoikeuksiin. Luvanhaltija voi sinänsä osapuolia ja sivullisia sitovalla tavalla pantata myös vain tietyn tai tietyt malminetsintälupaan perustuvista varallisuusoikeuksista. Malminetsintälupa voidaan kuitenkin siirtää kolmannelle vain KaivosL 73 §:n mukaisin edellytyksin ja ainoastaan kokonaisuudessaan. Myös mahdollisessa panttirealisaatiossa sekä lupa että siihen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet tulee siirtää kokonaisuudessaan kolmannelle.

1.2 Kaivoslupaan perustuvat oikeudet

1.2.1 Kaivosluvasta sekä kaivosalueesta ja kaivoksen apualueesta yleisesti

Vuoden 1965 lain pääperiaatteita vastaten uudessa kaivoslaissa on omaksuttu järjestelmä, jossa esiintymän hyödyntämisoikeus perustuu erilliseen lupaan.³⁰

Oikeusvertailevasti tarkasteltuna tällainen järjestelmä ei ole mikään itsestäänselvyys ja se kytkeytyy perimmäiseen kysymykseen siitä, kenelle kaivosmaaperän mineraalien tai niiden hyödyntämisoikeuden katsotaan kuuluvan. Vaihtoehtoja on periaatteessa kolme: *Konsessiojärjestelmässä* kaivosmineraalien omistusoikeus kuuluu lähtökohtaisesti valtiolle, mutta kaivostoiminnan harjoittajalle voidaan myöntää konsessio (lupa) mineraalien hyödyntämistä varten. *Maanomistajajärjestelmässä* taas oikeuden kaivosmineraalien hyödyntämiseen katsotaan kuuluvan maanomistajalle, eikä hyödyntämistä voida tehdä ilman maanomistajan suostumusta. Kolmas vaihtoehto on *varauserjestelmä*, jossa kaivosmineraalien ei katsota olevan kenenkään omistuksessa, valtio on säilyttänyt oikeutensa antaa hyödyntämisoikeuden

³⁰ Vuoden 1965 lain mukaan kaivospiirihakemuksen jättäminen edellytti viimeistään samanaikaisesti jätettyä valtaushakemusta (VKaivosL 4 § ja 21.1 §). Uuteen kaivoslakiin ei sisälly vastaavaa edellytystä, vaan kaivoslupaa voi hakea myös ilman asianomaiseen alueeseen kohdistuvaa malminetsintälupaa. Ks. HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 16 §.

valtaajalle tai – Suomen tavoin – maanomistajan oikeusasema huomioidaan suostumusta lievemmillä järjestelyillä.³¹

Kuten uuden kaivoslainsäädännön esitöissä todetaan, käytännössä eri valtioiden soveltamisissa järjestelmissä on yleensä piirteitä useammasta kuin yhdestä edellisessä kappaleessa käsitellystä vaihtoehdosta. Syyksi erilaisiin järjestelmiin on katsottu geologia, kiinteistöoikeudellinen lähestymistapa, käsitys valtion omistusoikeudesta sekä raaka-aineiden hyödyntämisessä vallinneet suuntaukset.³²

Esiintymä tarkoittaa sellaista kallioperässä olevaa kaivosmineraalien rikastumaa, jolla on osoitettua tai mahdollista taloudellista arvoa kaivostoiminnan kohteena (KaivosL 5.1 §:n 2 kohta). Varsinaisen esiintymän hyödyntämisen lisäksi uudessa kaivoslaissa säädetään kaivostoiminnan harjoittamisen mahdollistamiseksi muun muassa kaivosalueesta ja kaivoksen apualueesta sekä niiden käyttöoikeuden lunnastamisesta.

Sekä kaivoksen perustamiseen että kaivostoiminnan harjoittamiseen on oltava KaivosL 16 §:ssä tarkoitettu *kaivoslupa*. *Kaivos* tarkoittaa avo- ja maanalaista louhosta, jossa louhitaan kaivosmineraaleja, sekä louhintaan välittömästi liittyviä rakenteita, laitteistoja ja laitteita. *Kaivostoiminta* puolestaan tarkoittaa kaivosmineraalien louhintaa kaivoksessa, siihen liittyvää kiviaineksen siirtoa ja nostoa, välittömästi louhinnan yhteydessä tapahtuvaa kaivosmineraalien hyödyntämiseksi tarpeellista rikastustoimintaa ja muuta käsittelyä sekä kaivosmineraalien louhintaan välittömästi liittyviä valmistelevia ja muita tukitoimenpiteitä (KaivosL 5.1 §:n 3 ja 4 kohta).

Kaivoslupa oikeuttaa hyödyntämään (KaivosL 17.1 §):

- 1) kaivosalueella tavatut kaivosmineraalit;
- 2) kaivostoiminnassa sivutuotteena syntyvän orgaanisen ja epäorgaanisen pintamateriaalin, ylijäämäkiven ja rikastushiekan (*kaivostoiminnan sivutuote*); sekä

³¹ HE 273/2009 vp., Yleisperustelut, 2.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden ja EU:n lainsäädäntö, samoin TM 2/2003, s. 15–16.

³² Mts.

3) muut kaivosalueen kallio- tai maaperään kuuluvat aineet siltä osin kuin niiden käyttö on tarpeen kaivostoimintaan kaivosalueella.³³

Kaivoslupa oikeuttaa lisäksi malminetsintään kaivosalueella sen mukaan kuin KaivosL 11 §:ssä säädetään ja kaivosluvassa tarkemmin määrätään (KaivosL 17.2 §).³⁴

Kaivosluvassa tulee määrätä kaivosalueen ja kaivoksen apualueen sijainti ja rajat ottaen huomioon mitä KaivosL 19 ja 47 §:ssä säädetään sekä kaivoksen apualueella koskevien käyttö- ja muiden erityisten oikeuksien sisältö. Lupaviranomainen voi tehdä hakemuksessa esitettyyn kaivosalueeseen tai kaivoksen apualueeseen sellaisia sijaintia ja rajoja koskevia muutoksia, jotka ovat kaivoslain säännökset huomioon ottaen tarpeellisia (KaivosL 52.1 §). *Kaivosalue* ei saa olla suurempi kuin mitä kaivostoiminta välttämättä edellyttää ottaen huomioon kysymyksessä olevan esiintymän laatu ja laajuus. *Kaivoksen apualue* puolestaan on kaivosalueen vieressä sijaitseva alue, joka on tarpeen teitä, kuljetuslaitteita, voima- tai vesijohdottoja, viemäreitä, vesien käsittelyä tai riittävään syvyyteen maan pinnasta louhittavaa kuljetusväylää varten (KaivosL 19.1-2 §).

Tulee huomata, että uuden kaivoslain mukaan pelkkä kaivosalueeksi tai kaivoksen apualueeksi määrittäminen ei perusta kaivosluvan haltijalle esimerkiksi käyttöoikeutta asianomaiseen alueeseen. Kaivosluvan haltija voi kuitenkin luonnollisesti hankkia omistus- tai käyttöoikeuden kaivosalueeseen ja kaivoksen apualueeseen sopimalla asiasta asianomaisen maanomistajan tai -omistajien kanssa.

Vaihtoehtoisesti luvanhaltija voi hakea erikseen lupaviranomaisena toimivalta valtioneuvostolta lupaa käyttää toiselle kuuluvaa aluetta kaivosalueena (*kai-*

³³ Hallituksen esityksen (HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 17 §) mukaan maa-ainelakia sovelletaan, kun kyse on muusta kuin 1 momentissa tarkoitettusta maa-ainesten hyödyntämisestä. Maa-ainelain lähtökohtana on maa-ainesten ottamisen luvanvaraisuus (Maa-ainesL 4 §), ja se asettaa toiminnanharjoittajalle erilaisia velvollisuuksia (muun muassa kaivannaisjätteen jätehuoltosuunnitelmaa koskeva Maa-ainesL 5 a §).

³⁴ Kuten hallituksen esityksessä (HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 16 §) todetaan, säännöksessä viitataan 11 §:ssä tarkoitettuihin kieltoihin ja rajoituksiin. Säännöksen sanamuoto ei tätä tarkoitusta vasten ole kovin onnistunut, mutta selvää on, että säännöksessä tarkoitettun malminetsinnän laajuus määräytyy kunkin yksittäisen kaivosluvan perusteella.

vosalueunastuslupa), joka voidaan myöntää jos kaivoslupa on yleisen tarpeen vaatima ja kaivosalue täyttää KaivosL 19 §:ssä säädetyt edellytykset (KaivosL 49.1 §). Lisäksi kaivosviranomaisen voi suoraan kaivosluvassa myöntää rajoitetun käyttö- tai muun oikeuden kaivoksen apualueeseen, jos muualla kaivoslaissa ei toisin säädetä ja apualue täyttää KaivosL 19 §:ssä säädetyt edellytykset. Oikeus voidaan myöntää vain siltä osin kuin alueelle suunniteltujen toimintojen sijoittamista ei muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin (KaivosL 49.2 §). Kaivosaluetta ja kaivoksen apualueita saa käyttää vain siihen tarkoitukseen, jota varten käyttö- tai muu oikeus on myönnetty (KaivosL 21 §).

KaivosL 18 §:ssä säädetään lisäksi eräistä kaivosluvnan haltijan velvollisuuksista, kuten sen varmistamisesta että kaivostoiminnasta ei aiheudu haittaa ihmisten terveydelle tai vaaraa yleiselle turvallisuudelle. Luvanhaltijalle on asetettu laajasti erilaisia velvollisuuksia myös muualla erityisesti ympäristön- ja luonnonsuojelua koskevassa lainsäädännössä.

1.2.1 Kaivoslupa ja panttioikeuden kohde

KaivosL 174 §:n mukaan kaivospanttioikeus voi kohdistua kaivoslupaan perustuvaan kaivosmineraalien hyödyntämisoikeuteen. Hallituksen esityksessä on todettu, että tällainen hyödyntämisoikeus tarkoittaa kaivoslupaan perustuvaa ja luvassa tarkoitettulla kaivosalueella olevien kaivosmineraalien hyödyntämisoikeutta.³⁵ Vaikka kaivoslaissa tai hallituksen esityksessä ei olekaan tällaista rinnastusta tehty, asiallisesti ottaen kysymys on KaivosL 17.1 §:n 1 kohdassa tarkoitetuista oikeuksista.

Olen edellä malminetsintälupa perustuvia oikeuksia käsittelevässä luvussa esittänyt tulkintanani, että kaivospanttioikeus voi kohdistua paitsi KaivosL 32.2 §:ssä tarkoitettuun etuoikeuteen niin myös KaivosL 10 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettuihin ja muihin malminetsintälupa perustuviin varallisuusoikeuksiin. Vastavasti ja asiallisesti ottaen samoin perustein täytyy katsoa, että kaivospanttioikeus voi kohdistua sekä KaivosL 17.1 §:n 1 kohdassa tarkoitettuihin että muihin KaivosL

³⁵ HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 174 §.

17 §:ssä ja muualla säädettyihin kaivoslupaan perustuviin varallisuusoikeuksiin. Erityisesti tulee huomata, että luvanhaltija voi pantata myös KaivosL 20.1 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden kaivosalueeseen samoin kuin luonnollisesti KaivosL 20.2 §:ssä tarkoitetun rajoitetun käyttö- tai muun oikeuden kaivoksen apualueeseen siinä missä muutkin kaivoslupaan perustuvat varallisuusoikeudet. Samoin kuin malminetsintäluvan tapauksessa, luvanhaltija voi sinänsä osapuolia ja sivullisia sitovalla tavalla pantata myös vain tietyn tai tietyt kaivoslupaan perustuvista varallisuusoikeuksista. Kaivoslupa ja siihen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet tulee kuitenkin mahdollisessa panttirealisaatiossa siirtää KaivosL 73 §:n mukaisesti kokonaisuudessaan kolmannelle.

1.3 Valtausoikeus ja kaivosoikeus

1.3.1 Valtausoikeus ja panttioikeuden kohde (vuoden 1965 laki)

Valtausoikeuden nojalla tapahtuvaan toimintaan sovelletaan edelleen mitä VKaivosL 12 ja 15 §:ssä, 62.2 §:ssä ja 63 §:ssä säädetään (KaivosL 179.2 §).

VKaivosL 12 §:stä ilmenevät keskeiset varallisuusoikeudet, joihin valtausoikeuteen perustettu panttioikeus kohdistuu. VKaivosL 12 §:n mukaan valtaajalla on oikeus VKaivosL 3 luvussa säädettyillä ehdoilla *toimittaa valtausalueella tutkimustyötä* esiintymän laadun ja laajuuden selvittämiseksi sekä *tarpeen mukaan käyttää alueen ulkopuolellakin maata* teitä sekä voima-, vesi- ja muita johtoja varten (1 momentti). Tutkimustyö ja alueiden käyttö on rajoitettava niihin toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen tutkimustyön tarkoituksen saavuttamiseksi, niin kuin kuivattamiseen, kaivamiseen, koelouhintaan, syväkairaukseen, koerikastamiseen ja muuhun sellaiseen. Toimenpiteet on suoritettava siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän vahinkoa tai haittaa (2 momentti).

Valtausalueella louhittuja kaivoskivennäisiä, lukuun ottamatta valtion omistamalla alueella maalajeista huuhdottua kultaa ja sen huuhtonnan yhteydessä sivutuotteena talteen otettua muuta kaivoskivennäistä, ei valtaajalla ole ilman maanomistajan suostumusta oikeutta käyttää hyväkseen muulla tavoin eikä suuremmassa määrin kuin on välttämätöntä niiden käyttökelpoisuuden ja markkinoimismahdol-

lisuuksien tutkimista varten analysoimisen, koerikastuksen, koesulatuksen tai muun sellaisen menettelyn avulla. Valtausalueelle ei saa rakentaa tai siirtää muita kuin *tutkimustöiden suorittamista varten tarpeellisia rakennuksia ja laitteita*. Kauppa- ja teollisuusministeriö (nykyisin työ- ja elinkeinoministeriö) voi vaatia, että näille on etukäteen haettava lupa. Luvan edellytyksiä harkittaessa otetaan tällöin huomioon tarpeellisten tutkimustöiden määrä, laatu ja kesto (3 momentti).

Vuoden 1965 kaivoslain nojalla perustettu valtausoikeus antaa KaivosL 32.2 §:ssä tarkoitetun etuoikeuden kaivoslupa- (KaivosL 184 §). Kaivospanttioikeus kohdistuu luonnollisesti myös tällaiseen etuoikeuteen.

Uudessa kaivoslaissa omaksuttuun etuoikeusjärjestykseen liittyen todettakoon, että vuoden 1965 lain mukainen varausilmoitus antaa KaivosL 32.3 §:ssä tarkoitetun etuoikeuden malminetsintälupa- (KaivosL 184 §). Tällainen varauspäättös raukeaa sen voimassaolon päättyessä. Varauspäättös raukeaa myös, kun sen tuottamalla etuoikeudella haetaan malminetsintälupaa KaivosL 34 §:ssä säädetyllä tavalla (KaivosL 183 §).

Valtausoikeuden nojalla tapahtuvaan toimintaan sovelletaan myös vastaavasti, mitä säädetään muun muassa KaivosL 6, 12, 14 ja 15 §:ssä. Edellisessä virkkeessä mainittuja säännöksiä on käsitelty lyhyesti edellä malminetsintälupaa käsittelevässä luvussa.

Yhteenvedon voidaan todeta, että kaivospanttioikeus kohdistuu lähtökohtaisesti kaikkiin valtausoikeuteen perustuviin varallisuusoikeuksiin. Tällaisia oikeuksia ovat soveltuvien säännösten (lähinnä VKaivosL 12 §) ja valtauskirjan mukaiset asianomaisen maa-alueen rajoitettu käyttöoikeus ja etuoikeus kaivoslupa- (KaivosL 180.3 §:n nojalla koko luvan siirtoa koskien esitetty soveltuu vastaavasti myös valtausoikeuteen).

1.3.2 Kaivosoikeus ja panttioikeuden kohde (vuosien 1965 ja 1943 lait)

Vuoden 1965 kaivoslain mukaisesti perustettu kaivosoikeus on voimassa kaivospiirimääräyksessä ja kaivoskirjassa mainituilla ehdoilla. Uuden kaivoslain kaivosalu-

etta ja kaivosalueen apualuetta koskevan sääntelyn sijasta vuoden 1965 lain mukaisen kaivospiirin ja sen apualueen määrittämiseen sovelletaan edelleen, mitä VKaivosL 22 §:ssä säädetään (KaivosL 181.1). Toisaalta kaivosoikeuteen perustuvat keskeiset oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät sen mukaan, mitä muun muassa KaivosL 17 ja 18 §:ssä säädetään (KaivosL 181.3 §). Edellisessä virkkeessä mainittuja säännöksiä on käsitelty edellä kaivoslupaa käsittelevässä luvussa.

Vuoden 1943 kaivoslain mukaisesti perustettu kaivosoikeus on puolestaan voimassa kaivospiirin määrittämisestä koskevassa päätöksessä mainituilla ehdoilla. Uuden kaivoslain kaivosaluetta ja kaivosalueen apualuetta koskevan sääntelyn sijasta vuoden 1943 lain mukaiseen kaivospiiriin ja sen ulkopuolisiin alueisiin sovelletaan edelleen, mitä niistä mainitun lain 20.2 §:ssä ja 32.2 §:ssä säädetään (KaivosL 181.2). Toisaalta kaivosoikeuteen perustuvat keskeiset oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät sen mukaan, mitä muun muassa KaivosL 17 ja 18 §:ssä säädetään (KaivosL 181.3 §).

Sekä vuoden 1965 lain että vuoden 1943 lain mukaisen kaivosoikeuden tapauksessa perustettu kaivospanttioikeus kohdistuu lähtökohtaisesti kaikkiin kaivosoikeuteen perustuviin varallisuusoikeuksiin. Tällaisia oikeuksia ovat soveltuvien säännösten (lähinnä KaivosL 17 §) ja kaivoskirjan mukaiset kaivoskivennäisten hyödyntämisoikeus ja asianomaisen maa-alueen rajoitettu käyttöoikeus. Edellä kaivoslupaan perustuvien tiettyjen oikeuksien panttausta ja toisaalta KaivosL 182.3 §:n nojalla koko luvan siirtoa koskien esitetty soveltuu vastaavasti myös kaivosoikeuteen.

2 Kaivospanttioikeuden suhde yritys kiinnitykseen ja muihin vakuusmuotoihin

Kaivospanttioikeuden kohteena olevat oikeudet ovat luonteeltaan selkeästi irtainta omaisuutta.³⁶ Koska tällaiset oikeudet ovat lähtökohtaisesti myös yritys kiinnitys-

³⁶ Edellä esitetty ei suoranaisesti ilmene lainsäädännöstä, mutta vastaa esineoikeuden yleisten oppien mukaista jaottelua kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen. Varallisuus oikeudet voidaan tyhjentävästi jakaa kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen, joista ensin mainittuun kuuluvat omistusoikeus kiinteistöön sekä omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön tai muuhun maa- tai vesialueeseen. Jälkimmäiseen taas kuuluvat kaikki muut varallisuus oikeudet. Ks. *Kartio*

laissa tarkoitettua kiinnityskelpoista omaisuutta, kaivospanttioikeuden suhdetta muihin vakuusmuotoihin tulee arvioida erityisesti suhteessa yrityskiinnitykseen. Lisäksi kiinteistöpanntioikeuden suhteellisen laajan ulottuvuuden vuoksi vastaavaa arviointia on syytä tehdä myös suhteessa siihen.

Yrityskiinnitykseen liittyen on selvää, että elinkeinonharjoittajan omistamat ja elinkeinotoimintaan kuuluvat (potentiaalisesti) kaivospanttioikeuden kohteena olevat oikeudet ovat samalla YrKiinL 3 §:ssä tarkoitettua kiinnityskelpoista omaisuutta, joka voi sisältää sekä aineellisia että aineettomia omaisuseriä.³⁷ Tällaisissa oikeuksissa ei ole kysymys YrKiinL 4.1 §:ssä tarkoitettua omaisuudesta, johon voitaisiin vahvistaa kiinnitys jonkin muun lain mukaan ja jota yrityskiinnitys ei sen vuoksi voisi lainkaan koskea.³⁸ Sen sijaan sovellettavaksi tulee YrKiinL 4.3 §, jonka nojalla yrityskiinnityksen alaisten oikeuksien panttaaminen ei sido yrityskiinnityksen haltijaa. Tulee kuitenkin huomata, että yrityskiinnitys ei vaikuta ennen sitä, vaan ainoastaan sen jälkeen tehtyjen panttausten sitovuuteen ja tällöinkin ainoastaan suhteessa yrityskiinnityksen haltijaan.³⁹

Tässä yhteydessä ei ole mahdollista käsitellä yksityiskohtaisesti yrityskiinnityksen ja panttioikeuden perustamisten eri vaiheita ja niiden keskinäistä suhdetta. *Tepo-*

2001, s. 114–123. Omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet maa- tai vesialueeseen taas käsittävät lähinnä niin sanottuja ehdollisia tontteja ja vakaita hallintaoikeuksia esimerkiksi teollisten laitosten tonttimaahan, ks. esim. *Tuomisto 2007*, s. 79–80.

³⁷ Hallituksen esityksessä (HE 190/1983 vp., s. 7) mainitaan esimerkkinä YrKiinL 3.1 §:n 2 kohdassa tarkoitetuista irrottamisoikeuksista muun muassa kaivosoikeus. On nähdäkseen yhtä lailla selvää, että uuden kaivoslain mukaiset kaivoslupaan ja malminetsintälupaan perustuvat (varallisuus)oikeudet sekä vastaavat aiemmat oikeudet ovat samassa kohdassa tarkoitettuja oikeuksia. Kotimainen kirjanpitolainsäädäntö (kirjanpitolaki 1336/1997 ja kirjanpitoasetus 1339/1997) ei enää sisällä YrKiinL 3 §:n mukaista jakoa käyttö-, vaihto- ja rahoitusomaisuuteen, mutta yleensä edellä mainitut oikeudet kuulunevat asianomaisen elinkeinonharjoittajan käyttöomaisuuteen (pysyviin vastaaviin). Tällaisella jaottelulla ei ole kuitenkaan aineellisoikeudellista merkitystä yrityskiinnityksen ulottuvuuden kannalta, ks. samoin *Ojanen – Sutinen 1991*, s. 43 ja 59 ja *Tuomisto 2007*, s. 59–61.

³⁸ Säännös ei koske omaisuutta, johon voidaan kiinnityksen sijasta perustaa panttioikeus. Muiden panttioikeuksien osalta yleisesti samoin *Tuomisto 2007*, s. 111–114.

³⁹ Yleisesti samoin *Tuomisto 2007*, s. 135–136 ja 143–144. Toisaalta kysymys myöhemmän pantinsaajan mahdollisuudesta saada vilpittömän mielen suojaa on varsin ongelmallinen. *Havansi 1992*, s. 291 on pitänyt suojaa periaatteessa mahdollisena, mutta katsonut sen edellyttävän vilpittömää mieltä pantinantajan elinkeinonharjoittajan ominaisuudesta tai pantattavan omaisuuden elinkeinotoimintaan kuulumisesta. Vrt. kuitenkin *Tuomisto 2007*, s. 151–153, joka aikaprioriteetisääntöön ja yrityskiinnityslaista puuttuvaan vilpittömän mielen normistoon vedoten torjuu tällaisen suojan (ekstinktion).

ran, *Kaiston ja Hakkolan* tulkintaa⁴⁰ seuraten pidän kuitenkin perusteltuna, että jo kaivospanttioikeudesta sopiminen (tai panttausta koskevan luvan haltijan tahdonilmaisun antaminen) ennen yritys kiinnitystä on riittävää, jotta kaivospanttioikeus sitoisi yritys kiinnityksen haltijaa. Pelkkä kaivospanttioikeuden julkivarmistuksen suorittaminen vasta yritys kiinnityksen perustamiseen liittyvien tahdonilmaisun ja muiden toimenpiteiden jälkeen ei siis johda kaivospanttioikeuden sitomattomuuteen suhteessa yritys kiinnityksen haltijaan. Vallitsevana pidettävää oikeuskirjallisuuden kantaa seuraten kaivospanttioikeuden sitomattomuus suhteessa yritys kiinnityksen haltijaan edellyttäisi paitsi yritys kiinnityksen vahvistamista niin myös asianomaisen yritys kiinnityspanttilvelkakirjan panttauksesta sopimista ja sen hallinnan siirtoa ennen kaivospanttioikeudesta sopimista.⁴¹

Kuten MK 15 luvun 1 §:stä, 16 luvun 1 §:stä ja 19 luvun 1 §:stä ilmenee, kiinteistökiinnitys voidaan vahvistaa ja kiinteistöpanntioikeus perustaa kiinteistöjen lisäksi muun muassa MK 14:2:ssa tarkoitettuihin kirjaamisvelvollisuuden alaisiin oikeuksiin. On kuitenkin selvää, että kaivoslainsäädäntöön perustuvissa oikeuksissa ei ole kysymys sen paremmin MK 14:2:ssa tarkoitetuista kirjaamisvelvollisuuden alaisista kuin pelkästään MK 14:1:ssa tarkoitetuista kirjaamiskelpoisista oikeuksista. Tämä seuraa jo siitä, että kaivoslainsäädäntöön perustuvat oikeudet on perustettu viranomaisen päätöksellä (arg. MK 14:1.2).

Yhtä lailla selvää on se, että mahdollinen kiinteistökiinnitys tai -panntioikeus ei vaikuta kaivospanttioikeuden ulottuvuuteen. Kaivoslainsäädäntöön perustuvissa oikeuksissa ei ole kysymys sellaisista omaisuuseristä, joihin kiinteistökiinnitys tai -panntioikeus voisi kohdistua sen paremmin suoraan kuin esimerkiksi ainesosaa ja tarpeista koskevien yleisten oppien nojalla.⁴²

⁴⁰ *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 172–174.

⁴¹ Mts. Kuten Tepora, Kaisto ja Hakkola huomauttavat, tätä näkemystä voidaan kuitenkin kritisoida. Vaikka yritys kiinnityslain ei katsottaisikaan antavan tukea vilpittömän mielen suojalle (YrKiinL 9.2 §:ssä säädettyjä tilanteita lukuun ottamatta), voidaan nähdäkseni yleisten periaatteiden nojalla kyseenalaistaa se, tuleeko suojaa ainakaan kaikissa tilanteissa antaa myös kaivospanttioikeuden haltijalle, joka oli panttaushetkellä tietoinen aiemmin sovitusta yritys kiinnityspanttilvelkakirjan tai -velkakirjojen panttauksesta. Ks. myös luku III.3, jossa käsittelen tarkemmin aikaprioriteettiperiaatteeseen liittyviä kysymyksiä.

⁴² Aineosaa ja tarpeista koskien ks. tarkemmin *Kartio 2001*, s. 96–113.

3 Panttioikeuden perustaminen

3.1 Yleisiä lähtökohtia

Kuten edellä on esitetty, kaivospanttioikeus kohdistuu irtaimeen omaisuuteen luettaviin varallisuusoikeuksiin. Kaivospanttioikeuteen tulee näin ollen soveltaa muun sääntelyn puuttuessa kauppakaaren panttia koskevia 10 luvun säännöksiä ja muita saman lain säännöksiä.

KaivosL 174.2 §:n ja KaivosA 4 luvun asianomaisten säännösten sanamuodoista ilmenee edelleen, että uuden kaivoslainsäädännön mukaisessa kaivospanttioikeudessa on kysymys *denuntiaation eli panttausilmoitukseen perustuvasta oikeudesta*. Tältä osin oikeustila on muuttunut uuden lainsäädännön myötä merkittävästi, sillä vuoden 1965 lain mukaisessa panttioikeudessa oli ainakin yhden tulkinnan mukaan kysymys kirjaamiseen perustuvasta oikeudesta.⁴³

KaivosL 174.2 §:n mukaan panttioikeus tulee voimaan, kun kaivosviranomaisen saa luvanhaltijalta kirjallisen ilmoituksen panttauksesta. Kuten hallituksen esityksestä⁴⁴ ilmenee, ilmoituksen tekeminen täyttää vaatimuksen esineoikeudellisesta julkivarmistuksesta, jonka myötä panttioikeus sitoo luvanhaltijan (pantinantaja) velkojia ja muita sivullisia (*ultra vires*). Selvyiden vuoksi on myös syytä todeta, että vuoden 1965 laista poiketen uusi kaivoslaki ei mahdollista malminetsintä- ja kaivoslupia koskevien kirjojen antamista. Vuoden 1965 lain mukaisilla valtaus- ja kaivoskirjoilla ei ole merkitystä myöskään valtaus- ja kaivosoikeuksien panttauksen julkivarmistuksen toteuttamisen kannalta, mikä ilmenee epäsuorasti sekä KaivosL 174 §:stä, hallituksen esityksestä⁴⁵ että KaivosA 28 ja 29 §:stä.

⁴³ VKaivosL 54.1 §:n mukaan muun muassa valtaus- ja kaivosoikeuden panttauksesta tuli ilmoittaa 60 päivän kuluessa kaupp- ja teollisuusministeriölle kaivosrekisteriin merkitsemistä varten. Säännöksessä tai sen esitöissä ei kuitenkaan otettu tarkemmin kantaa oikeaan julkivarmistukseen ja muun muassa kysymys valtaus- tai kaivoskirjaan panttauksen johdosta tehtävästä merkinnästä oli epäselvä. Ks. tarkemmin *Metsä-Simola 2002*, s. 33–36.

⁴⁴ HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 174 §.

⁴⁵ Kaivosoikeuden panttauksista koskien HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys, 4.2 Omaisuuden suoja, Siirtymäsäännökset.

Kaivoslainsäädännössä ei ole asetettu kaivosviranomaiselle velvollisuutta kuuluttaa sille ilmoitetuista panttauksista.⁴⁶

KaivosL 174 § ja KaivosA 4 luvun säännökset mahdollistavat useamman samaan oikeuteen kohdistuvan panttioikeuden perustamisen. Parhaalla keskinäisellä etusijalla olevan panttioikeuden (ensipanttioikeus) lisäksi luvanhaltija voi perustaa oikeuteen myös yhden tai useamman ensipanttioikeutta heikommalla keskinäisellä etusijalla olevan panttioikeuden (jälkipanttioikeus). Jotta etusijan määrittämisellä olisi käytännössä merkitystä, kunkin panttioikeuden mukaisen panttivastuun rahamäärä on mahdollista rajata (KaivosA 28.1 §:n 6 kohta).⁴⁷ Ilmoitusmenettelyn osalta ensi- ja jälkipanttioikeudet vastaavat pääpiirteittäin toisiaan.

3.2 Osapuolia sitova panttioikeus

Sitovan kaivospanttioikeuden syntyminen edellyttää kaikkien merkityksellisten seikkojen käsillä oloa. Koska kysymys on tahdonilmaisuperusteisesta panttioikeudesta ja siten yhdenlaisesta dispositio- eli määräämistoimesta,⁴⁸ yleisenä edellytyksenä on luonnollisesti se, että luvanhaltija antaa asianomaisen oikeuden pantinsaajalle pantiksi jonkin tai joidenkin velvoitteiden vakuudeksi. Vaikka tämä ei vastaakaan oikeaa teoreettista jäsenystapaa,⁴⁹ viittaaan tällaiseen dispositiotoimeen vakiintuneen kielenkäytön mukaisesti panttaussitoumuksena. Samoin yleisenä edellytyksenä on se, että luvanhaltijalla tai sen puolesta toimivalla on oikeus määrätä asianomaisesta oikeudesta.⁵⁰ Osapuolten kesken (*inter partes*) panttaus

⁴⁶ Vrt. KaivosL 40 § ja KaivosA 26 §, jotka velvoittavat kaivosviranomaisen kuuluttamaan säännöksissä määrättyllä tavalla muun muassa malminetsintä- ja kaivoslupaa koskevista hakemuksista. *Metsä-Simola 2002*, s. 35–36 on katsonut, että vuoden 1965 kaivoslain ja -asetuksen vaietessa asiasta myöskään aiempi kaivoslainsäädäntö ei sisältänyt panttioikeutta koskevaa kuuluttamisvelvollisuutta.

⁴⁷ Samoin HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 174 §.

⁴⁸ *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 62–74.

⁴⁹ Ks. *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 62–69, jotka myös hyväksyvät ilmaisun ”panttaussitoumus” käyttämisen käytännöllisistä syistä johtuen.

⁵⁰ Määräämisoikeuden ohella ja sijasta oikeuskirjallisuudessa käytetään yleisesti ilmaisuja ”kelpoisuus” ja ”kompetenssi”, jotka vastaavassa kontekstissa tarkoittavat samaa asiaa.

sitoo yleisesti jo panttaussitoumuksen myötä, mikäli luvanhaltijalla tai sen puolesta toimivalla on ollut tällainen määräämisoikeus.⁵¹

KaivosA 28.2 §:ssä säädetään kirjallisesta panttaussitoumuksesta, joka tulee toimittaa osana panttausilmoitusta kaivosviranomaiselle. Koska oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin vakiintuneesti katsottu, että irtaimen omaisuuden panttausta koskevat muotovaatimukset (lähinnä KK 10:1.1) ovat ainoastaan ohjeellisia,⁵² on nähdäkseni perusteltua katsoa, että myös osapuolia sitova kaivospanttioikeuden panttaussitumus voi olla paitsi kirjallinen niin myös suullinen sekä myös periaatteessa konkludenttinen eli hiljainen. Ilmoituksen tekijän tulee kuitenkin olla luvanhaltija tai sen puolesta toimiva henkilö (arg. KaivosL 174.1 §). Käytännössä panttaussitumus tulee antaa kirjallisena, jotta luvanhaltija voi toimittaa sen jäljennöksen KaivosA 28.2 §:n mukaisesti kaivosviranomaiselle panttausilmoituksen yhteydessä.

Pantinsaaja, joka on myös kauppakaassa tarkoitettu luotonantaja, on ennen panttaussitoumusta velvollinen antamaan luvanhaltijalle KK 10:14.1:ssä tarkoitetut tiedot. Tietojen antamatta jättämisellä ei ole suoranaisesti vaikutusta panttioikeuden sitovuuteen, mutta KK 10:14.2:n nojalla luvanhaltijan vastuuta voidaan tällöin sovitella.⁵³

⁵¹ Panttaussitoumuksen osalta samoin HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 174 §. Tahdonilmaisuperusteisen panttauksen arviointiin liittyy lukuisia mielenkiintoisia erityiskysymyksiä (kuten kysymys panttauksesta yksi- tai kaksipuolisena oikeustoimena), joihin ei ole mahdollista syventyä tässä yhteydessä. Ks. tarkemmin *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 62–74. Vrt. *Havansi 1992*, s. 96–112, joka vastoin Teporan, Kaiston ja Hakkolan kantaa jäsentää panttauksen kaksipuoliseksi oikeustoimeksi ja edellyttää osana tehokkaan panttioikeuden perustamista myös pantinsaajan hyväksyvää tahdonilmaisua.

⁵² *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 82 ja *Havansi 1992*, s. 98–99.

⁵³ Tutkimustehtävän mukaisesti tutkielman ulkopuolelle on rajattu toisen velasta annettuihin panttioikeuksiin ja muihin esinevakuusoikeuksiin liittyvät erityiskysymykset. Todettakoon kuitenkin, että viimeksi mainittuja koskien TakausL 12.1-2 § velvoittaa antamaan luvanhaltijalle tietyt tiedot ja ilmoittamaan tietyistä seikoista ennen panttaussitoumusta. Säännösten rikkominen voi TakausL 12.3 §:n nojalla johtaa panttivastuun sovitteluun.

3.3 Sivullisia sitova panttioikeus

3.3.1 Yleistä

Uuden kaivoslainsäädännön tarkoituksena on, että kaivospanttioikeuteen liittyvät sivullissuojakysymykset ratkaistaan esineoikeuden yleisten oppien mukaisesti, mikäli uudesta kaivoslaista tai -asetuksesta ei muuta johdu.⁵⁴ Vaikka kaivoslainsäädännön esitöissä ei olekaan tällaista viittausta, kaivospanttioikeuden sivullissuojakysymyksiä ja niihin liittyviä yleisiä oppeja täytyy nähdäkseni lähestyä soveltamalla joko analogisesti KK 11:4:n ja 12:4:n säännöksiä tai niiden ilmentämiä periaatteita.⁵⁵

Kuten edellä on esitetty, luvanhaltijan tulee KaivosL 174.2 §:n ja KaivosA 28 §:n mukaisesti toimittaa kaivosviranomaiselle kirjallinen ilmoitus panttauksesta. Tällainen ilmoitus täyttää vaatimuksen esineoikeudellisesta julkivarmistuksesta, jonka myötä panttioikeus sitoo luvanhaltijan velkojia⁵⁶ ja muita sivullisia. Asia voidaan ilmaista myös esimerkiksi niin, että kaikkien panttioikeuden syntymisen kannalta merkityksellisten seikkojen ollessa käsillä panttioikeuden haltijalla on täysin kehittynyt panttioikeus, johon eivät vaikuta esimerkiksi myöhemmät luovutukset, panttauksset tai muut määräämistoimet (disponoinnit).⁵⁷ Edellä esitettyä on kuitenkin vielä syytä tarkentaa muiden sivullisten kuin luvanhaltijan velkojien osalta.⁵⁸

⁵⁴ HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 174 §.

⁵⁵ KK 11:4 ja 12:4 soveltuvat vakiintuneen tulkinnan mukaan niin sanottuihin tavanomaisiin irtaimiin esineisiin, joiden osalta keskeiset oikeusvaikutukset kytketään asianomaisen esineen hallintaan. Kaivospanttioikeuden kohteena olevissa oikeuksissa taas on kysymys niin sanotuista aineettomista esineistä (oikeuksista). Nähdäkseni KK 11:4:n ja 12:4:n voidaan kuitenkin katsoa ilmentävän myös yleisemmin sivullissuojakysymyksiin liittyviä yleisiä periaatteita, joita voitaneen soveltaa myös kaivospanttioikeuteen. Esim. *Tammi-Salminen 2001*, s. 217–220 on Simo Zittingiin ja Leena Kartioon tukeutuen katsonut KK 11:4:n ja 12:4:n ilmentävän yleistä periaatetta vilpittömässä mielessä olevan sekunduksen suojasta ja todennut, että ratkaisun johtaminen säännösten analogisesta soveltamisesta tai niiden ilmentämisestä periaatteista ei eroa toisistaan kovinkaan paljon.

⁵⁶ Tarkalleen ottaen puhuminen sitovuudesta suhteessa luvanhaltijan velkojiin on myös eräänlainen yksinkertaistus ja vain yksi vaihtoehtoinen jäsennostapa. Esimerkiksi *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 142 käyttävät yleisesti ilmaisua, jonka mukaan täysin kehittynyt panttioikeus tuottaa pantinhaltijalle hyvän oikeusaseman pantinantajan ulosmittaus- ja konkurssitilanteissa. Tällainen asema ilmenee lähinnä konkurssi- ja insolvenssilainsäädännön säännöksistä.

⁵⁷ *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 62–74.

⁵⁸ Tutkimustehtävän mukaisesti tutkielmassa ei käsitellä tarkemmin sitä, millaiseksi kaivospanttioikeuden haltijan asema muodostuu esimerkiksi ulosmittaessa asianomainen panttioikeuden alainen lupaan perustuva oikeus toisen velkojan saatavasta. Yleisesti edellisessä virkkeessä mainitusta kysymyksestä ks. esim. *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 208–261.

3.3.2 Suoja myöhempiä määräämistoimia vastaan

Huolimatta KaivosL 174.1 §:n sanamuodosta (”panttioikeus tulee voimaan”), uuden kaivoslainsäädännön ja siihen perustuvan panttioikeuden täytyy katsoa ilmentävän esineoikeudessa lähtökohtaisesti sovellettavaa *aikaprioriteettia*, jonka mukaisesti *lähtökohtaisesti* jo osapuolten kesken sitovasti perustettu panttioikeus sitoo mahdollisia myöhempiä luovutuksen- ja pantinsaajia sekä muiden määräämistoimien vastaanottajia.⁵⁹ Myöhempien määräämistoimien vastaanottajat voivat kuitenkin saada hyväkseen *ekstinktion*, jonka nojalla aikaprioriteetti ei sido niitä. Kaivospanttioikeuden tapauksessa ekstinktion saaminen edellyttää nähdäkseni KK 11:4:stä ja 12:4:stä ilmenevien periaatteiden mukaisesti, että (i) myöhemmästä määräämistoimesta tehdään ennen kaivospanttioikeutta kaivoslainsäädännön mukainen ilmoitus kaivosviranomaiselle ja että (ii) myöhemmän määräämistoimen vastaanottaja on perustellussa vilpittömässä mielessä aiemmasta kaivospanttioikeudesta.⁶⁰ Myöhemmän kaivospanttioikeuden saaja voi saada vastaavin edellytyksin ekstinktion aiemmasta oikeudesta.⁶¹ Vaikka luovutustapauksissa nimenomaan aiemman luvanhaltijan ja panttaustapauksissa luvanhaltijan (eikä luovutuksen- tai vastaavasti pantinsaajan) tulee KaivosL 73.2 §:n ja vastaavasti 174.2 §:n nojalla ilmoittaa asianomaiseen lupaan perustuvien oikeuksien luovutuksesta tai vastaavasti panttauksesta kaivosviranomaiselle, tämä ei estäne mahdollisuutta ekstinktion saamiseen.

⁵⁹ Muun muassa *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 143–147 katsovat aikaprioriteetin olevan luonteva lähtökohta, josta poikkeaminen edellyttää erityisiä perusteita. Esimerkiksi huolimatta TavaramerkkiL 33.3 §:n sanamuodosta (”panttioikeutta ei synny, ennen kuin merkintä on tehty”) säännöksen täytyy heidän mukaansa katsoa ilmentävän aikaprioriteettia, jonka mukaisesti aiemmin osapuolten kesken sitovasti perustettu panttioikeus lähtökohtaisesti sitoo myös mahdollisia myöhempiä määräämistoimien vastaanottajia.

⁶⁰ Ekstinktion edellytyksistä yleisesti ks. *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 148–152 ja 160–161.

⁶¹ *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 160, 161 ja 169–170 ovat toisaalta katsoneet, että yleisesti myöhemmän panttioikeuden saaja ei saatuaan tietää aiemmasta määräämistoimesta välttämättä voisi tehdä omaa suoritustaan pantinantajalle luottaen siihen, että hän saa aiempaa luovutuksen- tai pantinsaajaa paremman oikeuden asianomaiseen irtaimeen esineeseen (tai tarkemmin sen omistusoikeuteen). Toisaalta jos myöhemmän panttioikeuden saajan voidaan katsoa velvoittautuneen omaan suoritukseensa (yleensä luottovaluutan antaminen) vain sillä edellytyksellä että hän saa mainitun panttioikeuden, edellä todettu ei soveltuisi. Tämä on nähdäkseni perusteltu tulkinta, joka lähtee viimeaikaisessa oikeuskirjallisuudessa puolletusta ajatuksesta, jonka mukaan tietoisuus aiemmasta oikeudesta voi olla sitovuusperuste, mutta toisaalta huomioi kokonaisarvioinnissa myös myöhemmän panttioikeuden saajan perustellut oikeusturvaodotukset.

Ekstinktion saamisen edellytyksenä on siis ensinnäkin, että luvanhaltija tekee myöhemmästä oikeudesta kaivoslainsäädännön mukaisen ilmoituksen kaivosviranomaiselle ennen aiempaa oikeutta koskevaa vastaavaa ilmoitusta. Toiseksi edellytyksenä on, että myöhemmän oikeuden vastaanottaja on perustellussa vilpittömässä mielessä aiemmasta oikeudesta. Perusteltu vilpittömän mieli (”ei tiennyt eikä pitänyt tietää”) viittaa myöhemmän oikeuden vastaanottajan selonottovelvollisuuteen, jonka täytyy tässä yhteydessä katsoa sisältävän ainakin perehtymisen kaivosviranomaiselta saataviin tietoihin sen varmistamiseksi, että määräämistoimen tekijä on tällaisten tietojen mukaan oikeutettu määräämään asianomaiseen lupaan perustuvista oikeuksista. KK 11:4:stä ja 12:4:stä oikeuskirjallisuudessa esitetyn tulkinnan⁶² mukaisesti myöhemmän määräämistoimen vastaanottajan tulisi olla perustellussa vilpittömässä mielessä aiemmasta oikeudesta vielä tehtäessä asianomaista ilmoitusta kaivosviranomaiselle.

3.3.3 Suoja toiselle kuuluvan oikeuden tapauksissa

Olen edellä esittänyt tulkintanani, että kaivospanttioikeuden sitovuutta suhteessa aiempiin tai myöhempiin oikeuksiin tulisi arvioida KK 11:4:stä ja 12:4:stä ilmenevien periaatteiden mukaisesti. Vastaavasti tulee nähdäkseni arvioida kaivospanttioikeuden saajan mahdollisuuksia saada niin sanottua *saantosuoja*a siinä tapauksessa, että pantinantaja ei ollutkaan oikeutettu määräämään asianomaiseen lupaan perustuvista oikeuksista sen vuoksi, että ne kuuluvat toiselle.

KK 11:4:n ja 12:4:n ilmentämiä periaatteita seuraten näkisin, että kaivospanttioikeuden saajan saantosuoja edellyttää seuraavaa: (i) pantinantaja on esiintynyt asianomaisen luvan haltijana, (ii) panttioikeudesta tehdään ennen luvan oikeaa haltijaa kaivoslainsäädännön mukainen ilmoitus kaivosviranomaiselle ja (iii) panttioikeuden saaja on perustellussa vilpittömässä mielessä siitä, että lupa kuuluu oikealle haltijalle. Vastaavasti kuin tarkasteltaessa suojaa myöhempiä määräämistöimiä vastaan, perusteltu vilpittömän mieli edellyttäneekin ainakin perehtymistä kaivosviranomaiselta saataviin tietoihin sen varmistamiseksi, että määräämistoimen tekijä

⁶² Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 150–151 sekä Tepora 2006, s. 185 ja 187 ja Kartio 2001, s. 272.

on tällaisten tietojen mukaan luvanhaltijan ominaisuudessa oikeutettu määräämään asianomaiseen lupaan perustuvista oikeuksista. Panttioikeuden saajan täytynee olla perustellussa vilpittömässä mielessä luvan kuulumisesta oikealle haltijalle vielä tehtäessä asianomaista ilmoitusta kaivosviranomaiselle. Panttisaantosuojan saaminen ei sen sijaan voine estyä RVA 11 §:n nojalla, sillä säännöstä sovelletaan sen sanamuodon ja vakiintuneen tulkinnan mukaan vain tavanomaisiin irtaimiin esineisiin.⁶³

Saantosuojan saamistapauksiin liittyen on vielä ratkaistava, voiko asianomaisen luvan niin sanottu oikea haltija halutessaan lunastaa lupaan perustuviin oikeuksiin kohdistuvan panttioikeuden haltijaltaan. KK 11:4:stä ja 12:4:stä ilmenevien periaatteiden nojalla oikealla haltijalla näyttäisi olevan tällainen lunastusoikeus. On kuitenkin varsin ongelmallista, että edellä mainitut säännökset vaikenevat täysin tarkemmista lunastuksen ehdoista. Keskeinen kysymys tähän liittyen kuuluu, tulisiko lunastuksen ehtojen heijastaa panttioikeuden arvoa (relevantiksi katsottuna ajankohtana) vai mahdollisesti niitä ehtoja, joilla lupaan perustuvat oikeudet on annettu pantiksi. Molempien tulkintavaihtoehtojen puolesta voidaan esittää oikeuspoliittisia argumentteja.⁶⁴

Nähdäkseni olisi kuitenkin vaihdannan intressiä silmällä pitäen perusteltua katsoa, että saantosuojan saamistapauksissa kaivospanttioikeuden lunastaminen voisi tapahtua vain niiden ehtojen mukaan, joista on sovittu panttauksen ja siihen tyypillisesti liittyvän luotonannon (tai muun vastaavan järjestelyn) yhteydessä. Muussa tapauksessa lunastusoikeus voisi aiheuttaa epävarmuutta siitä, tuottaako panttioikeus todella luotonantajille ja muille toimijoille heidän perustellusti odottamansa vahvan aseman. Tämä taas voisi johtaa luotonannon ehtojen tiukentumiseen tai vaikuttaa luottojen saatavuuteen.

⁶³ Säännös koskee sanamuotonsa mukaan esineen joutumista pois niin sanotulta oikealta omistajalta näpistämisen, varkauden, ryöstön tai kiristämisen vuoksi. Esimerkiksi arvopapereihin säännöstä ei kuitenkaan sovelleta, ks. esim. *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 166–167.

⁶⁴ *Havansi 1992*, s. 117–118 on ilman perusteluja katsonut yleisesti, että lunastussumman tulisi olla alempi panttivelan määrästä ja omaisuuden arvosta. Oikea omistaja ei olisi myöskään sidottu sovittuun luottoaikaan erääntymisehtoineen, vaan hän voisi lunastaa omansa välittömästi. KK 11:4:ssa ja 12:4:ssa tarkoitetun lunastusoikeuden sisältöä on pidetty yleisesti epäselvänä, ks. esim. *Kaisto 1997*, s. 155–156 viitattuine lähteineen.

3.4 Ilmoitusmenettelyn yksityiskohtaiset vaatimukset

3.4.1 Ensipanttaus

Luvanhaltijan tulee tehdä ensipanttioikeudesta kaivosviranomaiselle KaivosL 174 §:ssä ja KaivosA 28 §:ssä tarkoitettu panttausilmoitus. KaivosA 28.1 §:n mukaan panttausilmoituksen tulee sisältää vähintään seuraavat tiedot:

- 1) asianomaisen pantinantajan (luvanhaltija) ja pantinsaajan nimi ja kotipaikka sekä henkilötunnus, yritys- tai yhteisötunnus tai muu vastaava tunnus;
- 2) luvanhaltijan, hänen laillisen edustajansa tai asiamiehensä nimi, puhelinnumero sekä se postiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset saadaan lähettää;
- 3) tiedot kaivos- tai malminetsintäluvasta, johon perustuvaan kaivosmineraalien hyödyntämisoikeuteen tai vastaavasti etuoikeuteen ilmoitettava panttioikeus kohdistuu;
- 4) mikäli asianomaiseen kaivosmineraalien hyödyntämisoikeuteen tai vastaavasti etuoikeuteen kohdistuu tai ilmoitetaan kohdistuvaksi useampi panttioikeus, tiedot tällaisten panttioikeuksien keskinäisestä etusijasta;
- 5) mikäli asianomaiseen kaivosmineraalien hyödyntämisoikeuteen tai vastaavasti etuoikeuteen kohdistuu paremmalla etusijalla olevia panttioikeuksia, tieto siitä että luvanhaltija on ennen kaivosviranomaiselle tekemäänsä ilmoitusta kirjallisesti ilmoittanut kaikille paremmalla etusijalla olevien panttioikeuksien haltijoille kaivosviranomaiselle ilmoitettavasta panttioikeudesta; sekä
- 6) tarvittaessa tiedot ilmoitettavan panttioikeuden mukaisen panttivastuun rahamäärästä.

Luonnollisesti edellä esitetyt 4 ja 5 kohdat eivät sovellu silloin, kun asianomaiseen lupaan perustuviin oikeuksiin ei kohdistu muita panttioikeuksia kuin kaivosviranomaiselle ilmoitettava ensipanttioikeus.

KaivosA 28.2 §:n mukaan ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja luvanhaltijan tai ilmoituksen laatijan on se allekirjoitettava. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös kir-

jallisesta panttaussitoumuksesta tai vastaavasta asiakirjasta sekä muut tarpeelliset asiakirjat. Kirjallisen muodon vaatimus ei kuitenkaan edellytä välttämättä fyysisten asiakirjojen toimittamista. Ilmoituksen ja sen liitteet voi toimittaa kaivosviranomaiselle sekä fyysisinä asiakirjoina että faksikopioina tai SavL 9 §:ssä tarkoitettuna sähköisenä asiakirjana.⁶⁵

KaivosL 174.2 §:n ja KaivosA 29 §:n mukaan kaivosviranomaisen tulee antaa luvanhaltijalle todistus edellä mainitun ilmoituksen vastaanottamisesta. Sama todistus tulee lisäksi luvanhaltijan pyynnöstä antaa myös ilmoituksessa mainitulle pantinsaajalle, mikäli luvanhaltija on ilmoittanut pantinsaajan tai hänen laillisen edustajansa tai asiamiehensä postiosoitteen.

3.4.2 Jälkipanttaus

Luvanhaltijan tulee tehdä myös jälkipanttioikeudesta kaivosviranomaiselle KaivosL 174 §:ssä ja KaivosA 28 §:ssä tarkoitettu panttausilmoitus.⁶⁶ Kysymys on lainsäädäntöteknisesti poikkeuksellisesta ratkaisusta, sillä yleensä irtaimen omaisuuden jälkipanttioikeuden julkivarmistuksena on ilmoituksen tekeminen ensipanttioikeuden haltijalle. Esimerkiksi esineoikeuden yleisistä opeista ei seuraa kuitenkaan estettä uudessa kaivoslainsäädännössä valitulle julkivarmistustavalle, joka on sellaisenaan hyväksyttävä. KaivosA 28.1 §:n 5 kohta edellyttää, että luvanhaltija on ennen kaivosviranomaiselle jälkipanttioikeudesta tekemäänsä ilmoitusta kirjallisesti ilmoittanut kaikille ensipanttioikeuden haltijoille samasta oikeudesta.

Kaivosviranomaisen tulee KaivosL 174.2 §:n ja KaivosA 29 §:n mukaisesti antaa todistus myös jälkipanttausta koskevan ilmoituksen vastaanottamisesta.

Ensi- ja jälkipanttioikeuksien julkivarmistusten riippuvuus toisistaan on mielenkiintoinen erityiskysymys, josta on esitetty oikeuskäytännössä (erityisesti ratkaisu KKO 2005:131) ja -kirjallisuudessa erilaisia tulkintoja. Jälkipanttioikeudessa on kuitenkin lähtökohtaisesti kysymys itsenäisestä esinevakuusoikeudesta, joka mah-

⁶⁵ Kaivosasetusta koskeva arviomuistio (Yksityiskohtaiset perustelut, 28 §).

⁶⁶ Tämä lähtökohta ilmenee myös hallituksen esityksestä (HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 174 §).

dollistaa suorituksen saamisen pantatusta omaisuudesta huolimatta esimerkiksi mahdollisesta ensipanttioikeuden sitomattomuudesta.⁶⁷ Kaivospanttioikeuden tapauksessa julkivarmistusten ajalliseen ulottuvuuteen ei muutenkaan liity samankaltaista kysymyksenasettelua kuin vaikkapa tavanomaisten irtainten esineiden panttauksessa, sillä sekä kaivosensipanttioikeuden että -jälkipanttioikeuden julkivarmistus tapahtuu samalla tavoin kaivosviranomaiselle tehtävällä ilmoituksella.

Tulkintani on, että kaivosjälkipanttioikeuden tai -oikeuksien sitovuus ei ole yleisesti riippuvainen kaivosensipanttioikeuden sitovuudesta. Keskenään kilpailevien oikeuksien kollisioita silmällä pitäen hallituksen esityksessä on todettu, että useamman panttioikeuden keskinäinen etuoikeus määräytyisi yleensä sen ajankohdan mukaan, jolloin panttausilmoitus kaivosviranomaiselle on tehty.⁶⁸ Tältä osin viitataan edellä luvussa III.3.4.1 esittämääni.

3.4.3 Etusijasta sopiminen

Hallituksen esityksen mukaan uuden kaivoslainsäädännön tulisi mahdollistaa kaivospanttioikeuksien keskinäisestä etusijasta sopiminen.⁶⁹ Tällainen sopiminen ei voi kuitenkaan luonnollisesti heikentää paremmalla keskinäisellä etusijalla olevien panttioikeuksien haltijoiden asemaa ilman heidän suostumustaan.

Viitatussa hallituksen esityksen kohdassa on ilmeisesti pidetty silmällä lähinnä tilanteita, joita olen käsitellyt edellä luvussa III.3.3.2. Kysymys on tällöin keskenään kilpailevien oikeuksien kollisiosta, jossa ekstinktion saaminen on lähtökohtaisesti riippuvainen panttausilmoitusten tekemisen ajankohdista ja myöhemmän panttioikeuden saajan vilpittömästä mielestä aiempaa panttioikeutta koskien. Mikäli osapuolet ovat kuitenkin sopineet panttioikeuksien keskinäisestä etusijasta toisin, täytyy tämä ottaa myös esineoikeudellisen arvioinnin lähtökohdaksi. Ilmoitusajankohdista riippumatta myöhemmän panttioikeuden saaja saa paremman etuoikeuden kuin aiemman panttioikeuden saaja, mikäli tästä on sovittu osapuolten kesken.

⁶⁷ Samoin esimerkiksi *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 74–75.

⁶⁸ HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 174 §.

⁶⁹ Mts.

Toisaalta panttioikeuksien etusijasta sopiminen voidaan ymmärtää myös jo julkivarmistettujen kaivospanttioikeuksien keskinäisestä etusijasta määräämisestä. Koska tällainen sopiminen voidaan oikeusvaikutuksiltaan rinnastaa (muuhun) panttioikeudesta määräämiseen, se ei edellytä luvanhaltijan suostumusta tai muuta myötävaikutusta.

3.4.4 Puutteellisiin ilmoituksiin liittyvät oikeusvaikutukset

KaivosA 28 §:ssä säädetään varsin yksityiskohtaisista panttausilmoitusten sisältövaatimuksista. Tämä herättää kysymyksen siitä, mitä oikeusvaikutuksia tulisi liittää ilmoituksiin jotka eivät täytä tällaisia vaatimuksia joiltain osin.

Vaikka kaivos- tai muussa lainsäädännössä ei käsitellä asiaa, on nähdäkseni perusteltua katsoa, että halutut oikeusvaikutukset tulisi liittää sellaisiin ilmoituksiin, joissa ainakin luvanhaltija sekä panttioikeus ja sen saaja yksilöidään riittävällä tavalla. Esimerkiksi panttivastuun rahamäärän osalta lähtökohtana on, että rahamääräistä ylärajaa ei tarvitse välttämättä ilmoittaa, mikä ilmenee jo KaivosA 28.1 §:n 6 kohdan sanamuodosta. Samoin täytynee arvioida esimerkiksi erilaisia varsin teknisiä vaatimuksia asianosaisten ja mahdollisten asiamiesten yhteystiedoista. Vaikka 28.2 §:n mukaan ilmoituksen tulisi olla luvanhaltijan tai ilmoituksen laatijan allekirjoittama, tämä vaatimus on nähdäkseni ainoastaan ohjeellinen ainakin siinä tilanteessa, että luvanhaltijan ilmoituksen tekemisen tarkoitus voidaan selvittää luotettavasti muulla tavoin.⁷⁰ Vaikka jo puutteellinen ilmoitus voi edellä esitetyllä tavalla saada aikaiseksi halutut (varallisuus oikeudelliset) oikeusvaikutukset, kaivosviranomaisen tulee HL 22 ja 33.1 §:n mukaisesti kehottaa luvanhaltijaa täydentämään puutteellista ilmoitustaan.

⁷⁰ Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2005:131 linjannut selkeysvaatimuksia, jotka VKL 3 luvun säännöksissä tarkoitettujen tavallisen velkakirjan panttausilmoituksen tulisi täyttää toivottujen oikeusvaikutusten aikaansaamiseksi. Ratkaisun mukaan tällaisesta panttausilmoituksesta tulisi käydä selkeästi ilmi ainakin panttauksen kohde ja ajankohta, pantinsaaja sekä se, että kyseessä on nimenomaan panttaus. Ratkaisu ei kuitenkaan suoraan sovellu kaivospanttioikeuden julkivarmistukseen.

4 Panttioikeuden siirto sekä pysyvyys eri tilanteissa

4.1 Panttioikeuden siirto

Yleisten varallisuus oikeudellisten periaatteiden mukaisesti kaivospanttioikeuden haltija voi määrätä panttioikeudestaan vapaasti ilman luvan haltijan, kaivosviranomaisen tai muiden suostumusta tai myötävaikutusta.⁷¹ Panttioikeuden luovutuksen- tai siirronsaajan ei tarvitse täyttää mitään kaivos- tai muuhun lainsäädäntöön perustuvia edellytyksiä.⁷²

Uudessa kaivoslainsäädännössä ei ole asetettu panttioikeuden luovutuksen- tai siirronsaajalle suoranaista velvollisuutta ilmoittaa panttisaannostaan kaivosviranomaiselle. Ilmoittaminen on kuitenkin monesti luovutuksen- tai siirronsaajan intressissä. KaivosA 30 §:n nojalla luovutuksen- tai siirronsaaja voi ilmoittaa itse saannostaan kaivosviranomaiselle. Ilmoituksen osalta tulee noudattaa soveltuvien osin KaivosA 28 §:ssä säädettyä.

4.2 Panttioikeuden pysyvyys eri tilanteissa

Kaivospanttioikeus on lähtökohtaisesti voimassa kuten kaivos- tai malminetsintä-lupa, johon perustuviin oikeuksiin panttioikeus kohdistuu. Luvan muuttaminen, peruuttaminen ja raukeaminen vaikuttavat pääsääntöisesti vastaavasti myös asianomaiseen panttioikeuteen. Tästä poiketen uudessa kaivoslaissa ja -asetuksessa on eräitä säännöksiä, joiden voidaan katsoa vaikuttavan myönteisesti kaivospanttioikeuden haltijoiden asemaan edellisessä virkkeessä mainituissa tilanteissa.

Uuden kaivoslain osalta tällaista tarkoitusta ilmentää ensinnäkin KaivosL 67.2 §, jonka mukaan luvan haltijan hakiessa malminetsintäluvan voimassaolon jatkamista 66 §:ssä säädetyllä tavalla jää muun muassa 174 §:n mukainen panttioikeus voi-

⁷¹ Samoin Kaivosasetusta koskeva arviomuistio (Yksityiskohtaiset perustelut, 30 §).

⁷² Mts. Kaivospanttioikeus samoin kuin muu panttioikeus tulee ymmärtää arvo-oikeudeksi, joka oikeuttaa haltijansa saamaan suorituksen pantatutusta omaisuudesta. Kaivospanttioikeuden saaja tai kulloinenkin haltija ei tule kuitenkaan asianomaisen luvan haltijaksi, ellei lupaa luovuteta sille KaivosL 73 §:n mukaisesti.

maan, kunnes hakemus on lainvoimaisesti ratkaistu. KaivosL 67.2 § soveltuu vastaavasti myös valtausoikeuden voimassaolon jatkamiseen (KaivosL 180.1 §).

Lisäksi KaivosA 32.1 §:n nojalla kaivosviranomaisen tulee viipymättä ilmoittaa tiedossaan oleville panttioikeuksien haltijoille vireille tulleista kaivos- tai malminetsintäluvan raukeamista, peruuttamista tai muuttamista koskevista asioista ja varata heille tilaisuus tulla kuulluksi, mikäli edellä mainitut panttioikeudet kohdistuvat tällaisiin lupiin perustuviin oikeuksiin. KaivosA 32.1 §:n nojalla taas tällaisen kaivos- tai malminetsintäluvan raukeaminen edellyttää kaikkien tiedossa olevien pantinhaltijoiden kirjallista suostumusta ja suostumusten liittämistä hakemukseen, mikäli luvanhaltija hakee itse raukeamista. KaivosA 32 §:n tarkoituksena on, että pantinhaltijoilla olisi mahdollisuus saada tieto heidän oikeusasemaansa vaikuttavista luvan muutoksista ja toiseksi käyttää heille lain ja sopimuksen mukaan kuuluvia oikeuksia. Samoin tarkoituksena on se, että luvanhaltija ei voisi omaloitteisesti esimerkiksi shikaaninomaisesti toimien hakea luvan raukeamista ja aiheuttaa näin samalla asianomaisen panttioikeuden tai -oikeuksien voimassaolon päättymisen.⁷³

Vaikka tämä ei ilmene uudesta kaivosasetuksesta tai sen esitöistä, tulee nähdäkseni KaivosA 32 §:tä samoin kuin kaikkia KaivosA 4 luvun säännöksiä aiemmin esittämilläni perusteilla soveltaa vastaavasti myös kaivos- ja valtausoikeuksiin sekä niihin liittyviin muutostilanteisiin.

KaivosL 70.1 §:n 2 kohdan mukaan lupaviranomainen voi peruuttaa malminetsintä- tai kaivosluvan silloin, kun luvanhaltija ei enää täytä luvan myöntämisen edellytyksiä. Hallituksen esityksessä⁷⁴ viitataan muun muassa KaivosL 31 §:ään, jonka 1 momentin 1 kohdassa asetetaan luonnollisia henkilöitä koskien vaatimus siitä, että asianomainen henkilö ei saa olla esimerkiksi konkurssissa. Oikeushenkilöiden osalta vastaavaa nimenomaista vaatimusta ei ole. Tästä huolimatta lienee sinänsä selvää, että konkurssissa olevat tai varattomat oikeushenkilöt tai luonnolli-

⁷³ Kaivosasetusta koskeva arviomuistio (Yksityiskohtaiset perustelut, 32 §).

⁷⁴ HE 273/2009 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, Kaivoslaki 70 §.

set henkilöt eivät lähtökohtaisesti täytä luvanhaltijalle KaivosL 31 §:ssä asetettuja edellytyksiä.

Tästä täytyy kuitenkin erottaa se, millä edellytyksillä luvan peruuttaminen voi loppujen lopuksi tulla kyseeseen. Ilman nimenomaisen normin tukeakin esimerkiksi luvanhaltijan konkurssiin asettamisen ei tulisi nähdäkseni välittömästi johtaa luvan peruuttamiseen, vaan kaivosviranomaisen tuli varata luvanhaltijan konkurssipesälle kohtuullinen aika sen selvittämiseksi, voidaanko toimintaa jatkaa kaivoslainsäädännön edellyttämällä tavalla tai asianomainen lupa mahdollisesti luovuttaa KaivosL 73 §:n mukaisesti kolmannelle. Sama soveltuu muun muassa luvanhaltijaa koskevan yrityssaneerausmenettelyn aloittamiseen. Pantinhaltijan perustellut oikeusturvaodotukset huomioiden tämä vaatimus nähdäkseni korostuu, mikäli asianomaiseen lupaan perustuviin oikeuksiin kohdistuu kaivospanttioikeus.

5 Panttioikeuden realisointi

5.1 Yleisiä lähtökohtia

Kaivos- tai muu lainsäädäntö ei sisällä nimenomaan kaivospanttioikeuden realisointia koskevia säännöksiä, minkä vuoksi realisointiin tulee soveltaa yleisiä säännöksiä ja periaatteita.

Keskeinen kysymys kaivospanttioikeuden realisointiin liittyen on, onko pantinhaltijalla oikeus omatoimiseen realisointiin siten, että hän voi luovuttaa pantatut oikeudet vastiketta vastaan kolmannelle. Omatoiminen realisointi voisi perustua lähinnä KK 10:2:ään, jota sovelletaan yleisesti erilaisiin sekä hallintaan perustuviin että hallinnattomiin panttioikeuksiin.⁷⁵

⁷⁵ KK 10:2:n sanamuodosta ei tosin pysty päättämään yksiselitteisesti, mihin panttioikeuksiin sitä tulisi tavanomaisten irtainten esineiden panttioikeuksien lisäksi soveltaa. *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 185–186 katsovat kuitenkin, että erityisten vastasyiden puuttuessa yleisenä lähtökohtana voidaan pitää, että pantinhaltijalla on KK 10:2:n nojalla oikeus itsenäiseen panttirealisaatioon. Heidän mukaansa tämä koskee muun muassa tavanomaisiin irtaimiin esineisiin, arvopapereihin, arvo-osuuksiin sekä patenteihin ja muihin teollisoikeuksiin kohdistuvia panttioikeuksia, mutta ei kuitenkaan erilaisia kiinnityksiä.

Ottaen huomioon, että kaivospanttioikeudessa on kysymys panttausilmoitukseen perustuvasta irtaimen omaisuuden panttioikeudesta ja nimenomaista kieltävää normia ei ole, kaivospanttioikeuden omatoiminen realisointi KK 10:2:n nojalla on nähdäkseni mahdollista. Toisaalta pantinhaltija voi toteuttaa realisoinnin myös ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä, jolloin ulosottomies huolehtii joko suoritustuomion tai niin sanotun hypoteekkituomion (jossa asianomainen velvoite määrätään suoritettavaksi pantatusta omaisuudesta) perusteella asianomaisten lupien tai oikeuksien ulosmittauksesta ja pääsäännön mukaan myös myynnistä. Koska jälkimmäinen vaihtoehto on kuitenkin yleensä pantinhaltijan kannalta käytännössä vähemmän tarkoituksenmukainen ja siten vähämerkityksisempi, tarkastelen seuraavaksi vain omatoimiseen panttirealisaatioon liittyviä kysymyksiä.

Kaivospanttioikeuden haltijalla on samoin kuin muillakin pantinhaltijoilla KonkL 17:11:n mukainen panttiseparatistin asema, joka lähtökohtaisesti mahdollistaa panttioikeuden omatoimisen realisoinnin luvanhaltijan konkurssista huolimatta. Oikeutta rajoittavat kuitenkin KonkL 17:12-14:n säännökset. Myös luvanhaltijan yrityksen saneerauksesta annetun lain mukainen yrityssaneeraus vaikuttaa kaivospanttioikeuden haltijan asemaan. Käsittelen tällaisia tilanteita jäljempänä lyhyesti ja vain välittömien kaivospanttioikeuden realisointiedellytysten kannalta.

5.2 Pantin realisointi konkurssin ja yrityssaneerauksen ulkopuolella

Yleisesti sekä ensi- että jälkipanttioikeuden haltija voivat realisoida panttioikeutensa omatoimisesti noudattaen KK 10:2:ssa sekä MyyntiL 4 ja 8-10 §:ssä säädettyä. Tällaiset säännökset on toisaalta vakiintuneesti ymmärretty tahdonvaltaisiksi sillä poikkeuksella, että KK 10:2 soveltuu pakottavasti yksinomaan tai pääasiallisesti pantinantajan asuntona käyttämän huoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin (arg. KK 10:2.3).⁷⁶ Tahdonvaltaisuus mahdollistaa säännöksistä poikkeamisen osapuolten välisellä sopimuksella. Yrityssaneeratuksessa sovitaan tyypillisesti siitä, että pantatun omaisuuden myynti voi tapahtua vapaasti pantinhaltijan määräämällä tavalla ja noudattamatta lain mukaisia ilmoituksia ja niihin liittyviä mää-

⁷⁶ Ks. esim. *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 188–190.

räaikoja. Tulee kuitenkin huomata, että MyyntiL 4 ja 8-10 §:stä poikkeaminen muiden oikeudenhaltijoiden (kuten jälkipanttioikeuksien haltijoiden) vahingoksi edellyttää, että myös he ovat antaneet suostumuksensa poikkeamiseen.

KK 10:2.1:n mukaan edellytyksenä realisoinnille on asianomaisen panttisaatavan erääntyneisyys maksettavaksi. Lisäksi pantinantajalle tulee saatavan erääntymisen jälkeen ilmoittaa, että jollei saatavaa makseta tietyn, vähintään yhden kuukauden pituisen ajan kuluessa ilmoituksesta, asianomainen omaisuus myydään. Kun ilmoituksessa mainittu aika on kulunut eikä saatavaa ole maksettu, pantinhaltija voi myydä omaisuuden. Saman pykälän 4 momentti ilmentää pantinhaltijan lojaliteettivelvollisuutta, ja sen mukaisesti omaisuutta myytäessä on otettava huomioon myös pantinantajan etu.

KK 10:2:n lisäksi täydentävänä sääntelynä tulee ottaa huomioon ensinnäkin MyyntiL 4 §, jonka nojalla mahdollisille muille myytävään omaisuuteen kohdistuvien oikeuksien haltijoille tulee ilmoittaa hyvissä ajoin myynnistä ja saatavan suuruudesta. Yrityskiinnitystä lukuun ottamatta pantinhaltijan tulisi ottaa selko sellaisista oikeuksista, joista viranomainen pitää rekisteriä joko viranomaiselta tai kyseisiä tietoja sisältävistä julkisista asiakirjoista. Omaisuutta myytäessä tulisi ottaa huomioon myös muiden oikeudenhaltijoiden edut (MyyntiL 8.1 §). Mahdollisesta omaisuuden huutokaupasta tulisi ilmoittaa hyvissä ajoin ennen sitä pantinantajalle ja muille oikeudenhaltijoille (MyyntiL 8.2 §). Ilmoitus katsotaan tehdyksi, kun se on lähetetty kirjatussa kirjeessä osoitteeseen, jonka asianomainen henkilö on antanut tai jonka pantinhaltija muuten tuntee (MyyntiL 9 §). Pantinhaltijalla on oikeus saada omaisuuden myyntihinnasta korvaus aiheutuneista myyntikustannuksista. Mahdollinen panttisaatavan ja kustannusten vähentämisen jälkeinen ylijäämä (joka ylittää kahdeksan euroa) tulee tilittää pantinantajalle, ellei jollain muulla henkilöllä (kuten jälkipanttioikeuden haltijalla) ole ylijäämään kohdistuvaa suoritussensantioikeutta (MyyntiL 10 §).

Soveltuvat säännökset ja osapuolten kesken tyypillisesti sovittavat ehdot mahdollistavat sen, että kaivospanttioikeuden haltija voi realisoida panttioikeutensa lähtökohtaisesti parhaaksi katsomallaan tavalla kuitenkin siten, että realisoinnissa

otetaan lojaliteettivelvollisuuden edellyttämällä tavalla huomioon myös luvanhaltijan ja mahdollisten jälkipanttioikeuksien haltijoiden edut.⁷⁷ Lisäksi OikTL 37 § edellyttää, että mahdollinen panttisaatavan ja realisointikulujen vähentämisen jälkeinen ylijäämä tulee tilittää tilanteesta riippuen joko luvanhaltijalle tai mahdolliselle seuraavaksi parhaalla keskinäisellä etusijalla olevalle jälkipanttioikeuden haltijalle. Ellei toisin ole sovittu, myös jälkipanttioikeuden haltija voi realisoida panttioikeutensa mahdollisista muista pantinhaltijoista riippumatta, mutta luonnollisesti tällöin ensipanttioikeus jää rasittamaan asianomaisia myytäviä oikeuksia.

Vaihtoehtoisia kaivospanttioikeuden realisointitapoja ovat muun muassa erilaiset huutokauppanenettelyt ja suorat myynnit kolmansille. Toteutustavalla ei ole lähtökohtaisesti merkitystä, kunhan sen voidaan katsoa olevan myös luvanhaltijan ja mahdollisten muiden oikeudenhaltijoiden intressissä. Lisäksi pantinhaltija voi myös lunastaa kaivospanttioikeuden alaiset oikeudet itselleen tilittämällä panttisaatavansa ja realisointikulujen vähentämisen jälkeisen ylijäämän luvanhaltijalle tai mahdollisille muille oikeudenhaltijoille.⁷⁸

Riippumatta valitusta realisointitavasta kaivospanttioikeuden alaisten oikeuksien luovutuksensaajan tulee kuitenkin KaivosL 73.1 §:n nojalla täyttää vastaavat vaatimukset kuin luvanhaltijalta kaivoslain mukaan edellytetään. Uraanin tai toriumin tuottamista koskevan kaivosluvan luovutuksensaajalla tulee lisäksi olla ydinenergiain (990/1987) mukainen lupa kaivostoimintaan. Siirtoa tulee hakea KaivosL 73.2 §:n ja KaivosA 33 §:n mukaisesti kaivosviranomaiselta, jonka tulee KaivosL 73.3 §:n mukaan hyväksyä siirto, ellei sen hylkääminen tule kyseeseen KaivosL 46.1

⁷⁷ Lojaliteettivelvollisuudesta yleisesti ks. esim. *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 60–61 ja 200–201.

⁷⁸ Yleisesti samoin *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 304–306. *Havansi 1992*, s. 407–408, joka käyttää tällaisesta lunastamisesta nimitystä itsekontrahointi, on pitänyt menettelyä lähtökohtaisesti sallittuna, mutta suhtautunut siihen pantinantajan oikeusturvaodotuksia silmällä pitäen epäillen. Hänen mukaansa ratkaisevaa on toisaalta pantinhaltijan maksaman lunastusvastikkeen määrän hyväksyttävyyys ja toisaalta se, että pantinantajalla on ollut etukäteistieto lunastusaikomuksesta ja siten mahdollisuus ostaa pantattu omaisuus itselleen. *Saramola 1997*, s. 58 ja 67 on taas katsonut, että pantinantajalle annettavan etukäteistiedon lisäksi tulisi yleisesti edellyttää omaisuuden tarjoamista yleisön ostettavaksi riittävässä laajuudessa ennen lunastamiseen ryhtymistä. Ks. myös *Bremer – Majamaa DL 2010*, s. 388–401, jotka käsittelevät artikkelissaan laajasti pantattujen osakkeiden lunastamisen edellytyksiä.

§:n 8 kohdan (malminetsintälupa ja valtausoikeus) tai KaivosL 48.1 §:n nojalla (kaivoslupa ja kaivosoikeus) nojalla.⁷⁹

5.3 Pantin realisointi luvanhaltijan konkurssissa

Luvanhaltijan asettaminen konkurssiin aiheuttaa KonkL 3:9.1:n mukaisesti siltä olevien saatavien erääntymisen. Poikkeuksena tästä pääsäännöstä ovat ehdolliset saatavat sekä muut samassa momentissa luetellut saatavat. Pantinhaltijalla on tällöin oikeus saada kaivospanttioikeuden arvosta määrä, jonka luvanhaltija olisi ollut velvollinen maksamaan, jos pantinhaltija olisi luvanhaltijan sopimusrikkomuksen perusteella eräännyttänyt velan (KonkL 17:10).

Kaivospanttioikeuden realisointi edellyttää kuitenkin, että pantinhaltija joko KonkL 12:6-7:n mukaisesti valvoo saatavansa tai esittää siitä KonkL 12:9:n mukaisesti selvityksen konkurssipesälle. Selvitys on esitettävä viimeistään valvontapäivänä tai, jos pantinhaltija sitä aikaisemmin ryhtyy realisointitoimiin, hyvissä ajoin ennen toimiin ryhtymistä. Jos realisointitoimiin on ryhdytty ennen konkurssin alkamista, saatava ja tiedot panttioikeudesta on ilmoitettava viipymättä konkurssin alettua (KonkL 12:9.1).

Kuten edellä on esitetty, panttiseparatistin asema mahdollistaa kaivospanttioikeuden haltijalle panttioikeuden omatoimisen realisoinnin. Realisoinnin edellytykset ilmenevät KonkL 17:11:stä ja rajoitukset 17:12-14:stä. Tulee huomata, että konkurssilain säännökset ovat luonteeltaan pakottavia, minkä vuoksi pantinhaltijan tulee noudattaa niitä riippumatta esimerkiksi siitä, mitä luvanhaltijan ja pantinhaltijan

⁷⁹ KaivosL 48.1 §:n mukaan ”[k]aivoslupaa ei saa myöntää, jos on painavia perusteita epäillä, että hakemuksen käsittelyn yhteydessä ilmenneistä syistä hakijalla ei ole edellytyksiä tai ilmeisesti tarkoitustakaan huolehtia kaivostoiminnan aloittamisesta, taikka hakija on aikaisemmin olennaisesti laiminlyönyt tähän lakiin perustuvia velvollisuuksia. Laiminlyöntien olennaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti laiminlyöntien suunnitelmallisuus, niiden kesto ja toistuvuus sekä laiminlyönneistä aiheutuneiden vahinkojen määrä”. KaivosL 46.1 §:n 8 kohta sisältää asiallisesti ottaen samansisältöisen malminetsintälupaa koskevan säännöksen. Arvioinnissa täytyy huomioida myös muun muassa uuden kaivoslain yleisiin periaatteisiin (6.1 §:n 1 kohta) kuuluva tavoite, jonka mukaan käytettävissä tulisi olla toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden tarpeellinen asiantuntemus ja muutoin riittävät edellytykset. Toisaalta tällaisten edellytysten täyttymistä tulee luonnollisesti arvioida objektiivisesti ja luovutuksensaajan hallinnolliset ja muut oikeusturvatakeet huomioiden.

kesken on sovittu panttioikeuden realisoinnista. Konkurssista huolimatta kaivospanttioikeuden realisoinnissa tulee lisäksi noudattaa edellä käsiteltyjä KaivosL 73 §:n ja KaivosA 4 luvun säännöksiä.

Konkurssilain mukaan pantinhaltijan tulee ennen realisointia ensinnäkin ilmoittaa konkurssipesän pesänhoitajalle saatavansa niin kuin KonkL 12 luvussa säädetään. Pantatun omaisuuden myynnissä tulee ottaa huomioon myös konkurssipesän edut (KonkL 17:11.1). Pantinhaltijan tulee lisäksi hyvissä ajoin ennen myyntiä ilmoittaa pesänhoitajalle omaisuuden myyntitapa sekä myynnin aika ja paikka. Pantinhaltijan on myös viivytyksettä annettava konkurssipesälle tilitys myynnistä ja myyntihinnan käyttämisestä sekä luovutettava mahdollinen ylijäämä konkurssipesälle (KonkL 17:11.2). Konkurssipesällä on KonkL 17:12:n mukaisin edellytyksin oikeus tilapäisesti ja kertaluonteisesti kieltää pantinhaltijaa ryhtymästä toimiin panttioikeuden realisoinniseksi tai tällaisten toimien jatkamiseksi. Konkurssipesä voi myös toisaalta tietyin edellytyksin tuomioistuimen luvalla myydä pantatun omaisuuden itse (KonkL 17:13) tai hakea sen myyntiä ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä (KonkL 17:14).

5.4 Luvanhaltijan yrityssaneerauksen vaikutus pantin realisointiin

Yrityksen saneerauksesta annettu laki mahdollistaa lähtökohtaisesti taloudellisiin vaikeuksiin ajautuneen luvanhaltijan saneerausmenettelyn jatkamiskelpoisen yritystoiminnan tervehdyttämiseksi taikka sen edellytysten turvaamiseksi ja velkajärjestelyjen aikaansaamiseksi (YrSanL 1.1 §), ellei samaan lakiin perustuvia esteitä menettelylle ole. Saneerausmenettelyn aloittamisella ja toteuttamisella on yleisesti suuri merkitys myös kaivospanttioikeuden haltijalle.

Tuomioistuimen päätös saneerausmenettelyn aloittamisesta aiheuttaa muun muassa kaikkia YrSanL 3.1 §:n 5 kohdassa tarkoitettuja saneerausvelkoja (kohdassa luetelluin poikkeuksin kaikki ennen saneeraushakemuksen vireilletuloa syntyneet velat) koskevan maksu- ja vakuudenasettamiskiellon (YrSanL 17-18 §), perintäkiellon (YrSanL 19-20 §) ja ulosmittauskiellon (YrSanL 21 §). Tällaiset kiellot ovat

voimassa saneerausohjelman vahvistamiseen asti, minkä jälkeen ohjelma lähtökohtaisesti määrittelee saneerausvelkojen ja muiden oikeussuhteiden ehdot vastaisuudessa. Myös kaivospanttioikeuden haltijan oikeus suoritukseen määräytyy lähtökohtaisesti saneerausohjelman mukaisesti, eikä hänellä ole itsenäistä panttioikeutensa realisointioikeutta.

Kaivospanttioikeuden haltijan suorituksensaantioikeus on olennaisesti riippuvainen siitä, katsotaanko sen saatavan olevan YrSanL 3.1 §:n 7 kohdassa tarkoitettua vakuusvelkaa vai muuta tavallista velkaa. Erottelun merkitys perustuu hieman yksinkertaistaen siihen, että tavallisesta velasta poiketen vakuusvelan pääomaa ei voida saneerausohjelmassa alentaa, vaikka myös vakuusvelkaa koskien on mahdollista tehdä YrSanL 44 ja 45 §:n mukaisesti eräitä luvanhaltijalle edullisia muutoksia.

Julkivarmistetussa kaivospanttioikeudessa on lähtökohtaisesti kysymys YrSanL 3.1 §:n 7 kohdassa tarkoitettua ”tehokkaasta esinevakuusoikeudesta”, mutta panttioikeuden haltijan saatava on vakuusvelkaa vain siltä osin kuin kaivospanttioikeuden arvo saneerausmenettelyn alkaessa olisi riittänyt kattamaan saatavan määrän rahaksimuuttokustannusten ja paremmalla etuoikeudella suoritettavien saatavien vähentämisen jälkeen. Loppuosa kaivospanttioikeuden haltijan saatavasta on tavallista velkaa. Yrityksen saneerauksesta annettua lakia koskevan hallituksen esityksen⁸⁰ ja oikeuskirjallisuuden vakiintuneen tulkinnan⁸¹ mukaan panttioikeuden arvo tarkoittaa tässä yhteydessä sen todennäköistä realisointiarvoa saneerausmenettelyn aloittamisen ajankohtana. Panttioikeuden arvon määrittelyssä tulee pitää lähtökohtana sen normaalia tai, jos näitä on useita, todennäköistä realisointitapaa. Koska kaivospanttioikeuden tapauksessa omatoimista realisointia KK 10:2:n nojalla tulee pitää yleisesti enemmän pantinhaltijan edun mukaisena ja siten todennäköisempänä kuin ulosottokaaren mukaista realisointia, arvon määrittelyssä tulee nähdäkseni ottaa lähtökohdaksi ensin mainittu vaihtoehto.

⁸⁰ HE 182/1992 vp., Laki yrityksen saneerauksesta, Yksityiskohtaiset perustelut 3 §.

⁸¹ Ks. esim. *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 268–269 viitattuine lähteineen.

YrSanL 45.2 §:n mukaan saneerausohjelman mukainen velkajärjestely ei vaikuta velkojan esinevakuusoikeuden pysyvyyteen tai sisältöön. Säännös on kuitenkin vaikeasti tulkittavissa muun muassa niissä tilanteissa, joissa pantattu omaisuus luovutetaan ohjelman vastaisesti kolmannelle. Olisi mahdollista katsoa, että pantinhaltijan oikeusasema määräytyisi kaikissa tilanteissa saneerausohjelman mukaan, jolloin ohjelmassa vahvistetut (velalliselle edulliset) muutokset velkasuhteiden sisältöön sitoisivat pantinhaltijaa myös edellä mainituissa tilanteissa.

Toisaalta korkein oikeus on yksityishenkilön velkajärjestelyä koskevassa ratkaisussaan KKO 2006:14 katsonut, että panttioikeus vapautuu vasta kun maksuohjelma on päättynyt ja edellyttäen, että velallinen on noudattanut sitä. Mikäli tällaista tulkintaa sovellettaisiin luvanhaltijan yrityssaneeraukseen ja kolmannelle luovutettuihin kaivospanttioikeuden alaisiin oikeuksiin, pantinhaltija voisi saada suorituksen kaivospanttioikeudesta riippumatta saneerausohjelman ehdoista. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin esitetty erilaisia tulkintoja edellä tässä kappaleessa mainitun ratkaisun ilmentämien oikeusohjeiden soveltumisesta yrityssaneeraustilanteisiin, eikä oikeustilaa voida pitää tältä osin selvänä.⁸²

6 Eräitä käyttömahdollisuuksia

Kaivospanttioikeutta voi hyödyntää lukuisissa käytännön tilanteissa, joista esitän seuraavassa kaksi esimerkkiä.

Kuten edellä on esitetty, vuoden 1965 kaivoslain nojalla valtaus- ja kaivosoikeudet ja muutokset niiden haltijoissa tuli merkitä valtauskirjaan ja vastaavasti kaivoskirjaan (VKaivosL 13 ja 42 §). Valtaus- ja kaivosoikeuksien käyttäminen oli lähtökohteisesti sidottu niistä annettuihin kirjoihin. Esimerkiksi yhteisyritysmalleihin (joint venture) perustuvissa malminetsintähankkeissa oli tämän vuoksi aiemmin tavanomaista, että malminetsintää harjoittava ja valtausoikeuden omistava yhtiö (niin sanottu junior-yhtiö) ja toiminnan rahoittava yhtiö (niin sanottu major-yhtiö) sopivat niin sanotusta escrow-järjestelystä, jossa ulkopuolinen escrow-agentti säilytti

⁸² Ks. esim. *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 272–273 viitattuine lähteineen.

valtauskirjoja molempien osapuolten toimeksiannosta ja oli tietyin ennalta määrättyin edellytyksin velvollinen luovuttamaan ne toiselle osapuolelle. Uusi kaivoslaki ei enää mahdollista valtaus- tai kaivoskirjojen tai vastaavien todistusten antamista, mutta käytännössä hyvin pitkälti samanlaiset oikeusvaikutukset on yleensä mahdollista saada aikaiseksi sillä, että junior-yhtiö panttaa asianomaiseen malminetsintälupaan perustuvat oikeudet major-yhtiölle tiettyjen velvoitteiden vakuudeksi.

Kaivoslupaan perustuvien oikeuksien panttaaminen puolestaan tulee yleensä ajankohtaiseksi haettaessa rahoitusta jo tuotantovaiheeseen edenneisiin kaivoshankkeisiin. Rahoittajapankki edellyttää osana antamaansa rahoitusta tyypillisesti sekä ensipanttioikeutta kaivoslupaan perustuviin oikeuksiin että niitä koskevaa (jälki)panttaamattomuussitoumusta (niin sanottu negative pledge -sitoumus). Jälkipanttioikeuden hyödyntäminen voi kuitenkin olla tarkoituksenmukaista ja myös rahoittajapankin kannalta hyväksyttävää esimerkiksi silloin, jos kaivoshanketta on tarkoitus rahoittaa sekä pankista että liikkeeseen laskettavista joukkovelkakirjalainoista saatavalla pääomalla. Tällöin voidaan sopia järjestelystä, jossa luvanhaltija antaa ensipanttioikeuden kaivoslupaan perustuviin oikeuksiin rahoittajapankille ja vastaavasti jälkipanttioikeuden joukkovelkakirjalainojen haltijoille (tai toisinpäin riippuen pankki- ja muun rahoituksen keskinäisestä suhteesta) vakuudeksi asianomaisista velvoitteista.

IV Muun kaivosomaisuuden vakuuskäyttö ja keskeisiä sivullissuojakysymyksiä

1 Yleistä

Malminetsintätoimintaan liittyvä muu kaivosomaisuus on tyypillisesti suhteellisen vähäistä ja koostuu lähinnä mahdollisista malminetsintäluvan mukaisista ja toimintaa palvelevista väliaikaisista rakennelmista ja laitteista asianomaisella maa-alueella. *Kaivostoiminnassa* muun kaivosomaisuuden määrä taas on tyypillisesti ainakin kaivoshankkeen edettyä tuotantovaiheeseen varsin huomattava. Kaivostoimintaan liittyvä muu kaivosomaisuus koostuu yleensä asianomaisen maa-alueen omistusoikeudesta tai alueeseen kohdistuvasta vuokra- tai käyttöoikeudesta, alueella sijaitsevista ja toimintaa palvelevista rakennuksista ja rakennelmista, KaivosL 133 §:ssä tarkoitetuista kaivoksen nostolaitoksesta ja muista kaivoksen laitteistoista ja laitteista sekä nostetusta (rikastamattomasta ja rikastetusta) malmista.

Uuden kaivoslain mukaiset nostolaitoksen ja kaivoksen laitteistojen ja laitteiden le-gaalimääritelmät ovat seuraavat:

Nostolaitoksella tarkoitetaan kaivoksessa eri tasojen välillä liikkuvaa henkilöiden tai tavaroiden kuljetukseen tarkoitettua kiinteästi asennettua laitetta, jolla kuorma konevoimalla kuljetetaan kuilussa johteita pitkin, ja siihen liittyviä apulaitteita sekä maanpintarakenteita (KaivosL 133.1 §). *Kaivoksen laitteistoilla ja laitteilla* tarkoitetaan nostolaitoksia, kaivoksessa kaivostoimintaa varten tarvittavia laitteita ja laitteistoja sekä kaivoksen toimintaan välittömästi liittyviä, maanpinnalla olevia koneita, laitteistoja ja laitteita sekä niiden yhdistelmiä (KaivosL 133.2 §).

Kuten jäljempänä tarkemmin ilmenee, vakuuskäytön kannalta käytännössä ratkai-sevaa on se, kuuluuko toiminnanharjoittajalle maakaaren mukaan *kiinnityskelpoi-sen kiinteistön tai sen määräalan omistusoikeus* tai samaan maa-alueeseen koh-distuva *kirjaamisvelvollisuuden alainen (kiinnityskelpoinen) vuokra- tai muu käyttöoikeus*. Maanomistajalla ei uuden kaivoslainsäädännön nojalla ole velvolli-suutta luovuttaa maa-alueensa omistusoikeutta taikka vuokra- tai käyttöoikeutta toiminnanharjoittajalle, vaan tällaisen omaisuuden saanto voi lähtökohtaisesti pe-

rustua vain vapaaehtoisuuteen.⁸³ Tulee myös huomata, että KaivosL 20 §:ssä tarkoitettussa kaivosalueunastusluvassa ei ole kysymys *oikeustoimella perustetusta* käyttöoikeudesta, joka olisi MK 14:1:n mukaisesti kirjaamiskelpoinen.⁸⁴ Mikäli vuokra- tai käyttöoikeus ei ole MK 14:1:n nojalla kirjaamiskelpoinen, ei se voi olla myöskään MK 14:2:n mukaisesti kirjaamisvelvollisuuden alainen ja siten kiinnityskelpoinen. Näin ollen vakuuskäyttö voi tulla kyseeseen vain asianomaisen maa-alueen omistusoikeuden taikka samaan alueeseen kohdistuvan oikeustoimi-perusteisen vuokra- tai käyttöoikeuden tapauksessa.

Maakaaren mukaan kiinnityskelpoisen omaisuuden tapauksessa myös asianomaisella maa-alueella sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien sekä koneiden ja laitteiden vakuuskäyttö voi olla järjestettävissä *kiinteistöpanttioikeuden* muodossa. Muussa tapauksessa asianomaisen irtaimeksi luettavan muun kaivosomaisuuden vakuuskäyttö tulee kyseeseen lähinnä vahvistamalla *yrittäjäkiinnitys* asianomaisen elinkeinonharjoittajan kiinnityskelpoiseen omaisuuteen. Periaatteessa irtaimen omaisuuden *erillispanttaus* voisi myös tulla kyseeseen. Viimeksi mainittuun vaihtoehtoon liittyy kuitenkin riski puuttuvasta sivullissitovuudesta, eikä se ole käytännössä yleensä rahoittajien kannalta toteuttamiskelpoinen.

Mikäli asianomainen irtain omaisuus tarvitaan toiminnan harjoittamiseen (kuten koneet ja laitteet) tai sitä ei voida muusta syystä (kuten nostettu malmi) antaa pantinsaajan haltuun, omaisuuden panttaaminen niin sanottuna *käteispanttina* ei ole käytännössä toteuttamiskelpoinen vaihtoehto, sillä pantinsaajalla ei olisi tällöin mahdollisuutta panttioikeutensa julkivarmistukseen. Kiinteistöpanttioikeutta ja yrityskiinnitystä lukuun ottamatta Suomen oikeus ei tunne hallinnattomia (kirjaamiseen perustuvia) panttioikeuksia tai kiinnityksiä, jotka soveltuisivat muuhun kaivosomaisuuteen. Myöskään esimerkiksi omaisuuden vakuusluovutus ei aiemmin esitetystä puuttuvasta sivullissitovuudesta johtuen käytännössä tule yleensä kyseeseen.

⁸³ Periaatteessa asianomaisen maa-alueen lunastaminen toiminnanharjoittajan toimesta voisi tulla kyseeseen yleisen lainsäädännön nojalla. LunastusL 4 §:n mukainen vaatimus yleisestä tarpeesta lunastuksen edellytyksenä ja lunastusmenettelyyn itseensä liittyvät seikat saattavat kuitenkin estää lunastamisen toteuttamisen.

⁸⁴ *Jokela – Kartio – Ojanen 2010*, s. 343–344 katsovat, että kirjaaminen voisi yleisesti perustua myös jonkin erityislain normeihin, jotka oikeuttaisivat kirjaamisen MK 14:1:ssä säädetyistä edellytyksistä riippumatta. Muun kaivosomaisuuden tapauksessa kirjaaminen ei tule kuitenkaan kyseeseen uuden kaivoslainsäädännön tai muun säädöksen normien nojalla.

2 Kiinteistöpanntioikeuden ja yrityskiinnityksen alainen omaisuus

2.1 Kiinteistöpanntioikeuden kohde ja perustaminen

Maakaaren mukainen kiinteistöpanntioikeus voi yleisesti kohdistua kiinteistöön ja muihin kiinnityskelpoisiin kohteisiin (MK 15:1.1 ja 15:2.1), joita ovat ensinnäkin määräosin omistetun kiinteistön määräosa ja muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva määräala edellyttäen, että niihin voidaan vahvistaa lainhuuto.⁸⁵ Tonttiin, johon kohdistuu rekisteröity tontinvuokraoikeus, ei saa kuitenkaan vahvistaa kiinnitystä (MK 16:1).

Toisaalta kiinnityskelpoisia kohteita ovat *maanvuokraoikeus ja muu toisen maahan kohdistuva määräaikainen käyttöoikeus, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.* Kysymys on toisin sanoen MK 14:2:ssa tarkoitetuista kirjaamisvelvollisuuden alaisista oikeuksista. Muut pelkästään MK 14:1:n nojalla kirjaamiskelpoiset vuokra- ja käyttöoikeudet sekä kokonaan kirjaamiskelvottomat oikeudet eivät voi olla kiinnityksen kohteena. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että vuokra- tai käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinnitys saadaan vahvistaa myös käyttöoikeuden määräosaan (MK 19:1.1).

Kiinteistön kiinnittämistä ja panttausta koskevia MK 16 ja 18 luvun säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan kiinnittämiseen ja panttaamiseen (MK 15:1). Vuokra- ja käyttöoikeuksien kiinnitykseen ja panttaukseen sovelletaan taas MK 19 luvun säännöksiä ja viittauksin soveltuvia kiinteistöjen vastaavia säännöksiä (MK 19:3). Muun kaivosomaisuuden tapauksessa kiinteistön määräosaan kohdistuva kiinteistöpanntioikeus ei ole yleensä käytännössä merkityksellinen.

⁸⁵ Yleensä mainittuihin kohteisiin voidaan hakea (ja saannon tapauksessa MK 11:1:n nojalla on yleisesti velvollisuus hakea) lainhuuto. Poikkeuksen muodostavat MK 11:4:ssä luetellut valtion metsämaa, suojelualue, lunastusyksikkö, yleisiin tarpeisiin erotettu alue, erillinen vesijättö, yleinen vesialue ja yleisen alueen omistusoikeus, joita ei kirjata lainhuutona. Saman säännöksen mukaan jos tällainen kiinteistö taikka sen määräosa tai määräala kuitenkin luovutetaan edelleen, saannolle on haettava lainhuuto. Ks. tarkemmin *Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 269.*

Malminetsintä- ja kaivostoimintaa silmällä pitäen olisi periaatteessa mahdollista, että toiminnanharjoittaja omistaisi asianomaisen kiinteistön tai sen määräalan sijasta ainoastaan määräosan samasta kiinteistöstä. Käytännössä tämä vaihtoehto ei kuitenkaan ole yleensä tarkoituksenmukainen ja edellyttäisi toiminnanharjoittajan ja rahoittajien näkökulmasta haluttujen oikeusvaikutusten aikaansaamiseksi kiinteistön hallinnasta ja käytöstä sopimista MK 14:3:ssa tarkoitettulla hallinjakosopimuksella.⁸⁶ Tämän vuoksi en käsittele jatkossa kiinteistön määräosan omistamiseen liittyviä vaihtoehtoisia vakuuskäytön tapoja. Esitetyt havainnot ovat kuitenkin luonnollisesti soveltuvien osin yleistettävissä myös kiinteistöjen määräosiin.

Kiinteistöpanntioikeuden perustaminen edellyttää (muiden kuin julkisoikeudellisten tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pantujen saatavien osalta) maakaaren mukaisen kiinnityksen vahvistamista kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen ja kiinnityksestä todistukseksi saadun panttikirjan luovuttamista pantinsaajalle saamisen vakuudeksi (MK 15:2.1).⁸⁷ Edellytyksenä on lisäksi pantinantajan pantinsaajalle antama panttaussitoumus, jonka sisällöstä säädetään MK 17:3:ssa.

Maakaaren sääntelyn lähtökohtana on, että (täysin kehittynyt) panttioikeus syntyy asianomaisen kiinnityksen vahvistamisen, panttaussitoumuksen ja panttivelkakirjan pantinsaajalle luovuttamisen jälkeen.⁸⁸ Tämä ilmenee panttivelkakirjan luovuttamisen osalta MK 17:2.1:stä ja muuten muista maakaaren normeista (erityisesti MK 15:2:sta ja 17:3:sta). Mikäli panttikirja on kuitenkin sivullisen hallussa, panttioikeus syntyy kun sivullinen on saanut panttauksesta tiedon kiinteistön omistajalta taikka kun pantinsaaja on esittänyt sivulliselle omistajan kirjallisen todistuksen panttauksesta. Edelleen jos panttikirja on kiinnityshakemuksessa määrätty annet-

⁸⁶ Ks. myös *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 128–130 yleisesti määräalaan ja määräosaan liittyvistä oikeudellisista haasteista kiinteistöpanntioikeuden kohteina.

⁸⁷ Muutetun MK 14:1.1:n (L 4.2.2011/96) sanamuoto mahdollistaa myös sen, että kirjallisen panttikirjan antamisen sijasta sähköinen panttikirja voidaan kirjata pantinsaajan nimiin. Lainmuutoksella on tarkoitus mahdollistaa niin sanottu sähköinen kiinteistönvaihdanta ja kirjaaminen, ja se tulee voimaan erikseen säädettävänä ajankohtana. Ks. tarkemmin HE 146/2010 vp., Esityksen pääasiallinen sisältö. Lainmuutoksella on muutettu myös monia muita muun muassa kiinteistöpanntioikeuteen liittyviä normeja, joita en kuitenkaan käsittele jäljempänä.

⁸⁸ Tulee huomata, että maakaareissa käytetty terminologia panttioikeuden perustamisen osalta poikkeaa muun muassa tässä tutkielmassa kaivospanntioikeuden osalta esitetystä. Maakaareissa panttioikeuden ”syntymisellä” tarkoitetaan täysin kehittyneen panttioikeuden käsilläoloa, mikä edellyttää muun muassa panttaussitoumusta, kiinnitystä ja lähtökohtaisesti panttikirjan luovuttamista pantinsaajalle saamisen vakuudeksi.

tavaksi nimetyille pantinsaajalle saamisen vakuudeksi, pantinsaaja saa panttioikeuden jo, kun kiinnitys vahvistetaan (eikä vasta silloin kun panttivelkakirja luovutetaan pantinsaajalle) (MK 17:2.3).

Edellisessä kappaleessa esitettyä koskien on vielä syytä tuoda esille eräs yleisten oppien poikkeamaa heijasteleva säännös. MK 17:2.2:n mukaan nimittäin jos panttikirja on luovutettu myöhemmin syntyvän saamisen vakuudeksi, pantinsaaja saa panttioikeuden kiinteistöön vasta, kun saaminen syntyy. Tämän vuoksi arvioitavaksi voivat tulla muun muassa kysymykset siitä, onko panttioikeuden katsottava syntyvän jo ehdollisen luottovaluutan antamisen tapauksessa tai miten tulisi arvioida tilannetta, jossa luottoa annetaan pitkän aikavälin kuluessa ja pantinantaja on jossain kohtaa luottosuhteen aikana luovuttanut kiinteistön tai muun panttioikeuden kohteen omistusoikeuden sivulliselle.⁸⁹ Tällainen leimallisesti kiinteistöpanntioikeuteen liittyvä oikeudellinen epävarmuus voi vaikuttaa merkittävästikin pantinhaltijan oikeusasemaan.

Kiinteistöpanntioikeuden saajan, joka on myös kauppakaarella tarkoitettu luotonantaja, tulee ennen panttaussitoumusta antaa pantinantajalle KK 10:14.1:ssä tarkoitetut tiedot. Tietojen antamatta jättämisellä ei ole suoranaisesti vaikutusta panttioikeuden sitovuuteen, mutta KK 10:14.2:n nojalla pantinantajan vastuuta voidaan tällöin sovitella.

Käsittelen seuraavassa erikseen kiinteistön tai sen määräalan omistusoikeuteen ja toisaalta maavuokra- tai muuhun toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen kohdistuvaa panttioikeutta. Mikäli toisin ei mainita, tarkoitan jatkossa sekä kiinteistön ja sen määräalan omistusoikeudella että vuokra- tai käyttöoikeudella nimenomaan maakaaren mukaan kiinnitys- ja panttikelpoista omaisuutta. Lisäksi käsittelen erikseen maakaaren säännöksiä, jotka mahdollistavat tiettyin edellytyksin rakennusten ja laitteiden kirjaamisen tiettyyn oikeuteen kuuluviksi sekä ainesosien ja tarpeiston määrittämisen.

⁸⁹ Ks. oikeuskirjallisuudessa esitetyistä erilaisista käsityksistä kootusti *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 134–136 viitattuine lähteineen sekä lisäksi *Niemi 2010*, s. 125–128.

2.1.1 Kiinteistö tai sen määräala

Kiinnitettyyn kiinteistöön tai muuhun kohteeseen kohdistuva panttioikeus kohdistuu asianomaisen maa-alueen lisäksi myös sillä oleviin maa- ja vesitiluksiin, puustoon ja maa-aineksiin ja kaikkiin muihin omaisuuseriin, jotka luetaan kiinteistön tai muun kohteen *ainesosiksi tai tarpeistoksi*. Toisaalta ainesosan ja tarpeiston määritelmät on jätetty maakaassa ja sen esitöissä tarkoituksella avoimiksi,⁹⁰ mikä voi aiheuttaa erinäisiä tulkintaongelmia sen suhteen tuleeko esimerkiksi maa-alueella sijaitsevien rakennusten, rakennelmien, koneiden ja laitteiden katsoa olevan ainesosia tai tarpeistoa.

Ainesosan ja tarpeiston käsitteistä. Ainesosan ja tarpeiston käsitteitä määriteltäessä johtoa voi hakea lähinnä lain esitöistä sekä oikeuskirjallisuuden kannanotoista. Vaikka esitöiden ja kannanottojen sisältöä vaivaa tietty epätarkkuus, *ainesosaksi* voidaan lukea kaikki se, mistä esine muodostuu. Siten kiinteistöön kuuluvat aineosina sen tilukset ja maapohjan substanssi (multa, turve, sora jne.) sekä kiinteistöllä kasvava metsä, vilja tai muu kasvillisuus. Toisaalta kiinteistön ainesosia voivat olla myös rakennukset ja rakennelmat, vesi-, puhelin- ja sähköjohdot, kaivot ja kellarit sekä muut ihmistoimin kiinteistöön liitetyt kohteet. *Tarpeistoa* puolestaan taas on pääesineestä erillinen, siihen paikallisessa ja taloudellisessa yhteydessä oleva kohde.⁹¹ Maakaarta koskevan hallituksen esityksen mukaan koneet ja työkalut voivat tyypillisesti olla kiinteistön tarpeistoa.⁹²

Ainesosan ja tarpeiston välinen raja on tosiasiallisesti varsin liukuva. Koska ainesosaksi tai tarpeistoksi katsomisen edellytykset ja oikeusvaikutukset määräytyvät kuitenkin samojen oikeussääntöjen mukaan, tällaisella erottelulla ei ole yleisesti asiallista merkitystä.⁹³

⁹⁰ HE 120/1994 vp., Yleisperustelut, 2.2 Keskeiset ehdotukset, Lainhuudatus ja erityisten oikeuksien kirjaaminen, jossa on katsottu, että liian yksityiskohtaiset säännökset voisivat jäykistää rajanvedon tekemistä ainesosan ja tarpeiston sekä toisaalta irtaimen omaisuuden välillä ja estää taloudellis-teknisten muutosten huomioonottamisen.

⁹¹ *Kartio 2001*, s. 98–99.

⁹² HE 120/1994 vp., Yleisperustelut, 1.2 Lainsäädäntö ja käytäntö, Aineosa ja tarpeisto.

⁹³ Samoin esim. *Kartio 2001*, s. 98–99.

Kartio on maakaarta koskevaa hallituksen esitystä mukaillen esittänyt kaksi ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytystä. Ensinnäkin edellytyksenä on hänen mukaansa niin sanottu *faktinen liitossuhde*, jolloin pääesineen ja sivuesineen välillä tulee olla *fyysinen yhteys* ja lisäksi *sivuesinettä tulee käyttää pysyvästi pääesineen tarkoitusta varten*. Esimerkiksi rakennus ei ole kiinteistön ainesosa, mikäli se on pystytetty tilapäistä, kiinteistön käytölle vierasta tarkoitusta varten.⁹⁴

Tulee huomata, että mahdollisen ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyminen voi tulla arvioitavaksi myös rakennuksen (pääesine) ja sen sivuesineiden, kuten koneiden ja laitteiden välillä. Tällöin tällaisten sivuesineiden katsotaan kuuluvan asianomaiseen rakennukseen eikä kiinteistöön. Oikeuskäytännössä faktisen liitossuhteen on katsottu vakiintuneesti tarkoittavan, että ainesosa- ja tarpeistosuhde syntyy muun muassa rakennettavan rakennuksen ja sellaisten siihen liitettyjen elementtien ja laitteiden välille, joita ilman rakennusta ei voida pitää valmiina.⁹⁵

Toisena edellytyksenä taas on *omistuksen yhteisyys*, jolloin ainesosa- ja tarpeistosuhde syntyy *lähtökohtaisesti* vain mikäli sivuesine kuuluu pääesineen omistajalle. Esimerkiksi rakennus kuuluu kiinteistöön lähtökohtaisesti vain sillä edellytyksellä, että se sijaitsee omalla maalla. Sivulliselle (kuten vuokralaiselle) kuuluva rakennus ei ole kiinteistön ainesosa.⁹⁶

Tulee kuitenkin huomata, että omistuksen yhteisyys on vain lähtökohta ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymistä arvioitaessa. Hallituksen esityksessä⁹⁷ ja vastaavasti useissa oikeuskäytännön ratkaisuissa on esitetty, että puuttuvasta omistuksen yhteisyydestä huolimatta ainesosa- ja tarpeistosuhde on voinut syntyä silloin kun *sivuesine on liitetty pääesineeseen sen omistajan intressissä*. Oikeustilan voidaan kuitenkin katsoa olevan edelleen jossain määrin epäselvä oikeuskäytännön ratkaisujen poiketessa perusteluiltaan toisistaan.⁹⁸

Muuta kaivosomaisuutta silmällä pitäen oikeuskäytännöstä tulee mainita erityisesti ratkaisut KKO 1996:130 (Ään.) ja KKO 1982 II 87 (Ään.).

⁹⁴ Mts.

⁹⁵ Ks. tarkemmin *Kartio 2001*, s. s. 98–105 ja viitatus korkeimman oikeuden ratkaisut.

⁹⁶ *Kartio 2001*, s. 98–105.

⁹⁷ HE 120/1994 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, 14 luvun 4 §.

⁹⁸ *Kartio 2001*, s. 102–105.

Ratkaisussa KKO 1996:130 (Ään.) oli kysymys vuokrausluotosta (leasing), jossa tilan omistaja (vuokralleottaja) oli valmistajan avustuksella pystyttänyt tilalle teräselementtirakenteisen kalustohallin. Halli kuului kuitenkin alun perin myyjälle, joka myi sen rahoitusyhtiölle (vuokranantaja), mutta joutui omistajan leasing-vuokrien maksujen laiminlyönnin seurauksena leasing-sopimuksen ehtojen mukaisesti lunastamaan hallin omistusoikeuden takaisin rahoitusyhtiöltä. Korkeimman oikeuden enemmistö katsoi, että halli ei ollut tullut kiinteistön ainesosaksi. Perusteluiden mukaan kyseessä oli yleiskäyttöinen varastohalli, jota oli vain osittain käytetty tilan omistajan maatalouden tarpeisiin. Tällä perusteella tilan ja hallin välille ei ollut muodostunut sellaista kiinteää taloudellista käyttöyhteyttä, jonka seurauksena halli olisi liittämisen kautta tullut kiinteistön ainesosaksi.

Ratkaisussa KKO 1982 II 87 (Ään.) yhtiön omistaman kiinteistön ainesosiksi ei katsottu mm. vuokramiehen kiinteistölle hankkimia öljysäiliöitä. Sen sijaan kiinteistöön sen ainesosana kuului siltanosturi, jonka yhtiön toimitusjohtaja oli ostanut, mutta joka oli sijoitettu kiinteistölle yhtiön teollisuustoiminnassa pysyvästi käytettäväksi.

Vaikka ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyminen ei ole aina selvää, edellä esitetty mahdollistaa jo eräiden johtopäätösten esittämisen koskien *omalla maa-alueella* harjoitettavaa malminetsintä- tai kaivostoimintaa ja muun irtaimen kaivosomaisuuden kuulumista tällaiseen alueeseen.

Ensinnäkin KaivosL 133 §:ssä tarkoitettuja kaivoksen nostolaitosta ja muita kaivoksen laitteistoja ja laitteita koskien ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellyttämä faktinen liitossuhde täyttynee yleensä selvästi, sillä tällaiset laitteistot ja laitteet ovat välittömässä fyysisessä yhteydessä maa-alueeseen ja ne on tarkoitettu pysyvään käyttöön alueen tarkoitusta varten.⁹⁹ Myös omistuksen yhteisyys täyttyy, mikäli maa-alueen sekä laitteistojen ja laitteiden omistaja on sama.

Rakennusten ja rakennelmien osalta ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyminen jää yleensä riippumaan siitä, onko rakennus tai rakennelma pystytetty maa-alueelle vain tilapäisesti. Esimerkiksi malminetsintätoiminnassa käytetään yleensä rakennelmia, jotka tuodaan asianomaiselle alueelle vain tilapäistä käyttöä varten.

⁹⁹ Kaivoshankkeet kestävät tyypillisesti useista vuosista vuosikymmeneihin. Kaivoksen laitteistojen ja laitteiden voi katsoa palvelevan pysyvästi asianomaisen maa-alueen tarkoitusta, sillä niitä ei tyypillisesti irroteta maaperästä ainakaan kokonaisuudessaan edes kaivoshankkeen päätyttyä.

Samoin kaivostoiminnassa hyödynnettävät erilaiset työmaaparakit ja muut vastaavat rakennelmat palvelevat monesti vain tilapäistä käyttötarkoitusta. On kuitenkin selvää, että muut alueelle pystytettävät rakennukset, kuten rikastamo ja varastohallit, palvelevat yleensä pysyvää käyttötarkoitusta ja kuuluvat siten maa-alueeseen ainesosina. Rajanveto maa-alueen ainesosan ja tarpeiston sekä toisaalta erillisen irtaimen esineen välillä pitää kuitenkin tehdä aina tapauskohtaisesti asianomaisen rakennuksen tai rakennelman käyttötarkoituksen perusteella.

Silmällä pitäen *toisen omistamalla maa-alueella* harjoitettavaa malminetsintä- tai kaivostoimintaa on vielä syytä mainita kolmesta seikasta.

Ensinnäkin lienee varsin harvinaista, että malminetsintä- tai kaivostoiminnan harjoittaja toisi asianomaiselle maa-alueelle rakennuksen, rakennelmia, koneita tai laitteita liitettäväksi alueeseen sen omistajan intressissä. Päinvastoin kysymys lienee yleensä siitä, että tällaiset irtaimet esineet on tarkoitettu palvelemaan yksinomaan tai ainakin enimmäkseen toiminnanharjoittajan omaa intressiä. Aineosa- ja tarpeistosuhteen syntyminen toiselle kuuluvan maa-alueen ja toiminnanharjoittajalle kuuluvan sivuesineen välille voinee tämän vuoksi tulla kyseeseen vain poikkeuksellisesti.

Toiseksi on sinänsä mahdollista, että maa-alueen omistajasta voi tulla myös alueelle tuodun rakennuksen, rakennelman, koneen tai laitteen omistaja niin sanotun *liittämisen eli aksessiosaannon* nojalla huolimatta siitä, että asianomaista sivuesinettä ei katsottaisi maa-alueen ainesosaksi tai tarpeistoksi. Aksessiosaanto voi yleisesti perustua lähinnä siihen, että sivuesineen irrottaminen aiheuttaisi huomattavaa vahinkoa pääesineelle.¹⁰⁰ Käytännössä malminetsintä- ja kaivostoimintaan liittyvien rakennusten, rakennelmien, koneiden ja laitteiden aksessiosaanto voinee tulla kyseeseen vain hyvin harvoissa tapauksissa.

Kolmanneksi tulee huomata, että uudessa kaivoslaissa on *kaivostoiminnan päätymistilanteita koskien* erityissäätelyä nostetun malmin sekä maan pinnalla olevien rakennusten ja rakennelmien paikallaan pitämisestä ja omistusoikeudesta.

¹⁰⁰ Ks. aksessiosaannon edellytyksistä yleisesti *Kartio 2001*, s. 112–113.

KaivosL 144.1 §:n mukaan nimittäin toiminnanharjoittaja saa pitää paikallaan kaivoksesta louhitut kaivosmineraalit (malmin) sekä maan pinnalla olevat rakennukset ja rakennelmat kahden vuoden ajan siitä, kun kaivostoiminta on päättynyt. Tämän jälkeen ne siirtyvät korvauksetta maa-alueen omistajalle, joka voi vaatia niiden poistamista toiminnanharjoittajan kustannuksella. Toisaalta KaivosL 144.2 §:ssä säädetään, että kaivosviranomaisen voi väliaikaisesti kieltää kaivostoimintaan liittyvien rakennusten ja rakennelmien poistamisen, jos tämä vaikeuttaa tai vaarantaa kaivoksen mahdollisen tulevan käytön tai louhimistyön. Väliaikainen kieltäminen voi olla voimassa enintään siihen asti, kunnes kaivostoiminnan lopettamispäätös on saanut lainvoiman.

KaivosL 144 § koskee sanamuotonsa mukaisesti ainoastaan säännöksessä tarkoitettuja kaivostoiminnan lopettamistilanteita. Vaikka säännös on epäilemättä erityissäännös, on nähdäkseni selvää, että esimerkiksi ainesosa- ja tarpeistosuhde voi syntyä tai maanomistaja saada aksessiosaannon asianomaiseen omaisuuteen yleisten säännösten ja periaatteiden nojalla. Tällöin ainesosa- ja tarpeistosuhde tai aksessiosaanto syrjäyttäisi toiminnanharjoittajan mahdollisuuden vedota siihen, että asianomaisella maa-alueella sijaitseva malmi sekä maanpäälliset rakennukset ja rakennelmat kuuluisivat hänelle KaivosL 144.1 §:ssä tarkoitetun kahden vuoden säännön perusteella. Sen sijaan on selvää, että maa-alueen omistaja voi saada saannon KaivosL 144.1 §:ssä tarkoitettuun irtaimen omaisuuteen mainitun kahden vuoden säännön puitteissa. Saanto ei kuitenkaan KaivosL 144.1 §:n sanamuodosta tehtävänä vastakohtaispäätelmänä voine koskea muita omaisuuseriä kuin malmin sekä maanpäällisten rakennusten ja rakennelmien omistusoikeutta.¹⁰¹

¹⁰¹ Mitä tulee muihin rakenteisiin ja laitteisiin, uusi kaivoslaki ei sisällä VKaivosL 51.2 §:n kaltaista säännöstä. Säännöksen mukaan ”[k]aivoksessa olevat, sen varmuudeksi ja turvallisuuden säilyttämiseksi rakennetut laitteet sekä tikapuut ja portaat samoin kuin kaivospiirin alueelle rakennetut betoniset nostotornit ja muut sellaiset kiinteät laitteet, joita voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää ainoastaan kaivostyön yhteydessä, on jätettävä paikoilleen, jollei kauppa- ja teollisuusministeriö anna lupaa niiden poistamiseen. Ne siirtyvät korvauksetta sille, joka myöhemmin saa oikeuden kaivoksen käyttämiseen”. Koska kysymys on toiminnanharjoittajalle kuuluvista irtaimen omaisuuden eristä, ilman erityissäännöksen tukea niiden luovuttamisesta toiminnan jatkajalle täytyy nähdäkseni sopia erikseen. Poikkeuksellisesti tällaisen omaisuuden muu (kumoava) saanto voinee kuitenkin tulla kyseeseen.

2.1.2 Vuokra- tai käyttöoikeus

Vastaavasti kuin kiinteistön ja sen määräalan tapauksessa, panttioikeus kiinnitettyyn vuokra- tai käyttöoikeuteen kohdistuu tällaisen oikeuden lisäksi myös asianomaisella alueella oleviin vuokramiehelle kuuluviin rakennuksiin ja laitteisiin sekä muihin omaisuuseriin, jotka voidaan lukea vuokra- tai käyttöoikeuden ainesosaksi tai tarpeistoksi. Tämä ei MK 19 luvun otsikkoa (”Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin”) lukuun ottamatta ilmene suoraan säädöstekstistä, mutta lähtökohtaa voidaan maakaarta koskevan hallituksen esityksen ja oikeuskirjallisuuden vakiintuneiden kannanottojen vuoksi pitää selvänä.¹⁰²

Poikkeuksen edellisessä kappaleessa esitettyyn kiinnityksen ja panttioikeuden kohdetta koskevaan pääsääntöön muodostaa MK 19:7, jonka mukaan kiinteistöllä olevan rakennuksen tai muun kiinteistöön kuuluvan omaisuuden luovutus vuokra- tai käyttöoikeuden haltijalle ei vaikuta kiinteistöön vahvistettujen kiinnitysten kohteeseen, jollei luovutettua esinettä ole MK 14:4:n mukaisesti kirjattu vuokra- tai käyttöoikeuteen kuuluvaksi. Saman pykälän mukaan vuokra- tai käyttöoikeuteen vahvistetut kiinnitykset koskevat mainitun kirjauksen jälkeen myös siinä tarkoitettua esinettä.

Ratkaisussa KKO 1995:60 arvioitavana oli se, tuliko yhtiön osaksi omistamalleen kiinteistölle ja osaksi kolmannelta vuokraamalleen määräälalle rakentaman levyhallin katsoa kuuluvan kiinteistöön vai määräalaan. Koska levyhalli oli rakennettu palvelemaan yhtiön omistamalla kiinteistöllä olevaa suurempaa rakennuskokonaisuutta, sen ei katsottu kuuluvan edes osittain rakentamista varten vuokrattuun määräalaan.

Vuokra- tai käyttöoikeuteen kohdistuvan kiinnityksen ja panttioikeuden voimassaolo on lähtökohtaisesti sidottu vuokra- tai käyttöoikeuden voimassaoloon, mistä säädetään tarkemmin MK 19:5:ssä. Vuokra- tai käyttöoikeuden muutos ei kuitenkaan sido pantinhaltijaa ennen kuin muutos on kirjattu MK 14:14:n mukaisesti

¹⁰² Rakennusten ja laitteiden osalta nimenomaisesti samoin HE 120/1994 vp., 2.2 Keskeiset ehdotukset, Kiinteistöpannioikeus sekä *Jokela – Kartio – Ojanen 2010*, s. 427–428 ja *Havansi 1996*, s. 188. *Niemi 2010*, s. 447–48 katsoo nähdäkseni lisäksi aivan oikein, että kysymys on laajemminkin vuokra- tai käyttöoikeuden ainesosaksi tai tarpeistoksi katsottavista omaisuuseristä.

(MK 19:4). MK 14:14:n nojalla edellytyksenä on, että pantinhaltijan asemaa heikentäviin muutoksiin tarvitaan vähäisiä muutoksia lukuun ottamatta hänen suostumuksensa.

Samoin perustein kuin oman maa-alueen tapauksessa lienee selvää, että KaivosL 133 §:ssä tarkoitetut kaivoksen nostolaitos ja muut kaivoksen laitteistot ja laitteet kuuluvat ainesosa- ja tarpeistosuhteen nojalla toiminnanharjoittajan vuokra- tai käyttöoikeuteen, mikäli toiminnanharjoittaja omistaa myös tällaiset laitteistot ja laitteet. Sama koskee myös toiminnanharjoittajalle kuuluvia, pysyvää käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

On toisaalta epäselvää, tuleeko vuokra- tai käyttöoikeuteen kuulumisen osalta välttämättä edellyttää samanlaista pysyvää käyttötarkoitusta kuin oman maa-alueen tapauksessa. Vaikka ainesosaa ja tarpeistoa koskevat yleiset opit puoltaisivatkin myöntävää vastausta, kysymykseen täytynee vastata kieltävästi. Tätä tulkintaa voidaan perustella ennen kaikkea sillä, että päinvastaisessa tapauksessa luovutuksensaaja voisi luovutustilanteissa vilpittömän mielensä perusteella saada saannon myös vuokralaiselle kuuluvaan irtaimeen omaisuuteen. Myös rajanveto kiinteistöpanntioikeuden ja toisaalta YrKiinL 4 §:n nojalla yritys kiinnityksen alaisen omaisuuden välillä näyttäisi puoltavan sitä, että vuokralaiselle kuuluvat rakennukset ja rakennelmat sekä koneet ja laitteet kuuluvat kaikissa tilanteissa vuokra- tai käyttöoikeuteen ja siten myös siihen kohdistuvan kiinteistöpanntioikeuden alaisuuteen.¹⁰³

2.1.3 Rakennusten ja laitteiden sekä ainesosien ja tarpeiston kirjaaminen

Maakaaren säännösten mukaan on eräin edellytyksin mahdollista kirjata rakennusten, rakennelmien, koneiden ja laitteiden kuulumisen muulle kuin kiinteistön omistajalle sekä toisaalta koneiden ja laitteiden kuulumisen tai kuulumattomuus kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi. Säännösten tarkoituksena on mahdollistaa

¹⁰³ Viimeksi mainitun osalta samoin *Havansi 1996*, s. 190–192, joka katsoo tulkinnan olevan selvä asianomaisten yritys kiinnityslain säännösten nojalla.

elinkeinotoimintaan käytettävien kiinteistöjen osalta sellaisten kirjausten tekeminen, joilla osapuolet voivat joko vahvistaa ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymisen tai poiketa siitä määrättyllä tavalla.¹⁰⁴

Elinkeinotoiminnan käsitettä ei ole määritelty maakaaren säännöksissä tai esitöissä, mutta esimerkiksi *Jokelan, Kartion ja Ojase*n käsityksen mukaan MK 14:4:ssä ja 14:5:ssä tarkoitettu elinkeinotoiminta tulee ymmärtää väljästi liike- ja ammattitoiminnaksi, jolloin se merkitsee kaikkea ammattimaisesti harjoitettua taloudellista toimintaa (mukaan lukien maa- ja metsätalous sekä kalastus).¹⁰⁵ Myös *Tuomisto* on katsonut, että elinkeinotoiminnan käsitettä tulee tulkita suhteellisen laajasti ja että ratkaisevaa on nimenomaan asianomaisen omaisuuden käyttötarkoitus.¹⁰⁶ Malminetsintä- tai kaivostoiminnan osalta ei liene yleensä epäilystäkään siitä, etteikö se olisi MK 14:4:ssä ja 14:5:ssä tarkoitettua elinkeinotoimintaa.

Tulee kuitenkin huomata, että MK 14:6.1:n nojalla kirjaukset voivat kohdistua vain joko (i) kiinteistöön tai kiinteistöjen yhteiseen alueeseen, joka on merkitty kiinteistörekisteriin, (ii) määräälaan, joka on lainhuudatettu tai (iii) MK 14:2:ssa tarkoitettuun kirjaamisvelvollisuuden alaiseen oikeuteen, joka on kirjattu. Malminetsintä- ja kaivostoimintaa silmällä pitäen toiminnanharjoittajan omaisuutta koskevat kirjaukset eivät näin ollen tule kyseeseen lainkaan, jos toiminnanharjoittajalla ei ole joko edellä mainittua kirjaamisen kohteeksi soveltuvaa oikeutta tai mikäli tällaisen oikeuden haltija ei suostu kirjaukseen. Tällöin toiminnanharjoittaja ja rahoittajat joutuvat käytännössä ottamaan riskin, että asianomaisella maa-alueella sijaitsevat toiminnanharjoittajan rakennukset ja rakennelmat sekä koneet ja laitteet tulevat luetuksi kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi. Eräiltä muilta osin kirjaamismahdollisuudet voivat kuitenkin olla käyttökelpoisia, mitä käsitellen tarkemmin seuraavaksi.

Rakennusten ja laitteiden kirjaaminen oikeuteen kuuluviksi. MK 14:4.1:n mukaan elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa raken-

¹⁰⁴ HE 120/1994 vp., Yleisperustelut, 2.2 Keskeiset ehdotukset, Lainhuudatus ja erityisen oikeuden kirjaaminen.

¹⁰⁵ *Jokela – Kartio – Ojanen 2010*, s. 358.

¹⁰⁶ *Tuomisto 1998*, s. 335.

nusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos:

- 1) esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella; tai
- 2) esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi.

MK 14:4.2:n nojalla omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoon perustuva oikeus kirjataan olemaan voimassa enintään viisi vuotta sopimuksen tekemisestä.

Malminetsintä- ja kaivostoimintaa silmällä pitäen MK 14:4.1:n mahdollistamat kirjaukset voivat nähdäkseni olla käyttökelpoisia lähinnä kahdentyyppisissä tilanteissa.

Ensinnäkin voidaan ajatella, että MK 14:4.1:n 1 kohta mahdollistaa *ulkopuolisille myyjille* (omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdot) ja *leasing-rahoittajille* (vuokraussopimus tai muu siihen verrattava sopimus) tiettyyn määriteltyyn irtaimeen omaisuuteen kohdistuvan omistusoikeutensa kirjaamisen. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtojen käyttämistä tai leasing-rahoitusta voi sinänsä pitää rahoittajien kannalta vaihtoehtona sille, että he tarjoaisivat toiminnanharjoittajalle luottoa samojen omaisuserien hankintaa ja ylläpitoa varten. Tätä tarkoitusta vasten kohdan mahdollistamalla kirjauksilla on toiminnanharjoittajien ja rahoittajien kannalta potentiaalisesti suurikin merkitys. Tulee kuitenkin huomata, että maakaarta koskevan hallituksen esityksen mukaan omistuksenpidätysehto on pätevä ja kirjattavissa vain, jos se sisältyy alkuperäiseen sopimukseen, jonka perusteella asianomainen esine on tuotu kiinteistölle.¹⁰⁷ Näin ollen kirjaamismahdollisuutta ei olisi

¹⁰⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 361 katsovat, että omistuksenpidätysehdosta voisi sinänsä sopia myös kauppasopimuksen tekemisen jälkeenkin, kunhan se tapahtuu ennen esineen tuomista kiinteistölle. Tuomisto 1998, s. 339 puolestaan tulkitsee ratkaisevaksi esineen hallinnan luovuttamisajankohdan, mutta asiallisesti ottaen kysymys lienee samasta asiasta. Hänen mukaansa vastaavasti leasing-sopimus tulisi tehdä ennen kuin esine on luovutettu ostajan haltuun.

lainkaan esimerkiksi niin sanotuissa sale and lease back -järjestelyissä, joissa asianomainen esine sijaitsee jo ennen järjestelyä kiinteistöllä.¹⁰⁸

MK 14:4.1:n 1 kohdassa tarkoitettu kirjaus edellyttää aina kiinteistön omistajan suostumusta (MK 14:10.1).

Toiseksi MK 14:4.1:n 2 kohta mahdollistaa sen, että käyttöoikeuteen kuuluva määritelty irtain omaisuus voidaan kirjata kuuluvaksi muulle kuin kiinteistön omistajalle, jos omaisuus on luovutettu käyttöoikeuden haltijalle. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin yleisesti katsottu, että kirjaamismahdollisuus koskee vain MK 14:2:ssa tarkoitettuja kirjaamisvelvollisuuden alaisia käyttöoikeuksia, jotka on myös kirjattu.¹⁰⁹

MK 14:4.1:n 2 kohdassa tarkoitettu kirjaus edellyttää aina paitsi kiinteistön omistajan niin myös kaikkien kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden suostumusta (MK 14:10.2). Kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa niin, että sen edelle tehtäisiin jokin muu vastaava kirjaus (MK 14:8.2). Mikäli kirjaus tehdään maakaaren edellyttämällä tavalla, kirjauksen kohteena oleva omaisuus siirtyy asianomaiseen käyttöoikeuteen kuuluvaksi ja siten myös käyttöoikeuteen mahdollisesti vahvistettujen kiinnitysten alaiseksi (MK 19:7). Käyttöoikeuden pysyvyyden varmistamiseksi muun muassa kiinteistön pakkomyyntilanteissa myös itse käyttöoikeus tulisi muiden oikeudenhaltijoiden suostumuksella kirjata parhaalle etusijalle heti MK 14:4.1:n 2 kohdassa tarkoitettujen kirjausten jälkeen.¹¹⁰

MK 14:4.1:n 2 kohta saattaa myös mahdollistaa kiinteistöleasing-järjestelyn toteuttamisen siten, että kiinteistön omistaja luovuttaisi leasing-rahoittajalle asianomaisen

¹⁰⁸ Näin muun muassa *Tepora 2000*, s. 259. Sale and lease back -tyyppisissä järjestelyissä tyypillisesti kiinteistön omistaja myy kiinteistöllä sijaitsevaa irtainta omaisuutta (esimerkiksi rakennuksen tai koneen) rahoittajalle, joka vuokraa sen takaisin myyjälle leasing-sopimuksella.

¹⁰⁹ Näin muun muassa *Tepora 2000*, s. 267 ja *Jokela – Kartio – Ojanen 2010*, s. 363–364. Viimeksi mainitut perustelevat tulkintaansa erityisesti KirjRekA 6.3 §:llä, joka velvoittaa tekemään MK 14:4.1:n 2 kohdan mukaisen kirjauksen sekä asianomaisen kiinteistön että erityisen oikeuden kohdalle. Kuten on aiemmin todettu, MK 14:6.1:n mukaan taas kirjaaminen voi kohdistua erityisistä oikeuksista vain MK 14:2:ssa tarkoitettuihin kirjaamisvelvollisuuden alaisiin oikeuksiin, jotka on kirjattu.

¹¹⁰ Ks. tarkemmin *Tepora 2000*, s. 264–267.

kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ja perustaisi hänelle MK 14:2:ssa tarkoitetun käyttöoikeuden vastaavaan rakennuksen alaiseen maapohjaan. Leasing-rahoittaja puolestaan perustaisi luovuttajalle sopimuksella (kirjaamiskelvottoman) käyttöoikeuden samaiseen rakennukseen ja maapohjaan, minkä lisäksi luovuttaja sitoutuisi tai olisi ainakin oikeutettu lunastamaan rakennuksen takaisin. Edellä esitettyä järjestelyä on kuitenkin luonnehdittu oikeuskirjallisuudessa vakuusluovutukseksi, joka ei lähtökohtaisesti sitoisi luovuttajan velkojia. Se, voitaisiinko sitovuus perustaa julktivarmistuksen omaisesti tehtyyn MK 14:4.1:n 2 kohdassa tarkoitettuun kirjaukseen, on epäselvää.¹¹¹ Edellä esitetty järjestely ei ole välttämättä leasing-rahoittajan kannalta käytännössä toteuttamiskelpoinen.

Aineosien ja tarpeiston määrittäminen. MK 14:5:n mukaan kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittämiseksi saadaan kirjata kiinteistön omistajan ilmoitus siitä, että hänen omistamansa tai myöhemmin saamansa elinkeinotoiminnassa käytettävä, kiinteistöllä pysyvästi sijaitseva kone tai laite, joka on ilmoituksessa yksilöity taikka lajiltaan tai muutoin ominaisuuksiltaan määriteltä:

- 1) ei kuulu kiinteistöön, vaikka se muutoin olisi katsottava kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi; tai
- 2) kuuluu kiinteistöön, vaikka sitä muutoin ei olisi katsottava kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi.

Tulee huomata, että MK 14:5 mahdollistaa sanamuotonsa mukaisesti vain tietynlaisten kirjausten tekemisen. Ensinnäkin kirjauksen täytyy perustua kiinteistön omistajan ilmoitukseen ja koskea hänelle nyt tai vastaisuudessa kuuluvia koneita tai laitteita. Sivullisten oikeuksia tai esimerkiksi rakennuksia ja rakennelmia koskevia kirjauksia ei voida kohdan nojalla tehdä.¹¹² Koneiden ja laitteiden tulee olla elinkeinotoiminnan käytössä ja sijaita pysyvästi kiinteistöllä.¹¹³ Yksilöinti- ja määrittelyvaatimuksesta johtuu, että joko asianomainen kone tai laite pitää yksi-

¹¹¹ Tuomisto 1998, s. 342–344 suhtautuu mahdollisuuteen myönteisesti, mutta pitää oikeustilaa tältä osin epäselvänä. Vrt. Tepora 2007, s. 12–18, jonka mukaan rakennus kuuluu vuokraoikeuteen ja muodostaa sivullisia sitovan kokonaisuuden. Luovuttajan mahdollinen sitoumus rakennuksen takaisinlunastamisesta ei kuitenkaan ole kirjaamiskelpoinen, eikä se sido velkojia.

¹¹² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 367 katsovat, että kirjaus ei voi koskea esimerkiksi rakennuselementtejä tai muita rakennusosia. Tuomisto 1998, s. 335–336 puolestaan on suosittanut rajatapauksissa kirjaamiselle myönteistä tulkinta-asennetta.

¹¹³ Pysyvyyskriteeriä ei ole määriteltä tarkemmin maakaassa tai sen esitöissä. Kuitenkin HE 120/1994 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, 14 luvun 5 § mukaan esimerkiksi teollisuuskiinteistöllä sijaitseva siltanosturi voi täyttää tämän kriteerin, kun taas kiinnityskelpoiset kuljetusvälineet eivät.

löödä tai sitten määritellä lajiltaan tai ominaisuuksiltaan. Tämä liittyy läheisesti siihen, että kirjaaminen voi koskea paitsi kirjaushetkellä niin myös myöhemmin kiinteistön omistajan omistamia rakennuksia ja laitteita. Tällaiset koneet ja laitteet tulee kuitenkin pystyä määrittelemään objektiivisin kriteerein.¹¹⁴

MK 14:5:n 1 kohdan mukainen kirjaus edellyttää aina kaikkien kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden suostumusta (MK 14:10.2). Sekä MK 14:5:n 1 että 2 kohdan mukainen kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa niin, että sen edelle tehtäisiin jokin muu samassa momentissa tarkoitettu kirjaus (MK 14:8.2). Jos kiinteistön omistajan omaisuuteen kohdistuu yritys kiinnitys, saadaan 2 kohdassa tarkoitettu kirjaus tehdä vain, jos kaikki yritys kiinnityksen haltijat antavat siihen suostumuksensa (MK 14:8.3).

MK 14:5:ssa tarkoitettujen kirjausten tarve ja käyttökelpoisuus liittyy läheisesti siihen, että näin voidaan kirjausedellytysten täytyessä ehkäistä epävarmuutta siitä, kuuluuko asianomainen kone tai laite kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona. Kiinteistön ja koneen tai laitteen omistaja voi näin myös määrittää, kuuluuko kone tai laite mahdollisen kiinteistöpannioikeuden vai yritys kiinnityksen alaiseen omaisuuteen. Kuten jäljempänä tarkemmin perustelen, yritys kiinnitykseen liittyvien erityispiirteiden vuoksi yleensä kuulumista kiinteistöpannioikeuden alaiseen omaisuuteen voidaan pitää rahoittajien näkökulmasta parempana vaihtoehtona. Rahoittajien intressissä lienee yleensä kirjauksin pikemminkin laajentaa kuin supistaa kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi katsottavien irtaimen omaisuserien joukkoa. Malminetsintä- ja kaivostoimintaa silmällä pitäen MK 14:5:ssa tarkoitettuja kirjauksia voidaan hyödyntää kuitenkin vain siinä tilanteessa, että toiminnanharjoittaja harjoittaa toimintaa omistamallaan maa-alueella.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia käsityksiä siitä, voiko MK 14:5:ssa tarkoitettu kirjaus koskea omistuksenpidätysehdoin myytyjä koneita tai laitteita ennen nii-

¹¹⁴ HE 120/1994 vp., Yksityiskohtaiset perustelut, 14 luvun 5 §, jossa mainitaan esimerkkinä objektiivisista kriteereistä koneen koko tai teho.

den omistusoikeuden siirtymistä kiinteistön omistajalle.¹¹⁵ Oikeuskäytännön puuttuessa oikeustila on epäselvä, eikä tällainen kirjausmahdollisuus ole välttämättä muun muassa rahoittajien kannalta käytännössä toteuttamiskelpoinen.

2.2 Yrityskiinnityksen kohde ja perustaminen

Kuten YrKiinL 1 ja 3 §:stä ilmenee, yrityskiinnitys voi kohdistua yleisesti kaupparekisteriin merkityn elinkeinonharjoittajan omistamaan elinkeinotoimintaan kuuluvaan irtaimen omaisuuteen. Yrityskiinnityslakia koskevan hallituksen esityksen¹¹⁶ ja oikeuskirjallisuuden kannanottojen¹¹⁷ perusteella on selvää, että elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan sekä liikkeen- että ammatinharjoittajia. Sen paremmin malminetsintä- kuin kaivostoiminnan osalta ei liene yleensä epäilystäkään siitä, etteikö tällaisen toiminnan harjoittajaa tulisi pitää yrityskiinnityslaissa tarkoitettuna elinkeinonharjoittajana.

YrKiinL 3.1 § sisältää kiinnityskelpoisen irtaimen omaisuuden jaottelun, jolla ei kuitenkaan edellä luvussa III.2 esitetyllä tavalla ole aineellisoikeudellista merkitystä ja joka tulee ymmärtää lähinnä esimerkinomaiseksi. Lähtökohtaisesti kaikki elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan kuuluva irtain omaisuus on erikseen säädettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta kiinnityskelpoista.¹¹⁸

Yrityskiinnitys koskee kaikkea elinkeinonharjoittajan kiinnitystä vahvistettaessa omistamaa ja myöhemmin saamaa kiinnityskelpoista omaisuutta (YrKiinL 5.1 §). Kiinnitys voidaan toisaalta myös vahvistaa rajoitettuna siten, että se koskee vain sellaista kiinnityskelpoista omaisuutta, joka kuuluu elinkeinonharjoittajan elinkeinotoiminnan määrättyyn osaan taikka – lain sanamuotoa seuraten – yhdessä tai

¹¹⁵ Ks. oikeuskirjallisuudessa esitetyistä erilaisista käsityksistä kootusti *Jokela – Kartio – Ojanen 2010*, s. 369–370 viitattuine lähteineen.

¹¹⁶ HE 190/1983, s. 6.

¹¹⁷ *Tuomisto 2007*, s. 28–30, joka tarkastelee asiaa sekä yrityskiinnitys- että kaupparekisterilainsäädännön kannalta.

¹¹⁸ Tällaisia poikkeuksia ovat veronpalautussaatavat (YrKiinL 3.2 §) ja sellainen omaisuus, johon voidaan vahvistaa kiinnitys muun lain mukaan (YrKiinL 4.1 §). Yrityskiinnitys koskee kuitenkin autokiinnityslaissa tarkoitettua kiinnityskelpoista omaisuutta. Jos tällaiseen omaisuuteen on vahvistettu kiinnitys ennen yrityskiinnityksen vahvistamista, yrityskiinnitys koskee autokiinnityslain mukaan kiinnitetystä omaisuudesta saatavaa kauppahintaa siltä osin kuin se ei mene autokiinnityksen perusteena olevan velan maksuun (YrKiinL 4.1 §).

useammassa kunnassa tai läänissä¹¹⁹ harjoitettavaan elinkeinotoimintaan (YrKiinL 5.2 §). Edellisessä virkkeessä todetusta poikkeuksena on se, että kiinnitystä ei saa vahvistaa siten, että se rajoitusperusteeltaan poikkeaisi toisesta saman elinkeinonharjoittajan irtaimen omaisuuden vahvistetusta tai aiemmin haetusta kiinnityksestä (YrKiinL 5.3 §).

Ainesosa- ja tarpeistosuhteesta aiheutuvat rajaukset. Käytännössä erittäin merkittävä yritys kiinnityksen alaisen omaisuuden rajausta aiheutuu monesti siitä, että asianomainen irtain omaisuus katsotaan kuuluvaksi maa-alueeseen sen ainesosana tai tarpeistona. Olen edellä luvussa V.2.1 käsitellyt maa-alueen ainesosiin ja tarpeistoon liittyviä kysymyksiä, mutta yritys kiinnitykseen liittyen muutama lisähuomio on vielä paikallaan.

Ensinnäkin tulee huomata, että ainesosa- ja tarpeistosuhde voi syntyä paitsi maa-alueen ja irtaimen esineen niin myös kahden irtaimen esineen välille. Klassinen esimerkki viimeksi mainitusta on rakennuksen ja sen tarpeiston (esimerkiksi rakennuksessa sijaitsevien tai siihen liittyvien koneiden ja laitteiden) välinen tarpeistosuhde.¹²⁰ Koska tällainen tarkastelu kiinteistöpannioikeuden ja yritys kiinnityksen alaisen muun kaivosomaisuuden rajanvetoa silmällä pitäen ei yleensä liene yhtä merkityksellinen kuin maa-alueen ja irtaimen esineen välisen ainesosa- ja tarpeistosuhteen tarkastelu, sivuutan sen tässä yhteydessä.

Toiseksi tulee huomata YrKiinL 4.2 §, joka koskee yritys kiinnityksen voimassapysymistä eräissä muutostilanteissa. Säännöksen sanamuodon perusteella yritys kiinnitys rasittaa entisin, kiinteistökiinnitystä paremmin etuoikeuksin jos (i) rakennuksen tai yritys kiinnityksen kohteena olevan muun siihen verrattavan omaisuuden omistaja saa omistusoikeuden kiinteistöön, jolla kiinnitetty omaisuus sijaitsee tai (ii) yritys kiinnityksen kohteena oleva rakennus tai muu omaisuus luovutetaan sanotun kiinteistön omistajalle. Yritys kiinnitys pysyy voimassa ja tuottaa etuoikeuden maksun saantiin myös, jos (iii) yritys kiinnityksen kohteena olevan

¹¹⁹ Läänit on kuitenkin lakkautettu 1.1.2010 valtion aluehallinnon uudistuksen yhteydessä, eikä tällaista rajausta voine enää nyttemmin vahvistaa.

¹²⁰ Tarkemmin aiheesta ks. *Tuomisto 2007*, s. 81–82, joka käsittelee muun muassa ratkaisuja KKO 1982 II 85 ja 1982 II 86 (Ään.) ja niiden ilmentämiä oikeusohjeita.

omaisuuden omistajan ja kiinteistön omistajan välistä sopimusta kiinteistön käytöstä muutetaan siten, että käyttöoikeuteen ja rakennuksiin voidaan vahvistaa kiinnitys kiinteän omaisuuden kiinnittämistä koskevien säännösten nojalla.

Tuomisto on katsonut, että edellisen kappaleen (i) kohdassa tarkoitettulla ilmaisulla ”rakennukseen verrattavaan omaisuuteen” ei ole tarkoitettu rajoittaa yritys kiinnityksen voimassa pysymistä.¹²¹ Tällaisen omaisuuden käsitettä tulisi näin ollen tulkita laajasti. *Tuomiston* mukaan YrKiinL 4.2 §:tä sovellettaessa ei voida (i) ja (ii) kohtia koskien tehdä eroa sillä, minkä tyyppisestä saannosta on kysymys. Sen sijaan (ii) kohdan tapauksissa yritys kiinnitys saattaa luovutetun omaisuuden osalta lakata YrKiinL 9 §:n edellytysten mukaisesti.¹²²

YrKiinL 4.2 §:n mukaan yritys kiinnitys raukeaa kuitenkin kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kiinnityksen haltija sai tiedon omaisuuden luovutuksesta tai muusta oikeustoimesta, jonka johdosta kiinnityksen kohteena oleva omaisuus tuli kiinteistön osaksi tai kiinteistön käyttöoikeuden yllä mainitusta muutoksesta, ja viimeistään kahden vuoden kuluttua sanotusta tapahtumasta, jollei kiinnityksen haltija siihen mennessä hae saatavansa maksua kiinnitetystä omaisuudesta ja ilmoita siitä rekisteriviranomaiselle.¹²³

Malminetsintä- ja kaivostoimintaa silmällä pitäen toiminnanharjoittajan omaisuuteen vahvistettu yritys kiinnitys kattaa muusta kaivosomaisuudesta toiminnanharjoittajalle kuuluvat rakennukset ja rakennelmat (sikäli kuin toiminnanharjoittaja ei omista asianomaista maa- aluetta tai siihen kohdistuvaa vuokra- tai käyttöoikeutta, jonka ainesosiksi tai tarpeistoksi ne voitaisiin katsoa), KaivosL 133 §:ssä tarkoitettua kaivoksen nostolaitoksen ja muut kaivoksen laitteistot ja laitteet sekä nostetun (rikastamattoman ja rikastetun) malmin.

¹²¹ *Tuomisto 2007*, s. 94–95.

¹²² Mts.

¹²³ *Tuomisto 2007*, s. 96–97 katsoo ratkaisuun KKO 1992:160 (Ään.) viitaten, että riittävät perusteet epäillä tietyn omaisuuden joutumista ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen olisi riittävää sille, että kiinnityksen haltijan täytyisi katsoa saaneen tiedon ainesosa- ja tarpeistosuhteen perusteena olevasta oikeustoimesta, vaikka sen yksityiskohdat eivät olisikaan tiedossa.

Yrityskiinnityksen luonteeseen kuuluu vakuusmassan vaihtelevuus, mikä ilmenee muun muassa elinkeinonharjoittajan oikeutena tietyin edellytyksin luovuttaa tai muuten määrätä yritysikiinnityksen alaisesta omaisuudestaan. Sijaan tuleva omaisuus tulee kuitenkin lähtökohtaisesti yritysikiinnityksen alaiseksi, mikäli se täyttää kiinnityskelpoisuuden edellytykset.

YrKiinL 9.1 § oikeuttaa elinkeinonharjoittajan määräämään omaisuudestaan ”siten kuin elinkeinotoimintaan kuuluva säännöllinen tavaranvaihto tai omaisuuden tarpeellinen uusiminen taikka muu normaali liiketoiminta edellyttää”. Mikäli elinkeinonharjoittaja luovuttaa omaisuuttaan joko tämän säännöksen mukaisesti tai mikäli omaisuuden vastaanottaja on vilpittömässä mielessä säännöksen vastaisuudesta, omaisuus vapautuu yritysikiinnityksestä (YrKiinL 9.2 §). YrKiinL 9.3 § sisältää vielä erityissääntelyä koskien sitä tilannetta, että elinkeinonharjoittaja myy tai muutoin luovuttaa yritysikiinnityksen alaisen omaisuutensa kokonaisuudessaan tai pääosin.¹²⁴ YrKiinL 9 § ja siihen liitännäinen sääntely johtavat yhdessä siihen, että yritysikiinnityksen haltija kantaa taloudellista riskiä siitä, että kiinnityksen alainen kulloinenkin omaisuus ja sen arvo voivat vaihdella huomattavasti.

Yritysikiinnityksen perustaminen edellyttää yleisesti panttivelkakirjan, johon merkityn sitoumuksen vakuudeksi yritysikiinnitys on vahvistettu, antamista kiinnityksen haltijalle (YrKiinL 7 §). Yritysikiinnityslakia koskevan hallituksen esityksen mukaan panttivelkakirjan hallinnan luovuttamista koskevat oikeusvaikutukset määräytyisivät juoksevia velkakirjoja koskevan VKL 2 luvun säännösten mukaan.¹²⁵ Näin ollen tavanomaisena yritysikiinnityspanttivelkakirjan panttauksen julkivarmistuskeinona on kiinnitetyn panttivelkakirjan hallinnan siirto (traditio) kiinnityksen haltijalle. Jos kuitenkin kiinnitetty panttivelkakirja on jo kolmannen henkilön (kuten esimerkiksi ensipanttioikeuden haltijan) hallussa, julkivarmistuskeinona on KK 10:1.2:n mukainen panttausilmoitus (denuntiaatio) tällaiselle henkilölle. Rekisteriviranomaisena toimivalle Patentti- ja rekisterihallitukselle on kiinnityksen vahvistamiseksi toimitettava kiinnityshakemus ja panttivelkakirja, jotka täyttävät YrKiinL 17.2-3 §:ssä ja YrKiinA 1.1 ja 23 §:ssä asetetut vaatimukset.

¹²⁴ Ks. edellytyksistä tarkemmin *Tuomisto 2007*, s. 244–285 ja hänen käsittelemänsä oikeuskäytäntö.

¹²⁵ HE 190/1983 vp., s. 6 ja 9.

Lisäksi elinkeinonharjoittajan tulee antaa kiinnityksen haltijalle panttaussitoumus, joka on lähtökohtaisesti vapaamuotoinen.

Kiinnityksen haltijan, joka on myös kauppakaassa tarkoitettu luotonantaja, tulee ennen panttaussitoumusta antaa elinkeinonharjoittajalle KK 10:14.1:ssä tarkoitetut tiedot. Tietojen antamatta jättämisellä ei ole suoranaisesti vaikutusta panttioikeuden sitovuuteen, mutta KK 10:14.2:n nojalla elinkeinonharjoittajan vastuuta voidaan tällöin sovitella.

2.3 Kiinteistöpanntioikeuden ja yritysikiinnityksen realisointi

Tässä alaluvussa tarkastelen kiinteistöpanntioikeuden ja yritysikiinnityksen alaisen omaisuuden realisointia, jotka muistuttavat monilta osin toisiaan. Valitusta tutkimustehtävästä johtuen tarkastelu on ainoastaan pääpiirteittäistä ja keskittyy ennen kaikkea sen selvittämiseen, voidaanko malminetsintä- tai kaivostoiminnan harjoittamiseksi tarvittava kaivosomaisuus saada realisaatiotilanteessa siirrettyä yhdelle tai yhdessä toimiville tahoille taloudellisen ja toiminnallisen kokonaisuuden jatkuvuuden varmistamiseksi. Realisointitilanteisiin liittyy aineellisoikeudellisten kysymysten lisäksi monia prosessuaalisia kysymyksiä, joita ei tutkimusekonomista syistä johtuen ole mahdollista käsitellä tässä yhteydessä.

2.3.1 Realisointi konkurssin ja yritysaneerauksen ulkopuolella

Kiinteistöpanntioikeuden tai yritysikiinnityksen realisointi edellyttää yleisesti asianomaisen pannti- tai kiinnityssaamisen erääntyneisyyttä.¹²⁶

¹²⁶ Tästä pääsäännöstä on kuitenkin olemassa eräitä poikkeuksia. MK 17:7 mahdollistaa pykälässä säädetyin edellytyksin suorituksen vaatimisen, jos kiinteistön arvo olennaisesti heikkenee tulipalon, luonnontapahtuman, kiinteistön omistajan toimenpiteiden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi. YrKiinL 15 §:n mukaan taas yritysikiinnityksen haltija voi pykälässä säädetyin edellytyksin vaatia suoritusta yritystoiminnan lopettamis- ja luovuttamistilanteissa, kiinnityksen alaisen omaisuuden tuhouduttua tulipalossa tai siihen verrattavan tapahtuman johdosta, velallisen kieltäytyttyä toimittamasta pyydettyjä ja yritysikiinnityslain edellyttämiä tietoja tai jos kiinnitettyä omaisuutta hoidetaan huonosti tai se on vähentynyt ja kiinnityksen haltijan vakuuden arvo on tämän vuoksi huomattavasti pienentynyt.

Pantin- tai kiinnityksenhaltija ei voi omatoimisesti realisoida kiinteistöpanntioikeutta tai yrityskiinnitystä. Realisoinnin mahdollistamiseksi pantin- tai kiinnityksenhaltijan tulee hakea toimivaltaiselta tuomioistuimelta tai välimiesoikeudelta suoritusuomiota, joka toimii tarvittavana ulosottooperusteena (UK 2:2). Tuomion saatuaan pantin- tai kiinnityksenhaltija voi hakea sen täytäntöönpanoa toimivaltaiselta ulosottomieheltä, jonka tulee lähtökohtaisesti ulosottokaassa säädettyä järjestystä noudattaen tehdä päätös ulosmittaamisesta koskien tarvittavaa määrää ulosottovelallisen omaisuutta (UK 4:1.1, 4:8.1 ja 4:24). Vaihtoehtoisesti pantin- tai kiinnityksenhaltija voi kuitenkin hakea toimivaltaiselta tuomioistuimelta hypoteekkituomiota, jolla (yleisimmin muotoiltuna) vastaaja veloitetaan suorittamaan kanteessa määritelty saatava nimenomaan *panntioikeuden tai kiinnityksen alaisesta omaisuudesta*. Pantin- tai kiinnityksenhaltijan tulee kuitenkin hakea ulosottomieheltä asianomaisen omaisuuden ulosmittausta. Mikäli hypoteekkituomio koskee kiinteistöä, se katsotaan tuomion antamisella välittömästi ulosmitatuksi. Tällöinkin kannetta ajaneen pantinhaltijan tulee kuitenkin hakea ulosottomieheltä omaisuuden myyntiä (UK 4:30).

Ulosmittaus kattaa asianomaisen omaisuuden lisäksi myös sen ainesosat ja tarpeiston, ulosmittauksen jälkeen erääntyvän tuoton sekä ulosmitatun omaisuuden sijaan tulevan omaisuuden (UK 4:8.1).

Ulosottomies toteuttaa ulosmitatun omaisuuden myynnin sekä huolehtii kertyneiden varojen kohdentamisesta saataville (varojen jako) ja varojen maksamisesta velkojille (tilitys) UK 5 luvun ja vastaavasti 6 luvun säännösten mukaisesti.

Sekä pantin- että kiinnityksenhaltijan oikeus suoritukseen määräytyy velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetun lain mukaisesti (MJL 1.1 §). Vaikka lain yleisenä lähtökohtana on velkojien yhtäläinen maksunsaantioikeus saataviensa suuruuden mukaisessa suhteessa (MJL 2 §), sekä kiinteistöpanntioikeuden että yrityskiinnityksen haltijalla on muita (etuoikeudettomia) velkojia parempi maksunsaantioikeus. Kiinteistöpanntioikeuden osalta tämä ilmenee MJL 1.2 §:stä, jossa tosin vain todetaan, että muun muassa kiinteistöpanntioikeuden haltijalla on oikeus saada suoritus ennen muita velkojia siten kuin siitä erikseen säädetään. Yrityskiin-

nityksen osalta taas keskeinen säännös on MJL 5 §, jonka nojalla yritys kiinnityksen haltija on myös oikeutettu saamaan suorituksen saatavalleen ennen muita velkojia kuitenkin siten, että MJL 3 §:ssä tarkoitettu pantti- ja pidätysoikeus, 3a §:ssä tarkoitettu yrityksen saneerauksen yhteydessä syntynyt saatava ja 4 §:ssä tarkoitettu mahdollinen elatusapu- ja rinnasteinen vahingonkorvaussaatava menevät yritys kiinnityksen haltijan saatavan edelle.

Edellisessä kappaleessa esitetty kiinteistöpanttioikeuden haltijan oikeus suorituksen on vahvasti sidoksissa itse myyntimenettelyyn. Koska kiinteistöpanttioikeuden ja yritys kiinnityksen alaisen omaisuuden myyntimenettelyä koskevat säännökset eroavat toisistaan, selostan niitä seuraavaksi erikseen.

Kiinteistöpanttioikeuden alaisen omaisuuden myynti. Kun kiinteistöpanttioikeuden haltija tai muu henkilö on hakenut ulosottomieheltä ulosmitatun kiinteistön myyntiä, kiinteistö myydään joko ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla (huutokauppa) tai muulla tavalla (vapaa myynti) (UK 5:1.1). Viimeksi mainitun osalta ulosottokaari mahdollistaa kaksi erilaista toteuttamistapaa, nimittäin ulosottomiehen toimittaman vapaan myynnin (UK 5:76) ja muun vapaan myynnin (UK 5:77), jossa kiinteistön myynti annetaan ulkopuolisen, ulosottovelallisen tai panttioikeuden haltijan tehtäväksi.

Tulee kuitenkin huomata, että ulosottomiehen toimittama huutokauppa on selkeä ulosottokaaren lähtökohta, josta voidaan kiinteistöjen osalta poiketa vain, mikäli UK 5:76:ssa tai vastaavasti 5:77:ssa asetetut edellytykset vapaalle myynnille täyttyvät. Ulosottomiehen toimittaman vapaan myynnin osalta edellytyksenä on ulosottovelallisen ja kaikkien asianomaisten oikeudenhaltijoiden suostumus (UK 5:76.1). Ilman suostumusta ulosottomiehen toimittama vapaa myynti on mahdollinen, jos (a) kauppahinta peittää kaikki etuoikeussaatavat ja vastaa selvitysten mukaan käypää hintaa tai (b) korkein tarjous on huutokaupassa hylätty ja kauppahinta nousee vapaassa myynnissä sitä korkeammaksi eikä alita selvästi käypää hintaa ja peittää UK 5:54:ssä tarkoitetun alimman hyväksyttävän tarjouksen (UK 5:76.2). Muun vapaan myynnin edellytyksenä on taas lähtökohtaisesti ulosottovelallisen

sekä kaikkien niiden velkojien ja muiden oikeuksien haltijoiden, joiden oikeutta myynti koskee, sopimus myynnin järjestämisestä (UK 5:77).

Huutokaupan ensisijaisuus myyntikeinona merkitsee muuhun kaivosomaisuuteen kuuluvia kiinteistöjä ja muuta kiinteää omaisuutta silmällä pitäen sitä, että tällainen omaisuus tulee yleensä realisoiduksi ulosottomiehen toimesta ja seuraten huutokaupalle ulosottokaaressa asetettuja edellytyksiä. Luovutuksensaaja saa kiinteän omaisuuden lisäksi lähtökohtaisesti saannon myös omaisuuden ainesosiin ja tarpeistoon. Ulosottomies voi myydä ainesosat ja tarpeiston erikseen vain UK 5:56:ssa säädetyin edellytyksin (UK 5:13.1).

Muuhun kaivosomaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen ja muun kiinteän omaisuuden osalta ei voida etukäteen varmistua siitä, että tällainen omaisuus päätyisi realisointitilanteessa (poislukien ehkä vapaa myynti panttioikeuden haltijan toimesta) välttämättä samalle luovutuksensaajalle kuin kaivospanttioikeuden alaiset oikeudet ja muu irtain kaivosomaisuus. Realisoinnin toteuttaminen voi näin potentiaalisesti rikkoa kaivosomaisuuden muodostaman taloudellisen ja toiminnallisen kokonaisuuden omistuksen hajautumisen myötä.

Sinänsä UK 5:2.1 velvoittaa ulosottomiestä pyrkimään myynnissä ”hyvään tulokseen”. Saman momentin mukaan myyntitavan valinnassa tulee ottaa huomioon saatavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika.

Malminetsintä- ja kaivostoimintaa silmällä pitäen paras realisointitilanteiden myyntitulos voitaneen monesti saavuttaa sillä, että kaivospanttioikeuden alaiset oikeudet hankkineen tahon intressissä on huutokaupassa tai muuten esittää korkein tarjous myytävästä omaisuudesta. Realisointitilanteeseen voi kuitenkin ajatella liittyvän myös kyseenalaisia motiiveja. On esimerkiksi täysin mahdollista, että ulkopuolinen taho vedättäisi huutokaupaprosessia esittämällä myytävästä omaisuudesta tarjouksia ilman oikeaa pyrkimystä omaisuuden hankkimiseen tai pyrkisi omaisuuden huu-dettuaan saamaan kaivospanttioikeuden alaiset oikeudet omistavalta taholta siitä vielä paremman hinnan.

Velkojien etuoikeusjärjestystä koskien UK 5:47 turvaa (oikeustoimiperusteisen) kiinteistöpanntioikeuden haltijalle maksunsaantioikeuden heti täytäntöönpanoku-

lujen, myyntimaksun ja KL 17:7:ssä tarkoitetun korvauksen sekä saatavien, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön, jälkeen. UK 5:47.1:n 3 kohdan mukaisesti oikeustoimiperusteisten panttioikeuksien ja kiinteistöön kirjattujen erityisten oikeuksien keskinäinen etusija määräytyy lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamalla tavalla, mikä puolestaan riippuu lähtökohtaisesti niitä koskevien kirjausten päiväyksistä.

Yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden myynti. Kun yrityskiinnityksen haltija tai muu henkilö on hakenut ulosottomieheltä ulosmitatun irtaimen omaisuuden myyntiä, omaisuus myydään joko huutokaupalla tai vapaa myynnillä (UK 5:1.1). Viimeksi mainitun osalta ulosottokaari mahdollistaa kolme erilaista menettelyä, nimittäin yksityisen toimittaman julkisen huutokaupan (UK 5:75), ulosottomiehen toimittaman vapaan myynnin (5:76) ja muun vapaan myynnin (UK 5:77). Kahden viimeksi mainitun edellytyksiä on jo käsitelty edellä kiinteistöpanntioikeuden alaisen omaisuuden myynnin yhteydessä.

Yksityisen toimittama julkinen huutokauppa tarkoittaa, että irtaimen omaisuuden ”luotettava huutokaupantoinittaja” myy asianomaisen omaisuuden järjestämälleen julkisella huutokaupalla. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa toimittajalle mahdollinen UK 5:23:ssa tarkoitettu vähimmäishinta ja UK 5:34:ssä tarkoitettu alin hyväksyttävä tarjous sekä antaa tarvittavat muut huutokauppaa koskevat ohjeet.

Huutokauppa on ensisijainen myyntitapa myös muuhun kaivosomaisuuteen kuuluvan irtaimen omaisuuden erien osalta. Tästä seuraa samoin kuin kiinteistöpanntioikeuden alaisen omaisuuden tapauksessa se, että etukäteen ei voida varmistua siitä, että tällainen omaisuus päätyisi realisointitilanteessa välttämättä samalle luovutuksensaajalle kuin kaivospanntioikeuden alaiset oikeudet.

2.3.2 Realisointi konkurssissa ja yrityssaneerauksen vaikutukset

Olen edellä luvussa III.5 käsitellyt kaivospanntioikeuteen liittyen toiminnanharjoittajan konkurssin ja yrityssaneerauksen vaikutusta. Toiston välttämiseksi tuon tässä alaluvussa esillä ainoastaan sen, miten kiinteistöpanntioikeuden ja yrityskiin-

nityksen haltijan asemat poikkeavat tältä osin kaivospanttioikeuden haltijan asemasta.

Toiminnanharjoittajan konkurssi. Kiinteistöpanttioikeuden haltijan asema toiminnanharjoittajan konkurssissa muistuttaa monilta osin kaivospanttioikeuden haltijan asemaa, mutta yrityskiinnityksen haltijan osalta eroavaisuuksia on enemmän.

Yrityskiinnityksen haltijan tulee ensinnäkin KonkL 12:11.1:n nojalla lähtökohtaisesti valvoa saatavansa toiminnanharjoittajan konkurssissa. Jos kuitenkin yrityskiinnityksen tuottaman etuoikeuden peruste ilmenee riittävästi valvontakirjelmästä tai se on muuten konkurssipesän pesänhoitajan tiedossa, pesänhoitajan tulee ottaa se huomioon ilman valvontaakin (KonkL 12:13). Kiinteistöpanttioikeuden haltija puolestaan voi valita joko saatavansa valvomisen tai esittää siitä KonkL 12:9:n mukaisesti selvityksen konkurssipesälle.

Kiinteistöpanttioikeuden haltijalle kuuluu myös niin sanottu panttiseparatistin asema. Hän voi realisoida panttioikeutensa KonkL 17:11:n mukaisesti ja 17:12-14:stä ilmenevin rajoituksin. Tulee kuitenkin huomata, että myös toiminnanharjoittajan konkurssissa kiinteistöpanttioikeuden haltijan aloitteesta tapahtuva realisointi voi tapahtua ainoastaan ulosottokaarena säädettyä noudattaen ja siten pääsääntöisesti ulosottomiehen toimesta.

Konkurssipesä voi KonkL 17:13:n mukaisin edellytyksin myydä itse kiinteistöpanttioikeuden ja yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden tai hakea KonkL 17:14:n mukaisesti sen myyntiä ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä. Maksunsaantijärjestyksen osalta tulee tällöin huomata, että myytäessä yrityskiinnityksen alaista omaisuutta ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä maksunsaantijärjestys näin saatuihin varoihin määräytyy konkurssia koskevien säännösten mukaisesti (KonkL 17:17.1).

Velkojien etuoikeusjärjestystä koskien kiinteistöpanttioikeuden haltijan asema vastaa edellä ulosmittauksen ja siihen liittyvän myynnin yhteydessä esitettyä. Sen

sijaan yrityskiinnityksen haltijan asema on siinä mielessä täysin toinen, että konkurssissa yrityskiinnityksen haltijalle jaetaan ennen muita saatavia vain 50 prosenttia kiinnitetyn omaisuuden arvosta sen jälkeen kun MJL 3, 3 a ja 4 §:ssä tarkoitetut saatavat on suoritettu. Loppuosa yrityskiinnityksen haltijan saatavasta on lähtökohtaisesti velallisen tavallista (etuoikeudetonta) velkaa (MJL 5.1 §).

Toiminnanharjoittajan yrityssaneeraus. Kiinteistöpanntioikeuden ja yrityskiinnityksen haltijan asema toiminnanharjoittajan yrityssaneerauksessa on monilta osin sama kuin kaivospanntioikeuden haltijan vastaava asema.

Aivan kuten olen edellä luvussa III.5.4 kaivospanntioikeuteen liittyen esittänyt, myös kiinteistöpanntioikeudessa ja yrityskiinnityksessä on kysymys YrSanL 3.1 §:n 7 kohdassa tarkoitetusta tehokkaasta esinevakuusoikeudesta. Kiinteistöpanntioikeuden ja yrityskiinnityksen haltijan saatava on kuitenkin vakuusvelkaa vain siltä osin kuin panntioikeuden tai kiinnityksen arvo saneerausmenettelyn alkaessa olisi riittänyt kattamaan saatavan määrän rahaksimuuttokustannusten ja paremmalla etuoikeudella suoritettavien saatavien vähentämisen jälkeen. Loppuosa saatavasta on tavallista velkaa. Koska yrityskiinnityksen osalta todennäköinen realisointitapa on liittynässä mahdolliseen konkurssiin, sovellettavaksi tulee MJL 5.1 §:n mukainen 50 prosentin osuus kiinnitetyn omaisuuden arvosta momentissa säädettyjen vähennysten jälkeen.¹²⁷

3 Sivullissuoja luovutustilanteissa

Tässä luvussa tarkastelen malminetsintä- tai kaivostoiminnan harjoittajan mahdollisuuksia saada sivullissuojaa erinäisissä luovutustilanteissa. Tarkastelun lähtökohtana on tällöin, että toiminnanharjoittaja harjoittaa toimintaa toisen omistamalla maa-alueella. Samoin lähtökohtana on, että aiemmin esittämäni tulkinnan mukaisesti toiselle kuuluvan maa-alueen ja toiminnanharjoittajan alueelle tuomien rakennusten, rakennelmien, koneiden ja laitteiden välille ei yleensä voine syntyä ainesosa- ja tarpeistosuhdetta. Tämä perustuu siihen oletamaan, että toiminnan-

¹²⁷ Samoin muun muassa *Tepora – Kaisto – Hakkola 2009*, s. 268–269 ja *Tuomisto 2007*, s. 337–338.

harjoittaja (tai joku ulkopuolinen taho) omistaa tällaiset irtaimen omaisuuden erät ja että sivuesineitä ei liitetä pääesineeseen viimeksi mainitun omistajan intressissä.

Edellisessä kappaleessa esitetyt lähtökohdat huomioiden maa-alueen luovutuksensaaja ei *vapaaehtoisen luovutuksen tapauksessa* voi lähtökohtaisesti saada saantoa alueella sijaitsevaan toiminnanharjoittajan irtaimeen omaisuuteen. Toiminnanharjoittajan sivullissuoja voi kuitenkin potentiaalisesti estyä sellaisissa luovutustilanteissa, joissa (i) irtaimen omaisuuden luovutuksensaaja saa vilpittömän mielensä perusteella saannon maa-alueesta irrotettuun esineeseen (esimerkiksi maa-alueen omistajan pidettyä esinettä hallussaan ja esiinnyttyä sen omistajana). Sivullissuoja voi myös estyä silloin, jos (ii) maa-alue ja sillä oleva muu irtain kaivosomaisuus päätty pakkomyynnin seurauksena luovutuksensaajalle.

3.1 Irtaimen omaisuuden luovutukset

Muu irtain kaivosomaisuus on suurimmaksi osaksi sellaista omaisuutta, jonka irrottaminen maaperästä ei onnistu ainakaan kovin vaivattomasti. Toisaalta kuitenkin esimerkiksi osa kaivoksen maanpinnalla olevista koneista ja laitteista voi olla irrotettavissa. Myös nostettu malmi on helposti liikuteltavissa.

Mikäli esimerkiksi maa-alueen omistaja irrottaa irtaimen esineen maaperästä ja pitää sitä hallussaan esiintyy sen omistajana, kysymys kuuluu voiko tällaisen omaisuuden luovutuksensaaja tavanomaisten irtainten esineiden sivullissuojanormien (KK 11:4 ja 12:4 sekä niiden ilmentämät periaatteet) nojalla saada sivullissuojaa. Vastaus kysymykseen on epäilemättä kyllä, sillä maa-alueesta irrotetun esineen liitossuhde kiinteistöön katkeaa yleensä irrottamisen myötä.

Tepora on katsonut, että luovutuksensaajan vilpittömän mielen suoja ei estäisi myöskään MK 14:4:ssä tarkoitettu asianomaista rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva kirjaus.¹²⁸ *Jokela, Kartio ja Ojanen* hyväksyvät sinänsä KK 11:4:n ja 12:4:n (tai niiden ilmentämien periaatteiden) soveltamisen, mutta kysy-

¹²⁸ *Tepora 2000*, s. 258.

vät, tulisiko luovutuksensaajan kuitenkin edellyttää tutustuvan myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin suoja saadakseen.¹²⁹ Nähdäkseni viimeksi mainittu tulkintavaihtoehto ei ole kuitenkaan perusteltu, mikäli asianomaisesta luovutettavasta omaisuudesta ei pysty ulkoisin havainnoin päättelemään, että se on ollut tai voinut olla osa maa-alueen ja muun kaivosomaisuuden muodostamaa kokonaisuutta.

Kokonaan toinen asia on se, että luovutuksensaajan sivullissuoja voi nähdäkseni hyvinkin estyä RVA 11 §:ssä tarkoitetun seikan (ryöstö, varkaus, kiristys, näpistys) käsilläolon johdosta.

3.2 Maa-alueen pakkomyynnit

UK 4:13 mahdollistaa sekä kiinteistöjen, johon ulosottovelallisella on lainhuuto, että maanvuokraoikeuden ja muun käyttöoikeuden ulosmittauksen ainesosineen ja tarpeistoineen. Tähän liittyen keskeinen kysymys on, tuleeko muulle kuin maa-alueen omistajalle (toiminnanharjoittajalle) kuuluvia malminetsintä- tai kaivos-toimintaan liittyviä rakennuksia, rakennelmia, koneita ja laitteita pitää maa-alueen ainesosina. Ulosottokaaren säännösten vaietessa asiaa tulee arvioida yleisten varallisuusosoikeudellisten säännösten ja periaatteiden mukaan.¹³⁰

Ulosottokaarella tarkoitettujen ainesosa- ja tarpeistosuhteen arvioinnista varallisuusosoikeudellisten säännösten ja periaatteiden mukaan vallitsee mitä ilmeisimmin laaja yksimielisyys oikeustieteen tutkijoiden keskuudessa. Tätä taustaa vasten on nähdäkseni jossain määrin hämmästyttävää, että oikeuskirjallisuudessa kiinteistö-panttioikeuden haltijan ja toisaalta (etuoikeudettomien) ulosottovelkojien oikeutta saada suoritus sivulliselle kuuluvista irtaimen omaisuuden eristä on arvioitu eri tavoin. Siinä missä muiden ulosottovelkojien oikeuden väistymistä sivullisen oikeuden tieltä on pidetty kohtuullisen selvänä, kiinteistöpanttioikeuden haltijan aseman arviointi on tuottanut suuria ongelmia. Vastakkaisina argumentteina on

¹²⁹ *Jokela – Kartio – Ojanen 2010*, s. 362–363.

¹³⁰ *Linna – Leppänen 2007*, s. 93–94.

punnittu erityisesti kiinteistöpanntijärjestelmän selkeyttä ja luotettavuutta sekä toisaalta (sivullisen) omaisuuden suojaan perustuvia näkökohtia.¹³¹

Nähdäkseni sivullisen omaisuuden suojaan perustuvia näkökohtia tulee kuitenkin ehdottomasti pitää painavampina kuin vastaan puhuvia argumentteja. Esimerkiksi kiinteistöpanntijärjestelmän selkeys ja luotettavuus on nähdäkseni tässä yhteydessä painoarvoltaan varsin heikko argumentti. Kiinteistöpanntioikeuden haltijan intressissä yleensä on (tai nähdäkseni ainakin tulisi olla) ennen panntioikeuden perustamista ja siihen liitännäisiä vastavuoroisia toimiaan (kuten luottovaluutan antamista) ottaa selko asianomaisesta maa-alueesta ja sillä sijaitsevasta omaisuudesta, jotta hän voi tehdä perustellun arvion tulevan panntioikeutensa rahallisesta arvosta. Ainakin kaivosalueiden ja kaivoksen apualueiden tapauksessa lienee yleensä varsin vaivatonta jo aistihavainnoin selvittää tai ainakin saada jonkinlaisia vihjeitä siitä, että alueella sijaitsee jo ennen panntioikeuden perustamista muulle kuin maanomistajalle kuuluvaa omaisuutta. On myös nähdäkseni vaikea perustella, miksi kiinteistöpanntioikeuden haltijan tulisi saada suoritus maa-alueelle myöhemmin tuotavista ja sivulliselle kuuluvista omaisuuseristä.

Tulkintani on, että toiminnanharjoittajan oikeutta maa-alueella sijaitsevaan irtaimen omaisuuteen suojataan (tulee suojata) sekä kiinteistöpanntioikeuden haltijaan että muihin ulosottovelkoihin nähden, mikäli kyseessä ei ole maa-alueen ainesosa tai tarpeistoesine taikka muuten maa-alueen osa.¹³² Tämä ei kuitenkaan poista sitä tosiasiaa, että arviointiin liittyy valitettavan paljon oikeudellista epävarmuutta. Lisäksi kirjaamismahdollisuuden puuttumisen ja muiden seikkojen vuoksi on täysin mahdollista, että toiminnanharjoittajan omistamat irtaimen omaisuuden erät tulevat erehdyksessä ulosmitatuiksi maa-alueen omistusoikeuden yhteydessä.

Ulosmittauspäätöksen jälkeen ulosottomies voi myydä maa-alueen ainesosineen ja tarpeistoinen taikka vaihtoehtoisesti UK 5:65:ssa säädetyin edellytyksin ainesosat ja tarpeistot erikseen (UK 5:13.1). Toiminnanharjoittajan kannalta kriittisen tär-

¹³¹ *Linna – Leppänen 2007*, s. 93–99 viitattuine lähteineen.

¹³² Samoin yleisesti sivullisen omistusoikeuden osalta *Linna – Leppänen 2007*, s. 93–99.

keää on se, että hän ei voi esittää ostajaa vastaan väitettä paremmasta oikeudesta myytyyn omaisuuteen enää sen jälkeen, kun omistusoikeus on UK 5:3:n mukaan siirtynyt, paitsi jos ostaja tiesi toiminnanharjoittajan omistusoikeudesta. Ainut poikkeus tästä on se, että omaisuus tulee kuitenkin palauttaa toiminnanharjoittajalle RVA 11 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa (UK 5:8).

Toiminnanharjoittajalla saattaa UK 5:9:n nojalla olla oikeus vahingonkorvaukseen Suomen valtiolta, mikäli toiminnanharjoittaja menettää oikeutensa tai kärsii muuten vahinkoa tilanteessa, jossa omaisuuden ulosmittaus ja myynti ei olisi UK 4:9.1:ään perustuen ollut sallittua. Oikeutta korvaukseen ei kuitenkaan ole, jos toiminnanharjoittaja on laiminlyönyt esittää ulosottomiehelle väitteen paremmasta oikeudesta viipymättä sen jälkeen, kun hän sai tiedon oikeuttaan loukkavasta ulosmittauksesta tai valvoa oikeutensa asianosaiskeskustelussa (UK 5:9.1).

V Yhteenveto

1 Tutkimustehtävää koskevat johtopäätökset

Uuden kaivoslainsäädännön mukainen kaivospanttioikeuden sääntely on huomattavasti aikaisempaa yksityiskohtaisempaa ja ennustettavampaa, mikä on johtanut kaivospanttioikeuden tosiasiallisen merkityksen ja käyttömahdollisuuksien lisääntymiseen. Yksi esimerkki kokonaan uusista käyttömahdollisuuksista on kaivospanttioikeuden alaisten oikeuksien jälkipanttaus, joka mahdollistaa esimerkiksi laajoissa kaivoshankkeissa erilaisella keskinäisellä etusijalla olevien panttioikeuksien perustamisen vakuudeksi pankkirahoitukseen ja toisaalta joukkovelkakirjalainamarkkinoilta saatavaan rahoitukseen liittyvien velvoitteiden vakuudeksi.

Edellä tässä tutkielmassa esittämäni perusteella voidaan nähdäkseni hyvin perustein väittää, että kaivospanttioikeudessa on kysymys niin sanotusta turvaavasta tai pankkikelpoisesta vakuudesta, joka mahdollistaa tehokkaan suorituksen saannin pantatuista oikeuksista. Malminetsintä- ja kaivoshankkeiden rahoittajien vakuustarpeita ajatellen kaivospanttioikeutta voidaan yleisesti pitää erittäin tarpeellisena esinevakuusoikeutena, joka oikealla tavalla hyödynnettynä vaikuttanee myönteisesti hankkeiden rahoituksen ehtoihin ja saatavuuteen.

Muun kaivosomaisuuden vakuuskäyttöä silmällä pitäen voimassa olevan oikeuden mukaiseen sääntelyyn liittyy kuitenkin eräitä haasteita, jotka tulevat esille erityisesti niissä tilanteissa, joissa malminetsintä- tai kaivostoimintaa harjoitetaan toisen omistamalla maa-alueella ja ilman kiinnityskelpoista vuokra- tai käyttöoikeutta samaan alueeseen. Mikäli toiminnanharjoittajalla ei ole omistusoikeutta tai kiinnityskelpoista vuokra- tai käyttöoikeutta maa-alueeseen, maakaaren mukaista kiinteistöpanttioikeutta ei voida hyödyntää vakuusoikeutena. Yrityskiinnitykseen vakuusmuotona taas liittyy kiinnityksen haltijan kannalta lukuisia heikkouksia, joiden vuoksi sitä voi pitää lähinnä eräänlaisena lisä- tai täytevakuutena.

Myöskään laajemmin asiaa tarkastellen ei voida nähdäkseni katsoa, että kaivospanttioikeuden alaiset oikeudet ja muu kaivosomaisuus muodostaisivat vakuus-

käyttömielessä taloudellisen ja toiminnallisen kokonaisuuden. Perustelen tätä käsitystäni erityisesti sillä, että soveltuvista vakuusoikeuksista pantinhaltija voi omatoimisesti realisoida vain kaivospanttioikeuden, kun taas kiinteistöpanntioikeuden ja yritys kiinnityksen realisointi voi pääsääntöisesti tulla kyseeseen vain ulosottomiehen toimesta. Tämä voi johtaa käytännössä siihen lopputulemaan, että realisointitilanteissa kaivospanttioikeuden alaiset oikeudet ja muun kaivosomaisuuden omaisuuserät päätyvät eri tahoille, mikä ei niiden taloudellisen ja toiminnallisen kokonaisuuden luonteesta johtuen ole yleensä tarkoituksenmukaista.

Mikäli malminetsintä- tai kaivostoimintaa harjoitetaan toisen omistamalla maa-alueella ja ilman kirjaamiskelpoista vuokra- tai käyttöoikeutta samaan alueeseen, toiminnanharjoittajalle kuuluva ja alueella sijaitseva muu irtain kaivosomaisuus voi tulla ulosmitatuksi maa-alueen omistajan velasta. Myös muissa kuin ulosmittaustilanteissa luovutuksensaaja voi saada vilpittömän mielensä perusteella saannon tällaiseen omaisuuteen. Tämä aiheuttaa sekä toiminnanharjoittajalle että malminetsintä- tai kaivostoiminnan rahoittajille merkittävän riskin siitä, että muu irtain kaivosomaisuus ei nauti esineoikeudellista suojaa suhteessa kolmansiin.

2 Eräitä huomioita *de lege ferenda*

Muun kaivosomaisuuden vakuuskäyttöön liittyvien haasteiden vuoksi on paikallaan vielä arvioida *de lege ferenda*, voisiko ja tulisiko kaivospanttioikeuden kohdistua malminetsintä- ja kaivoslupiin perustuvien oikeuksien sekä aiempien vastaavien oikeuksien lisäksi myös muuhun kaivosomaisuuteen tai osaan siitä.

Nähdäkseni ei olisi ainakaan oikeusteknisesti estettä sille, että kaivospanttioikeuden alaa laajennettaisiin koskemaan myös muuta kaivosomaisuutta (poislukien mahdollinen maa-alueen omistusoikeus taikka vuokra- tai käyttöoikeus) kokonaisuudessaan. Tämä edellyttäisi uuden kaivoslainsäädännön ja maakaaren muutoksia, joilla kaivospanttioikeuden määritettäisiin koskevan myös tällaisia omaisuuseriä, joiden ei tulisi vastaavasti kuulua asianomaiseen maa-alueeseen tai kiinteistöpanntioikeuden alaiseen omaisuuteen esimerkiksi ainesosa- ja tarpeistosuhteen perusteella.

Uuden kaivoslainsäädännön valmisteluvaiheessa Kaivannaisteollisuusyhdistys ry ehdotti vastaavasti, että lupiin perustuvien oikeuksien lisäksi kaivospanttioikeuden tulisi kohdistua myös asianomaisella kaivosalueella tai kaivoksen apualueella sijaitseviin, kaivostoimintaa palveleviin ja kaivostoiminnanharjoittajan omistamiin rakennuksiin ja laitteisiin.¹³³

Oikeuspoliittisesti tarkastellen ei ole kuitenkaan täysin yksiselitteistä, tulisiko kaivospanttioikeuden alaa laajentaa edellisessä kappaleessa esitetyllä tavalla. Kysymys olisi pitkälti sektorikohtaisesta, ainoastaan malminetsintä- ja kaivostoimintaa varten luotavasta sääntelystä, jonka voitaisiin sinänsä katsoa olevan perusteltavissa niiden ongelmien vuoksi, jotka liittyvät muun kaivosomaisuuden vakuuskäyttöön taloudellisena ja toiminnallisena kokonaisuutena. Toisaalta tällainen alaltaan laajennettu kaivospanttioikeus olisi huonosti yhteensovittavissa yleisesti soveltuvien esinevakuusoikeuksien (erityisesti kiinteistöpanttioikeus ja yrityskiinnitys) kanssa ja edellyttäisi vastaavasti kiinteistöpanttioikeuden ja yrityskiinnityksen alaisen omaisuuserien joukon supistamista. Lisäksi voidaan kysyä, tulisiko esimerkiksi maa-alueiden luovutuksensaajien voida luottaa siihen, että he ovat vilpittömän mielensä perusteella lähtökohtaisesti oikeutettuja saamaan saannon myös maa-alueella sijaitsevaan irtaimeen omaisuuteen.

Nähdäkseni olisi kuitenkin kokonaisuutena paremmin perusteltavissa, että kaivospanttioikeus kohdistuisi malminetsintä- ja kaivoslupien alaisten oikeuksien lisäksi muuhun kaivosomaisuuteen kokonaisuudessaan pois lukien mahdollinen maa-alueen omistusoikeus taikka vuokra- tai käyttöoikeus. Perustelen tätä näkemystä ensinnäkin sillä, että muita keinoja vakuuskäytöllisen kokonaisuuden saavuttamiseksi ei liene olemassa. Toiseksi ainakin suuremmissa kaivosprojekteissa rahoittajat säännönmukaisesti edellyttävät, että toiminnanharjoittajan tulee antaa asianomaisten velvoitteidensa vakuudeksi rahoittajille myös omaisuuteensa vahvistettu yrityskiinnitys sekä asianomaiseen maa-alueeseen taikka vuokra- tai käyttöoikeuteen kohdistuva kiinteistöpanttioikeus (mikäli sellainen on käytettävissä). Näin ollen sekä kaivospanttioikeuden, yrityskiinnityksen että kiinteistöpanttioikeuden haltija olisi lähtökohtaisesti sama taho.

¹³³ *KTY jatkolausunto 2009, s. 2.*

Kolmanneksi vaikka kaivospanttioikeuden, yritys kiinnityksen ja/tai kiinteistöpanttioikeuden haltijat olisivat eri tahoja, kahden viimeksi mainitun esinevakuusoikeuden haltijan kannalta kyseessä olisi epäilemättä ratkaisu, jonka vaikutuksiin he voisivat yleisesti ottaen varautua jo etukäteen. Tämä perustuu siihen, että toiminnanharjoittajan harjoittama toiminta ja rajoitetummin myös asianomaiseen maa-alueeseen liittyvä potentiaali kaivostoiminnan harjoittamiseen ovat yleensä seikkoja, joista yritys kiinnityksen ja kiinteistöpanttioikeuden haltija ovat tietoisia. Neljänneksi voidaan myös nähdäkseni oikeuspoliittisesti kyseenalaistaa se, miksi esimerkiksi maa-alueen luovutuksensaajan tulisi yleisesti saada saanto myös muuhun irtaimeen kaivosomaisuuteen ainakaan silloin, jos se ei ole ollut tietoinen tällaisen omaisuuden olemassaolosta vielä luovutushetkellä.

Kaivospanttioikeuden alan laajentaminen tässä luvussa käsitellyllä tavalla edellyttäisi kuitenkin suhteellisen merkittäviä lainsäädännöllisiä muutoksia, joiden toteuttaminen lähivuosina ei ole ilmeisesti kovinkaan todennäköistä. Tämän vuoksi vastaisuudessakin toiminnanharjoittajan ja rahoittajien näkökulmasta turvallisinta olisi pyrkiä harjoittamaan toimintaa toiminnanharjoittajan omistamalla maa-alueella.