

Joonas Metsämäki

Aurinkoenergalaitos rahoitusprojektina

Esineoikeuden syventävien opintojen tutkielma

Maisteritutkielma

Opiskelijanumero: 013508447

31.10.2016

Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta

Esineoikeus

Tutkielman tarkastajat: Jarno Tepora & Janne Kaisto



Tiedekunta/Osasto Fakultet/Sektion – Faculty Oikeustieteellinen tiedekunta		Laitos/Institution – Department Yksityisoikeuden laitos	
Tekijä/Författare – Author Joonas Metsämäki			
Työn nimi / Arbetets titel – Title Aurinkoenergiailaitos rahoitusprojektina			
Oppiaine /Läroämne – Subject Esineoikeus			
Työn laji/Arbetets art – Level Maisteritutkielma	Aika/Datum – Month and year 10/2016	Sivumäärä/ Sidoantal – Number of pages 70	
Tiivistelmä/Referat – Abstract			
<p>Tutkimuksessa käsitellään nimensä mukaisesti aurinkoenergiailaitosta rahoitusprojektina. Esitys on esineoikeudellinen tutkimus, jossa käytetään metodina lainopillista, analyttisen koulukunnan metodina. Tutkielman tehtävänasettelu on se, miten kiinteistön maapohjaa tai kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta alustanaan hyödyntävä aurinkoenergiailaitos voi esineoikeudellisten järjestelyiden avulla mahdollistaa alustan käytön tarkoituksenmukaisella ja sivullisia sitovalla tavalla. Keskeisenä kysymyksenä on, miten maapohjaan tai rakennuksen katolla olevaan kansirakennelmaan perustuva aurinkoenergiailaitoksen alusta voidaan määrittellä esimerkiksi kolmiulotteisella hallinnanjakosopimuksella taikka yhtiöittämisellä omaksi kokonaisuudekseen. Tarkastelun keskiössä ovat ne tilanteet, joissa aurinkoenergiailaitos omistaa koko kiinteistön rakennuksineen, omistaa sen hallinnanjakosopimuksella täsmennetyllä jaetulla yhteisomistuksella tai on kiinteistöön kohdistuvan maanvuokraoikeuden tai rakennukseen kohdistuvan käyttöoikeuden haltija.</p> <p>Toisena asiakokonaisuutena tutkimuksessa käsitellään aurinkoenergiailaitoksen perustamista varten käytettävissä olevia rahoituksenmukaisia rahoitusmuotoja. Osiossa käsitellään itsenäisinä vaihtoehtoina projektirahoitusta ja rahoitusleasingia. Osiossa käsitellään myös projektirahoituksen ja rahoitusleasingin keskinäistä suhdetta, johon liittyy mm. projektiluotonannon vakuutena olevan projektivarallisuuden määrittelemiseen liittyvä problematiikka. Tutkimuksen osiossa selvitetään, miten projektirahoitus soveltuu aurinkoenergiailaitoksen rahoittamiseen rahoitusmuotona ja mitä eri näkökohtia projektirahoitukseen liittyy mukaan lukien rahoittajan asema ja rahoittajan käytössä olevat sopimusperusteiset kontrollikeinot asemansa turvaamiseksi. Lisäksi käsitellään rahoitusleasing-järjestelyä, jolla aurinkoenergiailaitoksen perustava yritys voi rahoittaa koneen tai laitteen, esimerkiksi aurinkopaneelien hankinnan yrityksen käyttöön. Käsiteltävinä kysymyksiä ovat myös maakaaren mukaiset kirjaukset koskien ainesosaa ja tarpeistosuhdetta. Lisäksi käsitellään rahoittajan asemaa erilaisissa erityistilanteissa, kuten leasingjärjestelyssä vuokralle ottajan asemassa olevan yrityksen pakkotäytäntöönpanotilanteessa.</p> <p>Tutkimuksen alussa käsitellään lisäksi lyhyesti aurinkoenergiailaitoksen rahoittamiseen vaikuttavaa toimintaympäristöä.</p> <p>Tutkimuksessa käytetään lähteinä esineoikeudellista ja sopimusoikeudellista oikeuskirjallisuutta mukaan lukien tutkimukset, väitöskirjat ja asiantuntija-artikkelit. Lähteinä on käytetty myös säädöksiä, oikeustapauksia, lainvalmisteluaineistoa sekä lainsäädännön kehittämishankkeiden raportteja. Muita lähteitä on käytetty kuvaamaan aurinkoenergiainhankkeiden toimintaympäristöä.</p> <p>Tutkimuksella pyritään paneutumaan siihen kysymykseen, kuinka kysymys kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen omistuksen ja hallinnan kolmiulotteisen käytön mahdollistamisesta on kokemassa merkittäviä muutoksia ja nopeaa kehitystä. Oikeuskirjallisuudessa ja lainsäädännön uudistamiseen tähtäävissä hankkeissa keskustellaan paljon kolmiulotteisesta kiinteistöstä käsitteenä. Myös muiden maiden, esimerkiksi Ruotsin omaksumat ratkaisut kolmiulotteisen kiinteistön määrittelemisestä omaksi rekisteriyksiköksi osoittavat, että Suomen kiinteistöjä koskevaa lainsäädäntöä on syytä kehittää ajantasaisemmaksi.</p> <p>Lainsäädännön kehittämistarpeiden selvittämistä perustelee kasvava kysyntä ja tarve kiinteistöjä ja kiinteistön rakennuksia hyödyntäviin energiaratkaisuihin, jotta mm. uusiutuvan energian osuutta koskeviin tavoitteisiin päästään ja yhdyskuntarakentamisesta saadaan mahdollisimman suuri käyttöpotentiaali hyödynnettyä. Yleisemmin kyse on siitä, että sellaiset suuret rakennushankkeet ovat yleistymässä, joissa on tarve rajata yksinomaisen ja sivullisia sitova hallinta yksilöityyn tilaan kiinteistöstä ja kiinteistöön kuuluvista rakennuksista ennen kaikkea horisontaalisesti ja vertikaalisesti. Juuri sen vuoksi kolmiulotteisen kiinteistön käsitettä koskeva lähempi tutkimus on esineoikeudessa paikallaan.</p>			
Avainsanat – Nyckelord – Keywords aurinkoenergia, aurinkovoimalat, 3D-kiinteistö, hallinnanjakosopimus, projektirahoitus, rahoitus, leasing, sopimukset, pro gradu - tutkielmat			
Säilytyspaikka – Förvaringställe – Where deposited E-thesis			
Muita tietoja – Övriga uppgifter – Additional information			

Sisällysluettelo

LÄHTEET	6
I JOHDANTO.....	12
1. Tehtävänasettelu	12
2. Tutkimuksessa käytettävä metodi ja lähdeaineisto	12
3. Tutkimuksen rakenne.....	13
II RAHOITUSPROJEKTIN TOIMINTAYMPÄRISTÖ	14
1. Lähtökohtia	14
2. Kiinteistöjä ja kiinteistöillä sijaitsevia rakennuksia hyödyntävien energiaratkaisujen tarve	14
3. Teknologia- ja tuotantokustannusten alhainen taso	15
4. Aurinkoenergiahankkeisiin kohdistuva markkinariski	15
5. Investoijatahojen edun suojaaminen aurinkoenergiailaitoksen rahoituksessa investointisopimuksin	16
5.1. Sijoittajansuojasopimukset ja ICSID-välimiesmenettely	16
5.2. Aurinkoenergiaa koskevat riidat muissa instituutioissa	17
6. Aurinkoenergiaa koskeviin rahoitusprojekteihin vaikuttavasta EU-oikeudellisesta toimintaympäristöstä	18
6.1. EU:n päästötavoitteet, tullimaksut ja verotus	18
6.2. Euroopan unionin uusiutuvan energian direktiivi ja PreussenElektra 2001 - ratkaisu	19
III AURINKOENERGIALAITOKSEN ALUSTA MAANPINNAN YLÄPUOLISENA OMISTUS- JA HALLINTAJÄRJESTELYNÄ	20
1. Lähtökohtia	20
1.1. Alustavaihtoehdot	20
1.2. Maanpinnan yläpuolisista hankkeista ja kiinteistön kolmiulotteisesta käytöstä ja hallinnasta	21
1.2.1. Alustan valintaa koskevia käytännön lähtökohtia	21
1.2.2. Kiinteistön kolmiulotteisen käytön mahdollistamiseen tähtäävät lainsäädäntö- ja selvityshankkeet	21
1.3. Esineoikeudelliset erityiskysymykset kiinteistöllä tai kiinteistön rakennuksen katolla sijaitsevan alustan käytössä	22
1.3.1. Kysymys kiinteistön horisontaalisesta ja vertikaalisesta ulottuvuudesta.....	22
1.3.2. Koneet ja laitteet kiinteistön ainesosina ja tarpeistona	23
1.3.3. Esineoikeudelliset järjestelyt, joilla mahdollistetaan kiinteistön kolmiulotteinen hallinta ja käyttö	23
2. Omistusoikeuteen perustuvat järjestelyt kiinteistöllä tai kiinteistöllä olevan rakennuksen katolla sijaitsevan alustan käyttämiseksi	24
2.1. Aurinkoenergiailaitoksen omistamalla kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen katon käyttäminen alustana	24
2.2. Aurinkoenergiailaitoksen omistaman kiinteistön maapohjan käyttäminen alustana	24
2.3. Kolmiulotteinen hallinnanjakosopimuskiinteistö alustan käytön järjestämisessä 25	
2.3.1. Alustan yksilöinti omistusyksikkönä osana kolmiulotteista hallinnanjakosopimusjärjestelyä.....	25
2.3.2. Hallinnanjakosopimuksen määritelmästä	25
2.3.3. Kampin keskuksen esimerkki hallinnanjakosopimuksen hyödyntämisestä suuren kokoluokan hankkeessa	26
2.3.4. Rakennuksen hallinnan jakamisesta hallinnanjakosopimuksella	26
2.3.5. Yhteisomistajan käyttövapauden rajoitukset	27

2.3.6. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen oikeusvaikutukset	28
2.3.7. Yhteisesti omistetun kiinteistön omistajien suoja yhteisomistajan purkuvaatimuksia vastaan.....	28
2.3.8. Yhteisistä alueista, kulkuoikeuksista ja sietovelvoitteesta sopiminen yhteisomistajien kesken.....	29
3. Toiselle kuuluvaan kiinteistöön kohdistuvan maanvuokraoikeuden hyödyntäminen alustan käytössä	30
3.1. <i>Maapohjalla sijaitsevan alustan käytön perustuminen kiinteistöön kohdistuvaan kirjattuun maanvuokraoikeuteen</i>	30
3.2. <i>Alustan käyttäminen maanvuokraoikeuden ja hallinnanjakosopimuksen yhdistelmänä</i>	30
3.3. <i>Maapohjan vuokraoikeus vakuutena</i>	31
4. Toisen omistamalla kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen katon vuokraaminen aurinkoenergialaitoksen perustamiseksi	32
4.1. <i>Rakennuksen kattoon kohdistuvan vuokraoikeuden perustaminen aurinkoenergialaitokselle</i>	32
5. Kiinteistön yhtiöittäminen	32
5.1. <i>Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön piirteistä</i>	32
5.2. <i>Kiinteistön yhtiöittämiseen sovellettavasta normistosta</i>	33
6. Yhteenveto alustan käyttöönoton mahdollistavista esineoikeudellisista omistus- ja hallintajärjestelyistä	34
IV RAHOITUSMUODOT AURINKOENERGIALAITOKSEN PERUSTAMISESSA	35
1. Lähtökohtia.....	35
2. Projektirahoitus itsenäisenä rahoitusmuotona aurinkoenergialaitoksen rahoituksessa	35
2.1. <i>Projektirahoituksen erityispiirteistä</i>	35
2.2. <i>Projektirahoituksesta riskienhallintakeinona</i>	36
2.3. <i>Projektivarallisuus projektiluotonannon vakuutena</i>	36
2.4. <i>Kysymys laitteiden ja rakennelmien kuulumisesta kiinteistöön osana projektivarallisuutta</i>	37
2.4.2. Kiinteistölle tuotua rakennusta, rakennelmaa tai laitetta koskevan oikeuden kirjaaminen MK 14:4:n nojalla.....	38
2.4.3. Kiinteistön käyttötarkoitusta pysyvästi palvelevat kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja koneet	38
2.5. <i>Projektirahoituksessa käytettävistä sopimuksista</i>	39
2.5.1. Laina- eli rahoitussopimukset luotonantajien ja aurinkoenergialaitoksen projektiyhtiön välillä	39
2.5.2. Projektin rahoitussopimukset rahoittajan riskienhallintakeinona	40
2.5.3. Vakuussopimukset ja niiden eri funktiot projektirahoituksessa.....	40
2.5.4. Vakuussopimusten haltuunottofunktiosta	41
2.6. <i>Projektirahoitukseen kohdistuvista riskeistä</i>	42
2.7. <i>Projektin rahoittajan käytössä olevat sopimusperusteiset kontrollikeinot</i>	42
2.7.1. Sopimusperusteisten kontrollikeinojen funktiosta.....	42
2.7.2. Kovenantit rahoittajan suojakeinona aurinkoenergialaitoksen rahoituksessa.....	43
2.7.3. Kovenantteihin sovellettava normisto.....	43
2.7.4. Taloudellisiin tunnuslukuihin ja kannattavuuteen perustuvat kovenantit projektin rahoitussopimuksissa	44
2.7.5. Seuraamukset kovenanttien määräysten rikkomisesta rahoitusprojektissa	44
2.7.6. Kovenantit takaisinsaannissa konkurssipesään.....	46
2.7.7. Läheisen käsite ja kovenanttiin perustuvan maksun peräyttäminen	46

2.8.	<i>Muita rahoittajan käytössä olevia sopimusperusteisia kontrollikeinoja projektirahoituksessa</i>	47
3.	Rahoitusleasing aurinkoenergiailaitoksen rahoituksessa	48
3.1.	<i>Lähtökohtia</i>	48
3.2.	<i>Rahoitusmuodon suhde projektirahoitukseen</i>	48
3.3.	<i>Keskeiset piirteet rahoitusleasingissa</i>	49
3.4.	<i>Kolmikantajärjestelyn eri vaiheet</i>	49
3.5.	<i>Rahoitusleasingin funktio aurinkoenergiailaitoksen perustamisessa</i>	50
3.6.	<i>Rahoitusleasingiin sovellettavasta normistosta</i>	50
3.6.1.	Rahoitusmuoto kotimaisessa oikeudessa	50
3.6.2.	Rahoitusmuotoa koskeva kansainvälinen sääntely	51
3.7.	<i>Rahoittajan asemasta leasingjärjestelyssä</i>	51
3.7.1.	Rahoittajan oikeus purkaa leasingsopimus	51
3.7.2.	Takaisinostosopimuksen sisällyttäminen aurinkopaneeleja koskevaan leasingsopimukseen	52
3.7.3.	Rahoittajan suoja vuokralle ottajan purkuvaatimuksiin nähden leasingkohteen virhetilanteissa	53
3.8.	<i>Leasingkohteeseen sisältyvät palvelut osana leasingvuokrasuhdetta</i>	54
3.8.1.	Leasingvuokraohteeseen liittyvistä palveluista yleisesti	54
3.8.2.	Sopimuksin varautuminen rahoitusleasingia koskeviin ongelmatilanteisiin	54
3.8.3.	Palveluiden sisältymistä koskevan erimielisyyden sopimusoikeudellinen ja oikeustoimiopillinen jäsentäminen	55
3.8.4.	Palveluiden sisältymistä koskevan erimielisyytilanteen ratkaiseminen rahoitusleasingissa	56
3.8.5.	Ratkaisun KKO 2015:26 merkitys leasingsopimuksessa olevia palveluita koskevan erimielisyyden ratkaisemisessa	56
3.9.	<i>Aurinkoenergiailaitoksen aurinkopaneelien leasingvuokraan liittyviä sivullissuojakysymyksiä</i>	58
3.9.1.	Aurinkopaneelien leasingvuokraoikeuden sitovuus aurinkoenergiailaitosyhtiön konkurssi- ja ulosottovelkojiin nähden	58
3.10.	<i>Rahoitusleasingin jatkuminen vuokralle ottajan konkurssissa</i>	59
3.10.1.	Rahoittajan toimintavaihtoehdot aurinkoenergiailaitoksen konkurssissa	59
3.10.2.	Leasingvuokraoikeuden siirtäminen kolmannelle	59
3.10.3.	Konkurssipesän sijaantulo-oikeus vuokralle ottajan konkurssissa KonkL 3:8:n nojalla	60
3.10.4.	Konkurssipesän vastuu leasingsopimuksen rahasuoritusvelvoitteista sijaantulo-oikeutta käytettäessä	61
3.10.5.	Leasingesineen erottaminen konkurssipesästä	62
3.10.6.	Leasingaurinkopaneelien erottaminen vuokralle ottajan kiinteään omaisuuteen kohdistuvassa pakkotäytäntöönpanossa	63
3.10.7.	Ainesosa- ja tarpeistosuhteen, aksession sekä kirjausten vaikutus aurinkopaneelien ulosotossa	64
3.10.8.	Ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytykset pakkotäytäntöönpanossa	65
3.10.9.	Vuokraesineeseen kohdistuvasta pakkotäytäntöönpanosta oikeuskäytännössä	66
3.10.10.	MK 14.4.1 1-kohdan mukainen kirjaus leasingvuokrattuihin aurinkopaneelisiin kohdistuvassa pakkotäytäntöönpanossa	67
4.	Yhteenvedo rahoitusmuodoista	68

V LOPUKSI	70
1. Alustan valinnasta	70
2. Rahoitusmuodon valinnasta.....	70
3. Tutkimuksen merkitys esineoikeudellisen tutkimuksen kannalta	70

LÄHTEET

Oikeuskirjallisuus

Brækhus, Sjur – Hærem, Axel: Norsk tingsret. Gjøvik 1964.

Bremer, Markus – Majamaa, Heikki: Osakepanttirealisaation toteuttaminen itsekontrahointina, Defensor Legis 2010/4 s. 388-401, Asiantuntija-artikkeli.

Erme, Tero: International Project Financing as Contractual Risk Minimization Arrangements. Teoksessa *Tepora, Jarno* (toim.): Kirjoituksia varallisuusosoikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä. Forum Iuris, Helsingin yliopisto. Yksityisoikeuden laitos, 2000.

Friedman, Mark – Verhoosel Gaetan: Arbitrating over BIT Claims, The National Law Journal, 15.9.2003.

Havansi Erkki 1992: Esinevakuusoikeudet. 2. painos. Jyväskylä 1992.

Harsu, Henrikki: Kotimaisen liiketoiminnan arvopaperistaminen. Teoksessa Oikeustiede Jurisprudentia XXXVI 2003, Suomalaisen lakimiesyhdistyksen vuosikirja 2003.

Hemmo, Mika: Pankkioikeus. Jyväskylä 2001. Lakimiesliiton Kustannus.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I. Helsinki 2003. Talentum.

Huomo, Laura: Maakaasuputkiston projektirahoitus – Rahoitus- ja vakuusoikeudellinen tutkimus maakaasuputkiston projektirahoituksesta, Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 313, Helsinki 2013.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. Talentum. Helsinki 2004.

Juhlajulkaisu Esko Hoppu 1935 – 15/1 – 2005. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2005.

Juhlajulkaisu Juhani Kyläkallio 1930 – 14/3 – 1990. Turun yliopisto. Turku 1990.

Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005. Jyväskylä 2005.

Kaisto, Janne: Rahoitusleasing, oikeustoimioppi ja korkein oikeus – ratkaisun KKO 2015:26 arviointia. Referee-artikkeli, versio 1.0. 19.10.2015, Edilex 2015/37.

Kaisto, Janne: Velkasuhteesta sopimisesta. Teoksessa *Tepora, Jarno* (toim.): Kirjoituksia varallisuusosoikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä. Forum Iuris: Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut. Yksityisoikeuden laitos. Helsinki 2000.

Kaisto, Janne - Tepora, Jarno: Esineoikeus eurooppalaistuvassa Suomessa: esineoikeuden oppikirja oikeustoimiopillisin ja prosessioikeudellisin lisäyksin, Lakimiesliiton kustannus 2012.

Kartio, Leena: Esineoikeuden esine tutkimuspöydällä. Teoksessa *Häyhä, Juha* (toim.): *Minun metodini*, Werner Söderström Lakitieto Oy 1997.

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet, 2001.

Kartio, Leena: Kiinteistön hallinnanjakosopimuksesta, sen kohteesta ja voimassaoloajasta. Teoksessa *Sopimus, vastuu, velvoite* Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947-21/11-2007. toim. Ari Saarnilehto. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2007. Julkaistu Edilexissä 30.7.2010.

Kartio, Leena: Kiinteistön ulottuvuuden vanhoista ja uusista ongelmista. Teoksessa *Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005*. Jyväskylä 2005.

Kartio, Leena: Käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus. *Oikeustieto* 3/2007 s. 13-16. Kommentoituja oikeustapauksia.

Kartio, Leena: Omistusoikeudesta osakeyhtiöoikeudessa. Teoksessa *Juhlajulkaisu Juhani Kyläkallio 1930 – 14/3 – 1990*. Turun yliopisto. Turku 1990.

Kyläkallio, Juhani – Irola, Olli – Kyläkallio, Kalle: Osakeyhtiö. Helsinki 2002.

Lammi, Vilho: Maanpinnan ylä- ja alapuolisten hankkeiden lainsäädäntö ja 3D-kiinteistöjärjestelmän tarve. Referee-artikkeli. *Helsinki Law Review* 2012/2. Julkaistu Edilexissä 5.6.2013.

Lindfors, Heidi - Korkea-aho, Emilia - Turunen, Santtu (toim.): *Kovia aikoja: riitoja ja maksukyvyttömyyttä - Juhlakirja Risto Koulu 60 vuotta*. COMI. Edita 2009.

Mugasha Agasha: *The Law of Multi-Bank Financing – Syndicated Loans and The Secondary Loan Market*. Great Britain 2007.

Paasch, Jesper M. – Paulsson, Jenny: Terminological Aspects Concerning Three-Dimensional Real Property. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*. Volume 8, Number 1, 2011.

Penttinen, Sirja-Leena: Huomioita uusiutuvan energian tukijärjestelmistä EU-oikeuden nykytilassa erityisesti Ålands Vindkraft ja Essent Belgium –tapausten valossa. Artikkeleita Eurooppaoikeudesta. *Defensor Legis* N:o 3/2015.

Takki, Tapio: *Irtaimen esineen vuokrasta ja leasingista*. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy, Helsinki 1980.

Tammi-Salminen, Eva: Arvon kaksoispanntaus – esineoikeudellinen ongelma osakeyhtiön vakuusjärjestelyissä. *Lakimies* 3/1998 s. 434-455.

Tammi-Salminen, Eva: Sopimus- ja sivullissuhteista rahoitusleasingissa. *Defensor Legis* N:o 5/2010.

Telaranta, K. A.: *Sopimusoikeus*. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1990.

Tepora, Jarno: Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä. Tutkimus erityisistä oikeuksista, niiden kirjaamismahdollisuudesta ja sivullisittovuudesta. Forum Iuris: Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut. Yksityisoikeuden laitos. Helsinki 2000.

Tepora, Jarno: Hallinnanjakosopimuksen käyttöala ja kirjaaminen tyyppitapauksissa. Teoksessa Juhlajulkaisu Esko Hoppu 1935 – 15/1 – 2005. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2005.

Tepora, Jarno: Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä. Teoksessa Business Law Forum 2004 toim. Esa Kolehmainen. Edita Publishing Oy, Helsinki 2004. Julkaistu Edilexissä 10.3.2006.

Tepora, Jarno: Johdatus esineoikeuden perusteisiin. Forum Iuris: Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja, Helsinki 2008.

Tepora, Jarno: Kiinteistöleasingin käytöstä sale and lease back –järjestelyssä. Teoksessa Business Law Forum 2007 toim. Esa Kolehmainen. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitos, Helsinki 2007.

Tepora, Jarno: Kiinteistön kolmiulotteisesta omistus- ja hallintajärjestelyjen toteuttamisesta. Defensor Legis N:o 3/2009.

Tepora, Jarno (toim.): Kirjoituksia varallisuus-oikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä. Forum Iuris: Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut. Yksityisoikeuden laitos. Helsinki 2000.

Tepora Jarno: Leasing-rahoitus ja vastuun toteuttaminen eräissä sivullissuhteissa. Teoksessa Oikeustiede Jurisprudentia XXI 1988, Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen vuosikirja.

Tepora, Jarno: Rahoitusmuodot ja vakuudet. Lakimiesliiton kustannus 2013.

Tepora Jarno: Vuokraesineen liittäminen alukseen tai ilma-alukseen. Teoksessa Lindfors, Heidi - Korkea-aho, Emilia - Turunen, Santtu (toim.): Kovia aikoja: riitoja ja maksukyvyttömyyttä - Juhlakirja Risto Koulu 60 vuotta. COMI, Edita 2009.

Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa: Esinevakuudet, Lakimiesliiton kustannus 2009.

Tinsley, Richard: Advanced Project Financing. Structuring Risk. 1st edition. London 2000.

Tuomisto, Jarmo: Sopimus ja insolvenssi, Lakimiesliiton kustannus 2010.

Tuomisto, Tero: Kovenanttien käyttö yritysrahoituksessa – Tarkasteltavana erityisesti pk-yritykset. Turku 1999, Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja, Yksityisoikeuden julkaisusarja A:97.

Wallgren, Carita & Pauni, Sami: ICSID –välimiesmenettely. Teoksessa *Turunen Santtu (toim.) – toimituskunta: Kurkela, Matti S. – Lindfors, Heidi – Turunen, Santtu:* Conflict

Management – Riidanratkaisun uusi maailma. COMI. EDITA 2005.

Zitting, Simo, Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja: yleinen osa. Suomen lakimiesliiton kustannus, Vammala 1982.

Säädökset

UNIDROIT: UNIDROIT Convention on International Financial Leasing (Ottawa 1988)

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2009/28/EY uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisestä ja sekä direktiivien 2001/77/EY ja 2003/30/EY muuttamisesta ja myöhemmästä kumoamisesta, EUVL L 140, 5.6.2009

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Kauppalaki (27.3.1987/355)

Konkurssilaki (20.2.2004/120)

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/482)

Laki takaisinsaannista konkurssipesään (26.4.1991/758)

Maakaari (12.4.1995/540)

Ulosottoaari (20.2.2004/120)

Velkakirjalaki (31.7.1947/622)

Yrityskiinnityslaki (24.8.1984/634)

Lainvalmisteluaineisto

Ehdotus laiksi varallisuus oikeudellisista sopimuksista ja muista varallisuus oikeudellisista oikeustoimista, LVK 1925:2

HE 26/2003 Hallituksen esitys Eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi, LaVM 6/2003

Maa- ja metsätalousministeriö. Työryhmämuistio mmm 2008:1: Kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä ja – tarpeet ja kehittämissuhteet

Maanmittauslaitos: Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen ja rekisteröinnin määrittelyprojektin (3DIESEL/mä) loppuraportti

Oikeuskäytäntö

Euroopan unionin tuomioistuin, C-379/98

Euroopan unionin tuomioistuin, C-219/12

KKO 2015:26

KKO 2008:53

KKO 1970 II 17

KKO 1997:130

KKO 1996:130

Muut lähteet

Behn, Daniel: - Spain Wins First PV Solar Arbitration: A Word of Caution in Using this Case to Predict Outcome in the more than Three Dozen Cases to Come, PluriCourts - <http://www.jus.uio.no/pluricourts/english/blog/daniel-friedrich-behn/2016-01-26-arbitration-spain.html>; katsottu 1.3.2016.

Ceeney, Richard - Parrott, Christopher: Worldwide: Solar Power In Europe: EU Imposes Anti-Dumping Tariffs On Chinese Imports, 14.6.2013 - <http://www.mondaq.com/x/245040/Renewables/Solar+Power+In+Europe+EU+Imposes+AntiDumping+Tariffs+On+Chinese+Imports>; katsottu 1.3.2016.

Court of Justice of the European Union: Press Release No 75/13, Luxembourg, 20 June 2013, Judgment in Case C-219/12 - <http://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2013-06/cp130075en.pdf> ja BDO VAT Centre Of Excellence: Judgment of 20 June 2013 in Case C-219/12, katsottu 2.3.2016.

Dalton, Matthew: EU Moves Against Three Chinese Solar Panel Makers, 5.6.2015 - <http://www.wsj.com/articles/eu-moves-against-three-chinese-solar-panel-makers-1433497822>, katsottu 1.3.2016.

Darby, Megan: Solar panel costs set to fall 10% a year, Climate Home - <http://www.climatechangenews.com/2016/01/25/solar-panel-costs-set-to-fall-10-a-year/>; katsottu 17.8.2016.

Frost & Sullivan, Global Solar Energy Market: Markkinakatsaus, aurinkoenergia, *Ilkka Homanen, FinPro* - http://www.temtoimialapalvelu.fi/files/2533/Ilkka_Homanen_Finpron_markkinakatsaus_a_urinkoenergia.pdf; katsottu 1.8.2016.

Hokkanen, Jani: Maanpinnan ylä- ja alapuolisesta rakentamisesta ja 3D-kiinteistöjärjestelmästä. Maankäyttö 2/2005 s. 9-12. - http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk205/mk205_822_hokkanen.pdf

Lappeenrannan teknillinen yliopisto: Aurinkoenergia ja aurinkosähkö Suomessa. 12.11.2014 - http://www.lut.fi/uutiset/-/asset_publisher/h33vOeufOQWn/content/aurinkoenergia-ja-aurinkosahko-suomessa

Lappeenrannan teknillinen yliopisto: Suomen sähköverkot eivät muodosta pullonkaulaa aurinkosähköpotentiaalin hyödyntämiselle, 6.10.2016 - http://www.lut.fi/uutiset/-/asset_publisher/h33vOeufOQWn/content/suomen-sahkoverkot-eivat-muodosta-pullonkaulaa-aurinkosahkopotentiaalin-hyodyntamiselle; katsottu 11.10.2016.

United Nations Conference On Trade And Development (UNCTAD): Recent Developments In Investor-State Dispute Settlement (ISDS), IIA Issues Note, No 1, April 2014 - http://unctad.org/en/PublicationsLibrary/webdiaepcb2014d3_en.pdf - katsottu 1.3.2016.

Työ- ja elinkeinoministeriö: Pienimuotoisen energiantuotannon edistämistyöryhmän loppuraportti, Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja, Energia ja ilmasto 55/2014, Edita Publishing Oy 2014.

Virtuaalilakimies, Lakitietopankki: 4.2.12.4.1 Yleistä leasingsopimuksista - <https://virtuallawyer.fondiatools.com/Sivut/Yleist%C3%A4%20leasingsopimuksista.aspx> ; katsottu 2.5.2016.

I JOHDANTO

1. Tehtävänasettelu

Tutkimuksen tehtävänasetteluna on selvittää ensinnäkin, millä esineoikeudellisilla järjestelyillä kiinteistön maapohjan päällä oleva alusta tai kiinteistöllä olevan rakennuksen katolla ns. *kansirakennelmana* sijaitseva alusta voidaan ottaa esineoikeudellisesti tarkoituksenmukaisesti tavalla käyttöön aurinkoenergialaitoksen elinkenotoimintaa varten. Alustaan kohdistuva omistus- ja hallintaoikeuden käyttö voi perustua kiinteistön omistusoikeuteen, yhteisomistukseen, vuokraoikeuteen tai esimerkiksi osakeosuuteen keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä. Keskeisenä kysymyksenä on, miten kiinteistön maapohjalla tai rakennuksen katolla oleva alusta kansirakennelmana on ylipäätään määriteltävissä omaksi kokonaisuudekseen tehokkaasti sivullisia sitovalla tavalla.

Toiseksi, tutkimuksessa tehtävänasetteluna on selvittää, mitä rahoitusmuotoja aurinkoenergialaitoksen perustamisessa voidaan tarkoituksenmukaisella tavalla käyttää. Tutkimuksessa tarkastellaan, miten projektirahoitus ja rahoitusleasing itsenäisinä vaihtoehtoina soveltuvat rahoitusmuodoksi tässä yhteydessä. Rahoitusmuotoja koskeva tutkimuskysymys koskee myös projektirahoituksen ja rahoitusleasingin samanaikaiseen käyttöön liittyvää problematiikkaa, johon liittyy mm. projektiluotonannon vakuutena olevan projektivarallisuuden määrittelemiseen liittyvät ongelmat. Projektirahoituksessa keskitytään rahoittajan aseman ja rahoittajan asemansa turvaamiseksi käytössä olevien keinojen tarkasteluun. Leasingjärjestelyn osalta tarkastellaan, kuinka teknologian hankkiminen voidaan rahoittaa aurinkoenergialaitosta varten ja mitä järjestely merkitsee eri osa puolten, erityisesti rahoittajan aseman kannalta. Tutkielman alussa selvitetään aurinkoenergialaitoksen perustamista koskevaan rahoitusprojektiin vaikuttavaa toimintaympäristöä.

2. Tutkimuksessa käytettävä metodi ja lähdeaineisto

Tutkimuksessa käytettävä metodi on esineoikeuden analyttisen koulukunnan metodi, joka pohjautuu mm. *Zittingin* omistusoikeuden käsitettä koskevaan tutkimukseen ja jaotteluun. Metodi on yhdentapaista oikeusasema-analyysia¹, jossa oikeudenhaltijan oikeusasemaa tarkastellaan mm. eri henkilörelaatioissa. *Zittingin* tutkimuksiin perustuva omistusoikeuden jaottelu elementteihin on saavuttanut vakiintuneen aseman suomalaisessa

¹ Kaisto 2000 s. 5.

oikeuskirjallisuudessa. Siinä omistusoikeus jaetaan kolmeen peruselementtiin: 1) omistajan hallintaoikeus, 2) omistajan kompetenssi ja 3) omistajan dynaaminen suoja.² Analyytinen tutkimusmetodi esineoikeudessa keskittyy erityisesti varallisuus oikeudellisiin sivullissuojakysymyksiin.³ Käsillä olevan tutkimuksen tarkastelutavassa on oikeusdogmaattinen painotus. Esineoikeudellisten kysymysten identifiointia ja ratkaisemista lähestytään omistusoikeuden ja sen elementtien sekä rajoitteiden näkökulmasta. Sivullissuojakysymykset ovat myös tarkastelun keskiössä.

Tutkimuksessa käytetään lähdeaineistona ennen muuta esineoikeudellista oikeuskirjallisuutta mukaan lukien tutkimukset ja väitöskirjat. Tämän lisäksi tutkielmassa tarkasteltavien kysymysten käsittelyssä tukeudutaan oikeudellisiin asiantuntija-artikkeleihin. Tutkimuksen lähdeaineiston osana ovat myös erinäiset säädökset, oikeuskäytäntö sekä lainvalmisteluaineisto työryhmämuistioineen. Tutkimuksen korostuneen lainopillinen lähdeaineisto on perusteltu ottaen huomioon tutkielmassa käytettäväksi valittu metodi ja esineoikeuden tutkimus yleisesti. Mikään tutkimuksessa käytettävä esineoikeudellinen tai sopimusoikeudellinen lähdeaineisto ei ole kirjoitettu aurinkoenergiailaitoksen rahoittamisen kontekstissa, joten tehtävänasettelua lähestytään esineoikeuden yleisen tarkastelun näkökulmasta.

3. Tutkimuksen rakenne

Tutkimus jakautuu viiteen osioon. Rahoitusprojektin toimintaympäristöä käsitellään toisessa osiossa (II). Kolmannessa osiossa (III) tarkastellaan aurinkoenergiailaitoksen alustan käyttöä maanpinnan yläpuolisena omistus- ja hallintajärjestelynä. Tutkimuksen neljännessä pääosiossa (IV) käsitellään rahoitusmuotoja, joita voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää aurinkoenergiailaitoksen perustamisen yhteydessä.

² Tepora 2008 s. 78.

³ Kartio, Leena: Esineoikeuden esine tutkimuspöydällä s. 110, teoksessa Häyhä 1997; ks. myös esineoikeudesta oikeudenalana Zitting - Rautiala 1982 s.1: ”Esineoikeuden voidaan katsoa käsittävän sen osan varallisuus oikeutta, joka koskee sivullissuhteita.”

II RAHOITUSPROJEKTIN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

1. Lähtökohtia

Aurinkoenergiailaitoksen toteutusta koskevaan rahoitusprojektiin sekä sen kannattavuuteen ja onnistumiseen vaikuttavat useammat tekijät. Ensinnäkin, rahoitusprojektiin vaikuttaa isäntämaan kansallinen sääntelyn sekä valtioiden välinen, kansainvälisoikeudellinen sääntelyyn. Toiseksi, toimintaympäristöön vaikuttaa yhteiskunnallinen tarve innovatiivisille energiahankkeille, kuten kiinteistöjä ja kiinteistöillä sijaitsevia rakennuksia hyödyntäville hankkeille. Yhteiskunnallinen päätöksenteko vaikuttaa osaltaan päästötavoitteiden ja uusiutuvia energiamuotoja koskevien tavoitteiden muodossa. Myös valtion tuet ovat tärkeässä roolissa aurinkoenergiահankkeita koskien. Toimintaympäristöä määrittää olennaisesti myös teknologia- ja tuotantokustannusten taso, markkinariski sekä sijoittajan suoja.

2. Kiinteistöjä ja kiinteistöillä sijaitsevia rakennuksia hyödyntävien energiaratkaisujen tarve

Tämän tutkimuksen keskeinen taustakysymys on, miten kiinteistöjä ja kiinteistöillä sijaitsevia rakennuksia voidaan tarkoituksenmukaisella tavalla hyödyntää aurinkoenergian, kuten aurinkoenergiesähkön tuotannossa. Kiinteistöillä sijaitsevien keskitettyjen aurinkovoimaloiden ohella uusiutuvaa energiaa ja aurinkoenergiaa koskevat tuotantotavoitteet lisäävät laajasti tarvetta myös kiinteistöjen katoille asennettavien aurinkosähkövoimaloiden asentamiselle.⁴ Tämä perustelee tutkimuksen tehtävänasettelun ajankohtaisuutta ja tärkeyttä esineoikeudellisen tutkimuksen kannalta. Lappeenrannan teknillisen yliopiston toteuttaman tutkimuksen mukaan Suomen rakennuskanta tarjoaa merkittävän määrän asennuskohteita aurinkosähkövoimaloille. Kyseisen tutkimuksen mukaan asuinrakennusten katot mahdollistavat tuotannollisesti suuren määrän aurinkoenergiajärjestelmiä (jopa 12 000 megawatin edestä).⁵

⁴ Lappeenrannan teknillinen yliopisto: Aurinkoenergia ja aurinkosähkö Suomessa. 12.11.2014 - http://www.lut.fi/uutiset/-/asset_publisher/h33vOeufQQWn/content/aurinkoenergia-ja-aurinkosahko-suomessa ; katsottu 11.10.2016.

⁵ Lappeenrannan teknillinen yliopisto: Suomen sähköverkot eivät muodosta pullonkaulaa aurinkosähköpotentiaalin hyödyntämiselle, 6.10.2016 - http://www.lut.fi/uutiset/-/asset_publisher/h33vOeufQQWn/content/suomen-sahkoverkot-eivat-muodosta-pullonkaulaa-aurinkosahkopotentiaalin-hyodyntamiselle; katsottu 11.10.2016.

3. Teknologia- ja tuotantokustannusten alhainen taso

Aurinkoenergian käyttöönotosta aiheutuvien kustannusten ja aurinkopaneelien hintataso vaikuttaa muiden tekijöiden joukossa siihen, kuinka kannattava aurinkoenergiailaitos on rahoitusprojektina.⁶ Aurinkoenergian kustannuskehitystä on ennustettu matemaattisilla kaavoilla ja laskelmilla, ja mm. yhdysvaltalaisessa taloustieteessä usean teknologiamuodon ja teknologian kustannustason kehitystä on kuvattu yleistetyillä versioilla Wrightin ja Mooren laeista.⁷ Wrightin ja Mooren lakien ydinsisältönä on, että teknologian kustannustaso säännönmukaisesti laskee eksponentiaalisesti ajan kuluessa.⁸ Tammikuussa 2016 julkistettu Oxfordin yliopiston tekemä ennustus osoittaa, että aurinkovoiman kustannustaso tulee laskemaan odotuksia nopeammin. Mm. aurinkoenergian tuotannossa käytettävien aurinkopaneelien hinta on laskenut vuosittain 10 % 1980-luvulta lähtien, mikä on ollut vastoin yleisiä odotuksia. Jos sama kehitys jatkuu, aurinkovoimalla tuotetaan 20 % koko maailman energiatarpeesta vuoteen 2027 mennessä.⁹ Aurinkovoiman alhaisesta kustannustasosta ei vielä voida tehdä suoraa johtopäätöstä, että aurinkovoiman tuottaminen olisi suoraan kannattavampaa, sillä kannattavuuden arvioinnissa huomioon tulee ottaa aurinkoenergiailaitoksen aurinkosähkön tai lämmön muodossa tuottama lopputuote. Tällöin ei nimittäin ole vielä otettu huomioon hintaa sille lopputuotteelle, jonka aurinkoenergiailaitos tuottaa esim. aurinkosähkön tai lämmön muodossa. Selvää on kuitenkin se, että alhainen kustannustaso johtaa alhaisempiin tuotantokustannuksiin, mikä osaltaan madaltanee kynnystä ryhtyä aurinkovoimaa hyödyntäviin rahoitusprojekteihin.

4. Aurinkoenergiահankkeisiin kohdistuva markkinariski

Viime aikoina nähty aurinkoenergiateknologian hintojen tason radikaali lasku on johtanut haastavampaan markkinaympäristöön pienemmällä kasvunäkymillä keskitettävän aurinkovoimatuotannon (Concentrated Solar Power = CSP) markkinoilla. Tästä huolimatta maailmanlaajuisen tuotantokapasiteetin ennustetaan kasvavan moninkertaisesti vuoteen

⁶ The Guardian: Solar panel costs predicted to fall 10% a year - <http://www.theguardian.com/environment/2016/jan/26/solar-panel-costs-predicted-to-fall-10-a-year> ; katsottu 24.2.2016.

⁷ Handy, Jim, Forbes Tech - <http://www.forbes.com/sites/jimhandy/2013/03/25/moores-law-vs-wrights-law/#becfc7e1d23c> ; katsottu 24.2.2016.

⁸ Farmer, J. Doyne – Lafond, François: How predictable is technological progress? s. 647, Oxford University, Research Policy 45 (2016) 647-665 - http://ac.els-cdn.com/S0048733315001699/1-s2.0-S0048733315001699-main.pdf?_tid=cbe4739c-dad7-11e5-810b-00000aab0f6b&acdnat=1456305787_b9a85469d4054078637717cf8df9ea7d katsottu 24.2.2016.

⁹ Darby, Megan: Solar panel costs set to fall 10% a year, Climate Home - <http://www.climatechangenews.com/2016/01/25/solar-panel-costs-set-to-fall-10-a-year/> ; katsottu 17.8.2016.

2025 mennessä.¹⁰ Aurinkoenergiaprojektien rahoituksessa joudutaan operoimaan haastavassa ja riskipitoisessa ympäristössä. Tämän vuoksi juuri poliittisella ja valtion rahoituksellisella tuella on ollut keskeinen rooli uusiutuvien energiamuotojen nostamisessa pinnalle energiamarkkinoilla. Ilmasto- ja energiapoliittisilla linjauksilla ja toimenpiteillä sekä pitkän aikavälin hintaperusteisilla instrumenteilla, kuten valtion tuella ja verotuksella voidaan merkittävästi lisätä uusiutuvien energiamuotojen, kuten aurinkoenergian läpäisevyyttä ja innovointia markkinoilla.¹¹

5. Investoijatahojen edun suojaaminen aurinkoenergiainvestointien rahoituksessa investointisopimuksin

5.1. Sijoittajansuojasopimukset ja ICSID-välimesmenettely

Investointisuoja vaikuttaa olennaisena osana aurinkoenergiaprojekteihin ja niiden taloudelliseen kannattavuuteen sekä kannustimiin erityisesti rahoittajan näkökulmasta. Valtiot voivat erilaisilla toimenpiteillään ja toiminnallaan tarjota kannustimia aurinkoenergiaprojekteille investoinneille, jotta aurinkoenergiaprojekteihin sijoittamisesta tulee kannattavampaa ja houkuttelevampaa sijoittajille. Toisaalta sijoittajat tarvitsevat oikeussuojaa, kun sijoituskohteen valtion katsotaan rikkoneen heidän perusteltuja odotuksiaan ja oikeuksiaan. Tätä oikeussuojaa kutsutaan investointisuojuksi. Tarkoitusta varten on perustettu Washingtonin yleissopimuksella oikeudellisesti itsenäinen ICSID eli sijoituksia koskevien riitaisuusriitojen kansainvälinen ratkaisu- ja sovittelukeskus¹². Vastaavasti investointisuojuksen turvaamiseksi ja konkretisoimiseksi on solmittu yleistyvänä trendinä useita valtioiden välisiä investointisuojuksopimuksia (bilateral investment treaties), mikä on puolestaan lisännyt käsiteltävänä olevien ICSID-välitysriitojen määrää¹³. Investointisuojuksopimuksen solmimalla valtiot perustavat sijoittajille legitiimejä oikeuksia, joita niillä ei sijoituskohteen valtion lainsäädännön nojalla muutoin olisi. Investointisuojuksopimuksen takaamat oikeudet saattavat lisäksi olla laajempia kuin valtion kansalaisen normaalit oikeudet.¹⁴ Investointisuojuksopimuksen solmimalla valtio rajoittaa

¹⁰ Frost & Sullivan: Global Solar Energy Market: Markkinakatsaus, aurinkoenergia, Ilkka Homanen, FinPro s. 4 - http://www.temtoimialpalvelu.fi/files/2533/Ilkka_Homanen_Finpron_markkinakatsaus_aurinkoenergia.pdf ; katsottu 1.8.2016.

¹¹ Ibid.

¹² Wallgren – Pauni 2005 s. 199.

¹³ Ibid. s. 201.

¹⁴ Ibid. s. 205.

omaa suvereniteettiaan ja immunitettiaan sijoittajansuojan parantamiseksi.¹⁵ Investointisuoja sopimukseen ja siinä olevaan ICSID-välityslausekkeeseen vedoten sijoittaja voi rikkomistilanteessa nostaa kanteen suoraan sopijavaltiota vastaan. Ennen investointisuoja sopimusten olemassaoloa sijoittajan ainoa mahdollisuus oli käytännössä kohdevaltion lainsäädäntöön vetoaminen tai diplomaattisiin keinoihin tukeutuminen.¹⁶

5.2. Aurinkoenergiaa koskevat riidat muissa instituutioissa

ICSID-välitysinstituutin lisäksi aurinkoenergiaa koskevia investointiriitoja on ollut ratkaistavana YK:n kansainvälisen kauppaoikeuden toimikunnan (UNCITRAL) sekä Tukholman kauppakamarin välitysinstituuteissa.¹⁷ Riidat ovat koskeneet mm. aurinkoenergiaan vaikuttaneita sääntelymuutoksia valtion tuissa ja verotuksessa sekä aurinkoenergiaan kohdistuvia maksuja.¹⁸ Tiedossa on ratkaisu, joka koski Espanjan valtion aurinkopaneeleihin kohdistamia valtion tukia. Välitystuomioistuin ratkaisi asian Espanjan valtion hyväksi hyläten kantajana olleen sijoittajan vaatimukset.¹⁹ Välitystuomioistuin katsoi ratkaisussa, että syöttötariffijärjestelmää ja verotusta koskeneet lakimuutokset eivät rikkoneet sijoittajan perusteltuja odotuksia. Siten erillisen vakuutuksen puuttuessa olisi ollut epätarkoituksenmukaista olettaa, että sääntely säilyisi muuttumattomana investoinnin kohteena olleen aurinkoenergiailaitosprojektin elinkaaren ajan.²⁰ Sijoittajan tulee sietää ja ottaa huomioon lainsäädännöllisten riskien läsnäolo kohdevaltiossa. Tulevat aurinkoenergisijoittamista koskevat välitysratkaisut johtanevatkin merkittävästi toisistaan eroaviin lopputuloksiin riippuen esimerkiksi valtion toteuttamien sääntelymuutoksen ajoituksesta ja niiden vakavuudesta.²¹

¹⁵ Friedman – Verhoosel 2003 s. 205.

¹⁶ Wallgren – Pauni 2005 s. 204.

¹⁷ Behn, Daniel: - Spain Wins First PV Solar Arbitration: A Word of Caution in Using this Case to Predict Outcome in the more than Three Dozen Cases to Come, PluriCourts - <http://www.jus.uio.no/pluricourts/english/blog/daniel-friedrich-behn/2016-01-26-arbitration-spain.html>; katsottu 1.3.2016.

¹⁸ United Nations Conference On Trade And Development (UNCTAD): Recent Developments In Investor-State Dispute Settlement (ISDS) s. 5, IIA Issues Note, No 1, April 2014 - http://unctad.org/en/PublicationsLibrary/webdiaepcb2014d3_en.pdf; katsottu 1.3.2016.

¹⁹ Behn, Daniel: - Spain Wins First PV Solar Arbitration: A Word of Caution in Using this Case to Predict Outcome in the more than Three Dozen Cases to Come, PluriCourts - <http://www.jus.uio.no/pluricourts/english/blog/daniel-friedrich-behn/2016-01-26-arbitration-spain.html>; katsottu 1.3.2016.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

6. Aurinkoenergiaa koskeviin rahoitusprojekteihin vaikuttavasta EU-oikeudellisesta toimintaympäristöstä

6.1. EU:n päästötavoitteet, tullimaksut ja verotus

Euroopan Unioni on asettanut 20-20-20 -tavoitteet, joiden mukaan EU-jäsenvaltiot sitoutuvat vähentämään kasvihuonepäästöjä 20 prosentilla, nostaa uusiutuvista energialähteistä tuotetun energian osuutta 20 prosenttiin kokonaisenergiatuotannosta sekä parantamaan energiatehokkuutta 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä. Nämä EU:n yleisten energia- ja ilmastopoliittiset linjaukset antavat vahvan kannustimen aurinkoenergian tuotannon lisäämiselle EU:n alueella.²² EU:n tasolla komissio valvoo uusiutuvan energian tukijärjestelmiä tarkoituksenaan mm. poistaa niistä syntyviä mahdollisia kilpailun vääristymiä.²³

Ilmastotavoitteiden asettamisen lisäksi EU on lisäksi pyrkinyt suojelemaan sisämarkkinoitaan aurinkoenergiasektorilla esimerkiksi asettamalla tullimaksuja Kiinasta yhteisön alueelle tuoduille aurinkopaneeleille polkumyynnin estämiseksi.²⁴ EU:n oikeusistuimet ovat antaneet erinäisiä ratkaisuja tapauksissa, jotka liittyvät kiinteästi aurinkoenergian tuotantoon. Esimerkiksi kesäkuussa 2013 antamassaan ratkaisussa Euroopan unionin tuomioistuin (EU-tuomioistuin/EUT) on linjannut, että sähköverkkoon kiinnitetyn yksityisen aurinkopaneelijärjestelmän operointi oikeuttaa vähentämään hankintakuluihin sisältyvän arvonlisäveron verotuksessa. EU-tuomioistuimen mukaan näin on silloinkin, vaikka järjestelmän tuottama sähkö olisi – kuten tapauksessa – määrältään pienempi kuin järjestelmänhaltijan oma sähkön kokonaiskulutus. EU-tuomioistuin tarkasteli ratkaisussaan ns. 'taloudellisen toiminnan' käsitettä ja katsoi, että aurinkosähkön toteuttaminen mainitulla tavalla on tulonhankkimistarkoituksessa tehtyä toimintaa ja siten Itävallan arvonlisäverolainsäädännön tarkoittamassa merkityksessä taloudellista toimintaa, jonka hankintakulun arvonlisäveron voi vähentää verotuksessa.²⁵ Vaikka tapaus koskee

²² Penttinen 2015 s. 539.

²³ s. 42 Työ- ja elinkeinoministeriö: Pienimuotoisen energiantuotannon edistämisyöryhmän loppuraportti, Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja, Energia ja ilmasto 55/2014, Edita Publishing Oy 2014.

²⁴ Ceoney – Parrott: Worldwide: Solar Power In Europe: EU Imposes Anti-Dumping Tariffs On Chinese Imports, 14.6.2013 - <http://www.mondaq.com/x/245040/Renewables/Solar+Power+In+Europe+EU+Imposes+AntiDumping+Tariffs+On+Chinese+Imports> ja Dalton: EU Moves Against Three Chinese Solar Panel Makers, 5.6.2015 - <http://www.wsj.com/articles/eu-moves-against-three-chinese-solar-panel-makers-1433497822>; katsottu 1.3.2016.

²⁵ Court of Justice of the European Union: Press Release No 75/13, Luxembourg, 20 June 2013, Judgment in Case C-219/12 - <http://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2013-06/cp130075en.pdf> ja BDO VAT Centre Of Excellence: Judgment of 20 June 2013 in Case C-219/12; katsottu 2.3.2016.

ensisijaisesti yksityishenkilöiden tuottaman aurinkosähkön arvonlisäverotuskohtelua, on sillä tärkeä liityntä aurinkosähkön tuottamiseen yleisesti.

6.2. Euroopan unionin uusiutuvan energian direktiivi ja PreussenElektra 2001 -ratkaisu

Euroopan Unioni on antanut uusiutuvan energian direktiivin²⁶. Sen myötä jäsenvaltiot voivat luoda erilaisia tukijärjestelmiä. Näillä tukijärjestelmillä tuetaan uusiutuvista energialähteistä peräisin olevan energian tuotantoa.²⁷ EU-tuomioistuimien on arvioinut näiden tukijärjestelmien sallittavuutta EU-oikeuden valossa. Ratkaisussa PreussenElektra 2001 (C-379/98 – PreussenElektra) EU-tuomioistuimen arvioitavana oli tukijärjestelmä Saksan kansallisessa lainsäädännössä, jossa yksityiset sähkönjakeluyritykset velvoitettiin ostamaan uusiutuvista energialähteistä tuotettua sähköä vähimmäishinnoilla, jotka olivat korkeampia kuin uusiutuvista energiamuodoista tuotetun sähkön todellinen markkina-arvo. Tuomioistuimen arvioitavana oli, rajoittaako tukijärjestelmä tavaroiden vapaata liikkuvuutta muodostamalla SEUT 34 artiklassa kielletyn tuonnin määrällisen rajoituksen tai sitä vaikutuksiltaan vastaavan toimenpiteen. Tuomioistuimien hyväksyi kyseisen tavaroiden vapaata liikkuvuutta mahdollisesti rajoittavan toimenpiteen ympäristönsuojelun asemaan vedoten.²⁸ Ratkaisu on mainitsemisen arvoinen siksi, että ensimmäistä kertaa ympäristönsuojeluun liittyviin näkökohtiin perustuen sallittiin SEUT 34 artiklan mukaisen tavaroiden vapaan liikkuvuuden rajoittaminen. EU-oikeuden käytäntö sähkömarkkinoita ja tukijärjestelmiä koskevissa kysymyksissä on muuttunut merkittävästi PreussenElektra-ratkaisun jälkeen²⁹.

²⁶ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2009/28/EY uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisestä ja sekä direktiivien 2001/77/EY ja 2003/30/EY muuttamisesta ja myöhemmästä kumoamisesta, EUVL L 140, 5.6.2009.

²⁷ Penttinen 2015 s. 540.

²⁸ Ibid. s. 540-541.

²⁹ Ibid. s. 541, 544.

III AURINKOENERGIALAITOKSEN ALUSTA MAANPINNAN YLÄPUOLISENA OMISTUS- JA HALLINTAJÄRJESTELYNÄ

1. Lähtökohtia

Tutkimuksen tämän osion tarkoituksena on selvittää, miten kiinteistön hallinta ja käyttö voidaan esineoikeudellisesti järjestää siinä tilanteessa, kun aurinkoenergalaitokselle valitaan alusta. Koska aurinkoenergalaitoksen toiminta perustuu auringonsäteiden muuntamiseen sähköenergiaksi maanpinnan yläpuolella sijaitsevien, tarkoitusta varten suunniteltujen aurinkokennojen avulla, aurinkoenergalaitos käyttää toiminnassaan kiinteistössä maanpinnan yläpuolisia osia rakennukset mukaan lukien. Poissuljettua ei luonnollisesti ole, että aurinkoenergalaitos voisi maanpinnan yläpuolisten osien lisäksi hyödyntää toiminnassaan myös maanpinnan alapuolella sijaitsevia kiinteistön osia.

1.1. Alustavaihtoehdot

Aurinkoenergalaitoksen alusta voidaan sijoittaa ensinnäkin kiinteistön maapohjan päälle siten, että aurinkopaneelit ja muu kyseeseen tuleva teknologia sijaitsee välittömästi kiinteistön maapohjan päällä. Näin on tavallisesti suurissa aurinkovoimaloissa, esimerkiksi keskitetyn aurinkovoiman (concentrated solar power) laitoksissa ja aurinkokennoja hyödyntävissä aurinkovoimaloissa. Näissä tilanteissa auringonsäteet kaappaava ja keskittävä teknologia on pinta-alaltaan erittäin laajalla alueella yhdyskunta-asutuksesta erillään, jolloin ei ole myöskään käytännön tarvetta rakentaa aurinkoenergalaitosta rakennusten katolle kaupungin keskellä.

Toisena vaihtoehtona on, että aurinkoenergalaitoksen alusta sijaitsee rakennuksen katolla yhdyskunta-asutuksen keskellä tai siitä erillään. Tällöin aurinkoenergalaitoksen ei välttämättä tarvitse omistaa koko kiinteistöä tai rakennusta, vaan se voi pyrkiä järjestämään oikeutensa alustana olevan rakennuksen katon hallintaan ja käyttöön. Lisäksi rakennuksen katon ollessa alustana muuta rakennusta voidaan käyttää esimerkiksi kokonaan muuhun toimintaan, kuin aurinkoenergiatuotantoon. Toisaalta katolle sijoitettu aurinkoenergalaitos mahdollistaa kiinteistöllä olevan rakennuksen koko käyttöpotentiaalin hyödyntämisen, sillä maankäytön tehokkuus on korostunut suurissa kaupungeissa.³⁰

³⁰ ks. aiheesta esim. Tepora 2009 s. 364 alaviite 2:

”Suurten kauppakeskusten rakentamisessa voi tulla eteen erilaisia kansirakennelmia, joiden päälle rakennetaan eri käyttötarkoitusta

1.2. *Maanpinnan yläpuolisista hankkeista ja kiinteistön kolmiulotteisesta käytöstä ja hallinnasta*

1.2.1. Alustan valintaa koskevia käytännön lähtökohtia

Tiivistyvän yhdyskuntarakenteen ja siitä seuranneen maankäytön tehokkuuden korostuminen on muiden seikkojen ohella lisännyt tarvetta rakentaa kiinteistön maanpinnan ylä- ja alapuolelle sijoitettavia rakennuksia ja rakenteita, kuten kiinteistön maanpinnan yläpuolelle sijoitettavia kansirakennelmia.³¹

Aurinkoenergiailaitosta perustettaessa ensin tulee löytää sopiva kohde aurinkoenergiailaitoksen fyysiseksi alustaksi. Sopivan kohteen löydyttyä tulee selvittää vaihtoehdot hankkeen rahoitusmuodoksi. Nykyisellään erityyppisten aurinkoenergiailaitoksen tuottavien toteutus- ja rakennusratkaisujen valikoima on laaja. Valittava ratkaisu riippuukin lähtökohtaisesti mm. sijainnista sekä perustamiskohteessa olevista rakennuksista ja rakennelmasta.

1.2.2. Kiinteistön kolmiulotteisen käytön mahdollistamiseen tähtäävät lainsäädäntö- ja selvityshankkeet

Maanpinnan ala- ja yläpuoliset rakennushankkeiden yleistymisen myötä tarve maanomistajan oikeuden ja kiinteistöön kohdistuvan oikeudenhaltijan oikeuden kolmiulotteisen ulottuvuuden määrittelyyn myös vertikaalisessa tasossa on ollut esillä esineoikeudellisessa tutkimuksessa.³² Esillä on ollut ns. kolmiulotteisen kiinteistön käsite. Sillä tarkoitetaan sellaista maanpinnan ylä- tai alapuolista kiinteistöä, jonka ulottuvuus määriteltäisiin kiinteistörekisterissä kokonaisuudessaan kolmiulotteisesti eli sekä vaaka- että pystysuunnassa koordinaattipisteillä³³. Tarve kehittää ja selkiyttää lainsäädäntöä ja kiinteistöjärjestelmää tukemaan kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamista ja rekisteröintiä on todettu lainvalmistelutasolla 2008 valmistuneessa, Maa- ja metsätalousministeriön 11.5.2006 asettaman 3D-kiinteistöjärjestelmätyöryhmän tekemässä selvityksessä.³⁴ Sittenkin kiinteistöjärjestelmän kehittämiseen tähtäävän lainsäädäntöhankkeen tarkoituksena on ollut, että maanpinnan yläpuolella tarkoitukseen sopivien alueiden päälle voidaan toteuttaa uusi 3D-kiinteistö *kansirakennelman* avulla.

varten useampaan kerrokseen rakennuksia eri omistajille tai maanpinnan alapuolelle useita kerroksia eri omistajien käyttötärpeitä varten. Käytännön esimerkkinä voidaan mainita Kampin keskus Helsingissä.”

³¹ Tepora 2009 s. 364.

³² Tepora 2009 s. 364-365.

³³ Tepora 2009 s. 365.

³⁴ Työryhmämuistio mmm 2008:1: Kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä ja – tarpeet ja kehittämisehdotukset. Tiivistelmä 3D-kiinteistöjärjestelmätyöryhmän kehittämisehdotuksista.

Tämä tarkoittaa käytännössä mahdollisuutta muodostaa useita päällekkäisiä kiinteistöjä peruskiinteistön alapuolelle, mutta vain yksi sen yläpuolelle.³⁵ Projektityöryhmä onkin ehdottanut, että yhden maanpinnan yläpuolisen kiinteistön rajoituksesta luovutaan epätarkoituksenmukaisena. Lisäksi asemakaava sääntelee kulloinkin käytettävissä olevien käyttötarkoitusten sisällön. Siten maanpinnan yläpuolisen rakennushankkeen yhteydessä tulee erikseen harkittavaksi, mitä kiinteistötekniisiä ratkaisuja hankkeeseen liittyy.³⁶

Oikeuskirjallisuudessa on myös tuotu esille lainsäädäntöratkaisu, jossa kiinteistön päällekkäinen rekisteröinti itsenäisinä kiinteistöinä olisi mahdollista. Tällöin omistusoikeus voitaisiin kirjata ”päällekkäisenä”. Tätä mahdollisuutta esitettiin otettavaksi käyttöön Ruotsissa jo 2002.³⁷

Kaiken kaikkiaan esikysymyksenä sopivan alustan käyttöönottoon soveltuvien esineoikeudellisten järjestelyjen selvittämiseksi onkin, kuinka kiinteistön ja sillä sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien kolmiulotteinen hallinta ja käyttö mahdollistetaan nykyisen, voimassaolevan lainsäädännön puitteissa.³⁸

1.3. Esineoikeudelliset erityiskysymykset kiinteistöllä tai kiinteistön rakennuksen katolla sijaitsevan alustan käytössä

1.3.1. Kysymys kiinteistön horisontaalisesta ja vertikaalisesta ulottuvuudesta

Kiinteistöllä oleva maapohja-alusta tai kiinteistöllä olevan rakennuksen katolla oleva kansirakennelma voidaan ottaa käyttöön ns. maanpinnan yläpuolisena hankkeena, jossa mahdollistetaan kiinteistön kolmiulotteinen käyttö määrittelemällä kiinteistön ja sen rakennusten eri tasot omiksi kokonaisuuksikseen pysty- ja vaakatasossa.³⁹

Alustan käyttöönottoa koskee siten se kysymys, miten kiinteistön ja sen rakennusten ns. vertikaalinen ulottuvuus määritellään, kun voimassa olevassa kiinteistöjärjestelmässämme kiinteistöt ja muut kiinteistörekisteriyksiköt käsittävät vain kiinteistörekisterissä ja rekisterikartassa maanpinnan tason tarkastelun. Kiinteistö määritellään siis vain horisontaalisesti, jolloin kiinteistön vertikaalinen ulottuvuus määritellään vaihtelevasti tai se jää avoimeksi.⁴⁰ Lisäksi kiinteistön ulottuvuus määritellään erikseen esineoikeudessa ja

³⁵ Maanmittauslaitos: Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen ja rekisteröinnin määrittelyprojektin (3DIESEL/mä) loppuraportti s. 10.

³⁶ Maanmittauslaitos: Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen ja rekisteröinnin määrittelyprojektin (3DIESEL/mä) loppuraportti s. 10.

³⁷ Tepora 2005 s. 395.

³⁸ Tepora 2009 s. 364.

³⁹ Tepora 2005 s. 380.

⁴⁰ Kartio 2005 s. 175-176. Ks. myös Hokkanen, Jani: Maanpinnan ylä- ja alapuolisesta rakentamisesta ja 3D-kiinteistöjärjestelmästä. Maankäyttö 2/2005 s. 10.

kiinteistönmuodostamisoikeudessa.⁴¹ Maanomistajan omistusoikeutta kiinteistön maanpinnan ylä- ja alapuoliseen tilaan on yritetty yleisessä mielessä määritellä omistajan käyttövapautena. Toisaalta se on määritelty omistusoikeuden kannalta negatiivisesti oikeutena sulkea muut pois tilojen käytöstä. Norjalaiset *Brækhus* ja *Hærem* ovat esittäneet kysymystä koskien, että kiinteistön omistajan oikeudet kiinteistön ylä- ja alapuoliseen tilaan ulottuvat niin pitkälle kuin inhimillinen toiminta voidaan ulottaa. Kiinteistön omistajan tulee kuitenkin sallia ulkopuolisten käyttövalta siinä tapauksessa, kun hänen perusteltuja oikeudellisia intressejään ei loukata.⁴²

1.3.2. Koneet ja laitteet kiinteistön ainesosina ja tarpeistona

Relevantti kysymys aurinkoenergialaitoksen alustan käyttöä ja rahoitusta koskien on, onko aurinkoenergialaitoksen käyttämien aurinkopaneelien, koneiden ja muiden rakennelmien katsottava kuuluvan ainesosana ja tarpeistona aurinkoenergialaitoksen alustanaan käyttämään kiinteistöön. Kysymyksen määrittely vaikuttaa siihen, minkä kiinteistöllä faktisesti sijaitsevan omaisuuden ja esineiden on katsottava kuuluvan projektiluotonannon vakuutena olevaan projektivarallisuuteen aurinkoenergialaitoshanketta koskevassa projektirahoituksessa.

1.3.3. Esineoikeudelliset järjestelyt, joilla mahdollistetaan kiinteistön kolmiulotteinen hallinta ja käyttö

Erilaisia vaihtoehtoja kiinteistön kolmiulotteisen käytön järjestämiseksi ovat ensisijaisesti hallinnanjakosopimus, kiinteistön yhtiöittäminen, maanvuokra- tai muu käyttöoikeus sekä kiinteistö- ja rakennusrasitteet. Näitä suositetaan käytettäväksi silloin, kun kiinteistöllä toteutettava kohde on selväpiirteinen eikä samanaikaisia toimijoita ole kovin montaa. Sen sijaan jos hanke on suuri ja toimijoita esimerkiksi samalla kiinteistöllä on paljon, voivat kiinteistön ja sen rakennuksen käytön rajaamiseksi tehdyt vaikeasti koossa pidettävät yksityisoikeudelliset sopimukset, kiinteistön eri osien omistaminen ja kiinnittäminen sekä niitä koskevien oikeuksien kirjaaminen rekistereihin osoittautua ongelmalliseksi.⁴³

⁴¹ Tepora 2005 s. 380-381.

⁴² *Brækhus – Hærem* 1964 s. 67-68.

⁴³ Tepora 2009 s. 377 sekä Työryhmämuistio 2008:1 s. 8.

2. Omistusoikeuteen perustuvat järjestelyt kiinteistöllä tai kiinteistöllä olevan rakennuksen katolla sijaitsevan alustan käyttämiseksi

2.1. *Aurinkoenergialaitoksen omistamalla kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen katon käyttäminen alustana*

Aurinkoenergialaitoksen alustavaihtoehtoista omistusoikeuden näkökulmasta selkein tilanne on käsillä silloin, kun aurinkoenergialaitos perustetaan aurinkoenergialaitoksen omistaman talon katolle ja aurinkoenergialaitos on samalla kyseisen kiinteistön omistaja. Tässä normaalitilassa kaikki tila kaksiulotteisena hahmotettavan kiinteistön rajoissa kuuluu kiinteistön omistajalle ja on lähtökohtaisesti täysin käytettävissä sen omiin tarkoituksiin⁴⁴. Ratkaisu on hyödyllinen tiiviisti rakennetuilla alueilla yhdyskuntasuunnittelun kannalta, ja rakennuksen omistusoikeuden haltija pääsee täysimääräisesti hyödyntämään koko kiinteistöään taloudellisesti.

Kiinteistön ja sen rakennusten kuuluessa kokonaan kiinteistön omistajalle ei yleensä ole tarvetta määrittää kiinteistön ja siihen kuuluvan rakennuksen hallinnan ja käytön jakamisesta koordinaattipisteillä vertikaalitasossa kiinteistön maanpintatasosta ylöspäin ja alaspäin maan alle.⁴⁵

2.2. *Aurinkoenergialaitoksen omistaman kiinteistön maapohjan käyttäminen alustana*

Kuten aikaisemmin on todettu, aurinkoenergialaitos omistaessa alustaa varten käytettävän kiinteistön kokonaan maapohjineen ja rakennuksineen on kyse esineoikeudellisesti selkeästä tilanteesta. Tarve esimerkiksi aurinkopaneelien rajaamiseksi omiksi kokonaisuuksiksi rahoitusjärjestelyjä varten saattaa kuitenkin konkretisoitua. Kiinteistön eri osien rajaaminen eri järjestelyin voi tulla kuitenkin tarpeelliseksi, kun kiinteistön eri osista tai kiinteistöllä olevista rakennuksista disponoidaan esim. luovuttamalla niitä.

Keskeinen kysymys aurinkoenergialaitoksen aseman kannalta on, minkälaiset järjestelyt saavat sivullisia sitovan vaikutuksen. Suomen kirjaamisjärjestelmässä on nimittäin omaksuttu kirjaamisoikeudellinen tyyppipakkoperiaate. Periaate merkitsee sitä, että maakaassa on määritelty ne oikeustyytit, jotka saadaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin⁴⁶.

⁴⁴ Paasch, Jesper M. – Paulsson, Jenny 2011 s. 82.

⁴⁵ Tepora 2005 s. 391-392.

⁴⁶ Tepora 2000 s. 248; Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 235.

2.3. *Kolmiulotteinen hallinnanjakosopimuskiinteistö alustan käytön järjestämisessä*

2.3.1. Alustan yksilöinti omistusyksikkönä osana kolmiulotteista hallinnanjakosopimusjärjestelyä

Alustan käyttäminen on koko kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden lisäksi mahdollista järjestää siten, että aurinkoenergialaitos hyödyntää alustana toimivaa kiinteistöä ja sen maapohjaa jaetussa yhteisomistuksessa muiden kiinteistöllä toimivien tahojen kanssa.

Usean kiinteistönomistajan väliset isot rakennushankkeet ovat yleistymässä ja niissä realisoituu kysymys siitä, miten yhteisomistetun kiinteistön hallinta ja käyttö jaetaan tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että kullakin osapuolella on sivullisia sitova yksinomainen hallinta yksilöityyn tilaan kiinteistöstä ja kiinteistöön kuuluvan rakennuksen maanpäällisistä kerroksista sekä oikeus kiinteistön yhteistilojen käyttämiseen.⁴⁷

Hallinnanjakosopimuksella yhteisomistaja voi jakaa yhteisessä omistuksessa olevan kiinteistön hallinnan tarkoituksin määrätä sitovasti kiinteistön käytöstä sopimuksessa mukana olevien yhteisomistajien kesken.⁴⁸

Kiinteistön ja siihen kuuluvan rakennuksen tai kiinteän rakennelman ulottuvuus on yksilöitävissä 1) rajojen avulla horisontaalitasossa ja 2) koordinaattipisteillä vertikaalitasossa. Käytännössä vertikaalitason yksilöinti voidaan ilmaista maanmittausteknisesti merenpinnan tasoon sidotuilla koordinaattiluvuilla. Näin mahdollistetaan se, että kiinteistöä voidaan kuvata kiinteistörekisteriin merkittynä *yksilöitynä tilana* eikä pelkästään rajoiltaan määrätynä alueena.⁴⁹ On ajateltavissa, että aurinkoenergialaitoksen alusta rakennuksen katolla olevana kansirakennelmana olisi määriteltävissä kolmiulotteisen hallinnanjakosopimuksen avulla yksilöitynä tilana.

2.3.2. Hallinnanjakosopimuksen määritelmästä

Hallinnanjakosopimuksessa on kyse kiinteistön hallinnan ja käytön jakamisesta yhteisomistajien kesken ja se on erotettava kategorisesti *kiinteistön jakamista koskevasta sopimuksesta*, jolla yhteisomistajat jakavat yhteisomistetun kiinteistön kahdeksi tai useammaksi itsenäiseksi kiinteistöksi.⁵⁰ Solmittaessa hallinnanjakosopimusta kiinteistön muiden yhteisomistajien kanssa on tärkeä varmistua hallinnanjakosopimuksen kirjaamisesta

⁴⁷ Tepora 2005 s. 391.

⁴⁸ Tepora 2004 s. 326.

⁴⁹ Tepora 2005 2. 391-392.

⁵⁰ Tepora 2004 s. 325-326.

lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, millä konkreettisesti varmistetaan hallinnanjakosopimuksen julkisuus ja sivullisittomuus.⁵¹

2.3.3. Kampin keskuksen esimerkki hallinnanjakosopimuksen hyödyntämisestä suuren kokoluokan hankkeessa

Hallinnanjakosopimuksella täsmennetty kolmiulotteinen yhteisomistusjärjestely on käytössä esimerkiksi Kampin liikekeskuksessa: kirjatun hallinnanjakosopimuksen kohteena on seitsemän yhteisomistajan kesken tontiksi muodostettava määräala, joka puolestaan kohdistuu kolmeen itsenäiseen kiinteistöön. Hallinnanjakosopimuksen perusteella yhteisomistajille kuuluvat liikekeskuksen osat sijoittuvat toistensa ala- ja yläpuolelle horisontaali- ja vertikaalitasossa. Lisäksi itse tontti on jaettu hallinta-alueisiin yhteisomistajien kesken.⁵² Aurinkoenergiailaitoksen alusta ja siihen liittyvä teknologia voitaisiin sijoittaa esimerkiksi muiden yhteisomistajien hallinnan kohteena olevien tasojen yläpuolelle liikerakennuksen katolle omana kansirakennelmanaan. Järjestelyn etuna olisi erityisesti se, että aurinkoenergiailaitos voisi käyttää kiinteistöä vain siltä osin, kuin on tarpeen sen omaa käyttötarkoitusta eli aurinkoenergian tuottamista varten. Yhteisomistuksen ja hallinnanjakosopimuksen yhdistelmää lähellä on kirjatun maanvuokraoikeuden tai määräaikaisen toisen omistamaan kiinteistöön kohdistuvan vuokraoikeuden sekä hallinnanjakosopimuksen yhdistelmä.

2.3.4. Rakennuksen hallinnan jakamisesta hallinnanjakosopimuksella

Kiinteistön maapohjan hallinnan ja käytön lisäksi hallinnanjakosopimuksella voidaan jakaa yhteisomistajien kesken myös kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen hallinta siinä tarkoituksessa, että hallinnanjakosopimuksen osapuolena oleva yhteisomistaja saa rakennuksen katon sekä osan rakennuksen tiloista hallintaansa ja käyttöönsä.⁵³ Samalla kiinteistön muut yhteisomistajat kykenevät operoimaan kiinteistöllä ja kiinteistö on tällöin rakennuksineen mahdollisimman tehokkaassa käytössä myös yhdyskuntasuunnittelun näkökulmasta. Järjestelyn mahdollistamiseksi hallinnanjakosopimuksessa tulee määrätä rakennuksen hallinnan lisäksi kiinteistön maapohjan hallinnan jakamisesta. Siten pelkästään rakennuksen hallinnan jakamista koskevaa sopimusta ei voida kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.⁵⁴ Käytännössä hallinnanjakosopimus voi koskea pelkästään osaa

⁵¹ Tepora 2000 s. 246.

⁵² Kartio 2007 s. 202.

⁵³ Tepora 2000 s. 247-248.

⁵⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 350; Tepora 2000 s. 247-248; Kartio 2007 s. 201 sekä Kartio 2005 s. 181.

kiinteistöistä, jolloin osa kiinteistön alueesta ja rakennuksista jäävät hallinnanjakosopimuksen perusteella yhteisomistajien yhteishallintaan.⁵⁵ Rakennuksen hallinnan jakaminen hallinnanjakosopimuksella voi käytännössä korvata useissa tapauksissa yhtiöittämissämenettelyyn. Yhtiöittämissämenettely saatetaan joissakin tilanteissa kokea hankalaksi menettelyksi.⁵⁶

Kysymys rakennuksen hallinnan ja käytön jakamisesta osoittaa erityispiirteineen, että Suomessakin olisi aiheutta pohtia mahdollisuutta jakaa esimerkiksi yksittäinen rakennus kiinteistörekisteriin merkittäviksi itsenäisiksi yksiköiksi, kuten Ruotsissa on tehty 3D-kiinteistömuodostusta koskien.⁵⁷ Tämä mahdollistaisi rakennuksen katolla sijaitsevan aurinkoenergialaitoksen rekisteröimisen omaksi rekisteriyksiköksi, mikä vähentäisi erilaisten sopimusjärjestelyjen tarvetta.

2.3.5. Yhteisomistajan käyttövapauden rajoitukset

Kirjattu hallinnanjakosopimus estää hallinnanjakosopimuksella täsmennetyn yhteisomistussuhteen purkamisen.⁵⁸ Muutoin yhteisomistajalla on yksinomainen oikeusjärjestyksen turvaama käyttövapaus kiinteistöön määräosaansa ja hallinnanjakosopimuksessa määritellyjä rajoja ja ehtoja vastaavalla tavalla.⁵⁹ Yhteisomistaja nauttii tällöin ns. staattista suojaa käyttövapauden estämistä ja häiritsemistä vastaan. Tätä käyttövapautta suojataan oikeusjärjestyksessä erilaisin keinoin, kuten säännöksillä rangaistuksesta, vahingonkorvauksesta, omistajan hallinnanpalautusta koskevasta kanteesta, hädöstä yms.⁶⁰

Kiinteistöön kohdistuvaa yhteisomistajan käyttövapautta ja sen rajoja määritellään ennen muuta laissa eräistä eräistä yhteisomistussuhteista (YhtOmL). YhtOmL 3:n ja 4.1:n nojalla yhteisomistajalla on oikeus käyttää yhteistä kiinteistöä hyväkseen sellaisella tavalla, että hänen toimenpiteensä eivät loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia. Lisäksi oikeustoimeen tai toimenpiteeseen, joka koskee käytön kohteena olevaa kiinteistöä rakennuksineen kokonaisuudessaan, ei tule ryhtyä, elleivät kaikki yhteisomistajat siihen suostu tai tuomioistuimien yhteisomistuslaissa jäljempänä mainittavissa tapauksissa anna siihen lupaa. Yhteisomistajien kesken noudatetaan tasapuolisuuden ja vastuun periaatteita

⁵⁵ Kartio 2007 s. 201.

⁵⁶ Tepora 2000 s. 248.

⁵⁷ Hokkanen 2005 s. 10.

⁵⁸ Jokela – Kartio – Ojanen s. 350.

⁵⁹ Tepora 2004 s. 331.

⁶⁰ Tepora 2004 s. 332.

kiinteistön käytössä.⁶¹

2.3.6. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen oikeusvaikutukset

Hallinnan jakamisen kirjaaminen tekee sopimuksessa määritetyn kiinteistön hallinnan sivullisia sitovaksi ja kaikkiin nähden julkiseksi in concreto.⁶² MK 14:3:n mukaisessa kirjauksessa on siten kyse hallinnanjakosopimukseen perustuvan kiinteistön hallinnan jakamisen kirjaamisesta, ei itse sopimuksen kirjaamisesta sellaisenaan.⁶³ Sivullisella on oikeus lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkintöjen pohjalta luottaa rekisteriin kirjatun hallinnanjakosopimuksen pätevyyteen. Tätä tarkoitetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin positiivisella julkisella luotettavuudella. Lisäksi kirjauksella suojataan sivullisen luottamusta eli vilpittömyyttä mieltä sen suhteen, ettei sellaista hallinnanjakosopimusta ole olemassa, jota ei ole kirjattu (negatiivinen julkinen luotettavuus).⁶⁴ Hallinnanjakosopimuksella päästään siten siihen rahoittajan kannalta erityisen tärkeään tavoitteeseen, että kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tai rakennusten hallinta saadaan jaettua halutulla tavalla sitovasti.⁶⁵

2.3.7. Yhteisesti omistetun kiinteistön omistajien suoja yhteisomistajan purkuvaatimuksia vastaan

Kuten edellä on todettu, kirjattu hallinnanjakosopimus estää hallinnanjakosopimuksella täsmennetyt yhteisomistussuhteen purkamisen.⁶⁶ Ennen kirjaamisen mahdollistavan maakaaren säännöksen voimaantuloa oikeustila hallinnanjakosopimuksen sitovuus esimerkiksi määräosan uutta omistajaa kohtaan on ollut epäselvä⁶⁷, sitä on kuitenkin suojattu esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1970 II 17.⁶⁸

Tietyn tyypin riskin kiinteistön yhteisomistuksen ja hallinnanjakosopimuksen yhdistelmässä muodostaa se, jos joku yhteisomistajista yrittää YhtOmL 9:n sallimalla tavalla purkaa yhteisomistussuhteen. Kiinteistön yhteisomistajan ensisijaisena keinona on vaatia osuutensa saamista yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi ja vasta toissijaisena keinona tulee kysymykseen esineen myynti.⁶⁹ Yhteisomistajan myydessä hallinnanjakosopimuksella

⁶¹ Tepora 2004 s. 332.

⁶² Tepora 2004 s. 323.

⁶³ Tepora 2000 s. 248.

⁶⁴ Tepora 2004 s. 360.

⁶⁵ Tepora 2000 s. 247-248.

⁶⁶ Jokela – Kartio – Ojanen s. 350.

⁶⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 350.

⁶⁸ Tepora 2008 s. 94: ”Yhteisomistussuhteen purkamista koskeva kanne hylättiin, kun kaupunkitontin määräosien omistajat olivat, olosuhteiden pysyessä muuttumattomina, hallinneet vuosikymmenien ajan noudattaen sopimuksen nojalla rajoiltaan määrättyjä tontinosia.”; Tepora 2004 s. 341; KKO 1970 II 17.

⁶⁹ Tepora 2004 s. 341.

täsmennetyt omistusosuutensa kiinteistöistä, siirtyy ostajan omistajanhallintaan se konkreettinen alue, joka sopimuksella kuului myyjälle.⁷⁰ Yhteisomistussuhteen purkamisen estetään tehokkaasti, kun hallinnanjakosopimus kirjataan MK 14:3:n nojalla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. MK 14:8:n säännöksestä johtuu, että kiinteistöön kohdistuva hallinnanjakosopimus voidaan kirjata vain *parhaalle etusijalle*.⁷¹ Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen takaa sen, että kiinteistön jakaminen yhteisomistussuhteen purkamiseksi ei ole mahdollista ja yhteisomistussuhde säilyy hallinnanjakosopimuksessa täsmennetyllä tavalla yhteisomistajan purkuvaatimuksista huolimatta.

Yhteisomistajien tulee näin huolehtia solmitun hallinnanjakosopimusta koskevan kirjauksen tekemisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Yhteisesti omistetun kiinteistön myynti mainitussa tilanteessa merkitsisi muiden yhteisomistajien kannalta ennalta arvaamatonta taloudellista riskiä.⁷²

2.3.8. Yhteisistä alueista, kulkuoikeuksista ja sietovelvoitteesta sopiminen yhteisomistajien kesken

Kolmiulotteisessa hallinnanjakosopimuksessa on kiinteistön ja rakennusten käytön lisäksi syytä sopia osapuolten omistuksen ulottuvuudesta, yhteisistä alueista ja kulkuoikeuksista sekä sopijapuolten sietovelvoitteesta toisiaan kohtaan.⁷³ Yhteisistä alueista sopiminen merkitsee mm. huoltotiloista, pelastusväylistä, konetiloista, piha-alueista yms. sopimista. Sietovelvoitteesta sopijapuolten välillä on syytä määrätä silloin, kun kohde on suurempi ja toimijoita on useita. Sietovelvoitteen sisältönä on, että yhteisomistajat ovat velvollisia sallimaan toisiltaan putkitusten, johdotusten ja läpivientien tekemistä kiinteistöllä ja rakennuksissa sekä pitämään koko kiinteistöä palvelevia perustuksia ja rakenteita ja huonetiloja omistamassaan ja hallitsemassaan rakennuksessa tai tontin osalta. Sietovelvoitteesta osapuolet eivät maksa toisilleen korvausta. Lisäksi sietovelvoitteella voidaan korvata ns. rasitesopimusten funktio. Toisaalta jaetun kiinteistön ulkopuolisten tahojen kanssa voidaan joutua tekemään rasitesopimukset esimerkiksi kulkuväylien osalta.⁷⁴

⁷⁰ Tepora 2004 s. 337.

⁷¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 352.

⁷² Tepora 2008 s. 94-95.

⁷³ Tepora 2005 s. 393.

⁷⁴ Tepora 2005 s. 393-394.

3. Toiselle kuuluvaan kiinteistöön kohdistuvan maanvuokraoikeuden hyödyntäminen alustan käytössä

3.1. Maapohjalla sijaitsevan alustan käytön perustuminen kiinteistöön kohdistuvaan kirjattuun maanvuokraoikeuteen

Kiinteistön maapohjan käyttö voi omistusoikeuden ohella perustua myös toisen omistamaan kiinteistöön kohdistuvaan vuokraoikeuteen. Maapohjan vuokraoikeus kohdistuu maanvuokrasopimuksella täsmennettyyn määräosaan vuokraoikeuden kohteena olevasta kiinteistöstä.

Maakaaren (MK) 14:1.1:n mukaan toisen omistamaa kiinteistöä koskeva vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus saadaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.⁷⁵ Edellytyksenä toisen omistamaan kiinteistöön kohdistuvan vuokraoikeuden kirjaamiselle on, että se perustuu oikeustoimeen.⁷⁶ Esimerkiksi tässä tilanteessa maanvuokraoikeuden haltijan ja kiinteistön omistajan välillä tuleekin solmia pätevä vuokrasopimus kiinteistön maapohjasta.

Toisen omistamaan kiinteistöön kohdistuvan vuokraoikeuden haltijalla on erityinen velvollisuus hakea maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden kirjaamista MK 14:2:n mukaan, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta; ja alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.⁷⁷

Lainsäätäjän tarkoituksena MK 14.2:ssä säädettyä kirjaamisvelvollisuutta koskien on ollut saattaa kirjaamisvelvollisuuden alaisiksi sellaiset maapohjan käyttöoikeudet, jotka antavat haltijalleen yksinomaisen, toiset poissulkevan oikeuden käyttää maa-alueen ja rakennusten tai laitteiden muodostamaa taloudellista kokonaisuutta hyväkseen. Pelkästään oikeus pitää rakennusta tai laitetta toisen maalla ei täytä kirjaamisvelvollisuuden edellytyksiä.⁷⁸

3.2. Alustan käyttäminen maanvuokraoikeuden ja hallinnanjakosopimuksen yhdistelmänä

Maapohjan vuokraoikeus kohdistuu määräosaan vuokraoikeuden kohteena olevasta kiinteistöstä. Kirjattavan vuokraoikeuden tulee perustua sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen, kuten MK 14:1:ssä edellytetään.⁷⁹ Tällainen sopimus voi olla esimerkiksi maanvuokrasopimus tai hallinnanjakosopimus. Kirjaamiskelpoinen vuokraoikeus voi

⁷⁵ Jokela – Kartio - Ojanen 2004 s. 231, 339.

⁷⁶ Jokela - Kartio - Ojanen 2004 s. 340.

⁷⁷ Jokela – Kartio - Ojanen 2004 s. 345; ks. myös Tepora 2005 s. 396.

⁷⁸ Jokela – Kartio – Ojanen s. 346. ks. myös Kartio 2007 s. 13.

⁷⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 339.

kohdistua joko maapohjaan tai rakennukseen tai kumpaankin.⁸⁰ Keskeisenä ajatuksena kuitenkin on, että kiinteistön määräraosan kohdistuvan vuokraoikeuden tosiasiallinen sisältö täsmentyy pinta-aloineen ja rajoineen itse maanvuokrasopimuksessa tai hallinnanjakosopimuksessa. Hallinnanjakosopimuksen tekeminen perustettua maanvuokraoikeutta koskien ei ole välttämätöntä, jos käyttöoikeuden rajat ja sisältö on määritelty maanvuokrasopimuksessa, johon kirjaaminen perustuu.

3.3. Maapohjan vuokraoikeus vakuutena

Kirjattuna oikeutena kiinteistöä koskeva vuokraoikeus on suojattu kolmansiin tahoihin nähden kolmansiin nähden.⁸¹ Kiinteistön maapohjan vuokraoikeuteen voidaan myös perustaa pätevä kiinteistöpannioikeus.⁸² Edellytyksenä maapohjan vuokraoikeuden kiinnitykselle on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin⁸³. Vuokraoikeuden haltija voi siten käyttää kiinteistön maapohjaan kohdistuvaa vuokraoikeutta vakuutena kiinnityspuoleisessa panttauksessa⁸⁴ ulkopuolisen rahoituksen hankkimiseksi. Lainsäätäjän tarkoituksena MK 14.2:ssä säädettyä kirjaamisvelvollisuutta koskien on ollut saattaa kirjaamisvelvollisuuden alaisiksi sellaiset maapohjan käyttöoikeudet, jotka antavat haltijalleen yksinomaisen, toiset poissulkevan oikeuden käyttää maa-alueen ja rakennusten tai laitteiden muodostamaa taloudellista kokonaisuutta hyväkseen. Pelkästään oikeus pitää rakennusta tai laitetta toisen maalla ei täytä kirjaamisvelvollisuuden edellytyksiä.⁸⁵ Siksi aurinkoenergialaitoksen ei nimenomaan kirjaamiskelpoisuuden näkökulmasta kannata järjestää alustansa käyttöä siten, että sillä on esimerkiksi pelkästään sopimukseen perustuva oikeus pitää aurinkopaneeleita ja siihen liittyvää sähköjärjestelmää toisen omistaman kiinteistön maalla. Tällöin mainittu oikeus ei ole suojattu esimerkiksi mahdollisissa luovutus- ja kollisiotilanteissa kolmansiin tahoihin nähden.

⁸⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 340.

⁸¹ Tepora 2008 s. 163.

⁸² Tepora 2008 s. 111-112.

⁸³ Maakaari (12.4.1995/540) 19.1 §.

⁸⁴ Tepora 2008 s. 110-111.

⁸⁵ Jokela – Kartio – Ojanen s. 346.

4. Toisen omistamalla kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen katon vuokraaminen aurinkoenergiailaitoksen perustamiseksi

4.1. Rakennuksen kattoon kohdistuvan vuokraoikeuden perustaminen aurinkoenergiailaitokselle

Aurinkoenergiailaitoksen perustamiseksi on mahdollista hyödyntää aurinkoenergiailaitoksen alustana toisen omistamalla kiinteistöllä sijaitsevan, toiselle kuuluvan rakennuksen kattoon kohdistuvaa vuokraoikeutta. Tällöin sovitaan rakennuksen omistusoikeuden subjektina olevan kiinteistöyhtiön, kiinteistön yhteisomistajien taikka tilanteen mukaan kiinteistön koko omistajan kanssa vuokraoikeuden kohdistumisesta rakennuksen kattoon. Tässä yhteydessä on ratkaistava kysymys siitä, sovelletaanko rakennuksen katolla olevan kansirakennelman vuokraamiseen liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (31.3.1995/482) (LHVL) säännöksiä. LHVL 1:n mukaan lain säännöksiä sovelletaan sopimukseen, jossa rakennus tai sen osa (*huoneisto*) vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen (*liikehuoneiston huoneenvuokrasopimus*). Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö. Lainkohdan 3-kohdan mukaan lakia sovelletaan myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin ja laitteisiin. Kun rakennuksen katto vuokrataan aurinkoenergiailaitoksen käyttöön, kyse on muusta kuin vuokraamisesta asumistarkoitukseen. Lisäksi vuokraoikeuden voidaan perustellusti katsoa kohdistuvan LHVL 1.3:n tarkoittamaan rakennuksen yhteiseen tilaan ja laitteisiin, koska se kohdistuu rakennuksen kattoon. Näin ollen rakennuksen katon vuokraukseen energiatuotantotarkoitukseen sovelletaneen liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiä.

5. Kiinteistön yhtiöittäminen

5.1. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön piirteistä

Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen katon kolmiulotteinen hallinta ja käyttö voidaan järjestää yhtiöittämällä kiinteistö rakennuksineen keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi ja määräämällä rakennuksen hallinnan ja käytön rajoista perustetun kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä.⁸⁶ Keskeisenä erona hallinnanjakosopimukseen nähden yhtiöittämisessä on, että osakkeiden tuottamat osuusosuudet eivät anna keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön

⁸⁶ Tepora 2009 s. 370.

osakkaana olevalle aurinkoenergiailaitokselle omistusoikeutta tai yhteisomistusoikeutta alustana käytettävään kiinteistöön rakennuksineen, vaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on itse varallisuuden subjektina.⁸⁷ Osakeyhtiölle kuuluvien yksittäisten esineiden omistajan on vakiintuneesti katsottu olevan yhtiö ja vain se. Huomioon tulee kuitenkin ottaa yhtiömuotoisen omistusoikeuden erityispiirteet, kuten se, ettei osakeyhtiö rinnastu luonnolliseen henkilöön oikeuksien haltijana.⁸⁸

Kiinteistön yhtiöittäminen on suositeltava ja toimiva lainsäädännön tarjoama keino järjestää keskinäisen kiinteistöyhtiön omistamalla kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen hallinta ja käyttö siten, että kiinteistön kolmiulotteiset omistus- ja hallintajärjestelyt mahdollistetaan.⁸⁹ Kiinteistöosakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, ja jossa rakennusten huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolta ei ole määrätty asuinhuoneistoksi.⁹⁰ Käytännössä siis aurinkoenergiailaitos voisi perustaa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhdessä muiden kiinteistöllä operoivien toimijoiden kanssa ja määrätä kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä rakennuksen katon käyttämisestä alustanaan.

5.2. Kiinteistön yhtiöittämiseen sovellettavasta normistosta

Yhtiöjärjestyksessä määritelty kiinteistön ja rakennuksen hallinnan ja käytön jako sitoo kolmansia jo keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöoikeudellisen luonteen ja yhtiöoikeudellisen lainsäädännön nojalla. Esineoikeudellisesti aurinkoenergiailaitokselle on osoitettu tietty määrä osakkeita, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestykseen määritetyllä tavalla alustana toimivan rakennuksen käyttöön. Kiinteistön osakkeet ovat arvopapereita ja siten irtainta omaisuutta. Arvopaperi määritellään vakiintuneesti asiakirjaksi, jonka hallinta on sen käytön välttämätön edellytys.⁹¹ Järjestelyn keskeinen piirre on, että osakkeiden vaihdantaan ei sovelleta maakaaren säännöksiä. Säännöksiä ei siis sovelleta silloinkaan, kun luovutuksen kohteena ovat osakkeet osakeyhtiöön, jonka ainoana omistuskohde on kiinteistö ja rakennus. Tällöin kyse ei missään tilanteessa ole kiinteistön luovutuksesta, johon maakaaren säännöksiä sovellettaisiin.⁹²

⁸⁷ Tepora 2009 s. 370.

⁸⁸ Kartio 1990 s. 54.

⁸⁹ Tepora 2009 s. 370.

⁹⁰ Tammi-Salminen 1998 s. 434 alaviite 1.

⁹¹ Tepora 2008 s. 43.

⁹² Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 27.

6. Yhteenveto alustan käyttöönoton mahdollistavista esineoikeudellisista omistus- ja hallintajärjestelyistä

Edellä osiossa III on käsitelty eri tilanteita silmällä pitäen niitä käytettävissä olevia esineoikeudellisia järjestelyjä, joita voidaan käyttää aurinkoenergiailaitoksen alustan käyttöönoton mahdollistamiseksi. Soveltuva esineoikeudellisen järjestely tulee valita sen mukaan, mikä oikeusasema yrityksellä on alustana käytettävänä olevaan kiinteistöön tai kiinteistöllä olevaan rakennukseen. Alustan käyttö voidaan esineoikeudellisesti järjestää monenlaisen järjestelyn kautta. Erityinen mielenkiinto kohdistuu jatkossa esineoikeuden tutkimuksessa siihen, miten kiinteistön ja kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen kolmiulotteinen omistus- ja hallintaoikeuden käyttö järjestetään.

IV RAHOITUSMUODOT AURINKOENERGIALAITOKSEN PERUSTAMISESSA

1. Lähtökohtia

Kun perustettavalle aurinkoenergalaitokselle on valittu sopiva alusta, tulee seuraavaksi valita sopiva rahoitusmuoto rahoitusprojektille. Kysymykseen tulee esimerkiksi projektirahoitus itsenäisenä rahoitusmuotona, ja rahoitusleasing itsenäisenä ratkaisuna aurinkoenergalaitoksen perustamisessa. Seuraavassa projektirahoitusta ja rahoitusleasingia käsitellään toisiinsa nähden vaihtoehtoisina ja itsenäisinä rahoitusmuotoina. Tarkoituksena ei ole kategorisesti sulkea pois muita vaihtoehtoja rahoitusmuodoiksi, vaan projektirahoitusta ja rahoitusleasingia käsitellään valikoituina esimerkkeinä. Esityksessä keskitytään erityisesti siihen, mitä tarkoitusta rahoitusmuoto palvelee ja mitä sivullissuojakysymyksiä rahoitusmuotoihin liittyy.

2. Projektirahoitus itsenäisenä rahoitusmuotona aurinkoenergalaitoksen rahoituksessa

2.1. Projektirahoituksen erityispiirteistä

Projektirahoituksella tarkoitetaan sopimusperusteista järjestelyä, joka koostuu erilaisista rahoitus- ja vakuuskeinoista. Projektilla tai hankkeella tarkoitetaan projektirahoituksessa puolestaan sitä suunnittelu-, rakennus- ja operointiprosessin kokonaisuutta, jonka tuloksena on tuottoa generoiva taloudellinen yksikkö.⁹³

Projektirahoituksessa hankkeen rahoitus järjestetään tavanomaisesti syndikoituna luotonantona, jossa useampi kuin yksi pankki myöntää projektiyhtiölle suuren luoton yhteen lainadokumentaatioon perustuen.⁹⁴ Luottoa myöntävän pankkisyndikaatin oikeuksien valvominen annetaan tavallisesti yhden agenttipankin haltuun. Agenttipankin tehtävänä on pankkisyndikaatin myöntämän luoton hallinnointi pankkisyndikaatin jäsenten kollektiivisen määräysvallan ja valvonnan alaisena.⁹⁵ Tämän agenttipankin lisäksi järjestelyssä voi operoida myös luottoa turvaavaa vakuutta hallinnoiva vakuusagentti.⁹⁶ Sama pankki voi

⁹³ Tepora 2013 s. 375.

⁹⁴ Tepora 2013 s. 380.

⁹⁵ Mugasha 2007 s. 432-433.

⁹⁶ Tepora 2013 s. 381.

kuitenkin hoitaa samanaikaisesti sekä luoton että vakuuden hallinnointia rahoittajien lukuun. Luotonantajien keskinäisiä suhteita ja hierarkiaa puolestaan säännellään luotonantajien välisillä sopimuksilla.⁹⁷

2.2. Projektirahoituksesta riskienhallintakeinona

Projektirahoituksen tavoitteena on saavuttaa liiketaloudellisesti kannattavan *riskienjakotasapainon* niin, että kaikki osapuolet hyötyvät järjestelystä (win-win-periaate)⁹⁸. Projektirahoitus ensinnäkin mahdollistaa riskien siirtämisen projektiyhtiön ja projektiluotonantajien välillä. Toiseksi, projektirahoituksen ansiosta projektiin kohdistuvia riskejä voidaan eri sopimukseen sisältyvillä ehdoilla allokoita myös muille tahoille kuin projektin sponsoreille.⁹⁹ Näitä tahoja voivat olla esimerkiksi toimittajat, urakoitsijat ja muut sidosryhmät.¹⁰⁰

Projektiyhtiö erillisyhtiönä (single purpose vehicle) palvelee puolestaan projektirahoituksen riskienjakofunktiota. Sen funktio on ennen muuta rakenteellinen. Osakeyhtiömuotoisena projektiyhtiönä osakkeenomistajien vastuu pystytään rajaamaan ilman vaaraa sponsorin oman liiketoiminnan häiriintymisestä.¹⁰¹ Käytännössä siis kaikki projektin riskejä ja vastuita hallinnoidaan siis projektiyhtiön kautta.

2.3. Projektivarallisuus projektiluotonannon vakuutena

Projektirahoituksessa rahoitusta turvaavan vakuutena käytetään käytännössä kaikkea projektiyhtiön vakuuskelpoista omaisuutta, mukaan lukien maapohjan vuokraoikeutta.¹⁰²

Projektivarallisuuden määrittämisessä keskeistä on, mikä projektissa käytettävä ja projektin tarkoitusta palveleva omaisuus ja mitkä esineet mukaan lukien kiinteistöön ja kiinteistön rakennukseen kytköksissä tai sillä sijaitsevat laitteet ovat kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa. Projektiluotonantajien kannalta tärkeä kysymys on, mitä omaisuutta katsotaan kuuluvaksi projektivarallisuuteen projektiluotonantajien saatavaa ja positiota turvaavana vakuutena. Huomionarvoista on, että projektiyhtiön varallisuus ei välttämättä riitä vakuusarvoltaan kattamaan projektiluoton määrää.¹⁰³ Lähtökohtaisesti projektivarallisuuteen sisällytetään kaikki projektiyhtiön panttauskelpoinen omaisuus mukaan lukien yrityksen

⁹⁷ Huomo 2013 s. 47.

⁹⁸ Tepora 2013 s. 377.

⁹⁹ Erme 2000 s. 313.

¹⁰⁰ Tepora 2013 s. 394.

¹⁰¹ Tepora 2013 s. 394.

¹⁰² Tepora 2013 s. 389; Huomo 2013 s. 51.

¹⁰³ Tepora 2013 s. 398.

elinkeinotoiminnassa käytettävä irtain omaisuus.¹⁰⁴

2.4. Kysymys laitteiden ja rakennelmien kuulumisesta kiinteistöön osana projektivarallisuutta

2.4.1. Projektivarallisuuden kuuluvasta vakuusomaisuudesta yleisesti

Projektiyhtiön projektivarallisuuden kohdistuvassa panttirealisoinnissa, pakkotäytäntöönpanossa, konkurssissa tai muussa ns. kollisiotilanteessa voi aktualisoida kysymys siitä, onko yrityksen elinkeinotoiminnassa käyttämien, maapohjan tai rakennuksen katon käyttöön perustuvalla alustalla sijaitsevien aurinkopaneelien katsottava kuuluvan alustana toimivaan kiinteistöön sivuesineenä. Siinä pääesineenä on itse kiinteistö. Sovellettaviksi tulevat kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa määrittävät tavanomaisoikeudelliset normit.¹⁰⁵ Kiinteistöä koskevat oikeustoimet ja säännökset ulottavat vaikutuksensa myös ainesosaan ja tarpeistoon (=sivuesineeseen), ellei toisin osoittavaa erityisperustetta ole olemassa.¹⁰⁶ Ainesosaa ja tarpeistoa koskevat säännöt toimivat sopimussuhteessa *täydentämissääntöjen* tavoin ja sivullissuhteissa *varsinaisina kollisionratkaisunormeina*.¹⁰⁷

Tilanne voi esimerkiksi olla, että luotonantajien keskinäisessä hierarkiassa jollakin luotonantajalla voi olla oikeus saada luottosaatavansa turvatuksi esimerkiksi projektivarallisuuden kuuluvasta kiinteistöstä. Projektiyhtiön käyttämät koneet ja laitteet saattavat myös olla pantattuina yksittäiselle projektiluotonantajalle kiinteistöstä erillään. Tällöin on siis selvitettävä ainesosien ja tarpeiston määrittelyllä se, jakavatko kiinteistöllä olevat elinkeinotoiminnassa käytettävät irtaimet esineet saman oikeudellisen kohtalon kuin kiinteistö. Aksessiosuhteen edellytykset eivät todennäköisesti yleisimmin täyty, koska kiinteistöllä oleva laite on tavallisimmin irrotettavissa vahingoittamatta merkittävällä tavalla pääesineenä eli kiinteistöä taikka itse pääesineenä olevaa laitetta.¹⁰⁸

¹⁰⁴ Tepora 2013 s. 389.

¹⁰⁵ Tepora 2008 s. 47-48.

¹⁰⁶ Tepora 2005 s. 381.

¹⁰⁷ Tepora 2008 s. 48.

¹⁰⁸ ks. Tepora 2008 s. 51: ”Aksessiosuhteella pää- ja sivuesineen välillä tarkoitetaan tilannetta, jossa esine on liitetty pääesineeseen sellaisella tavalla, että esineen irrottaminen ei ole mahdollista vahingoittamatta merkittävällä tavalla pääesineenä taikka irrotettavaa sivuesinettä. Tällöin aksessiosuhteen edellytysten täytyessä pääesineenä koskevien oikeussääntöjen ja vaikutusten katsotaan koskevan myös siihen liitettyä sivuesinettä siitä huolimatta, että ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytykset eivät ole täyttyneet (kuten vaatimus omistuksen yhteisyydestä).”

2.4.2. Kiinteistölle tuotua rakennusta, rakennelmaa tai laitetta koskevan oikeuden kirjaaminen MK 14:4:n nojalla

MK 14:4.1:n 1 kohdan mukaan kirjata voidaan toisen oikeus rakennukseen ja rakennelmaan samoin kuin koneeseen tai laitteeseen, joka on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokrasopimuksen tai siihen verrattavan sopimuksen perusteella.¹⁰⁹ Kirjaamisen avulla turvataan sivullisen kiinteistöllä oleviin laitteisiin ja rakennelmiin kohdistuvan oikeus kiinteistönomistajan velkoihin nähden. Käytännössä myös vakuustarkoituksessa tehtyyn leasingsopimukseen perustuva vuokralle antajan oikeus voidaan lainkohdan mukaan kirjata.¹¹⁰ Kirjaamisen myötä sivullisen oikeus on sitova siitä huolimatta, että ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytykset täytyvät esineen kohdalla.

2.4.3. Kiinteistön käyttötarkoitusta pysyvästi palvelevat kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja koneet

Kiinteistöön liitetyt rakennukset, rakennelmat, koneet, jotka palvelevat pysyvästi sen käyttötarkoitusta ovat vallitsevien esineoikeudellisten sääntöjen mukaan kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa. Edellytyksellä tälle on lisäksi se, että liittäminen kiinteistöön on tapahtunut kiinteistönomistajan intressissä. Tällöin ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymistä ei estä se, että omistusoikeus esineeseen kuuluu sivulliselle.¹¹¹

Aurinkoenergiailaitoksen kohdalla ongelmaksi saattaa siis aurinkopaneelien ja muiden laitteiden osalta muodostua se, jos laitteilla ja rakennelmilla tuotetaan sähköä myös kiinteistön tarkoituksiin. Näin voi tapahtua silloin, jos kiinteistö käyttää aurinkopaneeleilla tuotettua sähköä sen lisäksi, että se siirretään suoraan sähköverkkoon. Silloin kiinteistön tarpeisiin sähköä tuottava laite, rakennelma tai rakennus on ainesosa- ja tarpeistosuhteessa kiinteistöön. Siksi toiselle kuuluvaa laitetta koskeva oikeus kiinteistöllä olevaan aurinkopaneeliin, koneeseen tai rakennelmaan on syytä kirjata MK 14:4 1-kohdan mukaisesti. Tarkoituksenmukaisuussyistä kirjaus on syytä tehdä parhaalle etusijalle sen sijaan, että kirjaus tehtäisiin pelkästään kirjaamishakemuksen jättöpäivän mukaisessa etusijajärjestyksessä.

¹⁰⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 354.

¹¹⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 355.

¹¹¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 354-355.

2.4.4. Kiinteistön omistajan kirjaus elinkeinotoiminnassa käytettävän omaisuuden kuulumisesta kiinteistöön MK 14:5:n nojalla

Edelleen kiinteistön omistaja voi MK 14:5:n nojalla määrätä elinkeinotoiminnassa käytettävän omaisuuden kuulumisesta kiinteistön. Lainkohdan mukaan kirjata saadaan kiinteistön omistajan ilmoitus siitä, että hänen omistamansa tai myöhemmin saamansa elinkeinotoiminnassa käytettävä, kiinteistöllä pysyvästi sijaitseva kone tai laite 1) ei kuulu kiinteistöön, vaikka se olisi katsottava kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi; tai 2) kuuluu kiinteistöön, vaikka sitä muutoin ei olisi katsottava kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi. Säännös koskee vain elinkeinotoiminnassa käytettäviä, kiinteistöllä pysyvästi sijaitsevia koneita tai laitteita.¹¹² Säännöksen keskeinen funktio on, että sen avulla voidaan määrittää, mitä kuuluu kiinteistökiinnityksen ja mitä yritys kiinnityksen piiriin.¹¹³

2.5. Projektirahoituksessa käytettävistä sopimuksista

Projektirahoitukseen liittyy tärkeitä sopimuksia, jotka solmitaan projektiyhtiön ja eri intressitahojen, kuten rahoittajien ja lopputuotteen ostajien kesken (esim. ns. *Throughput*-sopimukset¹¹⁴). Keskeiset projektirahoitukseen tavallisesti sisältyvät sopimukset ovat siten rahoitussopimukset, vakuussopimukset sekä urakkasopimukset¹¹⁵. Lisäksi projektiluotonantajilla on käytössään sopimusperusteisia kontrollikeinoja, kuten kovenantit, projektiyhtiön yhtiöjärjestykseen otetut määräykset sekä erilaiset vakuussopimukset.¹¹⁶

2.5.1. Laina- eli rahoitussopimukset luotonantajien ja aurinkoenergiälaitoksen projektiyhtiön välillä

Projektiyhtiön ja luotonantajien välisissä sopimuksissa tulee ottaa huomioon osapuolten intressit ja tavoitteet projektirahoitukseen ryhdyttäessä. Projektiyhtiö tarvitsee vieraan pääoman ehtoista rahoitusta toimintansa aloittamiseksi ja kassavirran kerryttämiseksi projektin tultua käyttövalmiiksi. Projektirahoituksella pyritään minimoimaan projektiyhtiön oman pääoman määrä.¹¹⁷

Projektiluotonantajan odotukset puolestaan kohdistuvat konkreettisesti aurinkoenergiälaitoksen kannattavuuteen, jota arvioidaan luotonantopäätöstä tehtäessä

¹¹² Tepora 2005 s. 381.

¹¹³ Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 362.

¹¹⁴ Huomo 2013 s. 47.

¹¹⁵ Tepora 2013 s. 383-391; Huomo 2013 s. 47.

¹¹⁶ Tepora 2013 s. 395.

¹¹⁷ Tinsley 2000 s. 36.

puhtaasti projektin ennustetun kassavirran perusteella. Näin ollen kannattavuuden arvioinnissa ratkaisevaa ei ole esim. yleisesti hankkeen käytettävissä olevat varat tai hankkeen sponsoreiden maksukyky.¹¹⁸

Aurinkoenergiarahoituksen toimintaympäristö huomioon ottaen hankkeen ennustettu kassavirta voi aiheuttaa epävarmuutta projektiluotonantajien näkökulmasta. Siksi rahoitussopimuksissa tulee pyrkiä minimoimaan hankkeeseen kohdistuvat riskit ja jakamaan niitä osapuolten välillä

2.5.2. Projektin rahoitussopimukset rahoittajan riskienhallintakeinona

Projektin kannattavuus projektin ennustetun kassavirran perusteella vaikuttaa ensisijaisesti luotonantopäätöksen sisältöön eli siihen, myöntääkö rahoittaja rahoitusta projektille. Toisaalta luotonantopäätöksen sisältöön vaikuttaa myös rahoittajapankin tekemä riskikartoitus ja arviointi siitä, miten riskeihin voidaan varautua ja niiltä suojautua.¹¹⁹ Riskiarviointi tehdään *due diligence* –menettelyä hyödyntämällä ja laatimalla *information memorandum* potentiaalisesta rahoituskohteesta. *Information memorandum*iin sisältyy ns. *term sheet*, jossa on sovittu alustavasti projektilainan ehdoista. Sponsorit sitoutuvat tavallisesti projektin valmistumiseen ns. valmistumistakuulla (*full financial guarantee*).¹²⁰ Valmistumistakuu merkitsee, että projektin sponsorit joutuvat tarvittaessa pääomittamaan projektityhtiötä projektin valmistumisen takaamiseksi. Rakennusvaihetta pidetään projektin riskiherkimpänä vaiheena, sillä projekti kuluttaa suuria määriä pääomaa tuottamatta vielä mitään. Hyväksytyin valmistustarkastuksen jälkeen projektiriski siirtyy rahoittajille.¹²¹

2.5.3. Vakuussopimukset ja niiden eri funktiot projektirahoituksessa

Vakuussopimuksilla on tärkeitä funktioita rahoittajalle. Projektivarallisuuden kohdistuvilla vakuusoikeuksilla on turvaamis-, suojaus-, kontrolli- ja haltuunottofunktio.¹²² *Turvaamisfunktio* tarkoittaa vakuuden funktiota luoton takaisinmaksun turvaajana, missä vakuuden realisointi on vasta viimesijainen keino. *Suojausfunktio* on vakuuden tuoma suoja muiden kilpailevien velkojien eli kolmansien tahojen velkomistoimia kohtaan, kun vakuuden kohteena on projektityhtiön koko projektivarallisuus. *Kontrollifunktio* merkitsee, että sen avulla esineoikeudellisesti tehokkaat vakuusoikeudet sitovat kolmansia tahoja

¹¹⁸ Huomo 2013 s. 41.

¹¹⁹ Tepora 2013 s. 391.

¹²⁰ Erme 2000 s. 318-329.

¹²¹ Tepora 2013 s. 392.

¹²² Erme 2000 s. 337-338.

mukaan lukien muut velkojat. Vakuusoikeudella suojattu rahoittaja saa siten immuniteetin projektiyhtiön vakuuden kohteena olevaan varallisuuteen kohdistuviin oikeustoimiin. Edelleen ns. *haltuunottofunktio* merkitsee rahoittajalle vakuusoikeudella luotua kontrolliasemaa, jossa rahoittaja voi kovenanttirikkomusta koskevassa tilanteessa ottaa aurinkoenergiailaitoksen rahoitusprojektin haltuunsa, jatkaa projektin toimintaa sekä myydä aurinkoenergiailaitosta koskevan projektin eteenpäin toimivana kokonaisuutena. Projektientiteetin eteenpäin myymisen sijaan on yleisempää, että rahoittajat perustavat uuden rahoitettavan, oikeushenkilönä erillisen yrityksen, jolle haltuun otettu projektiyhtiö siirretään kokonaisuudessaan toimintaansa jatkavana kokonaisuutena. Tähän liittyy myös tällöin uuden pääomittamista koskevan järjestelyn toteuttaminen.¹²³ Käytännössä vakuusomaisuuden haltuunottofunktio muodostaa rahoittajan kannalta tärkeimmän funktion luottotappioriskin minimoimiseksi siitä syystä, että projektirahoituksen luotonanto perustuu ennen kaikkea hankkeen tulevista kassavirroista muodostuvaan kannattavuuteen.¹²⁴

2.5.4. Vakuussopimusten haltuunottofunktioista

Haltuunottofunktion parhaan toteutumisen turvaamiseksi on tyypillistä, että projektiyhtiön osakkeenomistajat eli sponsorit panttaavat projektiyhtiön koko osakekannan projektia rahoittavalle pankkisyndikaatille projektiyhtiön vastuita turvaavana vierasvelkapanttina.¹²⁵ Yhtiöoikeudellinen osakkeen jakamattomuusperiaate vaikuttaa järjestelyyn siten, että osakkeen tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia ei yhtiöoikeudellisesti voida erottaa osakkeesta.¹²⁶ Käytännössä tämä merkitsee sitä, että vaikka osakekannan osuudet tai yksittäisten osakkeiden osat olisi järjestelyssä pantattu eri taholle kuin osakkeiden omistusoikeuden haltijalle, päätöksentekovoalta ja osakkeen tuottaman edustusvallan käyttämisen oikeus kuuluu sille, joka yhtiöoikeudellisessa asianosaisten keskinäisessä suhteessa on lähimpänä omistajan statusta.¹²⁷ Tavallisestihan osakekannan panttauksesta huolimatta omistusoikeus osakekantaan säilyy projektiyhtiön sponsoreilla eikä osakekantaan kohdistuvan panttioikeuden haltijalla ole panttioikeutta projektiyhtiön konkreettiseen omaisuuteen, vaan ainoastaan sen osakekantaan tai sen osaan.¹²⁸ On myös selvää esineoikeudellisten panttioikeutta koskevien periaatteiden ja yleisten oppien

¹²³ Tepora 2013 s. 398-399.

¹²⁴ Tepora 2013 s. 399.

¹²⁵ Tepora 2013 s. 399.

¹²⁶ Huomo 2013 s. 271.

¹²⁷ Kyläkallio et. al. 2002 s. 512.

¹²⁸ Havansi 1992 s. 331.

perusteella, että lojaliteettiperiaatteen nojalla projektiyhtiön osakkeenomistajilla on tietynasteinen huolenpitovelvollisuus pantinsaajana olevia rahoittajia eli pankkisyndikaattia kohtaan projektiyhtiön osakekannan arvon säilymisestä.¹²⁹ Tähän lojaliteettiperiaatteeseen sisältyy myös pantinantajan eli projektiyhtiön tiedonantovelvollisuus, jota säädelään rahoitussopimuksissa olevilla kovenanteilla. On esitetty, että rahoitussopimuksen kovenantteja voidaankin pitää lojaliteettiperiaatteen ilmentyminä.¹³⁰

2.6. Projektirahoituksen kohdistuvista riskeistä

Projektirahoitukseen liittyy erilaisia riskejä, joista osa on mukana projektin vaiheesta riippumatta. Niitä ovat intressiristiriidat projektissa mukana olevien eri toimijoiden välillä, oikeudelliset riskit, ympäristöriskit, teknologiariskit ja poliittiset riskit. Vaihekohtaisia riskejä ovat mm. valmistumisriski, operointiriski ja markkinariski.¹³¹ Markkinariskillä tarkoitetaan projektin erilaisiin taloudellisiin tekijöihin, erityisesti lopputuotteen kysyntään ja siitä saatavaan hintaan, jonka tulee projektin osapuolten odotusten mukaisesti ”ylittää tuotantokustannukset, rahoittajille tulevat lainan takaisinmaksut ja voitto-osuuden sponsoreille.”¹³² Markkinariskiin kuuluu projektiyhtiön tarvitsemien raaka-aineiden saatavuus ja laatu, laitteet, osaava työvoima ja muut tuotannontekijät, joita tarvitaan projektituotteen tai palvelun tuottamiseen. Markkinariskiin kuuluu myös laina-, osto-, myynti- ja palvelusopimukseen liittyvä korko- ja valuuttariski.¹³³

2.7. Projektin rahoittajan käytössä olevat sopimusperusteiset kontrollikeinot

2.7.1. Sopimusperusteisten kontrollikeinojen funktiosta

Sopimusperusteisia kontrollikeinoja käyttämällä rahoittaja saa varmistettua sen, että projektiyhtiössä tehdään rahoittajien kannalta oikeanlaisia liiketoimintapäätöksiä. Sopimusperusteisia kontrollikeinoja rahoittajalla ovat mm. kovenantit, projektiyhtiön yhtiöjärjestykseen otetut määräykset sekä erilaiset vakuussopimukset.¹³⁴

¹²⁹ Huomo 2013 s. 274-275.

¹³⁰ Huomo 2013 s. 276.

¹³¹ Tepora 2013 s. 391.

¹³² Tepora 2013 s. 394.

¹³³ Tepora 2013 s. 393.

¹³⁴ Tepora 2013 s. 395.

2.7.2. Kovenantit rahoittajan suojakeinona aurinkoenergiailaitoksen rahoituksessa

Kovenantti on luoton takaisinmaksun varmistamiseen pyrkivä ja luoton takaisinmaksun edellytykset mahdollistava *luottosopimuksen erityinen ehto*, jonka avulla luotonottajalle luottoriskin ennalta ehkäisemiseksi taloudelliset ja toiminnalliset *menettelyohjeet ja rajat*, joissa luotonottaja sitoutuu pysymään koko luottosopimussuhteen ajan.¹³⁵ Kovenantteja hyödynnettäessä painotetaan rahoituksessa yrityksen kassavirtoja, kannattavuutta ja kehitysnäkymiä. Rahoituspäätöksessä on siten keskeistä kohteen kassavirtojen kehittyminen ja kehitysnäkymät. On tavallista, että kovenantteja käytettäessä rahoitettavan tahon toimintaan puututaan jossain määrin.¹³⁶ Kovenanttien käyttö yritysrahoituksessa ilmentää pyrkimystä perustaa rahoituspäätökset yrityksen kassavirtaan ja tulevaisuudennäkymiin pelkkien velallisen reaalivaluuttien sijaan.¹³⁷

Yhtenä kovenanttien tärkeänä funktiona on aikaistaa hetkeä, jolloin rahoittajat pystyvät puuttumaan taloudellisiin vaikeuksiin ajautumassa olevan yrityksen toimintaan ja pakottamaan sen neuvotteluihin.¹³⁸

2.7.3. Kovenantteihin sovellettava normisto

Suomessa ei ole kovenantteja koskevaa lainsäädäntöä¹³⁹. Kuitenkin luotonantajan ja velallisen sopimukseen liittyvinä ehtoina niihin on aiheellista katsoa soveltuvan sopimusoikeudellisia periaatteita ja yleisiä oppeja siltä osin kuin ne tulevat lainvalintasäännösten nojalla sovellettavaksi tai kun sopimusosapuolet eivät ole rajanneet suomalaisten sopimusoikeudellisten normien soveltamista pois. Kovenantteihin nimittäin sovelletaan usein joko Englannin lakia tai New Yorkin osavaltion lakia johtuen Lontoon ja New Yorkin tärkeästä asemasta finanssitoiminnassa sekä näiden lakien tuomasta ennustettavuudesta, toisin sanoen vakiintuneesta ja laajasta käytännöstä mm. näiden paikkojen tuomioistuimissa.¹⁴⁰ Kovenantti on ikään kuin sitoumus sopimuksen sisällä.

¹³⁵ T. Tuomisto 1999 s. 63.

¹³⁶ T. Tuomisto 1999 s. 1.

¹³⁷ Hemmo 2001 s. 326 .

¹³⁸ Tepora 2013 s. 395.

¹³⁹ Hemmo 2001 s. 327.

¹⁴⁰ T. Tuomisto 1999 s. 1-2.

2.7.4. Taloudellisiin tunnuslukuihin ja kannattavuuteen perustuvat kovenantit projektin rahoitussopimuksissa

Taloudellisiin tunnuslukuihin perustuvat kovenantit voivat perustua esimerkiksi joko taseeseen tai tuloslaskelmatietoihin.¹⁴¹ Kovenantit voidaan jaotella eri kategorioihin, esimerkiksi jakamalla ne tunnuslukupohjaisiin finanssikovenantteihin ja toiminnallisiin kovenantteihin.¹⁴² Edelleen eri kovenanttityypit ovat jaoteltavissa positiivisiin (Positive, Affirmative Covenants) ja negatiivisiin ehtoihin (Negative, Restrictive Covenants): jaottelussa on kyse siitä, miten yrityksen liiketoimintaa on hoidettava ja minkälaista toimintaa siinä on vältettävä. Negatiiviset ehdot ovat tavallisesti ns. toimintakovenantteja, joiden käyttö voi mahdollistaa rahoittajan puuttumisen ja osallistumisen rahoitettavan yrityksen liiketoimintaan.¹⁴³ Kovenantteissa voidaan käyttää kriteerinä esimerkiksi rahoitettavan projektin velkaantumisasastetta, omavaraisuusastetta, käyttökatetta ja rahoitustulosta, kokonaispääoman tuotto prosenttia sekä vieraan pääoman takaisinmaksuaikaa.¹⁴⁴ Rahoitusprojektin kannattavuutta arvioidaan yritysrahoituksessa erilaisten laskentakaavojen avulla. Laskentakaavoista osaa sovelletaan nimenomaisesti projektirahoitukseen.¹⁴⁵ Aurinkoenergiailoitukseen vaikuttavat rahoitusprojektina samat yleiset tekijät, kuin projektirahoituksessa. Siksi toimintaympäristö on suositeltavaa ottaa huomioon rahoitussopimusten sisältöä ja ehtoa määrittäessä.

2.7.5. Seuraamukset kovenanttien määräysten rikkomisesta rahoitusprojektissa

Tilanteessa, jossa luotonottaja rikkoo kovenantin ehtoa, voi luotonottajalle aiheutua kovenantin mukaiset oikeusseuraamukset. Oikeusvaikutukset vaihtelevat rahoitussopimuksen ehtomuutoksista luoton eräännyttämiseen.¹⁴⁶ Rahoittajalla on myös mahdollisuus sisällyttää kovenanttiin ehto, jonka mukaan rahoittajan passiivisuus ei poista rahoittajan oikeutta vedota tapahtuneeseen häiriöön jälkikäteen. Mikäli tällainen ehto sisällytetään kovenanttiin, vain rahoittajan nimenomainen kovenantin rikkomista koskeva jälkikäteinen anteeksianto poistaa kovenantissa määritellyn vastuun ehdon rikkomisesta.¹⁴⁷ Lisäksi on mahdollista, että rahoittaja antaa projektiyhtiön johdolle määrääjän tilanteen

¹⁴¹ Hemmo 2001 s. 328 alaviite 8.

¹⁴² Tepora 2013 s. 395.

¹⁴³ T. Tuomisto 1999 s. 64.

¹⁴⁴ Hemmo 2001 s. 328.

¹⁴⁵ Rahoitusprojektin pääomabudjetoinnista sekä rahoitusprojektin kannattavuuden arvioimisessa käytettävistä laskentakaavoista ks. erityisesti Huomo 2013 s. 57-85.

¹⁴⁶ Hemmo 2001 s. 330.

¹⁴⁷ Ibid.

korjaamiseksi, jolloin rikkomuksen oikeusvaikutukset poistuvat tilanteen korjautuessa.¹⁴⁸

Käytännössä kovenantin rikkoutuminen on joka tilanteessa hylättävää toimintaa ja vakava asia¹⁴⁹. Rahoittaja sekä luotonottaja eli rahoitettava projekti entiteettinä ovat voineet sopia etukäteen rikkomistilanteessa ehtoihin tehtävistä muutoksista, taikka niistä voidaan rikkomistilanteen yhteydessä sopia erikseen. Rahoittajan tulisi joka tapauksessa aina etukäteen voida määritellä aurinkoenergiailaitokselle luoton irtisanomisen ehdottomat ja selvät perusteet.¹⁵⁰

Käytännössä rikkoutumisen voi aiheuttaa aurinkoenergiailaitoksen menettelystä johtuva *sisäinen syy* taikka velallisen toiminnasta täysin riippumaton *ulkoinen syy*, kuten suorituksen täyttämisen vesittävä ylivoimainen este (*Force majeure*). Ylivoimaisen esteen aiheuttaman kovenantin rikkoutumisen ollessa kyseessä rahoittajalla ei käytännössä ole mahdollisuutta irtisanoa luottoa suoraan.¹⁵¹

Rahoittajalla on T. Tuomiston mukaan kovenantin rikkoutumistilannetta silmällä pitäen käytössään tavallisesti seuraavat vaihtoehdot¹⁵²:

1. Kovenantin rikkoutumisen huomiotta jättäminen
2. Jälkikäteishyväksynnän (*Waiver*) antaminen kovenantin rikkoutumisen aiheuttaneelle toimenpiteelle.
3. Yhteisten selvittely- ja neuvottelutoimenpiteiden vaatiminen aurinkoenergiailaitokselta kovenantin rikkoutumisen syistä ja seurauksista.
4. Luoton irtisanominen

Ylläolevien keinojen lisäksi kysymykseen tulee tärkeänä suojakeinona myös luoton ennenaikainen eräännyttäminen¹⁵³, mikäli sitä koskeva oikeus on määritelty kovenanteissa etukäteen. Luoton ennenaikaisella eräännyttämisellä sekä muilla kovenantteihin perustuvilla oikeussuojakeinoilla rahoittaja voi pyrkiä varmistamaan sen, että rahoittaja pystyy seuraamaan aurinkoenergiailaitoksen taloudellista asemaa sekä pystyy perimään koko saatavansa ennen aurinkoenergiailaitoksen mahdollista insolvenssitilannetta.¹⁵⁴

¹⁴⁸ Hemmo 2001 s. 330 alaviite 12.

¹⁴⁹ T. Tuomisto 1999 s. 170.

¹⁵⁰ Hemmo 2001 s. 330 alaviite 13.

¹⁵¹ T. Tuomisto 1999 s. 170.

¹⁵² T. Tuomisto 1999 s. 171.

¹⁵³ Hemmo 2001 s. 330.

¹⁵⁴ Hemmo 2001 s. 331.

2.7.6. Kovenantit takaisinsaannissa konkurssipesään

Rahoittajan kannalta relevantti seikka on lisäksi se, että projektiyhtiön insolvenssi- eli konkurssitilanteessa rahoittajaan ja tämän projektiyhtiön kanssa solmimaan rahoitussopimukseen saatetaan soveltaa takaisinsaannista konkurssipesään annetussa laissa (TakSL) säädettyjä takaisinsaantiperusteita, jotka systematisoidaan ko. laissa yleiseksi takaisinsaantiperusteeksi (TakSL 5) ja erityisiksi takaisinsaantiperusteiksi (TakSL 6-14).¹⁵⁵ Kyse on siitä, että rahoittaja voidaan katsoa aurinkoenergiailaitoksen konkurssipesän läheiseksi TakSL 3:n tarkoittamassa merkityksessä. Aurinkoenergiailaitoksen konkurssitilanteessa voi nimittäin vallita eturistiriita rahoittajan ja aurinkoenergiailaitoksen konkurssipesän muiden velkojien välillä. TakSL on pakottavaa eli indispositiivista oikeutta eli sen velvoittavuutta ei voida rahoittajan ja aurinkoenergiailaitoksen välisin sopimuksin poistaa.¹⁵⁶

Mikäli aurinkoenergiailaitoksen konkurssitilanteessa rahoittajaa velkojana pidettäisiin kovenanttiehtojen johdosta TakSL 3:ssa tarkoitettuna läheisenä, aktualisoituu rahoittajan kohdalla TakSL 5.2:n mukainen ns. *mala fides* –oletus¹⁵⁷. Olettaman mukaan takaisinsaannin kohteena olevan oikeustoimen osapuolen katsotaan tienneen maksukyvyttömyydestä tai ylivelkaisuudesta taikka oikeustoimen merkityksestä velallisen taloudellisille oloille sekä seikoista, joiden vuoksi oikeustoimi oli sopimaton.¹⁵⁸

2.7.7. Läheisen käsite ja kovenanttiin perustuvan maksun peräyttäminen

TakSL 3.2:n mukaan toistensa läheisinä pidetään lainkohdan 1 momentissa tarkoitettujen läheisten lisäksi yksityistä elinkeinonharjoittajaa, yhtiötä, muuta yhteisöä tai säätiötä sekä:

- 1) sitä, jolla yksin tai yhdessä läheisensä kanssa on osakkuuden tai siihen rinnastettavan taloudellisen seikan perusteella olennainen etujen yhteys elinkeinonharjoittajan, yhteisön tai säätiön kanssa;
- 2) sitä, jolla johtavan aseman perusteella on *olennainen vaikutusvalta* elinkeinonharjoittajan, yhteisön tai säätiön toiminnassa.

Läheisyyskriteerin täyttymisen kannalta ratkaisevaa on peräytettävän määräämistoimen eli tässä tapauksessa esimerkiksi luoton takaisinmaksun suorittamisajankohta ja erityisesti hetki, jolloin määräämistoimi on tullut velallista sitovaksi.¹⁵⁹ Käytännössä tämä merkitsee

¹⁵⁵ Tepora 2008 s. 268.

¹⁵⁶ T. Tuomisto 1999 s. 183.

¹⁵⁷ Hemmo 2001 s. 331.

¹⁵⁸ Laki takaisinsaannista konkurssipesään (26.4.1991/758) 5.2 §.

¹⁵⁹ T. Tuomisto 1999 s. 185.

hetkeä, jolloin luotto tai luottoerä on maksettu rahoittajalle. Läheisyyskriteerin katsotaan täyttyvän automaattisesti siinä tilanteessa, kun rahoittajalla on yhtiön osakkuuteen perustuva *olennainen etujen yhteys*. Toisaalta läheisyyskriteeri voi myös täytyä *osakkuuteen rinnastettavaan taloudelliseen seikkaan perustuvalla etujen yhteydellä*. Näillä kahdella määritelmällä on käytännössä katsottu olevan ratkaiseva asema läheisyyskysymystä ratkaistaessa.¹⁶⁰ On katsottu, että läheisyyskriteerin tunnusmerkistö ei täyttyne normaalien kovenanttien kohdalla. Tätä näkemystä on perusteltu sillä, että luotonantajalla on asema pelkkänä rahoittajana, jolloin luotonantaja ei tule osalliseksi yrityksen voitosta eikä johda tämän liiketoimintaa.¹⁶¹ Toisaalta on esitetty näkemyksiä, että rahoittajalla voi hyvinkin olla läheisyyskriteerin täyttävä vaikutusvalta juurikin pelkkään rahoitussuhteeseen, luottosopimukseen ja siinä olevaan kovenanttiehtoon perustuen.¹⁶²

Velallisen maksaessa insolvenssitilanteessa tai sen lähestyessä luoton ennaikaisesti, se saattaa tulla peräytettäväksi TakSL 10:n mukaisen ennaikaisen velan maksun peräyttämisenä erityisenä takaisinsaantiperusteena. Peräyttämistä edellyttävät ennaikaisuus- ja tavanomaisuus-tunnusmerkit täyttyvät usein silloin, kun luoton erityisperusteiseen irtisanomiseen johtava kovenantin rikkoutuminen ilmentää velallisen maksukyvyyn heikentymistä. Hemmon mukaan tällöin maksun ennaikaisuutta arvioidaan suhteessa alkuperäiseen eräpäivään.¹⁶³

2.8. Muita rahoittajan käytössä olevia sopimusperusteisia kontrollikeinoja projektirahoituksessa

Rahoittaja voi kovenanttien ohella pyrkiä samaan kontrollivaikutukseen sisällyttämällä projektityhtiön yhtiöjärjestykseen määräyksiä projektityhtiön toiminnasta. Tämänkaltaisella keinolla on kolmansiin tahoihin nähden sitova vaikutus, mikä tekee siitä sivullissitovuuden kannalta kovenanttia vahvemman vaihtoehdon.¹⁶⁴

Luotonantajien välisillä sopimuksilla eli ICA-sopimuksilla (sopimus luoton alistamisesta) puolestaan sovitaan rahoittajien keskinäisestä hierarkiasta, vastuunjaosta ja yhtiön pääomittamiseen liittyvän taloudellisen riskin jakamisesta¹⁶⁵. ICA-sopimuksen keskeinen tavoite on poistaa rahoittajien keskinäiset intressikonfliktit. Siinä juniorvelkojat alistetaan seniorvelkojille eli juniorvelkoja on oikeutettu luottosopimuksen mukaiseen lyhennykseensä

¹⁶⁰ Hemmo 2001 s. 331.

¹⁶¹ Hemmo 2001 s. 331 alaviite 17.

¹⁶² Ks. aiheesta erityisesti T. Tuomisto 1999 s. 192-205.

¹⁶³ Hemmo 2001 s. 331.

¹⁶⁴ Tepora 2013 s. 396.

¹⁶⁵ Tepora 2013 s. 398.

vasta seniorivelkojen jälkeen.¹⁶⁶ Myös aurinkoenergiailaitos voidaan velallisena tehdä osalliseksi ICA-sopimusta, mutta tällöin velallinen on ennemminkin passiivisena osapuolena tietoinen ICA-sopimuksen olemassaolosta. Projektityhtiön tietoisuudella voi olla keskeinen merkitys arvioitaessa ICA-sopimukseen perustuvan vakuusjärjestelyn sivullisittomuutta eri tilanteissa. Silloin sivullisittomuuden eli järjestelyn esineoikeudellisen tehokkuuden saavuttamiseksi projektityhtiölle tehdään asianmukainen denuntiaatio eli ilmoitus alistussopimuksen sisällöstä velkakirjalain (VKL) 31.1:n mukaisessa merkityksessä.¹⁶⁷ Lisäksi projektityhtiön ollessa osapuolena ICA-sopimuksessa se on sidottu ottamaan huomioon sopimuksen edellyttämät velvoitteet ryhtyessään sopimuksiin muiden, kolmansien tahojen kanssa.¹⁶⁸

3. Rahoitusleasing aurinkoenergiailaitoksen rahoituksessa

3.1. *Lähtökohtia*

Rahoitusleasingilla voidaan projektirahoituksessa hankkia projektityhtiön elinkeinotoiminnassa käytettävä laite tai kone. Aurinkoenergiailaitos voi kolmikantajärjestelyn avulla hyödyntää ulkopuolista rahoitusta tarvittavan teknologian hankkimiseen sen sijaan, että sen tarvitsisi itse omistaa laitteistoa kokonaisuudessaan. Myös rahoitusleasingissa voidaan projektirahoituksen tavoin käyttää syndikoitua luotonantoa.

3.2. *Rahoitusmuodon suhde projektirahoitukseen*

Projektirahoitukseen, jossa projektityhtiö vuokraa laitteen tai koneen rahoitusleasingilla, liittyy kysymys vakuutena olevan projektivarallisuuden sisällön ja laajuuden määrittelystä eli kysymys siitä, kuuluuko rahoitusleasingin kohteena oleva kone tai laite projektiluotonannon vakuutena olevaan projektivarallisuuteen vai rahoittajalle. Kyse on viime kädessä leasingrahoittajan oikeuden sitovuudesta projektityhtiön pakkotäytöntöönpanovelkoja kohtaan. Käytännössä vastaus kysymykseen voidaan selvittää kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa koskevien säännösten avulla. Lisäksi siihen vaikuttaa olennaisesti se, onko kiinteistön omistaja eli käytännössä projektityhtiö määrittänyt MK 14:5:n nojalla tehtävän kirjauksen avulla elinkeinotoiminnassa käytettävän omaisuuden

¹⁶⁶ Tepora 2013 s. 397.

¹⁶⁷ Tepora 2013 s. 397-398.

¹⁶⁸ Tepora 2013 s. 398.

kuulumisesta kiinteistöön tai onko kiinteistöllä olevaan laitteeseen, koneeseen tai rakennelmaan kirjattu MK 14:4.1 1-kohdan mukainen toiselle kuuluva oikeus esineeseen. Jos kirjaus on tehty, on elinkeinotoiminnassa käytettävään esineeseen kohdistuva sivullisen oikeus kiinteistönomistajan velkojia sitova.¹⁶⁹

3.3. Keskeiset piirteet rahoitusleasingissa

Rahoitusleasing eli leasing on rahoitusmuoto, joka on ns. kolmikantajärjestely. Sen keskeinen funktio on leasingvuokrakohteen hyödyntäminen rahoitusyhtiön saatavia turvaavana vakuutena samanaikaisesti, kun se on leasingvuokralaisen käytössä vuokrasopimuksen nojalla.¹⁷⁰ Saksalaisessa oikeuskirjallisuudessa on erotettu toisistaan systemaattisesti välillinen ja välitön eli ns. tuottajaleasing. Välillisen leasingin tunnistaa kolmikantajärjestelystä ja se lienee yleisemmässä käytössä Pohjoismaissa.¹⁷¹ Tässä tutkimuksessa leasingista puhuttaessa johdonmukaisesti tarkoitetaan kolmikantajärjestelyä eli ns. välillistä eli epäsuoraa leasingia.

Leasingjärjestelyssä rahoittaja ostaa ja vuokraa yritysasiakkaan käyttöön tämän elinkeinotoimintaansa varten tarvitseman koneen, järjestelmän tms. esineen, jonka yritysasiakas on ensin itse valinnut valitsemaltaan myyjältä.¹⁷² Rahoittaja ostaa tavarantoimittajalta vuokrakohteen ja vuokraa sen edelleen yritysasiakkaan käyttöön seurauksin, että omistusoikeus aurinkopaneelisiin kuuluu rahoittajalle ja tavarantoimittaja toimittaa aurinkopaneelit ilman välivaiheita suoraan yritysasiakkaalle. Siten vuokralle ottajan ja vuokraesineen myyvän tahon välillä toteutuu ainoastaan de facto tavarantoimitus¹⁷³.

3.4. Kolmikantajärjestelyn eri vaiheet

Rahoitusleasingissa voidaan erottaa kolme eri vaihetta, jotka johtavat rahoitusleasingjärjestelyyn vuokralle ottajan, rahoittajan sekä vuokrakohteen myyjän välillä: 1. Hankintaneuvottelut myyjän ja vuokralle ottajan välillä, 2. tarjouspyyntö kohteen ostamisesta vuokrattaviksi vuokralle ottajalle rahoitusleasingsopimuksin; 3. kauppa myyjän ja rahoittajan välillä vuokrakohteesta; 4. leasingvuokraus rahoittajan ja vuokralle ottajan

¹⁶⁹ Jokela – Kartio – Ojanen s. 355.

¹⁷⁰ Tepora 2013 s. 132.

¹⁷¹ Takki 1980 s. 242-243.

¹⁷² Tepora - Kaisto - Hakkola 2009 s. 433.

¹⁷³ Tepora 2013 s. 130-131.

välillä; ja 5. leasingkohteen toimitus myyjältä suoraan asiakasyritykselle.¹⁷⁴

3.5. Rahoitusleasingin funktio aurinkoenergiälaitoksen perustamisessa

Rahoitusleasingin käytön tarkoituksena elinkeinotoimintaa koskevassa hankkeessa on se, että sen avulla yritys voi hankkia elinkeinotoimintaansa varten tarvittavan teknologian käyttöönsä kolmikantajärjestelyn avulla. Rahoitusleasing merkitsee rahoittajalle rahoitusjärjestelyä, jossa tämä hyödyntää vuokralle ottajalle hankkimansa vuokraohteen omistusoikeutta esineoikeudellisesti tehokkaan, sivullisia sitovan vakuusjärjestelyn aikaansaamiseksi.¹⁷⁵ Leasingvuokran kohteella on vain välineellistä arvoa rahoittajalle kolmikantajärjestelyssä. Rahoittajan huomio kiinnittyy ennen muuta rahoitustarkoitukseen ja rahoituksesta saatavaan tuottoon.¹⁷⁶

Rahoitusleasing tarjoaa joustavimman vaihtoehdon kehittyvän teknologian hankkimiseksi käyttöön erityisesti, kun otetaan huomioon teknologian hankintaan liittyvät riskit ja kertaluonteiset kustannukset. Rahoitusleasing voidaan tehdä erilaisiin tarkoituksiin: esimerkiksi joko vuokraohteen koko teknis-taloudelliseksi käyttöajaksi tai tätä lyhemmäksi ajaksi.¹⁷⁷

Aurinkoenergiälaitoksen rahoittamisen kohdalla on ajateltavissa, että aurinkoenergiälaitosta perustava taho hankkii aurinkopaneelit tai aurinkoenergiatuotannossa tarvittavan laitteen tai koneen rahoitusleasingin avulla käyttöönsä. Näin voi olla erityisesti silloin, kun yrityksellä ei ole tarvittavia taloudellisia resursseja teknologian hankkimiseen tai kun omistusoikeuteen ei haluta sitoa liiaksi omaa pääomaa.

3.6. Rahoitusleasingiin sovellettavasta normistosta

3.6.1. Rahoitusmuoto kotimaisessa oikeudessa

Rahoitusleasing jäsenetään erityiseksi transaktiotyypiksi¹⁷⁸ sekä omatyypiseksi erityisrahoitusmuodoksi¹⁷⁹. Rahoitusleasingia koskee esineoikeudessa rahoitusleasingiin liittyvät esineoikeudelliset yleiset opit ja periaatteet sekä oikeuskäytäntö. Rahoitusleasingillä on vahva liityntä sopimusoikeuteen. Leasingisopimuksia solmittaessa käytetään tavanomaisesti yleisiä sopimusehtoja, jotka tulevat osaksi sopimusta määrittäen

¹⁷⁴ Tepora 2013 s. 131; ks. myös Takki 1980 s. 243.

¹⁷⁵ Ibid.

¹⁷⁶ Tepora - Kaisto - Hakkola 2009 s. 30.

¹⁷⁷ Tepora 2013 s. 132-133

¹⁷⁸ Tepora 2013 s. 133.

¹⁷⁹ Tepora 2013 s. 137.

rahoitusleasingisopimuksen sisältöä sekä osapuolten oikeusasemaa sopimusoikeuden yleisten oppien, sääntöjen ja periaatteiden valossa.¹⁸⁰ Leasingvuokrasopimuksia koskee Suomessa omat peruseriaatteensa, sillä kyse on jo erityisrahoitusmuodosta, joka on ollut käytössä jo yli 40 vuoden ajan.¹⁸¹ Rahoitusleasingia koskee myös oma kirjanpidollinen ja verotuksellinen sääntelynsä.¹⁸²

3.6.2. Rahoitusmuotoa koskeva kansainvälinen sääntely

Kotimaisen oikeusjärjestyksen sääntöjen lisäksi rahoitusleasingia koskee myös UNIDROIT:n konventio kansainvälisestä rahoitusleasingista (UNIDROIT Convention on International Financial Leasing, Ottawa 28.5.1988). Sopimuksella on pyritty tuomaan ratkaisuja ongelmiin valtioiden rajat ylittävässä rahoitustoiminnassa.¹⁸³ Konventiota ei ole saatettu voimaan Suomessa eikä Suomea lueta de jure konvention osapuoleksi.¹⁸⁴ Konvention tärkein tavoite on ollut rahoitusleasingin tunnistaminen omaksi sopimustyyppikseen, johon sovelletaan rahoitusleasingiin kokonaisjärjestelynä tarkoituksenmukaisia normeja osapuolten vastuusuhteissa.¹⁸⁵ Rahoitusleasing on rahoitusjärjestelynä jäänyt pääosin sopimusten, oikeuskäytännön sekä esineoikeuden yleisten oppien varaan. Lähtökohtaisesti osapuolet pystyvät kuitenkin itse vaikuttamaan vuokrasuhteen keskeiseen sisältöön solmimansa leasingisopimuksen ehdoilla.¹⁸⁶

3.7. *Rahoittajan asemasta leasingjärjestelyssä*

3.7.1. Rahoittajan oikeus purkaa leasingisopimus

Perusvuokrakauden aikana vuokralle ottajalla ja leasingvuokran rahoittajalla ei lähtökohtaisesti ole oikeutta irtisanoa leasingisopimusta lakkaamaan kesken vuokrakauden.¹⁸⁷ Tavanomainen ratkaisu rahoitusleasingin toteuttamiseksi on, että rahoittaja solmii kauppasopimuksen myyjän kanssa ja erikseen vuokrasopimuksen vuokralaisen kanssa.¹⁸⁸ Rahoitusleasingissa rahoittaja ja vuokralle ottaja määrittävät keskinäistä vastuusuhdettaan rahoitusleasingisopimuksen ehdoilla. Rahoitusleasingissa

¹⁸⁰ Tepora 2013 s. 139.

¹⁸¹ Tepora 2013 s. 146.

¹⁸² Tepora 2013 s. 147.

¹⁸³ Tammi-Salminen 2010 s. 609 alaviite 10.

¹⁸⁴ UNIDROIT: UNIDROIT Convention on International Financial Leasing, status <http://www.unidroit.org/status-leasing-conv-1988> - katsottu 30.5.2016.

¹⁸⁵ Tammi-Salminen 2010 s. 609 alaviite 10.

¹⁸⁶ Tepora 2013 s. 139.

¹⁸⁷ Tepora 2013 s. 135.

¹⁸⁸ Tepora - Kaisto – Hakkola 2009 s. 432.

käytetäänkin vakiintuneesti rahoitusyhtiöiden laatimia vakioehtoja, jotka tulevat osaksi rahoitusleasingsopimusta. Rahoittajalla on pääsääntöisesti oikeus purkaa leasingsopimus aurinkoenergialaitoksen sopimusrikkomuksen perusteella.¹⁸⁹ Edellytykset purkamiselle on puolestaan syytä määritellä tarkemmin rahoitusleasingsopimuksessa. Kysymys rahoitusleasingsopimuksen purkamisesta leasingvuokralaisen sopimusrikkomuksen nojalla voi osoittautua riittäväksi.

3.7.2. Takaisinostosopimuksen sisällyttäminen aurinkopaneeleja koskevaan leasingsopimukseen

Rahoitusleasingin yhteydessä on mahdollista, leasingkohteen toimittajan ja rahoittajan välillä tehdään takaisinostosopimus aurinkopaneeleista. Takaisinostosopimuksella myyjä-tavarantoimittaja sitoutuu ostamaan rahoittajan vaatiessa aurinkopaneelit takaisin vuokrakauden päättyessä tai kesken vuokrakauden, jos vuokralle ottaja eli tässä tapauksessa aurinkoenergialaitos laiminlyö sopimusvelvoitteidensa täyttämisen ja sopimus puretaan. Takaisinostosopimus merkitsee riskiä leasingkohteen alkuperäiselle myyjälle.¹⁹⁰ Yhtenä takaisinostosopimuksen muotona on, että myyjä sitoutuu ostamaan vuokraesineen vuokrakauden päätyttyä sopimuksessa etukäteen määrätyllä hinnalla.¹⁹¹ Takaisinostosopimuksen sisällyttäminen rahoitusleasingsopimukseen ei ole välttämätöntä.¹⁹² Takaisinostosopimuksen käytölle on tarvetta, kun aurinkoenergialaitos laiminlyö leasingvuokrasopimuksen sovittujen ehtojen noudattamisen seurauksin, että sopimus puretaan. Tällöin on selvää, että vuokralle ottajalla ei ole oikeutta jatkaa aurinkopaneelien käyttöä. Takaisinostosopimuksen hyötyfunktion toteutuminen edellyttää todennäköisesti sitä, että leasingvuokrattavilla aurinkopaneeleilla on myyjä-tavarantoimittajalle taloudellista arvoa myös leasingvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Leasingvuokrasopimuksessa sovitaan, että vuokralle ottaja maksaa esineen hankintahintahinnan kokonaan rahoittajalle perusvuokra-aikana. Vaihtoehtoisesti vain osa hankintahinnasta voidaan suorittaa vuokrien muodossa ja loppuosa katetaan esineen jäännösarvosta.¹⁹³ Takaisinostosopimuksessa tavanomaisesti määritellään se osuus, jonka tavarantoimittaja maksaa esineen hankintahinnasta ostaakseen sen takaisin.¹⁹⁴

¹⁸⁹ Tepora, Kaisto & Hakkola 2009 s. 434.

¹⁹⁰ Tepora 2013 s. 130.

¹⁹¹ Tepora – Kaisto - Hakkola 2009 s. 434.

¹⁹² Tepora 2013 s. 130.

¹⁹³ Tepora 2013 s. 135.

¹⁹⁴ Tepora 2013 s. 135.

Rahoittaja osallistuu rahoitusleasingjärjestelyyn vain rahoitustarkoituksessa.¹⁹⁵ Siksi takaisinostosopimuksesta on perusteltua sopia.¹⁹⁶ Näistä näkökohdista huolimatta takaisinostosopimusten käyttö kilpailutilanteessa rahoitusmarkkinoilla on vähentynyt.¹⁹⁷

3.7.3. Rahoittajan suoja vuokralle ottajan purkuvaatimukseen nähden leasingkohteen virhetilanteissa

Tilanteessa, jossa vuokralle ottaja vetoaa virheeseen leasingkohteessa, voi esille tulla kysymys leasingsopimuksen lakkauttamisesta.¹⁹⁸ Vuokralle ottaja ja rahoittaja ovat voineet sopia eri keinoista tai niiden puuttumisesta virhetilanteissa sekä vastuun jakautumisesta vuokrakohteen suhteen. Jos osapuolet eivät ole näin menetelleet, tilanne on ongelmallisempi ja monimutkaisempi.

Ratkaisuissa KKO 1997:130 ja KKO 2008:53 korkein oikeus on päätenyt rahoitusleasingia koskevien periaatteiden sijaan irtaimen esineen vuokraa koskevien säännösten ja periaatteiden soveltamiseen arvioidessaan rahoitusyhtiön ja vuokralle ottajan välistä oikeussuhdetta. Tämä on johtanut KKO:n ratkaisuissa siihen, että leasingesineen vuokralle ottajalla oli oikeus purkaa leasingsopimus leasingin kohteena olleen laitteen olennaisen virheen johdosta.¹⁹⁹ KKO on tarkastellut, mitä leasingjärjestelyn osapuolten välisen leasingsopimuksen yleisehdoissa on sovittu tai jätetty sopimatta. KKO on siten antanut sopimusoikeudellisille tekijöille oikeudellista painoarvoa²⁰⁰. Myös ratkaisussa KKO 2015:26 katsottiin, että leasingsopimuksen osapuolten välisillä sopimusehdoilla ei ”nimenomaisesti” tai ”riittävän selkeällä tavalla” ollut estetty vuokralle ottajaa purkamasta leasingsopimusta.²⁰¹ KKO katsoi ratkaisussa, että vuokralle ottajalla olisi ollut oikeus purkaa leasingsopimus vuokrakohteen olennaisen virheen perusteella²⁰².

Korkeimman oikeuden lähestymistapa ota rahoitusleasingin erityispiirteitä huomioon omanlaisena erityisrahoitusmuotona²⁰³. Rahoitusleasingiin sisältyy rinnakkain elementtejä, joita normaalisti sisältyy kauppasopimukseen, vuokrasopimukseen ja luottosopimukseen.²⁰⁴ Mainitun tilanteen välttämiseksi rahoittajan ja vuokralle ottajan tulee sulkea nimenomaisesti

¹⁹⁵ Tepora – Kaisto - Hakkola 2009 s. 435.

¹⁹⁶ Virtuaalilakimies, Lakitietopankki: 4.2.12.4.1 Yleistä leasingsopimuksista - <https://virtuallawyer.fondiatools.com/Sivut/Yleist%C3%A4%20leasingsopimuksista.aspx> ; katsottu 2.5.2016.

¹⁹⁷ Tepora 2013 s. 130.

¹⁹⁸ Tepora 2013 s. 137.

¹⁹⁹ KKO 2015:26, kohta 7.

²⁰⁰ Tepora 2013 s. 137.

²⁰¹ KKO 2015:26, kohta 24.

²⁰² KKO 2015:26, kohta 27.

²⁰³ Tepora 2013 s. 134, 137, 141.

²⁰⁴ Tepora 2013 s. 134.

irtaimen esineen vuokrasääntöjen soveltaminen sopimukseen sovellettavien säännösten ulkopuolelle. Sen ohella sopimuksessa tulee määritellä, että sopimukseen sovelletaan leasingrahoitusta koskevia sopimusehtoja sekä periaatteita.

3.8. Leasingkohteeseen sisältyvät palvelut osana leasingvuokrasuhdetta

3.8.1. Leasingvuokrankohteeseen liittyvistä palveluista yleisesti

Aurinkopaneelien toimitukseen leasingin avulla saattaa liittyä palveluita, jotka ovat välttämättömiä vuokrankohteen käyttöpotentiaalin ja suorituskyvyn maksimoimiseksi sekä ylläpitämiseksi. Ongelmia voi tulla osapuolten välillä, jos näiden palveluiden sisällymistä sopimukseen ei ole määritelty rahoittajan ja vuokralle ottajan välillä. Leasingyhtiö voi tarjota palvelun osana vuokraa ilman, että vuokralle ottaja käsittää sen olevan erillinen, vuokraesineen vuokraan kuulumaton suoritus. Tällainen palvelu voi olla säännöllinen huolto ja tekninen tuki taikka vuokrankohteeseen liittyvän hallinnointiohjelmiston toimittaminen, päivittäminen ja ylläpitäminen.²⁰⁵

3.8.2. Sopimuksin varautuminen rahoitusleasingia koskeviin ongelmatilanteisiin

Mahdollisiin ongelmatilanteisiin tulisi varautua jo sopimisvaiheessa määrittämällä edellytykset vuokralaisen maksuvelvollisuuden jatkumiselle täysimääräisenä.

Osapuolet voivat sopimuksin määrittää leasingin sisällöstä haluamansa muotoisen. Vakiintuneesti katsotaan, että rahoitusleasingissa vuokralle ottaja ei muiden velvollisuuksien ohella saa sopimusehtojen mukaan lakkauttaa vuokrasuhdetta eikä lopettaa vuokranmaksuja.²⁰⁶ Leasingrahoituksessa on myös lähtökohtana, että vuokralle ottaja itse valitsee itsenäisesti ja oma-aloitteisesti tarvitsemansa esineen sekä sen toimittajan²⁰⁷. Vuokralle ottajan toimintamahdollisuuksia parantaa se seikka, että rahoitusleasingissa vuokralle ottajan tulisi aina voida kääntyä rahoittajan sijasta myyjän eli toimittajan/palveluntarjoajan puoleen. Ilman tätä mahdollisuutta järjestely voisi toimittajan virhetilanteissa johtaa vuokralle ottajan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen.²⁰⁸ On katsottu, että vuokralle ottajalla on ilman oikeus käyttää vuokraesineen toimittajaa kohtaan samoja oikeussuojakeinoja, kuin mihin rahoitusyhtiöllä olisi ollut oikeus toimittajaan nähden.

²⁰⁵ Kaisto 2015 s. 6.

²⁰⁶ Tepora 2013 s. 136 ja Tepora - Kaisto - Hakkola 2009 s. 433, 435-437.

²⁰⁷ Tepora 2013 s. 132, 135.

²⁰⁸ Kaisto 2015 s. 2.

3.8.3. Palveluiden sisältymistä koskevan erimielisyyden sopimusoikeudellinen ja oikeustoimiopillinen jäsentäminen

Yllä kuvattua erimielisyystilannetta silmällä pitäen Kaisto on ehdottanut sopimisvaiheen tarkasteluun oikeustoimikeskeistä lähestymistapaa, jossa keskiöön asetetaan rahoitusleasingiin johtanut oikeustoimi sopimuksen sijaan.²⁰⁹ Tämä merkitsee mm. sitä, että oikeustoimen vaikutukset eivät aina määräydy tahdonilmaisun antajan tarkoittamalla tavalla, vaan merkitystä annetaan niin ikään tarjouksen vastaanottajan käsitykselle, kun ne ovat perusteltuja.²¹⁰ Oikeustoimiopillisella tarkastelulla sopimukseen johtanut tilanne ja olosuhteet jaetaan elementteihin tahdonilmaisuihin, joiden perusteella esimerkiksi sekä rahoittaja että vuokralainen ovat voineet tehdä perusteltuja päätelmiä toistensa käyttäytymisestä sopimisvaiheessa. Varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (oikeustoimilaki, OikTL) 32.1 estää vetoamasta oikeustoimen pätemättömyyteen silloin, kun toinen osapuoli on ollut perustellusti tietämätön pätemättömyysperusteesta.²¹¹ Esitöiden perusteella säännöksen sisällöksi tarkoitettiin sitä, että oikeustoimen oikeusvaikutukset ovat yleensä vastaanottajan oletettaman mukaisia sillä edellytyksellä, että nämä odotukset ovat perusteltuja.²¹² Säännös suojaa tahdonilmaisun vastaanottajan vilpittömää mieltä ja perusteltua luottamusta. Ilman mainittua sääntöä tarjouksen vastaanottanut taho joutuisi ottamaan huomioon sen seikan, että rahoitusyhtiö vetoaa siihen, että rahoitusyhtiön tahto oli toinen, kuin mitä oli objektiivisesti pääteltävissä yhtiön käyttäytymisestä sopimisvaiheessa.²¹³

Erilaiset varallisuus oikeudelliset ja oikeustoimiopilliset teoriat painottavat eri osa puolten käsitystä asiasta se suhteen, miten oikeustoimen vaikutukset määräytyvät.²¹⁴ Näitä teorioita ovat tahtoteoria, ilmaisunsaajateoria ja luottamusteoria. Yleisesti voidaan todeta, että Suomen oikeustoimilaissa on lain esitöissä omaksuttu ns. luottamusteorian mukaiset ratkaisut.²¹⁵

²⁰⁹ Kaisto 2015 s. 5.

²¹⁰ Ibid.

²¹¹ Hemmo 2003 s. 18.

²¹² Ehdotus laiksi varallisuus oikeudellisista sopimuksista ja muista varallisuus oikeudellisista oikeustoimista s. 61, LVK 1925:2.

²¹³ Telaaranta K.A. 1990 s. 94-95.

²¹⁴ Telaaranta K.A. 1990 s. 95 sekä Hemmo 2003 s. 18.

²¹⁵ Kaisto 2015 s. 8.

3.8.4. Palveluiden sisältymistä koskevan erimielisyystilanteen ratkaiseminen rahoitusleasingissa

Kaisto on esitellyt rahoitusleasingin palveluita koskevan erimielisyystilanteen, jossa rahoittaja perustaa vuokralle ottajalle käyttöoikeuden laitteeseen ja samalla velvoittautuu laitteeseen liittyvän IT-palveluun toteuttamiseen. Erimielisyys on käsillä, kun vuokralle antaja kokee sitoutuvansa vain perustamaan käyttöoikeuden laitteeseen. Vuokralle ottaja puolestaan käsittää, että vuokralle antaja perustaa hänelle käyttöoikeuden laitteeseen ennalta määrättyksi ajaksi ja sitoutuu lisäksi vuokrattavaan laitteeseen liittyvän palvelun toimittamiseen vuokralle ottajalle.²¹⁶ Kuvattua tilannetta tulee lähestyä erityisesti kahden kysymyksen kautta: 1) oliko vuokralle ottajalla riittävät perusteet katsoa rahoittajan sitoutuneen palvelun suorittamiseen; ja 2) onko vuokralle ottajan oletusta palvelun sisältymisestä leasing sopimukseen perusteltua aihetta suojata;²¹⁷

Kaiston mukaan keskeistä on arvioida, onko rahoitusyhtiön perusteltua olettaa vuokralle ottajan toimineen rahoitusleasingille tavanomaisin tarkoituksin siten, että vuokralle ottaja edellyttää rahoitusyhtiöltä sopimuksessa käyttöoikeuden perustamista (ja tämän edellyttämää laitteen ostamista) tarkoittaen oman lupauksensa vastikkeeksi ainoastaan vuokrakohteen käytöstä.²¹⁸ Huomiota kiinnitetään mm. seuraaviin seikkoihin: 1) leasing sopimus, 2) tavaran myyjän ja rahoitusyhtiön välinen kauppasopimus 2) rahoittajan tietoisuus, että myyjä toimittaa palveluita; sekä 3) vuokrasuoritusten suhde leasingkohteen arvoon nähden.²¹⁹ Jälkimmäisen ”yliarvon” havaitseminen voi tilanteesta riippuen olla argumentoinnin varassa ja vaatia jopa erityistä asiantuntemusta²²⁰.

3.8.5. Ratkaisun KKO 2015:26 merkitys leasing sopimuksessa olevia palveluita koskevan erimielisyyden ratkaisemisessa

Ratkaisussa KKO 2015:26 korkein oikeus on arvioinut, onko leasing sopimukseen katsottava kuuluneeksi liitännäispalvelut eli onko leasing rahoittajalla vastuu huolehtia sen toteutumisesta.

Tapauksessa ensinnäkin myyjän ja vuokralle ottajan välisen tilausasiakirjan mukaan leasing sopimuksen kohteena on ollut laitteiden ohella mm. ”TW-reititin sekä tietoliikenne- ja verkkoyhteydet”. Rahoitusyhtiön ja vuokralle ottajan välisessä vuokrasopimuksessa on

²¹⁶ Kaisto 2015 s. 7.

²¹⁷ Ibid. s. 8.

²¹⁸ Ibid. s. 9.

²¹⁹ Ibid. s. 9-11.

²²⁰ Ibid. s. 12.

toisaalta puhuttu ”järjestelmästä” sekä erikseen yksilöidyistä laitteista, mm. ”reitittimet.” Siten vuokraussopimuksessa leasing sopimuksen kohde oli määritelty tilaussopimuksesta eroavalla tavalla ja riita on käytännössä syntynyt siitä, kuuluivatko tilauksen sisältämät tietoliikennepalvelut leasingvuokran piiriin.²²¹ On odotettavissa, että tapauksessa käsillä olevan kaltainen ongelma realisoituisi myös aurinkopaneelien leasingvuokran yhteydessä, jolloin aurinkoenergialaitoksen yhtiölle sekä rahoittajalle voisi syntyä erimielisyys sen suhteen, kuuluvatko esimerkiksi aurinkopaneelien käytön mahdollistavat ylläpito-, tietotekniikka- tai muut vastaavat palvelut leasing sopimukseen.

Ratkaisussaan Korkein oikeus päätyi vuokralle ottajan kannalta myönteiseen lopputulokseen. KKO:n arvioinnissa tapauksessa oli syntynyt vuokralle ottajan oletusten mukainen sopimus ja palveluiden oli katsottava sisältyneen leasing sopimukseen.²²²

Vuokrasopimus ei sisältänyt nimenomaista ehtoa, jonka mukaan sopimuksen kohteena voisi olla vain laitteita.”²²³ Korkein oikeus totesi, että kolmikantajärjestelyn luonteeseen kuuluu, että myyjän ja vuokralle ottajan välistä tilaussopimusta sekä rahoitusyhtiön ja vuokralle ottajan välillä tehtyä vuokrasopimusta on tarkasteltava kokonaisuutena. Rahoitusyhtiön oli järjestelyn osapuolena voinut edellyttää olleen selvillä hankinnan kohteesta.²²⁴

Korkeimman oikeuden ratkaisu lisää epävarmuutta rahoittajan kannalta sen suhteen, millaisia päätelmiä leasing sopimusasiakirjan perusteella voidaan tehdä vuokralle ottajan tarkoitusperistä rahoittajaan nähden. Ratkaisun KKO 2015:26 on katsottu olevan ongelmallinen oikeustoimiopin näkökulmasta.²²⁵ Ratkaisun taustalla lienee pyrkiminen siihen, että rahoitusyhtiöt perehtyvät riittävässä määrin myyjän ja vuokralle ottajan välillä laadittuihin asiakirjoihin.²²⁶

Yllä esitetyn valossa onkin suositeltavaa, että rahoitusleasing sopimuksessa sovitaan nimenomaisesti palveluiden sisällyttämisestä sopimukseen tai niiden jättämisestä sopimuksen ulkopuolelle.

²²¹ Kaisto 2015 s. 16.

²²² Kaisto 2015 s. 18.

²²³ KKO 2015:26, kohta 14.

²²⁴ KKO 2015:26, kohta 16.

²²⁵ Kaisto 2015 s. 18.

²²⁶ Ibid.

3.9. *Aurinkoenergiälaitoksen aurinkopaneelien leasingvuokraan liittyviä sivullissuojakysymyksiä*

3.9.1. Aurinkopaneelien leasingvuokraoikeuden sitovuus aurinkoenergiälaitosyhtiön konkurssi- ja ulosottovelkoihin nähden

Aurinkoenergiälaitoksen konkurssi on esimerkki tilanteesta, jossa rahoittajaan suhtaudutaan samalla tavoin kuin vuokranantajiin yleensä.²²⁷ Lähtökohtaisena pääsääntönä on, että leasingesine ei kuulu vuokralle ottajan konkurssipesään.²²⁸ Tämän lisäksi konkurssivelkojilla ei ole oikeutta realisoida vuokratilanteesta yhtiön konkurssitilanteesta, joten rahoittaja-vuokralle antaja on yleensä suojattu aurinkoenergiälaitoksen konkurssivelkojia vastaan. Lähestymistapa tilanteeseen on looginen siinä mielessä, että rahoittaja rinnastuu tavanomaiseen vuokranantajaan myös muissa sivullissuojaa koskevissa ongelmatilanteissa.²²⁹ Näin on esimerkiksi silloin, kun vuokralle ottaja myy oikeudettomasti vuokraesineen ilman vaadittavaa kompetenssia, omistajana esiintyen.²³⁰ Silloin rahoittaja ei saa se parempaa esineoikeudellista suojaa kuin vuokralle antaja yleensä. Oma merkityksensä on annettava myös rahoittaja-vuokralle antajalla olevalle aurinkopaneelien omistusoikeudelle. Rahoitusleasingissa nimittäin on olennaista, että rahoittaja hyödyntää vuokraesineen omistusoikeutta sivullisia sitovan vakuusjärjestelyn aikaansaamiseksi.²³¹ Siten on oikeutettua, että tätä tarkoitusta ja omistusoikeuteen perustuvaa sivullissitovuutta suojataan myös aurinkoenergiälaitoksen konkurssissa.

Kuten jäljempänä käy ilmi, rahoittaja on suojattu myös vuokralle ottajan ulosmittausvelkojia kohtaan. Leasingvuokraoikeutena olevaa esinettä ei lähtökohtaisesti voida ulosmitata vuokralle ottajan velasta edellyttäen, että esine havaitaan toiselle kuuluvaksi.²³² Tilanne voi kuitenkin olla toinen, jos esine on ainesosa- ja tarpeistosuhteessa pääesineeseen eli esimerkiksi kiinteistöön ja sitä koskevaa kirjausta ei ole tehty. Pakkotäytäntöönpanotilanteessa onkin suositeltavaa esittää pakkotäytäntöönpanovelkojille rahoitusleasingisopimus, jotta järjestely voidaan näyttää toteen.

²²⁷ Tepora – Kaisto - Hakkola 2009 s. 435 ja Tammi-Salminen 2010 s. 620.

²²⁸ Ibid.

²²⁹ Tepora – Kaisto - Hakkola 2009 s. 435.

²³⁰ Tepora – Kaisto - Hakkola 2009 s. 436.

²³¹ Tepora 2013 s. 132, 175.

²³² Tammi-Salminen 2010 s. 621.

3.10. *Rahoitusleasingin jatkuminen vuokralle ottajan konkurssissa*

3.10.1. Rahoittajan toimintavaihtoehdot aurinkoenergiailaitoksen konkurssissa

Leasingrahoittajan näkökulmasta keskeinen kysymys on, jatkuuko rahoitusleasing vuokralle ottajan konkurssissa. Käytännössä kyseeseen voi rahoittajalla vaihtoehtoisina keinoina tulla kyseeseen:

1. leasingesineeseen kohdistuvan leasingvuokraoikeuden siirtämisen kolmannelle, uudelle vuokralle ottajalle²³³ ja leasing sopimuksen jatkuminen sitä kautta;
2. konkurssipesän sijaantulo-oikeuden käyttäminen konkurssilain (KonkL) 3:8 §:n edellyttämällä tavalla;
3. leasingesineen erottaminen rahoittajan omistusoikeuteen perustuen aurinkoenergiailaitoksen konkurssipesästä tai 4. pakkotäytäntöönpanon yhteydessä. Kysymys käytettävissä olevista vaihtoehdoista on olennainen, sillä rahoittajalla ei konkurssi- ja ulosmittaussäännösten vaikutuksesta johtuen automaattisesti ole konkurssissa oikeutta purkaa leasing sopimusta. 5. Lisäksi leasingrahoittajalla on oikeus hakea rahoitusleasing sopimuksen perusteella aurinkopaneeliin kohdistuvan omistusoikeutensa kirjaamista maakaaren 14.4.1:n mukaisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Seuraavassa tarkastellaan näitä vaihtoehtoja insolvenssilanteessa, jossa vuokralle ottaja on konkurssi- tai ulosottovelallinen.

3.10.2. Leasingvuokraoikeuden siirtäminen kolmannelle

Rahoitusleasing sopimukseen perustuvan vuokraoikeuden siirtämistä koskee sama periaate, kuin irtaimen vuokraa. Vuokrasopimuksen siirtämisen on vakiintuneesti katsottu edellyttävän vuokralle antajan eli tässä tapauksessa rahoittajan vuokrasopimuksessa tai erikseen antamaa suostumusta.²³⁴ Vakiintuneessa sopimuskäytännössä leasingvuokraoikeuden siirtäminen kolmannelle vaatii vakioehtojen mukaan aina vuokranantajan suostumuksen.²³⁵ Siirtokelpoisuudesta voidaan määrätä myös sopimuskäytännössä, ts. vakioehdoissa tai muissa sopimusmääräyksissä.²³⁶

²³³ J. Tuomisto 2010 s. 187.

²³⁴ Ibid.

²³⁵ Ibid. s. 194, ks. myös Tepora 2013 s. 179.

²³⁶ Ibid. s. 195.

3.10.3. Konkurssipesän sijaantulo-oikeus vuokralle ottajan konkurssissa KonkL 3:8 §:n nojalla

Kuten aikaisemmin on todettu, konkurssipesällä on vuokralle ottajan konkurssin alkaessa sijaantulo-oikeus. Merkille pantavaa leasingvuokraoikeuden siirrettävyyteen liittyen on, että rahoittajan kielto tai suostumuksen puute aurinkopaneelisiin kohdistuvan vuokraoikeuden siirtämiselle ei estä konkurssipesän sijaantulo-oikeuden käyttämistä. Sijaantulo-oikeuden käyttämisen edellytykset määräytyvät konkurssilain (20.2.2004/120) (KonkL) 3:8:ssä, jonka mukaan vastaan tulee vaatia ilmoitusta siitä, sitoutuuko konkurssipesä sopimukseen. Jos konkurssipesä ilmoittaa kohtuullisessa ajassa, että se sitoutuu sopimukseen, sekä asettaa hyväksyttävän vakuuden sopimuksen täyttämiseksi, sopimusta ei saa purkaa.

Sijaantulo-oikeuden käyttäminen edellyttää, että konkurssipesä ottaa vastatakseen leasingvuokrasopimuksen täyttämiseksi ja asettaa täyttämiseksi riittävän vakuuden.²³⁷ Vakuuden on käytännössä katettava tarvittaessa kaikki jäljellä olevan vuokra-ajan rahasuoritukset. Leasingsopimuksen määräyksiä vuokrakohteen jäännösarvosta voi käyttää lähtökohtana vakuuden riittävyttä arvioitaessa, jos sellaiset määräykset on tehty.²³⁸

Sopimussuhde jatkuu konkurssista huolimatta. Sen lakkaaminen vaatii aktiivista reagointia sopimusosapuolelta sopimussuhteen purkamiseksi tai sen jatkamiseksi, mikäli toinen osapuoli haluaa purkaa sopimuksen.²³⁹ Vertailukohdan vuokralle ottajan konkurssitilanteeseen tarjoavat kauppain (KL), maanvuokralain sekä huoneenvuokralain säännökset toisen sopimusosapuolen konkurssitilanteesta. Erityisesti kauppain 63 §:n säännös muistuttaa paljolti konkurssilain sijaantulo-oikeutta koskevaa KonkL 3:8:a. KL 63 § koskee ensinnäkin tilannetta, jossa irtaimen kaupan ostaja-konkurssivelallinen ei ole vielä täyttänyt velvollisuuttaan konkurssin alkaessa sekä tilannetta, jossa kaupan kohteena oleva tavara on toimitettu ostajalle vasta konkurssin alkamisen jälkeen. Ensimmäisessä tilanteessa konkurssipesä voi torjua tehokkaasti kaupan purun sitoutumalla sopimuksen täyttämiseen ja asettamalla sopimuksen täyttämiseksi hyväksyttävän vakuuden ostaja-konkurssivelallisen konkurssin estämättä. Toisessa tilanteessa tavaran ollessa luovutettu konkurssin alkamisen jälkeen konkurssihallinto voi torjua kaupan purkamisen maksamalla kauppahinnan edellyttäen, että se ei ole vielä erääntynyt ja asettamalla kohtuullisessa ajassa hyväksyttävän

²³⁷ J. Tuomisto 2010 s. 187.

²³⁸ Ibid. s. 189.

²³⁹ Tepora 1988 s. 293: Leasing-rahoitus ja vastuun toteuttaminen eräissä sivullissuhteissa, Oikeustiede Jurisprudentia XXI 1988, Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen vuosikirja.

vakuuden maksun suorittamisesta kehotuksen jälkeen.²⁴⁰

3.10.4. Konkurssipesän vastuu leasingopimuksen rahasuoritusvelvoitteista sijaantulo-oikeutta käytettäessä

Rahoittajan näkökulmasta keskeinen kysymys on myös se, miltä osin konkurssipesän katsotaan olevan vastuussa leasingopimuksen aikaisista rahasuoritusvelvoitteista, jotka aiheutuvat vuokrakohteen vuokrasta. Huomionarvoista on, että konkurssipesä ei joudu sijaantulo-oikeutta käyttäessään *massavelkavastuuseen* konkurssin alkamista *edeltävään* aikaan kohdistuvista vuokravelvoitteista. Konkurssilain esitöissä irtaimen vuokra on mainittu esimerkkinä kestovelkasuhteista, eikä rahoitusleasing tee tästä poikkeusta. Konkurssipesä joutuu siis sijaantulon johdosta vastuuseen vain konkurssin aikaan kohdistuvista saatavista.²⁴¹ Rahoittajalla ei ole myöskään oikeutta purkaa leasingopimusta konkurssia edeltäneen *maksulaiminlyönnin* perusteella toisin kuin muun kaltaisten konkurssia edeltävien sopimusrikkomusten perusteella.²⁴² Konkurssipesän massavelkavastuu konkurssin alkamisen hetkestä lukien merkitsee sitä, että konkurssivelallinen vastaa konkurssipesän velasta vain konkurssipesään kuuluvalla omaisuudella. Tällöin velkavastuu ei ulotu konkurssivelallisen muuhun omaisuuteen, jos sitä on konkurssipesään kuuluvan omaisuuden ulkopuolella.²⁴³

Konkurssin alkamista edeltävältä ajalta olevat leasingvuokrasuoritukset ovat *konkurssisaatavia*. Niitä ovat kaikki sellaiset velalliselta olevat saatavat, joita koskeva sitoumus tai muu oikeusperuste on syntynyt ennen konkurssin alkamista.²⁴⁴ Massavelkavastuun ja konkurssisaatavia koskevan velkavastuun ratkaisevana erona on se, että konkurssivelallinen ei vapaudu velkavastuustaan niistä konkurssisaatavista, joille ei konkurssissa kerry täyttä suoritusta.²⁴⁵ Velallinen vastaa konkurssin jälkeen siten näistä veloista myös sillä omaisuudella, jonka se vastaisuudessa saa. Säännös ilmentää periaatetta siitä, että velallinen ei vapaudu velkavastuustaan konkurssin jälkeen.²⁴⁶ Käytännössä velkavastuun jatkuminen konkurssin jälkeen on relevantti esimerkiksi siinä tapauksessa, jossa konkurssiin ajautunut konkurssivelallinen jatkaa toimintaansa konkurssin jälkeen esim. yrityskaupan myötä. Konkurssipesän sijaantulo-oikeutta käytettäessä konkurssin

²⁴⁰ Ibid. sekä kauppalaki (27.3.1987/355) 63 §.

²⁴¹ J. Tuomisto 2010 s. 188.

²⁴² Ibid.

²⁴³ s. Konkurssilaki (KonkL) 16:3 § (20.2.2004/120).

²⁴⁴ HE 26/2003 Hallituksen esitys Eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi, LaVM 6/2003.

²⁴⁵ KonkL 1:6 §.

²⁴⁶ HE 26/2003 Hallituksen esitys Eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi, LaVM 6/2003.

alkamisen jälkeen syntynyt leasingvuokavelka eriytetään puhtaasti konkurssin massavelaksi. Tämä merkitsee siis sitä, että konkurssivelallinen ei voi joutua ko. velasta vastuuseen enää konkurssin jälkeen. Jos massavelkaa ei saada katettua konkurssipesän varallisuudesta, saa rahoittaja osuutensa konkurssipesän sijaantulolle asettaman vakuuden realisoinnista.

3.10.5. Leasingesineen erottaminen konkurssipesästä

Rahoittajalla on lainmukainen *separaatio-oikeus* eli *erottamisoikeus* aurinkopaneeleihin, jotka ovat vuokralle ottajan konkurssipesässä.²⁴⁷ Tämä oikeus on muotoiltu sivullisen omaisuutta koskevaan konkurssilain (20.2.2004/120) 5:6:n säännökseen sivullisen omaisuudesta. Lainkohdan mukaan:

Velallisen hallinnassa oleva sivullisen omaisuus, joka voidaan erottaa velallisen omaisuudesta, ei kuulu konkurssipesään. Sivullisen omaisuus on luovutettava omistajalle tai tämän määräämälle sellaisin ehdoin, joiden täyttämistä konkurssipesällä on oikeus vaatia.²⁴⁸

On muistettava, että konkurssissa konkurssipesällä on lähtökohtaisesti KonkL 3:8:ssa turvattu oikeus sijaantulo-oikeutta hyödyntämällä sitoutua vuokralle ottajan ja vuokralle antajan välillä olevan rahoitusleasingsopimuksen velvoitteiden täyttämiseen, kuten yllä on selostettu. Mikäli konkurssipesä ei käytä sijaantulo-oikeuttaan, rahoitusleasingsopimus voidaan purkaa maksulaiminlyöntiin nojautuen leasingsopimuksen perusteella. Toisaalta on esitetty, että huoneenvuokralain ja maanvuokralain analogiseen soveltamiseen perustuen vuokralle antajalla on oikeus purkaa sopimus konkurssin johdosta ilman sopimusperustettakin, jollei konkurssipesä käytä sijaantulo-oikeuttaan. Käytännön kannalta onkin helpointa jäsentää konkurssitilanne ns. staattiseksi tilaksi konkurssin alkaessa, jolloin sopimussuhteet jatkuvat konkurssista huolimatta. Tämän staattisen tilan muuttaminen esim. leasingsopimuksen purkamiseksi tai sopimussuhteen purkamisen torjumiseksi edellyttääkin siten leasingsopimuksen osapuolten reagointia, kuten yllä on kuvattu.²⁴⁹

²⁴⁷ Tepora 2013 s. 175.

²⁴⁸ KonkL (20.2.2004/120) 5:6 §.

²⁴⁹ Tepora 1988 s. 293.

3.10.6. Leasingaurinkopaneelien erottaminen vuokralle ottajan kiinteään omaisuuteen kohdistuvassa pakkotäytäntöönpanossa

Rahoittaja voi myös vuokralle ottajaan kohdistuvassa ulosotossa käyttää erottamisoikeutta leasingesineen saamiseksi pois pakkotäytäntöönpanon piiristä. Käsitteellisesti siis sekä vuokraohteen erottamisessa vuokralle ottajan konkurssipesästä että tämän omaisuuteen kohdistuvassa ulosotossa tapahtuvan omaisuuden erottamisoikeuden käyttämisessä on kyse separaatio-oikeudesta.²⁵⁰ Ulosottokaaren (UK) (15.6.2007/705) 4:9:ssä säädetään sivulliselle kuuluvasta omaisuudesta pakkotäytäntöönpanossa. Säännöksen mukaan:

Sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ulosmitata, paitsi jos se ulosottoperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuuluu velalliselta ulosmitattuun esineeseen sen ainesosana tai tarpeistona.²⁵¹

Ulosoton summaarisesta luonteesta johtuu, että ulosottovelallisen omistussuhteita ei voida pakkotäytäntöönpanotilanteessa perusteellisesti tutkia.²⁵²

UK 4:10:n mukaan velallisen hallinnassa oleva irtain omaisuus saadaan ulosmitata, jollei sivullinen osoita tai muutoin käy ilmi, että omaisuus kuuluu sivulliselle.²⁵³

Ulosottomiehellä on oikeus luottaa velallisen hallinnan luomaan omistajaolettamaan. Hallinta tunnusmerkki, joka osoittaa leasingvuokralaisen omistusoikeuden kohteeseen.²⁵⁴ Kyse on presumptiosäännöstä: omistajaolettaman murtamiseksi vaaditaan, että rahoittajalla on täysin kehittynyt omistusoikeus vuokraohteseen ja että se kyetään myös osoittamaan.²⁵⁵ Vuokralle antajan tulee näyttää omistusoikeutensa todennäköiset perusteet saadakseen osoituksen täytäntöönpanoriitakanteen nostamiseen käräjäoikeudessa.²⁵⁶ Täysi näyttö vaaditaan siitä, että vuokralle ottajan hallinnassa oleva vuokrakohteeseen kuuluu rahoittajalle. Rahoittajan tulee esittää kirjallinen leasingvuokrasopimus esineen rahoitusleasingista sekä huolehtia, että vuokrakohteeseen on riittävästi yksilöity siten, että se on erotettavissa aurinkoenergialaitoksen muusta varallisuudesta. Rahoittaja kantaa riskin vuokraohteenä olevien aurinkopaneelien yksilöinnin puutteellisuudesta ja vastaa siten mahdollisista seurauksista.²⁵⁷

²⁵⁰ Tepora 1988 s. 247.

²⁵¹ Ulosottokaari (UK) (20.2.2004/120) 4:9 §.

²⁵² Tepora 2008 s. 62.

²⁵³ UK 4:10 §.

²⁵⁴ Tepora 2008 s. 63.

²⁵⁵ Tepora 1988 s. 286.

²⁵⁶ Tepora 2008 s. 63.

²⁵⁷ Tepora 1988 s. 286.

3.10.7. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen, aksession sekä kirjausten vaikutus aurinkopaneelien ulosotossa

Aurinkopaneelit saattavat olla ainesosa- ja tarpeistosuhteessa siihen kiinteistöön, jolla aurinkoenergialaitos sijaitsee. Vastaavasti aurinkopaneeleista on saatettu tehdä tutkimuksessa edellä käsitelty MK 14:5 mukainen kiinteistön omistajan kirjaus aurinkopaneelien kuulumattomuudesta kiinteistöön, taikka MK 14.4.1 1 kohdan mukainen kirjaus toisen oikeudesta kiinteistöllä sijaitsevaan laitteeseen, koneeseen, rakennukseen tai rakennelmaan. Tilanne monimutkaistuu, kun aurinkopaneelien alustana oleva kiinteistö tai sen osa on ulosmittauksen kohteena. Ulosmittaustilanteessa tulee siten esille kysymys siitä, kuuluuko leasingkohde kiinteistöön ainesosa- ja tarpeistosuhteessa taikka aksessiosuhteessa, jolloin ainesosa- ja tarpeistosuhde voi syrjäyttää rahoittajan oikeuden esineeseen²⁵⁸. Oppi ainesosasta ja tarpeistosta on kehittynyt vakiintuneen oikeuskäytännön myötä tavanomaisoikeudellisesti.²⁵⁹ Esineoikeuden systematiikan näkökulmasta säännökset toimivat sopimussuhteessa täydentämissääntöjen tavoin ja sivullissuhteissa varsinaisina kollisionratkaisunormeina.²⁶⁰

Ainesosaa ja tarpeistoa koskevat säännökset ratkaisevat sen, katsotaanko oikeustoimen kohteena olevan eli tässä tapauksessa ulosmittauksen kohteena olevien leasingaurinkopaneelien kuuluvan pääesineeseen eli aurinkoenergialaitoksen kiinteistön maapohjaan joko omistusoikeuden tai maapohjan vuokraoikeuden kautta. Samalla ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat säännökset auttavat määrittämään sen kiinteistön esineoikeudellisen laajuuden, jolla leasingvuokratut aurinkopaneelit sijaitsevat eli katsotaanko aurinkopaneelien kuuluvan osaksi aurinkoenergialaitoksen kiinteistöä. Pääsääntö on, että sivuesineenä sivuesine jakaa saman oikeudellisen kohtalon kuin kuin pääesine, kun ainesosa- ja tarpeistosuhde on olemassa²⁶¹. Näin ei kuitenkaan automaattisesti ole kiinteistöllä sijaitsevien, leasingvuokrattujen aurinkopaneelien kohdalla. Toisaalta jatkokysymyksenä on se, mikä merkitys ainesosa- ja tarpeistosuhteen olemassaololle tai sen puuttumiselle on tilanteessa annettava. Ainesosa- ja tarpeistosuhteessa on kyse oikeudellisesta riippuvuussuhteesta. Sen olemassaolo tai puuttuminen ratkaisee sen, milloin kyse on esineen ainesosista tai tarpeistosta ja milloin itsenäisistä irtaimista esineistä²⁶².

²⁵⁸ Tepora 2008 s. 50.

²⁵⁹ Tepora 2008 s. 47.

²⁶⁰ Tepora 2008 s. 48.

²⁶¹ Tepora 2008 s. 47-48; Kartio 2001 s. 105.

²⁶² Tepora 2008 s. 48-49.

3.10.8. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytykset pakkotäytäntöönpanossa

Käsiteltävänä olevassa aurinkoenergiailaitoksen rahoitusjärjestelyssä sekä sen pakkotäytäntöönpanotilanteessa ongelma kulminoituu kysymykseksi siitä, ovatko leasingvuokratut aurinkopaneelit itsenäisiä irtaimia esineitä suhteessa aurinkoenergiailaitoksen muuhun omaisuuteen tai maapohjaan. Jos siis esimerkiksi vuokralle ottajan omistama kiinteistö tai vuokralle ottajalla oleva kiinteistöön kohdistuva vuokraoikeus olisi ulosmittauksen kohteena ja leasingrahoituksen kohteen katsottaisiin kuuluvan kiinteistöön ainesosana tai tarpeistona, merkitsisi tämä oikeudenmenetystä rahoittajalle kiinteistöön kohdistuvana pakkotäytäntöönpanossa.²⁶³ Samasta ilmiöstä on kyse, mikäli aurinkopaneelit on liitetty esimerkiksi aurinkoenergiailaitoksen koneeseen, tuotantorakennelmaan tai rakennukseen ainesosa- ja tarpeistosuhteessa ja kyseinen kone tai rakennelma on ulosmittauksen kohteena. Rahoittajan oikeutta ei oteta huomioon edes mahdollisuutena saada osuutta esinettä koskevan oikeuden taloudellisesta arvosta.²⁶⁴

Monesti ainesosaa ja tarpeistoa ei ole eroteltu tuomioistuinten perusteluissa toisistaan, vaan on puhuttu ennemmin esineen ”kuulumisesta” toiseen esineeseen.²⁶⁵ Esineoikeuden oikeudenalan yleisten oppien tasolla puolestaan kiinteistön ainesosiksi katsotaan mm. *ihmistoimin liitetyt kohteet*²⁶⁶. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytykset ovat seuraavat:

Ainesosasuhteen syntyedellytykset ovat²⁶⁷:

- 1) mekaaninen (fyysinen) liitossuhde pää- ja sivuesineen välillä;
- 2) liitossuhde on tarkoitettu pysyväksi; ja
- 3) pää- ja sivuesineen välillä vallitsee oikeuksien yhteisyys

(Oikeuksien yhteisyydessä käytännössä useimmiten kyse on omistuksen yhteisyydestä, mikä merkitsee sitä, että pää- ja sivuesineellä on sama oikeussubjekti kuten esimerkiksi sama omistusoikeuden haltija). Edellytykset 1 ja 2 ovat esinetasolla ilmenevät ns. *faktiset edellytykset*, kun taas oikeuksien yhteisyys on oikeuksien tason ilmiö.

Tarpeistosuhteen syntyedellytykset ovat:

- 1) Taloudellinen yhteenkuuluvuus pää- ja sivuesineen välillä eli sivuesine palvelee pääesineen käyttötarkoitusta;
- 2) paikallinen yhteenkuuluvuus pää- ja sivuesineen välillä;

²⁶³ Tammi-Salminen 2010 s. 622.

²⁶⁴ Tammi-Salminen 2010 s. 622.

²⁶⁵ Tepora 2008 s. 47-48.

²⁶⁶ Tepora 2008 s. 50.

²⁶⁷ Tepora 2008 s. 49.

- 3) liitossuhde on tarkoitettu pysyväksi; ja
 4) pää- ja sivuesineen välillä vallitsee oikeuksien yhteisyys (käytännössä useimmiten omistuksen yhteisyys).²⁶⁸

Rahoitusleasingin funktiolle sivullisia sitovana omistusvakuusjärjestelynä on annettu oikeuskäytännössä vain vähäinen merkitys.²⁶⁹ Rahoittajan oikeusaseman kannalta on tärkeää, saako rahoitusleasing sitovan vaikutuksen eri tilanteissa eli esimerkiksi saako rahoittaja omistusoikeutensa perusteella erotettua leasing-aurinkopaneelit mm. pakkotäytäntöönpano- sekä konkurssitilanteessa.

3.10.9. Vuokraesineeseen kohdistuvasta pakkotäytäntöönpanosta oikeuskäytännössä

Yhden esimerkin rahoitusleasingjärjestelyn kohtelusta vuokraesineen liitännäisesineeseen kohdistetussa ulosotto- eli pakkotäytäntöönpanossa tarjoaa KKO 1996:130. Tapauksessa tilan omistaja oli leasingvuokrasopimukseen perustuen pystyttänyt tilalleen teräselementtirakenteisen kalustohallin.²⁷⁰ Ratkaisun punninnassa kyse oli siitä, katsottiinko kalustohallin olevan ainesosasuhteessa kiinteistöön ja mikä oli käytännössä sen faktinen liitossuhde. Siten kyse ei ollut niinkään siitä, täyttyikö omistuksen yhteisyyden kriteeri ainesosasuhteen syntyedellytysten täyttymistä arvioitaessa.²⁷¹ Ratkaisussa korkein oikeus katsoi, että tilalle pystytetty leasinghalli ei ollut tullut tilan ainesosaksi ja siten se ei siirtynyt tilan mukana tilan pakkohuutokauppaostajalle.²⁷² Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteluissa on mm. todettu, että leasingrahoituksen käyttö ei ole epätavallista elementtirakenteisia teollisuus- ja varastohalleja rakennettaessa. Tällöin edellytyksenä on, että halli voidaan tarvittaessa purkaa ja että sillä on tällöinkin vakuusarvoa omistajalle eli rahoittajalle.²⁷³ Korkein oikeus totesi, että tilan ja hallirakennuksen välille ei maataloustarpeisiin käytöstä huolimatta ollut muodostunut se laatuista kiinteää taloudellista käyttöyhteyttä, jonka perusteella halli olisi liittämisen kautta tullut ainesosana tilaan kuuluvaksi. Lisäksi pulttikiinnitetyn hallin purkaminen on ollut teknisesti mahdollista ja sillä oli taloudellista arvoa myös purettavaksi myytynä. Siten hallin ei katsottu kuuluvan tilaan eikä se siirtynyt tilakiinteistön ostaneelle pakkohuutokauppaostajalle.²⁷⁴

Mainitussa ratkaisussa on otettu huomioon mm. pää- ja sivuesineen liitossuhteen pysyvyys

²⁶⁸ Tepora 2008 s. 49.

²⁶⁹ Tammi-Salminen 2010 s. 625-626.

²⁷⁰ KKO 1996:130.

²⁷¹ Tammi-Salminen 2010 s. 623.

²⁷² KKO 1996:130.

²⁷³ KKO 1996:130.

²⁷⁴ KKO 1996:130.

sekä toisaalta leasingkohteen käyttöarvo mahdollisten vuokrausien jälkeen. Aurinkoenergiailaitoksen vuokraamien aurinkopaneelien kohdalla voidaan perustellusti lähteä liikkeelle siitä oletuksesta, että aurinkopaneelien liitossuhdetta energiailaitokseen ei välttämättä ole tarkoitettu pysyväksi, vaan taloudellisestikin rationaalista on sopia määrätyn pituisesta vuokraudesta. Aurinkoenergiailaitos ottaa aina taloudellisen riskin luottaessaan tavarantoimittaja-myyjään rahoitusleasingjärjestelyn hankintaneuvotteluvaiheessa. Edelleen kuten on todettua, yhdellä kertaa valitut aurinkopaneelit eivät ennustettavasti tarjoa välttämättä samaa kilpailuetua tulevaisuudessa. Tämä johtuu aurinkopaneelien monimutkaisesta teknologia- ja hintakehityksestä sekä näiden suhteesta alan markkinatilanteeseen. Lisäksi on ajateltavissa, että aurinkopaneelit ovat siinä määrin sofistikoitunutta teknologiaa, että ne ovat helposti irrotettavissa teknisin keinoin vähintäänkin siinä määrin, että pysyvää, aksession tasoista liitossuhdetta aurinkoenergiailaitoksen kiinteistöön ei synny. Siten kun aurinkopaneelien ja aurinkoenergiailaitoksen kiinteistön välillä ei vallitse omistuksen yhteisyyttä ja kun pysyvää liitossuhdetta ei ole, ei aurinkopaneelien voida katsoa kuuluvan osaksi aurinkoenergiailaitoksen kiinteistöä siihen kohdistuvassa ulosmittauksessa.

3.10.10. MK 14.4.1 1-kohdan mukainen kirjaus leasingvuokrattuihin aurinkopaneelisiin kohdistuvassa pakkotäytäntöönpanossa.

On syytä panna merkille, että vuokralle antajan käytettävissä on sivullisittomuuteen liittyvien riskien välttämiseksi mahdollisuus kirjata rahoitusleasingsopimukseen perustuva oikeutensa leasingvuokrattuun esineeseen maakaaren (12.4.1995/540) 14 luvun 4.1. §:ssä säädetyn mukaisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.²⁷⁵ Kyseisen lainkohdan mukaan:

Elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, 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.

Kirjaus on syytä tehdä parhaalle etusijalle. Säännös merkitsee käytännössä, että aurinkopaneelien vuokralle antaja saa käytännössä samanlaisen suojan vuokraesineeseen eli aurinkopaneelisiin nähden kuin omistuksenpidätys ehdoin tehdyn luottokaupan myyjä tai tavallinen vuokralle antaja.²⁷⁶ Leasingvuokrattuihin aurinkopaneelisiin kohdistuvan

²⁷⁵ Tammi-Salminen 2010 s. 624-625.

²⁷⁶ Tammi-Salminen 2010 s. 624-625.

oikeuden, esimerkiksi omistusoikeuden kirjaaminen vuokralle antajan oikeuden kirjaaminen on siten oivallinen keino rahoittajalle oikeuksiensa turvaamiseksi aurinkoenergiailaitoksen konkurssi- ja pakkotäytäntöönpanovelkoihin nähden. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnät nauttivat julkista luotettavuutta, joka on positiivista siinä merkityksessä, että sivullisen luottamusta eli vilpittömyyttä mieltä kiinteistökirjaan kirjatun oikeuden pätevyys suojataan.²⁷⁷ Toisaalta julkinen luotettavuus on negatiivista siinä mielessä, että sivullisen luottamusta suojataan siihen, ettei sellaista oikeutta ole olemassa, jota ei ole kirjattu.²⁷⁸ Kuten aikaisemmin on todettu, koneen tai laitteen vuokraa koskevan rahoitusleasingin osapuolet eli vuokralle antaja, aurinkopaneelien toimittaja sekä aurinkoenergiailaitos ryhtyvät kolmikantajärjestelyyn siinä tarkoituksessa, että järjestelyssä on kyse aurinkopaneelien omistusoikeutta hyödyntävästä, *sivullisia sitovasta vakuusjärjestelystä*.²⁷⁹ Tämä tarkoitus ei toteudu, mikäli kiinteistöllä sijaitsevien, toiselle kuuluvien aurinkopaneelien rahoitusleasingille ei anneta sivullissitovaa merkitystä aurinkoenergiailaitoksen konkurssi- ja ulosmittausvelkoihin nähden. Sen vuoksi leasingrahoittajan on syytä tehdä MK 14.4.1 1-kohdan mukainen kirjaus parhaalle etusijalle oikeudestaan yrityksen käytössä olevaan laitteeseen, tässä tapauksessa aurinkopaneelisiin ja liitännäisteknologiaan. Lisäksi esimerkiksi rahoitusleasingisopimukseen voidaan sivullissitovuuden arviointia koskevia tilanteita silmällä pitäen ottaa ehto, jonka mukaan vuokralle ottaja eli aurinkoenergiailaitos on velvollinen kiinteistönomistajana hakemaan MK 14.5.1 1-kohdan mukaista kirjausta siitä, että vuokratut aurinkopaneelit eivät kuulu kiinteistöön, vaikka se muutoin olisi katsottava ainesosaksi ja tarpeistoksi.

4. Yhteenveto rahoitusmuodoista

Edellä osiossa IV on käsitelty projektirahoitusta ja leasingrahoitusta aurinkoenergiailaitoksen rahoittamiseen soveltuvina rahoitusmuotoina. Lyhyesti on myös käsitelty projektirahoituksen ja rahoitusleasingin yhdistämistä ja samanaikaista käyttöä koskevaa problematiikkaa. On selvää, että käytettäessä osana projektirahoitushanketta leasingvuokrattua konetta ja laitetta voi projektivarallisuuden laajuuden ja sisällön määrittäminen olla haastavaa. Projektirahoituksessa nimenomaan pyritään ottamaan luotonannon vakuudeksi kaikki panttauskelpoinen omaisuus laajassa merkityksessä mukaan

²⁷⁷ Tepora 2008 s. 163.

²⁷⁸ Tepora 2008 s. 164.

²⁷⁹ Tepora 2013 s. 132.

lukien yrityksen tulevat kassavirrat ja saatavakanta. Siksi leasingrahoittajan tuleekin varmistua leasinglaitteeseen kohdistuvan oikeutensa sivullissitovuudesta kirjauksin. Ilman kirjauksen tekemistä pelkällä leasingopimuksella voi olla vain heikkoa todisteluarvoa kiinteistön omistajan velkoihin nähden. Kiinteistön omistajan velkojilla on käytännössä oikeus lähteä siitä olettamasta, että pakkotäytännön kohteena oleva yrityksen kiinteistö on toimenpiteen kohteena ainesosineen ja tarpeistoineen. Leasingrahoittajan tilanteen ongelmallisuutta lisää se seikka, että leasingrahoitukselle ei ole annettu toivottua merkitystä kokonaisjärjestelynä ja omatyypisenä rahoitusmuotonaan eri riitatilanteissa.

Itsenäisinä rahoitusmuotoina projektirahoitus ja leasingrahoitus soveltuvat eri suuruusluokan hankkeisiin. Projektirahoitus on tarkoituksenmukainen vaihtoehto isompiin aurinkoenergialaitoksen rahoittamista koskeviin hankkeisiin. Rahoitusleasing puolestaan soveltuu sellaisen yrityksen tarpeisiin, joka haluaa ulkopuolisen rahoituksen turvin hankkia tarvittavan teknologian käyttöönsä. Yritys saattaa esimerkiksi jo omistaa alustana käytettävän kiinteistön ja rakennuksen, jolloin rahoitusleasing ratkaisee tarvittavan teknologian hankkimista koskevan tarpeen.

V LOPUKSI

1. Alustan valinnasta

Tutkimuksessa on perehdytty aurinkoenergalaitoksen alustavaihtoehtoja varten käytettävissä oleviin kolmiulotteisiin kiinteistön omistus- ja hallintajärjestelyihin. Esityksessä on tarkasteltu esineoikeudellisesti niitä mahdollisia esineoikeudellisia järjestelyjä, joita aurinkoenergalaitoksen alustan käyttöönotossa on tarkoituksenmukaista hyödyntää. Valittava järjestely riippuu ennen muuta siitä, sijaitseeko alusta kiinteistön maapohjalla, rakennuksen katolla vai muun rakennelman päällä. Toiseksi siihen vaikuttaa se, mikä oikeusasema aurinkoenergalaitoksella on alustaksi valittavaan kiinteistöön ja kiinteistöllä oleviin rakennuksiin nähden. Aurinkoenergalaitoksen hyödyntämisen alustan käyttöönottoa koskevissa kysymyksissä mielenkiinto kohdistuu tulevaisuudessa erityisesti maanpinnan yläpuolisia rakennushankkeita sekä kolmiulotteisia kiinteistön omistusta ja hallintaa koskevia järjestelyä koskien. Esimerkiksi rakennuksen kattoa alustanaan hyödyntävä aurinkoenergalaitos on määriteltäväksi omaksi yksikökseen kolmiulotteisen hallinnanjakosopimusjärjestelyn avulla. Toisaalta avoimeksi jää se, miten sama määritellään kiinteistömuodostuksen yhteydessä kokonaan uutena rakennettaviin kiinteistöihin.

2. Rahoitusmuodon valinnasta

Toisena pääosana tutkimuksessa on käsitelty projektirahoitusta ja rahoitusleasingia itsenäisinä rahoitusmuotoina aurinkoenergalaitoksen rahoitukseen soveltuvina. Aurinkoenergalaitoksen perustamista koskevaan hankkeeseen liittyy rahoitusprojektina erityisiä haasteita mm. toimintaympäristöstä sekä maanpinnan yläpuolisten rakennushankkeiden paikoitellen hankalistakin kysymyksistä johtuen. Hankkeen suuruusluokka, varallisuustilanne sekä teollisuudenalaan liittyvät erityispiirteet tulee ottaa huomioon rahoitusmuodon valinnassa sekä rahoitukseen liittyvissä sopimuksissa.

3. Tutkimuksen merkitys esineoikeudellisen tutkimuksen kannalta

Tutkimuksella on pyritty paneutumaan siihen kysymykseen, kuinka kysymys kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen omistuksen ja hallinnan kolmiulotteisen käytön mahdollistamisesta on kokemassa merkittäviä muutoksia ja nopeaa kehitystä. Oikeuskirjallisuudessa ja lainsäädännön uudistamisessa tähtäävissä hankkeissa keskustellaan paljon kolmiulotteisesta kiinteistöstä käsitteenä. Myös muiden maiden, esimerkiksi Ruotsin omaksumat ratkaisut

kolmiulotteisen kiinteistön määrittelemisestä omaksi rekisteriyksiköksen osoittavat, että Suomen kiinteistöjä koskevaa lainsäädäntöä on syytä kehittää ajantasaisemmaksi. Tätä perustelee kasvava kysyntä ja tarve kiinteistöjä ja kiinteistön rakennuksia hyödyntäviin energiaratkaisuihin, jotta mm. uusiutuvan energian osuutta koskeviin tavoitteisiin päästään ja yhdyskuntarakentamisesta saadaan mahdollisimman suuri käyttöpotentiaali hyödynnettyä. Yleisemmin kyse on siitä, että sellaiset suuret rakennushankkeet ovat yleistymässä, joissa on tarve rajata yksinomaisen ja sivullisia sitova hallinta yksilöityyn tilaan kiinteistöistä ja kiinteistöön kuuluvista rakennuksista ennen kaikkea horisontaalisesti ja vertikaalisesti. Juuri sen vuoksi kolmiulotteisen kiinteistön käsitettä koskeva lähempi tutkimus on esineoikeudessa paikallaan.