

Jarmo Tuomisto

SOPIMUS JA INSOLVENSSI

KAUPPAKAMARI

© Helsingin seudun kauppakamari / Helsingin Kamari Oy ja tekijä 2025

ISBN 978-952-246-988-5

ISBN 978-952-246-990-8 (Ammattikirjasto)

ISBN 978-952-246-989-2 (e-kirja)

2., uudistettu painos

Kannen suunnittelu: Lumimarja Terttu Rönkkö

Taiton suunnittelu: Maria Mitrunen

Taitto: Keski-Suomen Sivu Oy

Paino: MeediaZone OÜ, Viro 2025

SISÄLLYS

1. Painoksen alkusanat	11
2. Painoksen alkusanat	12
Lyhenteet	13

I JOHDANTO

1	Insolvenssimenettelyn sopimussuhteessa synnyttämiä ongelmia ja niiden ratkaisuvaihtoehtoja	19
2	Tehtävänasettelu	22
3	Tutkimuksen rakenne ja peruskäsitteistö	25

II SOPIMUS JA KONKURSSI

1	Yleistä konkurssin vaikutuksista sopimussuhteeseen ..	29
1.1	KONKURSSIPESÄN MAHDOLLISUUDET VETÄYTYÄ SOPIMUSSUHTEESTA VASTAPUOLEN TAHDOSTA RIIPPUMATTA	29
1.1.1	Konkurssin alkamisen vaikutukset pesän sopimussidonnaisuuteen..	29
1.1.1.1	Konkurssipesän yleinen vetäytymisoikeus	29
1.1.1.2	Realisaatiossa pysyvien sopimusten poikkeusasema	30
1.1.1.3	Realisaatiossa mahdollisesti pysyvien sopimusten asema ..	31
1.1.1.4	Realisaatiossa raukeavien sopimusten asema	34
1.1.2	Sopimussidonnaisuus konkurssirealisaatiossa	37
1.1.2.1	Myyntitapa viimekätisenä ratkaisuperusteena	37
1.1.2.2	Omaisuuksien realisointi konkurssipesän omin toimin.....	38

1.1.2.3	Omaisuu den realisointi ulosottotoimin.....	47
1.1.2.4	Omaisuu den realisointi käteispanttivelkojan omin toimin ..	59
1.1.3	Sopimuskumppanin asema konkurssipesän vetäydyttyä sopimuksesta tai sopimuksen rauettua realisaatiossa	60
1.1.4	Konkurssin vaikutuksia koskevien sopimusmääräysten merkitys	64
1.2	KONKURSSIPESÄN MAHDOLLISUUDET PITÄYTÄÄ SOPIMUKSESSA VASTAPUOLEN TAHDOSTA RIIPPUMATTA: KONKURSSIPESÄN SIAJANTULO-OIKEUS.....	67
1.2.1	Säädösperusta ja käsitteistö	67
1.2.1.1	Säädösperusta.....	67
1.2.1.2	Käsitteistö	74
1.2.2	Konkurssipesän sijaantulon edellytykset ja esteet	76
1.2.2.1	Konkurssivelallisen sopimuskumppani on täyttänyt suoritusvelvollisuutensa	76
1.2.2.2	Konkurssivelallinen on täyttänyt suoritusvelvollisuutensa..	77
1.2.2.3	Sopimus on yksipuolisesti velvoittava	78
1.2.2.4	"Erityiset syyt" sijaantulon esteinä.....	79
1.2.3	Menettelytavat sijaantulo-oikeutta käytettäessä	82
1.2.4	Massavelka- ja vakuusvastuun ulottuvuus	87
1.2.4.1	Vastikesaatavan syntyajankohdan merkitys: osittainen sijaantulo	87
1.2.4.2	Konkurssipesän vastuu konkurssivelallisen sopimusrikkomusten seurauksista.....	93
1.2.4.3	Sopimuskumppanin kuittausoikeus.....	99
1.2.4.4	Konkurssipesän mahdollisuudet rajoittaa vastuutaan irrottautumalla ennen aikaisesti sopimussuhteesta: osittainen vetäytyminen	105
1.2.4.5	Vakuudelle asetettavat vaatimukset	107
1.2.4.6	Massavelkavastuu ilman sijaantuloa.....	108
1.2.5	Sopimuskumppanin oikeus purkaa sopimus konkurssipesän sijaantulon jälkeen	117
1.2.6	Konkurssipesän mahdollisuudet puuttua ennen konkurssia tapahtuneeseen sopimuksen purkuun.....	125
1.2.7	Konkurssin vaikutuksia koskevien sopimusmääräysten merkitys	127
1.3	OSAPUOLET OVAT YKSIMIELISIÄ SOPIMUSSUHTEN PURKAMISESTA TAI JATKAMISESTA.....	130

2	Sopimustyyppikohtaista tarkastelua	132
2.1	KONKURSSIVELALLINEN RAHASUORITUSVELVOLLISENA	132
2.1.1	Irtaimen kauppa.....	132
2.1.1.1	Tilanne ennen kaupankohteen luovuttamista ostajalle	132
2.1.1.2	Tilanne hallinnan luovutuksen jälkeen	138
2.1.1.3	Hallinnan luovutuksen ajankohta.....	143
2.1.1.4	Myyjää turvaavat kauppaehdot	147
2.1.1.5	Konkurssipesän sijaantulo-oikeus omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin päätetyssä kaupassa	155
2.1.1.6	Sääntelyn pakottavuus.....	157
2.1.2	Kiinteän omaisuuden kauppa	158
2.1.3	Työurakka	164
2.1.3.1	Sijaantulo-oikeus ja sijaantulon synnyttämä vastuu	164
2.1.3.2	Rakennusurakointiin liittyviä erityiskysymyksiä	165
2.1.3.3	Irtaimen esineeseen kohdistuvan urakkatyön erityiskysymyksiä	166
2.1.4	Työsopimus.....	168
2.1.5	Maanvuokra.....	173
2.1.6	Huoneenvuokra	178
2.1.7	Rahoitusleasing ja tavanomainen irtaimen vuokra.....	187
2.2	KONKURSSIVELALLINEN LUONTOISSUORITUSVELVOLLISENA ..	190
2.2.1	Irtaimen kauppa.....	190
2.2.1.1	Perusvaihtoehdot.....	190
2.2.1.2	Velkojasuojan edellytykset	190
2.2.1.3	Sijaantulon edellytykset ja vaikutukset	196
2.2.2	Kiinteän omaisuuden kauppa	200
2.2.3	Työurakka	202
2.2.4	Maanvuokra.....	204
2.2.5	Huoneenvuokra	205
2.2.6	Rahoitusleasing ja tavanomainen irtaimen esineen vuokra	207

III SOPIMUS JA YRITYSSANEERAUS

1	Yleistä saneerausmenettelyn vaikutuksista sopimussuhteeseen	213
1.1	JATKOTARKASTELUN JÄSENTELYÄ: LÄHTÖKOHTANA SOPIMUSSUHTEIDEN JATKUVUUS JA LUONTOISSUORITUSVELVOLLISUUKSIEN PYSYVYYS	213
1.2	SANEERAUSVELALLISEN MAHDOLLISUUDET VETÄYTYÄ SOPIMUSSUHTEESTA VASTAPUOLEN TAHDOSTA RIIPPUMATTA	219
1.3	SOPIMUSTEN PYSYVYYS REALISOINTIVAIHEESSA	227
1.4	SOPIMUSKUMPPANIN MAHDOLLISUUDET VETÄYTYÄ SOPIMUKSESTA VELALLISEN TAHDOSTA RIIPPUMATTA	228
1.4.1	Lähtökohtia.....	228
1.4.2	Saneerausmenettelystä velallisen sopimuskumppanille aiheutuvat riskit	229
1.4.2.1	Saneerausmenettelyn vaiheen merkitys	229
1.4.2.2	Velan syntyajankohta SanL:n alkuperäisten säännösten valossa.....	233
1.4.2.3	Tavanomaisia ja epätavanomaisia suorituksia koskevan sääntelyn merkitys.....	235
1.4.2.4	Tarve ja mahdollisuudet saneeraussaamisen kriteerien uudenlaiseen tulkintaan.....	236
1.4.2.5	Riskianalyysin tulokset tiivistetysti.....	241
1.4.3	Sopimuskumppanin pysäyttämisen- tai purkuoikeus saneeraukseen liittyvien riskien perusteella.....	242
1.4.4	Sopimuskumppanin pysäyttämisen- ja purkuoikeus toteutuneen sopimusrikkomuksen perusteella	245
1.4.5	Saneerausmenettelyn vaikutuksia koskevien sopimusmääräysten merkitys.....	251
1.5	OSAPUOLET OVAT YKSIMIELISIÄ SOPIMUSSUHTEEN PURKAMISESTA TAI JATKUMISESTA.....	253
2	Sopimustyyppikohtaista tarkastelua: saneerausvelallinen rahasuoritusvelvollisena	256
2.1	IRTAIMEN KAUPPA.....	256
2.2	KIINTEÄN OMAISUUDEN KAUPPA.....	260

2.3	TYÖURAKKA	262
2.4	TYÖSOPIMUS	264
2.5	MAAN- JA HUONEENVUOKRA	266
2.6	RAHOITUSLEASING JA TAVANOMAINEN IRTAIMEN ESINEEN VUOKRA	267
Lähteet.....		273
Oikeustapaukset		291
Asiasanahakemisto		293

Insolvenssimenettelyn vaikutukset sopimussuhteisiin muodostavat kokonaisuuden, joka ei sijoitu ongelmattomasti mihinkään perinteiseen oikeudenalaaan. Paras luonnehdinta lienee, että tuo kokonaisuus on keskeinen osa materiaalista insolvenssioikeutta. Itseäni insolvenssimenettelyn vaikutukset sopimussuhteisiin ovat kiinnostaneet erityisesti niiden kosketuspisteiden vuoksi, joita tällä teemalla on esineoikeudelliseen velkojasuojaan. Esineoikeudelliset kollisionormit sääntelevät useimmiten juuri sopimuksen oikeusvaikutuksia sopijapuolten piirin ulkopuolella, kuten suhteessa sopijapuolten velkoihin. Kysymys konkurssipesän oikeudesta vetäytyä velallisen sopimuksesta on esineoikeudellinen kollisio-ongelma tämän käsitteen ydinmerkityksessä. Vastaavanlaisia sopimusosapuolen ja toisen osapuolen velkojien välisiä sivullissuojaprobleemoja herää kuitenkin myös velkojien halutessa jatkaa sopimussuhdetta vastoin toisen osapuolen tahtoa.

Olen käsitellyt konkurssin vaikutuksia sopimussuhteeseen aikaisemmin muun muassa teoksessa ”Vuokranantaja ja vuokralaisen konkurssi” (1991). Tuon kirjan ilmestymisen jälkeen on lainsäädäntö kuitenkin muuttunut perusteellisesti. Muuttunut lainsäädäntö on yhtäältä antanut aiheen uuteen tutkimukseen ja toisaalta mahdollistanut tarkastelunäkökulman laventamisen entistä selvemmin yli erilaisten vuokrasopimusten piiriin.

Esillä olevan tutkimuksen käsikirjoituksen on lukenut ma professori Janne Kaisto, jonka kanssa olen voinut käydä innostavia ja perusteellisia keskusteluja tästäkin aihepiiristä. Kiitän häntä taas kerran. Kirjan viimeistelyvaiheessa olen saanut erinomaista apua Antti-Pekka Hulkolta, joka kustannuspäällikön tehtävistään huolimatta on ystävällisesti ottanut käsikirjoituksen luettavakseen. Esitän hänelle lämpimän kiitoksen niin saamastani viimeistelyavusta kuin myötemielisyydestä kirjan kustantajan, Helsingin Kamari Oy:n edustajana.

Turussa, heinäkuun 14 päivänä 2010

Jarmo Tuomisto

2. PAINOKSEN ALKUSANAT

Teoksen ensimmäisen painos ilmestyi vuonna 2010. Sen jälkeen on niin eri sopimustyyppejä koskevaan lainsäädäntöön kuin yleiseen saneerauslain-säädäntöön tehty meillä ja muissa Pohjoismaissa monia muutoksia. Sama-ten on luonnollisesti kertynyt aihepiiriä koskevaa uutta oikeuskäytäntöä ja -kirjallisuutta. Tämä kehitys on otettu huomioon käsillä olevassa toisessa painoksessa. Teoksen rakenne ja rajaukset ovat samanlaiset kuin ensim-mäisessä painoksessa.

Ajatuksen kirjan uuden painoksen laatimisesta esitti tuottaja Satu Lundelin. Tekstin käsittelyssä olen taas saanut erinomaista apua kustannus-toimittaja Seija Ruohoselta. Esitän heille molemmille lämpimän kiitokseni.

Turussa tammikuun 10 päivänä 2025

Jarmo Tuomisto