

Anssi Kärki

# Todellisen oikeuden arviointi keinotekoisissa järjestelyissä etenkin omaisuuden rahoittamisen näkökulmasta



Lakimies  
2/2026  
s. 212–235

**ASIASANAT:** ulosotto, keinotekoinen järjestely, todellinen oikeus, rahoitus

## 1. Aluksi

Keinotekoiset järjestelyt voidaan syrjäyttää ulosotossa noudattaen ulosottokaa-ren (705/2007, UK) 4 luvun 14 §:n edellytyksiä. Väite omaisuuden kuulumisesta sivulliselle ei estä omaisuuden ulosmittaamista, jos havaitaan sivullisen aseman perustuvan sellaiseen varallisuus- tai muuhun järjestelyyn, jolle annettu oikeudellinen muoto ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta. Lisäksi edellytetään, että järjestelyä on ilmeisesti käytetty ulosoton välttämiseksi tai omaisuuden pitämiseksi velkojien ulottumattomissa. Syrjäyttäminen kuitenkin estyy, mikäli sivullinen saattaa todennäköiseksi, että järjestely loukkaa hänen todellista oikeuttaan (UK 4:14.2).<sup>1</sup>

Keinotekkoisten järjestelyjen syrjäyttäminen on osoittautunut poikkeuksellisen syväksi tutkimuskohteeksi. Harvasta teemasta on insolvenssioikeuden alalla kirjoitettu yhtä paljon tai yhtä monipuolisista näkökulmista. Kirjoitukset vaihtelevat erilaisten systemaattisten lähestymistapojen soveltamisesta eri osapuolten näkökulmien huomiointiin. Myös korkein oikeus on ottanut hyvin usein kantaa keinotekoiisiin järjestelyihin. Tässä kirjoituksessa jatketaan tätä moninaisuuden perinnettä tarkastelemalla UK 4:14.2:n mukaista sivullisen todellista oikeutta ensin yleisesti ja tämän jälkeen järjestelyomaisuuden rahoituksen näkökulmasta.

Tässä tutkimuksessa vastataan kahteen kysymykseen: 1) Miten tulisi tulkita UK 4:14.2:ssa käytettyä käsitettä sivullisen todellinen oikeus? 2) Mitkä järjestelyomaisuuden rahoitukseen liittyvät seikat toimivat osoituksena todellisesta oikeudesta ja miten niitä tulisi tulkita? Jälkimmäisen yhteydessä tarkastellaan

\* Anssi Kärki, OTT, yliopistonlehtori, Lapin yliopisto; dosentti, Helsingin yliopisto.

1. Lisäksi UK 4:14.1:n 3 kohdan mukaisesti järjestelyä ei saa syrjäyttää, mikäli hakijan saatava muutoin saataisiin todennäköisesti perittyä kohtuullisessa ajassa (toissijaisuuslauseke). Ks. lähemmin UK 4:14:n kokonaisuudesta Tuula Linna – Tatu Leppänen – Anssi Kärki, Ulosotto-oikeus II. 3., uudistettu painos. Alma Talent 2023, s. 152 alkaen.

velallisen ja sivullisen järjestämää rahoitusta, rahoituksen aitoutta, sivullisen rahoitusmahdollisuutta osoituksena todellisesta oikeudesta, sivullisen lainansaantimahdollisuuden luomista osana keinotekoista järjestelyä, tällaisen sivullisen aitoa taloudellista riskinkantoa sekä useiden perättäisten keinotekoisten järjestelyjen keskinäistä suhdetta.

Ensimmäinen kysymys toimii taustoitukseksi tutkimusteemalle. Todellisen oikeuden määrittely on välttämätöntä, jotta voidaan arvioida järjestelyomaisuuden rahoitukseen liittyviä seikkoja osoituksena todellisesta oikeudesta. Toinen kysymys liittyy korkeimman oikeuden tulkintaan, jonka mukaan oikeuden todellisuudesta kertoo se, että sivullinen on voinut itsenäisesti rahoittaa kiistanalaisen omaisuuden hankinnan.<sup>2</sup> Tämä tulkinta on ilman muuta oikea, mutta se jättää avoimeksi, miten sivulliselle on syntynyt tuo mahdollisuus, tai jopa olettaa sen syntyneen sivullisen omin avuin. Keinotekoiset järjestelyt ovat aina kokonaisjärjestelyjä, joissa saatetaan käyttää lukuisia yksittäisiä oikeustoimia lopputuloksen saavuttamiseksi. Arvioinnissa tarkastellaankin tilanteita, joissa sivullisella ei olisi ilman velallisen myötävaikutusta sellaisia tuloja, että hän voisi itsenäisesti rahoittaa hankinnan. Voidaan puhua kerroksellisista järjestelyistä, joissa velallinen ohjaa varoja sivullisen käyttöön, esimerkiksi hallinnoimansa yhtiön kautta, ja sivullinen käyttää näitä varoja joko suoraan omaisuuden hankkimiseksi tai osoituksena maksukyvystään markkinaehtoista luottoa hakiessaan.

Tutkimuskysymyksiin vastataan lainopin keinoin – toisin sanoen tarkkaa tulkintaa etsitään käymällä läpi oikeuslähteissä esitettyjä kannanottoja ja normeja. Kuitenkin on huomattava, että tutkimuksen kohteena on tulkinnaltaan avoin yleissäännös, josta korkein oikeus on antanut lukuisia ennakkopäätöksiä. Näissä ennakkopäätöksissä otetaan laajalti kantaa myös vapaan todistusharkinnan piiriin kuuluviin näyttökysymyksiin ja luodaan demonstratiivisia suuntaviivoja vastaisuudessa tapahtuvalle todistusharkinnalle. Tällaiset näyttöprejudikaatit auttavat keskittämään ja keventämään todistusharkintaa.<sup>3</sup> Kirjoituksessa tarkastellaankin oikeuskäytännössä luotuja suuntaviivoja myöhemmän ratkaisutoiminnan avuksi pohdittaessa, millaisten konkreettisten oikeustositseikkojen vallitessa keinotekoisuuden ja todellisen oikeuden tunnusmerkistö on käsillä.<sup>4</sup> Mutta on samalla muistettava, että kulloisessakin keinotekoisten järjestelyjen syrjäyttämistilanteessa on aina kyse tapauskohtaisesta kokonaisharkinnasta eikä yleistys tapauksen tosiseikkojen valossa ole välttämättä pätevä, sillä se saattaa olla yli- tai alikattava. Näyttöarvoon ei kirjoituksessa oteta kantaa.

2. Ks. esimerkiksi KKO 2004:96; KKO 2007:24 ja KKO 2011:49.

3. Ks. näyttöprejudikaateista lähemmin esimerkiksi Bengt Lindell, *Bevis- och rättsstillämpning – en samtidig verksamhet*. *Norstedts Juridik* 2024, s. 45–46, 73–75 sekä Aki Rasilainen, *Korkeimman oikeuden näyttöprejudikaatit ja vapaa todistusharkinta*. *Lakimies* 1/2023, s. 53–76. Ks. myös Jaakko Markus, *Todistusoikeutta edistyneille – Arvostelu teoksesta Bengt Lindell, Bevis- och rättsstillämpning – en samtidig verksamhet*. *Defensor Legis* 2/2025, s. 341–351.

4. Ks. näyttöprejudikaattien yleistyksistä lähemmin Lindell 2024, s. 106, 111, 114.

Kirjoitus on syytä aloittaa alaluvussa kaksi etsimällä tulkintaa sille, mitä UK 4:14.2:ssa tarkoitetaan todellisella oikeudella. Tarkastelu on jaettu sivullisen itsenäisyyden (alaluku 2.2.), aineellisen intressin (alaluku 2.3.) ja taloudellisen intressin (alaluku 2.4.) tarkasteluun. Tästä on luontevaa jatkaa järjestelyomaisuuden rahoituksen tarkasteluun luvussa kolme. Pohdinta etenee rahoituksen yleisestä tarkastelusta (alaluku 3.1.) sivullisen rahoitusmahdollisuuksiin (alaluku 3.2.) ja aitoon taloudelliseen riskinkantoon osana rahoitusta (alaluku 3.3.), minkä jälkeen arvioidaan rahoitusmahdollisuuden luomista useammalla toisiinsa liittyvällä keinotekoisella järjestelyllä (alaluku 3.4.) sekä velallisen rahoituksen luomista velallisen ja kolmannen yhteistyössä (alaluku 3.5.).

Tässä kirjoituksessa ei ole tarkoitus antaa yleiskuvausta keinotekoisien järjestelyjen syrjäyttämistä UK 4:14:ää soveltamalla. Teemasta on olemassa runsaasti laadukkaita esityksiä,<sup>5</sup> eikä tässä yhteydessä ole tarpeen toistaa niiden sisältöä.

## 2. Sivullisen todellinen oikeus

### 2.1. Aluksi

Tässä alaluvussa etsitään tutkimuskysymysten käsittelyn pohjaksi vastausta siihen, mitä todellisella oikeudella UK 4:14:ssä tarkoitetaan.<sup>6</sup> Huomautettakoon heti aluksi, että kyseessä on yleisluonteinen ja avoin ilmaisu, joten yksiselitteistä määritelmää ei liene löydettävissä. Sen sijaan tarkan tulkinnan hakeminen tapahtuu erilaisia tarkentavia arviointikriteereitä etsimällä.

Hallituksen esityksessä lähdetään siitä, että sivullisen oikeutta ei loukata, jos sivullinen on vain tekninen välikappale tai aputaho vailla omaa itsenäistä aineellista intressiä asiassa. Sivullinen ei edusta velalliseen nähden itsenäistä taloudellista intressitahoa.<sup>7</sup> Syrjäyttämällä ikään kuin todetaan sivullinen ja velallinen yhdeksi ja samaksi intressitahoksi tai todetaan, ettei järjestelyssä ole

5. Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 152 alkaen; Heidi Lindfors, Sivullisen asema ulosotossa: erityisesti omistusolettaman ja keinotekoisien järjestelyjen näkökulmasta. Edita 2008, s. 298 alkaen ja Risto Koulu – Johanna Niemi – Heidi Lindfors – Emilia Korkea-aho – Erkki Havansi, Insolvenssioikeus. Alma Insights (päivittyvä verkkojulkaisu), kohta III.5. Ulosmitattavan omaisuuden omistussuhteet. Keinotekoinen järjestely ulosotossa.
6. Kirjoituksessa ei oteta lainkaan kantaa sivullisen suojaksi säädettyyn alennettuun näyttökynnykseen todellisesta oikeudesta. Tästä ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 178–182.
7. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta 275/1998 vp, s. 15. Esitöissä käytetään myös ilmaisuja ”aito materiaallinen oikeussuhde” sekä ”julkisivuna toimiva sivullistaho”.

Todellisen oikeuden arviointi keinotekoisissa järjestelyissä etenkin omaisuuden...

mukana ketään toista tahoaa, jolla ylipäätään voisi olla mitään järjestelyn tarkoitusta koskevaa tahtoa.<sup>8</sup>

Hallituksen esityksessä esitetyillä kriteereillä päästään melko pitkälle todellisen oikeuden määrittelyssä. Merkittäviä arvioinnissa ovat sivullisen 1) itsenäisyys, 2) aineellinen intressi ja 3) taloudellinen intressi. Nämä kaikki kolme elementtiä ovat väkisinikin toisiinsa kytkeytyneitä, eikä niiden erottelu ole kovin mielekäästä kuin korkeintaan esitysteknisistä syistä. Ilmeistä on myös se, että sivullisen intressin tulee kohdistua nimenomaan järjestelyomaisuuteen. Näin ollen ei esimerkiksi taloudellinen intressi, jonka sivullinen saa korvauksena omistajana esiintymisestä, ole merkityksellinen seikka keinotekoisuutta arvioitaessa.<sup>9</sup>

Teoreettisemmin voidaan todeta todellisen oikeuden puuttuvan, jos sivullisella on vain dynaaminen suoja ulosmittausvelkojia vastaan mutta velallinen käyttää omistajan hallintaoikeutta ja kompetenssia.<sup>10</sup> Mitä useampi omistusoikeuden ydinelementeistä (hallintaoikeus, käyttövapaus, kieltäminen, oikeussuoja sivullisia kohtaan, luovutuskompetenssi, oikeus vaihtoarvoon, oikeus tuottoon, omistusoikeuden pysyvyys, dynaamisen vaiheen suoja)<sup>11</sup> on velallisella tai järjestely poikkeavasti, sitä todennäköisemmin kyseessä ei ole sivullisen todellinen oikeus. Toisaalta keinotekoisien järjestelyjen arviointi edellyttää sopimussuhteiden ja tosiasiallisen käyttäytymisen huomioimista, sillä ne kokonaisuutena selittävät osapuolten käyttäytymistä sekä omistusoikeuden elementtien hajauttamista.<sup>12</sup>

Hallituksen esityksessä mainitaan myös siviilioikeudellisesti pätevän saannon olemassaolo osoituksena todellisesta oikeudesta. Joskin pätevän saannon osalta tarkennetaan, ettei omaisuutta myöskään ole järjestelyin saatettu takaisin velallisen vallintaan.<sup>13</sup> Pätevä saanto on yleisesti ottaen edellytys muodollisen omistaja-aseman syntymiselle. Lähtökohta keinotekoisissa järjestelyissä onkin osapuolten välinen pätevä oikeustoimi sekä aineellisoikeudellinen oikeustila,

8. Lindfors 2008, s. 315, 352.

9. Ks. Tuula Linna, Täytäntöönpanoriita ja omistusoikeuskollisio. Kirjoituksia ulosoton oikeus-  
suoja järjestelmästä, osa 3/3. Lakimies 3/1999, s. 335–354, 341.

10. Jaottelusta tarkemmin ks. Lindfors 2008, s. 353 alkaen ja Mikko Marttila, Keinotekoiset  
varallisuusjärjestelyt ja pakotäytäntö – analyttinen suuntaus puntarissa. Lakimies 5/2006,  
s. 769–788, 774–779.

11. Tapio Määttä, Maanomistusoikeus. Tutkimus omistusoikeusparadigmoista maaomaisuuden  
käytön ympäristöoikeudellisen sääntelyn näkökulmasta. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1999,  
s. 266 ja Lindfors 2008, s. 358–364.

12. Samoin ks. Linna 1999, s. 342–347, etenkin s. 347. Ks. myös Lindfors 2008, s. 356 ja Jarno  
Tepora, Ajatuksia omistusoikeuden tutkimuksen uudelleensuuntaamisesta ja omistusoikeuden  
ulottuvuuden tarkistamisesta nykyisessä yhteiskuntatodellisuudessa, s. 509–528 teoksessa Mika  
Hemmo – Kari Hoppu – Olli Norros – Ville Pönkä (toim.), Yksityisoikeus ja oikeuskulttuuri.  
Juhlajulkaisu Heikki Halila. Edilex Lakitieto 2022, s. 510.

13. HE 275/1998 vp, s. 15.

jonka mukaan sivullinen on todellisuudessa omistaja.<sup>14</sup> Pätevää saantoa ei näin ollen voi käyttää erottelevana tekijänä todellisen oikeuden olemassaolon osalta.<sup>15</sup>

Myös käytännöllisistä näkökulmista tarkasteltuna sivullisen todellinen oikeus voidaan pitkälti määritellä UK 4:14.1:n 1 kohdan objektiivisten kriteerien perusteella<sup>16</sup> – todellinen oikeus osoitetaan ikään kuin vastanäytöllä 1 kohdan kriteereihin.<sup>17</sup> Jos velallinen käyttää omistajan määräysvaltaan verrattavaa valtaa esineeseen tai toteuttaa omistajan toimiin verrattavia toimia, sivullinen ei voi olla itsenäinen. Velallisen nauttimat edut ja tämän kantama riski realisointiarvon muutoksista vastaavasti kertovat velallisen taloudellisesta intressistä.<sup>18</sup> Hallituksen esityksessä on annettu merkitystä omaisuuden ylläpidon rahoittamiselle, tilivelvollisuudelle toimista sekä sille, saako muodollinen omistaja velalliselta ohjeita, onko muodollinen omistaja sitoutunut toimimaan velallisen ohjeiden mukaisesti, saako muodollinen omistaja korvausta omistajana esiintymisestä, kuka saa tuoton tai kantaa riskin arvon alentumisesta, onko oikeussuhde tarkoitettu väliaikaiseksi ja onko järjestely purettavissa velallisen toimin. Keskeimpänä seikkana nähdään kuitenkin velallisen käyttö- ja vallintaoikeus järjestelyomaisuuteen.<sup>19</sup> Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa on painotettu etenkin järjestelyomaisuuden ja sen ylläpidon rahoittamista, etenkin sitä, siirretäänkö järjestelyssä vain velallisen varoja.<sup>20</sup> Lisäksi oikeuskäytännössä on tarkasteltu

14. Ks. HE 275/1998 vp, s. 8; Janne Kaisto, Pantti tai muu vakuus. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2006, s. 236–237; Lindfors 2008, s. 314, 323–324 ja Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 183–184.
15. Ks. kuitenkin KKO 2005:97, kohta 17. Perusteluissa korkein oikeus näyttää oletettavan, että oikeuden todellisuus on jonkinlainen soveltamiskontekstista riippumaton ominaisuus, joka on olemassa tai ei ole olemassa. Kuitenkin keinotekoisissa järjestelyissä on kyse aineellisoikeudellisesti ja muodollisesti pätevistä oikeustoimista, jotka vain syrjäytetään UK 4:14:n nojalla. Onkin epäselvää, mikä tämä korkeimman oikeuden tarkoittama todellinen oikeus on, sillä aineellisoikeudellista pätevyyttä ei voi edellä perustellun mukaisesti käyttää erottavana tekijänä.
16. KKO:n oikeuskäytännössä näyttöä on arvioitu näin, vaikka tätä linjausta ei nimenomaisesti olekaan kirjoitettu ratkaisuihin. Tosin ratkaisussa KKO 2005:98, kohdassa 8, todetaan todellisen oikeuden ja objektiivisen tunnusmerkistön keskinäinen yhteys. Kirjallisuudessa Lindfors (2008, s. 370) jakaa keinotekoisuusarvioinnin keinotekoisuutta osoittaviin indisiioihin ja sivullisen todellista oikeutta osoittaviin todellisuusindisiioihin. Näitä kumpaaakin käsitellään samoissa alaluvuissa (s. 373 alkaen), joten vaikuttaisikin siltä, että systemaattinen ratkaisu on samanlainen kuin tässä omaksuttu.
17. Ks. myös Linna 1999, s. 339–340, 351, jossa käsitellään UK 4:14.1:n 1 kohdan kriteeristöä ja sivullisen todellista oikeutta rinnakkain sekä kuvataan sivullisen todellisen oikeuden näyttöä ”(vasta)näyttönä”.
18. HE 275/1998 vp, s. 14. Esitöissä puhutaan arvonnoususta ja arvon alentumisen riskistä. Tällä tarkoitettaneen vain realisointiarvoa eikä käyttöarvoa. Käyttöarvo sitoutuu siihen, kuka omaisuutta konkreettisesti käyttää.
19. HE 275/1998 vp, s. 13–16.
20. KKO 2004:96; KKO 2007:24 ja KKO 2011:49. Ks. myös Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 161–162 ja Lindfors 2008, s. 384.

Todellisen oikeuden arviointi keinotekoisissa järjestelyissä etenkin omaisuuden...

velallisen konkreettisia mahdollisuuksia merkittäviin määräämistoimiin<sup>21</sup> sekä avointa toimintaa lain määräysten mukaisesti<sup>22</sup>.

Tästä käytännönläheisestä painotuksesta huolimatta koen kuitenkin tarpeelliseksi analysoida edellä mainittuja abstrakteja todellisen oikeuden elementtejä. Sivullisen itsenäisyyden, aineellisen intressin ja taloudellisen intressin analyysillä voidaan tarkastella, onko todellisen oikeuden tulkinnassa tosiaan kyse vain objektiivisen tunnusmerkistön vastanäytöstä.

## 2.2. Sivullisen itsenäisyys

Itsenäisyys kytkeytyy vahvasti UK 4:14.1:n 1 kohdan objektiiviseen tunnusmerkistöön: määräysvallan käyttöön ja omistajan toimiin verrattaviin toimiin. Sivullisen itsenäisyyden uskottavuutta vähentää, jos velallinen liittyy järjestelyomaisuuden saantoon, mutta tämäkin seikka on lopulta omistajan toimiin verrattavia toimia.<sup>23</sup> Tässä tutkimuksessa ei ole löydetty sellaisia seikkoja, jotka antaisivat olettaa sivullisen itsenäisyydellä olevan muuta sisältöä. Sen sijaan huomattavaa on, että itsenäisyyttä on syytä tarkastella erikseen luonnollisten henkilöiden ja oikeushenkilöiden osalta.<sup>24</sup>

Oikeushenkilöitä edustavat luonnolliset henkilöt, ja nämä edustajat toteuttavat oikeushenkilön etua toimiessaan sen nimissä. Käytännössä luonnollisella henkilöllä voi kuitenkin olla niin laaja päätös- ja edustusvalta oikeushenkilössä, että hän kykenee yksin päättämään sen asioista. Mikäli velallinen kykenee yksin määräämään sivullisen toiminnasta eikä oikeushenkilösivullisella ole mitään toimintaa järjestelyomaisuuden omistamisen lisäksi, kyseessä on ilmeisen epäitsenäinen sivullinen.<sup>25</sup> Jos oikeushenkilöllä sen sijaan on todellista liiketoimintaa, lienee itsenäisyyttä arvioitava erikseen järjestelyomaisuuden ja oikeushenkilön muun toiminnan osalta,<sup>26</sup> samaan tapaan kuin luonnollisten henkilöiden tapauksessa. Luonnolliset henkilöt pystyvät lähtökohtaisesti itsenäisesti päättämään asioistaan ja määräämään omista oikeuksistaan. Tällöin keinotekoisuusarviointi-

21. KKO 2005:98 ja KKO 2011:49.

22. KKO 2011:49 ja KKO 2005:95.

23. Samansuuntaisesti ks. Anssi Kärki, Sivullisen kolmannelta johtama oikeus keinotekoisena järjestelyinä – mietteitä ennakkopäätöksen KKO 2020:82 johdosta. *Defensor Legis* 4/2022, s. 981–998, 991.

24. Vastaavaa jaottelua noudattaa myös Lindfors 2008, s. 364 alkaen.

25. Ks. määräämisvallasta osakeyhtiön osalta kokoavasti Anssi Kärki, Piercing the corporate veil in Finland – A multijurisdictional study aimed at developing the Finnish piercing doctrine. *Lapin yliopisto* 2020, s. 154 alkaen ja siinä viitatus.

26. Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 176–178. Ks. myös Lindfors 2008, s. 364–365. Oikeuskäytännöstä ks. Helsingin hovioikeus, asia U 16/1694, tuomio 22.9.2017, jossa arvioitiin yrityksen omistaman asuntoauton yksityiskäyttöä keinotekoisuutta osoittavana kriteerinä. Asuntoauto ulosmitattiin mutta yrityksen muuta omaisuutta ei.

nissa onkin keskityttävä siihen, käyttääkö sivullinen päätöksentekovaltaansa järjestelyomaisuuteen ilman velallisen vaikutusta.

### 2.3. Aineellinen intressi

Aineellista intressiä voidaan lähteä tarkastelemaan juridisena oikeutena tai intressinä. Aineellinen intressi ja taloudellinen intressi viittaavat myös osin samaan asiaan, vaikkakin teoriassa voitaisiin ajatella aineellisen intressin viittaavan juridiseen kannekelpoiseen oikeuteen. Toisin sanoen aineellisoikeudellisesti perusteltuun ja laista kumpuavaan oikeuteen. Toisaalta mikä tahansa henkilön oikeusasemaan vaikuttava seikka voidaan nähdä muutoksenhakuintressinä ulosottomiehen päätökseen.<sup>27</sup> Pitäisin kuitenkin perusteltuna, ettei keinotekoisien järjestelyjen yhteydessä todellista oikeutta voi ymmärtää näin laajasti, sillä muutoksenhakuoikeus voi liittyä välillisesti sivullisen oikeuteen, joka ei millään tapaa liity ulosottoprosessiin.<sup>28</sup>

Oikeuskirjallisuudessakin on katsottu, että sivullisen intressi on ulosmittauksen estävä.<sup>29</sup> Kyse on siis oltava jonkin ulosmittauskiellon piiriin tai etuoikeussääntelyn soveltamisalaan kuuluvasta oikeudesta. Tähän päätelmään on helppo yhtyä. Käytännössä aineellinen intressi tarkoittaneekin sivullisen omistusoikeutta (UK 4:9). UK 4:14 voidaan jopa ymmärtää poikkeuksena UK 4:9:n kiellolle ulosmitata sivulliselle kuuluvaa omaisuutta, jolloin syrjäyttämällä perusteltaisiin vain kiellosta poikkeaminen ja omaisuus sen jälkeen ulosmitattaisiin UK 4:8:n perusteella velallisen omaisuutena. Näiltäkin osin huomataan todellisen oikeuden toimivan vastakohtana UK 4:14.1:n 1 kohdan kriteereille, sillä onhan keinotekoisuusarvioinnissa aina kyse siitä, vastaako väite sivullisen omistusoikeudesta todellisuutta.

### 2.4. Taloudellinen intressi

Hallituksen esityksessä todetaan, että keinotekoisuutta arvioitaessa on merkityksellistä, kuka kantaa riskin realisointiarvon alentumisesta ja kuka saa tuoton ja hyödyn arvonnoususta.<sup>30</sup> Taloudellinen intressi kattaa siten sekä vaaraposition<sup>31</sup>

27. Muutoksenhakuoikeutta on toki tulkittava laajasti myös oikeussuojajasyistä. Ks. esimerkiksi KKO 2005:125 (ään.); KKO 2004:93 ja KKO 2023:44 (ään.), kohta 15 ja kirjallisuudesta Tuula Linna – Anssi Kärki, Ulosotto-oikeus III. Alma Insights 2025, s. 330–332.

28. Ks. esim. KKO 2023:44 (ään.), kohta 15.

29. Lindfors 2008, s. 372.

30. HE 275/1998 vp, s. 14. Ks. myös Lindfors 2008, s. 361–362.

31. Todennäköisyys ei-toivotun seuraamuksen kärsimisestä. Ks. Juha Pöyhönen, Uusi varallisuus-oikeus. Lakimiesliiton Kustannus 2000, s. 177. Ks. myös Tuula Linna – Tuomas Hupli, Ulosotto

että hyötyposition.<sup>32</sup> Realisointiarvon lisäksi taloudellisena intressinä on nähdäkseni huomioitava omaisuuden käyttöarvo. Esimerkiksi järjestelyomaisuutta asuntonaan käyttävän sivullisen ei tarvitse vuokrata asuntoa, jolloin hän säästää vuokrasumman verran. Omaisuuden tuotoksi tulisi näin ollen mieltää myös omaisuuden käytöstä kertyvä säästö.<sup>33</sup> Toisaalta jos sivullinen saa merkittävää käyttöhyötyä järjestelyomaisuudesta, voi hyvinkin olla, ettei järjestelyn syrjäyttämisen objektiivinen tunnusmerkistö täyty.<sup>34</sup>

Tämä tulkinta johtaa kuitenkin huomattaviin ongelmiin arvioitaessa järjestelyomaisuutta, joka on velallisen ja sivullisen yhteiskäytössä. Ensinnäkin voidaan esittää seuraamusargumentti, jonka mukaan käyttöarvon katsominen riittäväksi osoitukseksi todellisesta oikeudesta tekisi syrjäyttämiskykään kiertämisen todella helpoksi. Mikään yhteiskäytössä oleva omaisuus ei voisi tulla syrjäytetyksi, jos sivullisella vain on tarve tai aikomus tuota omaisuutta käyttäen. Käytännössä sivullisen ja velallisen yhteisten asuntojen osalta sivuuttaminen ei olisi enää lainkaan mahdollista. Toisekseen sivullisen käyttöoikeus omaisuuteen voi olla vain heikosti erottelukelpoinen kriteeri arvioitaessa omistuksen todellisuutta. Käyttöoikeus voi perustua sivullisen omistusoikeuden lisäksi oikean omistajan suostumukseen omaisuuden käytöstä. Kolmanneksi omaisuuden käytöstä saatavaa säästöä voidaan pitää jossain määrin välillisenä taloudellisena intressinä verrattuna realisointiarvon muutoksiin – edellyttäähän se omaisuuden käyttöä. Toisaalta myös omaisuuden tuottoa voidaan pitää välillisenä, sillä sekin perustuu omaisuuden käyttöön. Oikeuskäytännössäkään ei ole edellytetty, että järjestelyomaisuus olisi yksin velallisen käytössä, joskaan tätä kysymystä ei ole käsitelty nimenomaisesti taloudellisen intressin kautta.<sup>35</sup> Näkisin, ettei sivullisen käyttöoikeuteen perustuva taloudellinen intressi yksin voi olla riittävä estämään järjestelyn syrjäyttämistä.

Taloudellisen intressin sekä itsenäisyyden osalta on syytä huomata, että keinotekoisuusarvioinnissa on aina kysymys annetun juridisen muodon ja nimi-

ja konkurssi lainkäyttömenettelyinä. Lakimies 4/2001, s. 596–625, 622, jossa sivulliselle aiheutuva vahinko rinnastetaan todelliseen oikeuteen.

32. Ks. myös Eva Tammi-Salminen, Sopimus, kompetenssi ja kolmas: varallisuus oikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullisittovuudesta. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2001, s. 296–297.
33. Näin katsotaan kansainvälisissä tilinpäätösstandardeissa käyttöarvon osalta (IAS 36). Käyttöarvo on niiden vastaisten rahavirtojen nykyarvo, jota omaisuserän tai rahavirtaa tuottavan yksikön odotetaan kerryttävän. Rahavirtana ymmärretään myös säästö.
34. Kyse on näiltäkin osin kokonaisharkinnasta. Ks. esim. Helsingin hovioikeus, asia U 16/1694, tuomio 22.9.2017.
35. Ks. KKO 2011:49, kohta 19: ”Se seikka, että X:n hallitsemalla kiinteistöllä oleva rakennus on ollut A:n ja B:n hallinnassa D:n ja E:n omistuskaudesta lähtien, ei sellaisenaan osoita C:n omistusoikeuden keinotekoisuutta.” Myös ratkaisussa KKO 2005:97 on todettu, että järjestelyomaisuutta käytettiin perheen yhteisenä asuntona, mutta syrjäyttämisen arviointia on jatkettu tämän toteamuksen jälkeenkin.

periaatteen syrjäyttämisestä. Nimiperiaatteen mukaisestihan omistus oletetaan aidoksi – omaisuuserään kohdistuva riski sekä juridiseen asemaan liittyvät vastuut ja oikeudet ovat aina omistajalla tai tuon oikeusaseman haltijalla. Keinotekoisissa järjestelyissä muodollinen omistus tai relevantti oikeusasema on aina sivullisella, eikä siten nimiperiaatteesta voida päätellä sivullisen itsenäisyyttä tai aitoa taloudellista intressiä.<sup>36</sup> Nimiperiaatteen mukainen oletus onkin kumottava näytöllä.<sup>37</sup>

Lähtökohtaisesti arvonmuutokset kohdistuvat siihen henkilöön, jonka nimissä kyseinen omaisuus on. Jotta näille voidaan antaa merkitystä arvioitaessa annetun oikeudellisen muodon ja asian varsinaisen luonteen ristiriitaa, tarvitaan jokin juridinen tai taloudellinen mekanismi, joka kohdistaa arvon muutokset nimiperiaatteesta poikkeavasti. Keinotekoisuudesta kertoisi näin ollen vain taloudellisen intressin kohdistuminen nimiperiaatteesta poiketen velalliselle. Vastaavasti todellisen oikeuden olemassaolo voitaisiin osoittaa sillä, että nimiperiaatteen mukainen asiantila myös vastaa todellisuutta.

Käytännössä tämä on pääteltävä välillisistä seikoista. Keskeisin lähtökohta näille päätelmille on osapuolten käyttäytyminen järjestelyn luomisen jälkeen.<sup>38</sup> Esimerkiksi tilanne, jossa järjestelyomaisuuden kuluja, vaikkapa lainaeriä, remontteja<sup>39</sup> tai vakuutusmaksuja, on maksettu velallisen varoista.<sup>40</sup> Vastaavasti järjestelyomaisuuden käytöstä esitettävä näyttö voi osoittaa omaisuuden hankinnan ja ylläpidon olevan vain velallisen intressissä. Samoin järjestelyomaisuuden hankinnan rahoitukselle ja sivullisen saannon olosuhteille<sup>41</sup> voidaan antaa merkitystä. Tällaiset seikat ovat omistajan toimiin verrattavia seikkoja tai velallisen järjestelystä saamia etuja, joten näiltäkin osin todellinen oikeus tulee arvioitavaksi UK 4:14.1:n 1 kohdan kriteerien kautta.

36. Samankaltaisesti myös KKO 2006:45, kohta 20. Tämä käy välillisesti ilmi jo hallituksen esityksen lausumasta ”loukkaa – muutakin kuin järjestelyyn perustuvaa muodollista oikeutta –”. HE 275/1998 vp, s. 15. Ks. myös Linna 1999, s. 340–341; Reima Kukkonen, Valeoikeustoimet, keinotekoiset järjestelyt ja takaisinsaannilla peräytyvät toimet – erot ja oikeusvaikutukset. Defensor Legis 4/2008, s. 521–534, 523 ja Reima Kukkonen, Velallisen petos ulosottomenettelyssä. II osa. Defensor Legis 3/2011, s. 262–289, 271–272.

37. Ks. Juha Pöyhönen, Ulosoton kiertämissäännös (ulosottolain 4 luvun 9.4 §) yleisen varallisuus-oikeuden näkökulmasta, s. 309–321 teoksessa Tapani Lohi (toim.), Velka, vakuus ja prosessi. Juhlajulkaisu Erkki Havansi 1941 – 11/7 – 2001. Kauppakaari 2001, s. 316.

38. Korkein oikeus on johdonmukaisesti linjannut, että osapuolten käyttäytymisestä järjestelyn luomisen jälkeen voidaan esittää päätelmiä järjestelyn luomisen tarkoituksista. Ks. KKO 2005:98, kohta 10 ja KKO 2011:49, kohta 12.

39. Ks. KKO 2005:97.

40. Tällainen käyttäytyminenkin voidaan ymmärtää joko osana järjestelyä tai yksittäisenä lahjoitustoimena. Rajanvedosta ks. Kukkonen 2008 ja Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 182–190.

41. Ks. Kärki 2022, s. 988–994.

### 3. Järjestelyomaisuuden rahoitus

#### 3.1. Velallisen ja sivullisen rahoitus sekä sivullisen rahoitusmahdollisuus

Edellä alaluvussa 2.1. todetuin tavoin todellinen oikeus ja sen arviointi ovat sidoksissa UK 4:14.1:n 1 kohdan objektiivisiin kriteereihin. Keinotekoisuus ja todellinen oikeus ymmärretään toistensa vastakohtina. Tässä alaluvussa analysoidaankin järjestelyomaisuuden rahoitusta tästä näkökulmasta ja selvitetään, miten rahoitus vaikuttaa kokonaisuutensa oikeuden todellisuuden ja keinotekoisuuden välillä.

Oikeuskäytännössä velallisella ja sivullisella oleva rahoitusmahdollisuus on muodostunut keskeiseksi keinotekoisuuden ja todellisen oikeuden arviointikriteeriksi.<sup>42</sup> Merkitystä on annettu sille, olisiko sivullinen kyennyt itsenäisesti rahoittamaan hänen nimiinsä hankitun omaisuuden, ja sille, onko velallisen näytetty rahoittaneen hankintaa. Tavanomaisesti omaisuuden omistaja rahoittaa sekä omaisuuden hankinnan että sen ylläpidon ja kunnostamisen. Rahoittaminen voi tarkoittaa myös lainanottoa ja lainasta vastaamista.

Jos velallisen järjestämä rahoitus on näytetty toteen, toimii tämä vahvana indisiona keinotekoisuudesta. Kirjallisuudessaakin todetaan, että mikäli järjestelyssä liikkuu yksinomaan tai pääasiassa velallisen varoja, puoltaa tämä keinotekoisuutta.<sup>43</sup> Toisaalta vaikka velallinen olisi kiistatta rahoittanut omaisuuden hankinnan, tämä ei yksin riitä keinotekoisuuden osoitukseksi.<sup>44</sup> Toisaalta keinotekoisuuden toteamista ei estä edes täysi varmuus siitä, ettei velallinen ole rahoittanut omaisuutta.<sup>45</sup>

Sivullisen tosiasiasa suorittama rahoitus kertoo luonnollisesti ja vahvasti todellisesta oikeudesta.<sup>46</sup> Mikäli taas on näytetty, ettei sivullinen ole rahoittanut omaisuuden hankintaa, tämä ei voi automaattisesti sulkea pois keinotekoisuutta. Sivullisen todellinen oikeus on vain näytettävä toteen muilla keinoilla.

Jos sivullinen ja velallinen ovat molemmat rahoittaneet osan järjestelyomaisuudesta, kyse voi olla keinotekoisesta järjestelystä, jolla yhteisomistus on naamioitu sivullisen yksinomistukseksi. Kyseessä on keinotekoinen järjestely vain velallisen osuuden osalta. Toisin sanoen sivullisen omistus on todellinen hänen oman osuutensa osalta mutta epäaito velallisen osuuden osalta. Kirjallisuudessa

42. KKO 2011:49; KKO 2007:24; KKO 2005:97 ja KKO 2004:96.

43. Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 161.

44. Ks. ratkaisussa KKO 2007:24 selostettu hovioikeuden ratkaisu, jonka KKO hyväksyi keinotekoisuusharkinnan osalta. Kyse oli rajanvedosta takaisinsaannin ja keinotekoisien järjestelyjen syrjäyttämisen välillä. Näistä ks. Kukkonen 2008.

45. Ks. KKO 2020:82. Ks. kokoavasti Kärki 2022, s. 993–994.

46. Ks. esim. KKO 2011:49, kohdat 14 ja 16.

on tarkasteltu samankaltaista tilannetta alivastikkeellisen kaupan syrjäyttämismisestä keinotekoisena järjestelyinä, jolloin sivullisen maksama vastike tulisi palauttaa sivulliselle järjestelyä syrjäytettäessä.<sup>47</sup> Tuossa tilanteessa on kuitenkin kyse siitä, että sivullinen on maksanut vastiketta, jotta hänen näennäinen omistuksensa olisi vaikeammin syrjäytettävissä. Nähdäkseni UK 4:14:n perusteella voidaan syrjäyttää sivullisen yksinomainen omistus ja ulosmitata järjestelyomaisuus yhteisomistusesineenä (UK 4:71–75). Edellä tässä kirjoituksessa on katsottu UK 4:14 poikkeukseksi UK 4:9:n kiellosta ulosmitata sivullisen omaisuutta, ja varsinainen ulosmittaus tapahtuu ulosottokaaren ulosmittaussäännöksiä noudattaen. Tästä näkökulmasta katsoen ulosmittaus yhteisomistusesineenä olisi mahdollista ja jopa loogista.

Ratkaisussa KKO 2004:96 on todettu, että pelkästään väitetyt epäselvyydet rahoituksessa eivät osoita rahoituksen todellista alkuperää. Tuossa tapauksessa yhtiö oli osoittanut, että sillä oli taloudelliset edellytykset järjestelyomaisuuden hankintaan, mutta tarkkaa selvitystä hankintaan käytetyn rahoituksen lähteestä ei esitetty. Mitään selvitystä ei ollut esitetty siitä, oliko rahoitus tosiasiaa peräisin velallisilta.<sup>48</sup> Tulkitsen ratkaisua siten, että ensisijaista on aina rahoituksen todellinen alkuperä. Ainoastaan mikäli siitä ei ole saatavissa näyttöä, voidaan puhua epäselvyydestä rahoituksessa. Tällainen epäselvyys on ratkaistu oikeuskäytännössä siten, että sivullisen osoittamat taloudelliset edellytykset hankinnan rahoittamiseksi puoltavat sivullisen oikeuden todellisuutta.<sup>49</sup>

Näiltä osin korkeimman oikeuden linjaa voidaan myös kritisoida. Vastaavantilaisia sivullisen nimiin siirretyn omaisuuden syrjäyttämisiä arvioidaan laajennetun rikosyhödyn menettämisen yhteydessä. Rikoslain (39/1889) 10 luvun 3 §:n esitöissä on todettu, että hankinnan itse rahoittanut taho oletettavasti kykenee helposti esittämään selvitystä hankinnan olosuhteista ja rahoituksesta.<sup>50</sup> Näyttöä tietyn omaisuuden omistussuhteista ja alkuperästä voi yleensä parhaiten esittää se, jonka hallusta omaisuus on tavattu. Tästä syystä käännetty todistustaakkin olisi perusteltua.<sup>51</sup> Kyseessä on siis selittämättömiin varallisuudenlisäyksiin kohdistuva näkemys alkuperäistodennäköisyydestä yleisten kokemussääntöjen perusteella, minkä vuoksi se on ulotettavissa myös keinotekoisien järjestelyjen

47. Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 174 alaviite 225.

48. Ks. KKO 2004:96, kohta 19.

49. Ilmeisesti teoksessa Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 161–162 tarkoitetaan myös näin, mutta tämä ei ole aivan selvää.

50. Ks. hallituksen esitys eduskunnalle menettämisseuraamuksia koskevan lainsäädännön uudistamiseksi 80/2000 vp, s. 26. Joskin huomattavaa on, että tällaista käännteistä todistustaakkaa ei lopulta säädetty. Ks. perustuslakivaliokunnan lausunto 33/2000 vp (HE 80/2000 vp), s. 2–3 ja lakivaliokunnan mietintö 14/2001 vp (HE 80/2000 vp), s. 3–5.

51. Ks. perustuslakivaliokunnan lausunto 8/2016 vp (HE 4/2016 vp laeiksi rikoslain 10 luvun sekä pakkokeinolain 6 ja 7 luvun muuttamisesta), s. 4–5. Ks. myös oikeusministeriön Mietintöjä ja lausuntoja 2025:57: Menettämisseuraamuksia koskevat lainsäädäntömuutokset, Työryhmän mietintö, s. 150–151.

Todellisen oikeuden arviointi keinotekoisissa järjestelyissä etenkin omaisuuden...

tulkintaan. Nähdäkseni rahoituksen epäselvyys olisi loogista lukea keinotekoisuutta puoltavaksi seikaksi, jotka sivullinen voisi kumota esittämällä (kohtuullista) näyttöä rahoituksesta tai rahoitusmahdollisuudesta. Edellä mainittujen keinotekoisia järjestelyjä koskevien korkeimman oikeuden ennakkotapausten valossa näin ei kuitenkaan voine tulkita.

Rahoituksen todellisesta alkuperästä kertoo epäsuorasti sivullisella oleva rahoitusmahdollisuus. Oikeuskäytännössä onkin annettu merkitystä rahoitusmahdollisuuden olemassaololle, vaikka varsinainen rahoituksen toteuttamistapa jäisi selvittämättä. Toisin sanoen on nähty sivullisen oikeuden todellisuutta puoltavana, jos sivullisella on ollut taloudelliset edellytykset hankinnan rahoittamiseen omilla varoillaan. Rahoitusmahdollisuutta on arvioitu sivullisen tulojen ja varallisuuden kautta. Ratkaisussa KKO 2004:96 sivullisyhtiö esitti näyttöä tilikauden voitosta ja saaduista lainoista, minkä katsottiin tukevan väitettä rahoitusmahdollisuuden olemassaolosta. Lisäksi arvioitiin sivullisyhtiön omistusta sekä sitä, oliko osakepääoman hankinta voitu rahoittaa sivullisten varoista. Sivullisen todellisesta oikeudesta kertoo siis jo se, että tämä olisi voinut rahoittaa nimiinsä merkityn omaisuuden hankinnan – tai ainakin keinotekoisuuden kokonaishankinnassa tämä lisää sivullisen omistusväitteen uskottavuutta.<sup>52</sup> Joskin UK 4:14:ssä on sivullisen suojaksi omaksuttu alhainen näyttökynnys todellisesta oikeudesta, minkä vuoksi heikkokin näyttö todellisesta oikeudesta voi olla riittävä.<sup>53</sup>

Sivullisen rahoitusmahdollisuus näyttönä voidaan myös kääntää toisin päin. Osoittaako keinotekoisuutta se, ettei sivullinen olisi voinut itsenäisesti rahoittaa hankintaa? Vähintäänkin tällaisen seikan osoittaminen tarkoittaa, ettei rahoituksen järjestämistapa voi toimia osoituksena sivullisen todellisesta oikeudesta. Toisaalta se myös luo epäilyjä sille, miten hankinta sivullisen nimiin on onnistuttu rahoittamaan, jos sivullisella itsellään ei ole tähän ollut edellytyksiä. Seikka voitaneenkin tulkita keinotekoisuutta puoltavaksi.

### 3.2. Sivullisen rahoitusmahdollisuuden luominen osana keinotekoisista järjestelyä

Sivullisen rahoitusmahdollisuuksiin liittyy myös toisenlainen tarkastelukulma. UK 4:14 on rakennettu niin, että voidaan huomioida myös laajemmat järjestelyt, joissa omaisuuden hankinta sivullisen nimiin on vain pitkällisen prosessin ja lukuisten välivaiheiden päätöstila.<sup>54</sup> Järjestely voi koostua lukuisista oikeustoimista, jotka yksittäin arvioitavana näyttävät asianmukaisilta. Kysymys kuuluu-

52. Ks. myös KKO 2004:93.

53. Ks. HE 275/1998 vp, s. 13–14 ja Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 178–181. Nimenomaan rahoitusmahdollisuuden osalta ks. Lindfors 2008, s. 384.

54. HE 275/1998 vp, s. 14 ja Lindfors 2008, s. 352.

kin, voidaanko osana järjestelyä luoda sivulliselle rahoitusmahdollisuus. Voiko sivullisen rahoitusmahdollisuus itsessään olla keinotekoinen?

Vastaus näyttää ensi alkuun ilmeiseltä. Rahoitusmahdollisuuden luominen voi olla osa keinotekoista järjestelyä, jos järjestelyomaisuuden hankinta rahoitetaan kanavoimalla velallisen varoja lainana tai muutoin välivaiheiden ja -käsien kautta sivulliselle hankintaa varten.<sup>55</sup> Tällainen velallisen varoilla kikkailu voidaan jopa nähdä keinotekoiseen järjestelyihin puuttumisen ydinalueena.

Tulkinta vaikeutuu vasta, kun kuvioon liitetään ulkopuolinen lainantarjoaja. Oikeuskäytännön pohjalta on selvää, että ulkopuoliselta markkinaehtoiselta tarjoajalta hankitun lainan vastattavaksi ottaminen kertoo sivullisen todellisesta oikeudesta, jos sivullisella on aito vastuu lainan takaisinmaksusta siihen liittyvine riskeineen.<sup>56</sup> Tilanne voi olla se, että sivullinen on ottanut vastattavakseen alun perin velallisella olleen lainan ostaessaan omaisuuserän velalliselta, jolloin kyse on aidosta vastikkeesta.<sup>57</sup> Vaihtoehtoisesti tilanne voi olla, että sivullinen on ottanut lainan omaisuuden hankkimiseen velalliselta tai kolmannelta. Kummassakin tapauksessa toimi vaatii luotonantajan myötävaikutusta, joko lainan myöntämiseksi tai velallisen vaihdoksen toteuttamiseksi. Jos luotonantaja myöntää luottoa markkinaehtoisesti, luotonantaja ei myönnä luottoa, mikäli sivullinen ei kykene vastaamaan lainasta.<sup>58</sup> Lainanhoitoon sitoutuminen selkeästi viittaa sivullisen oikeuden todellisuuteen.

Arviointi käy yhä monimutkaisemmaksi, jos sivullisen luottokelpoisuuden arviointiin vaikuttavia seikkoja on paranneltu osana keinotekoista järjestelyä. Sivullisen nimiin on saatettu siirtää keinotekoisesti omaisuutta siten, että tämän henkilöluottokompetenssi näyttää vahvemmalta. Vaihtoehtoisesti velallisen varoja kanavoidaan sivulliselle esimerkiksi epäaitona palkkana velallisen hallinnoiman yhtiön kautta. Sivullinen ei kuitenkaan käytä näitä varoja suoraan järjestelyomaisuuden hankintaan vaan osoituksena todellista korkeammasta tulostasosta.<sup>59</sup> Tämän tulotason noston turvin sivullisen on helpompi saada lainaa tai hän voi saada enemmän lainaa kuin ilman velallisen ohjaamia varoja.

55. Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 161, 167, 171 ja niissä viitattu Kouvolan hovioikeus, asia S 00/680, tuomio 12.6.2001. Ks. myös KKO 2006:45, etenkin kohta 17.

56. Ks. KKO 2007:24. Vrt. alaluvussa 3.5. esitetty.

57. KKO 2005:97, joskin kyseisessä ratkaisussa katsottiin, ettei vastattavaksi ottaminen ollut aitoa.

58. Ks. luotonantajan velvollisuudesta selvittää luotonhakijan luottokelpoisuus kuluttajansuojalain (38/1978) 7 luvun 14 § ja 7 a luvun 11 § sekä Sakari Wuolijoki, Pankkioikeus I. 3., uudistettu painos. Alma Talent 2022, s. 158–163.

59. Tässä kirjoituksessa ei arvioida sitä, onko tällaisessa keinotekoisessa tulotasonnostossa kyse petoksesta (rikoslaki, 39/1889, 36:1) tai väärin tietojen antamisesta lainahakemuksessa. Joskin sivullisen osalta näihin väärinkäyttösmuotoihin liittyvät vastuukysymykset ovat relevantteja. Lähemmin ks. Tatu Hyttinen – Heikki Kallio – Heli Korkka-Knuts – Jussi Matikkala – Jussi Tapani – Matti Tolvanen – Pekka Viljanen – Markus Wahlberg, Keskeiset rikokset. Edita Publishing 2023, s. 633 alkaen; Antti Makkonen, Vastuullinen luotonanto. Finanssi- ja

Todellisen oikeuden arviointi keinotekoisissa järjestelyissä etenkin omaisuuden...

Jos sivulliselle myönnetään laina, jota hän ei olisi saanut ilman velallisen varallisuuspiiristä ohjattua tuloa, kyseessä voi nähdäkseni olla osa keinotekoista järjestelyä. Arviointia muuttavia seikkoja ovat ainakin seuraavat: 1) onko lainavaroilla hankittu omaisuutta, 2) onko lainavaroilla hankittu omaisuus vakuutena lainasta, 3) onko vakuus kattava, 4) onko lainavarat tai sillä hankittu omaisuus annettu velallisen käyttöön UK 4:14.1:n 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla, ja 5) hoidetaanko lainan takaisinmaksua velalliselta peräisin olevilla varoilla. Näiden kautta on arvioitava, onko sivullisella aito riski velan takaisinmaksusta ja siten todellinen oikeus järjestelyomaisuuteen.

### 3.3. Sivullisen aito taloudellinen riskinkanto

Lainaan liittyvän taloudellisen riskinkannon aitouden arviointiin luonteva lähtökohta on korkeimman oikeuden kysymyksenasettelu: onko velan vastattavaksi ottaminen ollut jo kaupanteon aikaan sillä tavoin näennäistä, että on ollut ilmeistä, ettei sivullinen joudu henkilökohtaisesti vastaamaan velan takaisinmaksusta?<sup>60</sup> Onkin siis syytä tarkastella, milloin sivullinen joutuu vastaamaan takaisinmaksusta ja milloin on riittävän ilmeistä, ettei vastuuta synny.

Vaikka arviointi tapahtuu lähtökohtaisesti tarkastelemalla velan ottamisen aikaan vallinneita olosuhteita, voidaan myöhemmistä tapahtumista välillisesti päätellä,<sup>61</sup> mitä velkaa otettaessa on tarkoitettu. Lainajärjestelyissä sivullisen aito taloudellinen riskinkanto on tiukasti sidoksissa ensinnäkin siihen, onko velkaa lyhennetty velallisen varoilla. Velallisen varojen käyttö lainan lyhennyksiin osaltaan vahvistaa päätelmää siitä, ettei sivullisella ole aitoa riskiä takaisinmaksusta<sup>62</sup> eikä sellaista alun perin tarkoitettukaan olevan. Sivullisella ei kuitenkaan ole takeita siitä, että velallisen varoja on jatkossakin saatavissa lainanhoitoon. Siksi sivullisen aitoa taloudellisen riskin kantoa onkin arvioitava myös erillään velallisen järjestämästä lainanhoidosta.

Huomiota on syytä kiinnittää siihen, miten sivullinen on hankkinut lainan saamiseksi tarvittavia omaisuuseriä, kuten käsirahan asuntoluottoa varten tai lisävakuudet. Lienee selvää, mikäli sivullinen on omilla varoillaan maksanut osan hankittavasta omaisuudesta, että tällä on todellinen oikeus omaisuuteen suorittamaansa euromäärään asti.<sup>63</sup> Vastaava tulkinta tulisi ulottaa myös sivulli-

vakuutuskustannus Finva 2012, s. 182–183 ja Marja-Leena Niemi, Luotto-oikeus: luottotyypit, perintäprosessit ja takaisinsaanti. Talentum 2014, s. 78.

60. KKO 2005:97, kohta 28.

61. Ks. KKO 2005:98, kohta 10 ja KKO 2011:49, kohta 12.

62. KKO 2005:97, kohta 33 ja KKO 2005:98, kohta 12. Näkisin tämän pitävän paikkansa siinäkin tapauksessa, että nämä varallisuuden siirrot katsottaisiinkin lahjoiksi.

63. Ks. myös KKO 2007:24, kohta 12.

sen antamiin lisävakuuksiin ja käsirahaan. Näidenkin osalta on syytä tarkastella, onko kyseessä sivullisen vai velallisen varallisuuspiiristä tuleva suoritus.

Lähtökohtaisesti markkinaehtaisen lainan nimiinsä ottaneella sivullisella on aito riski lainan takaisinmaksusta. Tämä joutuu joko antamaan omaa varallisuutta lainan vakuudeksi tai kattamaan lainan varallisuudellaan. Tähän ei vaikuta se, että hän on onnistunut saamaan lainan vain velallisen myötävaikutuksella, eikä se, onko lainavarat annettu velallisen käyttöön.

Arviointi muuttuu, jos lainavaroilla on hankittu jälleenmyyntiarvon omaavaa omaisuutta. Tällöin omaisuus on sivullisen varallisuuspiirissä, ja se käytetään tarvittaessa lainan takaisinmaksuun samoin kuin muu sivullisen omaisuus. Vaikka tällainen omaisuus annettaisiin velallisen käyttöön, säilyy se sivullisen varallisuuspiirissä. Tällöin teoriassa sivullinen on riskineutraali lainan takaisinmaksun kannalta, sillä hän on saanut varallisuutta lainamäärää vastaavan määrän<sup>64</sup> eikä hänellä ilman järjestelyä olisi tuota varallisuutta. Sivullinen kuitenkin kantaa riskin omaisuuden realisointiarvon laskusta. Onkin täysin mahdollista, että jäljellä olevan lainan määrä ylittää sillä hankitun omaisuuden arvon tarkasteluhetkellä. Jos tätä sivullisen omaisuutta kuitenkin käytetään velallisen velkojen maksuun UK 4:14:n tarkoittamalla tavalla, omaisuuden arvo poistuu ilman korvausta hänen varallisuuspiiristään ja hänelle jää edelleen lainan takaisinmaksuvelvollisuus.<sup>65</sup> Ulosmittaus selkeästi loukkaisi sivullisen todellista oikeutta tällaisessa tilanteessa.

Huomattava on myös, että lainanantajan oikeus lainan takaisinmaksuun on selkeä aineellinen ja taloudellinen intressi ja että oikeus on selkeästi todellinen. Lainanantaja on UK 1:3:ssä tarkoitettu sivullinen. Näin ymmärrettynä tulisi myös kysyä, tarkoittaisiko järjestelyssä mukana olevan sivullisen velvollisuus lainanhoitoon samalla, että hänen velkojilleen syntyisi syrjäyttämisen estävä todellinen oikeus. Keinotekoisia järjestelyjä syrjäytettäessä näin laaja sivulliskäsitys ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukainen tai edes mahdollinen. Sanamuodonkin mukaisesti UK 4:14:ssä on kyse väitteistä, joiden mukaan omaisuus kuuluu sivulliselle ja todelliseen oikeuteen perustuva vastaanäyttömahdollisuus on annettu järjestelyssä mukana olevalle sivulliselle.<sup>66</sup> Syrjäyttämisen estävältä aineelliselta oikeudelta edellytetään UK 4:14:n tulkinnessa ulosmittauksen estävää vaikutusta. Näiden velkojen maksunsaantioikeus ei estä ulosottoa, vaan kyse on kilpailevista velkojista.<sup>67</sup>

64. Selkeyden vuoksi tässä oletetaan, että lainamäärä vastaa omaisuuden hankintahintaa eikä lainaa käytetä muuhun kuin kyseisen omaisuuden hankintaan tai ylläpitoon.

65. Ks. samoin KKO 2007:24, korkeimman oikeuden hyväksymä hovioikeuden ratkaisu asunto-osakeyhtiön osakkeiden osalta. Samoin Jarmo Tuomisto, Ulosoton kiertämistä koskevan UL 4:9:n säännöksen soveltamiskäytäntöä I. Oikeustieto 6/2002, s. 11–15, 15.

66. Ks. myös HE 275/1998 vp, s. 14–15.

67. Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 176–177.

Todellisen oikeuden arviointi keinotekoisissa järjestelyissä etenkin omaisuuden...

Arviointi muuttuu, jos lainanantajalla onkin vakuusoikeus järjestelyomaisuuteen, sillä tällainen oikeus saa suojaa kolmansia vastaan ja estää myös ulosmittauksen. Tällöinkään ei kuitenkaan ole kysymys siitä, että vakuudenhaltijan oikeutta suojattaisiin UK 4:14.2:n mukaisena todellisena oikeutena; suoja perustuu panttivelkojan etuoikeuteen ulosottomyynnissä ja turhan ulosmittauksen kieltoon (UK 4:16, UK 5:33 ja 5:47 sekä velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetun lain, 1578/1992, 3 §).<sup>68</sup> Riippuen vakuuden kattavuudesta tällä havainnolla on keskeinen merkitys myös sivullisen aidon taloudellisen riskinkannon osalta.

Jos sivulliselle luodun rahoitusmahdollisuuden kautta hankittu omaisuus on annettu vakuudeksi sen hankkimiseksi otetun lainan takaisinmaksusta, omaisuus on tullut sivullisen varallisuuspiiriin ja sivullisella on riski lainan takaisinmaksusta. Erona on se, että lainanantajalla on etuoikeus omaisuuden esineen arvoon. Tämä etuoikeus kohdistuu esineeseen itsessään, joten se on voimassa myös UK 4:14:n syrjäyttämistilanteissa, kun omaisuutta käytetään kyseisen luottosuhteen ulkopuolisen henkilön velkojen suoritukseksi. Jos vakuuden arvo ei riitä kattamaan koko lainasummaa, sivullisella on samanlainen riski takaisinmaksusta vakuuden arvon ylittäviltä osin kuin edellä vakuudettoman lainan tapauksessa todettiin.<sup>69</sup> Sivullisen oikeutta on tällöin syytä pitää todellisena.

Jos taas vakuus on kattava, sivullisen nimissä oleva laina on lähtökohtaisesti turvattu. Silti sivullinen edelleen vastaa lainan erien maksusta. Kattavan vakuuden tilanteessa tämä riski on kuitenkin melko pieni. Sivullinen on saanut varallisuutta lainamäärää vastaavan määrän, eikä tällä ilman järjestelyä olisi tuota varallisuutta. Jos sivullinen joutuu luopumaan tuosta omaisuudesta, tämä ikään kuin palaa lähtötilanteeseen tai jopa nettoaa jäljellä olevan lainan ja vakuusesineen arvon erotuksen. Toisaalta sivullisen nettoama euromäärä voidaan sekin syrjäyttää keinotekoisena järjestelyinä, etenkin jos lainanhoitovararat ovat lähtöisin velalliselta ja ne ohjataan velallisen käyttöön. Tällöin ei ole enää sivullisen ulkopuoliselta ottamaan lainaan liittyviä todellisen oikeuden elementtejä vaikeuttamassa syrjäyttämistä.

Oma erityistilanteensa on, jos vakuusomaisuus on hankittu sivullisen nimiin eikä vakuus alun alkaen ole kattava. Kuitenkin vakuusomaisuuden arvoa nostetaan velallisen varoilla, esimerkiksi rakentamalla kiinteistölle. Tällöin vakuusomaisuus on aluksi melko vähäarvoinen mutta sen arvo nousee velallisen suoritusten myötä. Tällainen tilanne oli käsillä tapauksessa KKO 2005:97. Ratkaisussa todetaan, että kauppahinnan ja kiinteistön rakentamiseen käytettyjen varojen selvän epäsuhtan vuoksi voidaan jo kaupan solmimisen ajankohtana vallinneen tilanteen perusteella arvioida, että velkavastuun ottamisesta huoli-

68. Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 573–575, 623–625.

69. Ks. myös KKO 2005:97, kohta 28. Ks. myös KKO 2007:24. Tapauksessa velkavastuun merkitystä vähensi se, että velallinen antoi näistä veloista omavelkaisen takauksen.

matta sivullisella ei ole merkittävää riskiä joutua henkilökohtaisesti vastaamaan kauppahintavelan maksamisesta vaan että kiinteistön arvo todennäköisesti tulisi kattamaan hänen vastattavakseen ottaman velan määrän. Kiinteistön rakentamiseen oli käytetty velallisen varoja. Tästä kannasta voidaan johtaa tukea sille, että kattavan vakuuden tilanteissa sivullisen riski takaisinmaksusta on alhainen. Toisaalta on myös huomioitava, kuinka paljon vakuusarvo ylittää varsinaisen lainasumman. Tapauksessa lainasumma oli 186 000 markkaa ja rakentamiseen vakuusarvoa nostavasti oli käytetty 1 220 000 markkaa. Kyseessä oli siis huomattava ylivakuus. Mitä suurempi ylitys on kyseessä, sitä alhaisempi riski takaisinmaksuvelvollisuudesta on, ja mitä alhaisempi tuo riski on, sitä herkemmin voidaan katsoa, ettei sivullisen taloudellinen riskinkanto ole aitoa.

KKO 2005:97:n hengessä voidaan myös pohtia, voiko vastaava ylivakuustilanne syntyä myös siten, että normaalia lainanhoitoa tehdään velallisen varoilla vuosien ajan. Lopputulos on nähdäkseni samanlainen riippumatta siitä, käytetäänkö velallisen varoja vakuusomaisuuden arvonnostoon vai lainasumman alentamiseen. Vakuusomaisuuden arvon ja lainasumman välinen ero kasvaa sivullisen taloudellista riskiä vähentävällä tavalla.

Mikäli vakuuden arvo jostain syystä laskee,<sup>70</sup> sivullinen on lainanantajalle vastuussa lainan määrästä niiltä osin kuin vakuus ei riitä sitä kattamaan. Lisäksi sivullinen vastaa luotonantajalle lisävakuuden asettamisesta<sup>71</sup> ja kantaa riskin lainan maksusta vakuuden määrän ylittävältä osalta. Tämä on järjestelyyn liittyvä aito riski, joka näkemykseni mukaan on sivullisen kannettavana, vaikka vakuus olisi alun perin turvaava. Totta kai on mahdollista, että tällöinkin velallinen voi pelastaa sivullisen ja järjestelyn olemassaolon kanavoimalla sivulliselle varoja lisävakuuden mahdollistamiseksi. Mitään takeita tästä ei kuitenkaan ole.

Tapauksessa KKO 2007:24 velallinen oli myynyt oman osuutensa järjestelyomaisuudesta sivulliselle. Sivullinen oli ottanut vastattavakseen kaikki omaisuuden kohdistuvat velat. Tapauksessa velkavastuun merkitystä vähensi se, että velallinen antoi näistä veloista omavelkaisen takauksen. Kuitenkaan vastattavaksi ottamista ei pidetty näennäisenä, sillä omaisuuden realisoinnilla vastuu mahdollisesti maksamatta olevista veloista jäisi sivulliselle. Myöskään pelkästään sivullisen velan maksaminen tai omaisuuden hankkiminen sivullisen nimiin velallisen varoilla ei tarkoittanut, että kysymyksessä olisi keinotekoinen järjes-

70. Toki tätä riskiä vähentää se, että arvokkaampien omaisuuserien hankintaan myönnettävien lainojen ehtona on omaisuuden vakuuttaminen. Vakuutus ei kuitenkaan kata kuin tapaturmaiset arvonlaskut eikä esimerkiksi markkinoiden vaihtelusta johtuvaa arvonlaskua. Sivullisen oikeuden todellisuudesta puhune se, jos hänet on vakuutusopimuksessa nimetty korvaukseen oikeutetuksi. Ks. myös Lindfors 2008, s. 385. Toki on myös huomioitava, kuka maksaa vakuutuksen kustannukset.

71. Lisävakuuden asettaminen on tavanomainen luottoehto. Ks. esimerkiksi Sakari Wuolijoki, Pankkioikeus II. 3., uudistettu painos. Alma Talent 2023, s. 55.

Todellisen oikeuden arviointi keinotekoisissa järjestelyissä etenkin omaisuuden...

tely.<sup>72</sup> Näkisinkin, että taloudellisen riskin lieventäminen takauksella voi toimia keinotekoisuutta puoltavana seikkana. Samoin sivullisen velan maksamisen voidaan katsoa puoltavan tätä päätelmää osana kokonaisharkintaa, mutta se ei yksin riitä.

Edellä todetuin tavoin taloudellinen riski vakuuden arvon alentumisesta on lopulta sivullisen harteilla. Tämä on sivullisen riskin vähimmäistaso kuvatulaisissa järjestelyissä. Nähdäkseni jo tämä riski tarkoittaa, että sivullisella on aito taloudellinen intressi omaisuuteen. Tämän intressin tasokin voi vaihdella huomattavasti riippuen vakuusomaisuuden luonteesta ja sijainnista. Espoossa sijaitseva hyvin huollettu omakotitalo säilyttänee arvonsa paremmin kuin maatila muuttotappiokunnassa. Toisaalta yleisen markkinakehityksen aiheuttamaa hintavaihtelua ei voi täysin ennakoita. Sivullisen aidon taloudellisen intressin arvioinnissa voitaneen huomioida järkevästi ennakoitavissa olevat seikat.

Näkinsin, että pelkästään edellä mainittu vähimmäistason mukainen sivullisen taloudellinen intressi ei yksin riitä estämään keinotekoisien järjestelyjen syrjäyttämistä, mikäli syrjäyttämistä puoltavat seikat ovat erityisen vahvoja. Jos puhutussa järjestelyssä riski arvonalaskusta, lisävakuuden asettamisvelvollisuudesta ja lainan takaisinmaksusta omin varoin on alhainen, voidaan tulkita, ettei sivullisen oikeus ole todellinen.

### 3.4. Useampi toisistaan riippuvainen keinotekoinen järjestely

Käytetty järjestely saattaa olla myös sellainen, että keinotekoisuutta on monessa kerroksessa tai järjestelyt vaikuttavat toisiinsa. Sivullisen rahoitusmahdollisuutta luotaessa tämä on usein jopa välttämätöntä, sillä ulosottovelallisen mahdollisuudet kanavoida sivulliselle tuloja tai varallisuutta ovat muutoin rajalliset.

Nimenomaisesti sivullisen rahoitusmahdollisuuden luomisen kontekstissa kerroksellisia keinotekoisia järjestelyjä arvioitiin eräässä hovioikeuden ratkaisussa<sup>73</sup>. Siinä oli kyse järjestelystä, jossa sivullisen nimiin oli hankittu asunto, jossa tämä asui yhdessä velallisen kanssa. Sivullisen nimiin oli myös merkitty yritys, jonka toiminta perustui velallisen panokseen. Yrityksestä maksettiin sivulliselle palkkaa ja tämän palkan avulla on paitsi hoidettu lainaa myös ylipäättään kyetty saamaan kyseinen laina asunnon hankintaan. Asuntolainan käsiraha on saatu lainana velallisen isältä, joka on tietävästi saanut suorituksia samaiselta yritykseltä. Lainanhoitotilitä oli maksettu velallisen isälle suoritus pian omaisuuden hankinnan jälkeen. Asunnon omistuksen keinotekoisuutta arvioitaessa

72. Ks. hovioikeuden perustelut ratkaisussa asunto-osaakeyhtiön osakkeiden osalta. Korkein oikeus hyväksyi hovioikeuden ratkaisun.

73. Turun hovioikeus, asia U 21/316, tuomio 30.3.2022.

voidaan ottaa huomioon se, että yrityksen omistuksen keinotekoisuus on syrjäytetty, ja katsoa yrityksestä tulleet varat velalliselta tullee varoiksi.<sup>74</sup>

Kerroksellisuus on ollut esillä myös korkeimmassa oikeudessa. Tapauksessa KKO 2004:96 pohdittiin keinotekoisuutta kahdessa kerroksessa: 1) onko velallisten lasten nimissä olevaa osakeyhtiön omistusta pidettävä keinotekoisena järjestelynä, ja 2) jos näin on, onko yhtiön nimissä oleva kiinteistö ulosmittausta silmällä pitäen luettava puolisoiden eikä heidän yhtiönsä omaisuudeksi. Tässä siis arvioitiin ensin, ovatko osakeyhtiön omistavat lapset aitoja sivullisia vai tulisiko velalliset katsoa osakkeiden omistajaksi. Mikäli velalliset katsottaisiin omistajiksi, arvioitaisiin seuraavaksi yhtiön asemaa aitona sivullisena suhteessa velallisiin aiemman syrjäyttämisen pohjalta. Toisaalta korkein oikeus katsoi, että keinotekoisuutta voidaan arvioida myös kokonaisjärjestelynä ilman yhtiön osakkeiden omistuksen syrjäyttämistä.<sup>75</sup>

Välikäsien määrälle ei tässäkään arvioinnissa pitäisi antaa merkitystä, vaan tärkeämpää on selvittää, kenen varoista siirroissa on kyse. Jos järjestelyn toimenpiteketjun aiempi lenkki on syrjäytetty keinotekoisena järjestelynä, voidaan näitä toimenpiteitä arvioida velallisen toimenpiteinä myös myöhempien lenkkien keinotekoisuutta arvioitaessa. Ketjun kaikkien lenkkien keinotekoisuutta voidaan tarkastella myös kerralla, jolloin myöhempien lenkkien syrjäyttäminen riippuu siitä, onnistutaanko aiemman lenkin osalta näyttämään keinotekoisuus.

Hallituksen esityksessä on maininta, jonka mukaan kaikkia tehtyjä välivaiheita ei edellytetä selvitetävän.<sup>76</sup> Näkisin kuitenkin, että esitöiden kantaa värittää niissä muutoinkin omaksuttu lähtökohta velallisen nimistä sivullisen nimiin siirretystä omaisuudesta. Lausumassa on kyse yksittäisen järjestelyn keinotekoisuudesta eikä tällä tavoin kerroksellisesta järjestelystä. Lausuma voidaan myös nähdä eri prosessivaiheeseen, ulosottomiehen tekemään syrjäyttämispäätökseen, liittyvänä seikkana. Mutta sivullisen pyrkiessä puolustautumaan osoittamalla todellisen oikeutensa olemassaolon kerroksellisen järjestelyn välivaiheet tulevat eri tavalla merkityksellisiksi – ainakin mikäli sivullinen vetoaa siihen, että jokin välivaihe osoittaisi todellista oikeutta.

Kerroksellisten järjestelyjen osalta herää vielä kysymys aiemman syrjäyttämispäätöksen oikeusvoimasta. Keinotekoisien järjestelyjen syrjäyttämällä ei ole aineellisoikeudellista oikeusvaikutusta,<sup>77</sup> toisin sanoen järjestelyn taustalla

74. Joskin tällöin on vielä huomattava, syrjäytetäänkö yrityksen varallisuuden erillisyyden kokonaisuudessaan (yrityksen varallisuus katsotaan velallisen varallisuudeksi) vai ainoastaan osakkeiden omistukseen liittyvä keinotekoisuus (velallinen katsotaan osakkeiden omistajaksi). Tästä ns. yleissamastuksen erosta syrjäyttämiseen ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 170–172.

75. KKO 2004:96, kohdat 12 ja 13. Ks. myös KKO 2020:82, kohta 16.

76. HE 275/1998 vp, s. 14. Ks. myös Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 160, 179 sekä Lindfors 2008, s. 324.

77. Ks. KKO 2009:34; Turun hovioikeus, asia S 15/1470, tuomio 12.10.2016; Linna 1999, s. 342; Kukkonen 2011, s. 271 ja Kärki 2022, s. 984.

Todellisen oikeuden arviointi keinotekoisissa järjestelyissä etenkin omaisuuden...

olevat oikeustoimet jäävät aineellisoikeudellisesti päteviksi. Ulosottomiehen päätökset ja ulosottovalitusasioissa annetut tuomioistuinratkaisut eivät saa oikeusvoimavaikutusta muissa ulosottoasioissa. Vaikutus syntyy siis vain siinä ulosottoasiassa, jossa ratkaisu on annettu (UK 3:31.2). Aiemman syrjäyttämisen ottamisen myöhemmän syrjäyttämisen pohjaksi ei pitäisi muodostua ongelmalliseksi samassa ulosottoasiassa, jolloin päätös on sitova ja se voidaan ottaa arvioinnin pohjaksi.

Sen sijaan toisessa ulosottoasiassa ratkaisulla ei ole oikeusvoimavaikutusta. Merkitystä ei ole sillä, onko kyse samoista henkilöistä ja valituksen perusteista.<sup>78</sup> Kuitenkin on korkea kynnyks ratkaista asia toisin kuin aikaisemmassa asiassa, etenkin jos siitä on olemassa ulosottovalitusasiassa annettu tuomioistuinratkaisu. Aiemmalla ratkaisulla on vähintään todistusvaikutus.<sup>79</sup> Toisaalta jos kyse on identtisestä muutoksenhakuasiasta, oikeusvoimavaikutus ulottuu myös uuteen ulosottoasiaan.<sup>80</sup> Aiempi (lainvoimainen) syrjäyttämispäätös voidaan huomioida (erittäin vahvana) näyttönä keinotekoisuudesta harkittaessa järjestelyn syrjäyttämistä uudessa asiassa, joko itsenäisesti tai osana kerroksellista järjestelyä.

### 3.5. Lainanantaja osana keinotekoista järjestelyä

Usein järjestelyjä luovat toimijat eivät kanavoi varoja suoraan järjestelyyn siten, että sivullinen voisi ottaa lainaa riippumattomalta kolmannelta. Rahoitus järjestetään esimerkiksi niin, että ulosottovelallinen, sivullinen ja lainanmyöntäjä ovat mukana järjestelyssä. Velallinen sopii lainanmyöntäjän kanssa sivullisen rahoittamisesta. Velan ehdot muokataan näyttämään markkinaehtoisilta, mutta niissä ei huomioida sivullisvelallisen lainoittamisen tavanomaista korkeampaa riskitasoa. Toisin sanoen lainaehdot vastaavat markkinaehtoista lainaa mutta eivät sisällä riskipremiota, jonka aidosti markkinaehtoinen toimija laskuttaisi. Velkoja lainanmyöntäjä rahoittaa luotonannon omista varoistaan. Tällaiseen järjestelyyn ryhtyminen sisältää siksi lainanmyöntäjälle suuriakin riskejä luototappioista. Tämän vuoksi ulosottovelallinen ja lainanmyöntäjä sopivat keskenään riskiposition korvaamisesta myöhemmin, kun ulosoton uhka on vältetty – yleensä noin viiden vuoden kuluttua, kun ulosottovelallisen verovelat ovat vanhentuneet. Välttämättä riskipremion korvaaminenkaan ei tapahdu suoraan ulosottovelallisen varoista, vaan järjestelyyn saatetaan tuoda mukaan vielä yksi

78. Ks. KKO 2003:132 ja KKO 2004:93. Ks. myös Linna – Kärki 2025, s. 411–412.

79. Ks. KKO 2015:35, kohta 29.

80. Ks. identtisyydestä Annina Wahlbeck, Ulosottovalitusprosessin edellytykset. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2022, s. 145–146.

tai useampi henkilö lisää. Keskeistä on kuitenkin, että lainanmyöntäjälle järjestetään jotain kautta korvaus riskipositioista tai muu tuotto lainan myöntämisestä.<sup>81</sup>

Näissä tilanteissa keinotekoisien järjestelyjen syrjäyttäminen muodostuu asetetta vaikeammaksi. Kyse on siitä, ettei sivullisella olisi mahdollisuutta saada lainaa myönnettyillä ehdoilla ilman, että ulosottovelallinen on mukana järjestelyssä. Järjestelyyn ei kuitenkaan kanavoida velallisen varoja aktiivisesti järjestelyn voimassa ollessa. Sen sijaan velallisen varat liittyvät järjestelyyn lähinnä siten, että luotonmyöntäjälle luvattu kompensatio luo velalliselle maksuvelvollisuuden myöhemmin. Ongelma nousee ulosoton vireilläolon kestosta, sillä vain ne varat, jotka ulosottovelallinen omistaa tai saa ulosoton ollessa vireillä, voidaan ulosmitata. Jos järjestelyyn on ohjattu sellaisia varoja, jotka eivät muutoinkaan tulisi velallisen varallisuuspiiriin ulosoton aikana, velkojille ei ole edes aiheutettu vahinkoa.

Lisäksi lainanmyöntäjän ja ulosottovelallisen rahoitusjärjestelyä on arvioitava kokonaisuutena. Lainanmyöntäjän kokonaiskompensaatio muodostuu lainaehdojen mukaisista suorituksista ja velallisen myöhemmin maksamista eristä. Vaikka lainan ehdot on ulosoton keston aikana järjestely siten, että sivullinen saa markkinaehtoista edullisempaa rahoitusta, tämä menetys kompensoidaan myöhemmin, jolloin kokonaiskompensaatio lähenee tai vastaa markkinaehtoista. Ero markkinaehtoiseen lainaan saattaa jäädä, mutta tämä riippuu siitä, millaisista kompensatiotasoista ulosottovelallinen ja lainanmyöntäjä sopivat.

Sivullinen ei ehkä olisi saanut rahoitusta ilman ulosottovelallisen myötävaikutusta, mutta myötävaikutus on hoidettu siten, ettei siinä ole kyse velkojen kustannuksella tapahtuvasta hyötymisestä tai varojen siirtämisestä velkojen ulottumattomiin. Huomattavaa on myös se, että lainanmyöntäjä ottaa tässä järjestelyssä riskin siitä, ettei ulosottovelallinen vapaudukaan ulosotosta suunnitellussa aikataulussa. Tällöin luvattu kompensatiokin jää joko maksamatta tai sen maksaminen muodostaisi riskin keinotekoisien järjestelyjen syrjäyttämisestä, velallisen rikoksen tunnusmerkistön täyttymisestä tai takaisinsaannista. Näiden seikkojen valossa katsoisin, ettei järjestelyä voi syrjäyttää keinotekoisena, mikäli sivullinen rahoittaa lainanmaksun omilla varoillaan.

Syrjäyttäminen ei vaikuta mahdolliselta, vaikka markkinaehtoisesta tasosta poikettaisiinkin. Oikeuskäytännössä markkinaehtoisesta vuokratasosta poikkeaminen on tulkittu keinotekoisuutta puoltavaksi seikaksi.<sup>82</sup> Tosin ratkaisussa oli kyse alhaisen vastikkeen perusteeksi esitettyjen syiden uskottavuuden arvioinnista osana kokonaisharkintaa. Vastaava tulkinta on vaivatta ulotettavissa myös

81. Pohjautuu KHT Eelis Paukun yleisluontoisiin havaintoihin. Paukku on kerännyt tutkimustaan varten aineistoa rikosperusteisista erityistarkastuksista sekä velallisten rikoksia koskevasta oikeuskäytännöstä ajanjaksolta 6/2024–10/2024 (Eelis Paukku, Törkeän velallisen epärehellisyden rangaistuksen mittaamisesta oikeuskäytännössä. Edilex 4/2024).

82. KKO 2006:45, kohta 19 ja siinä viitattut hovioikeuden perustelut.

Todellisen oikeuden arviointi keinotekoisissa järjestelyissä etenkin omaisuuden...

luottosuhteisiin, sillä onhan niissä kyse eräänlaisesta vuokrasuhteesta eli rahan käyttöoikeuden vastikkeellisesta luovuttamisesta yleensä määrääjäksi. Ero tässä käsiteltyyn tilanteeseen tulee kuitenkin siitä, että kyseisen ratkaisun taustalla olleessa tapahtumainkulussa oli kyse vain sivullisen ja velallisen välisestä suhteesta eikä järjestelyssä ollut mukana kolmatta tahoa. Markkinaehtoisesta tasosta poikkeaminen on nähdäkseni omiaan herättämään epäilyksiä keinotekoisuudesta myös kolmannen myöntäessä lainan. Mutta kun kyse on järjestelyn ulkopuolisen henkilön omista varoistaan myöntämästä lainasta, ei se itsessään voi puoltaa keinotekoisuutta.<sup>83</sup>

Toki on huomattava, että keinotekoisien järjestelyjen syrjäyttämistä voidaan hyödyntää myös näissä järjestelyissä, mikäli järjestely on hoidettu edes hieman toisin. Ensinnäkin mikäli ulosottovelallinen maksaa lainanmyöntäjälle kompensointiä ennen ulosoton päättymistä, tulee hän ohjanneeksi tulojaan järjestelyyn. Tämä voidaan tulkita sivullisen omaisuuden rahoittamiseksi, jolloin jopa sivullisen nimissä oleva omaisuus voidaan ulosmitata UK 4:14:n perusteella muun näytön ollessa vahva. Toisekseen on tutkittava, mistä lainanmyöntäjä on saanut varat sivullisen rahoittamiseen. Toisin sanoen kyseessä on keinotekoinen järjestely, jos lainanmyöntäjän varat rahoittamiseen ovat tulleet velalliselta. Samaan aikaan on huomioitava, millä varoilla sivullinen hoitaa hänelle myönnettyä lainaa. Jos lainanhoitovarat tulevat velalliselta jonkin välikäden kautta, voidaan nämä varat tulkita järjestelyyn ohjatuksi tuloksi tai sivulliselle annetuksi lahjaksi. Näille järjestelyille on myös tyypillistä, että ulosottovelallisen ja sivullisen välillä on sovittu sivullisen nimiin järjestellyn omaisuuden, usein liiketoimintakokonaisuuden, siirtämisestä takaisin velalliselle, kun tämä ei enää ole ulosottoerinnän kohteena. Ehto toimii jo perinteisesti vahvana indisiona keinotekoisuudesta.<sup>84</sup> Siten myös tällainen ulkopuolisen lainanmyöntäjän kautta järjestetty rahoitus ei kokonaisharkinnassa nähdäkseni estä järjestelyn syrjäyttämistä keinotekoisena.

#### 4. Lopuksi

Tässä kirjoituksessa tarkastelin aluksi, mitä sivullisen todellinen oikeus UK 4:14:n tulkinnassa tarkoittaa. Mikäli sivullisella on aineellinen tai taloudellinen intressi järjestelyomaisuuteen, hänen oikeutensa on lähtökohtaisesti todellinen. Lisäksi suuri merkitys on sivullisen itsenäisyydellä, joka määritellään enimmäkseen omaisuuden kohdistuvan määräämisvallan kautta. Analyysin pohjalta vaikuttaakin siltä, että sivullisen todellinen oikeus osoitetaan vastaanäytöllä UK 4:14.1:n

83. Ks. Kärki 2022, s. 993–994.

84. Ks. HE 275/1998 vp, s. 14.

1 kohdan mukaisille seikoille, toisin sanoen keinotekoisuuden objektiivisille tunnusmerkistötekijöille. Sivullisen todellinen oikeuskin on siksi määriteltävä keinotekoisuuden vastakohtana.

Tämän jälkeen tarkastelin todellista oikeutta järjestelyomaisuuden rahoituksen näkökulmasta. Analyysissa totesin, että velallisen toteuttama rahoitus on vahva merkki keinotekoisuudesta ja sivullisen rahoitus sivullisen oikeuden todellisuudesta. Sen sijaan rahoitusmahdollisuus nähtiin kyseenalaisempana osoituksena sivullisen oikeuden todellisuudesta, sillä rahoitusmahdollisuus on saatettu luoda osana keinotekoista järjestelyä, joko kanavoimalla varoja suoraan velalliselta sivulliselle tai toista keinotekoista järjestelyä hyväksikäyttäen. Lisäksi totesin kriittiseen sävyyn, että loogisempaa olisi asettaa näyttötaakka järjestelyomaisuuden rahoituksesta sivulliselle, mutta nykyisen oikeuskäytännön valossa tämä ei ole mahdollista.

Järjestelyomaisuuden rahoitukseen lainavaroilla liittyy vahvasti kriteeri siitä, onko sivullisen taloudellinen riskinkanto aitoa. Totesin, että arvioinnissa on huomioitava ainakin se, 1) onko lainavaroilla hankittu omaisuutta, 2) onko lainavaroilla hankittu omaisuus vakuutena lainasta, 3) onko vakuus kattava, 4) onko lainavarat tai sillä hankittu omaisuus annettu velallisen käyttöön UK 4:14.1:n 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla ja 5) hoidetaanko lainan takaisinmaksua velalliselta peräisin olevilla varoilla. Analyysin tulos oli se, että valtaosassa tilanteita sivullisella on aito taloudellinen riski lainan takaisinmaksusta mutta riippuen tapauksen olosuhteista tämä riski ei välttämättä ole niin vahva osoitus todellisesta oikeudesta, että se estäisi kokonaisharkinnassa järjestelyn syrjäyttämisen.

Viimein otin kantaa tilanteisiin, joissa lainanantaja toimii yhteistyössä velallisen ja sivullisen kanssa siten, että sivulliselle järjestetään lainarahoitusta markkinaehtoisesti; osa lainanantajan kompensaaatiosta järjestetään velalliselta ulosoton asiakkuuden päätyttyä. Näissä järjestelyissä keinotekoisten järjestelyjen syrjäyttämisen tulkinnalliset rajat alkavat tulla vastaan ja syrjäyttäminen edellyttäisi hyvin vahvoja keinotekoisuutta puoltavia seikkoja.

## Assessment of the actual right in artificial arrangements, particularly from the point of view of asset financing

ANSSI KÄRKI, LL.D., University Lecturer, University of Lapland; Docent, University of Helsinki

The article examines the interpretation of a third party's genuine right when attaching property despite artificial third-party ownership arrangements under Chapter 4, Section 14 of the Enforcement Act (705/2007). Theoretically, the term genuine right refers to the material or financial interest of an independent third party. Based on the analysis, it is concluded that the actual right of a third party is demonstrated by counter-evidence to the objective criteria of artificiality. The actual right of a third party must therefore also be defined as the opposite of artificiality.

Subsequently, the actual right is discussed in more detail from the point of view of the financing of the asset to be attached. Financing carried out by the debtor is a strong sign of artificiality, and third-party financing is a strong sign of the genuine nature of third-party rights. The case law has also emphasised the possibility of financing by a third party as an indicator of their right being genuine. This view can be reasonably criticised, as the financing opportunity may have been created as part of an artificial arrangement, either by channelling funds directly from the debtor to a third party or by exploiting another artificial arrangement. An interesting example of a special situation is when a third party has financed the acquisition of assets with a loan which they would not have received without the assistance of the debtor. Even in this case, the arrangement does not necessarily prevent attachment, in which case the assessment must take into account at least: 1) whether assets have been acquired with the loan funds, 2) whether the assets acquired using the loan have been pledged as collateral for the loan, 3) whether the collateral is comprehensive, 4) whether the loan capital or the assets acquired with it have been made available to the debtor, and 5) whether the repayment of the loan is handled using funds originating from the debtor. In most situations, the third party has a financial risk of repaying the loan, but depending on the circumstances of each case, this risk may not be such a strong indication of the actual right that it would prevent the property from being attached.