



**TURUN  
YLIOPISTO**  
Oikeustieteellinen  
tiedekunta

## **Tavallisten velkojen vähimmäiskertymä**

Velallisen omistusasunto ja vakuudettomien velkojen asema yksityishenkilön  
velkajärjestelyssä

Prosessioikeuden eurooppalaistuminen  
OTM-tutkielma

Laatija:  
Matti Yli-Sarja

29.3.2026

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu  
Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

OTM-tutkielma

**Oppiaine:** Prosessioikeuden eurooppalaistuminen

**Tekijä:** Matti Yli-Sarja

**Otsikko:** Tavallisten velkojen vähimmäiskertymä – Velallisen omistusasunto ja vakuudettomien velkojen asema yksityishenkilön velkajärjestelyssä

**Ohjaaja:** Tuomas Hupli

**Sivumäärä:** 89 sivua

**Päivämäärä:** 29.3.2026

Tavallisten velkojen vähimmäiskertymällä on yksityishenkilön velkajärjestelyä koskevassa maksukyvyttömyysmenettelyssä merkittävä vaikutus vakuudettomien, eli tavallisten velkojen asemaan silloin, kun velallisella on omistusasunto. Tavallisten velkojen vähimmäiskertymä näyttäytyy jo käsitteenä melko vaikeaselkoisena, eikä sen varsinainen sisältö ja vaikuttavuus välttämättä avaudu pelkästään sitä koskevan lain säännökseen perehtymällä. Tavallisten velkojen vähimmäiskertymän tarkoituksen ja merkityksen selvittämiseksi on tunnistettava sitä koskeva sääntelykokonaisuus, jonka sisäistämiseksi on välttämätöntä saada tietoa lainvalmisteluasiakirjoista sekä oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa lausutuista kannanotoista.

Tutkielman tavoitteena on kuvata niitä tavallisten velkojen vähimmäiskertymän määrittämiseksi tarpeellisia osatekijöitä, jotka sitä koskevan laskelman tekemiseksi on otettava huomioon. Tutkielman tarkoitus ei kuitenkaan tyhjene vähimmäiskertymälaskelman määrittämiseen tähtäävien keinojen tunnistamiseen ja kuvaamiseen, vaan tarkoituksena on ennen muuta esittää perusteltuja tulkintakannanottoja ja -suosituksia siitä, miten monin kohdin tulkinnanvarainen ja jopa ristiriitainen sääntelykokonaisuus voisi mahdollisimman pitkälle toteuttaa lainsäädännön tavoitteita sekä edistää velallisten ja velkojen yhdenvertaista kohtelua. Tutkielman varsinainen pääaihe huomioon ottaen on katsottu perustelluksi käsitellä samassa myös pääpiirtein tavallisten velkojen keskinäistä asemaa.

Tutkielman pääasiallinen metodi on lainoppi, pyrkien todetusti tulkitsemaan voimassa olevaa oikeutta sekä tarjoamaan kannanottoja ja suosituksia sen tulkitsemiseksi, sekä systematisoimaan tutkimusaihetta ympäröivän oikeudellisen aineksen eheäksi ja tiiviiksi kokonaisuudeksi. Tutkielmassa tehdään myös voimassa olevan oikeuden kehittämiseen tähtäviä ehdotuksia *de lege ferenda*. Sekä tulkintatehtävän että kehitysehdotusten taustavaikuttimena on osittain myös kirjoittajan omaan käytännön kokemukseen perustuvat taustatiedot.

Keskeisinä tutkimustuloksina on päädytty toteamaan tavallisten velkojen vähimmäiskertymän määrittämistä ja velkojen järjestelemiseksi välttämättömän maksuohjelman kestoa koskevien säännösten keskinäinen ristiriitaisuus, mikä vaikeuttaa niiden yhteensovittamista. Lisäksi keskeisenä havaintona on, että velallisen omistusasunto saattaa joissain tilanteissa johtaa samankaltaisissa asemassa olevien velallisten epäyhdenvertaiseen kohteluun. Tutkielmassa tehdään myös konkreettisia ehdotuksia näiden epäkohtien poistamiseksi. Niin ikään sivutaan velan vanhentumista koskevasta sääntelystä johtuvia ongelmia suhteessa velkojen tasapuoliseen kohteluun velkajärjestelyssä.

**Avainsanat:** velkajärjestely, maksukyvyttömyys, ylivelkaisuus, vähimmäiskertymä, asumisen suoja, omistusasunto, tavallinen velka, vakuudeton velka, vakuusvelka, velan vanhentuminen

## Sisällys

<b>Tavallisten velkojen vähimmäiskertymä .....</b>	<b>I</b>
<b>Lähteet.....</b>	<b>V</b>
<b>Lyhenteet.....</b>	<b>XVII</b>
<b>1 Johdanto.....</b>	<b>1</b>
1.1 Kysymyksenasettelu.....	1
1.2 Teoreettinen viitekehys ja metodi.....	6
1.3 Tutkimusaineisto ja rajaukset .....	11
<b>2 Tavallisten velkojen keskinäinen asema.....</b>	<b>13</b>
2.1 Tasapuolisen kohtelun periaate.....	13
2.2 Etuoikeutetut velat .....	14
2.3 Maksuohjelman jatkaminen yksityisvelkojan hyväksi.....	16
2.4 Viimesijaiset velat .....	17
2.5 Maksujen jaksottaminen ja vähäiset jako-osuudet.....	18
2.6 Velan vanhentuminen velkajärjestelyssä .....	20
<b>3 Omistusasunto velkajärjestelyssä .....</b>	<b>26</b>
3.1 Asunto varallisuusarvoisena omaisuutena.....	26
3.2 Perusturvaan kuuluva ja kuulumaton omaisuus .....	27
3.3 Omistusasunnon määritelmä .....	29
3.4 Asumistarkoitus ja asunnon vakituisuus .....	30
3.5 Asunnon omistaminen.....	31
3.5.1 Omistusosuus .....	31
3.5.2 Omistajana muu henkilö tai kuolinpesä .....	33
<b>4 Tavallisten velkojen vähimmäiskertymä .....</b>	<b>37</b>
4.1 Vähimmäiskertymän tavoite ja sisältö.....	37
4.2 Asunnon ylijäämäarvo .....	41
4.2.1 Asunnon arvo osana vähimmäiskertymää .....	41
4.2.2 Asunnon todennäköinen myyntihinta ja rahaksimuuttokustannukset.....	42
4.2.3 Velat, joista asunto on vakuutena.....	45

4.2.4	Asumissuojaosuus.....	47
<b>4.3</b>	<b>Hypoteettinen maksuvarakertymä .....</b>	<b>51</b>
4.3.1	Maksuvara osana vähimmäiskertymää .....	51
4.3.2	Laskentajakson pituus .....	53
4.3.3	Omistusasunnosta luopuminen .....	54
4.3.4	Realisointituloksen kohdentaminen .....	55
4.3.5	Realisointituloksen vaikutus maksuvelvollisuuteen .....	57
4.3.6	Realisointituloksen vaikutus maksuohjelman keston ja lisäsuorituksiin .....	61
4.3.7	Asunnosta luopumisen ja säilyttämisen kannattavuudesta .....	63
4.3.8	Velkajärjestelyn yleinen este ja vähimmäiskertymä .....	66
4.3.9	Asumismuodon neutralisaatiovaikutus yleiseen esteeseen .....	67
<b>4.4</b>	<b>Vertailuasunto .....</b>	<b>69</b>
4.4.1	Asumismuoto .....	69
4.4.2	Asumismenot .....	70
4.4.3	Asumissuojaosuuden tuotto .....	71
4.4.4	Asumistuki .....	72
4.4.5	Asumismuodosta riippuvat tulot.....	75
4.4.6	Työmatkat .....	76
4.4.7	Päätulolähde, muut menot ja muut vakuusvelat.....	77
<b>4.5</b>	<b>Vähimmäiskertymän muita vaikutuksia.....</b>	<b>78</b>
4.5.1	Vähimmäiskertymälaskelman ajallinen kohdentuminen .....	78
4.5.2	Maksuohjelman muuttaminen.....	79
4.5.3	Lisäsuoritusvelvollisuus .....	80
4.5.4	Velan vanhentuminen .....	82
<b>5</b>	<b>Yhteenveto.....</b>	<b>83</b>
<b>5.1</b>	<b>Kohti toimivampaa sääntelyä.....</b>	<b>83</b>
<b>5.2</b>	<b>Vähimmäiskertymälaskelma <i>de lege ferenda</i>.....</b>	<b>84</b>
5.2.1	Hypoteettinen maksuvarakertymä .....	84
5.2.2	Laskentajakso ja omistusasunnosta luopuminen .....	84
5.2.3	Yleinen este ja painavat syyt vähimmäiskertymälaskelmassa .....	86
<b>5.3</b>	<b>Vanhentumissääntely velkajärjestelyssä <i>de lege ferenda</i>.....</b>	<b>87</b>

## Lähteet

### Kirjallisuus

- Aarnio, Aulis, Laki, teko ja tavoite – Tutkimus tavoitteellisuudesta lain tulkinnassa ja sen soveltamisessa. Lainopillisen ylioppilastiedekunnan kustannustoimikunta 1975.
- Aarnio, Aulis, Mitä lainoppi on? Kustannusosakeyhtiö Tammi 1978.
- Aarnio, Aulis, Laintulkinnan teoria: Yleisen oikeustieteen oppikirja. WSOY 1989.
- Calu, Monica, Steps towards Harmonising and Improving Consumer Insolvency Rules in the European Union (2022) 29 Lex ET Scientia Int'l J 7, s. 7–18. (<https://heinonline.org/HOL/Page?handle=hein.journals/lexetsc29&id=149>, Luettu 29.10.2025).
- Cespedes, Jacelly – Parra, Carlos – Sialm, Clemens, The Effect of Principal Reduction on Household Distress: Evidence from Mortgage Cramdown, *The Review of Financial Studies*, Volume 39, Issue 2, February 2026, s. 518–561. (<https://doi.org/10.1093/rfs/hhaf104>, Luettu 20.2.2026).
- Fézer, Tamás – Zoványi, Nikolett, Consumer Bankruptcy Regimes In Europe. [2023] 5 (1) *Prophetic Law Review* 42, s. 42–60. (<https://doi.org/10.20885/PLR.vol5.iss1.art3>, Luettu 14.3.2026).
- Helin, Markku, Lainoppi ja metafysiikka – Tutkimus skandinaavisen oikeusrealismin tieteenkuvasta ja sen vaikutuksesta Suomen siviilioikeuden tutkimuksessa vuosina 1920–1960. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1988.
- Helin, Markku, Kieli oikeustodellisuuden rakentajana. *Lakimies* 6–7/1998, s. 1027–1036.
- Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsingin yliopisto – Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17 2011.
- Hupli, Tuomas, Täytäntöönpanointressi yrityssaneerauksessa – Insolvenssioikeudellinen tutkimus saneerausvelkojan oikeusaseman perusteista. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2004.
- Häyhä, Juha, Johdanto, s. 15–34 teoksessa Häyhä, Juha (toim.), *Minun metodini*. Werner Söderström Lakitieto Oy 1997.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum Media Oy 2010.

- Kangas, Urpo, Minun metodini, s. 90–109 teoksessa Häyhä, Juha (toim.), Minun metodini. Werner Söderström Lakitieto Oy 1997.
- Kangas, Urpo, Perhevarallisuus-oikeus. 3., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2018.
- Karhu, Juha, Oikeudellinen kokemus oikeuslähteenä. Lakimies 7–8/2019, s. 1068–1075.
- Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva, Esineoikeus – Esineet ja omaisuus, s. 745–774 teoksessa Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika, Varallisuus-oikeus. Toinen, uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012. (Kartio – Tammi-Salminen 2012a)
- Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva, Esineoikeus – Hallinta, s. 785–799 teoksessa Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika, Varallisuus-oikeus. Toinen, uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012. (Kartio – Tammi-Salminen 2012b)
- Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva, Esineoikeus – Lähtökohdat, s. 719–744 teoksessa Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika, Varallisuus-oikeus. Toinen, uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012. (Kartio – Tammi-Salminen 2012c)
- Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva, Esineoikeus – Omistusoikeus, s. 801–823 teoksessa Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika, Varallisuus-oikeus. Toinen, uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012. (Kartio – Tammi-Salminen 2012d)
- Keinänen, Anssi – Väättänen, Ulla, Empiirinen oikeustutkimus – Mitä ja milloin?, s. 246–271 teoksessa Miettinen, Tarmo (toim.), Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Edilex Kirjat – Edita Publishing Oy 2016.  
(<https://www.edilex.fi/kirjat/16170>, Luettu 6.10.2025).
- Kolehmainen, Antti, Oikeustieteellisen opinnäytteen teoreettis-metodisia näkökulmia, s. 105–134 teoksessa Miettinen, Tarmo (toim.), Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja

- arvostelusta. Edilex Kirjat – Edita Publishing Oy 2016.  
(<https://www.edilex.fi/kirjat/16170>, Luettu 6.10.2025).
- Koskelo, Pauliine – Lehtimäki, Liisa, Yksityishenkilön velkajärjestely. Toinen, uudistettu painos. Kauppakaari Oy – Lakimiesliiton Kustannus 1997.
- Koulu, Risto, Johdatus insolvenssioikeuteen, s. 35–96 teoksessa Koulu, Risto – Lindfors, Heidi – Niemi, Johanna, Insolvenssioikeus. 4., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2017.
- Koulu, Risto, "Se on vain prosessia" – prosessioikeuden tutkimuksen pitkä aalto: lainopista konfliktinhallintaan. University of Helsinki Conflict Management Institute 2023.
- Koulu, Risto – Niemi-Kiesiläinen, Johanna, Kohti uutta insolvenssioikeutta. Lakimies 8/1996, s. 1147–1151.
- Koulu, Risto – Niemi-Kiesiläinen, Johanna, Velkajärjestelyn ja saneerauksen pääpiirteet. Kauppakaari Oyj 1999.
- Kuuliala, Matti, Hakemuslainkäytön alasta yleisissä tuomioistuimissa. Lakimies 4/2004, s. 639–663.
- Leskinen, Minni, *De lege ferenda* -tutkimuksesta metodina ja tieteenä. Lakimies 7–8/2022, s. 1158–1185.
- Letto-Vanamo, Pia, Hyvää oikeustiedettä – myös tulevaisuudessa. Lakimies 7–8/2017, s. 1141–1144.
- Lindfors, Heidi, Ulosotto-oikeus - Johdanto, s. 423–458 teoksessa Koulu, Risto – Lindfors, Heidi – Niemi, Johanna, Insolvenssioikeus. 4., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2017. (Lindfors 2017a)
- Lindfors, Heidi, Ulosotto-oikeus - Ulosottooperusteet, s. 459–476 teoksessa Koulu, Risto – Lindfors, Heidi – Niemi, Johanna, Insolvenssioikeus. 4., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2017. (Lindfors 2017b)
- Linna, Tuula, Saatavan lopullinen vanhentuminen, takaus ja velkajärjestely. Lakimies 5/2007, s. 663–678.
- Linna, Tuula, Velkajärjestelyn kesto ja rehabilitaatio. Lakimies 4/2011, s. 666–689.
- Linna, Tuula, Consumer Insolvency: The Linkage Between the Fresh Start, Collective Proceedings, and the Access to Debt Adjustment (2015) 38 J Consumer Pol'y 357, s. 357–374.  
(<https://heinonline.org/HOL/Page?handle=hein.journals/jrnrcpy38&id=357>, Luettu 28.10.2025).

- Linna, Tuula, Prosessioikeuden oppikirja. 2., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2019.
- Linna, Tuula, Hakemustalainkäyttö – hakemustalainkäyttäjien käsittely käräjäoikeuksissa. 2., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2022.
- Linna, Tuula – Leppänen, Tatu – Kärki, Anssi, Ulosotto-oikeus I – Ulosottomenettely. 3., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2022.
- Linna, Tuula – Saarnilehto, Ari, Velan vanhentuminen. Alma Talent – Talentum Media Oy 2016.
- Länsineva, Pekka, Omaisuudensuoja, s. 549–604 teoksessa Hallberg, Pekka – Karapuu, Heikki – Ojanen, Tuomas – Scheinin, Martin – Tuori, Kaarlo, Viljanen, Veli-Pekka, Perusoikeudet. Toinen, uudistettu painos. WSOYpro 2011.
- Majnova, Marinela (2025). 40 Years of consumer bankruptcy law in continental Europe: A qualitative analysis on the absence of consumer bankruptcy in the Western Balkan countries. *International Insolvency Review*, 34(1), s. 203–227. (<https://doi-org.ezproxy.utu.fi:2443/10.1002/iir.1569>, Luettu 20.2.2026).
- Markus, Jaakko, *De lege ferenda* -tutkimus prosessi- ja insolvenssioikeudessa. *Lakimies* 6/2023, s. 895–917.
- Mikkola, Tuulikki, Yhteisomistus. Alma Talent – Talentum Media Oy 2017.
- Mikkola, Tuulikki, Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset. Alma Talent Oy 2021.
- Minkkinen, Panu, Oikeus- ja yhteiskuntatieteellinen tutkimus – suuntaus, tarkastelutapa, menetelmä? *Lakimies* 7–8/2017, s. 908–923.
- Mäkinen, Heikki, Korkeimmasta oikeudesta: KKO:1996:3 Yksityishenkilön velkajärjestely. – Maksuohjelma. *Defensor Legis* 1/1996, s. 418–428.
- Määttä, Tapio, Metodinen pluralismi oikeustieteessä – Ympäristöoikeudellisen tutkimuksen suuntauksia ja menetelmiä, s. 135–222 teoksessa Miettinen, Tarmo (toim.), Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Edilex Kirjat – Edita Publishing Oy 2016. (<https://www.edilex.fi/kirjat/16170>, Luettu 6.10.2025).
- Niemi, Johanna, Overindebted Households and Law: Prevention and Rehabilitation in Europe teoksessa Niemi, Johanna – Ramsay, Iain – Whitford, William C. (Eds.). (2009). *Consumer credit, debt and bankruptcy: Comparative and international perspectives* (1st ed.). Hart Publishing 2009. (<https://ebookcentral.proquest.com/lib/kutu/detail.action?docID=1772458&pq-origsite=primo#>, Luettu 27.3.2026).

- Niemi, Johanna – Lindfors, Heidi, Yksityishenkilön velkajärjestely, s. 827–942 teoksessa Koulu, Risto – Lindfors, Heidi – Niemi, Johanna, *Insolvenssioikeus*. 4., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2017.
- Niemi, Matti Ilmari, Havaintoja omistusasunnon suojasta yksityishenkilön velkajärjestelyssä. *Defensor Legis* 1/1993, s. 719–754.
- Niemi, Matti Ilmari, Lainopillisen tiedon objektiivisuudesta. *Lakimies* 7-8/2017, s. 950–969.
- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä III – Kiinnitys ja panttioikeus. 2., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2020.
- Niemi-Kiesiläinen, Johanna, Luonnollisen henkilön velkavastuu insolvenssioikeudessa. *Suomalainen Lakimiesyhdistys* 1995.
- Niemi-Kiesiläinen, Johanna, Insolvenssioikeuden taloustieteelliset perusteet, s. 253–288 teoksessa Kanninen, Vesa – Määttä, Kalle (toim.), *Näkökulmia oikeustaloustieteeseen*. Gaudeamus 1996.
- Niemi-Kiesiläinen, Johanna, Yksityistakaajan asemasta velkajärjestelyssä – voidaanko sitä parantaa? *Lakimies* 8/1996, s. 1217–1238.
- Niemi-Kiesiläinen, Johanna – Henrikson, Ann-Sofie, Report on Legal Solutions to Debt Problems in Credit Societies. Council of Europe, CDCJ-BU (2005) 11 rev. (<https://rm.coe.int/16807004bd>, Luettu 27.9.2025).
- Niiranen, Marko – Jokinen, Juha, Velkajärjestelylain muutos 2003. Velkaneuvonta ry 2003.
- Palomäki, Petteri, Velkajärjestelyasian dispositiivisuudesta. *Lakimies* 8/1996, s. 1204–1216.
- Pellonpää, Matti – Gullans, Monica – Pölönen, Pasi – Tapanila, Antti, Euroopan ihmisoikeussopimus. 6., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2018.
- Ramsay, Iain, Comparative Consumer Bankruptcy (2007) 2007 U III L Rev 241, s. 241–274. (<https://heinonline-org.ezproxy.utu.fi:2443/HOL/Page?lname=&handle=hein.journals/unillr2007&collection=&page=241&collection=journals>, Luettu 19.10.2025).
- Ratamäki, Outi, Lainopin ja empirian yhdistäminen tutkimuksessa. *Lakimies* 5/2025, s. 709–733.
- Rautiainen, Pauli – Kostianen, Aura – Kurki, Visa – Soininen, Niko – Määttä, Tapio, Oikeus ja sen tutkiminen. Kustannusosakeyhtiö Vastapaino 2023.

- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa, Sopimus – Sopimuksen sitovuus, s. 461–493 teoksessa Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika, Varallisuusosoikeus. Toinen, uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012.
- Sajama, Seppo, Argumentaatio oikeustieteellisessä tutkimuksessa, s. 24–50 teoksessa Miettinen, Tarmo (toim.), Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Edilex Kirjat – Edita Publishing Oy 2016. (<https://www.edilex.fi/kirjat/16170>, Luettu 6.10.2025).
- Siltala, Raimo, Oikeustieteen tieteenteoria. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2003.
- Tammi-Salminen, Eva, Yleinen maksumoraali ja velkajärjestelyn myöntäminen – velkajärjestelylain 10 a §:n painavat syyt KKO:n käytännössä. Lakimies 1/2007, s. 96–132.
- Tammi-Salminen, Eva – Tuomisto, Jarmo, Sopimustyypeistä – Rahoitussopimukset – Panttaus, s. 1191–1220 teoksessa Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika, Varallisuusosoikeus. Toinen, uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012.
- Tapanila, Antti, Itsekriminointisuoja. Tietosanoma Oy 2019.
- Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa, Esinevakuudet. 2., uudistettu painos. Kauppakamari – Helsingin Kamari Oy 2016.
- Tuori, Kaarlo, Oikeustieteen laatukriteerit. Lakimies 6/2019, s. 787–790.
- Tuori, Kaarlo, Kriittinen oikeuspositivismi. Werner Söderström Lakitieto Oy – WSLT 2000.
- Tuori, Kaarlo, Foucault'n oikeus – Kirjoituksia oikeudesta ja sen tutkimisesta. WSOY Lakitieto 2002.
- Uitto, Tero, Maksuvelvollisuuden lakkaamisesta. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2009.
- Uitto, Tero, Velkajärjestely. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2010.
- Viljanen, Veli-Pekka, Peruoikeuksien rajoitusedellytykset. Werner Söderström Lakitieto Oy 2001.
- Virolainen, Jyrki – Martikainen, Petri, Tuomion perusteleminen. Talentum Media Oy 2010.

Virolainen, Jyrki – Vuorenpää, Mikko, Johdatus prosessioikeuteen, s. 41–228 teoksessa Vuorenpää, Mikko – Helenius, Dan – Hietanen-Kunwald, Petra – Hupli, Tuomas – Koulu, Risto – Lappalainen, Juha – Lindfors, Heidi – Niemi, Johanna – Rautio, Jaakko – Saranpää, Timo – Turunen, Santtu – Virolainen, Jyrki, Prosessioikeus. Kuudes, uudistettu painos. Alma Talent Oy 2021.

Vähätalo, Tuukka, Eurooppaoikeus ja kansallisen tuomion lopullisuus – Tutkimus Euroopan ihmisoikeussopimuksen ja EU-oikeuden vaikutuksista niiden kanssa ristiriitaisten kansallisten tuomioiden lopullisuuteen. Lapin yliopisto 2022.

Wilhelmsson, Thomas, Sosiaalisen siviilioikeuden metodiset lähtökohdat, s. 339–358 teoksessa Häyhä, Juha (toim.), Minun metodini. Werner Söderström Lakitieto Oy 1997.

### **Virallislähteet**

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

HE 183/1992 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä.

HE 250/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain sekä yrityksen saneerauksesta annetun lain muuttamisesta.

HE 304/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta.

HE 180/1996 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain muuttamisesta.

HE 216/2001 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 98/2002 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain ja verotusmenettelystä annetun lain 88 §:n muuttamisesta.

HE 187/2002 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle velan vanhentumista ja julkista haastetta koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

HE 83/2006 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle ulosottoaareksi ja laiksi verojen ja maksujen täytäntöönpanosta sekä eräksi niihin liittyviksi laeiksi.

- HE 178/2007 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain ja velan vanhentumisesta annetun lain muuttamisesta.
- HE 52/2010 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain 30 §:n muuttamisesta.
- HE 83/2014 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 189/2020 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.
- HE 238/2021 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi yrityksen saneerauksesta annetun lain ja yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain muuttamisesta sekä niihin liittyviksi laeiksi.
- LA 133/2003 vp. Lakialoite laiksi velan vanhentumisesta annetun lain muuttamisesta.
- LaVM 14/1992 vp. Lakivaliokunnan mietintö n:o 14 hallituksen esityksen johdosta laiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä.
- LaVM 26/2006 vp. Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksestä ulosottokaareksi ja laiksi verojen ja maksujen täytäntöönpanosta sekä eräksi niihin liittyviksi laeiksi.
- LaVM 11/2010 vp. Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksestä laiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain 30 §:n muuttamisesta.
- LaVM 12/2014 vp. Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain muuttamiseksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
- PeVL 23/1992 vp. Perustuslakivaliokunnan lausunto hallituksen esityksestä laiksi yrityksen saneerauksesta ja hallituksen esityksestä laiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä.
- PeVL 33/2002 vp. Perustuslakivaliokunnan lausunto hallituksen esityksestä laeiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain ja verotusmenettelystä annetun lain 88 §:n muuttamisesta.

### **Oikeustapaukset**

KKO 1992:48

KKO 1992:168

KKO 1995:33  
KKO 1995:131  
KKO 1995:142  
KKO 1996:3  
KKO 1996:136  
KKO 1997:46  
KKO 1997:71  
KKO 1997:206  
KKO 1998:125  
KKO 2000:79  
KKO 2001:113  
KKO 2002:49  
KKO 2003:82  
KKO 2005:51  
KKO 2005:107  
KKO 2006:14  
KKO 2012:78  
KKO 2013:76  
KKO 2014:16  
KKO 2014:88  
KKO 2017:21  
KKO 2019:13  
KKO 2019:19  
KKO 2019:20  
KKO 2019:30  
KKO 2020:1  
KKO 2025:34

HelHO 27.2.1996/1126, S 95/1444–1445  
HelHO 19.3.1996/1428, S 95/2043  
HelHO 2017:2 (21.3.2017/354, S 17/6)  
HelHO 20.11.2019/1473, S 18/1608  
I-SHO 14.3.1996/283, S 95/605–606  
I-SHO 27.9.2001/1012, S 01/711

I-SHO 2014:6 (16.9.2014/633, S 14/714)  
I-SHO 2024:2 (11.3.2024/124, S 23/1229)  
I-SHO 26.6.2025/135, S 25/75  
RHO 5.4.2017/140, S 16/355  
RHO 15.6.2020/187, S 19/927  
RHO 22.1.2025/15–16, S 23/350–351  
THO 3.4.2012/767, S 12/136  
THO 14.12.2020/804, S 20/805  
VaaHO 2.7.2015/336, S 15/277  
VaaHO 2019:3 (18.7.2019/296, S 18/1010)

EIT 20.7.2004, Bäck v. Suomi, 37598/97

### **Medialähteet**

Jantunen, Salla – Särkkä, Nanna, Grafiikka näyttää, kenellä Suomessa on eniten velkaa – velkaantumisaste putosi alimmilleen 18 vuoteen. 17.12.2025. (<https://yle.fi/a/74-20200214>, Luettu 9.2.2026).

Kirsi, Katri – Lehto, Kristiina – Saravirta, Teemu – Kemppinen, Ilkka – Koivuranta, Esa, Ylen kone näyttää, miten kulmillasi asutaan. 4.2.2026. (<https://yle.fi/a/74-20204832>, Luettu 9.2.2026).

Painokallio, Tiina, Vertailussa vuokra-asuminen ja omistusasuminen: Kumpi sopii sinun elämäntilanteeseesi? 30.11.2025. (<https://rakentaja.fi/artikkelit/oma-asunto-vai-vuokra-miten-tehda-jarkeva-paatos/>, Luettu 9.2.2026).

Pantzar, Minna – Särkkä, Nanna, 60 000 eurolla kiinni 63 neliöön Helsingissä – ensiasunnon ostaja yllättyi: halvempaa kuin vuokralla. 25.3.2026. (<https://yle.fi/a/74-20216726>, Luettu 25.3.2026).

Pettersson, Maria, Suomalaiset anoivat velkajärjestelyyn pääsyä eniten sitten 90-luvun laman. 14.1.2026. (<https://www.hs.fi/suomi/art-2000011748213.html>, Luettu 9.2.2026).

Tuori, Kaarlo, Oikeuden kahdet kasvot. Tieteessä tapahtuu Vol 16 Nro 6 (1998). Tieteellisten seurain valtuuskunta. 1.9.1998. (<https://journal.fi/tt/article/view/58601>, Luettu 4.10.2025).

## Internet-lähteet

Kansaneläkeitos, Mihin menoihin voit saada toimeentulotukea?

(<https://www.kela.fi/toimeentulotuki-mihin-menoihin>, Luettu 7.12.2025).

(Kansaneläkelaitos 2025)

Kauppalehti, Määräaikaistalletukset, 10 000 €, %,

(<https://www.kauppalehti.fi/porssi/korot/talletuskorot>, Luettu 5.12.2025).

(Kauppalehti 2025)

Kronofogden, Kronofogdemyndighetens ställningstagande 19.12.2018, dnr 840  
24216-18/121.

(<https://kronofogden.se/sok/sok?query=St%C3%A4llningstagande+G%C3%A4lden%C3%A4rs+tillg%C3%A5ng++fastighet++bost%C3%A4der++skuldsaering&q=St%C3%A4llningstagande+G%C3%A4lden%C3%A4rs+tillg%C3%A5ng++av+fastighet+eller+bost%C3%A4der+vid+skuldsaering>, Luettu 17.12.2025).

Mäkitalo, Johanna – Kirjonen, Aleks – Lehtinen, Emmi, Selvitys yksityishenkilön velkajärjestelyn toimivuudesta. Oikeusministeriön julkaisuja, Selvityksiä ja ohjeita 2026:1. (<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-263-9>, Luettu 16.2.2026).

Oikeusministeriö (OM), Mietintöjä ja lausuntoja 59/2013, Velkajärjestelylain tarkistaminen. (<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-346-7>, Luettu 25.10.2025).

Oikeusministeriö (OM), Mietintöjä ja lausuntoja 2021:14, Velkajärjestelylain muuttaminen: Yrittäjän uusi alku ja velallisen aseman parantaminen. (<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-889-9>, Luettu 12.2.2026). (OM 2021a)

Oikeusministeriö (OM), Mietintöjä ja lausuntoja 2021:28, Velkajärjestelylain muuttaminen: Yrittäjän uusi alku ja velallisen aseman parantaminen. Lausuntotiivistelmä. (<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-816-5>, Luettu 17.11.2025). (OM 2021b)

Oikeusministeriö (OM), Yksityishenkilön velkajärjestelysääntelyn arviointi 2023. (<https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM112:00/2023>, Luettu 17.12.2025).

Salo, Jussipekka – Tahvonen, Ossi – Lassander, Maarit, Kokonaistarkastelu velkaantumislmiöstä. Oikeusministeriö 2025. (<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-265-3>, Luettu 25.10.2025).

Tilastokeskus, Vuokralla asuvien asuntokuntien määrä kasvoi hieman. Tiedote 9.10.2025. (<https://stat.fi/fi/julkaisu/cm3r9ym6p5yse07w4l3fturxo>, Luettu 9.2.2026).

Tilastokeskus, Velkajärjestelyä hakeneet henkilöt.

([https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_velj/statfin\\_velj\\_pxt\\_11\\_hu.px/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__velj/statfin_velj_pxt_11_hu.px/), Luettu 16.2.2026). (Tilastokeskus 2025)

Tuomioistuinlaitos, Lomakkeet – Velkajärjestelyasiat.

(<https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiointijulkisuus/lomakkeet/velkajarjestelyasiat.html>, Luettu 7.12.2025). (Tuomioistuinlaitos 2023)

United States Courts (USC), Chapter 7 – Bankruptcy Basics.

(<https://www.uscourts.gov/court-programs/bankruptcy/bankruptcy-basics/chapter-7-bankruptcy-basics>, Luettu 19.2.2026). (USCa)

United States Courts (USC), Chapter 13 – Bankruptcy Basics.

<https://www.uscourts.gov/court-programs/bankruptcy/bankruptcy-basics/chapter-13-bankruptcy-basics>, Luettu 19.2.2026). (USCb)

Valtioneuvosto (VN), Selvitys: Suomalaisten kotitalouksien velkaantuminen on

lisääntynyt. 6.6.2025. (<https://valtioneuvosto.fi/-/1410853/selvitys-suomalaisten-kotitalouksien-velkaantuminen-on-lisaantynyt>, Luettu 9.2.2026).

Valtiovarainministeriö (VM), Kotitalouksien velkaantuminen ja korkojen nousu –

Työryhmän raportti. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2023:34.

(<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-250-5> Luettu 25.10.2025).

## Muut lähteet

Laatutyöryhmä, Oikeudenkäynti velkajärjestelyasioissa – Käsittelijän opas.

Laatutyöryhmän I/2015 raportti velkajärjestelyasioiden työprosessien yhtenäistämiseksi ja kehittämiseksi. Rovaniemen hovioikeuspiirin tuomioistuinten laatuhanke julkaisuja 2015.

Niiranen, Marko, Omistusasunto velkajärjestelyssä. Talous- ja velkaneuvonnan koulutusohjelma. Helsingin yliopisto, Tampere 25.8.2010.

Niiranen, Marko, Velkajärjestelylain muutos 2015. Talous- ja velkaneuvonnan ohjeita.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015.

Niiranen, Marko, Omistusasunto velkajärjestelyssä. Luento talous- ja

velkaneuvonnan jatkokurssilla 13.12.2022.

## Lyhenteet

av.	alaviite
DL	Defensor Legis (Suomen Asianajajien aikakausjulkaisu)
HE	hallituksen esitys
EATL	laki eläkkeensaajan asumistuesta (571/2007)
EIS	Euroopan ihmisoikeussopimus (yleissopimus ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi, SopS 18-19/1990)
EIT	Euroopan ihmisoikeustuomioistuin
EU	Euroopan unioni
HeHO	Helsingin hovioikeus
I-SHO	Itä-Suomen hovioikeus
KKO	korkein oikeus
KVL	kiinteistöverolaki (654/1992)
L	laki
LaVM	lakivaliokunnan mietintö
LA	lakialoite
LM	Lakimies (Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisema oikeustieteellinen aikakausjulkaisu)
MKA	oikeusministeriön asetus velallisen maksukyvyn arvioinnista yksityishenkilön velkajärjestelyssä (322/2001)
OM	oikeusministeriö
PeVL	perustuslakivaliokunnan lausunto
PK	perintökaari (40/1965)
RHO	Rovaniemen hovioikeus
SopS	Suomen säädöskokoelman sopimussarja
THO	Turun hovioikeus
TTL	laki toimeentulotuesta (1412/1997)
TVL	tuloverolaki (1535/1992)
UK	ulosottokaari (705/2007)
USC	United States Courts
VaaHO	Vaasan hovioikeus
VanhL	laki velan vanhentumisesta (728/2003)

VerotPL	laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta (706/2007)
VJA	asetus yksityishenkilön velkajärjestelystä (58/1993)
VJL	laki yksityishenkilön velkajärjestelystä (57/1993)
VM	valtiovarainministeriö
VN	valtioneuvosto
vp	valtiopäivät
YATL	laki yleisestä asumistuesta (938/2014)
YSL	laki yrityksen saneerauksesta (47/1993)

# 1 Johdanto

## 1.1 Kysymyksenasettelu<sup>1</sup>

Kotitalouksien velkaantuminen ja velkaantuneisuus ovat vakiinnuttaneet asemansa puheenaiheina valtakunnan medioissa ja puheenvuoroissa, ponnahtaen aika ajoin esiin eri tulokulmilla itse aiheeseen.<sup>2</sup> Näistä on eri ministeriöidenkin toimesta raportoitu hiljattain.<sup>3</sup> Vastikään on ilmestynyt myös selvitys velkajärjestelyn toimivuudesta ja vaikuttavuudesta.<sup>4</sup> Niin ikään keskustelua käydään siitä, onko omistusasuminen Suomessa vielä kannattavaa, ja tehdään vertailua omistusasumisen ja vuokra-asumisen kesken.<sup>5</sup> Vertailussa voi olla kyse niin omistus- ja vuokra-asumiseen kohdistuvista asumiskustannuksista ja omistusasumisen rahoittamisen hinnasta kuin myös asuntojen hintakehityksestä.<sup>6</sup>

Velka ja omistusasunto kulkevat usein rinnakkain, sillä omistusasunto on usein rahoitettava asuntolainalla, eli ottamalla velkaa. Omistusasuminen on yleisin asumismuoto, kun vuonna 2024 asuntokunnista noin 63 prosenttia asui omistusasunnoissa, joskin vuokra-asumisen absoluuttinen suosio vuosien 2014–2024 välillä on jatkuvasti lisääntynyt<sup>7</sup>. Asumismuodolla on merkitystä paitsi asumismenoihin ja asukkaan vapauteen tehdä omavaltaisia toimenpiteitä asunnossa, myös sen kannalta, että asukas voi tulla maksukyvyttömäksi tai ylivelkaantua<sup>8</sup>.

Yli kolmekymmentä vuotta sitten ylivelkaantumisen kielteisten vaikutusten ehkäisemiseksi Suomessa säädettiin samanaikaisesti kaksi maksukyvyttömyysmenettelyä koskevaa säädöstä: laki yksityishenkilön velkajärjestelystä (velkajärjestelylaki, VJL, 57/1993) ja laki yrityksen

---

<sup>1</sup> Tutkielman kirjoittajalla on vuosien työkokemus yksityishenkilöiden velkajärjestelyasioista, ennen muuta maksuohjelmia laativan selvittäjän roolissa.

<sup>2</sup> Ks. esim. VN 6.6.2025; Jantunen – Särkkä 17.12.2025; Pettersson 14.1.2026.

<sup>3</sup> Ks. Salo – Tahvonen – Lassander 2025; VM 2023.

<sup>4</sup> Mäkitalo – Kirjonen – Lehtinen 2026. Tarkoitus on ollut selvittää velkajärjestelyn toteutumisen vaikutuksia velallisen kannustimiin ja ansiotasoon, sekä kuinka velalliset pääsevät veloistaan eroon ja velkaantuvatko uudelleen. Ibid, s. 7.

<sup>5</sup> Ks. esim. Painokallio 30.11.2025; Kirsi ym. 4.2.2026.

<sup>6</sup> Ks. esim. Pantzar – Särkkä 25.3.2026.

<sup>7</sup> Tilastokeskus 9.10.2025.

<sup>8</sup> VJL 3.1 §:n 2 kohdan mukaisen määritelmän mukaan *maksukyvyttömyydellä* tarkoitetaan sitä, että velallinen on muutoin kuin tilapäisesti kykenemätön maksamaan velkojaan niiden erääntyessä. Velkajärjestelysääntelyssä käsitteen *ylivelkaisuus* (insuffiensi) sijaan olennaisempi käsite onkin *muu kuin tilapäinen maksukyvyttömyys* (insolvensi), joskin käytännössä yksityishenkilön ollessa muutoin kuin tilapäisesti maksukyvytön velkojensa maksamiseksi, hän on yleensä myös ylivelkainen, ks. Niemi M.I. DL 1993, s. 722. Nämä ovat kuitenkin eri ilmiöitä, sillä henkilö voi olla ylivelkainen ja/tai maksukyvytön sekä samaan että eri aikaan. Toisin sanoen ylivelkainen ei välttämättä ole maksukyvytön ja päinvastoin. Tutkielmassa käytetään molempia käsitteitä tarkoittamaan samalla tavalla henkilöä, joka ei ilman järjestelyjä selviydy velkojensa maksamisesta.

saneerauksesta (yrittysaneerauslaki, YSL, 47/1993).<sup>9</sup> Ne säädettiin tavanomaista nopeammassa aikataulussa tuolloin vallinneen taloudellisen lamakauden seurauksena, joskin se liittyi myös konkurssilainsäädännön kokonaisuudistukseen.<sup>10</sup> Velkajärjestelylainsäädännön tavoitteena on ehkäistä pysyvistä maksukyvyttömyydestä ja ylivelkaantumisesta johtuvia haittoja, kuten sosiaalista syrjäytymistä ja taloudellista passivoitumista, kun ulospääsy ylivelkaisuudesta voi sen nojalla vahvistettavan maksuohjelman myötä toteutua nopeammin kuin esimerkiksi velkojen vanhentumisen kautta.<sup>11</sup>

Velkajärjestelysääntelyn tausta on 1800-luvun Yhdysvalloissa, jonne se omaksuttiin Englannin konkurssilainsäädännöstä. Euroopassa se on verrattain tuoretta, mutta jo vakiintunutta sääntelyä.<sup>12</sup> Yhdysvalloissa lanseerattiin aikanaan niin sanottu uuden alun (*fresh start*)<sup>13</sup> käsite tarkoittamaan juuri yksityishenkilön mahdollisuutta vapautua veloistaan uuden taloudellisen alun mahdollistamiseksi, ja Yhdysvaltojen konkurssilain on katsottu olleen muutoinkin edelläkävijä yksityishenkilöitä koskevan maksukyvyttömyysoikeuden saralla.<sup>14</sup> Yksityishenkilöiden velkajärjestelyä koskevan sääntelyn olemassaolo Euroopassa onkin tänä päivänä pääsääntö.<sup>15</sup> Suomen liittyttyä 1990-luvulla Euroopan unionin (EU) jäseneksi EU-

<sup>9</sup> Ks. HE 182/1992 (YSL) vp ja HE 183/1992 vp (VJL). Tähän kokonaisuuteen liittyi myös velkoja koskevan etuoikeusjärjestelmän uudistaminen, jonka myötä säädettiin 1.1.1993 voimaan tullut laki velkojen maksunsaantijärjestyksestä (maksunsaantilaki, 1578/1992). Ks. Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 50.

<sup>10</sup> Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 50; Niemi – Lindfors 2017, s. 829.

<sup>11</sup> Ks. OM 2013, s. 20; Linna 2015, s. 371; Linna LM 2007, s. 666. Modernin insolvenssioikeuden arvoperiaatteisiin kuuluu tavoite velallisen ”palauttamisesta” yhteiskunnan taloudellisesti toimintakuntoiseksi jäseneksi (=rehabilitaatio), ja näin lieventää ylivelkaantumisesta aiheutuvia kielteisiä vaikutuksia, kuten työ- ja asuntomarkkinoiden ulkopuolelle jäämistä, millä on merkitystä myös velkojen maksunsaannin kannalta. Tämä tavoite ilmenee jo velkajärjestelylain 1 §:n 1 momentista, jossa säädetään velkajärjestelystä maksukyvyttömän yksityishenkilön taloudellisen tilanteen korjaamiseksi. Koulu 2017, s. 45; Linna 2019, s. 273; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 27, 33; HE 183/1992 vp, s. 22.

<sup>12</sup> Niemi – Lindfors 2017, s. 829. HE 183/1992 vp, s. 14–20; OM 2013, s. 21–28; OM 2021a, s. 79–83; Niemi-Kiesiläinen – Henrikson 2005, s. 30, 49; Niemi J. 2009, s. 100–101; Fézer – Zoványi 2023; Koulu – Niemi-Kiesiläinen 1999, s. 17.

<sup>13</sup> ”Uusi alkku” on tutkielman kirjoittajan oma vapaa suomennos; *Tuula Linna* on käyttänyt käsitteitä ”*fresh start*” ja ”rehabilitaatio” myös synonyymeinä. Linna 2015, s. 360. Toisaalta eurooppalaisesta tai skandinaavisesta mallista on käytetty myös termejä ”*earned start*” ja ”*deserved start*”, joilla viitataan siihen, ettei veloista vapautuminen tapahdu nopeasti vaan vasta tiettyjen ”koetelmusten” myötä. Ramsay 2007, s. 251; Linna 2015, s. 368, 371; Calu 2022, s. 13.

<sup>14</sup> Ramsay 2007, s. 250–251; Linna 2015, s. 357, 359. Yhdysvalloissa yksityishenkilön velkajärjestelystä säädetään sen konkurssilain 7 ja 13 luvuissa (United States Bankruptcy Code chapter 7 ja chapter 13). Sen 7 luvun mukaisessa järjestelyssä velallisen varat realisoidaan velkojen maksamiseksi, kun taas 13 luvun mukaisessa järjestelyssä vahvistetaan maksuohjelma, ja jossa myös velallisen omistusasumista suojataan. Tietynlaiset velat (esim. elatusapuvelat sekä eräät vero- ja rikosperusteiset velat) eivät kuitenkaan lukeudu velkajärjestelyn piiriin. USCa; USCb. Ks. myös Linna 2015, s. 363; Ramsay 2007, s. 266. Viimeaikaisesta tutkimuksesta liittyen Yhdysvaltain konkurssilain 13 luvun mukaisen velkajärjestelyn vaikutuksista asuntojen ulosmittauksiin ks. Cespedes – Parra – Sialm 2026, ja esim. asuntolainojen kohtelusta 13 luvun mukaan ks. *ibid*, s. 532: ”*mortgage cramdown can be beneficial for homeowners because it reduces the debt burden if their mortgage debt exceeds the fair value of the home.*”

<sup>15</sup> Ks. Majnova 2025, s. 203–204, jonka mukaan Euroopassa on 12 valtiota ilman tällaista sääntelyä. Ylivelkaantumisen käsittelytavoista Euroopan maissa ks. myös Fézer – Zoványi 2023.

oikeudellisen sääntely on ulottanut vaikutuksensa myös Suomen kansallisiin maksukyvyttömyysmenettelyihin. EU:n maksukyvyttömyysasetus edellyttää jäsenvaltioita noudattamaan asetuksen mukaisia määräyksiä, mikä koskee niin ikään yksityishenkilön velkajärjestelyasioita.<sup>16</sup> Velkajärjestelylakiin on kohdistunut lukuisia muutoksia, ja viimeisin mittavampi, 1.7.2022 lukien lailla 389/2022 voimaan tullut velkajärjestelylain uudistus saikin alkunsa EU-sääntelystä. Muutoksella pantiin täytäntöön uudelleenjärjestelyitä ja maksukyvyttömyyttä koskeva direktiivi (EU) 2019/1023 (maksukyvyttömyysdirektiivi)<sup>17</sup>. Sen vaatimusten täyttämiseksi lakimuutosten tavoitteena oli elinkeinotoimintaa harjoittaneiden velallisten aseman helpottaminen ja menettelyn tehostaminen, mutta samassa yhteydessä tehtiin muitakin, suoraan direktiivistä johtumattomia muutoksia.<sup>18</sup>

Tutkielman tiedonintressi kiinnittyy velallisen omistusasunnon merkitykseen velkajärjestelyssä, ja erityisesti asunnon omistamisesta johtuvaan velkajärjestelylain mukaiseen *tavallisten velkojen vähimmäiskertymään*<sup>19</sup>. Tämän seurauksena tiedonintressi kohdistuu väistämättä myös velallisen ja erityisesti niiden velkojen asemaan, joiden saatavien vakuutena velallisen omaisuutta ei ole, mutta joiden maksunsaantiin velallisen omistusasunto olennaisesti vaikuttaa. Lisäksi merkityksellistä on, että velallisella voi olla velkaa, jonka vakuutena omistusasunto on, eli vakuusvelkaa.<sup>20</sup> Vähimmäiskertymää tutkittaessa ei voida täten sivuuttaa omistusasunnon merkitystä velkajärjestelyssä, sillä vähimmäiskertymä ja sen määrittämiseksi laadittava *vähimmäiskertymä* astuvat kuvaan vain siinä tapauksessa, että velallisella on omistusasunto, ja omistusasunto juuri siinä merkityksessä kuin velkajärjestelylaissa säädetään. Kun kysymys on nimenomaan tavallisten velkojen asemaan vaikuttavan vähimmäiskertymän määrittämiseen liittyvistä seikoista, myös tavallisten velkojen keskinäinen asema on tutkielman kannalta merkityksellinen.

<sup>16</sup> Ks. maksukyvyttömyysasetuksen 1 artikla 1 kohta b alakohta ja johdanto-osan 10 kappale sekä liite A.

<sup>17</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2019/1023 ennaltaehkäiseviä uudelleenjärjestelyjä koskevista puitteista, veloista vapauttamisesta ja elinkeinotoiminnan harjoittamiskiellosta sekä toimenpiteistä uudelleenjärjestelyä, maksukyvyttömyyttä ja veloista vapauttamista koskevien menettelyjen tehostamiseksi ja direktiivin (EU) 2017/1132 muuttamisesta. Annettu 20.6.2019.

<sup>18</sup> HE 238/2021 vp, s. 5 ja lähemmin s. 97–99.

<sup>19</sup> Tutkielmassa käytetään termin ”tavallisten velkojen vähimmäiskertymä” ohessa ja synonyyminä myös pelkistettyä termiä ”vähimmäiskertymä”.

<sup>20</sup> VJL 3.1 §:n 5 kohdan mukaan *vakuusvelalla* tarkoitetaan sellaista velkajärjestelyn piiriin kuuluvaa velkaa, jonka vakuudeksi velkojalla on kolmansiin nähden tehokas esinevakuusoikeus velalliselle kuuluvaan tai velallisen hallinnassa olevaan omaisuuteen, siltä osin kuin vakuuden arvo velkajärjestelyn alkaessa olisi riittänyt kattamaan velkojan saatavan määrän rahaksimuuttokustannusten ja paremmalla etuoikeudella suoritettavien saatavien vähentämisen jälkeen. VJL 3.1 §:n 6 kohdan mukaan *vakuusvelkojalla* tarkoitetaan vakuusvelan velkojaa, ja 7 kohdan mukaan *tavallisella velalla* muuta kuin vakuusvelkaa. Näin ollen *tavallinen velkoja* on tavallisen velan velkoja.

Omistusasunnolla on henkilön ylivelkaantuessa useampi ulottuvuus. Ensinnä asunnolla on lähes poikkeuksetta jonkinlainen varallisuusarvo, mikä eittämättä kiinnostaa ylivelkaantuneen henkilön velkojia. Millaisia velkojia, riippuu ennen muuta siitä, onko asunto vakuutena velasta ja mistä määrästä. Toiseksi kysymys on siitä, millaisia kustannuksia omistusasumisesta velalliselle muodostuu. Tämän merkityksellisyyden taso riippuu siitä, millaisesta maksukyvyttömyysmenettelystä (velkajärjestely/ulosotto) tai muusta maksukyvyttömyyden ratkaisemiseen tähtäävästä menettelystä on kyse.<sup>21</sup> Omistusasumisen kustannukset voivat suuntaan tai toiseen poiketa vuokra-asumisen kustannuksista olennaisestikin. Eri menettelyissä vaikutusta tähän vertailuun voi olla erityisesti sillä, luetaanko asuntolainaa (jos sellaista on) koskevia pääoman lyhennyksiä ja/tai luottokustannuksia varsinaisiksi asumisen menoiksi vai ei. Sinänsä asuntovelan maksamisessakin on kysymys ensisijaisesti velanhoito- eikä asumismenoista<sup>22</sup>.

Kolmanneksi merkitystä on sillä, onko omistusasunnossa muita omistajia vai onko velallinen asunnon ainoa omistaja. Etenkin avio- ja avoliitoissa on tavallista, että puoliset omistavat asunnon yhdessä, mutta vain toinen osapuoli saattaa olla velkojen järjestelemisen tarpeessa. Neljänneksi kysymys on siitä jo sivutusta seikasta, kohdistuuko omistusasuntoon velkaa, ja eritoten sellaista velkaa, joka on esinevakuusoikeuden nojalla tehokkaasti oikeutettu maksukyvyttömyysmenettelyissä saamaan muihin velkoihin nähden paremman etuoikeuden suorituksen saamiseksi vakuutena olevasta asunto-omaisuudesta.<sup>23</sup>

Omistusasumisen vaikutusten ulottuvuus yksityishenkilön ylivelkaantumisen ratkaisemisessa koskevat todetusti myös lakisääteisiä maksukyvyttömyysmenettelyitä, joista tämän tutkielman mielenkiinto kohdistuu yksityishenkilön velkajärjestelyyn paikantuvaan omistusasumisen vaikutuksiin ja erityisesti tavallisten velkojen vähimmäiskertymän määrittämiseen.

Velkajärjestelyllä on merkittävä vaikutus siihen hakeutuneen henkilön talouteen ja siten hänen elinolosuhteisiinsa, mutta myös hänen perheenjäseniinsä. Velkajärjestelyn merkitys ei siis koske vain hakijaa itseään vaan myös hakijan lähipiiriä, unohtamatta vaikutuksia

---

<sup>21</sup> Muilla menettelyillä viitataan erityisesti velkojen vapaamuotoiseen järjestelemiseen sekä niiden järjestelemiseen Takuusäätiön takaamalla järjestelylainalla (ks. takuusaatio.fi) tai sosiaalisen luoton keinoin, ks. laki sosiaalisesta luototuksesta (1133/2002).

<sup>22</sup> Ks. esim. HE 183/1992 vp, s. 29, 43.

<sup>23</sup> Esinevakuusoikeuden tehokkuudesta ks. esim. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 225; Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 262–265 ja laajemmin 255 ss.; Tammi-Salminen – Tuomisto 2012, s. 1210.

velkojen (olivatpa ne oikeus- tai luonnollisia henkilöitä), kanssavelallisten, takaajien ja hakijan velasta vakuuden asettaneiden sekä edelleen heidän lähipiiriensä kannalta.

Lainsäädäntö asettaa raamit sille, miten velallisen omistusasunto velkajärjestelyssä vaikuttaa, ja miten tavallisille velkojille sen vuoksi maksettava vähimmäiskertymä on määräytyvä.

Voimassa oleva laki suhteessa lain tavoitteisiin ja käytännössä esiintyviin tilanteisiin ei kuitenkaan ole yksiselitteinen eikä selkeä, vaan monin paikoin kysymyksiä herättävä ja siten myös ennakoitavuutta heikentävä. Tulkinnallisten epävarmuuksien poistamiseksi tai ainakin niiden vähentämiseksi pyrin tässä tutkielmassa vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

- 1) *Millainen on se velkajärjestelyssä sovellettava sääntelykokonaisuus, jonka mukaan tavallisille veloille maksettava kertymä velallisen omistaessa asuntonsa määräytyy tai pitäisi määräytyä?*
- 2) *Miltä osin voimassa oleva sääntelykokonaisuus on tai ei ole tyydyttävässä sopusoinnussa voimassa olevan lainsäädännön tavoitteiden kanssa, ja millaisin keinoin sopusointu niiden kesken voisi olla saavutettavissa?*

Tutkielma paikantuu oikeudenalajaottelullisesti prosessioikeuden alueelle. Prosessioikeus on tavattu jakaa yksityis- ja julkisoikeuden välisessä jaottelussa julkisoikeuteen, mikä perustuu prosessissa tapahtuvaan julkisen vallan käyttämiseen.<sup>24</sup> Prosessioikeudella tarkoitetaan oikeudellisia menettelyjä koskevaa sääntelyä, joilla aineellisen oikeuden aikaansaamat oikeudet ja veloitteet vahvistetaan ja pannaan täytäntöön. Prosessioikeudellinen sääntely on edellytys aineellisen oikeuden toteutumiselle ja oikeuksiin pääsulle (*access to justice*).<sup>25</sup>

Prosessioikeuden alueelta tutkielma kiinnittyy edelleen insolvenssioikeuden alueelle. Niin sanotun klassisen prosessioikeuden ohessa prosessioikeuden alaan on tavattu näet lukea myös maksukyvyttömyysmenettelyitä koskeva lainsäädäntö ja oikeustieteellinen tutkimus, eli insolvenssioikeus. Näin siitäkin huolimatta, että maksukyvyttömyyttä koskeviin säädöksiin lukeutuu runsaasti myös aineellisia säännöksiä.<sup>26</sup> Insolvenssioikeus poikkeaa kuitenkin yksityisoikeudellisesta sääntelystä siinä, että insolvenssimenettelyissä on noudatettava niin

---

<sup>24</sup> Virolainen – Vuorenmaa 2021, s. 43.

<sup>25</sup> Linna 2019, s. 3. Ks. myös Virolainen – Vuorenmaa 2021, s. 49–50.

<sup>26</sup> Hakemuslainkäytöstä velkajärjestelyssä ks. Linna 2022, s. 95–96; Kuuliala LM 2004, s. 649–651. Velkajärjestelymenettelyn käsittelemisestä asiana, jossa sovinto on tai ei ole sallittu ks. Palomäki LM 1996. Hakemusasioiden dispositiivisuudesta ja indispositiivisuudesta yleisesti ks. Linna 2022, s. 32–35.

aineellisia kuin prosessuaalisia säännöstöjä tiiviissä yhteydessä. Insolvenssioikeuden aineellisia säännöksiä onkin kutsuttu ”poikkioikeudellisiksi”.<sup>27</sup>

Insolvenssioikeuteen lukeutuvat perinteistä insolvenssioikeuden lohkoa edustavat ulosotto-oikeus ja konkurssioikeus, joita koskevat säädökset ovat ensisijaisesti ulosottokaari (UK, 705/2007) ja konkurssilaki (120/2004). Modernin insolvenssioikeuden lohkoa edustavat velallisen rehabilitaatioon tähtäävät maksukyvyttömyysmenettelyt: yrityssaneerauslaki ja velkajärjestelylaki.<sup>28</sup> Maksukyvyttömyyttä tutkitaan kuitenkin myös muissa yhteyksissä, kuten taloustieteessä ja sosiaalipolitiikassa.<sup>29</sup> Insolvenssimenettely vaikuttaakin velallisen oikeussuhteisiin monella osa-alueella, joten sillä on yhteyksiä moniin oikeudenaloihin. Yksityishenkilön maksukyvyttömyyteen liittyy ainakin velvoite- ja esineoikeudellisia kysymyksiä, kuten myös vero- ja sosiaalioikeudellisia kysymyksenasetteluita.<sup>30</sup>

Tutkielman tiedonintressi on yksinomaan velkajärjestelylaissa ja siihen liittyvissä säädöksissä, erityisesti niiltä osin kuin ne kytkeytyvät velallisen omistusasunnon vaikutuksiin velallisen ja tavallisten velkojen asemaan yksityishenkilön taloudelliseen rehabilitaatioon pyrkivässä velkajärjestelymenettelyssä. Velkajärjestelylain ohessa tutkielman kannalta olennaisia säädöksiä ovat ulosottokaari sekä oikeusministeriön asetus velallisen maksukyvyn arvioinnista yksityishenkilön velkajärjestelyssä (maksukykyasetus, MKA, 322/2001). Myös asetus yksityishenkilön velkajärjestelystä (VJA, 58/1993) ja laki toimeentulotuesta (toimeentulotukilaki, TTL, 1412/1997) mainittakoon jo tässä vaiheessa. Ylikansallisesta sääntelystä mainittakoon Euroopan unionin maksukyvyttömyysasetus (EU) 2015/848<sup>31</sup>, mikä on velkajärjestelylainkin kannalta merkittävä EU-säädös. Lainsäädännölle ja oikeuskäytännölle raameja muun ohella asettaa myös yleissopimus ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi (Euroopan ihmisoikeussopimus, EIS, SopS 18-19/1990).

## 1.2 Teoreettinen viitekehys ja metodi

Tutkielman tieteellisyyden edellytyksenä on sen asettaminen teoreettiseen viitekehykseen.<sup>32</sup> Tämän paikantamiseksi on hahmotettava, millaisilla taustaoletuksilla ja tutkimustraditiolla

---

<sup>27</sup> Koulu – Niemi-Kiesiläinen 1999, s. 7.

<sup>28</sup> Virolainen – Vuorenpää 2021, s. 53.

<sup>29</sup> Koulu 2017, s. 37.

<sup>30</sup> Koulu – Niemi-Kiesiläinen 1999, s. 7; Koulu – Niemi-Kiesiläinen LM 1996, s. 1148–1149.

<sup>31</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2015/848 maksukyvyttömyysmenettelyistä (uudelleenlaadittu). Annettu 20.5.2015.

<sup>32</sup> Ratamäki LM 2025, s. 717.

tutkimusta toteutetaan. Tutkielman teoriaosion avaamisen kautta pyritään ikään kuin saavuttamaan niitä keinoja, joilla tutkimusta rakennetaan ja tuloksiin päädytään, ja joilla sen tieteellinen hyväksyttävyyys voidaan saavuttaa.<sup>33</sup> Tutkimuksen teoreettinen viitekehys tarjoaa näkökulman ja lähestymistavan tutkittavaan kysymykseen tai kysymyksiin, joiden avulla tutkimuksen tiedonintressi on tarkoitus tyydyttää. *Pauli Rautiaisen ynnä muiden* mukaan tiedonintressi itse asiassa ratkaisee myös sovellettavan tutkimusmetodin<sup>34</sup>.

Tutkielmassa tiedonintressi kiinnittyy voimassa olevan oikeuden sisältöön ensisijaisesti oikeuslähteitä tutkimalla, joten kysymyksessä on ensisijaisesti lainopillinen tutkimus.<sup>35</sup> Lainopillisen tutkimuksen teoriaa ja metodologiaa opinnäytteessä käsiteltäessä on huomioitava niiden käsittelymahdollisuuksien rajallisuus. Perinpohjainen sääntelyteorian suuntauksiin ja niitä koskeviin keskusteluihin perehtyminen ei ole tarpeellista, eikä lainopillisessa tutkimusperinteessä tällaisia laajassa mittakaavassa arvosteta.<sup>36</sup> Tutkimustyötä tehdessään tutkija kuitenkin käyttää aina jonkinlaista menetelmää, joko tiedostaen tai tiedostamatta. Tutkimusmenetelmät sinänsä ovatkin osa oikeustieteilijän tietotaitoa.<sup>37</sup>

Oikeustieteen tieteellisyydestä on käyty aika ajoin keskustelua.<sup>38</sup> Oikeustieteellä on kuitenkin merkittävä vaikutus yhteiskunnan toimintojen kannalta sen vaikuttaessa niin lainsäätäjän kuin lainkäyttäjänkin toimintaan koko yhteiskunnan toimivuuden kannalta elintärkeissä toiminnoissa, kuten lakien säätämisessä sekä tuomioiden ja päätösten antamisessa. Lainsäädäntö sekä tuomioistuinten ja muiden viranomaisten päätökset ohjaavat ihmisten käyttäytymistä, joten niiden merkitys ympäröivään todellisuuteemme on huomattava.<sup>39</sup> Tämä kytkeytyy toteamaan siitä, että oikeudet ja velvollisuudet ovat seurausta kieliteoista.<sup>40</sup>

---

<sup>33</sup> Keinänen – Väättänen 2016, s. 264–265. Ks. Häyhä 1997, s. 20: ”Luottamus oikeustieteen tuottaman tiedon tasoon perustuu uskomukseen, jonka mukaan tiedontuotantoa kontrolloidaan yleisten tieteellisten pelisääntöjen mukaisesti.” Oikeustieteellisen tutkimuksen kriteereistä ks. myös Hirvonen 2011, s. 15–20.

<sup>34</sup> Rautiainen ym. 2023, s. 18.

<sup>35</sup> Rautiainen ym. 2023, s. 52–53.

<sup>36</sup> Määttä 2016, s. 165. Oikeustieteellistä tutkimusta koskevassa kirjallisuudessa on niin ikään todettu, että laajojen teoreettis-metodisten taustoitusten sijaan olennaisempaa on tuoda esiin, miten teoreettinen viitekehys asettuu juuri kyseisessä tutkimuksessa. Rautiainen ym. 2023, s. 54.

<sup>37</sup> Hirvonen 2011, s. 6.

<sup>38</sup> Ks. Helin 1988, s. 1; Häyhä 1997, s. 28–29; Tuori 2000, s. 303 ss.; Tuori 2002, s. 165–172; Tuori LM 2019, s. 789. Lainopin tieteellisyydestä ks. Aarnio 1978, s. 52–61. Oikeustieteen laatukriteereistä ja oikeuden ”kaksista kasvoista” ks. Tuori LM 2019; Tuori 2002, s. 165–172; Tuori 1.9.1998.

<sup>39</sup> Ks. Tapanila 2019, s. 22.

<sup>40</sup> *Kaarlo Tuori* on luonnehtinut oikeusjärjestystä *symbolis-normatiivinen* ilmiöksi. Tuori 2000, s. 147. Kielitekojen merkityksestä todellisuuden rakentajana ks. myös Helin LM 1998, s. 1027.

Lainopillisella tutkimuksella todellisuuden luojana on paikkansa. Sen avulla avoimen, tulkinnanvaraisen tai ristiriitaisen säännön systemaattisella tulkitsemisella – huomioita ja johtopäätöksiä muodostaen – voidaan muodostaa oikeusyhteisön yhteisymmärrystä edesauttava tulkintasuositus, ja siten kokonaan tai ainakin osittain häivyttää sääntöä rasittava tulkinnanvaraisuus, avoimuus tai ristiriita.<sup>41</sup> Tutkielman tavoitteena onkin pyrkiä selventämään ja yhtenäistämään lain tulkitsemista ja siten vaikuttamaan oikeudellisiin käytäntöihin, joita niiden parissa toimivat tahot toteuttavat, mahdollisesti hyödyntäen tutkielman esille panemia tietoja, huomioita ja havaintoja.

Metodin kuvaaminen voi olla haastavaa, johtuen jo osin siitä, etteivät kokeneetkaan tutkijat ole niiden määrittelyistä aina samaa mieltä.<sup>42</sup> Tutkijan työskentelymenetelmien kuvaaminen kaavamaisilla metodisäännöillä ei välttämättä myöskään kerro tyhjentävästi tosiasiasa tutkijan käytössä olevasta metodityökalupakista. Metodi on lisäksi aina riippuvainen tutkimuskohteestaan ja -kysymyksestään. *Thomas Wilhelmsson* on todennut, että ”kehittymällä metodisesti opitaan irrottautumaan kaavoihin kangistuneista ajattelutavoista.”<sup>43</sup> Tutkijan ajattelutavalla onkin vaikutuksensa lainopillisen tutkimuksen sisältöön.<sup>44</sup>

Oikeustieteen tutkimusalueita ja -suuntauksia on useampia<sup>45</sup>, mutta tämän tutkielman kannalta olennaiset tutkimukselliset suuntauksukset ovat lainoppi (oikeusdogmatiikka) ja *de lege ferenda*. Tutkielmassa esitettävät havainnot ja kannanotot voivat perustua osin myös kirjoittajan omiin havaintoihin ja kokemuksiin, mutta tutkimusmenetelmää on tästä huolimatta vaikea luonnehtia empiiriseksi.<sup>46</sup> Olen edellä esitellyt tutkimuskysymykseni, joista jälkimmäistä voitaisi osaltaan luonnehtia myös tutkimustavoitteeksi, koska jo kysymyksestä itsestään on havaittavissa sen tavoitteellisuus: ensimmäiseen tutkimuskysymykseen annettuihin vastauksiin esitettävät mahdolliset tulkintasuositukset ja kehitysehdotukset.

*Raimo Siltalan* mukaan juristikunnan ammatillinen itseymmärrys ei voi toteutua ilman lainopin perusteiden tuntemusta, eikä tämä puute voi korvautua oikeustieteen muiden osa-

---

<sup>41</sup> Helin LM 1998, s. 1034. Lainopin määritelmästä ks. myös Rautiainen ym. 2023, s. 19.

<sup>42</sup> Ratamäki LM 2025, s. 732.

<sup>43</sup> Wilhelmsson 1997, s. 339. *Wilhelmssonin* kehittelemästä sosiaalisesta siviilioikeudesta (ks. Siltala 2003, s. 525) kumpuava *sosiaalisen suorituseste*en käsite on merkittävä myös velkajärjestelylainsäädännön kannalta, sillä se on eräiden maksukyvyttömyysedellytyksen taustalla vaikuttavien syiden (esim. sairaus ja työttömyys) ydinkäsite. HE 183/1992 vp, s. 24–25; Tammi-Salminen LM 2007, s. 96; Niemi – Lindfors 2017, s. 844–845.

<sup>44</sup> Hupli 2004, s. 6–8.

<sup>45</sup> Ks. esim. Hirvonen 2011, s. 36–53.

<sup>46</sup> Empiirisestä oikeustutkimuksesta ks. Keinänen – Vääänen 2016, s. 246–271.

alueiden tuntemuksella. Lainopin perusteiden tunteminen on oikeusoppineisuuden elinehto.<sup>47</sup> Prosessioikeudelliseen tutkimukseen kantaa ottaen lainopillisen tutkimuksen merkityksen kiteyttää *Risto Koulu*: ”Lainopillisen tutkimustiedon kysyntä pysyy vakiona niin kauan kuin on olemassa tuomioistuimia ja oikeudenkäyntejä. Kummankaan katoaminen ei ole näköpiirissä: ne lienevät oikeudellisista instituutioista immuuneimpia ajan kulumiselle.”<sup>48</sup>

*Aulis Aarnio* toteaa lainopin olevan käytännönläheistä ja osa oikeudellisia käytäntöjä luoden ja kehittämisen oikeusjärjestyksen sisältöä. Lainopille ominaista on kuitenkin sen tieteellinen asenne, mikä juontuu sen tieteellisestä kontrollista. Lainopillisen tutkimuksen kannanotot eivät ole vain yksittäisen tutkijan mielipiteitä, vaan systemaattisen ja objektiivisen tutkimustyön tuloksena syntyviä johtopäätöksiä ja tulkintasuosituksia.<sup>49</sup> *Markku Helin* on todennut, että lainopillisen tutkijan tehtävänä on toistaa, täsmentää, selkeyttää ja mahdollisesti myös muuntaa alan perustavia sääntöjä: ”Suuri osa lainopillisten esitysten sisällöstä onkin sen toistamista, mitä muut ovat aiemmin sanoneet, ja niin täytyy ollakin. Tradition päälle voi sitten rakentaa vähän omaa.”<sup>50</sup> *Urpo Kangas* on kuitenkin täsmentänyt, ettei tieteellisesti kontrolloitukaan tutkimuskohteen selvittäminen täytä hänen oikeustieteellistä teoreettista ideaaliaan, jos tutkimustulos ei tuota tiedonlisäystä suhteessa aikaisempaan aineistoon. Perustelematon kannanotto ei kelpaa.<sup>51</sup>

Perinteisen luonnehdinnan mukaan lainopillisen tutkimuksen tehtävänä on siis tulkita ja systematisoida voimassa olevaa oikeusjärjestystä.<sup>52</sup> Tämä tutkielma on ensisijaisesti lainopillinen, sillä tarkoitus on toteuttaa juuri edellä todettua *de lege lata*.<sup>53</sup> Tutkielmassa hyödynnetään kuitenkin myös kirjoittajan omiin havaintoihin perustuvia ja käytännössä esiin ilmaantuneita lainsäädännön ja oikeudellisten käytäntöjen rajanvetotilanteita ja ristiriitoja.<sup>54</sup>

---

<sup>47</sup> Siltala 2003, s. 67–68.

<sup>48</sup> Koulu 2023, s. 34.

<sup>49</sup> Aarnio 1989, s. 53–54.

<sup>50</sup> Helin LM 1998, s. 1035.

<sup>51</sup> Kangas 1997, s. 105–108.

<sup>52</sup> Aarnio 1978, s. 52; Sajama 2016, s. 24. Lainopillisen tutkimuksen sisällöstä ja tavoitteista ks. myös Niemi M.I. LM 2017, s. 962–963: Hän toteaa, että voimassa olevasta oikeudesta lausuttaessa on tarkoitus ymmärtää ja tulkita sitä. Lainopin tarkoituksena on muodollisin ja aineellisin argumentein oikeuttaa tulkinnan johtopäätöksiä.

<sup>53</sup> *Panu Minkkinen* on esittänyt vahvahkoa kritiikkiä siitä, että lainoppi esitetään tutkimusmenetelmänä ja katsoo sen olevan enemmän oikeustieteellinen tutkimussuuntaus. Hän katsoo suomalaisen oikeustieteellisen tutkimuksen perustuvan tieteellisesti kontrolloitavaa ”metodia” enemmän tulkitsejan kokemukseen ja ammattitaitoon. Minkkinen LM 2017, s. 918–920. Ks. myös Rautiainen ym. 2023, s. 380.

<sup>54</sup> Oman elämän havaintoihin, reflektioihin ja muistoihin kiinnittyvästä tutkimuksesta on käytetty käsitettä autoetnografinen tutkimustapa. Ratamäki LM 2025, s. 709.

Myös lainsäädännön kehittämiseen vaihtoehtoja tarjoava *de lege ferenda* -tutkimus<sup>55</sup> sisältää vääjäämättä lainopillisen aineksen. Nähdäkseni se on edellytys sille, että lainsäädännön kehittämiseen tähtäävät ehdotukset voivat olla riittävän vakuuttavia suhteessa voimassa olevan oikeuden sisältöön. Ennen ”tavoiteltavan oikeuden” sisällön muotoamista on tunnistettava ja vähintään kuvailtava voimassa olevan oikeuden sisältö ongelmakohtineen.<sup>56</sup> Tutkielman tavoitteena on tulkintajuridisin keinoin tutkia voimassa olevan oikeuden sisältö ja tehdä tulkintakannanottoja ja -suosituksia sekä kehitysehdotuksia ensisijaisesti velkajärjestelyyn liittyvän vähimmäiskertymän ja tavallisten velkojen asemaan kohdistuvaan ongelmatiikkaan.<sup>57</sup> Tavoitteen toteutuessa oikeudellisiin käytäntöihin osallistuva voi roolistaan riippumatta löytää ratkaisun, ratkaisuvaihtoehdon tai työkaluja ratkaisun löytämiseksi verrattain monitulkintaiseen sääntelykokonaisuuteen.

Tämän tutkielman metodi ei kuitenkaan tyhjene lainoppiin, vaan koska tutkielman tavoitteena on esittää myös ehdotuksia siitä, millainen lain tulisi olla, tutkielmassa on vahva oikeuspoliittisen tutkimussuuntauksen (*de lege ferenda*) ote.<sup>58</sup> Tutkielman tavoitteena onkin oikeuden sisäisestä näkökulmasta selvittää voimassa olevan lain kehityskohtia *de lege lata* sekä tarjota tulkintasuosituksia ja mahdollisesti sopivia ratkaisuehdotuksia näiden kohtien kehittämiseksi *de lege ferenda*<sup>59</sup>. Prosessioikeuden tutkimusta koskevassa kirjallisuudessa tähän suorastaan kannustetaan: tutkimuspainopisteen tulisi olla juuri kehittämisessä, ottaa oikeuspoliittinen rooli ja vaikuttaa sekä ohjata prosessioikeuden kehitystä.<sup>60</sup> Myös oikeudellinen kokemus oikeuslähteenä on tunnistettu, ja kuten todettua, tutkielmassa ammennetaan myös kirjoittajan omasta kokemuksesta.<sup>61</sup>

---

<sup>55</sup> *De lege ferenda* -tutkimuksesta metodina ja tieteenä ks. Leskinen LM 2022, sekä prosessi- ja insolvenssioikeudessa ks. Markus LM 2023.

<sup>56</sup> Oikeusdogmatiikan ja *de lege ferenda* -tutkimuksen yhteensulautumisesta ks. Hupli 2004, s. 9–10. Aarnion mukaan ongelmien tunnistamiseksi järjestelmä on tunnettava, jonka jälkeen puutteista on vasta mahdollista tiedottaa ja esittää suosituksia niiden korjaamiseksi. Lakiteksti voi olla epäselvä, ja vasta sen tulkitsemisen jälkeen tiedämme sen merkityksen, normin. Normiproposition esittäminen edellyttää normin tunnistamista. Aarnio 1975, s. 291, 303.

<sup>57</sup> Ks. Rautiainen ym. 2023, s. 18.

<sup>58</sup> Tältä osin on tosin huomautettava, että myös *de lege lata* -tutkimuksessa tarkoituksena on antaa tulkintasuosituksia lainsäätäjälle, mutta *de lege ferenda* -tutkimuksessa pohdinta on tältä osin vapaampaa. Kolehmainen 2016, s. 108; Ks. myös Aarnio 1978, s. 55. Nähdäkseni ero edellä todetun perusteella näiden kahden suuntauksen välillä on siinä, että kun *de lege lata* -tutkimuksessa tarkoituksena on antaa tulkintasuosituksia, *de lege ferenda* -tutkimuksessa ei ole kyse vain tulkintasuosituksista, vaan myös suoranaista muutosehdotuksista tai ainakin muutosten tarpeellisuuden toteamisesta.

<sup>59</sup> Ks. Letto-Vanamo LM 2017, s. 1143.

<sup>60</sup> Koulu 2023, s. 38.

<sup>61</sup> Ks. Karhu LM 2019, s. 1070–1075: *Juha Karhu* katsoo artikkelissaan, että oikeudellinen kokemus tulisi ymmärtää osaksi oikeuslähteoppiämme, ja tällä kokemuksella hän viittaa ammatilliseen kokemukseen, asianosaiskokemukseen ja kansan oikeusvakaumukseen. Hän sijoittaa sen luomassaan oikeuslähdetaulukossa

### 1.3 Tutkimusaineisto ja rajaukset

Oikeustieteen tekemisessä aineiston valinta ja tutkimuksen rajaaminen ovat avainasemassa.<sup>62</sup> Relevantin tutkimusaineiston hankkiminen on osa laadukkaan tutkimuksen toteuttamista. Lainopillisen tutkimuksen keskeisimmät primäärilähteet ovat säädökset, niiden esityöt ja tuomioistuinten ennakkotapaukset. Ne eivät kuitenkaan ole varsinaista tutkimusaineistoa vaan itse tutkimuksen kohde. Primäärilähteiden ohessa tutkimusta täydentävät sekundäärilähteet: alempien oikeusasteiden ratkaisut, oikeuskirjallisuus ja pehmeät oikeuslähteet (*soft law*)<sup>63</sup>.<sup>64</sup> Pehmeitä oikeuslähteitä koskeva materiaali ei tosin ole välttämättä julkisesti saatavilla ja kontrolloitavissa, toisin kuin muiden oikeuslähteiden osalta pääsääntöisesti on asian laita.<sup>65</sup>

Oikeustieteellisen aineiston osalta erityisesti oikeuskirjallisuus oikeustieteellisine artikkeleineen antavat erinomaisia näkökulmia ja työkaluja lainopillisen tutkimustyön edistämiseksi ja tutkimuskysymyksiin vastaamiseksi. Tieteellisen tutkimuksen olennainen tarkoitushan on muun ohella tutkia, mitä on jo sanottu sekä tulkita jo sanottua tai asettaa se oman tutkimuskysymyksen kontekstiin.<sup>66</sup> Lähdeaineistosta on kuitenkin saatava irti kokonaisuus, jolla käytetty aineisto on paremmin ymmärrettävissä, eikä tarkoitus ole vain raportoida vaan myös tuottaa tietoa.<sup>67</sup>

Valintaa on tehtävä senkin suhteen, käytetäänkö aineistona kansallista vai kansainvälistä aineistoa, molempia vai jompaakumpaa painottaen. *Pia Letto-Vanamo* on todennut, ettei nykypäivänä laatuvaatimukset täyttävää oikeudellista tutkimusta ole edes mahdollista tehdä ottamatta huomioon muutakin kuin kansallista aineistoa tai yksityistä normistoa<sup>68</sup>. Nähdäkseni tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että laadukkaaseen tutkimukseen olisi aina sisällytettävä kansainvälistä vertailua tai niiden normistojen kuvaamista, vaan sitä, että kansainvälisten normistojen olemassaolo vähintään tunnustetaan ja vastausta

---

osaksi heikoksi velvoittavia oikeuslähteitä, joskin huomauttaa tarkastelevansa oikeuslähdeoppia tuossa yhteydessä ”vain tuomarin tai muun lainkäyttöpäätöstä tekevän taikka sellaista ennakoivan juristin näkökulmasta.” Havainto ei ole nähdäkseni kuitenkaan vailla merkitystä oikeustieteessäkään. Ks. myös Rautiainen ym. 2023, s. 160–161.

<sup>62</sup> Letto-Vanamo LM 2017, s. 1143.

<sup>63</sup> Tällä viitataan mm. oppaisiin, suosituksiin, selvityksiin yms.

<sup>64</sup> Määttä 2016, s. 153. *Tapio Määttä* toteaa, etteivät oikeuslähteet ole lainopillisessa tutkimuksessa tutkimus- tai lähdeaineistoa siten kuin empiirisissä yhteiskuntatieteissä käsitetään. Ibid.

<sup>65</sup> Rautiainen ym. 2023, s. 158–160. Esim. tässä tutkielmassa aineistona hyödynnetään myös talous- ja velkaneuvontahenkilöstölle laadittua koulutusmateriaalia, ks. Niiranen 2010; Niiranen 2022.

<sup>66</sup> Ks. Helin LM 1998, s. 1035.

<sup>67</sup> Häyhä 1997, s. 19.

<sup>68</sup> Letto-Vanamo LM 2017, s. 1143.

tutkimuskysymykseen etsittäessä tämä normisto soveltuvin osin huomioidaan.

Tutkimuskysymys voi olla niin spesifikin, ettei siihen relevantisti kytkeytyvää regulaatiota tutkimuskysymyksen kohdealueen ulkopuolella välttämättä edes ole. Kansainvälistä vertailua ei tutkielmassa tehdä tai kansainvälisiä normistoja kuvata, mutta on todettava, että eurooppaoikeus suomalaisessa oikeustieteessä on väistämättä läsnä jo siksi, että kotimaisessa lainsäädännössä on huomioitava kansainvälisten sopimusten velvoittavuus sekä EU-jäsenyyden lainsäädännölle asettamat velvoitteet.<sup>69</sup>

Tutkimuskysymykset on rajattu koskemaan VJL 32 §:n mukaisten säännösten tulkintaa ja niissä olevien avoimuuksien peittämistä tulkinnalla. Tästä huolimatta on katsottu aiheelliseksi ja jopa välttämättömäksi käsitellä myös kyseiseen säännökseen elimellisesti kytkeytyviä muita saman säädöksen säännöksiä, joilla on merkitystä tavallisten velkojien asemaan juuri silloin, kun velallisella on omistusasunto velkajärjestelyssä. Tällaisia ovat erityisesti omistusasunnon määritelmään ja sen rahaksimuuttoon sekä maksuohjelman keston liittyvät säännökset. Maksukyvyttömiä yhtiöiden ja muiden yhteisöjen osalta tutkielmassa ei tehdä lainkaan tarkastelua, eikä ylipäätään elinkeinotoimintaan liittyviä kysymyksiä käsitellä.

Vähimmäiskertymän määrittämiseen ja omistusasunnon säilyttämiseen tai myymiseen liittyvien seikkojen ohessa tutkielmassa käsitellään tavallisten velkojien keskinäistä asemaa, joskin verrattain suppeasti. Tämä on perusteltua siitä syystä, että vähimmäiskertymässä on kyse juuri tavallisten velkojien oikeusasemaan kiinnittyvästä sääntelystä. Tavalliset velkojat eivät ole keskenään homogeeninen joukko kaikin tavoin samassa asemassa olevia entiteettejä, vaan niihinkin kohdistuu velkajärjestelyssä keskenään erilaista kohtelua.<sup>70</sup> Todetuista rajauksista huolimatta tutkimuskysymykset ulottuvat laajalle ympäri velkajärjestelysädöstä, pyrkien tuomaan esiin ne seikat, joiden myötä tutkimuskysymyksiin vastaaminen on mahdollisimman aukotonta, ja jotta tutkielma voisi kokonaisuutena antaa myös työkaluja tulkinnanvaraisten seikkojen avaamiseksi ja vähimmäiskertymän määrittämiseksi.

<sup>69</sup> Ks. eurooppaoikeuden suhteesta kansalliseen oikeusjärjestykseen kokoavasti Vähätalo 2022, s. 10–18.

<sup>70</sup> Velkajärjestelyn vaikutuksista velkojia koskevaan, EIS:n 1. lisäpöytäkirjan 1 artiklassa, EU:n perusoikeuskirjan 17 artiklassa ja Suomen perustuslain (perustuslaki, PL, 731/1999) 15 §:ssä turvattuun omaisuuden suojaan ks. HE 183/1992, s. 88–91; PeVL 23/1992 vp, s. 2–5; PeVL 33/2002, s. 2; HE 238/2021 vp, s. 158; Pellonpää ym. 2018, s. 1064; Länsineva 2011, s. 568, 572–573. Tätä ristivetoa on koeteltu myös Euroopan ihmisoikeustuomioistuimessa (EIT) tapauksessa *Bäck v. Suomi* (2004): EIT katsoi velkajärjestelylainsäädännöllä puututtavan velkojan omistusoikeuteen, mutta että siihen oli omaisuuden suoja koskevan artiklan toisessa kappaleessa tarkoitetut yleisen edun mukaiset perusteet. Velkojalle aiheutunutta taakkaa ei myöskään pidetty kohtuuttomana. Perusoikeuksien rajoittaminen edellyttää tiettyjen edellytysten täytymisen. Ks. PeVL 33/2002, s. 2–3 ja laajemmin perusoikeuksien rajoittamisedellytyksistä Viljanen 2001.

## 2 Tavallisten velkojen keskinäinen asema

### 2.1 Tasapuolisen kohtelun periaate

Velkajärjestely on yleistäytäntöönpanomenettelyä, jossa velallisen kaikki velkasuhteet ja varat pyritään selvittämään.<sup>71</sup> Keskeisenä periaatteena on samassa asemassa olevien velkojen yhtäläinen oikeus maksunsaantiin.<sup>72</sup> Tämä ilmenee tavallisten velkojen keskinäistä asemaa koskevasta VJL 31 §:n 1 momentista. Sen mukaan kullekin velkojalle on osoitettava velallisen maksuvarasta ja varoista yhtäläinen osuus, ellei sen 2–5 momentin tai VJL 31 a §:n mukaisista poikkeuksista muuta johdu. Velkojen tasapuolinen kohtelu velkajärjestelyssä toteutuu muun ohella siten, että kunkin tavallisen velkojan osuus velkajärjestelyssä määräytyy lähtökohtaisesti saatavien suuruuden mukaisessa suhteessa.<sup>73</sup>

Samassa asemassa olevien velkojen tasapuolinen kohtelu on velkajärjestelyn kantavia periaatteita, ja insolvenssimenettelyissä velkojen yhdenvertaista kohtelua pidetään jopa johtavana periaatteena. Yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu eivät kuitenkaan ole toistensa synonyymejä, vaan olennaista on, että *samassa asemassa* olevia velkojia kohdellaan tasapuolisesti. Täten esimerkiksi velkoja, jolla on saatavalleen sen turvaava vakuus, on eri asemassa kuin velkoja, jonka saatavassa sen suorittamisen turvaavaa vakuutta ei ole. Tällöin vakuusvelkoja ja vakuudeton eli tavallinen velkoja ovat toisiinsa nähden eri asemassa, eikä niitä voida kaikissa yhteyksissä kohdella absoluuttisen *yhdenvertaisesti*.<sup>74</sup>

Aineellisen tasapuolisuuden ohessa velkojia on kohdeltava menettelyllisesti tasapuolisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa, että velkojilla on oltava samanlaiset mahdollisuudet osallistua niiden oikeuksia koskevan kollektiivisen insolvenssiasian käsittelemiseen, kuten ilmoittaa saatavansa velkajärjestelyssä. Menettelylliseen vähimmäisturvaan lukeutuvat niin ikään käsittelyn julkisuus, oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta, mitkä ilmenevät perustuslain oikeusturvaa koskevasta perusoikeussäännöksestä (PL 21 §).<sup>75</sup>

---

<sup>71</sup> Lindfors 2017a, s. 425. Vastakohtana on erityistäytäntöönpano (tai erillistäytäntöönpano), millä tarkoitetaan ulosottomenettelyä, jossa kysymys on ensisijaisesti yksittäisen maksu- tai muun velvoitteen täytäntöönpanemisesta. Ibid. Ks. myös Koulu – Niemi-Kiesiläinen 1999, s. 7–8.

<sup>72</sup> Koulu 2017, s. 45–46; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 161.

<sup>73</sup> HE 183/1992 vp, s. 66.

<sup>74</sup> Koulu 2017, s. 44.

<sup>75</sup> Koulu 2017, s. 46, 48.

Velkojen tasapuolisen kohtelun periaatteesta voidaan kuitenkin eräissä tapauksissa poiketa. Nämä poikkeukset liittyvät eräiden velkojen etuoikeutettuun asemaan saada suoritus ennen muita velkoja (31 § 2 momentti), tai oikeuteen saada suoritus vielä sen jälkeen, kun maksuvelvollisuus muiden velkojen osalta on päättynyt (31 a §), mutta toisaalta myös eräiden velkojen huonompaan etuoikeuteen suhteessa muihin velkoihin (31 § 3 momentti). Lisäksi poikkeuksia tasapuolisesta kohtelusta aiheutuu maksuohjelman systematiikasta ja velan määrään liittyvistä seikoista (31 § 4 momentti) sekä velkojen vanhentumisesta koskevasta sääntelystä (31 § 5 momentti).

## 2.2 Etuoikeutetut velat

Ehdottoman poikkeuksen tavallisten velkojen tasapuoliseen kohteluun muodostaa 31 §:n 2 momentin mukainen *etuoikeutettu elatusapuvelka*<sup>76</sup>, mikä on huomioitava maksuohjelmassa aina etuoikeutettuna, eli sille on osoitettava suoritus sen täyteen määrään asti ennen muita tavallisia velkoja. Säännöksen noudattamisessa ei voi suorittaa harkintaa, vaan etuoikeus on siis ehdoton. Tosin, jos velallisen maksuvelvollisuus maksukyvyyn puuttuessa poistetaan kokonaan, suorituksia ei tällaisellekaan velalle voida määrätä sen enempää kuin muillekaan veloille.<sup>77</sup> Säännös on tällöinkin otettava huomioon lisäsuoritusvelvollisuutta määrättäessä tai tilitettäessä, jotta etuoikeutettu velka saa suorituksen mahdollisista lisäsuorituksista ennen muita velkoja.<sup>78</sup> Säännöksen ehdottomuudesta johtuen on katsottava, ettei velkojan tarvitse tätä etuoikeutta edes vaatia, vaan se on huomioitava ilman erillistä vaatimustakin.

Samaisen 2 momentin mukaan etuoikeus voidaan osoittaa tavallisille veloille, jotka liittyvät velallisen välttämättömiin elinkustannuksiin tai ovat velallisen välttämättömiä asumiskuluja. Tämä säännös etuoikeutettua elatusapuvelkaa koskevasta säännöksestä poiketen on harkinnanvarainen<sup>79</sup>. Käytännössä tämän huomioon ottaminen on paljolti kiinni siitä, esittääkö etuoikeuteen mahdollisesti oikeutettu velkoja tätä koskevan vaatimuksen, ja

---

<sup>76</sup> Etuoikeutetulla elatusapuvelalla tarkoitetaan VJL 3 §:n 1 mom. 9 kohdan määritelmän mukaan velallisen lapselle suoritettavaa viimeisen vuoden aikana ennen velkajärjestelyn alkamista erääntynyttä elatusapuvelkaa, lukuun ottamatta lapselle maksetun elatustuen takaisinperintään perustuva velkaa, sekä sanottuna aikana erääntynyttä velkaa, jota velallinen on velvollinen suorittamaan lapselle vahingonkorvauslain (412/74) 5 luvun 4 §:n perusteella.

<sup>77</sup> Ks. HE 183/1992 vp, s. 66–67. Ks. myös Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 245–246.; Uitto 2010, s. 146–147.

<sup>78</sup> HE 98/2002 vp, s. 34–35; Uitto 2010, s. 227.

<sup>79</sup> HE 183/1992 vp, s. 67. Ks. myös HE 180/1996 vp, s. 5.

katsooko maksuohjelman laatija (velallinen/selvittäjä) etuoikeuden tulevan sovellettavaksi, joko vaatimuksen perusteella tai omasta aloitteestaan.<sup>80</sup>

Kuten etuoikeutettu elatusapuvelkojakin, myös harkinnanvarainen etuoikeutettu velkoja on oikeutettu saamaan suorituksen velallisen maksuvarasta ja varoista ennen muita velkojia. Hallituksen esityksen mukaan harkinnassa voidaan huomioida muun muassa velan määrä, velan syntyajanjakso, velkojan taloudellinen asema sekä sen merkitys muiden tavallisten velkojen kannalta.<sup>81</sup> *Johanna Niemi-Kiesiläinen* (nykyään *Niemi*) on tulkinnut hallituksen tarkoittaneen tällä sitä, että ”mitä pienempi ja mitä lyhyempänä aikana kertynyt ko. saatava on, sitä aiheellisempaa on asettaa se etusijalle.”<sup>82</sup>

Sanottu tulkinta on kritiikille altis, sillä ensinnäkin velan määrällä voidaan viitata myös siihen, onko se etuoikeuteen mahdollisesti oikeutetun velkojan kannalta merkityksellinen. Toisin sanoen, mitä pienemmästä velasta on kyse, sitä vähemmän sillä on merkitystä velkojalle, ja sitä vähemmän velan määrä puoltaa velan asettamista etusijalle muihin velkoihin nähden. Jos kyse on sen sijaan suuresta velasta, etuoikeudella on velkojalle suurempi merkitys.<sup>83</sup> Muiden tavallisten velkojien kannalta vaikutus on luonnollisesti päinvastainen, koska mitä pienempi on etuoikeutetun velan määrä, sitä vähemmän sillä on merkitystä muille tavallisille velkojille ja päinvastoin.

Toiseksi, velan syntyajanjaksolla on voitu tarkoittaa myös sitä, että velka on syntynyt juuri ennen velkajärjestelyn alkamista, eikä velallinen ole vain ehtinyt sitä vielä maksaa. Voi näet olla, ettei velkojan saatavaa ole velkajärjestelyn alkaessa ollut vielä tarpeenkaan maksaa, eli se ei ole siinä vaiheessa ollut erääntynyt. Tällainen tilanne voi olla käsillä esimerkiksi velallisen asumismenoihin liittyvissä veloissa, kuten vuokravelassa. Esimerkkitalanteessa on kyllä kysymys myös lyhyessä ajassa kertyneestä velasta, mutta perustelun ydin ei tällöin ole velan syntyhetken ajallisessa *kestossa* vaan syntyhetken ajallisessa *kohdentumisessa*. Tätä ei muuta sekään seikka, että lain esitöissä puhutaan ajanjaksosta, koska ajanjakso voi tarkoittaa yhtä päivää tai viikkoa siinä missä yhtä kuukautta tai vuottakin. Sen sijaan, että velka on syntynyt juuri ennen velkajärjestelyn alkamista, se saattaa olla syntynyt useita vuosia ennen

---

<sup>80</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 245; Uitto 2010, s. 147.

<sup>81</sup> HE 183/1992 vp, s. 67.

<sup>82</sup> Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 259.

<sup>83</sup> Esim. maksuohjelman keston jatkamista harkittaessa VJL 31 a §:n nojalla merkitystä annetaan niin ikään velan määrälle. Kyseisen säännöksen säätämiseen johtaneissa lain esitöissä velan määrän osalta todetaan sen saavan merkitystä erityisesti, kun velan määrä on suuri. HE 180/1996 vp, s. 41.

velkajärjestelyn alkamista. Tällä voi nähdäkseni olla merkitystä, kun otetaan huomioon lain esitöistä ilmenevä *ajanjakso, jona velka on syntynyt*. Kysymys ei tällöin ole siitä, onko velka syntynyt lyhyen ajan sisällä vaan siitä, onko se syntynyt vastikään vai kauan sitten.

### 2.3 Maksuohjelman jatkaminen yksityisvelkojen hyväksi

Etuoikeutetun aseman suhteessa muihin tavallisiin velkoihin voi VJL 31 a §:n nojalla saavuttaa myös velkoja, joka on yksityishenkilö.<sup>84</sup> Säännös ei lukeutunut alkuperäisen velkajärjestelylain säännöksiin, vaan tämä yksityisvelkojen asemaa parantanut lisäys saatettiin voimaan 1.2.1997 voimaan tulleella lailla 63/1997.<sup>85</sup> Säännöksen etuoikeusluonne poikkeaa edellä mainituista kuitenkin siinä, ettei säännöksen tarkoittama yksityisvelkoja ole maksuohjelman varsinaisen keston aikana oikeutettu muita velkoja parempaan suoritukseen. Yksityisvelkojen etuoikeutettu asema muodostuu sen sijaan siitä, että maksuohjelman kesto voidaan jatkaa hänen saatavansa hyväksi *enintään* kahdella vuodella sen jälkeen, kun maksuohjelma muiden tavallisten velkojen osalta on päättynyt.<sup>86</sup> Lisäksi tämä etuoikeusasema on edellä kerrotuista poikkeava myös sikäli, että sen huomioon ottaminen edellyttää lain sanamuodosta ilmenevin tavoin yksityisvelkojen esittämää vaatimusta.<sup>87</sup>

Maksuohjelman jatkaminen tarkoittaa, että velallisen on jatkamista koskevan ajan käytettävä maksuvaransa kokonaan sen saatavan maksamiseksi, jonka hyväksi maksuohjelma jatkuu. Oikeus maksunsaantiin tänä aikana koskee myös lisäsuoritusvelvollisuutta.<sup>88</sup> Maksuohjelmaa yksityisvelkojen hyväksi voidaan kuitenkin hänen vaatimuksestaan jatkaa vain, jos sen

---

<sup>84</sup> Alun perin yksityisvelkojaksi on esimerkinomaisesti määritelty takaaja, rahalainan antanut, vakuuden asettaja, kanssavelallinen, elatusapuun oikeutettu sekä velkoja, jolla on korvaus- tai vuokrasaatavaa. HE 180/1996 vp, s. 41. Sitten lainsäätäjällä on nimenomaisesti todennut yksityisvelkojen saatavien suojan tarpeen olevan keskenään eri asemassa, ja nimennyt vahvoiksi perusteiksi ”takaajan takautumisoikeuteen, vahingonkorvaukseen, rikokseen tai lapsen elatusapuun” perustuvat saatavat. LaVM 11/2010, s. 4.

<sup>85</sup> Perustuslakivaliokunta kiinnitti huomiota jo velkajärjestelylakia alun alkaen säädettäessä yksityisvelkojen asemaan muista velkoista poikkeavana, ja esitti harkittavaksi yksityisvelkojen asemaa turvaavien säännösten lisäämistä sääntelyyn. PeVL 23/1992, s. 5. Lakivaliokunta saamansa selvityksen perusteella kuitenkin katsoi, ettei yksityisvelkojen aseman osalta lakia ollut tarpeen täydentää. LaVM 14/1992 vp, s. 6–7. Muutamaa vuotta myöhemmin HE 180/1996 vp. johti kuitenkin tämän asiointilan muuttumiseen. Yksityisvelkojen asemaa on sittemmin edelleen parannettu lailla 632/2010, ks. erityisesti LaVM 11/2010 vp, s. 4.

<sup>86</sup> Maksuohjelmaa voidaan siis olla jatkamatta lainkaan tai jatkamisen pituus voi harkinnan mukaan olla jotakin yhden ja 24 kuukauden väliltä. Velka voi tulla ohjelman jatkettuna keston aikana suoritetuksi kokonaan jo alle kahdessa vuodessa, mitä edesauttaa se, että maksuvara ei enää jakaudu kaikille vaan ainoastaan jatkoaikaan oikeutetuille veloille, ks. HE 52/2010 vp, s. 14. Tällöin jatkamiselle ei voi olla perusteita enempää kuin mikä täyden suorituksen kokoon saamiseksi on tarpeen. Ks. myös Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 290.

<sup>87</sup> Ks. myös HE 180/1996 vp, s. 41. Vaatimuksen esittämisen helpottamiseksi tuomioistuimen tulee velkajärjestelyn aloittamispäätökseen liittää tieto mahdollisuudesta esittää tätä koskeva vaatimus. Ibid.

<sup>88</sup> HE 180/1996 vp, s. 41–42; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 291, 294; Uitto 2009, s. 171.

katsotaan olevan kohtuullista.<sup>89</sup> Kohtuullisuusharkinnassa otetaan huomioon saatavan peruste ja määrä, yksityisvelkojan taloudellinen asema ja velallisen olosuhteet. Edellytyksiin ei tässä yhteydessä kuitenkaan lähemmin paneuduta.<sup>90</sup>

Maksuohjelman jatkaminen on mahdollista nimenomaan tavallisia eikä vakuusvelkoja koskevan maksuohjelman päätyttyä. On kuitenkin huomattava, että 1 momentin toisen virkkeen mukaan maksuohjelman jatkaminen voidaan ajoittaa myöhempäänkin ajankohtaan, jos velallinen säilyttää omistusasuntonsa. Velallisen omistusasunto saa siis tässäkin yhteydessä merkityksensä. Taustalla on se, että jos velallinen käyttää maksuvaransa pääasiassa vakuusvelan suoritukseksi, jatkamisajankohdan siirtämisellä yksityisvelkojalle tulevien suoritusten määrää voidaan kasvattaa.<sup>91</sup>

## 2.4 Viimesijaiset velat

Sen ohessa, että eräät tavalliset velkojat voivat saada pääsäännön mukaisesta tasapuolisuudesta poikkeavan etuoikeuden, joidenkin tavallisten velkojen osalta tilanne on päinvastainen. Kysymys on VJL 31 §:n 3 momentin mukaisista viimesijaisista veloista, jotka ovat oikeutettuja suorituksiin velallisen maksuvarasta ja varoista vasta, jos muut tavalliset velat tulevat kokonaan suoritetuiksi. Säännöksen taustalla on maksunsaantilain 6 §, jossa luetellaan konkurssissa tai ulosotossa viimesijaisesti maksettavat velat.<sup>92</sup>

Viimesijaisia ovat ensinnä velat, jotka ovat konkurssissakin viimesijaisia.<sup>93</sup> Toiseksi, viimesijaisia ovat VJL 11 b §:n 1 kohdan mukaisen saldopäivän tai aloituspäivän<sup>94</sup> ja

<sup>89</sup> Alun perin jatkamiseen tuli olla erityisen painavat syyt (ks. HE 180/1996 vp, s. 41), mutta 1.8.2010 lukien voimaan tulleella lakimuutoksella yksityisvelkojan asemaa tietoisesti parannettiin siten, että erityisen painavien syiden sijaan riittävää on, että jatkamista voidaan pitää kohtuullisena. LaVM 11/2010 vp, s. 4.

<sup>90</sup> Edellytysten kohtuusharkinnasta ks. HE 180/1996 vp, s. 41–42; LaVM 11/2010 vp, s. 4; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 290–296; Niemi – Lindfors 2017, s. 913. Ks. myös Niemi-Kiesiläinen LM 1996, s. 1229–1230.

<sup>91</sup> HE 180/1996 vp, s. 41. Tämä voi johtaa siihen, että maksuvelvollisuus yksityisvelkojan saatavan osalta aktivoituu vielä pitkän ajan kuluttua siitä, kun maksuohjelma muiden tavallisten velkojen osalta on päättynyt, koska vakuusvelan osalta ei velkajärjestelylaissa säädetä enimmäiskestosta. Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 291; Niemi – Lindfors 2017, s. 913. Vanhentumissääntelystä johtuen vakuudeton yksityisvelkojan saatava ei voi kuitenkaan olla voimassa kuin rajoitetun ajan maksuohjelman tultua vahvistetuksi. Velkajärjestelyn rehabilitaatiotavoitteen valossa on kuitenkin arveluttavaa, että tällainen maksuvelvollisuus voi aktivoitua esim. kymmenen vuoden kuluttua siitä, kun maksuohjelma muiden tavallisten velkojen osalta päättyy. Ks. myös Niemi-Kiesiläinen LM 1996, s. 1230.

<sup>92</sup> Ks. HE 183/1992 vp, s. 67; HE 180/1996 vp, s. 39–40; HE 83/2014 vp, s. 63; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 251–252; Uitto 2010, s. 148.

<sup>93</sup> Velkajärjestelyssä tällaisia viimesijaisia velkoja ovat yleisimmin veronkorotukset, julkisoikeudelliset pysäköintivirhemaksut ja eräät sakkorangaistukset. Ks. esim. Uitto 2010, s. 149.

<sup>94</sup> Velat määräytyvät maksuohjelmassa saldopäivän mukaan, paitsi milloin saldopäivä on yli kuusi kuukautta aikaisempi kuin velkajärjestelyn aloituspäivä, jolloin ne määräytyvät aloituspäivän mukaan. Ks. esim. Niemi – Lindfors 2017, s. 896.

maksuohjelman vahvistamisen välisenä aikana kertyneet korot. Kolmanneksi viimesijaisia ovat VJL 24 §:n 3 momentista viittaussäännöksiin ilmenevät kanssavelallisen ja takaajan takautumissaatavat. Kysymys on tällöin VJL 24.2 §:n mukaisesta tilanteesta, eli kun kanssavelallinen ja/tai takaaja on hakenut velkajärjestelyä yhdessä velallisen kanssa.<sup>95</sup>

## 2.5 Maksujen jaksottaminen ja vähäiset jako-osuudet

VJL 31 §:n 4 momentti on luonteeltaan kevein poikkeus tavallisten velkojen tasapuolista kohtelua koskevaan pääsääntöön. Maksujen jaksottamista koskevassa säännöksessä ei puututa velkojen keskinäiseen asemaan niille maksettavan määrän osalta, mutta velkoja voidaan tarkoituksenmukaisuussyistä määrätä maksettavaksi eritahtisesti, esimerkiksi painottaen maksut ensin vähäisemmille jako-osuuksille. Tällöinkin maksut on kuitenkin määrättävä tehtäväksi siten, ettei muiden velkojen maksunsaanti sen vuoksi *ilmeisesti* vaarannu.

Maksujen jaksottamista koskeva säännös voi kuitenkin vaikuttaa velalle muodostuvaan kertymäänkin, koska sen vuoksi maksuohjelman alkupuolella maksettavaksi määrättyt velat voivat saada suorituksen koko maksuohjelman mukaiselle kertymälle, mutta myöhemmin maksettavaksi määrättyt velat eivät. Tämä johtuu ennen muuta siitä, että maksuohjelmaa voidaan VJL 44.1 §:ssä säädetyin perustein muuttaa. Sen 2 momentin mukaan muutos velkojen hyväksi koskee kaikkia velkojia, mutta sen sijaan muutos velkojen vahingoksi koskee vain niitä velkojia<sup>96</sup>, joille maksuohjelman mukaan tulee vielä suoritus.

On jossain määrin tulkinnanvaraista, miten tarkkaan ottaen määritellään velkoja, jolle *ohjelman mukaan vielä tulisi suoritus*. Erityisesti tämä voi konkretisoitua, kun maksuohjelmaa muutetaan VJL 44.1 §:n 3 tai 4 kohdan nojalla, eli kun ohjelmaan lisätään siitä puuttunut velka, tai kun velan määrä osoittautuu myöhemmin toiseksi kuin maksuohjelmassa on oletettu. Tällöin kokonaisvelkamäärä ja mahdollisesti myös velkojen suhteelliset osuudet saattavat muuttua. Jos muutos tehdään 3 kohdan nojalla, sen ei 2 momentin pääsäännön mukaan pidä vaikuttaa muiden velkojen asemaan, jolloin se ei myöskään vaikuta maksuohjelmaan jo sisältyvien velkojen suhteellisiin osuuksiin, mutta säännöksestä tarkemmin ilmenevistä kohtuuskäytännöistä voi johtua myös toisin.<sup>97</sup> Sen sijaan 4 kohdan perusteella maksuohjelmaa muutettaessa tätä harkintaa ei ole edes tarpeen tehdä.

<sup>95</sup> Tällaisten kolmikantasuhteiden käsittelemisestä ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 340–348.

<sup>96</sup> Oikeuskäytännössä (I-SHO 2024:2) on katsottu, että muutoksen vahingollisuutta on tarkasteltava nimenomaan velkoja- eikä velkakohtaisesti.

<sup>97</sup> HE 180/1996 vp, s. 52.

Jos velkojen suhteellisia osuuksia muutetaan, muutos vaikuttaa veloille VJL 35 a §:n mukaisen lisäsuoritusvelvollisuuden nojalla tehtävien *suoritusten* jakautumiseen velkojien kesken. Jos suhteellisten osuuksien muuttuessa vaikutuksia ei ulotettaisi lainkaan niihin velkoihin, joille ei suorituksia maksuvarasta tai varoista ohjelman mukaan enää kerry, se johtaisi lisäsuoritusten epätasapuoliseen jakautumiseen tai velallisen maksuvelvollisuuden kasvamiseen, mikä on mahdollista vain 3 kohdan ja sen pääsäännön mukaan tehtävässä muutoksessa. Jos suhteellisia osuuksia muutetaan, osapuolten kannalta kohtuulliseksi on sen sijaan katsottava, että muutos velkojen vahingoksi koskee myös niitä velkojia, joille ei *maksuvarasta tai varoista* tule enää suorituksia, mutta joille *lisäsuoritusten* nojalla suorituksia *voi vielä tulla*. Lisäsuoritukset on lain esitöissäkin rinnastettu maksuohjelman suorituksiin.<sup>98</sup> Muutosmenettelyä koskeva VJL 61.2 § on tältä osin selkeämpi, kun sen mukaan niille velkojille, *joita asia koskee*, on varattava tilaisuus tulla kuulluksi muutosehdotuksesta.

Vakiintuneesti on myös tulkittu, ettei jo tehtyjä suorituksia ole palautettava velalliselle.<sup>99</sup> Näin ollen maksuohjelman alussa tehdyt suoritukset jäävät niiden velkojien hyväksi, joille ne on tehty, kun sitä vastoin vielä maksamatta oleville veloille määräytyvää maksuvelvollisuutta voidaan alentaa tai poistaa se kokonaan (VJL 25.1 § 4–5 kohta).<sup>100</sup>

Maksujen jaksottamisen ohessa 4 momentissa säädetään, että velat, joille kertyisi asetuksella säädettävä vähäinen jako-osuus, voidaan jättää ilman suoritusta. Voimassa olevan VJA 6 a §:n mukaan jako-osuus on vähäinen silloin, kun velalle tuleva suoritus olisi alle 50 euroa. Kun tällainen velka jätetään ilman suoritusta, sen osuus jaetaan muille veloille, eli vähäisen jako-osuuden huomiotta jättäminen ei koidu velallisen vaan muiden velkojien hyväksi.<sup>101</sup> Vähäisen suorituksen määrää arvioitaessa on kuitenkin otettava huomioon, että suorituksia voi velallisen maksuvaran ohessa kertyä velallisen varoista. Jos maksuvarasta ja varoista kertyvä yhteismäärä on vähintään 50 euroa, ei edellytys VJA 6 a §:n soveltamiseksi täyty.

<sup>98</sup> HE 178/2007 vp, s. 7 ja tähän kytkeytyen Linna LM 2011, s. 682 (av. 57). Myös oikeuskäytännössä (KKO 2012:78 ja KKO 2025:34) on todettu lisäsuoritusvelvollisuuden olevan osa maksuohjelman maksuvelvollisuutta.

<sup>99</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 406; I-SHO 2014:6: ”Velkajärjestelylaissa ei ole säännöksiä, joiden perusteella alkuperäistä velkojaa vastaan voitaisiin velkajärjestelymenettelyssä antaa suoritustuomio tai velvoittaa velkojia muutoinkaan palauttamaan saamiaan suorituksia velalliselle.” Ks. myös I-SHO 2024:2.

<sup>100</sup> Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 406.

<sup>101</sup> HE 250/1994 vp, s. 8. Maksujen jaksottamista ja vähäisen jako-osuuden huomiotta jättämistä ei alkuperäiseen säädökseen sisällynyt, vaan se lisättiin 15.2.1995 voimaan tulleella muutoksella. Tuolloin vähäisen jako-osuuden määräksi asetuksella 115/1995 säädettiin 100 markkaa, mikä markoista euroihin siirryttäessä pyöristyi 17 euroon. 1.1.2015 lukien vähäinen jako-osuus on ollut 50 euroa, jolta osin ks. HE 83/2014 vp, s. 81. Huomattava on myös, että alun perin vähäinen jako-osuus määräytyi *velkojakohtaisesti*, kun 1.7.2022 lukien se on määräytynyt *velkakohtaisesti*. Tästä muutoksesta ks. HE 238/2021 vp, s. 145.

Lisäsuoritusvelvollisuutta täytettäessä vähäisen jako-osuuden raja on 20 euroa (VJA 6 c §), ja se jää velallisen hyväksi.<sup>102</sup>

## 2.6 Velan vanhentuminen velkajärjestelyssä

Viimeinen poikkeus tavallisten velkojen tasapuolista kohtelua koskevaan pääsääntöön koskee velkojen vanhentumista. Velkajärjestelylakia säädettäessä veloilla ei erityissääntelyä lukuun ottamatta ollut lopullisia vanhentumisaikoja, vaan velkojen vanhentumista koskeva yleissäännös oli tuolloin voimassa ollut asetus määräajasta velkomisasiossa sekä julkisesta haasteesta velkojille (32/1868). Yleinen vanhentumisaika oli kymmenen vuotta ja sen saattoi katkaista velkojan tai velallisen toimin<sup>103</sup>. Asetus kumottiin 1.1.2004 voimaan tulleella velan vanhentumisesta annetulla lailla (vanhentumislaki, VanhL, 728/2003), jonka myötä yleiseksi vanhentumisajaksi muodostui kolme vuotta (VanhL 4 §). Kuten aikaisemminkin, yleisen vanhentumisajan kuluessa velan vanhentuminen on katkaistavissa (VanhL 4, 10–13 §).<sup>104</sup>

Vanhentumislaki on pakottavaa sääntelyä, josta ei saa sen 3.1 §:n mukaan velallisen vahingoksi poiketa. Toisin sanoen vanhentumisaikaa voidaan sopimuksin *velallisen eduksi* lyhentää.<sup>105</sup> Vanhentumislain myötä velkajärjestelylakiin lisättiin viittaus siihen ja tehtiin joitakin muita lakitekstiä koskevia tarkennuksia.<sup>106</sup> Se ei kuitenkaan vielä aiheuttanut muutoksia maksuohjelman sisällön kannalta, kun vanhentumisen katkaiseminen eräät poikkeukset (kuten verovelat ja elatusapusaatavat<sup>107</sup>) pois lukien oli edelleen mahdollista.<sup>108</sup>

Muutoksen velkajärjestelylakiin ja siten maksuohjelmaan sai aikaan ulosottolainsäädäntöön 1990- ja 2000-luvuilla vaiheittain toteutettu kokonaisuudistus, mikä viimeisessä vaiheessaan johti voimassa olevan ulosottokaaren voimaantuloon 1.1.2008.<sup>109</sup> Tuolloin saatettiin voimaan UK 2 luvun 24–28 §:n säännökset velan lopullisesta vanhentumisesta, joskin

<sup>102</sup> HE 238/2021 vp, s. 154 ja s. 145–146.

<sup>103</sup> HE 187/2002, vp. 7.

<sup>104</sup> Vanhentumisajan alkamisesta säädetään VanhL 5-6 §:ssä ja poikkeuksista yleiseen vanhentumisaikaan sekä sen alkamisajankohtaan säädetään 7-9 ja 13 §:ssä. Myös 2 §:n mukaisista erityissäännöksistä vanhentumislain soveltamiseen voi johtua poikkeuksia, ks. esim. opintotukilaki (65/1994) 27 a §, työttömyysturvalaki (1290/2002) 11 luku 15 a § ja laki yleisestä asumistuesta (YATL, 938/2014) 33 §. Kyseisten säännösten mukaan takaisinperintäpäätöksellä vahvistettu saatava vanhentuu viiden vuoden kuluttua päätöksen antamisesta, jollei vanhentumista ole sitä ennen katkaistu.

<sup>105</sup> Linna – Saarnilehto 2016, s. 18–19.

<sup>106</sup> Ks. HE 187/2002 vp, s. 92–93.

<sup>107</sup> Ks. HE 187/2002 vp, s. 17.

<sup>108</sup> Ks. HE 216/2001 vp, s. 85–86; Ks. myös KKO 2014:88.

<sup>109</sup> Lindfors 2017a, s. 431–432.

täytäntöönpanokelpoisuuden määräaikaisuus tuli osaksi ulosottolainsäädäntöä jo 1.3.2004.<sup>110</sup> UK 2:24.1 mukaan ulosottooperusteella *luonnolliselle henkilölle*<sup>111</sup> asetettu maksuvelvoite vanhentuu lopullisesti pääsäännön mukaan 15 vuodessa.<sup>112</sup> Ennen lopullista vanhentumista koskevaa sääntelyä velkavastuu saattoi *ilman velkajärjestelyä* olla elinikäinen.<sup>113</sup>

Ulosottokaaren vanhentumissääntely koskee vain velkoja, joiden periminen ulosotossa edellyttää UK 2:1–2:ssa tarkemmin määriteltyä ulosottooperustetta. Se ei koske velkoja, joihin sovelletaan 1.1.2008 voimaan tullutta verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annettua lakia (verotäytäntöönpanolaki, VeroTPL, 706/2007)<sup>114</sup>. VeroTPL koskee sen 1 §:n nojalla julkista saatavaa, kuten veroa ja julkisoikeudellista maksuseuraamusta, joka sen 20 §:n nojalla vanhentuu viiden vuoden kuluttua sitä seuranneen vuoden alusta, jona se on määrätty tai maksuunpantu, ja muussa tapauksessa sitä seuranneen vuoden alusta, jona se on eräänntynyt.<sup>115</sup>

Julkisoikeudellisen velan<sup>116</sup> vanhentumista ei voi katkaista, vaan se vanhentuu lopullisesti määräajan umpeuduttua.<sup>117</sup> Nämä saatavat ovat VeroTPL 3 §:n nojalla suoraan ulosottokelpoisia. Erityinen vanhentumisaika, jota ei voi katkaista, koskee muun ohella esimerkiksi elatusapusaatavia<sup>118</sup> ja sakkoja (viiden vuoden vanhentumisaika) sekä

---

<sup>110</sup> Ks. Uitto 2010, s. 258; Linna – Leppänen – Kärki 2022, s. 162. Ulosottokaareissa ei ilmaista velan vanhentuvan *lopullisesti*. UK 2:27.1 nojalla saatava kuitenkin vanhentuu ulosottooperusteen määräajan umpeen kuluttua, ja siitä on sen jälkeen voimassa mitä vanhentumislaisissa säädetään. Kun vanhentumislain 14.1 §:n mukaan vanhentumisen seurauksena velallisen suoritusvelvollisuus lakkaa, myös ulosottooperusteen määräajan umpeen kuluminen johtaa näin suoritusvelvollisuuden lakkaamiseen, eli velan aineelliseen vanhentumiseen. Ks. myös Linna – Leppänen – Kärki 2022, s. 220–221. Saamisoikeuden täydellisestä lakkaamisesta ei kuitenkaan ole kyse, sillä velkoja voi VanhL 15–16 §:n nojalla olla saatavan vanhentumisesta huolimatta edelleen oikeutettu saamaan suorituksen kuittauksen tai saatavasta annetun pantin perusteella, ja myös ulosottooperusteen määräaikaa voidaan jatkaa. LaVM 26/2006 vp, s. 7, 12; Linna – Saarnilehto 2016, s. 259, 304–305; Uitto 2010, s. 275; Uitto 2009, s. 110. Ks. myös Linna LM 2007, s. 664–665.

<sup>111</sup> Luonnollisia henkilöitä ovat yksityishenkilöiden ohessa elinkeinotoimintaa harjoittavat luonnolliset henkilöt, ks. UK 4:64; HE 216/2001 vp, s. 21, 86. Ks. myös Linna – Leppänen – Kärki 2022, s. 205.

<sup>112</sup> Velka vanhentuu 20 vuodessa, jos *velkojana* on luonnollinen henkilö tai velassa on kyse rikokseen perustuvasta korvaussaatavasta, jossa velallinen on tuomittu vankeuteen, valvontarangaistukseen tai yhdyskuntapalveluun.

<sup>113</sup> HE 183/1992 vp, s. 9; HE 83/2006 vp, s. 10, 17, 102–103. Ks. myös Lindfors 2017b, s. 470; Uitto 2009, s. 99.

<sup>114</sup> Velkajärjestelylainsäädännön säätämisaikaan voimassa oli laki verojen ja maksujen perimisestä ulosottoin (367/1961).

<sup>115</sup> Esim. vuotta 2025 koskeva verovelka, joka pannaan maksuun vuonna 2026, vanhentuu 31.12.2031.

<sup>116</sup> Vaikka julkisoikeudellisten velkojen ohessa joillakin yksityisoikeudellisillakin veloilla voi olla erityinen vanhentumisaika (esim. elatusapuvelat), jatkossa julkisoikeudellisilla veloilla tarkoitetaan tässä yhteydessä kaikkia velkoja, jotka ovat erityisen vanhentumissääntelyn piirissä, ja vastaavasti yksityisoikeudellisilla veloilla kaikkia muita velkoja. Selvennykseksi huomautettakoon, että julkisoikeudellisen tahonkin saaminen voi olla luonteeltaan yksityisoikeudellinen. Olennaista on velan syntyperuste. Ks. Linna – Saarnilehto 2016, s. 14–15.

<sup>117</sup> HE 83/2006 vp, s. 94. Ks. myös HE 182/1992 vp, s. 111; Linna – Saarnilehto 2016, s. 14–18.

<sup>118</sup> Poikkeuksena kuitenkin vahingonkorvauslain nojalla suoritettava korvaus elatuksen menettämisestä, johon sovelletaan vanhentumislakia. Linna – Saarnilehto 2016, s. 18.

menettämisseuraamuksia ja palkkaturvasaataavia (kymmenen vuoden vanhentumisaika).<sup>119</sup> Vanhentumislakiin lisättiin 1.1.2015 lukien 13 a §, jonka myötä myös yksityisoikeudellinen luonnollisen henkilön rahavelka, jolle ei ole ulosottoperustetta, vanhentuu lopullisesti 20 vuoden, ja jos velkojana on yksityishenkilö, 25 vuoden kuluessa velan erääntymisestä.<sup>120</sup>

Vanhentumislain 4 §:n mukaista yleistä ja siten katkaistavissa olevaa vanhentumisaikaa sovelletaan velkajärjestelyssä siten, että se alkaa kulua maksueräkohtaisesti velan suorittamiseksi määrätystä eräpäivästä (VanhL 13.3, 17.2 §). Jos velkoja ei katkaise velan vanhentumista viiden vuoden<sup>121</sup> kuluessa siitä, kun velka on määrätty maksuohjelmassa suoritettavaksi, sen saamisoikeus vanhentuu.<sup>122</sup> On pantava merkille, että vanhentuminen ei kuitenkaan voi alkaa ennen kuin eräpäivä on tiedossa. Esimerkiksi lisäsuoritusvelvollisuuden nojalla muodostuva saamisoikeus voi vanhentua vasta siitä hetkestä lukien, jona sitä koskeva maksutuomio annetaan, eikä lisäsuoritusten vahvistamista voi VJL 61 a §:n 1 momentin mukaan edes tutkia ennen kuin lisäsuoritusten maksuvelvollisuus on maksuohjelman mukaan päättynyt. Saman säännöksen mukaan lisäsuoritusten vahvistamista on haettava viimeistään kahden vuoden kuluessa lisäsuoritusten *maksuvelvollisuuden päättymisestä*, mikä rajoittaa saamisoikeuden voimassaoloa.<sup>123</sup> Maksujen lykkääminen VJL 41.2 §:n nojalla siirtää maksun eräpäivää ja siten myös katkaistavissa olevan yleisen vanhentumisajan alkamisajankohtaa.<sup>124</sup>

Yksityisoikeudellisen velan lopullinen vanhentuminen tulee velkajärjestelyssä otettavaksi huomioon VJL 31 §:n 5 momentin mukaan. Siinä säädetään, että jos velka vanhentuu UK 2 luvun 27 §:n tai VanhL 13 a §:n nojalla maksuohjelman aikana, tällaisen velan osuus velallisen maksuvarasta ja varoista on jaettava muille veloille vanhentumista seuraavan

---

<sup>119</sup> Laki lapsen elatuksesta (elatuslaki, 704/1975) 16 c § 1 mom.; rikoslaki (39/1889) 8:13–14; palkkaturvalaki (866/1998) 20 § 1 mom. Myös vakuutusmaksut ovat usein suoraan ulosottokelpoisia, joita koskee erityinen vanhentumisaika, ks. Linna – Saarnilehto 2016, s. 14, 17.

<sup>120</sup> Ks. taustoista HE 83/2014 vp, s. 24–26, 63, 79–80. Tällaista sääntelyä oli ehdotettu jo aiemminkin, ks. LaVM 26/2006 vp, s. 7 ja LA 133/2003 vp.

<sup>121</sup> Maksuohjelman ollessa ulosottoperuste, yleinen vanhentumisaika on VanhL 13.2 §:n nojalla pääsääntöisen kolmen vuoden sijaan viisi vuotta.

<sup>122</sup> Yleisen vanhentumisajan vaikutuksista velkajärjestelyssä ks. Linna – Saarnilehto 2016, s. 162–167.

<sup>123</sup> HE 98/2002 vp, s. 45–46; KKO 2012:78; Linna – Saarnilehto 2016, s. 164–165, 303. Huomattakoon, että 30.6.2022 asti voimassa olleen sääntelyn mukaan lisäsuoritusten vahvistamista koskeva hakemus voitiin tutkia *maksuohjelman päättyttyä*, ja lisäsuoritusten vahvistamista hakea viimeistään kahden vuoden kuluessa *maksuohjelman päättymisestä*. Lainsäätäjän muutoksen tavoitteena on ollut, että lisäsuoritusvelvollisuus voidaan tutkia ja vahvistaa myös maksuohjelman voimassa ollessa, jos lisäsuoritusvelvollisuuden täyttämisaikajankohta on kuitenkin jo päättynyt. HE 238/2021 vp, s. 150. Ks. myös KKO 2025:34, jossa oli kysymys velan lopullisen vanhentumisen suhteesta lisäsuoritusvelvollisuuden täytäntöönpanokelpoisuuteen.

<sup>124</sup> Linna – Saarnilehto 2016, s. 166.

kalenterikuukauden alusta lukien.<sup>125</sup> Lopullisen vanhentumisen huomioon ottaminen velkajärjestelyssä tuli ulosottokaareen perustuvan vanhentumisen osalta voimaan 1.3.2008 lukien, ja vanhentumislakiin perustuvan vanhentumisen osalta 1.1.2015 lukien.<sup>126</sup>

Julkisoikeudellisia velkoja varsinaisessa velkajärjestelyssä koskee VJL 79 §:n 2 momentti.<sup>127</sup> Säännöksen mukaan velka, joka on perittävä erikseen säädetyn ajan kuluessa eikä siihen sovelleta vanhentumislakia, on vanhentumismääräajan umpeen kulumisesta huolimatta oikeutettu saaman maksun maksuohjelman nojalla. Tämä muodostaa yksityis- ja julkisoikeudellisten velkojien kesken epäyhdenvertaisen tilanteen, koska julkisoikeudellinen velkoja on sen saatavan vanhentumisajasta huolimatta oikeutettu koko maksuohjelman ajan saamaan maksuohjelman nojalla suorituksen, vaikka velkajärjestelyn ulkopuolella sen saatava saattaisi vanhentua jopa yksityisoikeudellista velkaa aikaisemmin.<sup>128</sup> Erilaista kohtelua on lain esitöissä perusteltu sillä, että erityissäätelyllä estetään julkisoikeudellista velkojaa menettämästä perintä- tai täytäntöönpanorajoitusten vuoksi saamisoikeutensa.<sup>129</sup>

Ennen yksityisoikeudellisten saatavien lopullista vanhentumista koskevaa sääntelyä vallinneen tilanteen mukaan yksityisoikeudellinen velkasuhde saattoikin jatkua loputtomasti vanhentuminen aika ajoin katkaisten, kun samaan aikaan julkisoikeudellinen velka saattoi vanhentua lopullisesti määräajan umpeuduttua. Tämän oikeustilan velkajärjestelyssä muuttaneen VJL 31.5 §:n säätämiseen johtaneista lain esitöistä ei käy ilmi, että muutoksen yhteydessä olisi pohdittu saman vaikutusten ulottamista julkisoikeudellisiin velkoihin.<sup>130</sup> Olisi kuitenkin voinut olla perusteltua, että lopullisen vanhentumisen vaikutukset olisi ulotettu velkajärjestelymenettelyssä koskemaan molempia velkojaryhmiä.

Tämä olisi kuitenkin omiaan tekemään maksuohjelmista nykyistä monimutkaisempia, kun vanhentumisen vaikutukset ulottuisivat nykyistä useammin maksuohjelmiin niihin usein sisältyvien julkisoikeudellisten velkojen, kuten verovelkojen vuoksi.<sup>131</sup> Julkisoikeudellisen

---

<sup>125</sup> Lain esitöiden (HE 178/2007 vp, s. 21) mukaan ratkaiseva on tulojen tai varojen kertymishetki, kuten lisäsuorituksissakin. Tästä poiketen *Linna ja Saarnilehto* ovat katsoneet selkeämpää olevan, että realisointiajankohdan vaihtelun vuoksi maksuohjelmassa myytäväksi määrätyn omaisuuden realisointitulot tulisi jakaa kaikille niille velkojille, joilla on maksuohjelmaa vahvistettaessa ollut maksunsaantioikeus. *Linna – Saarnilehto* 2016, s. 303 (av. 529).

<sup>126</sup> Ks. taustoista HE 187/2002 vp, s. 21–22 ja HE 83/2014 vp, s. 24–26, 63, 79–80.

<sup>127</sup> Vapaaehtoisin velkajärjestelyn osalta vanhentumis- ja perimismääräajan suhteesta säädetään VJL 79 a §:ssä.

<sup>128</sup> Tämä kuitenkin edellyttää, ettei velka ole jo siinä vaiheessa vanhentunut, kun VJL 21 §:n mukainen väliaikainen kielto ennen velkajärjestelyn alkamista määrätään tai ennen kuin velkajärjestely aloitetaan.

<sup>129</sup> HE 183/1992 vp, s. 87 ja edelleen HE 182/1992 vp, s. 111; HE 187/2002 vp, s. 92.

<sup>130</sup> Ks. HE 178/2007 vp.

<sup>131</sup> Maksuohjelmien mutkikkouteen ja työläyteen on kiinnitettykin huomiota. HE 178/2007 vp, s. 12, 20–21.

velan vanhentumisaika on viisi vuotta ja maksuohjelman kesto kolmesta viiteen vuotta (tai omistusasunnon säilyessä jopa kymmenen vuotta), joten olisi todennäköistä, että tällaisia velkoja vanhentuisi maksuohjelman keston aikana huomattavasti nykyistä useammin.<sup>132</sup>

Tällöin yksityis- ja julkisoikeudelliset tavalliset velkojat olisivat kuitenkin yhdenvertaisessa asemassa, kun niitä koskevat vanhentumiset vaikuttaisivat samalla tavalla.<sup>133</sup>

Yhdenvertaisessa asemassa tavalliset velkojat niiden saatavien vanhentumista silmällä pitäen olisivat myös, jos yksityisoikeudellistenkaan velkojen velkajärjestelyn ulkopuolella tapahtuva vanhentuminen ei ulottuisi velkajärjestelymenettelyyn. Käytännössä tämä tarkoittaisi, että velan vanhentumista maksuohjelmassa ei ylipäättäen otettaisi huomioon, vaan kaikki velkajärjestelyn alkaessa voimassa olevat velkojat olisivat yhdenvertaisesti oikeutettuja saamaan suorituksen maksuohjelman nojalla vanhentumismääräajan umpeen kulumisesta huolimatta.<sup>134</sup> Yksityisoikeudellisen saatavan vanhentumisen huomioon ottamista velkajärjestelyssä on perusteltu sillä, että muutoin vanhemmat velat saisivat tuorempiin velkoihin nähden epäreilua etua, kun ne saisivat velkajärjestelyssä suorituksia vielä vanhentumismääräajan jälkeen. Tällöin nämä velat hyötyisivät velkajärjestelystä, mikä saattaisi heikentää vapaaehtoisen sopimisen mahdollisuuksia.<sup>135</sup>

Perustelut ovat ymmärrettäviä, mutta epäjohdonmukaisia. Ensiksi, edelleen vallitsevaksi on tuolloin jätetty asiointi, jossa julkisoikeudelliset velat saavat maksuohjelmassa suorituksen vanhentumismääräajasta huolimatta, toisin kuin yksityisoikeudelliset velat. Näin vaikka julkisoikeudelliset velat voivat yhtä lailla olla vanhempia kuin muut velat, ja myös niiden maksunsaantioikeudet olisivat erilaiset velkajärjestelyn ulkopuolella. Eivätkö

---

<sup>132</sup> Lain esitöissä on tosin todettu, että jos maksuohjelman kesto on velallisen omistusasunnon vuoksi viittä vuotta pitempi, maksut voitaisi VJL 31.4 §:n mukaisen sääntelyn nojalla jaksottaa siten, ettei vanhentuvan velan suoritus vähene. HE 178/2007 vp, s. 21. Käytännössä tällaiselle velalle suoritukset olisi täten määrättävä tehtäväksi sen vanhentumismääräajan kuluessa. Moniulotteisuutta lisää kuitenkin se, että tavallisille veloille määräytyvä kertymä perustuu VJL 32 §:n mukaisesta vähimmäiskertymästä huolimatta lähtökohtaisesti koko maksuohjelman keston aikana muodostuvalle kertymälle, johon lukeutuu paitsi vähimmäiskertymää vastaava määrä myös veloille maksettava ns. inflaation turvaava korko siltä ajalta, kun maksut suoritetaan maksuohjelman viidennen vuoden jälkeen. HE 183/1992 vp, s. 68; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 279; Niiranen 2022, s. 35. Vrt. Niemi – Lindfors 2017, s. 911. Lain esitöissä todettuun viitaten vanhentumisen vaikutuksia koskevaa sääntelyä tulisi täten tulkita siten, että *maksuohjelman aikana* mutta *vähimmäiskertymää koskevan laskentajakson jälkeen* vanhentuvalle velalle tulisi muodostua vastaava suoritus kuin sellaiselle velalle, joka ei vanhennu sen enempää vähimmäiskertymälaskelman kuin koko maksuohjelmankaan aikana.

<sup>133</sup> Muutostarve on nostettu esiin lähivuosien lainsäädäntövalmistelussakin, ks. OM 2021b, s. 28–29.

<sup>134</sup> Ennen velkajärjestelyn alkamista vanhentuneita velkoja ei luonnollisestikaan voida lukea velkajärjestelyn piiriin, sillä sellaisesta velasta velallinen ei velkajärjestelyn alkaessa enää vastaa. Ks. esim. HE 178/2007 vp, s. 11; KKO 2014:88, kohdat 6 ja 12; Linna – Leppänen – Kärki 2022, s. 224; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 220; Niemi – Lindfors 2017, s. 900.

<sup>135</sup> HE 178/2007, s. 11.

julkisoikeudelliset velkojat tällöin hyödy velkajärjestelystä, ja eivätkö sovintomahdollisuudet heikkene lainkaan niiden osalta?

Julkisoikeudellisen velan etuoikeutettuun asemaan on otettu kantaa oikeustaloustieteen saralla, luokitellen julkisoikeudellinen velkoja ”velkojaksi vastoin tahtoaan”. Sinänsä ei käykään kiistäminen, että näin on. Velkoja vastoin tahtoaan voi olla kuitenkin muukin kuin julkisoikeudellinen taho, kuten vahingonkorvaukseen ja elatusapuun oikeutettu tai esimerkiksi takaajana maksuvelvolliseksi joutunut.<sup>136</sup> Kun tällaisena velkojana on yksityishenkilö, velkojalla on VJL 31 a §:n nojalla mahdollisuus saada velkajärjestelyssä muita velkojia parempi asema. Sen sijaan esimerkiksi vahingonkorvauksen saajana voi hyvinkin olla oikeushenkilö, jolla tällaista mahdollisuutta ei ole. Tämäkään yksityisoikeudellinen velkoja ei ole kuitenkaan vanhentumissääntelyn piirissä eri asemassa kuin muut yksityisoikeudelliset velkojat, jolloin sen asema on siis heikompi kuin julkisoikeudellisen velkojan.

Toiseksi, kun vanhentumissääntely koski aikaisemmin vain niitä velkoja, joita ulosottokaaren mukainen lopullinen vanhentuminen koski, velkajärjestelylain vanhentumissääntelyn ulkopuolelle jäi edelleen liuta velkoja, joilla ei ollut ulosotoperustetta, eivätkä ne siten vanhentuneet lopullisesti välttämättä lainkaan. Vaikka tämä epätasapuolisuus sittemmin lieventyi vanhentumislain 13 a §:n lopullista vanhentumista koskevalla sääntelyllä ja sen ulottamisella velkajärjestelymenettelyyn, se ei muuta sitä tosiseikkaa, että VJL 31.5 §:ää alun alkaen säädettäessä perusteluiden voidaan katsoa tämänkin vuoksi ontuneen.

Vaikka vanhentumislain 13 a §:n säätäminen ja sen velkajärjestelyssä huomioiminen tasapuolisti yksityisoikeudellisten tavallisten velkojen keskinäistä kohtelua, voimassa oleva oikeustila on edelleen *myös* yksityisoikeudellisten velkojien kesken epäyhdenvertainen, koska niiden vanhentumisajat ovat eri pituiset ja vaikutus velkajärjestelyssäkin erilainen. Lisäksi ulosottokaaren mukaan määräytyvä lopullinen vanhentuminen huomioidaan ulosotossa viran puolesta (UK 2:2.1), kun vanhentumislain mukainen lopullinen vanhentuminen on asianosaisen väitteen varassa (VanhL 18 § ja UK 2:1.2).<sup>137</sup> Tämä voidaan katsoa lähtökohdaksi myös velkajärjestelyssä, jonka myötä vanhentumislain nojalla lopullisesti vanhentuvan velan vanhentuminen jää maksuohjelmassa herkemmin huomiotta.<sup>138</sup>

---

<sup>136</sup> Niemi-Kiesiläinen 1996, s. 270–271.

<sup>137</sup> Ks. HE 83/2014 vp, s. 26, 77. Ks. myös Linna – Leppänen – Kärki 2022, s. 221; Uitto 2009, s. 111.

<sup>138</sup> Linna – Saarnilehto 2016, s. 302.

### 3 Omistusasunto velkajärjestelyssä

#### 3.1 Asunto varallisuusarvoisena omaisuutena

Asumisen suoja on velkajärjestelylainsäädäntöön alusta alkaen liittynyt ominaispiirre, ja omistusasuntoa koskevan sääntelyn päämääränä onkin turvata velallisen asumista. Lisäksi sen tarkoituksena on ylläpitää ja edistää velallisen motivaatiota toteuttaa taloutensa järjestelmiseksi vahvistettavaa maksuohjelmaa.<sup>139</sup> Omistusasumisen suoja velkajärjestelyssä on korkea, ja velallisen motivoinnin ohessa sitä on perusteltu muun muassa sillä, ettei velkajärjestelyn tule johtaa sosiaalisen tuen tarpeeseen.<sup>140</sup> Asunto on jokaiselle välttämätön. Yleisimmin asuminen toteutuu vuokra- tai omistusasumisen muodossa, mutta se voi perustua myös asumisoikeuteen tai eräänlaiseen vuokra- ja omistusasunnon hybridiin, eli osaomistamiseen. Henkilö voi niin ikään asua esimerkiksi muun tahon omistamassa tai vuokraamassa asunnossa, jolloin hänellä ei välttämättä ole minkäänlaista omistus- tai sopimussuhdetta asuntoon, jota asuntonaan käyttää.

Kun puhumme asunnosta varallisuusarvoisena omaisuutena, on mielekästä kiinnittää katse kuitenkin vain sellaiseen asumiseen, joka perustuu asukkaan asumista palvelemaan asuntoa koskevaan omistussuhteeseen. Tällainen omistussuhde on käsillä ennen muuta silloin, kun henkilö omistaa kiinteistön tai vuokraoikeuden kiinteistöön, jolla asuttamansa rakennus sijaitsee, sekä silloin, kun henkilö omistaa asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan asuntonaan käyttämäänsä huoneistoa yhtiön omistamassa rakennuksessa. Kiinteistön tai sen vuokraoikeuden omistamisen kannalta olennainen säädös on maakaari (540/1995), ja asunto-osakkaiden omistamisen kannalta asunto-osaakeyhtiölaki (1599/2009). Varsinaisen omistusasunnon ohessa kysymys voi olla asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (asumisoikeuslaki, 393/2021) perustuvasta asumisoikeusasunnosta tai vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annettuun lakiin (osaomistuslaki, 232/2002) perustuvasta osaomistusasunnosta. Lopulta olennaista on, että

---

<sup>139</sup> HE 183/1992 vp, s. 29.

<sup>140</sup> HE 83/2014 vp, s. 18. Suomessa omistusasumisen suoja on pidetty korkeana myös verrattuna muihin Pohjoismaihin, ks. HE 83/2014 vp, s. 18. Esimerkiksi Ruotsissa vakuusvelat eivät kuulu velkajärjestelyn piiriin, eikä velallisen asunto nauti erityistä suojausta, joten omistusasunnon säilyttäminen ei siellä ole *lähtökohtaisesti* mahdollista, ks. *skuldsaneringslag* (2016:675) 31–32 §; OM 2013, s. 22–23; HE 183/1992 vp, s. 15–16. Tästä lähtökohdasta voidaan kuitenkin poiketa asunnon arvon sekä taloudellisten ja sosiaalisten syiden perusteella. Kronofogden 19.12.2018, s. 4–7. Norjassa velallisen on myytävä asuntonsa, jos se on velkojille parempi vaihtoehto ja asunto ylittää velallisen kohtuullisen tarpeen, ks. *lov om frivillig og tvungen gjeldsordning for privatpersoner (gjeldsordningsloven)* 4.4 §.

henkilö *omistaa* jollakin tavalla asumiseensa oikeuttavan omaisuuden, jotta voidaan puhua asunnosta tämän varallisuusarvoisena omaisuutena.

Asunnon omistamiseen perustuvissa oikeuksissa on kysymys esineoikeuksista.

Omistusoikeuden määrittelyyn<sup>141</sup> ei tässä yhteydessä syvennyttä, mutta asunto-omaisuuden luonnehtimista esineoikeudeksi on tarpeen hieman täsmentää, koska asunnon esineoikeudellinen luonne velkajärjestelyssä on relevantti juuri asunnon säilyttämistä koskevassa sääntelykokonaisuudessa. Subjektiiivisessa merkityksessä esineoikeus on jollekulle kuuluva oikeus tiettyyn esineeseen.<sup>142</sup> Kun käsittelemme asuntoa

esinevakuus- ja esineoikeudellisena entiteettinä, kysymys on kiinteään tai irtaimen omaisuuteen kohdistuvasta esineoikeudesta. Tällaisia omaisuuslajeja ovat esimerkiksi kiinteistö ja asunto-osakkeet. Esineellä ei sinänsä tarvitse olla varallisuusarvoa muodostaakseen omistajalleen määräysvallan siihen, mutta erityisesti asunnoista puhuttaessa näin pääsääntöisesti on.<sup>143</sup>

Asunnon arvolla on myös olennainen merkitys sen kannalta, mikä sen vaikutus velallisen ja velkojien asemaan velkajärjestelyssä on, johon palataan lähemmin jäljempänä.

### 3.2 Perusturvaan kuuluva ja kuulumaton omaisuus

Velkajärjestelylain 5 §:ssä säädetään velallisen tulojen ja varallisuuden käyttämisestä velkojen suoritukseksi. Varallisuuden kannalta olennainen on sen 2 momentti, jonka mukaan perusturvaan kuuluva varallisuus voidaan muuttaa rahaksi vain erikseen säädettyissä tilanteissa (VJL 15, 29 ja 33 §). Mainituissa pykälissä on *pääosin* kyse siitä, että perusturvaan kuuluva omaisuus voidaan muuttaa tai on muutettava rahaksi, jos velallinen ei kykene maksamaan vakuusvelalle riittävää vakuusvelkaosuutta. Vakuusvelkaosuudella tarkoitetaan sitä osuutta velallisen maksuvarasta, joka on osoitettava vakuusvelan maksamiseksi (VJL 29.1 §).

VJL 5.2 §:n mukaan velallisen perusturvaan luetaan velallisen omistusasunto, kohtuullinen asuinirtaimisto ja kohtuulliset henkilökohtaiset tavarat sekä työvälineet ja niihin rinnastettavat esineet, joita velallinen tarvitsee toimeentuloaan varten. Näistä velkajärjestelyn sisältöön olennaisimmin vaikuttava omaisuuslaji on omistusasunto, jonka säilyttämisen mahdollistavaa ja toisaalta sille edellytyksiä asettavaa sääntelyä on muita omaisuuslajeja enemmän.

Omistusasunto voidaan säilyttää vain laissa melko tarkkaan säänneltyjen edellytysten

---

<sup>141</sup> Omistusoikeuden määrittelystä ks. esim. Kartio – Tammi-Salminen 2012d, s. 801 ss.

<sup>142</sup> Kartio – Tammi-Salminen 2012c, s. 719.

<sup>143</sup> Ks. Kartio – Tammi-Salminen 2012a, s. 745 ss.

täyttyessä (erityisesti VJL 30.4 ja 32 §). Omistusasunnon säilyttäminen vaikuttaa *yleensä* niin tavallisille veloille muodostuvaan maksuvarakertymään, kuin myös maksuohjelman kesto.

Myös muulla perusturvaan luettavalla omaisuudella – yleisimmin autolla<sup>144</sup> – voi etenkin omaisuus säilytettäessä olla merkittäviäkin vaikutuksia tavallisille veloille maksettavaan määrään, mutta muun omaisuuden osalta sääntely on omistusasuntoa niukempaa.<sup>145</sup>

Omistusasunnon säilyttämiseen liittyvän erityissääntelyn vuoksi tavalliset velkojat ovatkin itse asiassa turvatummassa asemassa silloin, kun kyse on juuri omistusasunnon säilyttämisestä, kuin tilanteissa, joissa kysymys on jonkin muun perusturvaan kuuluvan omaisuuden säilyttämisestä. Muuhun kuin asunto-omaisuuteen liittyvä vakuusvelkaosuus näet vähentää tavallisille veloille maksettavaa määrää lähtökohtaisesti sellaisenaan, kun ei ole VJL 32 §:n mukaisen tavallisten velkojen vähimmäiskertymälaskelman kaltaista mekanismia omaisuuden säilyttämisen hyvittämiseksi tavallisille veloille.

Velallisella voi velkajärjestelyyn hakeutuessaan olla myös sellaista omaisuutta, jota ei lueta perusturvaan. Perusturvaan kuulumaton omaisuus voi olla arvoltaan merkittävää, mutta myös vähäistä tai jotakin näiden väliltä. Tällä rajanvedolla onkin merkitystä, sillä vaikka VJL 5.2 §:n mukaan muu kuin perusturvaan kuuluva omaisuus on *aina* käytettävä velkojen suoritukseksi, ei omaisuuden rahaksimuutto ole järkevää (eikä välttämättä kohtuullistakaan) vain rahaksimuuton itsensä takia, vaan rahaksimuutosta on oltava myös todellista taloudellista hyötyä velkojen maksamisen kannalta. Säännöksessä käytetyn ilmaisun ”aina” osalta onkin huomattava lainsäätäjän nimenomaisesti todenneen, ettei sellaista varallisuutta ole tarpeen muuttaa rahaksi, jonka rahaksimuutosta ei kerry tuottoa velkojille, ja että tämä on selvää ilman nimenomaista säännöstäkin, koska säännöksen mukaan perusturvaan kuulumattomat varat on käytettävä *velkojen suoritukseksi*. Jos varoja velkojen suoritukseksi ei siis kerry, ei perusturvaan kuulumattomakaan varallisuutta ole muutettava rahaksi. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty näkemys, että rahaksimuuttoon ryhtyminen edellyttäisi ”merkittävässä määrin” varoja velkojen suoritukseksi.<sup>146</sup> Perusturvaan kuulumattoman omaisuuden säilyminen

---

<sup>144</sup> Ks. esim. HE 183/1992 vp, s. 45; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 187–189; Uitto 2010, s. 155–159; Niemi – Lindfors 2017, s. 889.

<sup>145</sup> Omaisuuden arvolla voidaan katsoa olevan merkitystä sen suhteen, miltä osin sen on katsottava kuuluvan perusturvaan. Kohtuullisen arvon määrittämisessä on mahdollista hyödyntää myös ulosottolainsäädännössä linjattuja arvostuksia. HE 183/1992 vp, s. 45; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 183–189; Uitto 2010, s. 149–161; Niemi – Lindfors 2017, s. 887–891.

<sup>146</sup> HE 183/1992 vp, s. 45–46; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 185, 196–197. Ks. myös HE 83/2014 vp, s. 34: ”Omaisuuden realisointi velkajärjestelyssä ei kuitenkaan ole itsetarkoitus. Omaisuutta, jonka realisointi ei tuota varoja velkojen maksuun, ei ole perusteltua määrätä realisoitavaksi.”

velallisella voi joskus johtaa velkojien kannalta myös parempaan tai samaan lopputulokseen kuin sen rahaksi muuttaminen. Tällöinkään rahaksimuutto ei ole tarkoituksenmukaista.<sup>147</sup>

### 3.3 Omistusasunnon määritelmä

Asunto varallisuusarvoisena omaisuutena voi siis muodostua erilaisten omistusmuotojen kautta, yleisimmin kiinteistön tai sen vuokraoikeuden omistamisen tai asunto-osakkeiden omistamisen kautta, mutta myös esimerkiksi asumisoikeuden omistamisen muodossa.

Omistusasunto on velkajärjestelylain 3 §:n 1 momentin 8 kohdassa määritelty seuraavasti:

Velallisen omistusasunnolla tarkoitetaan velallisen tai hänen perheensä vakituksena asuntona käyttämää huoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet velallinen omistaa yksin tai yhdessä toisen henkilön kanssa tai jonka hallinta perustuu asumisoikeussopimukseen, taikka velallisen yksin tai yhdessä toisen henkilön kanssa omistamaa kiinteistöä tai vuokramaalla olevaa rakennusta, jolla velallinen tai hänen perheensä vakituisesti asuu.

Jotta velkajärjestelyn yhteydessä voidaan siis puhua omistusasunnosta, ja jotta sitä koskevat säännökset voivat tulla sovellettaviksi, edellä todettujen edellytysten on täyttyttävä.

Säännöksestä on erotettavissa kolme elementtiä: a) asunnon käyttäminen asumistarkoituksessa, b) asunnon vakituisuus, ja c) asunnon omistaminen. Näin ollen esimerkiksi vapaa-ajan asunto ei ole velkajärjestelylain mukainen omistusasunto, vaikka velallinen sen osaksi tai kokonaan omistaisikin ja siinä tietyn ajan vuodesta asuisikin, jos kysymys ei ole velallisen tai hänen perheensä vakituisesta asunnosta. Vapaa-ajan asunto ei nauti omistusasunnon kaltaista suojaa velkajärjestelyssä, vaan lukeutuu perusturvaan kuulumattomaan varallisuuteen, joka on käytettävä velkojen maksamiseksi.<sup>148</sup>

Kysymys siitä, täytyykö omistusasunnon määritelmä velkajärjestelyssä, on koko velkajärjestelyä silmällä pitäen erittäin olennainen seikka, sillä se saattaa johtaa merkittäviin eroihin siinä, mikä velallisen maksuvelvollisuudeksi hänen maksuvarastaan ja varoistaan muodostuu. Omistusasuntonsa velallinen voi säilyttää ja saa joka tapauksessa (riippumatta siitä, säilytetäänkö vai myydäänkö asunto) hyväkseen asumissuojaosuuden<sup>149</sup>, mutta

---

<sup>147</sup> Voi olla esim. tarpeen säilyttää tavanomaista arvokkaampi auto työssäkäynnin mahdollistamiseksi, mikä voidaan ns. perusturvaan lukeutuvan osuuden ylittävän osin hyvittää velkojille eri tavoin. Omaisuudesta muodostuva pääomatulo (esim. vuokra- tai metsätulo) voi myös tuottaa paremmin tai yhtä hyvin ja olla varmempaa kuin omaisuuden myyminen. Omaisuuden säilyttäminen voi olla perusteltua myös realisoimien vaikean toteuttamisen vuoksi, jolta osin ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 198.

<sup>148</sup> Ks. esim. Niemi M.I. 2020, s. 570; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 193.

<sup>149</sup> Asumissuojaosuudesta ks. erityisesti luku 4.2.4.

velallisen muu asunto on lähtökohtaisesti muutettava rahaksi ja käytettävä kokonaan velkojen maksamiseen.<sup>150</sup> Realisointi ei tällöinkään ole välttämättä paras ratkaisu, jos asunnon säilyttäminen tuottaa velkojille saman tai paremman tuloksen kuin sen myyminen, mikä voi johtua esimerkiksi asunnosta saatavista vuokratuloista.

### 3.4 Asumistarkoitus ja asunnon vakituisuus

Velallisen tai hänen perheensä tulee käyttää huoneistoa tai kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta nimenomaan asuntonaan. Huoneisto tai rakennus ei näin ollen voi olla vapaa-ajan asunto, sijoitusasunto, työtila tai muu vastaava, vaan sitä tulee käyttää juuri asumistarkoituksessa. Sinänsä huoneisto tai rakennus voi toimia asunnon ohessa muussakin tarkoituksessa, kuten elinkeinotoiminnassa<sup>151</sup>. Olennaista on, että velallinen tai perheensä käyttää sitä asuntonaan, eikä esimerkiksi saatavilla olevilla asumisvaihtoehdoilla ole merkitystä<sup>152</sup>.

Riittävää ei vielä ole, että velallinen tai hänen perheensä käyttää huoneistoa tai kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta asuntonaan, vaan sen tulee olla hänen tai heidän *vakituinen* asuntonsa. Rajanvetotilanne vakituista asumista harkittaessa voisi tulla kysymykseen esimerkiksi tilanteessa, jossa velallinen esittäisi omistusasuntonaan huomioitavan vapaa-ajan asunnon, jossa asuu valtaosan vuodesta, ja muun ajan vuokra-asunnossa. Onko vapaa-ajan asunto tällöin katsottava velallisen vakituiseksi asunnoksi? Velkajärjestelylainsäädäntö ei tähän yksiselitteistä vastausta tarjoa, mutta rajanvetoa vakituisen asunnon ja vapaa-ajan asunnon välillä tehdään ainakin esimerkiksi tuloverolaissa (TVL, 1535/1992) ja kiinteistöverolaissa (KVL, 654/1992)<sup>153</sup>. Lisäksi rakentamislain (751/2023) 40 §:stä sekä asuin-, majoitus- ja työtiloista annetusta ympäristöministeriön asetuksesta (631/2024) käy ilmi, millaisia teknisiä valmiuksia asuinkäyttöön tarkoitetuilta rakennuksilta edellytetään.

Jos kysymys asunnon vakituisuudesta nousee edellä todetuin tavoin esiin, tukea tulkinnalle voidaan hakea siitä, millaiseen käyttöön rakennus on virallisesti (eli rakentamisluvassa ja verotuksessa) määritelty. Toisaalta säännöksen sanamuodon mukaan omistusasunto on kyseessä, jos velallinen tai hänen perheensä *käyttää* omistamaansa huoneistoa *vakituksena asuntonaan* tai *asuu vakituksesti* omistamallaan tai vuokraamallaan kiinteistöllä. Sanamuodon mukaiseen tulkintaan nojautuen merkitystä ei olisi sillä, käyttääkö velallinen tai hänen

---

<sup>150</sup> Ks. Uitto 2010, s. 150.

<sup>151</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 224; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 657.

<sup>152</sup> Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 293.

<sup>153</sup> Ks. TVL 48, 95 a, 131 § ja KVL 12 §.

perheensä vakituisesti asuntonaan virallisen määritelmän mukaista vapaa-ajan asuntoa vai pysyvään asuinkäyttöön tarkoitettua asuntoa, tai käytetäänkö vakituisena asuntona yhtä vai useampaa asuntoa.<sup>154</sup> Jos velallinen on *tilapäisesti* menettänyt asuntonsa hallinnan esimerkiksi siksi, että se on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n nojalla otettu asunto-osakeyhtiön hallintaan maksamattomien vastikkeiden vuoksi, ja velallinen aikoo muuttaa asuntoon takaisin esteen lakattua, asuntoa voidaan pitää velallisen vakituisena asuntona.<sup>155</sup>

Vakituisen asunnon määritelmää lakisystemaattisesti tulkiten tai lainsäätäjän sekä lain tarkoitusta seuraten<sup>156</sup>, merkitykselliseksi seikaksi kerrotussa esimerkkitilanteessa muodostuu se, että velallisella on asuntonaan *myös* käyttämänsä vapaa-ajan asunnon ohessa vuokra-asunto. Tällöin velallisen asuminen on turvattu ilman vapaa-ajan asuntoakin, eikä velallisen asumisen suojaaminen edellytä vapaa-ajan asunnon säilymistä, olkoon siinä vietettävä aika kuinka pitkä tahansa.<sup>157</sup> Jos sen sijaan kysymys on tilanteesta, jossa velallisen ainoa asunto on virallisesti vapaa-ajan asunto, sen viralliselle määritelmälle ei velkajärjestelyssä liene mahdollista antaa erityistä painoarvoa, eikä sanamuodon mukaisesta tulkinnasta poikkeaminen myöskään liene sopivaa, koska tällöin velallisen asumisen turvaaminen edellyttää vapaa-ajan asunnon tulkittamista velallisen vakituiseksi asunnoksi.

### 3.5 Asunnon omistaminen

#### 3.5.1 Omistusosuus

Jotta velallisen tai hänen perheensä asuttama asunto voidaan katsoa omistusasunnoksi, velallisen on omistettava asunto yksin tai yhdessä toisen kanssa, eli omistuksen on oltava vähintään osittaista.<sup>158</sup> Tämä edellytys täyttyy esimerkiksi, kun puoliset omistavat kiinteistön,

---

<sup>154</sup> Ks. myös KKO 1995:131: Pakkahuutokaupan kohteena oli kiinteistö, jonka omistavan asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet velalliset omistivat, ja jolla sijaitsevaa asuinrakennusta he yhdessä hallitsivat. Omistusjärjestelyllä ei ollut merkitystä, vaan kiinteistöä oli kohdeltava velallisten omistusasuntona. Ratkaisussa THO 14.12.2020/804, S 20/805 velallinen käytti liiketilaa asuntonaan, eikä ollut osoitettu, ettei huoneistoa saisi käyttää asuntona. Kysymyksessä katsottiin olevan velkajärjestelylain mukainen omistusasunto.

<sup>155</sup> Näin on todettu tapauksessa HelHO 19.3.1996/1428, S 95/2043. Myös Niiranen 2022, s. 11.

<sup>156</sup> Tulkintameteodeista ks. esim. Virolainen – Martikainen 2010, s. 458–466.

<sup>157</sup> Omistusasuntoa koskevan erityissääntelyn tarkoituksena ja tavoitteenahan on turvata velallisen asumista. Lisäksi lain systematiikan mukaista on, että velallinen käyttää velkojensa suorituksiksi kaikki sellaiset tulot ja muut varat, jotka eivät ole hänen toimeentulonsa (kuten asumisen) kannalta välttämättömiä. Ks. erityisesti VJL 4, 5 ja 34 §; ks. myös KKO 2006:14, perustelukohta 6: ”Kun velkajärjestely toimeenpannaan säilyttämällä velallisen omistusasunto hänen omistuksessaan ja järjestelemällä niitä panttivelkoja, joiden vakuutena asunto on, pyrkimyksenä on suojata velallisen perusturvaan kuuluvaa asumista. Jos velallinen maksuohjelman kestäessä myy vapaehtoisesti asuntonsa siirtyäkseen asumaan vuokralle, hän ei enää ole maksuohjelman kestäessä asunnon osalta sen asumissuojan tarpeessa, johon velkajärjestelyllä on pyritty.”

<sup>158</sup> Ks. Uitto 2010, s. 150.

vuokraoikeuden, asunto-osakkeet tai asumisoikeuden yhdessä. Useimmin kyse on omistussuhteiden jakautumisesta puoliksi, mutta laista ei ilmene rajoituksia omistussuhteiden jakautumisen suhteen, joten ne voivat jakautua epätasaisestikin, ja muuna omistajana voi olla muukin kuin puoliso, tai omistajia voi olla useampiakin. Olennaista on, että velallinen omistaa edes jonkinlaisen osuuden asunnosta.<sup>159</sup> Toisaalta on huomattava, että vaikka *nimiperiaatteen* mukaista omistusoikeutta asuntoon ei olisi, omistusoikeus on voinut syntyä muullakin tavoin. Näin voi olla esimerkiksi puolisoitten kohdalla, joista vain toinen on avoimesti merkitty omistajaksi. Jos kyetään näyttämään, että asunto oli tarkoitettu hankittavaksi yhteiseen lukuun, *fidusiaari- eli luottamusperiaatteen* nojalla yhteisomistajuuden voidaan katsoa olevan kyseessä.<sup>160</sup>

Omistussuhteen olemassaolon kannalta olennaista on, että asunto omistetaan velkajärjestelyn aikana. Tähänkin saattaa kuitenkin liittyä erikoistilanteita. On nimittäin mahdollista eikä aivan tavatontakaan, että velallinen luopuu asunnostaan vapaaehtoisesti velkajärjestelyn aikana, mihin velallisella on maksuohjelman aikanaikin oikeus<sup>161</sup>. Asunnon myyminen maksuohjelman aikana saattaa tulla ajankohtaiseksi muustakin syystä, esimerkiksi jos velallisen asunto on riittämättömän maksukyvyyn vuoksi VJL 29.2 ja/tai 33 §:n nojalla myytävä, tai velallisen osoittauduttua maksuohjelman aikana kykenemättömäksi hoitamaan asuntoa koskevia velkojaan (kuten ratkaisussa KKO 2005:51), taikka asunnon ajaututtua ulosmittauksen kohteeksi velkajärjestelyn alkamisen jälkeen syntyneistä veloista.

---

<sup>159</sup> Kysymyksessä voi olla myös esim. osaomistuslain mukainen osaomistusasunto, jossa luonnollinen henkilö omistaa vähemmistöosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, ollen samaan aikaan vuokrasuhteessa enemmistöosuuden omistavaan yhteisöön, joilta osin ks. osaomistuskilpailulaki 2 ja 8 §. Lienee katsottava, että kun osaomistuslain 2 §:n 1 kohdan mukaan osaomistusasunnossakin velallinen *omistaa* osuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, omistusasunnon määritelmä myös tällaisessa asumismuodossa täyttyy. *Marko Niiranen* on sen sijaan katsonut, että omistusasunnon määritelmän täyttymisen kannalta ratkaisevana voitaisi pitää, perustuuko asumisoikeus vuokrasopimukseen (jolloin asunnosta suoritettua maksua ei voitaisi pantata) vai osuuden omistukseen. Niiranen 2022, s. 10. Osaomistuslain 22 §:ssä säädetään kuitenkin vain, että osaomistusoikeuden pääoma-arvo on pantattavissa osaomistuskassan suorittamiseksi otetun lainan vakuudeksi. Hieman yllättävää on, että Tuomioistuineläytöksen verkkosivustolta saatavassa velkajärjestelyhakemusta koskevassa lomakkeessa osaomistusasunto, joka lomakkeessa on nimetty osaomistusvuokra-asunnoksi, on mahdollista merkitä joko omistus- tai vuokra-asunnoksi. Tuomioistuineläytös 2023.

<sup>160</sup> Kangas 2018, s. 124–125; Mikkola 2021, s. 68–72; Mikkola 2017, s. 105 ss. Ks. KKO 1992:48, jossa oli kysymys auton yhteisomistuksesta; vrt. KKO 2003:82, jossa katsottiin, että salainen omistaja ei voinut saada *kiinteistön* osalta suojaa konkurssissa olevan avoimen omistajan velkojia vastaan, mutta *irtainta* omaisuutta olevien rakennusten osalta katsottiin toisin. Ks. myös KKO 1992:168, jossa todettiin, ettei salainen omistaja saanut suojaa avoimen omistajan ulosmittausvelkojia vastaan. Velkajärjestelyä koskevassa tapauksessa I-SHO 14.3.1996/283, S 95/605–606 katsottiin, että yhteiseksi asunnoksi tarkoitettu ja yhteisenä asuntona hallittu sekä yhteisellä lainalla rahoitettu omakotitalo oli katsottava puolisoitten yhteiseksi omaisuudeksi, vaikka rakennus oli rakennettu toisen puolison yksin omistamalle kiinteistölle.

<sup>161</sup> Ks. HE 183/1992 vp, s. 74; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 427–428; Niemi – Lindfors 2017, s. 921; KKO 2005:51; KKO 2006:14.

On mahdollista, joskin harvinaista, että omistusasunnon määritelmä täyttyy velkajärjestelyn alkamisen ja maksuohjelman vahvistamisen välisenä aikana. Näin voisi tapahtua esimerkiksi, jos velallinen alkaa menettelyaikana käyttää muussa käytössä ollutta asuntoa vakituksena asuntonaan, tai tulee menettelyaikana asunnon omistajaksi. Velkajärjestelyn alkamisesta huolimatta velallinen voi tehdä oikeustoimia<sup>162</sup>, joten sinänsä estettä asunnon ostamiselle velkajärjestelyn alettua ei ole.<sup>163</sup> On myös mahdollista, että velallinen velkajärjestelyn alkaessa omistaa asunnon tai osan siitä, mutta on asunut työn tai muun syyn vuoksi muualla, ja muuttaa velkajärjestelyn alettua omistamaansa asuntoon.<sup>164</sup>

Asumisolosuhteisiin menettelyaikana kohdistuva muutos voi johtua täysin velkajärjestelyn ulkopuolisista seikoista, kuten perhesuhteista tai terveydentilasta. Omistusasunnon määritelmää koskevasta säännöksestä ei ilmene, että edellytykset asunnon määrittelemiseksi omistusasunnoksi olisi täytyttävä jo velkajärjestelyn alkaessa, joten asunnon määrittelemine omistusasunnoksi lienee mahdollista, vaikka asunnosta tulisi määritelmän mukainen velallisen omistusasunto vasta velkajärjestelyn alettua.<sup>165</sup> Jotta asialla voi olla maksuohjelman kannalta merkitystä, sen tulisi kuitenkin tapahtua ennen maksuohjelman vahvistamista.

### 3.5.2 Omistajana muu henkilö tai kuolinpesä

Velallinen saattaa myös asua asunnossa, jota hän ei omista, vaikka siihen eräänlainen välillinen omistus tai käyttöoikeus onkin. Tällainen tilanne voi käsillä esimerkiksi, kun velallinen on pidättänyt elinikäisen hallintaoikeuden asuntoon, jonka on luovuttanut.

Ratkaisussa KKO 1997:71 velalliset olivat luovuttaneet alaikäiselle lapselleen kiinteistönsä omistuksen siihen elinikäisen hallintaoikeuden säilyttäen. Korkein oikeus katsoi, ettei

---

<sup>162</sup> Niemi – Lindfors 2017, s. 883–884; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 200.

<sup>163</sup> Mikäli velallinen käyttää varojaan asunnon hankkimiseen velkajärjestelyä jo haettuaan, kysymys voi kuitenkin olla velallisen VJL 7.1 §:n mukaisen myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyömisestä, mikä voi johtaa velkajärjestelyn estymiseen 10 §:n 8 kohdan nojalla. Ks. tältä osin myös HE 183/1992 vp, s. 46 ja Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 122–123. Jos velallinen sen sijaan saa asunnon tai osan siitä esim. lahjoituksena tai perintönä, velallisen voidaan katsoa olevan myötävaikutusvelvollisuutensa nojalla ennemminkin velvollinen vastaanottamaan omaisuus taloudellista asemaansa parantaakseen. Eri kysymys on, jos taloudellinen asema omaisuuden vastaanottamisen vuoksi tosiasiaassa heikentyy.

<sup>164</sup> Uitto 2010, s. 150 (av. 202).

<sup>165</sup> Jos asuntoon kohdistuisi velkaa, VJL 3.1 §:n 5 kohdan perusteella velkajärjestelyn alkamishetken mukainen arvo ratkaisisi, miltä osin asuntoon kohdistuvat panttivelat ovat vakuusvelkaa ja miltä osin ei. Velallinen ei velkajärjestelyä haettuaan saa kuitenkaan tehdä uutta velkaa, ellei se hänen toimentulonsa kannalta ole välttämätöntä tai 25.2 §:stä johdu muuta, ks. 7.1 §. Velkajärjestelyn alettua velallinen ei 12.1 §:n mukaan myöskään saa asettaa velkajärjestelyvelasta vakuutta. Jos velallisen *omistusoikeus* asuntoon muodostuu siis vasta velkajärjestelyn alettua, hänellä ei voine olla asuntoon kohdistuvaa velkaa.

kysymyksessä ollut omistusasunto (eivätkä siihen kohdistuneet velat vakuusvelkaa), kun velalliset eivät omistaneet asuntoa, eikä omistaja ollut velkajärjestelyn hakijana.<sup>166</sup>

Nähdäkseni ratkaisu on perusteltu, sillä laki on siltä osin selvä, että omistusasunnon määritelmän täyttymiseksi velallisella on oltava vähintään osittainen omistussuhde asuntoon. Hallintaoikeudessa ei ole kyse omistusoikeuteen perustuvasta omistajanhallinnasta kohteeseensa, vaan erityisestä käyttöoikeudesta siihen<sup>167</sup>. Todetun oikeustapauksen kaltainen hallintaoikeushan ei sinänsä poikkea tilanteesta, jossa velallinen asuu esimerkiksi vuokra-asunnossa. Velallisella on tällöinkin vuokrasopimuksen perusteella hallintaoikeus asuntoonsa, joskaan harvemmin elinikäinen<sup>168</sup>.

Velallinen saattaa myös asua vakituisesti asunnossa, jonka osittain tai kokonaan omistaa kuolinpesä, jonka osakas hän on. Velallinen on tällöin kuolinpesän oikeudenomistaja, mutta niin kauan kuin kuolinpesä on jakamaton, omistaja on kuolinpesä eikä sen osakkaina olevat oikeudenomistajat. Kysymys on toisin sanoen jaottomasta yhteisomaisuudesta, eikä ennen perinnönjakoa voida tietää, tuleeeko velallinen asunnon omistajaksi lainkaan.<sup>169</sup>

Ratkaisussa I-SHO 26.6.2025/135, S 25/75 katsottiin, ettei velallinen jakamattoman kuolinpesäosuuden perusteella vielä osaksikaan omistanut kuolinpesään kuuluvaa asuntoa, jolla asui. Kun asuminen ei perustunut omistukseen vaan siihen, että kuolinpesän muut osakkaat sallivat velallisen asumisen asunnossa, asuntoa ei pidetty velkajärjestelylain määritelmän mukaisena omistusasuntona ja määrättiin realisoitavaksi.

Samaten ratkaisussa HelHO 20.11.2019/1473, S 18/1608 katsottiin, ettei velallisen asuminen asunnossa perustunut kuolinpesän osakkuuteen. Leski asui hallintaoikeutensa nojalla samassa asunnossa, ja velallisen asumisen katsottiin mahdollistuvan vain lesken suostumuksella.<sup>170</sup>

Sen sijaan ratkaisussa I-SHO 27.9.2001/1012, S 01/711 oli kysymys edesmenneen aviopuolisonsa omistamalla tilalla asuneesta velallisesta. Velallisen ei katsottu omistavan

<sup>166</sup> Esittelijän mietinnön mukainen ratkaisu olisi ollut, ettei hakemuksia voida ratkaista ennen kuin kiinteistön omistavalle lapselle on varattu tilaisuus hakea (yhdessä velallisten kanssa) velkajärjestelyä tai VJL 73 §:n mukaista vakuusvastuun järjestelyä. Kun lapsella ei ollut maksukykyä tai muuta varallisuutta, asunto oli tosiasiaa myös velallisten omistusasunto ja osa heidän perusturvaansa. Yksi oikeusneuvoksista hyväksyi esittelijän mietinnön sellaisenaan, ja toinen oikeusneuvos perusteluiden viimeistä kappaletta – jossa mm. todettiin, ettei hakemuksia voida ratkaista ennen kuin omistajalle on varattu tilaisuus hakea järjestelyä – ja päätöslauselmaa lukuun ottamatta, päätyen siten lopputuloksenaan samaan kuin enemmistö.

<sup>167</sup> Kartio – Tammi-Salminen 2012b, s. 794–795.

<sup>168</sup> Pysyväksi tarkoitettu ja ilman irtisanomisehtoa laadittu sopimuskin voi olla irtisanottavissa, jos olosuhteet niin edellyttävät. Saarnilehto – Annola 2012, s. 478–479; ks. myös esim. KKO 2019:13.

<sup>169</sup> Uitto 2010, s. 151; Mikkola 2017, s. 85–91.

<sup>170</sup> Samoin THO 3.4.2012/767, S 12/136 (ratkaisun viitekortti); RHO 5.4.2017/140, S 16/355.

tilalla sijaitsevaa asuntoa ennen kuin kuolinpesässä oli toimitettu ositus. Lesken osakkuus kuolinpesässä perustui avio-oikeuteen ja vasta osituksessa tuli ratkeamaan, tuleeko leski omistamaan tilan tai osan siitä.<sup>171</sup>

Lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa on todettu, että vaikka kuolinpesäosuus on lähtökohtaisesti perusturvaan kuulumatonta ja velkojen maksamiseen käytettävää omaisuutta, jos *asunnon hallinta perustuu kuolinpesäosakkuuteen*, kuolinpesäosuus voisi kuitenkin kuulua velallisen perusturvaan.<sup>172</sup> Lain esitöiden samassa kappaleessa heti perään todetaan lisäksi, että ”[v]elkajärjestelyssä ratkaisevaa on, onko perinnönjako tai pesäosuuden luovutus käytännössä mahdollinen ja saadaanko luovutuksella varoja velkojen maksamiseen. Mikäli pesäosuuden luovutukselle ei ole esteitä eikä osuuden arvo ole vähäinen, pesäosuuden luovutuksesta saatavat varat koituvat velkojen hyväksi.”<sup>173</sup>

On vaikea mieltää, miten edellä siteerattu liittyy siihen, katsotaanko asunnon hallinnan perustuvan kuolinpesäosakkuuteen vai ei. Herää kysymys, onko lainsäätäjät edes tarkoittanut tällä olevan liityntää edellä lausumaansa, vaikka kappalejaosta sellaisen käsityksen saakin? Sillä, jos velallinen asuu kuolinpesän omistamassa asunnossa, muuttuuko tilanne jollain tavalla siitä, onko perinnönjako tai pesäosuuden luovutus käytännössä mahdollinen vai ei? Velallinenhan asuu kuolinpesän asunnossa riippumatta tästä seikasta, eikä ole asunnon omistaja riippumatta tästä seikasta. Vaikka siis perinnönjako tai pesäosuuden luovutus ei olisi mahdollinen, velallisesta ei pelkästään sillä perusteella tulisi asunnon omistajaa. Jos lainsäätäjät on sen sijaan tarkoittanut lausumallaan, että asunnon hallinta voi perustua kuolinpesäosakkuuteen silloin, kun perinnönjako tai pesäosuuden luovutus ei ole mahdollinen, asunnon voitaisi katsoa kuuluvan velallisen perusturvaan, kun nämä toimet estyvät esimerkiksi lesken hallintaoikeuden vuoksi. Oikeuskäytännössä ei edellä todetu tavoin näin ole kuitenkaan katsottu.

Oikeuskäytännössä omaksuttu linja näyttäisi perustuvan siihen, että kun omistussuhdetta asuntoon ei kuolinpesäosakkuuden perusteella yksiselitteisesti (ainakaan vielä) ole, asunto ei ole lain tarkoittama velallisen omistusasunto. Kun velallinen ei ole asunnon omistaja, hänen

---

<sup>171</sup> Samoin VaaHO 2.7.2015/336, S 15/277 (ratkaisun viitekortti). Tässä tapauksessa velallisen asuminen perustui tosin vuokrasopimukseen vanhempansa kuolinpesään kuuluvassa huoneistossa.

<sup>172</sup> HE 180/1996 vp, s. 23; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 193 (av. 49). Samoin Niiranen 2022, s. 10. Vrt. Uitto 2010, s. 151. Niissä ei ole todettu, että omaisuus kuuluisi perusturvaan vain asunnon osalta, mutta näin lienee joka tapauksessa katsottava, koska kuolinpesäomaisuus ei lähtökohtaisesti kuulu velallisen perusturvaan vaan velkoihin kohdennettavaksi.

<sup>173</sup> HE 180/1996 vp, s. 23.

asumisensa kuolinpesän omistamassa asunnossa voi perustua vain kuolinpesän muiden osakkaiden (tai käyttöoikeuden haltijan, kuten lesken) suostumukseen, mikä tarkoittaa myös sitä, ettei velallisella ole itsenäistä määräysvaltaa asuntoon.<sup>174</sup> VJL 5.2 §:n mukaan perusturvaan voi muun ohella kuulua vain omistusasunto, joten muu asunto ei sen nojalla voi kuulua lain tarkoittamalla tavalla perusturvaankaan. Puheena olevassa tilanteessa omaisuudessa ei myöskään ole kysymys asunto- vaan kuolinpesäomaisuudesta. Näiden seikkojen valossa oikeuskäytännössä omaksuttu kanta on perusteltu, ja lieneekin lähdeittävä siitä, että niin kauan kuin omistusasunnon määritelmä ei sen varsinaisessa merkityksessä täyty, kysymys ei ole velallisen omistusasunnosta.

Jos asunnon katsottaisi asumisen perusteella kuuluvankin velallisen perusturvaan, vaikka kyseessä ei ole velallisen omistusasunto, tavallisten velkojen vähimmäiskertymän määrittäminen ei kuitenkaan tulisi kyseeseen (VJL 32.1 §). Tämä johtaisi siihen, että ”asunnon” säilyttämistä ei myöskään hyvitettäisi tavallisille velkojille lain hengen mukaisesti.<sup>175</sup> Jos kuolinpesän omistamaan asuntoon kohdistuisi vakuusvelkaa, vakuusvelkaosuus olisi myös VJL 29 §:n mukaisesti maksettava. Kuolinpesän muihin oikeudenomistajiin liittyvien vaikutusten vuoksi ongelmia voisi aiheutua.<sup>176</sup> Todetusta huolimatta tapauskohtaista harkintaa voidaan käyttää<sup>177</sup> ja osapuolia tyydyttävä ratkaisu voi olla löydettävissä esimerkiksi neuvottelukeinoin, vaikkei se kaikin puolin laissa säädetyn mukainen olisikaan. Maksuohjelma kun on VJL 38 §:n momentin nojalla dispositiivinen asia, jonka sisällöstä voidaan sopia.<sup>178</sup>

---

<sup>174</sup> Perintökaaren (PK, 40/1965) 18:2.1 mukaan pesän osakkaat hallitsevat omaisuutta yhteisesti, ja PK 12:6 estää omistajaa määräämästä omaisuudesta käyttöoikeuden haltijan suostumuksetta. Ks. Kangas 2018, s. 372–373, 484–485.

<sup>175</sup> Esim. em. tapauksessa RHO 5.4.2017/140, S 16/355 velallisen sallittiin säilyttävän kuolinpesäosuus, johon hänen käyttämänsä asunto lukeutui, vaikkei sen katsottukaan olevan velallisen omistusasunto ja kuuluvan hänen perusturvaansa. Perusteena oli, että sen säilyttäminen mahdollisti velalliselle edullisen asumisen, ja omaisuuden arvon vuoksi sen merkitys velkojille katsottiin olevan vähäinen.

<sup>176</sup> Niiranen 2022, s. 10.

<sup>177</sup> Kuten em. tapauksessa RHO 5.4.2017/140, S 16/355.

<sup>178</sup> HE 250/1994 vp, s. 9; HE 180/1996 vp, s. 50; HE 238/2021 vp, s. 55. Velkajärjestelyn dispositiivisuudesta ks. myös Palomäki LM 1996.

## 4 Tavallisten velkojen vähimmäiskertymä

### 4.1 Vähimmäiskertymän tavoite ja sisältö

Velkajärjestelyn sisältöön voimakkaimmin vaikuttava velallisen omaisuus on velallisen omistusasunto, mikä VJL 5.2 §:n nojalla luetaan velallisen perusturvaan kuuluvaksi omaisuudeksi. Omistusasunnon säilyttäminen ei kuitenkaan ole ehdoton ja kaikissa tilanteissa mahdollinen velallisen oikeus, vaan omistusasunnon säilyttämiseksi tiettyjen edellytysten on täyttyttävä. Nämä edellytykset liittyvät omistusasuntoon kohdistuvien vakuusvelkojen sekä tavallisten velkojen vähimmäiskertymän maksamiseen (VJL 29 ja 32 §).

Aivan olennaista on lisäksi havaita, että vakuusvelkojan asemaa ja tavallisten velkojen vähimmäiskertymää koskevat säännökset eivät tule sovellettavaksi ainoastaan tilanteissa, joissa velallinen säilyttää omistusasuntonsa velkajärjestelyssä, vaan myös tilanteissa, joissa omistusasuntoa ei säilytetä. Vakuusvelkojen osalta tämä ilmenee ensinnä VJL 29 §:n 2 momentista, jonka mukaan omaisuus on muutettava rahaksi, jos velallinen ei kykene 1 momentissa säädetyin tavoin suorittamaan riittävää vakuusvelkaosuutta. Toiseksi se käy ilmi VJL 34 §:n 1 momentista, jonka mukaan rahaksimuutosta saatavat varat on realisointikulujen jälkeen käytettävä ensisijaisesti niiden velkojen maksamiseen, joista varallisuus on vakuutena. Tavallisten velkojen osalta asia ilmenee VJL 32 §:n 1 momentista, jonka mukaan velallisen on suoritettava 2 momentin mukainen tavallisten velkojen vähimmäiskertymä riippumatta siitä, saako velallinen pitää asuntonsa vai onko se muutettava rahaksi.

Velkajärjestelylain keskeisenä periaatteena on mahdollistaa yksityishenkilölle tietyn pituisen maksuohjelman siinä määrätyn mukaisesti noudatettuaan vapautus siitä osasta kaikkia velkojaan, joka ei maksuohjelmalla hänen tuloistaan ja varallisuudestaan tule maksetuksi. Keskeisenä periaatteena tämän ohella on, että velkojien tulee saada velallisen olosuhteet huomioiden mahdollisimman suuri osuus saatavilleen.<sup>179</sup> Velalliselle tulee velkajärjestelyssä sekä VJL 1 §:n 1 momentista että 23 §:n 1 momentista ilmenevin tavoin vahvistaa hänen maksukykyään vastaava maksuohjelma.

Velallisen maksukyky määräytyy VJL 4 §:n 1 momentin sekä sen 2 momentissa säädetyin asetuksenantovaltuutuksen perusteella annetun maksukykyasetuksen mukaan. Maksukykyä arvioitaessa on huomioitava velallisen varallisuuden rahaksimuutosta saatavat varat, tulot ja

---

<sup>179</sup> HE 183/1992 vp, s. 24; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 27, 32, 161.

ansaintamahdollisuudet, välttämättömät elinkustannukset, velallisen elatusvelvollisuus sekä muut taloudelliseen asemaan vaikuttavat seikat (VJL 4.1 § 1–5 kohta). Maksukykyasetuksessa määritellään tarkemmin, miten velallisen *maksuvara* on tulojen ja menojen – kuten elinkustannusten, asumismenojen ja elatusvelvollisuuden – osalta määritettävä. Maksuvara on se osa velallisen maksukyvyistä, joka muodostuu velallisen käytettävissä olevien tulojen ja välttämättömien menojen erotuksesta ja ilmenee nimenomaisesti VJL 5.1 §:stä.<sup>180</sup>

Vähimmäiskertymän kannalta velallisen olemassa olevilla asumismenoilla ei *yleensä* ole merkitystä, kun vähimmäiskertymälaskelma laaditaan sen pohjalta, millaiset asumismenot olisivat vaihtoehtoisessa asunnossa, jos asunto myytäisiin.<sup>181</sup> Vakuusvelkaosuuden kannalta myös olemassa olevat asumismenot ovat olennaisia, sillä ne vaikuttavat velallisen tosiasialliseen maksukykyyn. Velallisen tosiasiallisella maksuvaralla ja siihen vaikuttavilla asumismenoilla on olennainen merkitys myös maksuohjelman keston kannalta: Mitä niukempi maksuvara suhteessa riittävään vakuusvelkaosuuteen ja vähimmäiskertymän maksamiseen on, sitä pitempi on yleensä maksuohjelman kesto, ja päinvastoin.

Maksukykyasetuksen 4 §:n 3 momentin mukaan velallisen elinkustannukset voidaan huomioida sen 1 momentissa säädettyjä määriä pienempänä, kun velallinen itse arvioi tulevansa toimeen vähemmillä elinkustannuksilla. Kysymys on elinkustannuksista tinkimisestä, mihin velallinen voi olla halukas erityisesti silloin, jos hän voi sen turvin täyttää omistusasunnon säilyttämistä koskevat edellytykset ja säilyttää omistusasuntonsa. Omistusasunnon säilyttäminen voi lisätä velallisen motivaatiota noudattaa maksuohjelmaa elinkustannuksista tinkimisestä huolimatta, mutta tinkimisen määrän on oltava realistinen, jottei se vaaranna maksuohjelman toteutumista.<sup>182</sup> Kuten maksukykyasetuksesta ilmenee, tinkimisen on perustuttava velallisen suostumukseen, eli velallista ei ilman hänen suostumustaan voida määrätä tinkimään elinkustannuksistaan. Tämä saattaa kuitenkin johtaa siihen, ettei velallinen voi säilyttää asuntoaan, koska elinkustannuksista tinkiminen saattaa olla edellytys sille, että maksuvara on riittävä asunnon säilyttämistä koskevien edellytysten

---

<sup>180</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 30 ja maksuvarasta laajemmin ks. *ibid*, s. 162–183; Uitto 2010, s. 181–194; Niemi – Lindfors 2017, s. 891–896.

<sup>181</sup> Merkitystä voi kuitenkin olla silloin, kun vähimmäiskertymä tulee *asunnon säilyessä* maksuohjelman pääsääntöistä kestoja lyhyemmässä ajassa maksetuksi, mutta velallisen on siitä huolimatta käytettävä koko maksuohjelman keston mukainen maksuvaransa velkojen maksamiseksi. Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 281.

<sup>182</sup> HE 180/1996 vp, s. 32; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 174–175, 277; Niemi – Lindfors 2017, s. 895–896. Ks. myös Mäkinen DL 1996, s. 427–428. Ratkaisussa RHO 15.6.2020/187, S 19/927 katsottiin, ettei velallinen voinut elinkustannuksistaan tinkien säilyttää omistusasuntoaan, kun maksuohjelma ei vastannut velallisen maksukykyä. Velalliselle olisi 19 vuoden ajaksi jäänyt elinkustannuksiin vain 211,58 euroa kuukaudessa.

täyttymiseksi. Velallisen tinkiessä elinkustannuksistaan *asuntonsa säilyttämiseksi*, tinkiminen ei koidu miltään osin tavallisten velkojen hyväksi, vaan sen tarkoituksena on ainoastaan mahdollistaa asunnon säilyminen velallisella<sup>183</sup>.

Ratkaisussa KKO 1996:3 katsottiin, että vähimmäiskertymää koskevan laskennallisen kertymän lähtökohtana on määrittää, miten paljon velkojille tulisi suoritusta, jos asunto muutettaisiin rahaksi. Jos asunto muutettaisiin rahaksi, velallinen ei olisi velvollinen tinkimään elinkustannuksistaan. Siten tinkimistä ei ole huomioitava vähimmäiskertymälaskelmassa siinäkään tapauksessa, että asunto säilytetään. Elinkustannukset voitiin määrittää eri suuruksina tavallisia ja vakuusvelkoja varten. Kysymyksessä oli äänestysratkaisu (4-1). Yksi oikeusneuvoksista katsoi, ettei elinkustannuksia voitu määrittää eri tavalla tavallisille ja vakuusveloille.

Nähdäkseni enemmistön kanta on kuitenkin perusteltu sen koko vähimmäiskertymäsääntelyn taustalla olevan tavoitteen vuoksi, jonka mukaan sen tarkoituksena on saattaa tavalliset velkojat asunto säilytettäessä samaan (ei parempaan eikä huonompaan) asemaan, kuin jos asunto myytäisiin.<sup>184</sup> Jos asunto myydään, velallisella ei ole syytä tinkiä elinkustannuksista, eikä se myyntitilanteessakaan täten toteutuisi tavallisten velkojen hyväksi.<sup>185</sup>

Velallisen velkoihinsa kohdistuvan rajallisen maksukyvyyn, velallisen asumisen turvan sekä häntä koskevan rehabilitaatiotavoitteen huomioon ottamisen ohessa velkajärjestelyssä on riittävässä määrin turvattava velkojien oikeudet maksunsaantiin.<sup>186</sup> Lähtökohtana on, että kun maksuvelvollisuutta alennetaan, velallinen käyttää käytettävissä olevien tulojensa ohessa varallisuutensa velkojensa maksamiseksi. Kuten edeltä on ilmennyt, velallisella voi olla myös varallisuutta, joka luetaan perusturvaan, ja jota ei lähtökohtaisesti ole käytettävä velkojen suoritukseksi. Omistusasunto on tällainen perusturvaan kuuluva varallisuus, jolla saattaa olla merkittävääkin varallisuusarvoa. Täten mahdollisuus sen säilyttämiseen samaan aikaan, kun maksuvelvollisuutta velkoihin alennetaan, on velkojien kannalta merkityksellinen seikka.

Lainsäätäjä on pyrkinyt ratkaisemaan velallisen asumisen ja velkojien maksunsaantioikeuden samanaikaisen turvaamisen luomalla sääntelyn, jossa omistusasunnon säilyminen velallisella

---

<sup>183</sup> Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 174–175.

<sup>184</sup> HE 183/1992 vp, s. 67; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 277, 289; Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 294; Uitto 2010, s. 201; Niemi – Lindfors 2017, s. 908.

<sup>185</sup> Jos tinkiminen tulisi huomioida myös vähimmäiskertymälaskelmassa, se voisi johtaa kehäongelmaan, jossa tinkiminen ei enää riittäisikään sekä vähimmäiskertymän että vakuusvelkaosuuden maksamiseksi. Mäkinen DL 1996, s. 425

<sup>186</sup> HE 183/1992 vp, s. 22, 28; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 27.

ei johda velkojen kannalta kohtuuttomuuteen. Tämä säännöstö koostuu ennen muuta tavallisten velkojen vähimmäiskertymälaskelman sisältöä koskevasta sääntelystä (VJL 32 §), mutta myös muiden sellaisten maksuohjelmaan liittyvien seikkojen sääntelystä, jotka ovat tavalla tai toisella riippuvaisia vähimmäiskertymälaskelman sisällöstä (VJL 30.4, 33, 34.2 §). Vähimmäiskertymälaskelman tavoitteena on selvittää, millaiseen suoritukseen tavalliset velkojat olisivat oikeutettuja, jos velallisen asunto myytäisiin ja hän muuttaisi omistusasunnostaan edullisimpaan saatavilla olevaan asuntoon. Laskelman tavoitteena on, että velallisen omistusasunnon säilymisen vaikutus velkoihin olisi mahdollisimman neutraali, mikä edistää sitä velkajärjestelyn keskeistä periaatetta, jonka mukaan velkojen oikeus saada saatavilleen mahdollisimman suuri suoritus tulee turvata.<sup>187</sup>

Velallisen hyväksi tulevan asumissuojaosuuden vuoksi asia ei kuitenkaan ole näin yksiselitteinen. Kun velallinen saa laskennallisen asumissuojaosuuden hyväkseen, käy tavallisesti siten, ettei asunnon velattomastakaan arvosta<sup>188</sup> kerry suorituksia tavallisille velkojille. Kun velallisen asunnossa on velatonta arvoa, velkojat eivät velkajärjestelyssä saa käytännössä samaa suoritusta kuin velkajärjestelyn ulkopuolella. Jos velallisen asunto myydään velkajärjestelyn ulkopuolella, suorituksia velkojille muodostuu niin velallisen maksuvarasta kuin myös asunnon velattomasta arvosta.<sup>189</sup> Velkajärjestelyssä asunnon velattomasta arvosta jää vain harvalukuisissa tilanteissa suoritettavaa veloille.<sup>190</sup>

Velallisen omistaessa velkajärjestelyssä asuntonsa, tavallisille veloille maksettavaksi määräytyvän määrän osalta elimellinen on tavallisten velkojen vähimmäiskertymälaskelman sisältö, mikä perustuu VJL 32 §:ään kuuluen seuraavasti:

Kun velallisella on omistusasunto, velallisen on suoritettava tavallisia velkojaan 2 momentin mukaista laskennallista kertymää vastaava määrä (*tavallisten velkojen vähimmäiskertymä*) riippumatta siitä, saako velallinen pitää asuntonsa vai onko se muutettava rahaksi.

---

<sup>187</sup> HE 183/1992 vp, s. 28–29, 68; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 270 – 271, 277; Uitto 2010, s. 201; Niemi – Lindfors 2017, s. 908.

<sup>188</sup> Asunnon velattomalla (tai vapaalla) arvolla tarkoitetaan asunnon todennäköistä myyntihintaa, josta on vähennetty arvion mukaiset rahaksimuuttokustannukset ja asuntoon kohdistuvat panttivelat. Ks. myös Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 271 (av. 144); Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 302 (av. 621).

<sup>189</sup> Vrt. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 289.

<sup>190</sup> Ks. esim. Niemi – Lindfors 2017, s. 909–910; Uitto 2010, s. 204; HE 180/1996 vp, s. 9. *Niiranen* on todennut, että ”[k]äytännössä ylijäämäärvä ei muodostu juuri koskaan”, ja että sitä voi muodostua lähinnä seuraavissa tilanteissa: asunnon arvo on suuri ja vakuusvelkojen määrä pieni, pääomasijoituksille saadaan hyvä tuotto, vaihtoehtoisen asunnon menot ovat pienet, vaihtoehtoisena asumismuotona on asumisoikeusasunto. *Niiranen* 2022, s. 28. *Niemi ja Lindfors* ovat todenneet, että ylijäämäärvä syntyy lähinnä silloin, kun asunto on velaton. Niemi – Lindfors 2017, s. 909. Ks. myös Niemi M.I. DL 1993, s. 732–733.

Tavallisten velkojen vähimmäiskertymään luetaan:

- 1) mahdollinen ylijäämäarvo, joka saadaan, kun velallisen omistusasunnon todennäköisestä myyntihinnasta vähennetään rahaksimuuttokustannukset, niiden velkojen määrä, joista asunto on vakuutena, sekä sellainen pääomamäärä, jonka turvin velallisen ja hänen perheensä asuminen edullisimman saatavilla olevan vaihtoehdon mukaan tulisi turvatuksi (*asumissuojaosuus*); sekä
- 2) se kertymä, jonka viisi vuotta kestävä maksuohjelma tuottaisi tavallisille velkojille, jos velallisen asumiskustannukset arvioidaan sen mukaan, että hänen ja hänen perheensä asuminen järjestetään edullisimman saatavilla olevan vaihtoehdon mukaan.

Lisäksi tavallisia velkoja koskevaksi maksuohjelman yleissäännökseksi otsikoidun VJL 30 §:n 4 momentissa säädetään, että jos velallisella on omistusasunto, velallisen on suoritettava tavallisia velkojaan vähintään 32 §:ssä tarkoitettu määrä. Samassa momentissa säädetään lisäksi, että *jos velallinen säilyttää omistusasuntonsa*, maksuohjelman kesto voi olla kolmea vuotta pitempi, mutta ei tavallisten velkojen osalta saa ylittää kymmentä vuotta.

## 4.2 Asunnon ylijäämäarvo

### 4.2.1 Asunnon arvo osana vähimmäiskertymää

Ensimmäinen osa tavallisten velkojen vähimmäiskertymästä muodostuu asunnon *mahdollisesta* ylijäämäarvosta. Tämä arvo tarkoittaa asunnon arvoa vähennettynä rahaksimuuttokustannuksilla, panttivelloilla<sup>191</sup> ja velallisen asumissuojaosuudella. Edeltä ilmenevin tavoin jo lain sanamuodosta siis ilmenee, ettei ylijäämäarvoa välttämättä muodostu,

---

<sup>191</sup> Käytän tässä yhteydessä ”vakuusvelan” sijaan nimenomaan termiä ”panttivelka”, koska panttivelka voi olla sekä vakuus- että tavallista velkaa, riippuen panttivelan vakuutena olevan omaisuuden arvosta, ja onko se tehokas suhteessa kolmansiin. HE 183/1992 vp, s. 27, 41; HE 238/2021 vp, s. 60; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 226 ja laajemmin s. 224 ss. VJL 32.2 §:n 1 kohdan mukaan ylijäämäarvoa määritettäessä asunnon todennäköisestä myyntihinnasta vähennetään muun ohella niiden velkojen määrä, joista asunto on vakuutena (l. panttina). Vaikka panttivelan määrä olisi suurempi kuin asunnon arvo, asunto on kuitenkin vakuutena koko panttivelkaan, riippumatta siitä, miten se jakautuu velkajärjestelyssä vakuus- ja tavalliseksi velaksi. Kun VJL 26.3 §:n mukaan velkajärjestely ei vaikuta esinevakuusoikeuden pysyvyyteen tai sisältöön, panttivelkoja on vakuuden *rahaksimuuttotilanteessa* oikeutettu saamaan suorituksen pantin todellisesta arvosta myös silloin, kun se on enemmän kuin velkajärjestelyssä pantin arvoksi on määritetty. On huomattava kuitenkin, että jos panttivelka on pantin arvon ylittävältä osalta maksuohjelmassa tavallista velkaa, ja tavallisia velkoja koskeva maksuohjelma on täytetty ja päätynyt, maksuvelvollisuus myös *panttivelan tavalliseksi velaksi siirrettyltä osalta* on tullut täytetyksi ja lakannut. Jos asunto siis muutetaan vasta tavallisia velkoja koskevan maksuohjelman päätyttyä rahaksi, ei panttivelkoja voi saada suoritusta enää pantistakaan sille osalle velkaa, jota koskeva maksuvelvollisuus on maksuohjelman päätyttyä jo lakannut. Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 423; Uitto 2010, s. 208–209; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 656, 661. Ks. myös KKO 2006:14, jossa asunnon myynnistä kertyneet varat määrättiin maksettavaksi sekä vakuus- että tavallisena velkana huomioon otetulle panttivelalle, jonka vakuudeksi asunto oli annettu.

mikä voi johtua jo esimerkiksi siitä verrattain yksinkertaisesta seikasta, että asunnon arvo, eli sen todennäköinen myyntihinta, ei enää ole sen suuruinen, jollainen se on ollut silloin, kun se velan vakuudeksi on asetettu. Arvo on toisin sanoen laskenut nopeammin kuin velan pääoma on suoritusten myötä vähentynyt.<sup>192</sup> Lisäksi asunnon huomioon otettavaa arvoa vähentävät asunnon myyntiin kohdistuvat tai todennäköisesti kohdistuvat realisointikulut. Jos asuntoon kohdistuvan velan määrä on kuitenkin asunnon arvioitua arvoa vähemmän, ylijäämäärön muodostumiseen vaikuttaa olennaisesti velallisen hyväksi määritettävä *asumissuojaosuus*.

#### 4.2.2 Asunnon todennäköinen myyntihinta ja rahaksimuuttokustannukset

Jotta ylijäämäärä voidaan selvittää, on ensiksi määritettävä velallisen asunnolle arvo. Jos velallinen säilyttää asuntonsa, arvo voi olla aina vain arvio, koska sen todellinen myyntihinta ei voi tällöin olla tiedossa. Siksi kyseessä onkin asunnon *todennäköinen myyntihinta*, eli arvio sen käyvästä arvosta. Vaikka tämä ei lain säännöksestä ilmene, sama koskee rahaksimuuttokustannuksia, sillä jos asuntoa ei myydä, ei ole mahdollista tietää tarkkoja rahaksimuuttokustannuksia, vaan kyse on myös niiden osalta tällöin aina arviosta.<sup>193</sup> Rahaksimuuttokustannuksia ovat esimerkiksi kiinteistönvälittäjän palkkio ja muut välittömästi asunnon myyntiin liittyvät kustannukset. Sen sijaan esimerkiksi muuttoauton käyttöön ja luovutusvoittoveroon<sup>194</sup> liittyvät kustannukset eivät ole tällaisia realisointikuluja, vaikka nämäkin seikat voidaan ottaa huomioon muussa yhteydessä maksuohjelmaa.<sup>195</sup>

Luovutusvoittoveroa ei siis lueta osaksi rahaksimuuttokustannuksia.<sup>196</sup> Tämä muodostuukin olennaiseksi kysymykseksi, jos velallisen omaisuutta velkajärjestelyn alettua realisoidaan, sillä velkajärjestelyn alettua syntyvä verovelka ei kuulu velkajärjestelyn piiriin.<sup>197</sup> *Koskelo ja Lehtimäki* ovat katoneet, että luovutusvoittoverovelka on vähennettävä realisointituoton vähennyksenä, ja jos realisointituottoa ei synny, se tulee vähentää velallisen tuloista hänen välttämättömänä menonaan.<sup>198</sup> He, kuten myös *Niemi ja Lindfors*, viittaavat myös velallisen

<sup>192</sup> Ks. esim. HE 180/1996 vp, s. 8–9.

<sup>193</sup> Ks. HE 183/1992 vp, s. 41; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 226–230; Uitto 2010, s. 143–146.

<sup>194</sup> Luovutusvoittoveroa voi muodostua asunnon myyntihinnan ollessa hankintahintaa suurempi, paitsi milloin on kysymyksessä oman asunnon verovapaa luovutusvoitto. Ks. TVL 48.1 § 1 kohta.

<sup>195</sup> Uitto 2010, s. 145. Ks. myös KKO 2006:14, jossa hinnanalennusriidasta koskevat asianajokulut huomioitiin rahaksimuuttokuluina. Selvennyksenä todettakoon, että esimerkiksi muuttokustannuksia *voidaan* vähentää vähimmäiskertymälaskelmassa osana velallisen menoja vaihtoehtoisessa asumismuodossa.

<sup>196</sup> Tämä on todettu myös ratkaisussa KKO 1998:125.

<sup>197</sup> Ks. KKO 1997:206, jossa luovutusvoittoveron syntyajankohdan katsottiin olevan luovutusajankohta. Tällaisen luovutusvoittoveron huomioon ottamisesta velkajärjestelyssä ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 214–215; Niemi – Lindfors 2017, s. 897–898.

<sup>198</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 214–215.

mahdollisuuteen hakea verosta vapauttamista, jolta osin voimassa oleva säännös on veronkantolain (11/2018) 47 §:ssä, jonka 2 momentin 2 kohdassa vapautuksen myöntämisen perusteeksi säädetään nimenomaisesti velkajärjestelyyn liittyvät erityiset syyt.<sup>199</sup>

Ratkaisussa KKO 2000:79 katsottiin, ettei maksuohjelmaa voitu muuttaa velkajärjestelyn piiriin kuulumattoman luovutusvoittoveron lisäämiseksi osaksi velkajärjestelyvelkoja. *Niemi ja Lindfors* ovat tähän viitaten tulkinneet, ettei maksuohjelmaa voitaisi tällaisen verovelan vuoksi muuttaa, ja että velallisen olisi tämän välttämiseksi myytävä omaisuus ennen velkajärjestelyä.<sup>200</sup> *Koskelo ja Lehtimäki* sen sijaan arvioivat maksuohjelman muuttamisen perusteita tällaisen verovelan vuoksi velallisen maksukyvyn kautta.<sup>201</sup>

Nähdäkseni jälkimmäinen lähtökohta on tilanteeseen sopivampi, sillä maksuohjelman aikana velalliselle syntyvä verovelka voi olla syy muuttaa maksuohjelmaa juuri VJL 44.1 §:n 1 kohdan perusteella, eli jos velallisen maksukyky säännöksessä edellytetyin tavoin olennaisesti heikentyy. Erityisen perusteltua tämä on, jos verovelka syntyy maksuohjelmassa määrätyn perusteella. Ensisijaisesti asia on kuitenkin ratkaistavissa jo ennakolta maksuohjelmaan sisällytettävillä määräyksillä, jolloin tarvetta muuttaa maksuohjelmaa ei välttämättä ilmene.<sup>202</sup> Mahdollisen luovutusvoittoveron takia ei nähdäkseni ole siis tarpeen lykätä velkajärjestelyn hakemista. Muut omaisuuden rahaksimuuttoon liittyvät seuraukset, kuten omaisuuden arvostamiseen ja jäännösvelan määrään liittyvät epävarmuustekijät saattavat sen sijaan olla syitä, joiden vuoksi omaisuuden (jota ei ole tarkoitus säilyttää) realisoiminen ennen velkajärjestelyä lienee osapuolten eduksi. Myös mahdollisen luovutusvoittoveron asema velkajärjestelyssä ratkeaa tällöin ”luonnollista tietä”, kun se syntyy ennen velkajärjestelyä.

Jos asunto jo ennen maksuohjelman vahvistamista myydään, asunnon todellinen arvo ja rahaksimuuttokustannukset ovat ennen maksuohjelman vahvistamista tiedossa (kuten todettu luovutusvoittoverokin). Tällöin ne on perusteltua määrittää toteutuneen mukaan, vaikka eivät olekaan päivälleen velkajärjestelyn alkamishetken mukaisia. Asunnon arvoa ei ole sidottukaan velkajärjestelyn alkamishetkeen, joten arvon määrittäminen myyntituloksen

<sup>199</sup> Ks. tähän johtanut HE 98/2002 vp, s. 24–25, 50–51.

<sup>200</sup> Niemi – Lindfors 2017, s. 897–898.

<sup>201</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 214–215.

<sup>202</sup> Maksuohjelmassa voidaan esim. määrätä, että ensisijaisesti velallisen on haettava verosta vapauttamista, ja jos vapautusta ei myönnetä, sen jälkeen se voidaan määrätä vähennettäväksi tavallisille veloille maksettavasta määrästä (mikä on mahdollista, jos varoja panttivelkojen maksamisen jälkeen jää), ja vasta näiden jälkeen voidaan hakea maksuohjelman muuttamista. Kaikki em. määräykset turvaavat sen, ettei maksuohjelman noudattaminen muodostu mahdottomaksi omaisuuden rahaksimuutosta syntyneen luovutusvoittoveron takia.

mukaan ei senkään vuoksi koidu ongelmaksi. Sen sijaan vakuusvelan määrä on siihen sidottu (VJL 3.1 § 5 kohta), ja vakuusvelan osalta tällä onkin suurempi merkitys. Vähimmäiskertymä määritetään kuitenkin silmällä pitäen tilannetta, jossa asunto *velkajärjestelyn alkaessa* myytäisiin, joten asunnon arvon on ohjelmaa laadittaessa määräydyttävä kutakuinkin velkajärjestelyn alkamishetken tasoon, tulipa kyseeseen asunnon myynti tai säilyttäminen.<sup>203</sup>

Vähimmäiskertymälaskelmassa asunnon arvo perustuu velkajärjestelyn alkamishetken tai viimeistään maksuohjelman vahvistamishetken mukaiseen tasoon, eikä arvoon myöhemmin mahdollisesti kohdistuvilla muutoksilla tule olla merkitystä.<sup>204</sup> Ratkaisussa KKO 2002:49 on nimenomaisesti lausuttu, että vakuusvelan määrä määräytyy yksinomaan vakuuden velkajärjestelyn alkamishetken arvon mukaan, eikä sitä voida myöhemmin muuttaa. Samaten ratkaisussa todetaan, ettei esimerkiksi vähimmäiskertymälaskelmaa koskevan ajanjakson jälkeen tapahtuneita muutoksia voida vähimmäiskertymässä enää huomioida, kun sen laskeminen ajanjakson päättymistä seuraavalta ajalta ei ole enää mahdollista.

Todettuun viitaten on katsottava olevan johdonmukaista, ettei vähimmäiskertymälaskelman mukaista asunnon arvoa siinä myöhemmin mahdollisesti tapahtuvien muutosten vuoksi muuteta erityisesti silloin, kun asuntoon kohdistuu vakuusvelkaa, muttei toisaalta silloinkaan, kun sitä ei asuntoon kohdistu. Näin asunnon arvo vähimmäiskertymässä ei riipu siitä, kohdistuuko asuntoon velkaa vai ei. Laskelman tarkoituksenaan on selvittää tavallisille veloille muodostuva maksuohjelman alkaessa muodostuva kertymä, jos asunto myytäisiin.<sup>205</sup> Kun asunnon arvoksi ohjelman alkaessa katsotaan tietty arvo, ei sen alkamisajankohtaan kohdistuvaksi arvoksi voida myöhemmin katsoa jotakin muuta, myöhemmän hetken mukaista arvoa. *Koskelo ja Lehtimäki* ovat todenneet, että kun realisoitumaton arvonmuutos ei voi vaikuttaa vakuusvelkojaan, ei sen pidä vaikuttaa tavallisiinkaan velkoihin.<sup>206</sup>

---

<sup>203</sup> HE 183/1992 vp, s 68; HE 180/1996 vp, s 8; HE 98/2002 vp, s. 7; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 277, 420–421; Uitto 2010, s. 201; Niemi – Lindfors 2017, s. 908. Jos asunto maksuohjelman aikana myydään, eikä vakuusvelka tule asunnon arvosta kokonaan maksetuksi, se johtuu siitä, että asunnon arvo maksuohjelmassa on ylimitoitettu, tai siitä, että asunnon arvo on heikentynyt nopeammin kuin vakuusvelan pääomaa on lyhennetty.

<sup>204</sup> Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 420–421. Lisäsuoritusvelvollisuuteen arvonnousulla voi kuitenkin olla vaikutusta, ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 428–429 ja luku 4.3.6.

<sup>205</sup> HE 183/1992 vp, s 68; HE 180/1996 vp, s 8; HE 98/2002 vp, s. 7; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 277; Uitto 2010, s. 201; Niemi – Lindfors 2017, s. 908.

<sup>206</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 420–421. Realisoitunut arvonmuutos voi sen sijaan vaikuttaa sekä vakuus- että tavallisiin velkoihin. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 286, 428–429.

### 4.2.3 Velat, joista asunto on vakuutena

Panttivelan määräytyminen osaksi velkajärjestelyn piiriin kuuluvia velkoja on asunnon arvon määrittämistä yksinkertaisempaa, sillä VJL 3.1 §:n 3 kohdasta ilmenevin tavoin velkajärjestelyn alkamishetki määrittää velkajärjestelyn piiriin kuuluvat velat. Panttivelan määrän määrittäminen on kuitenkin moniulotteisempi kysymys. VJL 11 b §:n 1 kohdan mukaan velkojan tulee ilmoittaa velalliselle velkajärjestelyhakemusta varten tieto velan määrästä *saldopäivälle* laskettuna. Jos saldopäivä on enintään kuusi kuukautta aikaisempi kuin velkajärjestelyn aloittamispäivä, velkamäärät määräytyvät maksuohjelmassa saldopäivän mukaan, mikä laista ilmenee ”kiertotietä” VJL 31.3 ja 54.5 §:n kautta. Jos velkajärjestely aloitetaan yli kuusi kuukautta saldopäivän jälkeen, ne määräytyvät velkajärjestelyn aloittamispäivän mukaan. Lakia suorasanaistemmin tämä ilmenee lain esitöistä.<sup>207</sup>

Saldopäivää koskeva sääntely tuli voimaan 1.1.2015 lukien. Lakimuutokseen johtaneissa lain esitöissä ei saldopäivän käyttämisen osalta erotella tavallisia velkoja ja vakuusvelkoja, joten lähtökohtaisesti saldopäiväsääntö koskee kumpaakin velkojaryhmää. Limiittimuotoisten tililuottojen ja jatkuvien luottojen osalta on sen sijaan täsmennetty, että niiden osalta on käytettävä aloittamispäivän mukaisia saldoja, kun kysymys ei ole vain koron vaikutuksesta velkamäärään.<sup>208</sup> Jos velallinen tai velan muu osallinen on maksanut velkaa saldopäivän jälkeen mutta ennen velkajärjestelyn aloittamista, suoritukset huomioidaan ja velan määrä onkin määräytyvä viimeisimmän suorituspäivän mukaan. Myös saldopäivän jälkeen mutta ennen velkajärjestelyn aloittamista syntynyt velka on otettava huomioon (pääomaltaan).<sup>209</sup>

Kun kysymys on panttivelasta, mikä on vakuutena sellaisesta velasta, jonka velallinen pyrkii säilyttämään, velallinen usein maksaa tällaista velkaa myös saldopäivän jälkeen. Ellei saldopäivän ja velkajärjestelyn alkamisen välillä ole erittäin lyhyt aika, lieneekin varsin tavallista, että panttivelan saldopäivän mukainen määrä on velallisen suoritusten vuoksi muuttunut velkajärjestelyn alkamiseen mennessä. Tällöin panttivelka määräytyy

<sup>207</sup> Ks. LaVM 12/2014 vp, s. 9.

<sup>208</sup> HE 83/2014 vp, s. 57–58. Tällaiset velat voivat olla yhtä hyvin tavallisia kuin vakuusvelkojakin, riippuen siitä, onko esinevakuutta niiden maksunsaannin turvaamiseksi asetettu. *Niiranen* on tulkinnut, että jatkuvilla luotoilla ei kuitenkaan tarkoiteta kaikkia pysyvään sopimussuhteeseen perustuvia velkoja, kuten vuokra- ja sähkömaksuvelkoja. *Niiranen* 2015, s. 72. Tähän tulkintaan voi vaivatta yhtyä, sillä tällaisissa veloissa ei ole kyse myöskään *luotoista*, vaan tavarain tai palvelun laskuttamisesta.

<sup>209</sup> HE 83/2014 vp, s. 57. Voidaan perustellusti kysyä, miksi erikseen mainitun limiitti- tai jatkuvan luoton kohtelu poikkeaa sellaisesta velasta, jolle on saldopäivän jälkeen tehty suoritus, ja joka sen vuoksi tulee *aloituspäivän sijaan laskea viimeiselle suorituspäivälle*; miksei limiittiluotoille ja muille saldopäivän jälkeen suorituksia saaneille veloille lasketa saldoa samoin perustein?

lähtökohtaisesti saldopäivää myöhemmälle päivälle, eli viimeisimmälle suorituspäivälle. Estettä ei kuitenkaan ole sillekään, että sen (tai muunkaan velan) määrä määräytyy aloittamispäivälle, jos asianosaiset eivät sitä vastusta (VJL 38.1 §).<sup>210</sup>

Vakuusvelan määrän määräytyminen velkajärjestelyn aloittamispäivän mukaan voidaan katsoa olevan perusteltua, sillä velallinen on VJL 26.1 §:stä ilmenevin tavoin velvollinen maksamaan vakuusvelalle luottokustannukset myös velkajärjestelyssä.<sup>211</sup> Jos vakuusvelan luottokustannuksia saldopäivän ja velkajärjestelyn alkamisen välisenä aikana ei huomioida maksuohjelmassa lainkaan, se johtaa käytännössä vakuusvelan määrän alentamiseen, vaikka VJL 26.1 §:n mukaan vakuusvelkaan voidaan soveltaa vain VJL 25.1 §:n 1–3 mukaisia keinoja, joihin maksamatta olevan velan määrän alentaminen ei lukeudu.<sup>212</sup> Vakuusvelankin jäljellä olevaan luottoaikaan kohdistuvien luottokustannusten maksuvelvollisuutta voidaan alentaa (VJL 26.1 § ja 25.1 § 3 kohta), mutta koska vakuusvelan määrää ei voida alentaa, tämän on katsottava koskevan vain *velkajärjestelyn alkamista seuraavaan* luottoaikaan kohdistuvia luottokustannuksia.<sup>213</sup> Tässäkin yhteydessä on syytä erottaa panttivelan ja vakuusvelan ero, sillä panttivelan ollessa velkajärjestelyssä tavallista velkaa, siihen voidaan soveltaa samoja keinoja kuin muihinkin tavallisiin velkoihin.<sup>214</sup>

Saldopäivän tai velkajärjestelyn alkamisen (riippuen siitä, kumman mukaan velkamäärät määräytyvät) ja maksuohjelman vahvistamisen välisenä aikana veloille voi muodostua vielä luottokorkoa. Vaikka VJL 12.1 §:n mukaan velkajärjestelyn alettua velallinen ei saa maksaa velkajärjestelyn piiriin kuuluvaa velkaa tai asettaa siitä vakuutta (maksukiello)<sup>215</sup>, velallinen

<sup>210</sup> Asianosaisten ollessa erimielisiä, velkasaldojen on ratkaisuun KKO 2020:1 viitaten ainakin tavallisten velkojen osalta kuitenkin määräydyttävä ensisijaisesti saldopäivän mukaan.

<sup>211</sup> HE 183/1992 vp, s. 54: ”Maksukiellon estämättä velallinen voisi maksaa vakuusvelkojalle maksun velan ehtojen mukaisista, velkajärjestelyn alkamisen jälkeen erääntyvistä koroista ja muista luottokustannuksista. Jos korkoja tai muita luottokustannuksia on maksuohjelmaa vahvistettaessa maksamatta, ne otetaan huomioon 29 §:ssä tarkoitetussa vakuusvelkaosuudessa.” Sen sijaan tavallisten velkojen osalta maksuvelvollisuus voidaan niin koron kuin pääomankin osalta myös kokonaan poistaa VJL 25.1 §:n 4–5 kohdasta ilmenevin tavoin. Tavallistenkin velkojen osalta on kuitenkin huomattava, että niilläkin on VJL 25.3 ja 31.3 §:n nojalla oikeus saldo- tai aloituspäivän ja maksuohjelman vahvistamisen välisenä aikana kertyneeseen korkoon, jos sellaisen maksaminen velallisen maksukyvyyn puitteissa on mahdollista. Velkajärjestelyn alkaminen ei siis sinänsä keskeytä niidenkään osalta luottokoron kertymistä, vaikka viivästyskoron kertymisen 16 §:n nojalla keskeyttääkin.

<sup>212</sup> Vakuusvelan määrä koostuu sekä maksamatta olevasta pääomasta että maksamatta olevista luottokustannuksista, mutta ei viivästyskoroista. HE 183/1992 vp, s. 63. Ks. myös Uitto 2010, s. 174; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 241.

<sup>213</sup> Ks. myös Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 237: ”Velkajärjestelyssä on kuitenkin tietyissä rajoissa mahdollista myös alentaa velan jäljelle jäävältä maksuajalta suoritettavaa korkoa.” (kursiivi kirjoittajan)

<sup>214</sup> HE 183/1992 vp, s. 64.

<sup>215</sup> VJL 13 §:n nojalla velkajärjestelyn alettua velalliseen ei saa myöskään kohdistaa toimenpiteitä maksukiellon piiriin kuuluvan velan perimiseksi tai sen suorittamisen turvaamiseksi, eikä jo aloitettuja toimenpiteitä saa jatkaa (perintäkielto). Poikkeuksista perintäkieltoon säädetään 15 §:ssä.

voi 12.2 §:n nojalla kuitenkin maksaa velkajärjestelyn alkamisen jälkeen muodostuvat vakuusvelan korot ja muut luottokustannukset myös todetun maksukiellon aikana. Velvollisuutta siihen ei siis kuitenkaan ole, paitsi jos on kysymys 12 a §:n 1 momentin mukaisesta, elinkeinonharjoittajia koskevasta poikkeuksesta maksukieltoon.<sup>216</sup> Jos velallinen ei vakuusvelan luottokustannuksia maksukiellon aikana poikkeussäännön mahdollistamin tavoin maksa, ne tulee kuitenkin maksaa vakuusvelkaosuuden yhteydessä.<sup>217</sup> Vakuusvelalle menettelyaikana muodostuvat korot voidaan VJL 30.2 §:stä ilmenevin tavoin maksaa myös velkajärjestelyn alkamisen ja maksuohjelman vahvistamisen välisenä aikana kertyneestä maksuvarasta.<sup>218</sup> Viivästyskorkoa tai muita viivästyksestä johtuvia seuraamusmaksuja ei VJL 16 §:n nojalla voi velkajärjestelyn alettua kuitenkaan enää kertyä.

#### 4.2.4 Asumissuojaosuus

Tärkeä osa asunnon ylijäämäärön määrittämisessä on asumissuojaosuus. Kysymys on sellaisesta pääomamäärästä, jonka turvin velallisen ja hänen perheensä asuminen tulisi edullisimman saatavilla olevan vaihtoehdon mukaan turvatuksi, eli *täysi asumissuojaosuus*. Asumissuojaosuus on sellainen ylijäämäärön laskemiseen vaikuttava suure, joka turvaa velallisen asunnon säilymistä kaikkein vaikuttavimmin, ja nimenomaan asunnon velattoman arvon osalta. Toisin sanoen se antaa suojaa velallisen asuntoon jo säästämille varoille.<sup>219</sup> Asumissuojaosuus jakautuu täyden asumissuojaosuuden ohessa *velallisen hyväksi tulevaan asumissuojaosuuteen*. Jos asunnon arvo on suurempi kuin täysi asumissuojaosuus, erotus on käytettävä tavallisten velkojen maksamiseksi osana vähimmäiskertymää. Jos arvo on pienempi kuin täysi asumissuojaosuus, koko velaton arvo jää velallisen hyväksi eikä asunnon arvo lisää tavallisten velkojen vähimmäiskertymää ja edelleen niille maksettavaa määrää lainkaan. Velallisen hyväksi tuleva asumissuojaosuus ei voi kuitenkaan olla enempää kuin asunnon velaton arvo, joten jos velatonta arvoa ei ole lainkaan, se on nolla euroa.<sup>220</sup>

<sup>216</sup> Ks. HE 83/2014 vp, s. 59.

<sup>217</sup> HE 183/1992 vp, s. 40. Sen sijaan tavallisten velkojen osalta tällaiset korot ovat VJL 31.3 §:n nojalla viimesijaista velkaa, joten niitä ei ole tarpeen lukea osaksi velallisen maksuvelvollisuutta, ellei veloille kerry täyttä suoritusta. Ks. KKO 2020:1, perustelu kohta 14–16.

<sup>218</sup> Kysymys on ns. maksuvarasäästöstä, jota kutsutaan myös menettelyajan varoiksi, rauhoitusajan kertymäksi ja prosessimaksuvaraksi.

<sup>219</sup> HE 183/1992 vp, s. 30, 67; Uitto 2010, s. 205; Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 303; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 273–274. Tätä lähtökohtaa on kritisoitu kysyen, ”miten asuntoon kertyneet säästöt poikkeavat esimerkiksi varoista, jotka on säästetty asunnon tulevaa hankkimista varten tai vanhuuden varalle. Asuntosäästämisellähän pyritään paitsi asumisturvan parantamiseen myös pääoman hankkimiseen ja pysyvästi alempiin asumiskustannuksiin.” Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 651.

<sup>220</sup> HE 183/1992 vp, s. 67–68; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 273–274; Uitto 2010, s. 206.

Asumissuojaosuuden määrään vaikuttaa näin ollen ensisijaisesti asunnon velaton arvo; jos sitä ei ole, ei ylijäämäärvon laskeminen ole edes tarpeen.<sup>221</sup> Jos velatonta arvoa on, on määritettävä se pääomamäärä, minkä turvin asuminen tulisi turvatuksi *edullisimman saatavilla olevan vaihtoehdon* mukaan. Lain esitöiden mukaan tämä pääomamäärä riippuu vertailtavasta asumismuodosta: jos edullisin saatavilla oleva vaihtoehto on vuokra-asunto, pääomamäärä on rahamäärä, jonka ”tuotto riittäisi kattamaan velallisen tarpeeseen nähden kohtuullisen asunnon vuokran.” Jos vertailuasuntona käytetään toista omistusasuntoa, pääomamäärä on vaihtoehtoisen kohtuullisen asunnon hankintameno, ja jos se on asumisoikeusasunto, se olisi kohtuullisen asunnon asumisoikeusmaksu tai luovutusvastike. Olennaista on, että vertailuasunto olisi velallisen saatavilla, ei vain teoreettisesti vaan myös faktisesti.<sup>222</sup> Saatavilla olevista tulisi valita pienimmän pääomamäärän vaativa vaihtoehto.<sup>223</sup>

Yleisesti on katsottu, että vuokra-asunto on edullisin saatavilla oleva vaihtoehto, missä lienee vahvimmin taustalla se, että vuokra-asunto on velalliselle todennäköisemmin saatavilla kuin asumisoikeus- tai omistusasunto.<sup>224</sup> Jos asiaa tarkasteltaisiin sen sijaan yksinomaan vertailuasuntoon tarvittavan pääomamäärän kautta, ei vuokra-asunto todennäköisesti ole edullisin. Tämä johtuu siitä, että pääomamäärät muodostuvat eri asumismuodoissa eri tavalla.

Omistus- tai asumisoikeusasunnon ollessa kyseessä pääomamäärä on edellä todetun mukaisesti asunnon hankintahinta (kauppahinta tai asumisoikeusmaksu).<sup>225</sup> Jos vertailuasunnon hankintahinta on 100 000 euroa ja samanarvoisesta asumisoikeusasunnosta asumisoikeusmaksu 15 000 euroa (asumisoikeuslaki 9.1 §), täydeksi asumissuojaosuuden pääomamääräksi muodostuu omistusasunnossa 100 000 euroa ja asumisoikeusasunnossa

<sup>221</sup> Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 275; Niemi – Lindfors 2017, s. 908–909; Niiranen 2022, s. 28.

<sup>222</sup> Tämä seikka on varsin olennainen, sillä vertailuasunnon *tosiasialliseen* saatavuuteen voi liittyä useitakin seikkoja, kuten suuri perhekoko. Lisäksi on huomioitava, että kysymyksessä on velkajärjestelyn tarpeessa oleva, velkoihinsa nähden muutoin kuin tilapäisesti maksukyvytön henkilö, joten hänen mahdollisuutensa hankkia asunto vapailta markkinoilta on katsottava olevan tavanomaista rajatumpi. Vähimmäiskertymälaskelman tarkoituksenaan on selvittää velkojille *velkajärjestelyssä* muodostuva kertymä, jos asunto muutettaisiin rahaksi. Siten velallisen asunnonhankintamahdollisuuksia ei voida sellaisenaan samaistaa maksukykyisiin ja *velkajärjestelyn ulkopuolella* oleviin henkilöihin.

<sup>223</sup> HE 183/1992 vp, s. 67. Ks. myös Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 273, 277; Uitto 2010, s. 205.

<sup>224</sup> Asumisoikeuslain 13–15 §:ssä säädetään asumisoikeuden tarve-edellytyksistä ja niihin kohdistuvista poikkeuksista sekä asumisoikeuden jonottamisesta, kun kysymys on valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalinnasta. Siinä säädetty edellytykset voivat muodostua velalliselle esteeksi saada tällainen asumisoikeusasunto, ja jonottaminen voisi muodostua saatavuuden esteeksi odotusajan vuoksi.

Vapaarahoitteisten asumisoikeusasuntojen osalta tilanne on eri, mutta niiden tarjonta on niukempaa, jolta osin ks. HE 189/2020 vp, s. 5. Jonotusaikoihin on kiinnittänyt huomiota myös Niiranen. Niiranen 2022, s. 26.

<sup>225</sup> Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 297–298, 304–306; Niemi – Lindfors 2017, s. 909–912; Uitto 2010, s. 202; Niemi M.I. DL 1993, s. 737–739; HE 180/1996 vp, s. 8; HE 98/2002 vp, s. 7; Niiranen 2022, s. 25–27. Ks. myös Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 274–277.

15 000 euroa. Jos velallisen omistamassa asunnossa on *velatonta arvoa* 120 000 euroa, asunnon *ylijäämäarvo* on toista omistusasuntoa vertailussa käyttäen 20 000 euroa, ja asumisoikeusasuntoa vertailussa käyttäen 105 000 euroa. Ylijäämäarvoa molemmissa vaihtoehtoissa siis muodostuu, ja huomattavan erisuuruiset määrät.<sup>226</sup>

Tilanne muuttuu radikaalisti, kun vertailuasuntona on vuokra-asunto. Tällöin täysi asumissuojaosuus määritetäänkin selvittämällä sellainen pääomamäärä, jonka sijoittamalla kuukausittainen vuokra tulisi sijoitetun pääoman *tuotolla* kokonaan maksetuksi.<sup>227</sup> Tuoton laskemiseksi on selvittävä tähän tarkoitukseen soveltuva tuotto prosentti, joka voidaan saada esimerkiksi talletustileille tarjolla olevien talletuskorkojen keskiarvosta, josta on vähennettävä tuottoon kohdistuva pääomaverot.<sup>228</sup> Tuotto prosenttina voidaan käyttää nettotuotto prosenttia tai lähimpään tasalukuun pyöristettyä prosenttilukua.<sup>229</sup>

Jos asunnon vuokra olisi 500 euroa kuukaudessa ja talletukselle saatava nettotuotto kaksi prosenttia, velallisen tulisi tehdä 300 000 euron pääomatalletus, jotta se tuottaisi vuokraa vastaavan määrän kuukausittain turvaten velallisen asumisen. Tarvittava pääomamäärä saadaan selvitettyksi seuraavalla kaavalla:  $500 \text{ €} \times 12 \text{ kk} / 2 \% = 300\,000 \text{ euroa}$ .<sup>230</sup> Tällöin tarvittava pääomamäärä, eli täysi asumissuojaosuus onkin siis 300 000 euroa. Asunnon velattoman arvon ollessa 120 000 euroa, se jäisi selvästi alle asumissuojaosuuden. Näin ylijäämäarvoa ei muodostu lainkaan, vaan velallinen saa hyväkseen asumissuojaosuuden asunnon velattoman arvon täyteen määrään asti. Nykyisellä korkotasolla lienee siis äärimmäisen harvinaista, että velatonta arvoa olisi siinä määrin, että asunnossa on ylijäämäarvoa, kun vertailuasuntona käytetään vuokra-asuntoa.<sup>231</sup>

<sup>226</sup> Esimerkkilaskelmia ks. myös Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 274–276; Niemi – Lindfors 2017, s. 910; Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 309; Niiranen 2022, s. 26–30.

<sup>227</sup> HE 183/1992 vp, s. 67; Uitto 2010, s. 205 (av. 285); Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 273.

<sup>228</sup> Esim. 10 000 euron ja 24 kuukauden määräaikaistalletukselle maksettava bruttotuotto per 3.-4.12.2025 olisi 2–3 %, keskimäärin n. 2,34 %. Kauppalehti 2025. Tuloverolain 124.2 §:n mukaan pääomatulovero on 30 000 euroon asti 30 %, ja sen ylittävältä osalta 34 %.

<sup>229</sup> Tuotto prosentin määrittämisestä ks. Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 306; Niemi – Lindfors 2017, s. 910; Niiranen 2022, s. 27.

<sup>230</sup> Asian havainnollistamiseksi kaava toisinpäin on  $300\,000 \text{ €} \times 2 \% / 12 \text{ kk} = 500 \text{ euroa}$ .

<sup>231</sup> Jos talletuskorkona käytettävä taso olisi esimerkiksi 8 %, tarvittava pääomamäärä olisi enää  $500 \text{ €} \times 12 \text{ kk} / 8 \% = 75\,000 \text{ euroa}$ . Asumissuojaosuus olisi tällöin 75 000 euroa ja asunnon velattoman arvon ollessa 120 000 euroa ylijäämäarvoa muodostuisi asumissuojaosuuden ylittävä 45 000 euroa. Nykyhetken korkotaso ei kuitenkaan ole lähelläkään tuota. Ks. myös Niemi – Lindfors 2017, s. 910; Niiranen 2022, s. 25–30; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 274 (av. 147); HE 180/1996 vp, s. 8–9. Nykyisellä korkotasolla velatonta arvoa tulisi esimerkkitalanteessa olla siis yli 300 000 euroa, jotta ylijäämäarvoa ylipäätään muodostuisi. Lienee tavatonta, että velkajärjestelyssä olevan henkilön omistusasunnossa olisi näin merkittävä määrä *velatonta* arvoa. Jos velallisella omistusasunnossaan tällainen määrä velatonta arvoa on, lienee syytä lähteä siitä, että vertailuasuntoa on perusteltua tarkastella ensisijaisesti muun asumismuodon kuin vuokra-asunnon kautta, koska tällaisella

Todetusta huolimatta vuokra-asunto lienee yleisimmin vertailuasuntona käytettävä asumismuoto, eikä ainakaan kirjoittajan kokemuksen mukaan tätä käytännössä kyseenalaisteta.<sup>232</sup> Edelleen on kuitenkin huomattava, että vaikka omistus- tai asumisoikeusasunto olisivatkin tarvittavalta pääomamäärältään vuokra-asuntoa edullisempia, asiaan vaikuttaa sekin, että muutoin kuin tilapäisesti maksukyvyttömän ja velkajärjestelyn tarpeessa olevan henkilön mahdollisuudet hankkia korvaava omistusasunto tai asumisoikeusasunto ovat tavanomaista rajatummat.<sup>233</sup> Toisaalta, jos velallisen asunnossa on velatonta arvoa vähintään se määrä, jolla hän voisi *kokonaan velattomasti* hankkia nykyisen omistusasuntonsa korvaavan omistus- tai asumisoikeusasunnon, mikä häntä siinä estäisi, jos tällaisia asuntoja vain on tosiasiaassa saatavilla? Tällöin korvaava asunto olisi oltava kuitenkin hankittavissa kokonaan velattomasti, sillä jos velattomasta arvosta jäisi puuttumaan osakin korvaavan asunnon hankkimiseen tarvittavasta rahamäärästä, puuttuvalle osalle tarvittaisi rahoitusta, mihin voi liittyä ylivelkaantuneen henkilön kohdalla haasteita. Tämä on omiaan aiheuttamaan sen, että *todellisuudessa saatavilla olevien* asuntojen kirjo vähentyy.<sup>234</sup>

On lisäksi pantava merkille, että esimerkiksi asumisoikeusasunnon käyttövastike, osakemuotoisen omistusasunnon hoitovastike tai muunlaisten omistusasuntojen asumismenot voivat myös olla korkeita. Kokonaisuutta arvioiden ne eivät siten ole välttämättä edullisempia kuin vuokra-asunto, vaikka se yksinomaan asunnon ylijäämäärvoon peilaten siltä näyttäisi.<sup>235</sup> Huomio onkin kiinnitettävä vähimmäiskertymälaskelman lopputulokseen, mikä muodostuu ylijäämäärvoon ja *hypoteettisen maksuvarakertymän*<sup>236</sup> summasta, ja vaihtoehtoisen asumismuodon valinnalla on vaikutus molempiin<sup>237</sup>.

---

pääomamäärällä korvaavan ja *kohtuullisena pidettävän* asunnon hankkiminen lienee jo useimmilla paikkakunnilla varsin todennäköistä. Ks. myös Niemi M.I. DL 1993, s. 738. Asiaan vaikuttavat kuitenkin jälleen useat tekijät, kuten perhekoko. Ks. esim. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 273. Ks. korkovaihtoehtojen vaikutuksista myös Niemi M.I. DL 1993, s. 731–732.

<sup>232</sup> Niirasen mukaan ”[k]äytännössä edullisin saatavilla oleva vaihtoehto on yleensä vuokra-asunto.” Niiranen 2022, s. 26.

<sup>233</sup> Ks. esim. Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 304–305. Huomautettakoon, että samat seikat voivat vaikeuttaa myös vuokra-asunnon saamista (esim. maksuhäiriömerkinnän vuoksi), joskaan eivät sitä yleisimmin kokonaan estä.

<sup>234</sup> Ks. myös Niemi M.I. DL 1993, s. 738.

<sup>235</sup> Huomionarvoista on myös velallisen mahdollisuus saada vertailuasuntoon yleisestä asumistuesta annetun lain tai eläkkeensaajan asumistuesta annetun lain (EATL, 571/2007) mukaista asumistukea, mikä vähentää velallisen aiheutuvia asumiskustannuksia. Yleistä asumistukea voidaan YATL 7 §:n mukaan myöntää vain vuokra- tai asumisoikeusasuntoon, mutta eläkkeensaajan asumistukea voidaan EATL 5 §:n mukaan myöntää omistusasuntoonkin. Ks. myös Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 273 (av. 146).

<sup>236</sup> Hypoteettisella maksuvarakertymällä tarkoitetaan oletettua maksuvaraa tilanteessa, jossa velallisen omistusasunto myydään ja hän muuttaa vaihtoehtoiseen asumismuotoon.

<sup>237</sup> Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 277 ja laajemmin 272–278. Esim. vuokra-asuntovaihtoehdossa asumissuojaosuuden tuotto lisää maksuvarakertymää. Vrt. HE 183/1992 vp, s. 67; Niemi M.I. DL 1993, s. 737, 739 (av. 62).

### 4.3 Hypoteettinen maksuvarakertymä

#### 4.3.1 Maksuvara osana vähimmäiskertymää

Maksuohjelman pääsääntöinen kesto tavallisten velkojen osalta oli alun perin viisi vuotta, mutta se saattoi erinäisten seikkojen vallitessa olla myös vähemmän, eikä vähimmäisajasta oltu säädetty.<sup>238</sup> Esimerkiksi ratkaisussa KKO 1995:142 aviopuolisoiden maksuohjelmien kestoiksi määrättiin neljä vuotta, kun otettiin huomioon velallisten velkojensa maksamisesta tekemät toimet ennen velkajärjestelyä.<sup>239</sup> Kaiken kaikkiaan mahdollisuutta määrätä maksuohjelman kesto pääsääntöä lyhyemmäksi ei kuitenkaan käytetty usein<sup>240</sup>.

Vähimmäiskertymälaskelmaan sisältyvän maksuvarakertymän laskemista koskeva säännös pysyi muuttumattomana, kun tavallisten velkojen maksuohjelman kesto koskeva pääsääntö muutettiin 1.8.2010 voimaan tulleella lailla 632/2010. Tuolloin lainsäätäjän tahtotila (vielä) oli kytkeä vähimmäiskertymän laskentajakso kyseenomaisessa tapauksessa sovellettavaan maksuohjelman keston. Jos ohjelman kesto oli kolme vuotta, myös vähimmäiskertymää koskeva maksuvarakertymä määritettiin kolmen vuoden mukaan. Jos kesto sen sijaan oli viisi vuotta, se määritettiin viiden vuoden mukaan.<sup>241</sup> Vähimmäiskertymän kannalta olennaista siis oli, että maksuvarakertymä perustui samanpituisen ajanjaksoon, mikä maksuohjelman kesto olisi ollut siinä tapauksessa, että velallisella ei olisi ollut omistusasuntoa.<sup>242</sup>

Viisi vuotta maksuohjelman kesto saattoi 1.8.2010 lukien olla ensinnäkin samasta syystä kuin tällä hetkelläkin, eli jos velkajärjestely on aloitettu esteestä huolimatta painavin syin. Lisäksi maksuohjelman kesto saattoi olla viisi vuotta myös silloin, kun velallisen maksuvelvollisuus poistettiin maksukyvyyn puuttuessa kokonaan, joskin se saattoi tällaisessa tilanteessa tiettyjen edellytysten täytyessä olla myös viittä vuotta vähemmän, ilman alarajaa, ja myös vaikka velkajärjestely olisi aloitettu esteestä huolimatta.<sup>243</sup> Maksuvaran pysyvää puuttumista

<sup>238</sup> HE 183/1992 vp, s. 66; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 248–250; Koulu – Niemi-Kiesiläinen 1999, s. 60.

<sup>239</sup> Ks. myös KKO 2005:107, jossa maksuohjelman kestoksi määräytyi niin ikään neljä vuotta, erityisesti velkaantumisen syiden ja ajankohdan sekä ulosottooperinnän pitkäkestoisuuden ja yhtämittaisuuden perusteella. Vrt. KKO 2001:113, jossa maksuohjelman keston alentamiselle ei katsottu olevan riittäviä perusteita.

<sup>240</sup> LaVM 11/2010 vp, s. 2.

<sup>241</sup> HE 52/2010, s. 13–14.

<sup>242</sup> Ks. Uitto 2010, s. 202 (av. 282).

<sup>243</sup> HE 52/2010 vp, s. 4, 7–8, 11, 13–14. Tarkoitus oli, että maksuohjelman kesto voi poikkeustilanteissa ilman alarajaa olla viittä vuotta lyhyempi, kun maksuvara puuttuu pysyvästi sairauden, iän tms. syyn vuoksi, mikä koskee erityisesti varattomia eläkeläisiä, joilla ei elinaikanaan ole odotettavissa maksukykyä. Ibid, s. 13.

koskevan poikkeussäätelyn osalta voimassa oleva laki on edelleen sama, mutta siitä säädetään VJL 30 §:n 4 momentin sijaan nyt 7 momentissa.<sup>244</sup>

Vähimmäiskertymälaskelmaa koskevaa säännöstä muutettiin ensimmäistä ja toistaiseksi viimeistä kertaa 1.1.2015 voimaan tulleella lailla 1123/2014. VJL 32 §:n osalta muutos kohdistui sen 2 momentin 2 kohtaan, jossa säädetään laskennallisesta maksuvarakertymästä, jonka perusteella vähimmäiskertymä mitä suurimmissa määrin muodostuu.<sup>245</sup> Säännös muuttui kieliasultaan vain vähän, ainoastaan sanan ”enintään” osalta, mikä siitä poistettiin. Merkitykseltään muutos oli kuitenkin huomattava, sillä muutoksella oli ja on olennainen merkitys koko vähimmäiskertymän muodostumisen kannalta. Kun alkuperäisen ja 31.12.2014 asti voimassa olleen lain mukaan maksuvarakertymä laskettiin sellaisten vaihtoehtoisten asumiskustannusten mukaan, jonka *enintään* viisi vuotta kestävä maksuohjelma tuottaisi tavallisille velkojille, se edellä kerrotuin tavoin mahdollisti vähimmäiskertymän laskemisen sen ajanjakson mukaan, joka maksuohjelman kesto olisi ilman omistusasuntoa ollut.<sup>246</sup>

*Niemen ja Lindforsin* mukaan 1.1.2015 voimaan tulleella muutoksella olisi palattu siihen tilanteeseen, joka vallitsi ennen kuin tavallisten velkojen maksuohjelman pääsääntöinen kesto vuonna 2010 muutettiin kolmeen vuoteen.<sup>247</sup> Näin ei voida kuitenkaan katsoa tapahtuneen, sillä myös ennen vuoden 2010 lakimuutostakin säännökseen sisältyi sana ”enintään”, joten ainakin lain sanamuodon mukaan vähimmäiskertymä oli mahdollista jo ennen vuoden 2010 muutostakin laskea viittä vuotta lyhyemmän ajanjakson mukaan, jos maksuohjelman kesto ilman omistusasuntoa olisi ollut alle viisi vuotta. Lain esitöistäkään ei ilmene tarkoitetun, että laskelma olisi tullut tehdä *aina* viiden vuoden kertymän mukaan.<sup>248</sup>

---

<sup>244</sup> HE 238/2021 vp, s. 144.

<sup>245</sup> Vähimmäiskertymälaskelmaan luetaan edellä todetusti myös asunnon ylijäämäarvo, mutta sen aktualisoituminen maksettavaksi on siitä vähennettävän asumissuojaosuuden vuoksi harvinaista. Niemi – Lindfors 2017, s. 909–910. Näin on todettu olevan jo velkajärjestelylainsäädännön alkutaipaleella, jolloin asiaan vaikuttava korkotaso oli nykyistä korkeampi. Ks. Niemi M.I. DL 1993, s. 732–733.

<sup>246</sup> Ks. HE 83/2014 vp, s. 63.

<sup>247</sup> Niemi – Lindfors 2017, s. 908–909. Toteama perustuu lainsäätäjän asiasta lausumaan, mutta tarkkaan ottaen lain esitöissä (HE 83/2014 vp, s. 30) ilmaistaan asia siten, että ”muutos tarkoittaisi asunnonsäilyttämisohjelmien osalta *pääsääntöisesti* sitä, että palattaisiin ennen vuoden 2010 lainmuutosta vallinneeseen tilanteeseen.” (kursiivi kirjoittajan). Toisaalta lainsäätäjä toteaa toisaalla (s. 44) ykskantaan, että aiemmin vähimmäiskertymä laskettiin viiden vuoden maksuohjelman perusteella.

<sup>248</sup> Ks. HE 183/1992 vp, s. 68; HE 180/1996 vp, s. 4. Ks. myös HE 52/2010 vp, s. 13–14, jossa todetaan maksuohjelman kesto koskevan pääsäännön muuttamisen viidestä vuodesta kolmeen vuoteen vaikuttavan myös vähimmäiskertymälaskelmaa koskevan säännöksen soveltamiseen, kun muutoksen myötä ”maksuohjelman kesto olisi *nykyistä useammin* kolme vuotta.” (kursiivi kirjoittajan). Myös toisaalla oikeuskirjallisuudessa (Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 289) on todettu, että vähimmäiskertymälaskelma olisi tuolloin ollut tehtävä *aina* viiden vuoden mukaan, ja että omistusasunnon säilyessä maksuohjelman keston olisi tullut olla *vähintään* viisi vuotta. Kuten edellä toin ilmi, perustelua tälle ei nähdäkseni kuitenkaan ole löydettävissä sen enempää laista kuin sen

Sittemmin 1.7.2022 lukien voimaan tulleen lain 389/2022 myötä maksuohjelman kestoa ei ole enää voitu määrätä kolmea vuotta pitemmäksi sen vuoksi, että velallisen maksuvelvollisuus poistetaan kokonaan. Lakimuutoksen taustalla oli EU:n maksukyvyttömyysdirektiivi, jonka edellytyksenä oli, että elinkeinotoimintaa harjoittaneiden velallisten maksuohjelman kesto on enintään kolme vuotta, eikä kestoa voisi pidentää sen vuoksi, että maksuvelvollisuus poistetaan kokonaan. Velallisten yhdenvertaisen kohtelun vuoksi sääntely muutettiin koskemaan kaikkia velallisia, jonka myötä maksuohjelman pääsääntöinen kesto on kolme vuotta myös silloin, kun maksuvelvollisuus poistetaan kokonaan.<sup>249</sup> Samassa yhteydessä kuitenkin todettiin maksukyvyttömyysdirektiivin sallivan, että maksuohjelma voi olla pääsäännön mukaista kolmea vuotta pidempi, kun velkaantumiseen liittyy moitittavuutta.<sup>250</sup> Täten edelleen jäi voimaan säännös, jonka mukaan esteestä huolimatta aloitettua velkajärjestelyä koskevan maksuohjelman kesto on viisi vuotta, joskin se siirtyi 4 momentista 5 momenttiin.<sup>251</sup> Näillä maksuohjelman kestoa koskevilla säännöksillä on vaikutuksensa harkittaessa niiden suhtautumista vähimmäiskertymälaskelman sisältöön.

#### 4.3.2 Laskentajakson pituus

Lainsäätäjä perusteli vähimmäiskertymää koskevan laskentajakson muuttamista aina viiden vuoden maksuvarakertymän perusteella tehtäväksi sillä, että kolmen vuoden maksuvarakertymän perusteella muodostuva vähimmäiskertymä saattaa johtaa velkojen kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen, jos velallisen asuntoon sisältyy ”merkittävää vapaata arvoa”. Samaan aikaan lainsäätäjä kuitenkin totesi voimassa olleen sääntelyn johtavan ”ylivoimaisessa enemmistössä” tapauksia velallisen ja velkojen kannalta oikeudenmukaiseen lopputulokseen, ja että ”[u]sein tilanne on se, ettei asuntoihin sisälly vapaata arvoa.”

---

esitöistäkään. Kun maksuohjelman kestoksi voitiin määrätä viittä vuotta lyhyempikin aika, miksi vähimmäiskertymälaskelmaakin ei olisi voitu tehdä vastaavaan ajanjaksoon perustuen, kun sitä koskevan säännöksen sanamuoto sen salli? *Koskelo* ja *Lehtimäki* toteavat lisäksi: ”Maksuohjelman sisältö ja kesto määräytyvät siis samojen periaatteiden mukaan riippumatta siitä, realisoitiinko velallisen asunto ennen velkajärjestelyä tai ennen maksuohjelman vahvistamista vai määrättiinkö realisoinnista vasta maksuohjelmassa.” *Koskelo – Lehtimäki* 1997, s. 289. Tähän nähden on vaikea mieltää, miksi asunnon säilyessä vähimmäiskertymälaskelma olisi tullut laskea viiden vuoden maksuvarakertymän mukaan, jos realisointitilanteessa maksuohjelman kesto olisi ollut viittä vuotta vähemmän. Toisaalta väite siitä, että maksuohjelman sisältö määräytyisi samojen periaatteiden mukaan riippumatta siitä, realisoitiinko asunto ennen velkajärjestelyä vai vasta sen alettua, on kritiikille altis, sillä jos asunto myydään ennen velkajärjestelyn alkamista (esim. ulosottomenettelyin), velallisen hyväksi ei lueta mitään asumisuojaosuutta, kuten velkajärjestelyssä. Ks. myös Niemi-Kiesiläinen LM 1996, s. 1236.

<sup>249</sup> HE 238/2021 vp, s. 58, 144.

<sup>250</sup> HE 238/2021 vp, s. 57–58. Maksukyvyttömyysdirektiivin tavoitteena on ollut taata maksukyvyttömyille mutta *rehellisille* yrittäjille mahdollisuus vapautua veloistaan enintään kolmen vuoden maksuohjelman jälkeen.

<sup>251</sup> HE 238/2021 vp, s. 144.

Lainvalmistelun aikana tehdyt vertailulaskelmat olivat kuitenkin osoittaneet viiden vuoden maksuvarakertymään perustuvan vähimmäiskertymälaskelman johtavan tasapainoisempaan ratkaisuun velallisen ja velkojien etuja yhteensovitettaessa.<sup>252</sup>

Lakimuutosta perusteltiin siis sillä, että viiden vuoden maksuvarakertymän perusteella laadittava vähimmäiskertymälaskelma johtaa velallisen ja velkojien edut tasapainoisemmin huomioon ottavaan lopputulokseen, mutta velkojien kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen tätä lyhyemmän ajan perusteella laskettava vähimmäiskertymälaskelma johtaisi siis nimenomaan silloin, kun asuntoon sisältyy *merkittävää vapaata arvoa*. Herää kysymys, miten tämä muutos johti velallisen ja velkojien välillä tasapainoisempaan lopputulokseen niissä tapauksissa, joissa velallisen asunnon velaton arvo on vain vähäinen tai sitä ei ole lainkaan? Lainsäätäjähän esitti havaintonaan myös, ettei asuntoihin sisälly useinkaan vapaata arvoa. Lisäksi sääntelymuutokseen päädyttiin siitä huolimatta, että selvässä enemmistössä tapauksia katsottiin voimassa olleen sääntelyn jo johtavan oikeudenmukaiseen lopputulokseen.

Katsottiinpa muutos velallisen ja velkojien välillä toteutuvaa oikeudenmukaisuutta edistäväksi tai ei, vähimmäiskertymälaskelman sisältöä koskevaa lainsäädäntöä muutettaessa huomiotta jäi kaksi olennaista seikkaa: a) muutoksen vaikutus maksuohjelmiin, joissa velallisella on omistusasunto mutta sitä ei säilytetä, ja b) muutoksen vaikutus velallisten erilaiseen kohteluun velkaantumiseen liittyvän moitittavuuden perusteella. Selostan seuraavassa näiden seikkojen huomiotta jäämisen seurauksia.

#### 4.3.3 Omistusasunnosta luopuminen

VJL 30.4 §:ssä säädetään, että jos velallisella on omistusasunto, velallisen on suoritettava tavallisia velkojaan vähintään 32 §:ssä tarkoitettu tavallisten velkojen vähimmäiskertymä. Samassa momentissa säädetään, että jos velallinen säilyttää omistusasuntonsa, maksuohjelman kesto voi olla kolmea vuotta pitempi. Jos velallisella siis on omistusasunto, hänen on asunnon kohtelusta riippumatta maksettava *vähintään* tavallisten velkojen vähimmäiskertymä, mutta maksuohjelman kesto voi olla kolmea vuotta pitempi kuitenkin vain, jos hän *säilyttää* omistusasunnon. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kun velallinen ei omistusasuntoa säilytä vaan luopuu siitä joko vapaaehtoisesti tai vastoin tahtoaan,

---

<sup>252</sup> HE 83/2014 vp, s. 30, ks. myös *ibid*, s. 18: ”Muiden kuin vakuusvelkojien kannalta asunnon säilyttämistä koskeva laskelma voi johtaa arvostelua herättävään lopputulokseen silloin, kun asuntoon sisältyy merkittävää vakuudetonta arvoa, mutta velallisen asumissuojaosuus muodostuu esimerkiksi hänen perhetilanteestaan johtuen suureksi. Tällaiset tilanteet ovat kuitenkin poikkeuksellisia ja ne ovat käytännössä olleet hyvin harvinaisia.”

velallisen on maksettava vähintään tavallisten velkojen vähimmäiskertymä, mutta maksuohjelman kesto ei ”saa” ylittää kolmea vuotta (30.3 §). Maksuohjelman kesto ”saa” ylittää kolme vuotta vain, kun omistusasunto säilytetään (30.4 §), velkajärjestely on aloitettu esteestä huolimatta (30.5 §), tai kun maksuohjelman kestoja jatketaan yksityisvelkojan saatavan hyväksi (31 a §) tai selvittäjän palkkion maksamiseksi (30.6 ja 44.2 §).<sup>253</sup>

Maksuohjelman pääsääntöinen kesto on siis kolme vuotta, kun omistusasuntoa ei säilytetä eikä velkajärjestelylle ole todettu olevan estettä, mutta VJL 32 §:n 2 momentin mukaan vähimmäiskertymään luetaan sen 2 kohdan mukaan se kertymä, jonka *viisi vuotta kestävä maksuohjelma* tuottaisi tavallisille velkojille, jos asumiskustannukset arvioidaan edullisimman saatavilla olevan asuntovaihtoehdon mukaan. Asunnon rahaksimuuttotilanteessa VJL 30.4 §:n ja 32.2 §:n 2 kohdan yhteensovittaminen johtaa siihen, että velallisen olisi lain mukaan suoritettava kolme vuotta kestävä maksuohjelman aikana vähimmäiskertymä, joka perustuu viiden vuoden maksuvarakertymään.

Edellä todettu ei *välttämättä* johda ongelmiin silloin, kun velallisen asunnossa on vapaata arvoa riittävästi, eli asuntoon kohdistuvaa velkaa ei ole lainkaan tai sitä on vain siinä määrin, että on todennäköistä asunnon myynnistä asuntoon mahdollisesti kohdistuvien velkojen maksamisen jälkeen jäävän vielä varoja. Jos asuntoon kohdistuu velkaa, niiden maksaminen asunnon myynnistä kertyvistä varoista on ensisijaista, sillä VJL 34 §:n 1 momentin mukaan omaisuuden rahaksimuutosta on rahaksimuuttokulujen jälkeen suoritettava ensin velat, joista omaisuus on vakuutena. Sen jälkeen niillä on maksettava tavallisia velkoja.

#### 4.3.4 Realisointituloksen kohdentaminen

VJL 34 §:n 2 momentti on sen 1 momenttiin poikkeuksen muodostava, nimenomaan velallisen omistusasuntoa koskeva säännös. Sen ensimmäisen virkkeen mukaan velallisen omistusasunnon rahaksimuutosta saatavat varat käytetään tavallisten velkojen maksuun enintään vähimmäiskertymää vastaavaan määrään asti. Sääntelykokonaisuus voi muodostaa tällöin tilanteen, jossa velallinen maksaa kolmen vuoden *tosiasiallisesta* maksuvarastaan sen osan, joka muodostaa vähimmäiskertymälaskelmassa *hypoteettisen* kolmen vuoden maksuvarakertymää vastaavan osuuden. Tosiasiallisesta maksuvarasta maksamatta jäävä,

---

<sup>253</sup> Sana ”saa” on merkitty lainauksin, sillä velallinenhan voi/saa suostua pidempäänkin maksuohjelmaan, mutta siihen hänellä ei liene intressiä, saati velvollisuutta, jos omistusasuntoa ei säilytetä. Käytännössä maksuohjelman kesto ei laissa säädettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta saa ylittää kolmea vuotta.

vähimmäiskertymälaskelmaan sisältyvä hypoteettinen kahden vuoden maksuvarakertymää vastaava osuus on tällöin maksettavissa asunnon myynnistä kertyvillä varoilla, jos varoja mahdollisten asuntoon kohdistuvien velkojen jälkeen jää jäljelle vähintään sen verran, että sanottu kahden vuoden maksuvaravaje tulee niillä katetuksi.

Edellä todetussa kuvauksessa ongelmaa ei välttämättä muodostu ja menettely voidaan toteuttaa kaikin puolin lain mukaan. Ongelmia alkaa kuitenkin muodostua, kun velallisen asunnossa ei ole velasta vapaata arvoa lainkaan tai sitä ei ole riittävästi sanotun kahden vuoden maksuvaravajeen maksamiseksi. Jos asunnossa ei ole velasta vapaata arvoa lainkaan, velallisen olisi maksettava viiden vuoden hypoteettista maksuvarakertymää vastaava määrä kolme vuotta kestävä maksuohjelman aikana.

Esimerkki: Velallisen *todellinen* maksuvara on 600 euroa kuukaudessa, eli kolmen vuoden aikana yhteensä 21 600 euroa. Vähimmäiskertymälaskelman mukainen velallisen *hypoteettinen* maksuvara on niin ikään 600 euroa, eli viiden vuoden maksuvarakertymän perusteella yhteensä 36 000 euroa. Myytävässä asunnossa ei ole velatonta arvoa. Velallisen olisi lain mukaan maksettava kolmen vuoden aikana 1 000 euroa kuukaudessa, eli 400 euroa yli todellisen maksuvaransa, jotta vähimmäiskertymä tulisi kokonaan maksetuksi kolmessa vuodessa. Jos asunnossa olisi velatonta arvoa esimerkiksi 9 000 euroa, velallisen olisi silti maksettava 26 000 euroa kolmen vuoden aikana, jolloin maksuerä olisi vieläkin 150 euroa suurempi kuin velallisen todellinen maksuvara.

Kerrotun kaltainen tilanne on maksuohjelman toteutumisen ja velallisen maksukykyyn kannalta kestävä. Tämä on myös ristiriidassa sen lain keskeisen periaatteen kanssa, jonka mukaan velalliselle on velkajärjestelyssä vahvistettava hänen maksukykyään vastaava maksuohjelma (VJL 1.1, 23.1 §).

Ratkaisussa KKO 2019:19 oli käsillä tilanne, jossa velallinen oli maksuohjelmassa määrätty myymään asuntonsa, jossa ei ollut velatonta arvoa. Maksuohjelman kestoksi oli VJL 32 §:n nojalla määrätty viisi vuotta. KKO totesi ratkaisuun KKO 2013:76 viitaten, ettei maksuohjelman kestoa koskevaa pääsääntöä tule tulkinnalla laajentaa, vaan maksuohjelman kestoksi on määrättävä kolme vuotta, kun velallinen ei omistusasuntoaan säilytä.<sup>254</sup> KKO

---

<sup>254</sup> Ratkaisussa KKO 2013:76 oli kyse tilanteesta, jossa velallisella ei ollut maksuvaraa mutta varallisuutta (kuolinpesäosuus), joka määrättiin realisoitavaksi velkojen maksamista varten. Maksuvelvollisuutta ei täten ollut poistettu kokonaan, eikä maksuohjelman kestoa voitu siten määrätä kolmea vuotta pitemmäksi. Täsmennettäköön, että kysymys oli maksuohjelmasta, johon sovellettiin tuolloin voimassa ollut sääntelyä, jonka mukaan maksuohjelman kesto oli viisi vuotta, kun maksuvelvollisuus poistetaan kokonaan. Tällä hetkellä voimassa olevan lain mukaan maksuohjelman pääsääntöinen kesto on kolme vuotta myös silloin, kun

totesi, että VJL 32 §:n sanamuoto on yksiselitteinen, ja ettei lain esitöissä otettu nimenomaisesti kantaa siihen, oliko vähimmäiskertymän laskentatavan muutos tarkoitettu koskemaan myös maksuohjelmia, joissa asunnosta luovuttaessa asunnon velattomasta arvosta ei kolmen vuoden maksuohjelmalla ole saatavissa riittävästi suorituksia vähimmäiskertymän maksamiseksi. Vähimmäiskertymä tuli laskea pääsäännöstä poiketen kolmen vuoden mukaan.

Korkein oikeus perusti ratkaisun sille, ettei voida vahvistaa maksuohjelmaa, jossa velallisen olisi suoritettava kolmen vuoden aikana viisi vuotta kestävä maksuohjelman perusteella määritetty vähimmäiskertymä, kun maksuohjelma ei silloin vastaisi velallisen maksukykyä.<sup>255</sup>

#### 4.3.5 Realisointituloksen vaikutus maksuvelvollisuuteen

Ongelmia voi muodostua myös, kun asunnon arvon *arvioidaan* olevan sen suuruinen, että velallinen kykenee kattamaan edellä tarkoitettun kahden vuoden maksuvaravajeen asunnon myynnistä kertyvin varoin. Jos asuntoa ei myydä ennen maksuohjelman vahvistamista<sup>256</sup>, maksuohjelman mukainen asunnon arvo on vain arvio, joka ei määritä todellista kauppahintaa<sup>257</sup>. Jos asunnon arvo sitä myytäessä osoittautuukin heikommaksi kuin oli arvioitu, ei velallinen kykenekään kattamaan maksuvaravajetta asunnon myynnistäkään kertyvistä varoista. Ellei tämän mahdollisuutta ole ohjelmaa laadittaessa ennakoitu, se voi johtaa maksuohjelman muuttamiseen velallisen maksuvelvollisuuden alentamiseksi.

Muutostarve saattaa tulla edellä todetun kaltaisessa tilanteessa eteen myös siitä syystä, ettei asunnon arvo kata edes vakuusvelkana huomioon otettua panttivelkaa arvioidun mukaisesti. Tällöin vakuusvelkana maksuohjelmassa huomioon otettu panttivelka on siirrettävä jäännösmääränsä osalta tavalliseksi velaksi, millä on muiden tavallisten velkojen kanssa yhtäläinen oikeus saada suoritus tavallisille veloille osoitettavasta velallisen maksuvarasta ja

---

maksuvelvollisuus poistetaan kokonaan. Ks. myös KKO 2014:16, jossa maksuvelvollisuutta ei katsottu poistetun kokonaan, kun velallisen maksuvara kohdistettiin kokonaisuudessaan vakuusvelkaosuuteen, vaikka tavallisille veloille ei suorituksia määrätynytäkään ja vähimmäiskertymä oli nolla euroa. Maksuohjelman kestoksi tavallisten velkojen osalta määrättiin kolme vuotta.

<sup>255</sup> Ks. myös KKO 2019:20, jossa alun perin vuonna 2014 vahvistettuun maksuohjelmaan kolmen vuoden perusteella määritetty vähimmäiskertymä tuli lakimuutoksen jälkeen vireille tulleessa maksuohjelman muuttamista koskevassa asiassa laskea siirtymäsäännöksen nojalla kolmen vuoden sijaan viiden vuoden mukaan.

<sup>256</sup> Mikä lienee useimmin asian laita, koska myynnissä voi kestää pitkään, eikä maksuohjelman vahvistamista ole useinkaan mielekästä odottaa omaisuutta koskevan myynnin vuoksi.

<sup>257</sup> Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 286.

varoista. Velkojen suhteellisten jako-osuuksien tarkistaminen saattaa tällöin edellyttää maksuohjelman muuttamista.<sup>258</sup>

Jos asunnon arvo sen sijaan osoittautuikin arvioitua korkeammaksi, velallisen ei VJL 34.2 §:ssä säädetyn mukaisesti ole kuitenkaan käytettävä omistusasuntonsa rahaksimuutosta tavallisten velkojen maksamiseen enempää kuin vähimmäiskertymää vastaavan määrän verran.<sup>259</sup> Tuomioistuin voi säännöksen mukaan myös määrätä, että velallinen voi maksaa vähimmäiskertymän maksuohjelman mukaisin suorituksin kertasuorituksen sijasta. Asunnon myynnistä kertyvien varojen käyttäminen panttivelkojen jälkeen vähimmäiskertymän maksamiseen *kerralla* on siis pääsääntö, muttei ehdoton. Olennaista on, että se maksetaan.

Edellä todettu tarkoittaa, että asunnon myynnistä kertyy vähimmäiskertymän maksamiseksi varoja ennakoitua enemmän, ja velallinen voi täyttää maksuvelvollisuutensa maksuohjelmassa määrättyä nopeammassa aikataulussa. Jos vähimmäiskertymä tulee velallisen luopuessa omistusasunnostaan sen myynnistä kertyvin varoin *kokonaan* maksetuksi, velalliselle määrätty maksuvelvollisuus tulee sillä täytetyksi, ja jos se tulee *osittain* maksetuksi, se lyhentää sen täyttämiseen tarvittavaa aikaa.<sup>260</sup>

*Koskelo ja Lehtimäki* kuitenkin huomauttavat, että todetusta huolimatta velkajärjestelyn peruseriaate on, että velallisen koko maksuvara käytetään velkojen maksamiseksi, ja ettei sanottu oikeuta poikkeamaan maksuohjelman kestoja koskevasta pääsäännöstä. Eli vaikka vähimmäiskertymä tulisi asunnon myynnistä kertyvin varoin kokonaan tai osittain maksetuksi, maksuohjelman kesto ei vaikuta. He viittaavat tässä yhteydessä lisäsuoritusääntelyyn, joka tuolloin sisältyi maksuohjelman muuttamista koskevaan VJL 44 §:iin, mutta jolta osin lailla 1273/2002 on sittemmin säädetty lisäsuoritusvelvollisuutta koskeva VJL 35 a §.<sup>261</sup> Eri asia kuitenkin on, jos maksuohjelma on jo kestänyt vähintään vähimmäiskertymää koskevan laskentajakson, jolloin maksuohjelma voidaan määrätä päättymään vähimmäiskertymän tultua maksetuksi.<sup>262</sup>

---

<sup>258</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 286. Muutostarve voi syntyä toisaalta siitäkin, että asunnon myynnistä kertyy suorituksia myös tavallisena velkana käsitellylle panttivelalle, mikä voi johtaa niin ikään tavallisten velkojen suhteellisten osuuksien muuttumiseen. Ibid, s. 425.

<sup>259</sup> Ohjelman aikana myytävän asunnon arvon nousun vaikutuksesta lisäsuoritusvelvollisuuteen ks. luku 4.3.6.

<sup>260</sup> HE 183/1992 vp, s. 68; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 286–289, 429. Ks. myös Niemi M.I. DL 1993, s. 734, 742. Vrt. Niiranen 2022, s. 41, 46; Niiranen 2010, s. 51–52. Muita varoja ja lisäsuoritusvelvollisuutta koskeva maksuvelvollisuus on asia erikseen.

<sup>261</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 289. VJL 35 a §:n säätämistä koskien ks. HE 98/2002 vp. 18–20, 34–40.

<sup>262</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 429.

Edelliseen viitaten *Koskelo ja Lehtimäki* toteavat, että ”[s]e, että laskelman mukainen vähimmäiskertymä voidaan maksaa kokonaan tai suureksi osaksi asunnon realisointituloksesta, ei sinänsä oikeuta poikkeamaan siitä pääsäännöstä, että maksuohjelman kesto tavallisille veloille on viisi vuotta – – vaikka laskelman mukainen vähimmäiskertymä kertyy tätä lyhyemmässä ajassa.”<sup>263</sup> Tämä saattaa *prima facie* johtaa tulkintaan, jonka mukaan asunnon myynnistä vähimmäiskertymälle suoritettava määrä ei vähentäisi velallisen velvollisuutta suorittaa *myös* maksuvaransa maksuohjelman jäljellä olevalta ajalta tavallisille veloille. Asunnon rahaksimuuttoa koskevien varojen käyttöä koskevassa samassa luvussa he esittävät asian tältä osin kuitenkin varsin selvästi, nimenomaan vähimmäiskertymän maksamiseen liittyen: ”Jos tavallisia velkoja katetaan ensisijaisesti asunnon realisointituloilla, maksuvarasta jää suoritettavaksi vähemmän tai ei mitään. Tällöin asumissuojaosuus tulee velallisen hyväksi maksuohjelman lyhenemisen kautta – –.”<sup>264</sup>

Heidän onkin nähdäkseni katsottava tarkoitaneen näillä lausumilla sitä, että vaikka asunnon myynnistä vähimmäiskertymän maksamiseksi käytetyt varat *vähentävät* velallisen jäljellä olevaa, maksuvaraa koskevaa maksuvelvollisuutta, sillä ei pidä olla vaikutusta maksuohjelman *keston* sen vuoksi, että maksuohjelman keston ajan velallinen on velvollinen maksamaan velkojaan lisää, jos hänen maksukykynsä parantuu. Jos maksuohjelman kesto siis määräytyisi sanotussa tilanteessa vain jäljellä olevan maksuvelvollisuuden perusteella, myös velvollisuus maksaa velkoja maksukyvyyn parantuessa olisi perusteetta pääsääntöä lyhyempi.

VJL 34.2 §:ää koskevissa lain esitöiden yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan seuraavasti: ”Säännöksen mukaan lähtökohtana olisi siis se, että velallisen tavalliset velat suoritetaan asunnon realisointituloksesta 32 §:n mukaiseen määrään saakka. Jos tavalliset velat tulevat tällä tavoin kokonaan suoritetuiksi, velalliselle ei vahvisteta maksuohjelmaa. Jos taas realisointitulo ei riitä 32 §:n mukaisen määrän suorittamiseen tavallisille velkojille, *loppuosan suorittamiseksi vahvistettaisiin maksuohjelma.*”<sup>265</sup> (kursiivi kirjoittajan)

Ensiksi lausutulla lienee tarkoitettu sitä, että jos tavalliset velat tulevat *kokonaan* – siis leikkaamattomalta määrältään – maksetuiksi, maksuohjelmaa ei vahvisteta, koska se ei tällöin ole tarpeen. Sen sijaan olennainen on lainsäätäjän lauseke siitä, että jos realisointituloksella ei

---

<sup>263</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 289. Samoin *ibid*, s. 428, mutta tässä yhteydessä kysymys on omistusasunnon vaihtamisesta toiseen omistusasuntoon, eli asumissuojaosuus säilyy korvaavan asunnon arvossa velallisella joko kokonaan tai osittain.

<sup>264</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 287.

<sup>265</sup> HE 183/1992 vp, s. 68.

*vähimmäiskertymää* saada maksetuksi, maksuohjelma vahvistetaan *loppuosan suorittamiseksi*. Maksuohjelmaa ei toisin sanoen ole tarkoitettu vahvistettavan siten, että velallisen olisi asunnon rahaksimuutosta vähimmäiskertymän maksamiseksi käytettyjen varojen *lisäksi* maksettava veloille vielä muu maksuvaransa, jos se tulee jo asunnon realisointituloksesta maksetuksi.

Tulkintaa tukee myös VJL 34.2 §:stä ilmenevä sääntö, jonka mukaan tuomioistuin voi määrätä, että velallinen saa maksaa tavallisille veloille tulevaa osuutta maksuohjelman mukaan kertyvillä suorituksilla kertasuorituksen *sijasta*, jos se on kohtuullista velallisen asumisen järjestämiseksi. Tätä koskien lain esitöissä todetaan, että tuomioistuin voisi määrätä 32 §:n mukaan tulevan määrän, eli vähimmäiskertymän maksettavaksi (kertasuorituksen sijasta) ensisijaisesti maksuohjelmalla, ja realisointituloksesta maksettaisi vain määrä, joka ei maksuohjelmalla tule maksetuksi.<sup>266</sup> Olisi vähimmäiskertymää koskevan tavoitteen valossa epäjohdonmukaista, jos velallisen maksuvelvollisuus määräytyisi eri tavalla riippuen siitä, käytetäänkö asunnon realisointitulo tavallisten velkojen maksuun heti vai hitaammin maksuvarasta maksaen. Epäjohdonmukaisuutta korostaisi sekin, että velkojat joutuisivat heikompaan asemaan silloin, kun suorituksia pitää odottaa kauemmin, mikä lisää riskiä maksunsaannin vaarantumisesta.

Edellä todetun tiivistääkseni lakiin sekä lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa nimenomaisesti tehtyihin viittauksiin nähden tulkintasuosituksena voidaan nähdäkseni pitää, että omistusasunnon rahaksimuutosta saatujen varojen käyttäminen vähimmäiskertymän maksamiseksi vähentää velalliselle jäljelle jäävää kokonaismaksuvelvollisuutta. Käytännössä maksuohjelman jäljellä olevana aikana veloille ei siis ole tehtävä enää *maksuvarasta* suorituksia enempää kuin vähimmäiskertymän jäljellä olevaan määrään asti, vaikka maksuohjelman lähtökohtaista kesto (kolme tai viisi vuotta) olisi tuossa vaiheessa jäljellä.<sup>267</sup>

<sup>266</sup> Ibid. Lisäksi todetaan: ”Tällöin siis velallinen saisi käyttöönsä 32 §:n 1 kohdassa tarkoitetun asumissuojaosuuden siltä osin kuin sitä jää jäljelle, kun asunnon luovutushinnasta vähennetään realisointikulujen ja vakuusvelkojen ohella se osa tavallisille veloille kuuluvasta kertymästä, joka ei tule suoritetuksi maksuohjelmalla.” Ibid.

<sup>267</sup> Niiranen on sen sijaan katsonut oikeuskirjallisuudessa (Koskelo – Lehtimäki) tulkitun, että velallisen olisi asuntonsa myydessäänkin maksettava asunnon myyntihinnasta vähimmäiskertymän maksamiseksi osoitettavien varojen *lisäksi* vielä maksuvaransa tavallisille veloille koko maksuohjelman keston ajan, paitsi jos asunnon myynnistä kertyvät varat erikseen määrätään käytettäväksi velallisen asumisen turvaamiseen. Niiranen 2022, s. 41, 46; Niiranen 2010, s. 51–52. Sanotussa oikeuskirjallisuudessa lausutut ovatkin edellä kuvatuin tavoin verrattain tulkinnanvaraisia, mutta laista, lain esitöistä ja oikeuskirjallisuudesta tehtävän yhteistulkinnan perusteella on nähdäkseni kuitenkin kallistuttava tulkintaan, jonka mukaan *omistusasunnosta luovuttaessa* velallisen on maksettava tavallisille veloille vain vähimmäiskertymää vastaava määrä sekä mahdolliset lisäsuoritukset *vähimmäiskertymää koskevan laskentajakson* ajalta, eli vastaavalta ajalta, jolta velallisen

Vähimmäiskertymän määrällä ei ole asiassa merkitystä, vaan asunnon rahaksimuutosta vähimmäiskertymään kohdennettujen suoritusvelvoitteiden tulee vaikuttaa samalla tavalla riippumatta siitä, onko vähimmäiskertymä vähäinen, suuri tai onko sitä lainkaan.<sup>268</sup>

#### 4.3.6 Realisointituloksen vaikutus maksuohjelman keston ja lisäsuorituksiin

Lisäksi on kiinnitettävä huomiota asunnon realisointituloksen vaikutuksiin maksuohjelman keston osalta. Asialla on ollut merkitystä jo alkuperäisen lain aikaan silloisen lisämaksuvelvollisuutta koskeva sääntelyn puitteissa<sup>269</sup>, ja sillä on edelleen merkitystä voimassa olevan VJL 35 a §:n mukaisen lisäsuoritusvelvollisuuden kannalta. Juuri lisäsuoritusvelvollisuutta silmällä pitäen tulkinta, jonka mukaan *maksuohjelman kesto* määräytyy vähimmäiskertymää koskevan maksuvelvollisuuden ennaikaisesta täyttymisestä huolimatta vähimmäiskertymälaskelman täyttämiseksi alun perin tarpeelliseksi katsotun ajan sijaan (joka voi olla kymmenenkin vuotta) vähimmäiskertymälaskelman laskentajakson mukaan, on nähdäkseni perusteltu ja osapuolten kannalta kohtuullinen.<sup>270</sup> Muutoin velalliset olisivat heille määräytyvän *kokonaismaksuvelvollisuuden* (maksuvarasta ja varoista sekä lisäsuoritusvelvollisuudesta muodostuva maksuvelvollisuus yhteensä) osalta sattumanvaraisesti erilaisessa asemassa ensinnäkin sen perusteella, luopuuko velallinen

---

maksuvelvollisuuskin tavallisille veloille määräytyy. Jos maksuohjelman kesto on kuitenkin poikkeuksellisesti vähimmäiskertymän laskentajaksoa lyhyempi, lisäsuoritusvelvollisuus ei voi ulottua maksuohjelman keston jälkeiseen aikaan, kun VJL 35 a §:n 1 mom. mukaan lisäsuoritusvelvollisuus vahvistetaan velalliselle *maksuohjelman aikana* saamista tuloista ja varoista.

<sup>268</sup> Jos vähimmäiskertymä on esim. negatiivinen, mutta velallisella on mahdollisen vakuusvelkaosuudenkin jälkeen nykyisessä omistusasunnossaan asuen todellista maksuvaraa, johdonmukaisen menettelyn saavuttamiseksi olisi meneteltävä siten, että omistusasunnon säilyttäessään velallisen on käytettävä mahdollisen vakuusvelkaosuuden jälkeen käytettävissä oleva maksuvaransa tavallisten velkojen maksamiseen maksuohjelman keston ajan. Ks. VaaHO 2019:3. Jos velallinen sen sijaan luopuu omistusasunnostaan eikä sitä koskevaa vakuusvelkaosuuttakaan sen myötä ole, vastaavaa velvollisuutta maksaa velkoja todellisesta maksuvarasta ei pitäisi olla, jos vähimmäiskertymä on nolla tai vähemmän. Vrt. VaaHO 2019:3. Tällainen tilanne voisi käytännössä esiintyä kuitenkin vain, jos vertailuasunnon menot ovat suuremmat kuin todelliset asumismenot. Jos asunto myydään, asumismenot lienevät kuitenkin perustelluinta määrittää samalla tavalla sekä todelliseen että hypoteettiseen maksuvaralaskelmaan, jolloin tällaista problematiikkaa ei muodostu.

<sup>269</sup> Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 289.

<sup>270</sup> VJL 35 a § 1 mom. sanamuodon mukaan lisäsuoritusvelvollisuus on voimassa maksuohjelman keston ajan. Vaikka asia ei laista ilmene, silloin kun velallinen säilyttää omistusasuntonsa, lisäsuoritusvelvollisuutta koskevan *maksuvelvollisuuden määrän* kannalta merkityksellinen on kuitenkin se ajanjakso, jonka perusteella vähimmäiskertymä on laskettu. Vähimmäiskertymää koskevan laskentajakson *jälkeen* tapahtuvat muutokset suuntaan tai toiseen eivät voi enää vaikuttaa vähimmäiskertymän määrään, eikä niiden siten pidä vaikuttaa maksuvelvollisuuden määräänkään. Sen sijaan maksuaikataulun kannalta voi olla merkitystä silläkin, jos maksukyky parantuu tai heikentyy vähimmäiskertymälaskelmaa seuraavana aikana. Ks. HE 98/2002 vp, s. 35; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 289.

asunnosta vai säilyttääkö sen (mikä olisi vähimmäiskertymän tarkoituksen vastaista<sup>271</sup>), sekä sen perusteella, sisältyykö asuntoon velatonta arvoa ja missä määrin.

Kun asunnon myynnistä kertyvien varojen ei määrästä riippumatta katsota vaikuttavan maksuvelvollisuuden määräävän ajanjakson keston, lisäsuoritusvelvollisuus kohdistuu kaikkiin samassa asemassa oleviin velallisiin yhdenmukaisesti määritetyn ajanjakson perusteella. Tätä tukee lisäksi se VJL 30.4 §:n mukainen sääntö, jonka mukaan velallisen on suoritettava tavallisille veloille vähintään (ei enintään) vähimmäiskertymää vastaava määrä, jos velallisella on omistusasunto.<sup>272</sup> Viimeksi todettua ei voida sellaisenaan kuitenkaan rinnastaa tilanteeseen, jossa asunnosta luovutaan, koska jäljempänä selostetuin tavoin velallinen voi tällöin joutua käyttämään hyväkseen tulevan asumissuojaosuuden vähimmäiskertymän maksamiseen, toisin kuin asunnon säilyessä.

Erityinen kysymys voi koskea myös sitä, muodostaako *realisoitavan* asunnon arvonnousu VJL 35 a §:n mukaisen lisäsuoritusvelvollisuuden perusteella velalliselle velvollisuuden maksaa velkojaan lisää, jos arvonnousun myötä vähimmäiskertymälaskelmaan sisältyvä ylijäämäarvo on asunnon muuttuneen arvon myötä alun perin määritettyä korkeampi? *Koskelo ja Lehtimäki* ovat katsoneet, että velvollisuus maksaa velkoja lisää voi tällöin aktualisoitua asunnon arvonnousun myötä, joskin tulkinta perustuu aikaan ennen 1.1.2003 voimaan tulleen 35 a §:n säätämistä.<sup>273</sup> Velallisen maksukyvyyn parantumisesta aiheutuvaa maksuvelvollisuutta koskeva sääntely sisältyi ennen sanottua ajankohtaa maksuohjelman muuttamista koskevaan 44 §:ään, josta se sittemmin lailla 1273/2002 siirrettiin tarkistettuna 35 a §:ään.<sup>274</sup> Kuitenkin jo 1.2.1997 voimaan tulleella lailla 63/1997 velallisen maksukyvyyn parantuminen oli tarkoitus toteuttaa lisäsuoritussääntelyn avulla maksuohjelman varsinaiseen sisältöön puuttumatta, kuten voimassa olevan 35 a §:nkin mukaan.<sup>275</sup> Maksuohjelmaa ei velallisen maksukyvyyn parantumisen vuoksi siis muuteta, vaan veloille on tiettyjen raja-arvojen ylittyessä maksettava maksuohjelmassa määrättyjen maksujen *lisäksi* suorituksia.<sup>276</sup>

<sup>271</sup> Ks. HE 183/1992 vp, s. 30; Koskelo – Lehtimäki, s. 277, 289; Uitto 2010, s. 201.

<sup>272</sup> Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 281, 289, 427–428. Vrt. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 657.

<sup>273</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 424, jossa viitattiin *tuolloin voimassa olleeseen* VJL 44.2 §:n 3 kohtaan. Ks. *ibid.*, s. 428–429.

<sup>274</sup> HE 98/2002 vp, s. 43.

<sup>275</sup> HE 180/1996 vp, s. 50–51; HE 98/2002 vp, s. 7–8, 18–20.

<sup>276</sup> VJL 35 a §:n 2 momentin mukaan kertaluonteista lisäsuoritusvelvollisuutta koskeva maksuvelvollisuus aktualisoituu, kun velallisen saaman tai saamien suoritusten määrä ylittää 1 000 euroa. Tulojen osalta tämä maksuvelvollisuus aktualisoituu vuotuisesti, jos nettotulot tulonhankkimiskustannuksilla vähennettyinä ylittävät 2 000 euroa vuodessa, ks. 35 a § 3–4 mom. Ks. myös Niiranen – Jokinen 2003, s. 27, 40.

VJL 35 a §:n mukaan lisäsuoritusvelvollisuus voi syntyä kertaluonteisen suorituksen tai tulojen perusteella. Realisoitavan asunnon arvonnousua ei voida lukea tuloksi, mutta voidaanko se lukea sellaiseksi kertaluonteiseksi suoritukseksi, jonka perusteella velallinen on velvollinen maksamaan velkojaan lisää? Kertaluonteinen lisäsuoritusvelvollisuus koskee 35 a.2 §:n mukaan velallisen *maksukykyä parantavaa* perintöä, lahjaa tai *muuta kertaluonteista suoritusta*.<sup>277</sup> Jos velallinen myy asuntonsa, hän saa käytännössä kertaluonteisen suorituksen asunnon myyntivaroina. Asumissuojaosuus jää luonnollisesti velallisen hyväksi, mutta jos arvonnousun vuoksi ylijäämäärvä muodostuu maksuohjelmassa arvioitua enemmän, se voitaneen lukea kertaluonteisen lisäsuoritusvelvollisuuden alaiseksi suoritukseksi siltä osin kuin realisoitunut ylijäämäärvä ylittää maksuohjelmassa arvioitua ylijäämäärvä.<sup>278</sup> Kuten todettua, ylijäämäärvä muodostuu ylipäättään kuitenkin an harvoin, joten tällaisen aktualisoituminen lienee harvinaista.

On vielä erotettava tilanteet, joissa tavalliset velat tulevat *leikkaamattomalta* määrältään kokonaan maksetuiksi, eli jos velat tulevat kokonaismääriinsä asti asunnon myynnistä – velallisen hyväksi tuleva asumissuojaosuus huomioiden – maksetuiksi, ei maksuohjelma ole tarpeen. Jos maksuohjelma on ehditty vahvistaa, velallinen voi hakea sen raukeamaan VJL 42.4 §:n nojalla. Lopputuloshan olisi joka tapauksessa sama kuin ilman velkajärjestelyäkin. Samoin jos velat tulevat kokonaismääriltään mahdollisine korkokompensaatioineen<sup>279</sup> maksetuiksi kokonaan velallisen maksuvarasta, varoista tai näistä yhteensä, ei maksuohjelman keston ole asunnon säilyessäkin tarpeen kestää enempää kuin tarpeellisen ajan täyden kertymän kokoon saamiseksi.<sup>280</sup>

#### 4.3.7 Asunnosta luopumisen ja säilyttämisen kannattavuudesta

Edellä tehtyjen tulkintojen perusteella asunnon myyntiä ja säilyttämistä koskevat tilanteet poikkeavat toisistaan siten, että kun asunnon myydessään velallisen on käytettävä myynnistä osalleen kertyvät varat realisointikulujen ja panttivelkojen maksamisen jälkeen tavallisten

<sup>277</sup> Kertaluonteisten suoritusten lisäsuoritusvelvollisuuden alaisuuteen kuulumista koskevasta rajanvedosta ks. HE 180/1996 vp, s. 51; HE 98/2002 vp, s. 36–37. Esim. henkilövahingon korvaamista koskevat vahingonkorvaukset yms. eivät ole lisäsuoritusvelvollisuuden alaisia, ellei kyse ole ansionmenetyksen korvaamisesta. Ks. myös Uitto 2009, s. 172–174.

<sup>278</sup> *Niiranen* on asunnon arvonnousuun liittyen todennut, että jos ylijäämäärvä muodostuu, ”sen pitää tulla tavallisten velkojen hyväksi”. *Niiranen* 2022, s. 45.

<sup>279</sup> VJL 25.3 §:n mukainen lievimmän keinon periaate, ks. HE 183/1992 vp, s. 62. Ks. myös Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 280.

<sup>280</sup> Eli jos vähimmäiskertymä on suurempi kuin tavallisten velkojen kokonaismäärä, tai jos velat tulevat leikkaamattomilta määriltään maksuohjelman lähtökohtaista kolmen tai viiden vuoden kestoa nopeammin kokonaan maksetuiksi.

velkojen maksamiseen *enintään* vähimmäiskertymää vastaavan määrän osalta<sup>281</sup>, asunnon säilyttäessään velallisen on käytettävä maksuvaransa tavallisten velkojen maksamiseksi *koko* maksuohjelman keston ajalta, vaikka näin muodostuva kertymä olisi vähimmäiskertymää suurempi. Tämä juontuu siitä todetusta säännöstä, jonka mukaan vähimmäiskertymässä on VJL 30.4 §:n mukaisesti kysymys kertymästä, joka velallisen on *vähintään* suoritettava.<sup>282</sup>

Esittelen alla kaksi vertailevaa esimerkkilaskelmaa laskennallisesti samankaltaisissa tilanteissa, joista ensimmäisessä asunto myydään ja jälkimmäisessä säilytetään.

Esimerkkitilanteissa oletuksena on, että asunnon velaton arvo on 50 000 euroa, siinä ei ole ylijäämää, ja asumissuojaosuuden vuotuinen nettotuotto<sup>283</sup> on kaksi prosenttiyksikköä.

Esimerkki (asunto myydään): Velallisen todellinen maksuvara on 600 euroa kuukaudessa, eli kolmen vuoden ohjelman aikana yhteensä 21 600 euroa tai viiden vuoden ohjelman aikana 36 000 euroa. Asumismenot määritetään asunnosta luovuttaessa samoin todelliseen ja hypoteettiseen maksuvaralaskelmaan, mutta asumissuojaosuuden tuotto lisää hypoteettista maksuvaraa 83,33 euroa, joten viiden vuoden mukaan laskettu vähimmäiskertymä on noin 41 000 euroa. Asunnon realisointituloksesta tavallisille veloille on maksettava vähimmäiskertymää vastaava 41 000 euroa (tai vähemmän, jos osa on suoritettu tai suoritetaan maksuvarasta). Muun osan realisointituloksesta velallinen saa pitää itsellään, eikä maksuohjelman kestosta riippumatta *maksuvara*an perustuvaa maksuvelvollisuutta enää ole.

Esimerkki (asunto säilytetään): Velallisen todellinen maksuvara mahdollisen vakuusvelkaosuuden jälkeen on 600 euroa kuukaudessa, eli kolmen vuoden ohjelman aikana yhteensä 21 600 euroa tai viiden vuoden ohjelman aikana yhteensä 36 000 euroa. Velallisen hypoteettinen maksuvara vaihtoehtoisin asumismenoin on 300 euroa kuukaudessa mukaan lukien asumissuojaosuuden tuotto, joten viiden vuoden mukaan laskettu vähimmäiskertymä on 18 000 euroa. Velallisen on vähimmäiskertymästä huolimatta maksettava tavallisia velkojaan maksuohjelman ajan maksuvaransa mukaisesti, eli kolmen vuoden maksuohjelmalla 21 600 euroa tai viiden vuoden maksuohjelmalla 36 000 euroa.

<sup>281</sup> Ks. myös. Uitto 2010, s. 209–210.

<sup>282</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 281, 289. Ks. myös VaaHO 2019:3, jossa velallinen määrättiin negatiivisesta vähimmäiskertymästä huolimatta omistusasunnon säilyttäessään käyttämään tosiasiallinen maksuvaransa velkojensa maksamiseksi maksuohjelman keston ajan. On pantava merkille hovioikeuden lausuneen päätöksessä myös, että ”mikäli maksuohjelman mukaiset suoritukset määräytyisivät vähimmäiskertymän eivätkä maksuvaran mukaan, tulkinta johtaisi siihen, että omistusasunnon omistava velallinen pääsisi parempaan asemaan kuin sellainen velallinen, jolla ei ole omistusasuntoa. Tällaista tulkintaa ei voida pitää velkajärjestelylain tarkoituksen ja tavoitteiden mukaisena.” Omistusasunnosta luovuttaessa asia ei ole kuitenkaan näin yksiselitteinen, kuten edellä ja jäljempänä kuvataan.

<sup>283</sup> Asumissuojaosuuden tuoton määrittämisestä ks. luku 4.4.3.

Esimerkeistä voidaan havaita, että velalliselle muodostuvan maksuvelvollisuuden määrä voi muodostua erilaiseksi riippuen siitä, myydäänkö vai säilytetäänkö asunto. Esimerkkitalanne saattaa näyttäytyä siten, että asunnon myyvä velallinen olisi asunnon säilyttävää velallista paremmassa asemassa, erityisesti kun huomioidaan, että asunnon myyvä velallinen saa asunnon realisointituloksesta vähimmäiskertymän maksamisen jälkeen itselleen vielä osan asunnon realisointituloksesta. On kuitenkin huomattava, että asunnosta luopuva velallinen saa *hänelle kuuluvasta* asumissuojaosuudesta vain osan itselleen, kun omistusasuntonsa säilyttävä saa asumissuojaosuuden hyväkseen kokonaan arvon säilyessä hänellä asunnossa.<sup>284</sup> Toisin sanoen asumissuojaosuus ei tule täysimääräisesti asunnosta luopuvan velallisen hyväksi, toisin kuin on tarkoitettu<sup>285</sup>, ellei sitä hyvitetä jäljellä olevassa maksuvelvollisuudessa.<sup>286</sup>

Kun velallisella on omistusasunto, tavallisille veloille maksettavaan määrään vaikuttavat lopulta monet tapauskohtaiset seikat, kuten todellinen ja hypoteettinen maksuvara niiden määräytymiseen vaikuttavine seikkoineen, asunnon velaton arvo, maksuohjelman oletuskesto ja kokonaiskesto sekä vakuusvelan määrä ja vakuusvelkaosuus, kuten myös muita mahdollisia tekijöitä. Siten jokainen tilanne on yksilöllinen, eikä aukottomasti voida yleistäen todeta, onko asunnon myyminen vai säilyttäminen kannattavampaa velalliselle vai tavallisille velkojille.

Omistusasunnon säilyttäessäänkään velallisen ei kuitenkaan ole lisäsuoritusvelvollisuutta tai perusturvaan kuulumattoman varallisuuden rahaksimuutosta saatavaa tuottoa lukuun ottamatta milloinkaan maksettava veloille enempää kuin vähimmäiskertymän verran, paitsi jos edellä kerrotuin tavoin tavallisia velkoja koskevan maksuohjelman *lähtökohtaisen keston* (kolme tai viisi vuotta) aikana muodostuva maksuvarakertymä on vähimmäiskertymää suurempi. Tämä on todettu myös ratkaisussa KKO 1995:33, jossa velkoja vaati tavallisille veloille maksettavan kertymän määräytyvän viiden vuoden sijaan kymmenen vuoden ajalta. Korkein oikeus totesi, ettei maksuohjelman kestoa voida määrätä viittä vuotta pidemmäksi, jos vähimmäiskertymä tulee siinä ajassa maksetuksi. Toisin sanoen vähimmäiskertymän määrää

---

<sup>284</sup> Asunnon arvo voi myös muuttua, mutta vähimmäiskertymälaskelman kannalta olennaista on sen hetken arvo, jona vertailulaskelma tehdään.

<sup>285</sup> Ks. esim. HE 183/1992 vp, s. 30, 90; HE 83/2014 vp, s. 17.

<sup>286</sup> Esimerkkitalannetta voidaan hahmottaa myös velallisen nettohyödyn tai -häviön kautta: Asunnon myyvä velallinen saa asunnosta itselleen 9 000 euroa ja maksaa siitä tavallisia velkojaan 41 000 euroa, joten velallisen *nettohäviö* on 32 000 euroa. Asunnon säilyttävä velallinen saa asunnosta itselleen koko sen arvon ja maksaa tavallisia velkoja maksuohjelman kestosta riippuen 21 600 euroa tai 36 000 euroa, joten velallisen *nettohyöty* on kolmen vuoden ohjelmalla 28 400 euroa, ja viiden vuoden ohjelmalla 14 000 euroa. Jos asunnon velaton arvo olisikin 100 000 euroa, asunnon myyvän velallisen nettohyöty olisi 59 000 euroa ja asunnon säilyttävän velallisen nettohyöty ohjelman kestosta riippuen 78 400 euroa tai 64 000 euroa.

ei voida kasvattaa vähimmäiskertymälaskelmaa koskevaa ajanjaksoa pidentämällä.<sup>287</sup>

Maksuohjelman kesto voi olla kolmea (tai viittä, jos VJL 10 a §:ää sovellettu) vuotta pitempi vain, jos vähimmäiskertymää vastaava määrä ei tule kolmessa (tai viidessä) vuodessa maksetuksi, vaan sen maksaminen edellyttää pidempää maksuaikaa, joka voi kuitenkin olla enintään kymmenen vuotta (30.4 §). Mahdollisuus pääsäännön mukaisesta pidennettyyn maksuohjelmaan on olemassa velallisen eikä velkojan intressin vuoksi<sup>288</sup>.

#### 4.3.8 Velkajärjestelyn yleinen este ja vähimmäiskertymä

Velkajärjestelylain omistusasuntoa, maksuohjelman kestoja ja vähimmäiskertymälaskelmaa koskeva sääntelykokonaisuus on ongelmallinen myös yhdenvertaisuusnäkökulmasta. Tämä johtuu siitä jo todetusta seikasta, että vähimmäiskertymä määritetään aina viiden vuoden mukaan, eli myös tilanteissa, joissa velallisen velkaantumiseen on katsottu liittyneen sellaista moitittavuutta<sup>289</sup>, jonka perusteella velkajärjestelyn myöntämiseksi on VJL 10 §:n mukainen yleinen este, mutta velkajärjestelyhakemusta ei ole hylätty, vaan velkajärjestely on aloitettu VJL 10 a §:n nojalla painavien syiden perusteella esteestä huolimatta.<sup>290</sup>

Velkajärjestelylakia säädettäessä pidettiin tärkeänä, ettei velkajärjestely mahdollistu sellaisille velallisille, ”joiden velkaantumiseen liittyy yleisen yhteiskunta- ja maksumoraalin kannalta arveluttavia piirteitä.”<sup>291</sup> Tämän tausta-ajatuksen myötä säädettiin esteluettelo (VJL 10 §), jossa lueteltujen estesyiden perusteella velkajärjestely voidaan evätä. Kuten nykyäänkin, velkajärjestely saatettiin tiettyjen olosuhteiden vallitessa esteestä huolimatta myöntää, mutta tuolloin se ei vaikuttanut maksuohjelman kestoan.<sup>292</sup> Kun maksuohjelman pääsääntöistä kestoja muutettiin vuonna 2010 viidestä kolmeen vuoteen, lainsäätäjä totesi velkajärjestelyn

<sup>287</sup> Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 281.

<sup>288</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 279. Kun tavallisten velkojen maksunsaantioikeus täten lykkääntyy, maksuohjelman viiden ensimmäisen vuoden jälkeen maksettavalle kertymälle tulisi lähtökohtaisesti määrätä maksettavaksi inflaatiolta suojaavaa korkoa, ks. HE 183/1992 vp, s. 68; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 279; Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 298–299; Niemi – Lindfors 2017, s. 911.

<sup>289</sup> Täsmennettäköön, ettei VJL 10 §:n 10–11 kohtien mukaisia esteperusteita voitane sinänsä lukea varsinaisesti *moitittaviksi* menettelyiksi, kun 10 kohdassa on kysymys aikaisemmin vahvistetusta maksuohjelmasta johtuvasta esteestä, ja 11 kohdassa yksityishenkilöiden välisen velan järjestelemisen kohtuuttomuudesta johtuvasta esteestä. Tämä on syytä huomioida, kun jäljempänä viitataan moitittavana pidettävään velkaantumiseen.

<sup>290</sup> Velan takaisinmaksuun liitetään usein käsite *yleinen maksumoraali*. Ks. esim. HE 183/1992, s. 25, 36, 53; HE 238/2021 vp, s. 58, 67, 85; Niemi – Lindfors 2017, s. 834, 872; Tammi-Salminen LM 2007; Linna LM 2011. Tällä viitataan henkilön käyttäytymiseen velkaa takaisin maksuun ja suhtautumiseen velan takaisin maksamista kohtaan. Velkajärjestelylain 10 §:n mukaisten esteperusteiden taustalla onkin juuri yhteiskunta- ja maksumoraali, ja vaikka esteluettelon sisältö on vuosien varrella muuttunut, maksumoraali sen taustalla on säilynyt. HE 183/1992 vp, s. 25. HE 98/2002 vp, s. 5; HE 83/2014 vp, s. 12; HE 238/2021 vp, s. 67.

<sup>291</sup> HE 183/1992 vp, s. 25.

<sup>292</sup> HE 183/1992 vp, s. 25, 50, 66.

yleiseen hyväksyttävyyteen ja oikeudenmukaisuuteen liittyvien näkökohtien vuoksi olevan perusteltua, että jos velkajärjestely myönnetään esteestä huolimatta esimerkiksi velalliselle, joka on velkaantunut ilmeisen kevytmielisesti tai rikoksen perusteella itse velkaantumisensa aiheuttaen, maksuohjelman kesto on pääsääntöä pitempi. Samassa yhteydessä säädettiin, että jos maksuvara puuttuu kuitenkin pysyvästi esimerkiksi iän, sairauden tai muun vastaavan syyn vuoksi, kesto voi esteestä huolimatta olla vähemmänkin – ilman alarajaa.<sup>293</sup> Esteen toteaminen velkajärjestelyä aloitettaessa on rangaistusluonteinen toimi, minkä tarkoituksena on velallisten erilainen kohtelu velkaantumiseen liittyvien taustasyiden perusteella.<sup>294</sup>

Maksuohjelman kestoa koskevaa sääntelyä muutettiin viimeksi 1.7.2022 lukien. Tuolloin säädettiin maksuohjelman pääsääntöiseksi kestoksi kolme vuotta myös silloin, kun maksuvelvollisuus poistetaan kokonaan. Samalla yleiseen maksumoraaliin viitaten jätettiin voimaan sääntely, jonka mukaan maksuohjelman kesto on edelleen viisi vuotta, kun velkaantumisen taustasyiden perusteella velkajärjestelylle on este, mutta painavien syiden vallitessa velkajärjestely myönnetään esteestä huolimatta.<sup>295</sup> Erityisen moitittavina velkaantumisen syinä on pidetty VJL 10 §:n 1–2 kohdan perusteella muodostuvia esteitä, kun kysymys on henkeen ja terveyteen kohdistuneista rikoksista ja seksuaalirikoksista.<sup>296</sup> Yleisen maksumoraalin ohessa myös velkojien oikeuksiin on kiinnitetty huomiota suhteessa velkajärjestelyyn pääsemisen edellytyksiin.<sup>297</sup>

#### 4.3.9 Asumismuodon neutralisaatiovaikutus yleiseen esteeseen

Tavallisten velkojen vähimmäiskertymään VJL 10 ja 10 a § kytkeytyvät juuri maksuohjelman keston kautta. Kun pääsääntö on, että vähimmäiskertymälaskelmaan lukeutuva maksuvara määritetään VJL 32.2 §:n 2 kohdan nojalla *aina* viiden vuoden mukaan, se tarkoittaa samalla sitä, että vähimmäiskertymä määritetään saman pituiseen ajanjaksoon perustuvan maksuvarakertymän mukaan sekä niiden velallisten osalta, joiden velkaantumiseen ei ole liittynyt moitittavaa tai muuta esteperusteen muodostavaa menettelyä, että niiden velallisten, joiden osalta esteperuste on todettu olevan olemassa. Tämä voi johtaa siihen, että silloin, kun

---

<sup>293</sup> HE 52/2010 vp, s. 7–8, 13–14.

<sup>294</sup> Ks. HE 83/2014 vp, s. 12–13.

<sup>295</sup> HE 238/2021 vp, s. 58

<sup>296</sup> HE 238/2021 vp, s. 62–63; HE 180/1996 vp, s. 21, 33.

<sup>297</sup> HE 238/2021 vp, s. 86.

velallisella on omistusasunto, esteestä huolimatta ja esteittä velkajärjestelyn saaneet velalliset eivät itse asiassa ole keskenään erilaisessa asemassa, vastoin lainsäätäjän tarkoitusta.<sup>298</sup>

Kun vuodesta 2010 lukien on ollut voimassa sääntely, jonka nimenomaisena tarkoituksena on ollut, että velkaantumiseen liittyvä moitittavuus tai muu esteperusteen muodostava seikka aiheuttaa velalliselle velkajärjestelyssä ankaramman maksuvelvollisuuden kuin sellaiselle velalliselle, jonka velkaantumiseen moitittavuutta (ainakaan todennetusti) ei liity, voidaan perustellusti kysyä, onko tämä tavoite täysin onnistunut enää sen jälkeen, kun vähimmäiskertymälaskelmassa velallisen maksuvara määritetään aina viiden vuoden mukaan? Arvioni mukaan lain tavoite toteutuu kyllä edelleen silloin, kun velallisella ei ole omistusasuntoa, sillä tällöin esteestä huolimatta velkajärjestelyn saaneen velallisen maksuohjelma kestää kaksi vuotta kauemmin kuin esteittä velkajärjestelyn saaneen velallisen. Asia kuitenkin muuttuu, kun vertaillaan tilannetta sellaisten velallisten kesken, joilla kummallakin on omistusasunto. Tämä seuraa siitä, että omistusasunnon myötä heidän maksuvelvollisuutensa määräytyy esteperusteista riippumatta lähtökohtaisesti samoin perustein: maksuvarakertymä lasketaan viiden vuoden mukaan.

Jos velallinen säilyttää omistusasuntonsa, maksuohjelman kesto voi kestää kauemmin kuin sen pääsääntöinen kesto olisi, eli kolmen tai viiden vuoden sijaan enintään kymmenen vuotta (VJL 30.4 §). Jos vähimmäiskertymä tulee velallisen maksuvarasta maksetuksi lyhyemmässä kuin siinä ajassa, joka hänen maksuohjelmansa kestoksi olisi ilman omistusasuntoa tullut vahvistaa, velallisen on kuitenkin käytettävä maksuvaransa velkojensa maksamiseen koko kolmen tai viiden vuoden ajan.<sup>299</sup> Tällöinkin esteperuste saa merkitystä, kun esteestä huolimatta velkajärjestelyn saaneen velallisen onkin käytettävä kolmen vuoden sijaan viiden vuoden maksuvaransa velkojensa maksamiseksi. Kuitenkin silloin, kun maksuohjelman kesto muodostuu pääsäännön mukaista kolmea tai viittä vuotta pidemmäksi – kuten useimmin lienee asian laita<sup>300</sup> – esteperuste menettää merkityksensä, koska sekä esteestä huolimatta että esteittä velkajärjestelyn saanut velallinen maksaa velkojaan täsmälleen sen ajan, mikä vähimmäiskertymän kokoon saamiseksi tarpeen on. Maksuvelvollisuuden määrä muodostuu

---

<sup>298</sup> Kysymys voi olla esim. tilanteesta, jossa esteestä huolimatta velkajärjestelyn saaneen velallisen velkaantumisen taustalla on edellä kuvatulla tavalla erityisen moitittavana pidettävä menettely, kuten henkeen ja terveyteen kohdistuneesta rikoksesta aiheutunut maksuvelvollisuus, ja esteittä velkajärjestelyn saanut velallinen on velkaantunut esim. päävelalliselle antamansa takauksen aktualisoiduttua hänen maksettavakseen. Velkaantumisen taustojen arvoasetelmat ovat tällöin hyvin erilaiset.

<sup>299</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 281.

<sup>300</sup> Kirjoittajan kokemuksen mukaan tavallisten maksuohjelmien kesto on useimmissa tapauksissa yli viisi vuotta, kun asunto säilytetään.

molemmissa tilanteissa samoin perustein, eli viiden vuoden hypoteettisen maksuvarakertymän mukaan (mahdollisella ylijäämäärällä lisättynä).

## 4.4 Vertailuasunto

### 4.4.1 Asumismuoto

Vähimmäiskertymälaskelmaan sisältyvän hypoteettisen maksuvarakertymän laskemisen kannalta elimellinen seikka on, miten siihen sisältyvät *vertailuasunnon* menot määritetään. Kuten jo näistä lähtökohdista käy selväksi, kysymys ei ole todellisista vaan arvioon perustuvista asumiskustannuksista vaihtoehtoisessa asumismuodossa, jos velkajärjestelyn alkaessa velallisen omistama asunto myytäisiin tai myydään. Laskelman laatiminen ei näin ollen ole riippuvainen myöskään siitä, säilytetäänkö vai myydäänkö asunto, mikä johtuu suoraan VJL 32 §:n 1 momentin sanamuodosta.

Ensimmäinen hypoteettisen maksuvarakertymän arvioimiseksi tarpeellinen tekijä on, mikä asumismuoto vaihtoehtoisten asumismenojen määrittämiseksi valikoituu. Kuten edellä on tuotu ilmi, vaihtoehtona voi olla periaatteessa mikä tahansa muu *edullisin saatavilla oleva vaihtoehto*, mutta käytännössä kysymys on vuokra-asunnosta, omistusasunnosta tai asumisoikeusasunnosta. Edellä on myös todettu, että näistä vaihtoehtoista yleisimmin käytetty vaihtoehtoinen asumismuoto lienee vuokra-asunto<sup>301</sup>.

Olenneisimmin asumismuodon valinta vaikuttaakin juuri sanottuun asumissuojaosuuteen, koska varsinaiset asumiskustannukset voivat sinänsä muodostua melko samalla tavalla riippumatta asumismuodosta.<sup>302</sup> Vuokra-asunto ja omistusasunto voivat yhtä hyvin sijaita vaikkapa kerrostalossa, rivitalossa kuin omakotitalossakin, joskin asumisoikeusasunnot sijoittunevat pääasiassa kerros- ja rivitaloihin. Tässä luvussa vaihtoehtoisena asumismuotona pidetään silmällä ennen muuta vuokra-asuntoa.

Asumismuodon valinnassa vaikuttavat myös velallisen perhesuhteet, sillä tarjolla olevat vaihtoehdot ovat erilaiset yksin tai toisen henkilön kanssa kaksin asuvalle velalliselle kuin esimerkiksi suurperheen kanssa asuvalle velalliselle. Perhekokoa voi olla niin suuri, ettei saatavilla olevia vaihtoehtoja todellisuudessa edes ole, saati että sellaisia löytyisi

---

<sup>301</sup>HE 180/1996 vp, s. 8, 39; HE 98/2002 vp, s. 7; Niemi M.I. DL 1993, s. 738; Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 297–298, 304–305; Niemi-Kiesiläinen LM 1996, s. 1235; Uitto 2010, s. 202; Niemi – Lindfors 2017, s. 911. Ks. myös Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 282–283, jossa esimerkkilaskelmissa käytetään nimenomaan vuokramenoja.

<sup>302</sup>Vrt. Niemi – Lindfors 2017, s. 911–912 sekä Niemi M. I. DL 1993, s. 729, 738.

kaikenlaisista asumismuodoista. Niin ikään asumismuodon valintamahdollisuuksia voi rajoittaa esimerkiksi velallisen tai hänen perheenjäsenensä vamma tai sairaus.

#### 4.4.2 Asumismenot

Vähimmäiskertymälaskelman hypoteettisen maksuvarakertymän kannalta olennaisin seikka ovat vaihtoehtoiset asumismenot. Ne poikkeavat jossain määrin toisistaan riippuen siitä, onko vaihtoehtoinen asumismuoto esimerkiksi kerros-, rivi- vai omakotitalossa. Lähtökohtaisesti edullisin vaihtoehto lienee pääsääntöisesti kerrostaloasunto, mutta kuten edellä todettu, se ei kaikkien velallisten tilanteisiin sovellu. Vuokra-asunnossa asumismenot välttämättömiltä osiltaan koostuvat pääsääntöisesti vuokrasta, lämmityksestä, sähköstä, kotivakuutuksesta ja vedestä. Nämä asumismenot ovat myös toimeentulotukilain 7 a §:ssä määritetty perustoimeentulotuessa hyväksyttäviksi asumismenoiksi.<sup>303</sup> Lisäksi esimerkiksi muuttoon liittyviä kustannuksia (kuten muuttoauto ja vuokravakuus<sup>304</sup>) ja velallisen tai hänen perheenjäsenensä vammaan tai sairauteen liittyviä asumismenoja tai niiden lisäyksiä voidaan ottaa huomioon, kuten toimeentulotuessakin.<sup>305</sup>

Velkajärjestelylain lähtökohta on, että asumismenot vähimmäiskertymälaskelmaan määritetään edullisimman saatavilla olevan vaihtoehdon mukaan. Saatavilla olevia vaihtoehtoja voi selvittää esimerkiksi internet-sivustoilta, joissa asuntoja markkinoidaan<sup>306</sup>. Nämä antavatkin hyvän yleiskuvan asuntotarjonnasta ja sen hintatasosta, mutta paikkakuntien välillä saattaa olla suuria eroja tarjonnan määrässä. Pääsääntöisesti tilanne on se, että mitä suurempi paikkakunta väkiluvultaan on kyseessä, sitä enemmän asuntoja on tarjolla. Toisaalta myös asunnontarvitsijoita ja siten kilpailua asunnoista on tällaisilla paikkakunnilla enemmän.

---

<sup>303</sup> Toimeentulotuessa kuten velkajärjestelyssäkin erikseen hyväksytään myös saunamaksu, ks. TTL 7 a § 1 mom. 1 kohta ja MKA 3.1 §. Velkajärjestelyssä hyväksyttävät velallisen välttämättömät elinkustannukset *perustuvat* toimeentulotuen perusosiin, ks. HE 183/1992 vp, s. 43–44; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 169–170; Niemi – Lindfors 2017, s. 892. Asiaan on otettu kantaa myös ratkaisussa KKO 1996:136. Näin ollen vertailuasunnon menojen tarkastelemista toimeentulotuessa hyväksyttävää tasoa silmällä pitäen voidaan pitää perusteltuna. Toisaalta vertailu voitaneen perustaa myös asumistukea koskeviin, YATL 9 §:n tai EATL 10.1 §:n perusteella määräytyviin enimmäisasumismenoihin. Niissä vuokramenot määräytyvät kuitenkin kuntaryhmäjaon (I–III) eikä niin yksityiskohtaisen paikkakuntajaon perusteella kuin toimeentulotuessa.

<sup>304</sup> Vuokravakuuden osalta on kuitenkin huomattava, että lähtökohtaisesti siinä on kysymys vain tilapäisesti velalliselle aiheutuvasta kustannuksesta, jonka hän saa vuokra-asunnosta pois muuttaessaan takaisin, paitsi esim. vuokralaisen laiminlyödessä vuokrien maksamisen tai aiheuttaessa vuokranantajalle asunnon kuntoon tai siisteyteen liittyviä kustannuksia. Ks. HE 304/1994 vp, s. 52–53.

<sup>305</sup> Niiranen 2022, s. 32. Toimeentulotukeen viitaten ks. erityisesti TTL 7 a § 3 mom.

<sup>306</sup> Ks. esim. vuokraovi.com tai asunnot.oikotie.fi.

Toimeentulotukilain 7 a §:n 2 momentin valtuutussäännöksen nojalla on annettu valtioneuvoston asetus toimeentulotuen tarpeellisen suuruisten asumismenojen määrästä (asumismenoasetus, 144/2024). Asetuksessa säädetään kohtuulliset ja kuntakohtaiset asumismenojen hyväksyttävät rajat (sisältäen vuokran, saunamaksun ja lämmityksen, TTL 7 a.2 §) perhetyypeittäin. Asuntomarkkinoita palvelevilla verkkosivustoilla asuntotarjonta saattaa vaihdella paikkakunnasta riippuen olennaisestikin, ja asuntotarjonta saattaa muutoinkin tarjonnan ja kysynnän mukaan vaihdella usein.

Asumismenojen määrittäminen vaihtoehtoiseen vuokra-asuntoon markkinaehtoisen palvelutarjonnan sijaan asumismenoasetuksen perusteella voikin olla paremmin soveltuva, kun asetuksen mukaiset asumismenot ovat paikkakuntakohtaisia ja tilastoihin perustuvia sekä tarkasti perheen koon perusteella määriteltyjä (TTL 7 a.2 §). Paikkakunnan koko tai sattumanvaraisesti muuttuva asuntotarjonta eivät tällöin vaikuta siihen, millä tavalla vaihtoehtoiset asumismenot ovat kullakin paikkakunnalla määritettävissä. Vertailuasunnon menojen määrittäminen toimeentulotukisääntelyyn perustuvien enimmäisasumismenojen perusteella on omiaan lisäämään velallisten yhdenvertaista kohtelua, kun asumismenot määräytyvät samalla paikkakunnalla samojen perusteiden mukaan, riippumatta siitä, minkälainen asuntotarjonta juuri vähimmäiskertymälaskelman laatimishetkellä sattuu olemaan. Kansaneläkelaitos julkaisee verkkosivustollaan kohtuulliseksi katsottavat rajat myös muiden asumismenojen kuin vuokran osalta<sup>307</sup>.

#### 4.4.3 Asumissuojaosuuden tuotto

Hypoteettisessa maksuvaralaskelmassa tulot määräytyvät lähtökohtaisesti samoin perustein kuin tulot, jotka huomioidaan myös varsinaisessa maksuvaralaskelmassa. Tähän on olemassa kuitenkin poikkeuksia. Ensinnäkin poikkeuksen muodostaa asumissuojaosuuden tuotto. Vähimmäiskertymälaskelmaan se on laskettava ja velallisen tuloksi lisättävä, kun laskelmassa vertailuasuntona käytetään vuokra-asuntoa, ja kun asuntoon sisältyy velatonta arvoa, joka tulee asumissuojaosuuden muodossa osittain tai kokonaan velallisen hyväksi.<sup>308</sup>

Asumissuojaosuuden tuoton arvioimiseksi voidaan käyttää samoja perusteita kuin tarpeellisen pääomamäärän määrittämiseksi vuokra-asuntovaihtoehdossa on asumissuojaosuutta

---

<sup>307</sup> Ks. Kansaneläkelaitos 2025.

<sup>308</sup> HE 183/1992 vp, s. 68; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 274–275; Niemi – Lindfors 2017, s. 910; Niiranen 2022, s. 31. Niin ikään oikeuskäytännössä (KKO 1997:46) linjattu tukee tätä tulkintaa.

koskevassa luvussa demonstroitu.<sup>309</sup> Jos velallisen hyväksi tuleva asumissuojaosuus on 120 000 euroa ja nettotuotto kaksi prosenttia, talletuksen perusteella tälle määrälle asumissuojaosuuden tuotto lasketaan seuraavasti:  $120\,000\text{ €} \times 2\% / 12\text{ kk} = 200\text{ euroa}$  kuukaudessa, mikä tarkoittaa kyseisen määrän lisäämistä velallisen tuloksi vähimmäiskertymälaskelmaan.<sup>310</sup> Mikäli velallinen elää yhteistaloudessa, jossa puolisoiden tulot elatusvelvollisuuden perusteella esimerkiksi avioliittolain (234/1929) 46 §:n 1 momentin tai elatuslain 2 §:n nojalla määrittävät heidän menojaan jakautumista velkajärjestelyssä, asumissuojaosuuden tuoton lisääminen velallisen tuloihin voi vaikuttaa myös puolisojen yhteisten menojen jakautumiseen. Vaikutus kuitenkin vähentyy, mikäli puoliset omistavat asunnon yhdessä ja tuotto jakautuu kummankin osalle omistusosuuksien mukaan.<sup>311</sup>

#### 4.4.4 Asumistuki

Toinen poikkeus velallisen tulojen huomioon ottamiseksi vähimmäiskertymälaskelmassa suhteessa tosiasialliseen maksuvaralaskelmaan on velallisen mahdollisuus saada joko yleistä tai eläkkeensaajan asumistukea.<sup>312</sup> Asumistuen huomioon ottaminen velallisen tulona vähimmäiskertymää määritettäessä on herättänyt käytännössä erilaisia tulkintoja. *Koskelo ja Lehtimäki* toteavat nimenomaisesti, että vertailuasunnon menoja määritettäessä asumistuki on otettava huomioon siten kuin muutoinkin maksuohjelmaa velalliselle laadittaessa.<sup>313</sup> Kuten aikaisemmassa vaiheessa on todettu, *yleistä* asumistukea voi saada vain vuokra- tai asumisoikeusasuntoon, joten jos vertailuasuntona on omistusasunto eikä velallinen ole eläkeläinen, asumistukea koskevaa kysymystä ei vähimmäiskertymälaskelman yhteydessä ole tarpeen käsitellä. Jos velallinen on kuitenkin eläkeläinen (ja voi siten olla oikeutettu *eläkkeensaajan* asumistukeen) tai vertailuasuntona on vuokra- tai asumisoikeusasunto, asumistukea koskeva kysymys on merkityksellinen.<sup>314</sup>

Ratkaisuissa RHO 22.1.2025/15–16, S 23/350–351 katsottiin, ettei mahdollista asumistukea oteta huomioon vähimmäiskertymää koskevissa vertailulaskelmissa. Hovioikeus perusti

<sup>309</sup> Talletukseen perustuvan tuoton sijaan on mahdollista käyttää myös esimerkiksi vuokratuottoa. Niemi – Lindfors 2017, s. 910. Kokemukseni mukaan tämä on käytännössä epätavanomaista.

<sup>310</sup> Ks. myös Niemi-Kiesiläinen 1995, s. 309; Niemi – Lindfors 2017, s. 910; Niiranen 2022, s. 31.

<sup>311</sup> Niiranen 2022, s. 31. Olennaista merkitystä suhteellisiin osuuksiin tällä ei tosin välttämättä ole, mutta se riippuu ennen muuta määritettävän tuoton suuruudesta ym.

<sup>312</sup> Myös opiskelijalla voi olla oikeus opintotukilain (65/1994) 14 a §:n mukaiseen asumislisään, mutta tämä seikka on velkajärjestelyä silmällä pitäen vähäinen. Vuosina 2021–25 velkajärjestelyä haki yhteensä 22 948 henkilöä, joista opiskelijoita 597 henkilöä, eli n. 2,6 % kaikista hakijoista. Tilastokeskus 2025. Näistä omistusasunto oli oletettavasti vielä harvemmalla.

<sup>313</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 273. Samoin Niiranen 2022, s. 31.

<sup>314</sup> Ks. YATL 7 § ja EATL 5 §.

ratkaisun ensinnä siihen, että VJL 32.2 §:n 2 kohdan sanamuodon mukaan maksuvarakertymä vähimmäiskertymälaskelmassa määritetään vaihtoehtoisten asumiskustannusten mukaan, ja maksukykyasetuksen 1 §:n 3 momentin nojalla asumistuessa on sen sijaan kysymys tulosta. Lisäksi hovioikeus perusteli ratkaisua lain esitöissä todettuun, jonka mukaan velallisen maksuvaraa tällaisessa tilanteessa laskettaessa huomioon tulevat otetuksi asumiskustannukset vaihtoehtoisesta asumismuodosta, eli vuokra taikka käyttö- tai yhtiövastike.<sup>315</sup>

Hovioikeus on ratkaisussaan suurin lainauksin viitannut oikeuskirjallisuuteen, jossa on muun ohella todettu ”että valittaessa vertailukohdetta asumisvaihtoehdon osalta on kiinnitettävä huomiota samanlaisiin seikkoihin kuin yleensä arvioitaessa velkajärjestelyn yhteydessä velallisen hyväksyttäviä asumismenoja. – – Edullisuutta arvioitaessa on otettava huomioon paitsi suoranaiset asumismenot myös vaihtoehdon vaikutus muihin välttämättömiin elinkustannuksiin, kuten työmatkoihin.”<sup>316</sup> Hovioikeus on kuitenkin jättänyt huomiotta siteeraamansa teoksen samassa kohdassa tehdyn alaviittauksen, jossa todetaan nimenomaisesti, että ”[a]sumismenoja laskettaessa on otettava huomioon velalliselle mahdollisesti maksettava asumistuki vastaavaan tapaan kuin muutenkin laadittaessa viiden vuoden maksuohjelmaa tavallisille veloille.”<sup>317</sup>

Hovioikeus toteaa, että vähimmäiskertymälaskelmassa on ”otettava huomioon arvio vaihtoehtoisista asumismenoista ja vaihtoehdon mahdollisesta vaikutuksesta muihin välttämättömiin elinkustannuksiin”, ja että VJL 32.2 §:n 2 kohdan sanamuoto sekä ”edellä esitöistä selostettu” huomioiden mahdollista asumistukea ei huomioida vaihtoehtoisia asumiskustannuksia koskevaa vertailulaskelmaa tehtäessä. Ratkaisu on siis perustettu niin lain sanamuodosta kuin lain esitöissä tai esitöistä selostetusta (eli oikeuskirjallisuudesta) tehtyyn tulkintaan. Vaikka oikeuskirjallisuus sallittuna oikeuslähteenä ei lainkäyttäjää sidokaan, hovioikeus kuitenkin viittaa siihen ratkaisunsa perusteluna, ja näin ollen asumistuen huomioon ottamista koskevan alaviitteen täydellinen huomiotta jättäminen vaikuttaa erikoiselta, kun samaan aikaan muutoin samaa oikeuskirjallisuuden kohtaa suorasti siteerataan. Vielä erikoisemmalta tämä näyttää, kun huomioidaan, että esittelijän mietinnössä alaviitteessä todettu on ilmaistu. Esittelijän mietinnön – jonka yksi hovioikeudenneuvoksista myös hyväksyi – mukaan asumistuki olisi tullut huomioida asumiskustannuksissa.

---

<sup>315</sup> HE 183/1992 vp, s. 68.

<sup>316</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 273.

<sup>317</sup> Ibid.

Sen lisäksi, että hovioikeuden enemmistö jätti siteeraamansa oikeuskirjallisuuden kohdan alaviitteen huomiotta, se tulkitsi vähimmäiskertymän määrään vaikuttavia asumiskustannuksia varsin ahtaasti. Kuten hovioikeus ratkaisussaan toteaa, lain esitöissä vaihtoehtoisen asunnon asumiskustannuksista on nimenomaisesti mainittu vain vuokra taikka käyttö- tai yhtiövastike. Jos lainsäätäjällä olisi tarkoittanut tällä sitä, että minkäänlaisia muita asumismenoja kuin vuokra taikka käyttö- tai yhtiövastike ei otettaisi huomioon, minkälaiset asumiskustannukset huomioitaisiin esimerkiksi omistusasunnossa, johon ei kohdistu sanatarkasti käyttö- tai yhtiövastikkeita (kuten omakotitalo)?

Jälleen on tarpeellista muistuttaa siitä jo todetusta vähimmäiskertymälaskelman perimmäisestä tavoitteesta, jonka mukaan sen tarkoituksena on määrittää tavallisille veloille maksettava määrä siinä tapauksessa, että asunto myytäisiin ja velallinen muuttaisi vaihtoehtoiseen asumismuotoon. On selvää, että tällaisessa tilanteessa vaihtoehtoisen asunnon menot koostuisivat mahdollisen vuokran tai vastikkeen lisäksi muunkinlaisista säännöllisistä ja välttämättömistä asumiskustannuksista, kuten sähköstä, vedestä ja kotivakuutuksesta.<sup>318</sup>

Todetuista asumismenoista velalliselle lopulta aiheutuviin kustannuksiin vaikuttavat kuitenkin myös etuudet, joita maksetaan *asumiskustannusten kattamiseksi*. Vaikka asumistuki onkin maksukykyasetuksen nojalla katsottava tuloksi, ei VJL 32.2 §:n 2 kohdan sanamuoto edellyttäen tulkittavan velallisen asumiskustannuksia sellaiseksi määreeksi, joka on täysin staattinen ja riippumaton siitä, vähentävätkö jotkin etuudet niiden tosiasiallista määrää. Jos siis velallinen saa asumistukea, velallisen tuloista maksettavaksi lopulta määräytyvät asumiskustannukset koostuvat varsinaisista asumiseen liittyvien kustannusten ja niiden kattamiseksi maksettavien avustusten ja etuuksien erotuksesta.

Hovioikeus toteaa myös, että vaihtoehtoisten asumiskustannusten ohessa vaihtoehtoisen asunnon mahdolliset vaikutukset velallisen välttämättömiin elinkustannuksiin tulee huomioida. Jos asumistuen ei voitaisi katsoa vähentävän velallisen asumismenoja, on sen joka tapauksessa katsottava vaikuttavan velallisen välttämättömiin elinkustannuksiin siten, että asumistuen myötä velalliselle jää enemmän varoja niiden kattamiseksi. Lopputuloksen

---

<sup>318</sup> Lain esitöiden (HE 183/1992 vp, s. 43) ja maksukykyasetuksen 3 §:n mukaan asumismenoja ovat vuokran ja vastikkeiden lisäksi muutkin asumiseen liittyvät menot. Ei liene perusteltua tulkita velallisen elinkustannuksiin kytkeytyviä asumismenoja vähimmäiskertymälaskelman vaihtoehtoisessa asumismuodossa niukemmin kuin yleensäkin velallisen asumismenoja määritettäessä.

kannalta ei lopulta ole merkitystä, kummalla tavalla se laskelmassa huomioidaan.<sup>319</sup> Työmatkakulutkaan eivät ole kustannus, joka lain sanamuodon mukaisesti olisi ”velallisen asumiskustannus”, eikä asia ilmene lain esitöistäkään, mutta siitä huolimatta sen on katsottu vaikuttavan vertailuasunnon edullisuusharkintaan niin oikeuskäytännössä kuin oikeuskirjallisuudessakin.<sup>320</sup> Vertailuksi vielä todettakoon, että oikeusapulain (257/2002) mukaisia oikeudellisia palveluita varten oikeusapua hakevan käyttövaroja määritettäessä oikeusavusta annetun valtioneuvoston asetuksen (oikeusapuasetus, 388/2002) 12 §:n mukaan hakijan asumismenoista vähennetään asumistuki.<sup>321</sup>

#### 4.4.5 Asumismuodosta riippuvat tulot

Kolmas velallisen tuloihin kohdistuva poikkeus vähimmäiskertymälaskelmassa ovat tulot, jotka riippuvat velallisen olemassa olevasta omistusasunnosta. Jos velallisella on esimerkiksi sellainen omistusasunto, joka mahdollistaa asuintilojen osittaisen vuokraamisen ja siten lisätulojen hankkimisen, tällaiset tulot jäisivät todennäköisesti pois, jos asunto myytäisi.<sup>322</sup> Kysymys voi olla myös tilanteesta, jossa velallisen omistusasunto mahdollistaa sellaisen elinkeinon harjoittamisen tai muun tulojen hankkimista palvelevan toiminnan (esimerkiksi tukiperhe), jollaiset eivät olisi mahdollisia vaihtoehtoisessa asumismuodossa.

Vaikka edellä todetun kaltaisesta toiminnasta muodostuvat tulot luonnollisesti otetaan huomioon velallisen tosiasiallista maksuvaraa määritettäessä, ei niitä ole perusteltua lukea velallisen tuloksi vähimmäiskertymälaskelmaan, jonka tarkoituksena on selvittää tavallisille veloille maksettava määrä, jos asunnosta luovutaan. Samaan aikaan on otettava huomioon, että jos tällaisia tuloja ei oteta huomioon, sillä voi olla vaikutus velallisen muihin laskelmassa huomioitaviin tuloihin. Asunnosta riippuvien tulojen lakatessa velallinen saattaisikin niiden sijaan olla oikeutettu työttömyysetuuteen<sup>323</sup> (ja oikeus asumistukeenkin voisi tällöin

---

<sup>319</sup> Jos velallinen asuu yhteistaloudessa toisen täysi-ikäisen kanssa, asumistuki jaetaan kuitenkin vakiintuneesti heidän tuloikseen pääluvun mukaan, ks. myös EATL 16 § ja YATL 24.1 §.

<sup>320</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 273; HelHO 27.2.1996/1126, S 95/1444–1445, jolta osin ks. luku 4.4.6.

<sup>321</sup> Kuriositeettina mainittakoon, että oikeusapuasetuksen 2.1 ja 14.2 §:n mukaan myös velkajärjestelylakiin perustuvat maksuohjelmasuoritukset huomioidaan oikeusapua koskevassa käyttövaralaskelmassa menoina, edellyttäen että maksuohjelmaa on noudatettu.

<sup>322</sup> Niiranen 2022, s. 31.

<sup>323</sup> Yleistuki korvaa peruspäivärahan ja työmarkkinatuen 1.5.2026 lukien, josta lukien työttömälle työnhakijalle voidaan maksaa joko työttömyysturvalain (1290/2002) mukaista ansiopäivärahaa tai yleistukilain (48/2026) mukaista yleistukea.

muodostua). Lisäksi muutoksella voi olla vaikutus velallisen tulosta maksettavan veron ja muiden tuloista tehtävien vähennysten määrään.

#### 4.4.6 Työmatkat

Tuloihin kohdistuvien vaikutusten lisäksi omistusasunnosta luopumisella on vaikutuksia sellaisiin menoihin, jotka eivät liity asumiskustannuksiin. Tällaisia vaikutuksia voi aiheutua esimerkiksi velallisen työmatkakustannuksiin. Voi näet olla, että velallisella on olemassa olevasta asunnostaan pitempi tai lyhyempi matka työhönsä kuin hänellä vaihtoehtoisessa asumismuodossa olisi. Työmatkan pituudella on merkitystä työmatkoista velalliselle aiheutuviin kustannuksiin, jotka myös huomioidaan velallisen välttämättöminä menoina maksuvaralaskelmassa MKA 4 §:n 2 momentin mukaisesti. *Koskelo ja Lehtimäki* toteavat tältä osin nimenomaisesti, että vertailuasunnon edullisuutta arvioitaessa on huomioitava sen vaikutus muun muassa työmatkoihin.<sup>324</sup> Työmatkakustannusten vähentyminen tai lisääntyminen voi TVL 93 §:n mukaisten asunnon ja työpaikan välisten matkakustannusten verovähennyskelpoisuuden vuoksi vaikuttaa velallisen tuloihin kohdistuvan veron määrään.<sup>325</sup>

Työmatkakustannusten osalta on kiinnitettävä huomiota siihen, että PL 9 §:n mukaisen liikkumisvapauden nojalla jokaisella on oikeus valita asuinpaikkansa. Näin ollen lienee syytä suhtautua pidättyvästi siihen, että velallisella katsottaisiin olevan velvollisuus vaihtaa asuinkuntaansa velkajärjestelyn yhteydessä annettavin määräyksin. Jos sen sijaan saman paikkakunnan sisällä vaihtoehtoisen asunnon hankkiminen lähempää työpaikkaa voisi olla mahdollista, mainitussa oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä todetun perusteella ei voitane pitää kohtuuttomana, että velallisella olisi siihen maksukykyään parantaakseen velvollisuus, kuten VJL 7 §:n 2 momentin mukaisesta myötävaikutusvelvollisuudestakin seuraa. Asiassa on jälleen tosin merkitystä muillakin seikoilla, kuten lasten hoitopaikkojen ja koulujen sijainnilla<sup>326</sup>. Lisäksi on huomattava, että vähimmäiskertymälaskelmassa vaihtoehtoiset asumismenot ja sen liitännäisseuraukset ovat hypoteettisia, eikä velallista todellisuudessa

---

<sup>324</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 273. Tämä on todettu myös oikeuskäytännössä, HelHO 27.2.1996/1126, S 95/1444–1445: Vähimmäiskertymälaskelmassa velallisen elinkustannuksiin oli lisätty työmatkakulu, ”vaikka asuminen tulisi vertailulaskelmassa järjestää edullisimman saatavilla olevan vaihtoehdon mukaan. Vertailuasunnon edullisuutta arvioitaessa on otettava huomioon paitsi vuokran määrä myös liikenneyhteydet perheenjäsenten työpaikkoihin.” Vähimmäiskertymälaskelman ei katsottu vastaavan lain vaatimusta edullisimmasta asumisvaihtoehdosta. Samoin Niiranen 2022, s. 32.

<sup>325</sup> Niiranen 2022, s. 32.

<sup>326</sup> Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 273.

velvoiteta vaihtamaan asuinpaikkaansa. Kuitenkin mahdollisimman lähelle todellista vastaavaa tilannetta on pyrittävä.

#### 4.4.7 Päätulolähde, muut menot ja muut vakuusvelat

Vähimmäiskertymälaskelmassa on todettujen lisäksi luonnollisesti huomioitava sellaiset velallisen maksuvaraan lukeutuvat seikat, jotka ovat olemassa asumismuodosta riippumatta. Tällaisia ovat erityisesti velallisen asumismuodosta riippumattomat tulot, sekä hänen ja hänen perheenjäsentensä elinkustannukset, mukaan lukien tavanomaista suuremmat terveydenhoitomenot ja muut elinkustannusten lisäksi perustelluiksi katsottavat menot, kuten elatusmaksut ja varhaiskasvatusmaksut.<sup>327</sup> Nämä tulot ja menot ovat pääsääntöisesti samansuuruisia asumismuodosta riippumatta.

Tulee ottaa lukuun myös sellaisten vakuusvelkojen vakuusvelkaosuudet, jotka ovat olemassa omistusasunnosta riippumatta.<sup>328</sup> Yleisimmin kyseeseen tulee velallisen osamaksulla hankkima auto, joka on välttämätön työssäkäynnin, terveydentilan tai muun pakottavan syyn vuoksi.<sup>329</sup> Tällaista vakuusvelkaa koskevat velanhoitomenot vähentävät tavallisille veloille maksettavaa määrää sellaisenaan, koska niitä silmällä pitäen lainsäädäntöön ei ole luotu vähimmäiskertymälaskelman kaltaista kompensatiojärjestelmää.

Toisaalta tämä myös luo joustomahdollisuuksia maksuohjelman sisältöön, kun vähimmäiskertymälaskelmassa sanottuja velanhoitomenoja voidaan huomioida myös eri määrässä, kuin jollaisina velallinen niitä tosiasiallisesti maksaa. Sanottu menettely voi mahdollistaa velalliselle omaisuuden säilyttämisen myös siltä osin kuin sitä ei katsota kuuluvaksi hänen perusturvaansa, mutta samaan aikaan siitä ei koidu velkojille vahinkoa.<sup>330</sup> Omaisuuden säilyttäminen voi näin ollen johtaa niin velallisen kuin sekä vakuus- että tavallisten velkojen kannalta parempaan lopputulokseen kuin omaisuudesta luopuminen.<sup>331</sup>

---

<sup>327</sup> Ks. MKA 1–2, 4–6 §.

<sup>328</sup> Omistusasunnon vakuusvelkoja ei tietenkään huomioida, koska ne maksettaisiin asunnosta luovuttaessa.

<sup>329</sup> Ks. Uitto 2010, s. 154–159; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 187–189.

<sup>330</sup> Tällainen menettely on sinänsä mahdollinen myös maksuohjelmissa, joissa omistusasuntoa ei säilytetä, mutta kun omistusasunnon säilyessä maksuohjelman kesto joustaa kymmeneen vuoteen asti, tämän toteuttaminen on asunnon säilyttävässä maksuohjelmassa sujuvampaa kuin ohjelmassa, jossa omistusasuntoa ei säilytetä.

<sup>331</sup> Velallinen voi tällaisen järjestelyn avulla säilyttää esim. tavanomaista arvokkaamman autonsa, jos siitä luopuminen saattaisi johtaa tilanteeseen, jossa auton vaihtaminen edullisempaan osoittautuisi velkajärjestelyn aikana käytännössä vaikeaksi tai jopa mahdottomaksi. Ei ole velkojienkaan etu, jos velallisen työssäkäynti sen myötä estyy. Menettely voi olla perusteltu myös siksi, ettei omaisuuden realisointiin ole tarkoituksenmukaista ryhtyä realisoinnin itsensä vuoksi, jos velkojat eivät käytännössä joudu omaisuuden säilyessä

## 4.5 Vähimmäiskertymän muita vaikutuksia

### 4.5.1 Vähimmäiskertymälaskelman ajallinen kohdentuminen

Vähimmäiskertymälaskelma saa vaikutusta myös tilanteissa, jotka eivät *suoraan* liity tavallisille veloille maksettavan kertymän määräytymiseen. Tällaisia tilanteita voi tulla eteen esimerkiksi silloin, kun maksuohjelmaa VJL 44 §:n nojalla muutetaan, tai VJL 35 a §:n mukaisia lisäsuorituksia määritetään. Lisäksi vähimmäiskertymälaskelmalla on merkitystä suhteessa velkojen vanhentumissääntelyyn.

Todetuista syistä vähimmäiskertymälaskelma on ajoitettava tietyille ajanjaksolle. Selvintä on, jos ajanjakso alkamis- ja päättymisajankohtineen merkitään itse laskelmaan, eikä sitä tarvitse päätellä esimerkiksi maksuohjelman alkamisajankohdasta. Maksuohjelman alkamisen ajankohdasta ei laissa säädetä, mutta käytännössä alkaminen pyritään ajoittamaan sen vahvistamiskuukautta seuraavaan kuukauteen<sup>332</sup>. EU:n maksukyvyttömyysdirektiivin johdanto-osan 75 kappaleessa muun ohella todetaan, että omaisuuden rahaksimuuton ja takaisinmaksuohjelman yhdistävissä menettelyissä veloista vapautumiseen koskevan ajan (eli maksuohjelman keston) olisi alettava kulua *viimeistään* maksuohjelman vahvistamisesta tai ensimmäisestä maksuerästä, mutta se voisi alkaa aikaisemminkin.<sup>333</sup>

---

realisointivaihtoehtoa huonompaan asemaan. Lisäksi omaisuuden säilyttäminen voi olla perusteltua sen vaikean realisoitavuuden vuoksi, jolta osin ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 198.

<sup>332</sup> Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 250. Vrt. Niemi – Lindfors 2017, s. 904. Sekä *Koskelo ja Lehtimäki* että *Niemi ja Lindfors* toteavat, että maksuohjelma voi alkaa vahvistamista aikaisemminkin. Vrt. HelHO 2017:2. Lisäksi *Niemi ja Lindfors* toteavat, että ohjelma alkaisi pääsääntöisesti ohjelman vahvistamispäivänä, ja ettei myöhempi alkamisajankohta tulisi kyseeseen. Kumpaakaan näistä väitteistä kirjoittajan käytännön kokemus ei vastaa, vaan kokemuksen mukaan maksuohjelma alkaa *pääsääntöisesti* ohjelman vahvistamista myöhemmin tai *poikkeuksellisesti* ennen maksuohjelman vahvistamista, eli taannehtivasti. Käsittelijän oppaassa on todettu, että ”maksuohjelman ja lisäsuoritusten toimivuuden kannalta ohjelman tulisi alkaa kuukauden ensimmäisenä päivänä.” Laaturyöryhmä 2015, s. 27. Nimenomaan näiden syiden vuoksi maksuohjelman alkaminen sen vahvistamispäivänä ei palvelisi maksuohjelman käytännöllisyyttä, paitsi milloin vahvistamispäivä vain sattuu olemaan kuukauden ensimmäinen päivä. Maksuohjelman taannehtiva alkaminen voi kuitenkin olla perusteltua esim. siksi, ettei maksuohjelman laatija voi varmuudella ennakoita tuomioistuimen käsittelyaikataulua, eikä maksuohjelman laatiminen uudelleen vain tuomioistuinkäsittelyn viipymisen vuoksi ole prosessiekonomisesti perusteltua, varsinkaan ohjelman ollessa riidaton. Ongelmia taannehtivuudesta ei aiheutune ainakaan, jos asianomaiset ovat siihen suostuneet (VJL 38.1 §), eikä kyse ole erityisen pitkästä taannehtivuudesta, mikä voisi vaarantaa maksuohjelman toteutumisen. Em. ratkaisussa HelHO 2017:2 kysymys oli siitä, että velallinen vaati selvittäjän laatiman maksuohjelman alkamisajankohdan muuttamista aikaisemmaksi, joten kysymys ei ollut siitä, että maksuohjelman *laatija* olisi ehdottanut maksuohjelman alkavan taannehtivasti.

<sup>333</sup> Ks. HE 238/2021 vp, s. 56.

#### 4.5.2 Maksuohjelman muuttaminen

VJL 44 §:n 1 momentin mukaan maksuohjelmaa voidaan velallisen tai velkojan hakemuksesta muuttaa pykälän 1–4 kohdissa säännellyissä tilanteissa. Vähimmäiskertymää koskeva laskentajakso saa erityistä merkitystä silloin, kun maksuohjelmaa muutetaan 1 kohdan perusteella velallisen maksukyvyn heikentymisen vuoksi. Kun vähimmäiskertymä määritetään ennen maksuohjelman alkamista, ei siinä vaiheessa voida varmuudella tietää – kuten ei yleensäkään maksuohjelmaa laadittaessa – kaikkia velallisen maksukyvyssä ohjelman aikana tapahtuvia muutoksia, ei suuntaan eikä toiseen.

Vaikka maksuvara- ja siihen olennaisin osin perustuva vähimmäiskertymälaskelma tulee laatia ennakoiden maksuohjelman aikana niihin tulevat muutokset (kuten esimerkiksi elatusvelvollisuuden lakkaaminen tai eläköityminen)<sup>334</sup>, voidaan kumpikin laskelma laatia lopulta vain maksuohjelman laatimishetkellä käytettävissä olevin tiedoin. Tällöin on luonnollista, että tuloihin, menoihin tai muihin olosuhteisiin tulee pääsääntöisesti vuosia kestävä maksuohjelman aikana muutoksia. Mikä merkitys niille maksuohjelmassa annetaan, riippuu muutosten olennaisuudesta velallisen maksukyvyn kannalta.<sup>335</sup>

Kun velallisella on omistusasunto, hänen maksuvelvollisuutensa tavallisten velkojen osalta määräytyy tietylle ajanjaksolle määritetyn vähimmäiskertymälaskelman pohjalta. Jos velallisen maksukyky heikentyy kyseisen laskentajakson aikana, se olisi vaikuttanut vähimmäiskertymän määrään, jos muutos olisi ollut sitä laadittaessa tiedossa. Tällöin vähimmäiskertymän perusteella määräytyvää maksuvelvollisuutta voidaan alentaa.<sup>336</sup> Jos muutos tapahtuukin tuon laskentajakson jälkeen, maksuohjelmaa voidaan edelleen muuttaa<sup>337</sup>, mutta muutos ei enää olisi vaikuttanut vähimmäiskertymälaskelman sisältöön, eikä vähimmäiskertymän määrää sellaisen muutoksen vuoksi voida enää muuttaa.<sup>338</sup> Tällöin

<sup>334</sup> HE 183/1992 vp, s. 42–44, 70; HE 98/2002 vp, s. 6, 18.

<sup>335</sup> Ks. HE 98/2002 vp, s. 43–44; Uitto 2010, s. 238–240; Niemi – Lindfors 2017, s. 924–925.

<sup>336</sup> Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 425.

<sup>337</sup> VJL 61 §:n mukaan hakemusta maksuohjelman muuttamiseksi ei voida tehdä enää sen jälkeen, kun maksuohjelma on päättynyt. Käytännössä muutosta voidaan siis aina hakea maksuohjelman kestäessä. Nähdäkseni tässä tulee erottaa maksuohjelman kesto eri asemassa olevien velkojen osalta: Jos esim. maksuohjelma tavallisten velkojen osalta on päättynyt, mutta vakuusvelkojen osalta jatkuu, muutosta voitaneen hakea vain vakuusvelkoja koskevan maksuohjelman osalta.

<sup>338</sup> HE 83/2014 vp, s. 63; HE 98/2002 vp, s. 35; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 426. Em. viitataan maksukyvyn parantumisesta johtuvan lisäsuoritusvelvollisuuden ja vähimmäiskertymälaskelman suhteeseen, mutta joissa todettu soveltuu yhtä lailla maksukyvyn heikentymistä koskevaan tilanteeseen. Ratkaisun KKO 2002:49 perusteluissa tämä on julkilausuttu nimenomaisestikin: ”Kun vähimmäiskertymä on määritelty viiden vuoden laskennallisten suoritusten mukaan, siitä seuraa, että mitä myöhemmin muutos velallisen maksukyvyssä tai olosuhteissa tapahtuu, sitä pienempi merkitys muutoksella voisi olla kokonaislaskelmaan. Sama seuraa siitä

velallisen on maksukykyensä heikentymisestä huolimatta täytettävä vähimmäiskertymän mukainen maksuvelvollisuutensa. Maksuohjelmahan voi tavallisten velkojen osalta jatkaa viisikin vuotta sanotun laskentajakson jälkeen, ja vakuusvelkojen osalta vielä pitempään.

Sanottu menettely on looginen, mutta voi aiheuttaa ongelmia, jos velallisen maksukyky heikentyy niin merkittävästi, ettei hänellä ole realistisia mahdollisuuksia täyttää vähimmäiskertymälaskelman perusteella määräytyvää maksuvelvollisuuttaan maksuohjelmaa muuttamatta. Jos velallisella on asunnossaan tuossa vaiheessa vapaata arvoa, asunnon myymisen kautta vähimmäiskertymä saattaisi tulla maksetuksi (VJL 34.2 §). Tällöin velallinen joutuisi maksukykyensä heikentymisen huomioon ottamisen sijaan luopumaan asunnostaan vähimmäiskertymän maksamiseksi, mikä onkin VJL 33 §:n mukainen lähtökohta. Jos asunnossa ei sen sijaan vapaata arvoa ole, ei velallisella ole välttämättä minkäänlaisia mahdollisuuksia suoriutua maksamatta olevan vähimmäiskertymän maksamisesta, eikä asunnon rahaksimuutolla olisi käytännössä edes merkitystä tavallisten velkojen kannalta, kun koko asunnon arvo kohdentuisi vakuusveloille.

Kerrotussa tilanteessa vaihtoehdoksi jäisi maksuvelvollisuuden laiminlyöminen ja maksamatta olevan kertymän päätyminen lopulta (todennäköisesti) ulosottoperintään. Maksuohjelman raukeaminen maksukyvyyn heikentymisestä johtuvasta syystä ei kuitenkaan tulisi kyseeseen, sillä VJL 42 §:n 4 momentin 1 kohdan mukaan velkojan hakemuksesta maksuohjelma voidaan määrätä raukeamaan, jos velallinen on olennaisesti laiminlyönyt maksuvelvollisuutensa *ilman hyväksyttävää syytä*. Jos maksuvelvollisuuden laiminlyönti johtuu esimerkiksi sairastumisesta, ja siitä, ettei maksuohjelmaa ole voitu enää muuttaa, ei raukeamisen edellytykset tällaisen syyn ollessa käsillä täyty. Lain esitöiden mukaan raukeamisseuraamuksia ei voida määrätä, jos maksukyvyyn heikentyminen on syynä maksuvelvollisuuden laiminlyöntiin<sup>339</sup>.

#### 4.5.3 Lisäsuoritusvelvollisuus

Mitä edellä maksuohjelman muuttamisesta todetaan, koskee olennaisin osin myös velalliselle määräytyvää lisäsuoritusvelvollisuutta. Nimittäin myös tältä osin merkityksellinen on

---

edellytyksestä, että maksukyvyyn heikentymisen tulee olla pitkäaikainen. Jos muutos tapahtuu maksuohjelman kestänyttä viisi vuotta, vähimmäiskertymän uudelleen laskeminen velkajärjestelylain 32 §:ssä säädetyin tavoin ei ole edes mahdollista.” Myös Niiranen 2022, s. 51–52.

<sup>339</sup> HE 180/1996 vp, s. 45; HE 98/2002 vp, s. 7, 41. Velallinen voisi tosin itse hakea maksuohjelman raukeamaan ja sen jälkeen hakea velkajärjestelyä uudelleen, mutta tällöin olisi olemassa riski, ettei velkajärjestelyä – ainakaan pian – myönnetä uudelleen. Niiranen 2022, s. 52.

vähimmäiskertymän laskentajakso: Jos velallisen maksukyvyn parantuminen olisi ollut tiedossa maksuohjelmaa laadittaessa, se olisi vaikuttanut tavallisille veloille maksettavaan määrään vain siltä osin kuin se olisi ajoittunut vähimmäiskertymän laskentajaksolle. Sen jälkeenkin parantuva maksuvara on lisäsuoritusvelvollisuuden alaista, mutta ei enää lisää veloille maksettavaa määrää vaan vähentää jäljellä olevaa maksuvelvollisuutta.<sup>340</sup>

Edellä sanottu ei lain sanamuodosta käy ilmi, sillä VJL 35 a §:n 1 momentin mukaan velallisella on velvollisuus maksaa lisäsuorituksia velkojilleen *maksuohjelman aikana* saamistaan tuloista ja varoista. Laissa ei näin ollen puhuta mitään siitä, että lisäsuorituksia maksettaisiin vain siltä ajanjaksolta, jolle vähimmäiskertymälaskelma on laadittu. Kuten edellä on todettu, lisäsuoritusvelvollisuus ulottuuakin koko maksuohjelman kestoa koskevalle ajalle, eikä ainoastaan vähimmäiskertymälaskelmaa koskevalle ajanjaksolle. On tutustuttava lain esitöihin ja oikeuskirjallisuuteen sen havaitsemiseksi, että vähimmäiskertymälaskelmaa koskevan ajanjakson jälkeen tapahtuva maksukyvyn parantuminen ei kuitenkaan enää lisää veloille maksettavaa määrää, vaan ainoastaan nopeuttaa niiden maksuaikataulua.

Maksuvelvollisuuden kannalta on siis olennainen merkitys, muodostuvatko lisätulot maksuohjelman ensimmäisten viiden vuoden aikana vai vasta sen jälkeen.<sup>341</sup>

Jos velallisella on tavallisten velkojen ohessa vakuusvelkaa, vähimmäiskertymälaskelmaa koskevalla ajanjaksolla lisäsuoritukset on osoitettava vain tavallisille veloille, ja vasta sen jälkeen *myös* vakuusveloille. Tämä seuraa siitä, että koska vakuusvelka on maksettava velkajärjestelyssä joka tapauksessa kokonaan (VJL 25, 26, 29 §), ei lisäsuorituksia ole perusteltua jakaa vakuusvelkojen ja tavallisten velkojen kesken, kun se ei lisää kertymää vakuusveloille, vaan ainoastaan nopeuttaisi niiden maksunsaantia, vähentäen samasta syystä tavallisille veloille maksettavaa määrää. Vähimmäiskertymän laskentajakson jälkeen tavalliset ja vakuusvelat ovat tässä suhteessa samassa asemassa; lisäsuoritukset eivät enää lisää niille maksettavaa määrää vaan ainoastaan nopeuttavat maksunsaantia. Lisäsuoritukset tulisikin vähimmäiskertymän laskentajakson jälkeen jakaa sekä tavallisille että vakuusveloille. Toisaalta, jos vakuusvelkaa koskevaa maksuaikataulua suhteessa alkuperäiseen ei ole olennaisesti muutettu, lisäsuoritusten osoittaminen vakuusvelalle tavallisten velkojen ohessa

---

<sup>340</sup> HE 83/2014 vp, s. 63; HE 98/2002 vp, s. 35; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 425-427; Uitto 2009, s. 171–172; Niiranen 2022, s. 52–55.

<sup>341</sup> Ibid.

ei ole perusteltua, kun vakuusvelkoja voi tällöin päästä velkajärjestelyssä tavallisten velkojen ”kustannuksella” parempaan asemaan kuin missä se velkajärjestelyn ulkopuolella olisi.

#### 4.5.4 Velan vanhentuminen

Vähimmäiskertymälaskelman laskentajakso vaikuttaa myös suhteessa velkojen vanhentumista koskevaan sääntelyyn. Kuten edeltä on käynyt ilmi, velan lopullinen vanhentumisaika on pääsääntöisesti 15 tai 20 vuotta, ja velallisen säilyttäessä omistusasuntonsa maksuohjelman kesto voi tavallisten velkojen osalta olla enintään kymmenen vuotta. Täten ei ole tavatonta, että velka vanhentuu kymmenen vuoden maksuohjelman aikana. VJL 31.5 §:n mukaan *maksuohjelman aikana* vanhentuvan velan osuus velallisen maksuvarasta ja varoista on jaettava muille veloille vanhentumista seuraavasta kuukaudesta lukien.

VJL 31.5 §:n säätämiseen johtaneissa lain esitöissä todetaan, että tavallisia velkoja koskevan maksuohjelman pääsääntöistä kestoja pitempi kesto on mahdollista vähimmäiskertymän turvaamiseksi. Tämän vuoksi maksut voitaisi 31.4 §:n nojalla jaksottaa siten, ettei ohjelman aikana vanhentuvalle maksettava suoritus vähene.<sup>342</sup> Tällöin vähimmäiskertymää koskevan laskentajakson jälkeen mutta maksuohjelman aikana vanhentuvalle velalle määrättäisi vastaava suoritus kuin muillekin tavallisille veloille, eli maksuohjelman aikana vanhentuvan velan vanhentumista sille määräytyvässä *kertymässä* huomioon ottamatta.

Maksuohjelman aikana vanhentuva velka voikin näin hyötyä vanhentumisestaan, kun vanhentuminen muodostaa perusteen määrätä sille suoritus muita velkoja nopeammin. Ohjelman laatimista ja noudattamista tämä yksinkertaistaa, mutta velkojien tasapuolisen kohtelun osalta johtaa pääsäännöstä poikkeamiseen. Erityistä merkitystä tämä voi saada, jos vanhentuvan velan määrä on suuri. Menettely voi johtaa jopa siihen, että vanhentuva velka yksin saa suorituksia sen vanhentumiskuukauden loppuun asti, mikä voi kestää pitkäänkin.

---

<sup>342</sup> HE 178/2007, s. 21. Hallituksen esityksessä on todettu tällaisen menettelyn olevan enemmän teoreettinen, ja ettei käytännössä tilanne tulisi sovellettavaksi, kun on epätodennäköistä, että pitkäaikaisessa perinnässä ollut velallinen olisi kyennyt hankkimaan tai säilyttämään omistusasunnon. Kokemukseni mukaan tällainen tilanne on kyllä harvinainen, muttei lainkaan olematon. Siten sen luonnehtimista lähinnä teoreettiseksi voidaan käytännön kokemuksen valossa kritisoida. Perinnan jatkuessa pitkäaikaisestikin omistusasunto on voinut säilyä esim. siksi, että siihen on kohdistunut siinä määrin panttivelkaa, ettei sen ulosmittaus olisi hyödyttänyt ulosmittausvelkojia (UK 4:16 mukainen turhan ulosmittauksen kielto). Velallinen on kuitenkin saattanut olla kykenevä asunovelkojen hoitamiseen, esim. yhteisomistajan myötävaikutuksella. Lisäksi omistusasunto on UK 4:24 mukaan ulosmittausjärjestyksessä vasta viimeisellä sijalla. Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2022, s. 81–83.

## 5 Yhteenveto

### 5.1 Kohti toimivampaa sääntelyä

Olen edellä tuonut esiin voimassa olevan sääntelyn tulkinnanvaraisuuksia ja niitä koskevia tulkintasuosituksia sekä osoittanut myös lakiin sisältyviä epäjohtonmukaisuuksia. Nämä ovat koskeneet ennen muuta tavallisten velkojen vähimmäiskertymää koskevaa sääntelyä, mutta myös tavallisten velkojen keskinäistä asemaa, erityisesti niiden vanhentumissääntelystä johtuvaan erilaiseen kohteluun. Velkajärjestelylakia on sen voimaantulosta lähtien muutettu lukuisia kertoja ja aika ajoin laajoin uudistuksin. Velallisten ja velkojien yhdenvertaisen kohtelun ja lainsäädännön ennakoitavuuden kannalta alituiset lakimuutokset eivät ole toivottavia, mutta toisaalta muutoksia täytyy voida tehdä, kun olosuhteet tai lainsäädännössä olevat puutteet sitä edellyttävät.<sup>343</sup> Kun seuraavaksi velkajärjestelylainsäädäntöä tarkastellaan, sen yhteydessä olisi velkajärjestelykäytäntöjen yhdenmukaistamisen ja yksinkertaistamisen toteuttamiseksi suotavaa kiinnittää huomiota velallisen omistusasunnon säilyttämistä koskeviin elementteihin niin yhdenvertaisuusnäkökohtien kohentamiseksi, kuin myös lainsäädännön selventämiseksi. Tämän ohessa velkojen vanhentumissääntelyä velkojen tasapuolisemman kohtelun edistämiseksi voitaisi punnita uudelleen.

Oikeusministeriö on pannut vireille selvityksen yksityishenkilön velkajärjestelymenettelyn kehittämismahdollisuuksista, jonka on määrä valmistua 31.10.2026 mennessä. Sen tarkoituksena on arvioida velkajärjestelymenettelyn toimivuutta ja tarkoituksenmukaisuutta menettelyn kehittämiseksi.<sup>344</sup> Vaikka arvioinnissa erityinen huomio kiinnittyykin siihen, onko velkajärjestelymenettelyiden painopistettä mahdollista siirtää tuomioistuimista kevyempiin viranomaismenettelyihin, kuten ulosottoon ja/tai talous- ja velkaneuvontaan, kehittämistyön yhteydessä on oiva mahdollisuus tarkastella myös tässä tutkielmassa esiteltyihin seikkoihin liittyvää problematiikkaa niiden huomioon ottamiseksi ja lainsäädännön parantamiseksi tulevaisuuden sääntelyssä. Seuraavissa luvuissa esittelen päätelmiäni aiemmin esiin tuomiini, lainsäädännössä esiintyvien epäkohtien korjaamiseksi.

---

<sup>343</sup> Ks. esim. Linna LM 2011, s. 686–687.

<sup>344</sup> OM 2023.

## 5.2 Vähimmäiskertymälaskelma *de lege ferenda*

### 5.2.1 Hypoteettinen maksuvarakertymä

Olen edellä luvussa 4.3 selostanut voimassa olevan sääntelyn ongelmista liittyen VJL 32.2 §:n 2 kohdan säännökseen siitä, että vähimmäiskertymälaskelmaan sisältyvä maksuvarakertymä on määritettävä *aina* viiden vuoden mukaan, kun se aikaisemmin oli määritettävä *enintään* viiden vuoden mukaan. Oikeuskäytännössä (KKO 2019:19) on kerrotuin tavoin linjattu vähimmäiskertymän laskemisesta kolmen vuoden mukaan silloin, kun omistusasuntoa ei säilytetä, eikä asunnossa ole riittävästi velatonta arvoa vähimmäiskertymän maksamiseksi. Oikeuskäytännön linjauksesta huolimatta voimassa oleva laki on tältä osin edelleen räikeän ristiriitainen, eikä asiaa korjattu esimerkiksi silloin, kun korkeimman oikeuden linjauksen jälkeen lakiin 1.7.2022 lukien tehtiin melko mittaviakin muutoksia.<sup>345</sup>

Sikäli kuin kysymys on esteestä huolimatta velkajärjestelyn saaneiden velallisten eriarvoisesta kohtelusta sen mukaan, onko heillä omistusasunto vai ei, ei tulle oikeuskäytännössä ratkaistavaksikaan. VJL 32.2 §:n 2 kohdan yksiselitteisen sanamuodon vuoksi on ainakin vaikea kuvitella tilannetta, jossa velkoja saati velallinen vaatisi muutoksella vähimmäiskertymän laskemista viittä vuotta pidemmän ajanjakson perusteella, kun velkajärjestely on aloitettu esteestä huolimatta.

### 5.2.2 Laskentajakso ja omistusasunnosta luopuminen

VJL 30.4 §:n mukaan velallisen on maksettava vähimmäiskertymää vastaava määrä tavallisille velkojilleen, jos hänellä on omistusasunto. Mahdollisen ylijäämäärön ohessa vähimmäiskertymään luetaan kertymä, jonka viisi vuotta kestävä maksuohjelma tuottaisi tavallisille veloille, jos asunto myydään (VJL 32.2 §). Ohjelman kesto voi olla kolmea vuotta pitempi vain, jos omistusasunto säilytetään (enintään kymmenen vuotta, 30.4 §), tai jos velkajärjestely on aloitettu 10 a §:n nojalla esteestä huolimatta (viisi vuotta, 30.5 §).<sup>346</sup>

Jotta voimassa olevaan lakiin sisältyvä ristiriita 30 §:n 4 momentin ja 32 §:n 2 momentin 2 kohdan välillä voitaisi poistaa, se olisi nähdäkseni mahdollista toteuttaa ainakin kahdella

<sup>345</sup> Kirjoittaja itse asiassa ehdotti mm. tämän tarkastelua tuolloin lausuntopalautteena, ks. OM 2021b, s. 31–32.

<sup>346</sup> Lisäksi maksuohjelman kesto voidaan pidentää 30.6 §:n nojalla, eli jos velallisen on maksettava osuus selvittäjän saatavasta (enintään neljä tai kuusi kuukautta), sekä 31 a §:n nojalla, eli jos maksuohjelman kesto jatketään yksityisvelkojan saatavan hyväksi (enintään kaksi vuotta). Selvittäjän saatavan maksamiseksi sekä yksityisvelkojan saatavan hyväksi tehtävät pidennykset eivät ole riippuvaisia maksuohjelman lähtökohtaisesta kestosta, joten kyseisillä säännöksillä ei ole relevanssia arvioitaessa 30.4 ja 32.2 §:n 2 kohdan välistä ristiriitaa.

tavalla: a) palauttaen 32.2 §:n 2 kohtaan sana ”enintään”; tai b) lisäten 32 §:ään säännös, josta voisi johtua, että 2 momentin 2 kohdan mukainen kertymä laskettaisiin viiden vuoden sijasta kolmen vuoden mukaan, jos asunto muutetaan rahaksi eikä asunnon arvo yhdessä velallisen maksuvarasta kolmen vuoden maksuohjelmalla saatavan kertymän kanssa riitä vähimmäiskertymän maksamiseksi kokonaan. Yksi keino olisi muuttaa 30 §:n 4 momenttia siten, että maksuohjelman pitempi kesto olisi mahdollinen pelkästään sen perusteella, että velallisella on omistusasunto, eikä edellytyksenä olisi, että omistusasunto myös säilytetään. Tämä tapa ei olisi kuitenkaan mielekäs, koska velallisen omistusasunnosta johtuva maksuohjelman pääsääntöä pitempi kesto on luotu juuri velallisen intressin vuoksi omistusasunnon *säilyttämisen* turvaamiseksi.<sup>347</sup>

Yksinkertaisimmillaan korjausliike toteutuisi a-vaihtoehdon mukaan. Tämä muutos palauttaisi oikeustilan verrattain lyhyenä, 1.8.2010–31.12.2014 välisenä ajanjaksona vallinneeseen aikaan, jolloin maksuohjelman pääsääntöinen kesto oli nykyistä vastaavat kolme vuotta, ja jolloin myös vähimmäiskertymälaskelmaan sisältyvä maksuvarakertymä määritettiin sen ajanjakson perusteella, mikä maksuohjelman kesto olisi ilman omistusasuntoa ollut.<sup>348</sup> Kun lakia 1.1.2015 lukien muutettaessa katsottiin, että sanotulla ajanjaksolla voimassa ollut sääntely saattoi johtaa joissain tapauksissa velkojien kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen, tätä mahdollista kohtuuttomuutta voitaisi kompensoida muullakin tavalla kuin laskemalla vähimmäiskertymälaskelmaan sisältyvä maksuvara kategorisesti viiden vuoden mukaan.<sup>349</sup> Jos vähimmäiskertymälaskelmaan sisältyvä maksuvarakertymä määritettäisiin viiden vuoden sijaan sen ajanjakson perusteella, mikä maksuohjelman kesto ilman omistusasuntoa olisi (pääsääntöisesti kolme vuotta), ja velallisen asuntoon sisältyisi *merkittävää* vapaata arvoa, se voitaisi hyvittää velkojille myös velallisen hyväksi tulevan asumissuojaosuuden laskentaperiaatteita muuttaen, kun vertailuasuntona on vuokra-asunto.<sup>350</sup>

<sup>347</sup> Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 279. Ks. myös KKO 1995:33: ”Säännöksen tarkoituksena on mahdollistaa se, että velallinen voi säilyttää asuntonsa, vaikka hän ei pystyisi suorittamaan tavallisten velkojen vähimmäiskertymää viidessä vuodessa. Säännöstä ei ole tulkittava niin, että maksuohjelma voitaisiin määrätä viittä vuotta pidemmäksi, jotta velkojille kertyisi tuota vähimmäiskertymää suurempi määrä.” Päätöksen antamisajankohtana maksuohjelman pääsääntöinen kesto oli nykyisen kolmen vuoden sijaan viisi vuotta.

<sup>348</sup> Toisaalta vähimmäiskertymän laskeminen alle viiden vuoden mukaan oli lain sanamuodon mukaan mahdollista myös aina sen voimaantulosta lukien jo ennen sanottua ajanjaksoa, joten siihen peilaten voimassa olevan kaltainen sääntely on ollut olemassa lyhyemmän ajan.

<sup>349</sup> HE 83/2014 vp, s. 18, 30. Voidaan myös perustellusti kysyä, oliko aikanaan voimaan saatettu muutos kokonaisuutta arvioiden kohtuullinen ja tarpeellinen, jolta osin ks. edellä luku 4.3.2.

<sup>350</sup> Asiaa voisi lähestyä esim. velallisen asuinpaikkakunnalla vallitsevaan ja perhekokoon perustuvaa kohtuullista hintatasoa silmällä pitäen, samaan tapaan kuin vuokra-asumisen osalta perustoimeentulotukea ja asumistukea määritettäessä tehdään. Ks. edellä vertailuasunnon asumismenoja koskeva luku 4.4.2.

Jos velallisen omistusasunnossa on merkittävää velatonta arvoa ja vertailuasuntona on vuokra-asunto, velallisen hyväksi tulevasta asumissuojaosuudesta voitaisi jyvittää jokin kohtuullisena pidettävä määrä tavallisten velkojen maksamiseksi sen sijaan, että asumissuojaosuus jää nykyisin korkotasoin käytännössä aina velallisen hyväksi.<sup>351</sup> Kuten luvun 4.2.4 laskelmista ilmenee, voimassa oleva – kuten voimassa ollutkin – lainsäädäntö mahdollistaa jo nyt merkittävän velattoman arvon kohdentamisen tavallisten velkojen maksamiseen silloin, kun vertailuasuntona voidaan käyttää toista omistusasuntoa tai asumisoikeusasuntoa. Sen sijaan vuokra-asunto vertailuasuntona harvemmin johtaa ylijäämäärvon muodostumiseen.

Asiassa on havaittava sekin puoli, että erityisesti jos vertailuasuntona käytetään muuta kuin vuokra-asuntoa, kolmen vuoden sijaan viiden vuoden maksuvaran perusteella määritettävä vähimmäiskertymä voi johtaa tilanteeseen, jossa velallisen on käytettävä tavallisten velkojen maksamiseen samanaikaisesti sekä asunnon velatonta arvoa että maksettava viiden vuoden maksuvarakertymä, vaikka ohjelman lähtökohtainen kesto (ilman omistusasuntoa) olisi kolme vuotta. Tämä ei liene ollut lainsäätäjän tarkoitus, kun 1.1.2015 voimaan tullutta muutosta on perusteltu nimenomaan sillä, että viiden vuoden maksuvaran perusteella laskettava vähimmäiskertymä johtaa oikeudenmukaisempaan sekä velallisen ja velkojen etujen yhteensovittamisen kannalta tasapainoisempaan lopputulokseen.<sup>352</sup>

### 5.2.3 Yleinen este ja painavat syyt vähimmäiskertymälaskelmassa

Sen lisäksi, että vähimmäiskertymän laskentajakson pituus on voimassa olevassa laissa ongelmallinen tilanteissa, joissa velallinen luopuu asunnostaan, se on ongelmallinen myös velallisten yhdenvertaisen kohtelun ja lain tavoitteiden kanssa. Lain tavoitteenahan on yleiseen maksumoraaliin viitaten kohdella velallisia eri tavalla velkaantumiseen liittyvien taustasyiden perusteella.<sup>353</sup> Käytännössä erilainen kohtelu toteutuu lain mukaan silloin, kun velallisen velkajärjestelylle todetaan olevan velkaantumiseen liittyvän moitittavan menettelyn tai muun syyn vuoksi este, jolloin ohjelman kesto on kolmen vuoden sijaan viisi vuotta.

---

<sup>351</sup> Voimassa oleva sääntely perustuu yli kolmenkymmenen vuoden takaisten korkotasojen aikaan, mikä ei vastaa nykytasoa, joten voisi olla korkea aika tarkastella vähimmäiskertymän laskemisen perusteita kokonaisuutena.

<sup>352</sup> HE 83/2014 vp, s. 18, 30.

<sup>353</sup> Huomattakoon tosin, että 1.8.2010 voimaan tulleeseen muutokseen asti esteittä ja esteestä huolimatta velkajärjestelyn saaneet olivat maksuohjelman keston osalta lähtökohtaisesti samassa asemassa.

Asiaa ei laissa kuitenkaan noteerata mitenkään silloin, kun velallisella on omistusasunto. Tämänkin korjaamiseksi olisi olemassa ainakin kaksi vaihtoehtoa: a) palauttaen 32.2 §:n 2 kohtaan sana ”enintään”; tai b) lisäten 32 §:ään säännös, josta johtuisi, että kun velkajärjestely on aloitettu VJL 10 a §:n nojalla, hypoteettinen maksuvarakertymä lasketaan viiden vuoden sijaan seitsemän vuoden kertymän perusteella. Samassa yhteydessä omistusasunnon säilyttämisen mahdollistamiseksi saattaisi olla tarpeen muuttaa myös 30 §:n 4 momenttia siten, että maksuohjelman kesto voisi omistusasunnon säilyessä olla tällöin kymmentä vuotta enemmänkin, esimerkiksi 12 tai 14 vuotta.<sup>354</sup>

Kummassakin edellä sanotussa vaihtoehdossa esteestä huolimatta velkajärjestelyn saaneen, *asuntonsa omistavan* velallisen maksuvelvollisuus muodostuisi aidosti ankarammaksi kuin velallisen, joka on saanut velkajärjestelyn esteittä. Yhdenvertaisuusongelma tässä on juuri sen vuoksi, että esteestä huolimatta velkajärjestelyn saaneet velalliset ovat maksuvelvollisuutensa suhteen keskenään eri asemassa sen perusteella, onko velallisella omistusasunto vai ei. Lisäksi lainsäätäjän tavoite on menettänyt osittain merkityksensä, kun omistusasunnon säilyttävälle velalliselle ei useinkaan ole käytännössä mitään merkitystä, onko hänen velkaantumisensa taustalla todettu olleen esteperusteen muodostavia syitä vai ei.

### 5.3 Vanhentumissääntely velkajärjestelyssä *de lege ferenda*

Edellä luvussa 2.6 katsotusti nykyisenkaltainen vanhentumissääntely velkajärjestelyssä tavallisten velkojen kesken ei ole tasapuolinen eikä tarkoituksenmukainen. Tasapuolinen asema niiden kesken voitaisi saavuttaa saattamalla julkisoikeudelliset velat vastaavaan asemaan kuin mikä oikeustila on yksityisoikeudellisten velkojen osalta. Tällä saattaisi olla kuitenkin kielteinen kokonaisvaikutus, koska se monimutkaistaisi maksuohjelmia, mikä tekisi paitsi niiden laatimisesta etenkin niiden noudattamisesta ja seuraamisesta nykyistä vaikeampaa, minkä ei voitane katsoa olevan minkään osapuolen etu.

Käyttökelpoisempi ratkaisu voisi olla vanhentumismääräaikojen huomiotta jättäminen maksuohjelmissa ylipäätään. Tämä edistäisi tavallisten velkojen tasapuolista kohtelua, mutta samalla yksinkertaistaisi maksuohjelmia ja niistä johtuvia lisäsuorituslaskelmia, kun velkojen suhteelliset osuudet ja kertymät eivät muuttuisi maksuohjelmassa lopullisen vanhentumisen

---

<sup>354</sup> Olisi kuitenkin varottava asettamasta maksuohjelman enimmäiskestoja liian pitkäksi, sillä se heikentäisi velkajärjestelylain rehabilitaatiotavoitetta, kun veloista vapautuminen kestäisi nykyistä kauemmin. Ks. myös Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 31. Tämä asettaisi haasteita myös suhteessa vanhentumissääntelyyn, ellei myös niiltä osin olennaisia muutoksia tehtäisi, joilla viitataan tässä tutkielmassa esitettyihin muutosehdotuksiin.

seurauksena. Velan lopullinen vanhentuminen maksuohjelman aikana johtaa VJL 31.5 §:n sanamuodosta ilmenevin tavoin vanhentuvan velan jako-osuuden siirtymiseen muille veloille, joten velallisen kannalta esitelty oikeustilan muutos olisi relevantti vain ja juuri maksuohjelman yksinkertaistumisen myötä, kun velallisen maksuvelvollisuuden määrään se ei eräitä poikkeustilanteita lukuun ottamatta vaikuttaisi.<sup>355</sup> Vanhentumissääntelyn ulottamista velkajärjestelyyn on aikanaan perusteltu myös takaajan näkökulmasta.<sup>356</sup> Poikkeussäännöin voitaisi kuitenkin määrätä esimerkiksi siten, että jos velka päävelalliseen nähden ohjelman aikana vanhentuu, sen vaikutus ulottuisi myös velkajärjestelyssä olevaan velalliseen.

Asia on merkityksellinen myös huomioiden maksuohjelma ulosotto- ja siten velan lopullisen vanhentumisen perusteena<sup>357</sup>, kun ohjelmaan sisältyvien velkojen lopullinen vanhentuminen määräytyy UK 2:25.2 mukaan maksuohjelman (lainvoimaisen) vahvistamisajankohdan perusteella, eikä sen ajankohdan perusteella, jolloin velka maksuohjelmassa on maksettavaksi määrätty, toisin kuin on UK 2:25.2 mukainen pääsääntö.<sup>358</sup> Itse asiassa maksuohjelman vahvistaminen jopa pidentää lopullista vanhentumisaikaa sellaisten velkojen osalta, jotka eivät vanhennu maksuohjelman aikana.<sup>359</sup> Jos tällaiselle velalle on jo olemassa maksutuomio, maksuohjelma on velalle sen sijaan (tai oikeastaan sen oheen, koska jos ohjelma raukeaa, alkuperäiset ehdot astuvat VJL 42.6 §:n nojalla voimaan) tuleva uusi ulosottooperuste, joskin vain maksuohjelmassa määrätyn maksuvelvollisuuden osalta.<sup>360</sup> Samoin ei käy niiden velkojen osalta, jotka vanhentuvat maksuohjelman aikana.

---

<sup>355</sup> Ks. myös HE 178/2007 vp, s. 13. Eräillä poikkeustilanteilla viitataan tapauksiin, joissa niin huomattava velkamäärä vanhentuu ohjelman aikana, että sen lakkaamisen vuoksi muille veloille muodostuu täydet suoritukset ja ohjelman kesto voidaan sen vuoksi määrätä tavanomaista kestoä lyhyemmäksi. HE 178/2007 vp, s. 12, 21–22. Tällöin on syytä tosin harkita, onko velkajärjestely ylipäättään mielekäs, tai voidaan joutua harkitsemaan, onko velkajärjestelylle VJL 9 §:n mukaiset edellytykset tai estykö se VJL 9 a §:n mukaisen väliaikaisena pidettävän syyn vuoksi. HE 178/2007 vp, s. 22. Ks. myös Linna – Saarnilehto 2016, s. 303–304.

<sup>356</sup> HE 178/2007 vp, s. 12. Huomiota on kiinnitetty esim. takaajan takautumisoikeuteen.

<sup>357</sup> Maksuohjelma on ulosottooperuste, mitä ilmentää ennen muuta VJL 42 §:n 1–2 momentti. Ks. HE 180/1996 vp, s. 43–44; HE 187/2002 vp, s. 69; Linna – Leppänen – Kärki 2022, s. 175–176; Niemi – Lindfors 2017, s. 922; Uitto 2010, s. 243–245, 275 (av. 370); Uitto 2009, s. 179; Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 410. Myös muutettu maksuohjelma on ulosottooperuste. Koskelo – Lehtimäki 1997, s. 406. Sen sijaan lisäsuoritusten osalta maksuohjelma ei ole ulosottooperuste, vaan niitä varten on VJL 61 a §:n nojalla oltava oma maksutuomionsa. Ks. KKO 2025:34; Linna – Saarnilehto 2016, s. 164–165.

<sup>358</sup> Linna – Leppänen – Kärki 2022, s. 218–219; Lindfors 2017b, s. 472. Pantakoon merkille, että tämä koskee vain *lopullista* vanhentumista. Katkaistavissa oleva *yleinen* vanhentumisaika, joka on maksuohjelman ollessa kyseessä viisi vuotta, alkaa maksuohjelmassakin kulua suoritusvelvollisuuden alkamisesta siten kuin VanhL 13 ja 17.2 §:ssä säädetään. Ks. myös HE 187/2002 vp, s. 69, 92; Linna – Saarnilehto 2016, s. 162–164.

<sup>359</sup> VJL 31.5 §:han aktualisoituu vain silloin, jos velkajärjestelyn piiriin kuuluva velka vanhentuisi UK 2:27 tai VanhL 13 a §:n nojalla *maksuohjelman keston aikana*.

<sup>360</sup> Linna – Leppänen – Kärki 2022, s. 219 (av. 133), 226. Maksuohjelman vahvistamisesta alkanut, entisen vanhentumisaajan sijaan tullut uusi vanhentumisaika on nähty myös yhtenä perusteena sille, että velkoja hakee ennemmin ohjelman mukaisen kertymän täytäntöönpanoa kuin sen raukeamista. Uitto 2010, s. 244 (av. 334).

Tavallisten velkojen tasapuolisen kohtelun edistämiseksi olisi lainsäädännön keinoin ratkaistavissa myös, miten yksityisoikeudellisen ja julkisoikeudellisen saatavan esinekohtainen vanhentumattomuus tulisi ratkaista tilanteissa, joissa velka on aineellisesti vanhentunut ennen velkajärjestelyn alkamista, mutta velallisen varoista on saatavan perimiseksi vanhentumismääräajan kuluessa toimitettu ulosmittaus joko UK 2 luvun 24 §:n 3 momentin tai VeroTPL 21.2 §:n nojalla. Nämä tilanteet ovat olleet esillä myös käytännössä.

Ratkaisussa KKO 2014:88 katsottiin, ettei ennen velkajärjestelyn alkamista aineellisesti vanhentunutta saatavaa tullut lukea velkajärjestelyn piiriin, vaikka velallisen varoja oli ulosmitattu saatavan perimiseksi ennen velan vanhentumista. KKO linjasi, että ulosottokaaren määräaika koskeva poikkeussäännös koskee ulosottomenettelyä, eikä sitä ilman laista tai lain esitöistä saatavaa tukea voitu ulottaa koskemaan myös velkajärjestelyssä huomioitavia velkoja. Näin myös siksi, ettei *ennen* velkajärjestelyn alkamista vanhentuneista veloista ollut velkajärjestelylaissa säännöksiä, toisin kuin velkajärjestelyn *aikana* vanhentuvista veloista.

Sen sijaan ratkaisussa KKO 2019:30 päädyttiin päinvastaiseen ratkaisuun julkisoikeudellisen velan osalta. KKO katsoi, ettei ratkaisulle KKO 2014:88 voitu antaa tulkinnallista merkitystä, koska siinä oli ollut kyse yksityisoikeudellisesta, ulosottokaaren ja vanhentumislain mukaisen sääntelyn piiriin kuuluvasta asiasta, kun nyt oli kyse julkisoikeudellisesta velasta, jota koskeva vanhentumissääntely ei perustunut kumpaankaan mainittuun säädökseen vaan verotäytäntöönpanolakiin. KKO katsoi muun ohella myös, ettei julkisoikeudellisen velkojan esinekohtaista saatavaa tule arvioida velkajärjestelyssä eri tavoin kuin muita sen saatavia. KKO viittasi päätöksessä laajalti konkurssiasiaa koskeneeseen ratkaisuun KKO 2017:21.

Lainsäädännön keinoin olisi mahdollista luoda oikeustila, jossa yksityis- ja julkisoikeudelliset velat olisivat myös sanotussa tilanteessa samanlaisessa asemassa. Tässä yhteydessä ei ole mahdollista käsitellä enemmälti sitä, tulisiko oikeustilaa muuttaa siten, että myös yksityisoikeudellisella velkojalla on esinekohtainen maksunsaantioikeus velkajärjestelyssä velan aineellisesta vanhentumisesta huolimatta, vai siten, ettei julkisoikeudellisellakaan velkojalla tätä oikeutta ole. Olennaista on, että kaikki samassa asemassa olevat velkojaryhmät tulisivat velkajärjestelyssä tasapuolisesti kohdelluiksi.