

Miia Mannila

KIINTEISTÖN REALISOINTI – ULOSOTON MYYNNIN
KEHITTÄMINEN TYÖNTEON MUUTTUVASSA
TOIMINTAYMPÄRISTÖSSÄ

YAMK

Johtamisen ja palveluliiketoiminnan koulutusohjelma

Oikeudellinen suuntautumisvaihtoehto

2017

KIINTEISTÖN REALISOINTI - ULOSOTON MYYNNIN KEHITTÄMINEN TYÖNTEON MUUTTUVASSA TOIMINTAYMPÄRISTÖSSÄ

Mannila, Miia

Satakunnan ammattikorkeakoulu

Johtaminen ja palveluliiketoiminta, ylempi AMK-tutkinto

Marraskuu 2017

Ohjaaja: Saarikko, Simo

Sivumäärä: 123

Liitteitä: 2

Asiasanat: ulosotto, realisointi, kiinteistö, vapaa myynti, myyntiprosessi

Ulosotossa on meneillään monia kehityshankkeita osana rakenneuudistusta (URA). Työnteon toimintaympäristö on voimakkaasti muuttunut, järjestelmiä kehitetään ja digitalisoituminen valtaa alaa. Kiinteistöjen myynti toteutetaan nykyisin pääosin vapaan myynnin keinoin, hyvin yleisesti verkkoalustalla internetissä. Kehittämisessä tavoitellaan tehokasta, tasokasta, taloudellista, kansalaisten oikeusturvaa ja yhdenvertaisuutta edistävää toimintaa. Nämä ovat myös realisointiprosessin kehittämisen tavoitteita. Vuoden 2016 lakimuutokset sisälsivät myyntimenettelyn joustavoittamiseen pyrkiviä toimia. Myös palvelunäkökulma on yhä tärkeämpää valtion viranomaistoiminnassa.

Realisointeja tarkastellaan lyhyesti vuoden 2016 tilastotiedon valossa. Ulosottomyyntin tärkeät käsitteet selvitetään, samoin prosessin päävaiheet paitsi ulosoton toimijoiden myös hakijoiden näkökulmasta. Myyntitavan valintaa käsiteltäessä pohditaan suostumuskäytäntöjä sekä myynnin oikeusvaikutuksia. Juridisina erityiskysymyksinä opinnäytetyössä tuodaan esiin kiinteistöjen vaihtoehtoinen tarjoaminen sekä perus- ja ihmisoikeuksienkin peräänkuuluttama oikeusturva ja yhdenvertaisuus. Oikeuskirjallisuuden lisäksi teorian ohjenuorana on vahvasti ulosottokaaren viides luku.

Kehittämistä pohdittiin kolmesta näkökulmasta; hakijalähtöisesti palvelunäkökulmasta, prosessin ajanmukaistamisen ja yhtenäisten toimintamallien näkökulmasta. Hakijoiden toiveita ja virastokohtaisia eroja kartoitettiin sähköpostikyselyn avulla. Ulosotto on lainkäyttöviranomainen ja prosessi pakotäytäntöönpanoa. Palvelunäkökulman ja lainkäytön yhteensovittaminen ei ole mutkatonta. Voudit kertoivat teemahaastatteluissa kokemuksiaan ja visioitaan toivottavista lakimuutoksista myyntimenettelyn joustavoittamiseksi, yhdenvertaisuuden problematiikasta, vaihtoehtoisen tarjoamisen toteuttamisesta verkossa sekä muista kehittämisen painopisteistä.

Myyntiprosessin sähköinen toteutus ja sähköpostitse toteutettava asiakirjavaihto todettiin sekä hakijoiden että toimijoiden taholta tärkeimmäksi kehityskohteeksi. Hakijat odottavat ulosotolta sekä palveluorientoituneisuutta että nykyaikaista, valtakunnallisesti menettelyiltään yhtenäistä myyntiprosessia. Oikeudelliset ratkaisut vaativat aina kuitenkin tapauskohtaista harkintaa. Muun muassa vaihtoehtoisen tarjoamisen toteuttamista verkossa tulee kehittää tietoa jakamalla. Hyvien käytäntöjen ja osaamisen jakamisen tärkeys niin virastojen välillä kuin toimipaikkojen sisällä korostuu prosesseja kehitettäessä. Keskeinen seikka tasokkaan myynnin toteutuksessa on asianosaisten oikeusturvasta huolehtiminen ja puolueettomuus kaikkien osapuolten välillä.

SALE OF REAL ESTATE BY ENFORCEMENT AUTHORITY - DEVELOPING OF THE SALE IN THE CHANGING OPERATIONAL ENVIRONMENT OF WORK

Mannila, Miia

Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Management and Service Business, Master's Programme

November 2017

Supervisor: Saarikko, Simo

Number of pages: 123

Appendices: 2

Keywords: enforcement, realization, real estate, free sale, sale process

There are many development projects under way in the Enforcement Authority as part of the restructuring project URA. The operational environment of work has effectively changed, including the development of data systems and digitalization. The sale of real estate is at present mainly arranged by a free sale. A free sale on the internet is common. All development aims at achieving an effective, high-quality, economic operation which guarantees legal protection and equality for citizens. All these are the main objectives of developing the sale process of Enforcement Authority. Already the law reform in 2016 aimed to achieve a flexible sale process. Moreover, the authorities are increasingly required to focus on customer service orientation.

The realization sale is treated shortly in the light of recent statistics. The important concepts of the realization sale are explained, as well as the main phases of the process from the point of view of Enforcement Authority and applicants both. The choice of method of sale is treated in the thesis, including the questions of the consents of the parties and legal effects of the sale. Special situations handled in the thesis include the sale of real estate first together, and thereafter separately and legal protection and equality in accordance with basic rights and human rights. The material of the research consists of legal literature and law – especially the fifth chapter of the Enforcement Code.

The thesis aimed to develop the process from three viewpoints; customer service orientation, modernize and the consistent practices. Wishes of applicants and especially their perceptions about the differences between enforcement offices were researched by an email survey. Enforcement Authority is a judicial organ and the process is application of the law. Combining the customer service and the enforcement is complicated. Interviews with District Bailiffs showed up the development points in legislation, the flexible sale procedure, equality and the sale of real estate first together, and thereafter separately on the internet.

The electronic service of the process and exchange of documents by e-mail proved to be the main points of developing. The sale process is expected to be up-to-date and enforced with service orientation, also equal and uniform nationwide. Judicial rulings are however always based on case-specific consideration. The sale of real estate first together, and thereafter separately on the internet should be developed by sharing of information. The sharing of good practices is important within the offices, but also between offices. Equality and legal protection, together with neutrality between all parties, are significant in the high-quality sale process of Enforcement Authority.

SISÄLLYS

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | JOHDANTO..... | 7 |
| 1.1 | Realisointi ja työnteon toimintaympäristön muutokset | 7 |
| 1.2 | Työn tavoite, rajaus ja ongelmakysymykset | 8 |
| 1.3 | Teoriaperusta..... | 10 |
| 1.4 | Kirjallisuutta | 12 |
| 1.5 | Tutkimusmenetelmät ja aineiston hankinta | 13 |
| 1.6 | Lähestymistapa – oikeudellisen tutkimuksen luonne | 15 |
| 2 | REALISOINTI TILASTOJEN VALOSSA | 17 |
| 2.1 | Kiinteistöjen realisoinnit vuonna 2016 | 18 |
| 2.2 | Kiinteistöjen rauenneet realisoinnit vuonna 2016..... | 20 |
| 3 | REALISOINTIPROSESSI - KÄSITTEET JA TOIMIJAT | 23 |
| 3.1 | Myyntiprosessi hakijan näkökulmasta | 26 |
| 3.1.1 | Prosessi ja asiakirjat pääpiirteissään..... | 27 |
| 3.1.2 | Kuluennakkokäytännöt..... | 28 |
| 3.1.3 | Perusteet täytäntöönpanokuluista | 29 |
| 3.2 | Myynnin valmistelu | 30 |
| 3.3 | Asianosais selvittely..... | 31 |
| 3.3.1 | Kirjatut ja kirjaamattomat oikeudet..... | 32 |
| 3.3.2 | Asianosaiskeskustelu | 33 |
| 3.3.3 | Kirjallinen valvontamenettely | 34 |
| 3.3.4 | Asianosaisluettelo | 36 |
| 3.3.5 | Alin hyväksyttävä tarjous | 38 |
| 3.3.6 | Hakijan kielto-oikeus..... | 40 |
| 3.3.7 | Etuoikeusjärjestys – vaikutus myyntiin..... | 40 |
| 3.3.8 | Panttauksesta huomioitavaa..... | 42 |
| 3.3.9 | Hypoteekkituomion käsite..... | 43 |
| 3.4 | Myynti..... | 44 |
| 3.4.1 | Nettihuutokauppa | 45 |
| 3.4.2 | Myyntiesite ja informaatio kohteesta | 46 |
| 3.5 | Lopputoimet..... | 47 |
| 3.5.1 | Kauppakirja ja panttikirjojen luovutus | 47 |
| 3.5.2 | Ulosmittausten peruminen..... | 48 |
| 3.5.3 | Varojen kohdennus ja rahatilitus | 48 |
| 4 | MYYNTITAVAT JA MYYNTITAVAN VALINTA | 49 |

| | | |
|-----|---|-----------|
| 4.1 | Julkinen huutokauppa | 51 |
| 4.2 | Ulosottomiehen toteuttama vapaa virallismyynti | 52 |
| 4.3 | Vähimmäishintasäännös | 53 |
| 4.4 | Muu vapaa yksityismyynti | 54 |
| 4.5 | Suostumuksia edellyttävä myynti | 54 |
| | 4.5.1 Ulosottomiehen toimittama vapaa virallismyynti | 55 |
| | 4.5.2 Muu vapaa yksityismyynti | 56 |
| 4.6 | Myyntikustannukset, kauppahinta ja prosessin kesto | 56 |
| 4.7 | Vastuu kohteen virheestä | 58 |
| 5 | YHTEISOMISTUSTILANTEET JA VAIHTOEHTOINEN TARJOAMINEN .. | 58 |
| 5.1 | Yhteisomistusesineen realisointi..... | 59 |
| | 5.1.1 Osuuden myynti yhteisomistajalle | 60 |
| | 5.1.2 Yhteisomistuksen purku - koko kiinteistön myynti..... | 63 |
| | 5.1.3 Vastuun porrastaminen määräosaisen omistuksen tilanteissa | 64 |
| | 5.1.4 Oikeusturva – yhdenvertaisuus ja puolueettomuus | 67 |
| 5.2 | Kiinteistöjen vaihtoehtoinen tarjoaminen | 68 |
| | 5.2.1 Yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt..... | 69 |
| | 5.2.2 Kiinteistön myynti määräaloina | 70 |
| | 5.2.3 Tarkoituksenmukainen kokonaisuus | 71 |
| | 5.2.4 Erityiset oikeudet..... | 72 |
| | 5.2.5 Vaihtoehtoinen tarjoaminen verkkoalustalla..... | 73 |
| 6 | HAKIJOIDEN ODOTUKSIA – KYSELYTUTKIMUS | 74 |
| 6.1 | Prosessin kesto | 76 |
| 6.2 | Asianosaisselvittelyvaihe | 78 |
| 6.3 | Myynnistä informointi / verkkomyynti..... | 81 |
| 6.4 | Asiakirjojen selkeys | 85 |
| 6.5 | Sähköinen asiointi / sähköposti asiakirjavaihdossa | 87 |
| 6.6 | Kuluennakon periminen / täytäntöönpanokulut..... | 90 |
| 6.7 | Yhteydenpito virastoihin / kokonaiskuva prosessista | 92 |
| 7 | JURIDINEN POHDINTA – TEEMAHAASTATTELUT | 95 |
| 7.1 | Kuluennakko / tp-kulut rauenneissa myynneissä / rahatilitys..... | 95 |
| 7.2 | Myyntimenettelyn joustavoittaminen – toivottavia lakimuutoksia..... | 96 |
| 7.3 | Vaihtoehtoinen tarjoaminen verkossa..... | 99 |
| 7.4 | Kohteen esillepano / sosiaalinen media viranomaismyynnissä | 101 |
| 7.5 | Prosessin ajanmukaistaminen sähköistämisen avulla | 102 |
| 7.6 | Yhdenvertaisuus / yhtenäiset käytännöt..... | 104 |
| 7.7 | Prosessin kehittämisen suuntaviivoja | 106 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 8 | YHTEENVETO – REALISOINNIN KOKONAISVALTAINEN KEHITTÄMINEN..... | 107 |
| 8.1 | Palvelunäkökulma – hakijoiden odotukset | 107 |
| 8.2 | Prosessin ajanmukaistaminen | 111 |
| 8.2.1 | Toivottavat lakimuutokset prosessin joustavoittamiseksi | 112 |
| 8.2.2 | Vaihtoehdoisen tarjoamisen haasteet - verkkomyynti..... | 112 |
| 8.2.3 | Sähköiset palvelut realisoinnissa..... | 114 |
| 8.3 | Käytäntöjen yhtenäisyys – oikeusturvakysymykset | 115 |
| 8.4 | Opinnäytetyön vaikuttavuus ja jatkossa kehitettävää | 116 |
| 9 | LOPUKSI..... | 117 |
| | LÄHTEET..... | 120 |
| | LIITE 1. Haastatteluteemat | |
| | LIITE 2. Ulosoton hakijoille suunnattu kysely / Myyntiprosessi | |

1 JOHDANTO

1.1 Realisointi ja työnteon toimintaympäristön muutokset

Valtionhallinnossa on meneillään voimakas rakenneuudistushankkeiden konkretisointumisen, mikä pakottaa kehittämään paitsi julkisen puolen organisaatioita myös työtehtävien rakennetta sekä erityisesti toimintatapoja. Ulosotto kuuluu oikeusministeriön hallinnonalaan ja Valtakunnanvoudinvirasto on ulosoton toimintaa kehittävä keskuhallintoviranomainen, joka on käynnistänyt ulosottotoimen rakenneuudistushankkeen – URA-hanke – jättämällä toteuttamissuunnitelman siitä oikeusministeriölle vuoden 2014 lopussa. Oikeusministeriö on linjauksessaan vahvistanut, että uudistuksen on tarkoitus muuttaa organisaatorakenne yhden viraston malliksi, jossa ulosottolaitos jakaantuu viiteen eri alueeseen. Hankkeen tavoitteena on tehokas, tasokas ja taloudellinen, kansalaisten oikeusturvaa ja yhdenvertaisuutta edistävä ulosottojärjestelmä (OM 27/013/2016, 4). Näiden tavoitteiden tulee toteutua myös realisointimenettelyssä.

Realisointien määrä on kasvanut vuodesta 2007 lähtien. Vuonna 2016 toteutettiin noin 3014 realisointia sisältäen kiinteistöjen, asunto-osakkeiden sekä muun irtaimen omaisuuden myynnin. Kiinteistöjä myytiin 142 kpl julkisella huutokaupalla, vapaalla myynnillä jo 1297 kpl. Vapaasta myynnistä 749 myyntiä oli ulosottomiehen toimittamaa vapaata virallismyyntiä ja 548 muuta vapaata yksityismyyntiä. Julkisista huutokaupoista raukesi noin 20 prosenttia, kun taas ulosottomiehen toimittamasta vapaasta myynnistä noin 14 prosenttia. (HE 137/2015; Valtakunnanvoudinvirasto 2017:1, 28, 61-62.)

Työnteon toimintaympäristön nopean kehityksen ja organisaatorakenteen tulevan muutoksen kautta on syntynyt koko ulosottotoiminnan ja realisointiprosessin kehittämistarve. Ajatukset yhtenäisempien käytäntöjen tarpeellisuudesta tuntuvat luontevilta yhden viraston mallin kynnyksellä. Perus- ja ihmisoikeudet peräänkuuluttavat yhdenvertaisuutta kaikessa julkisessa toiminnassa ja käytäntöjen yhtenäisyys takaa sekä velallisen, yhteisomistajan ja ostajan että velkojienkin oikeusturvaa. Oikeusturvan käsite

perustuslaissa ja Euroopan ihmisoikeussopimuksessa tarkoittaa esimerkiksi oikeutta saada perusteltu päätös ja oikeutta muutoksenhakuun (Perustuslaki 731/1999, 2:21§; EIS SopS 85-86/1998, artikla 6). Kummatkin toteutuvat realisointiprosessissa. Opin- näytetyössä oikeusturva nähdään kuitenkin laajemmin käsitteenä, joka viittaa erityi- sesti yhdenvertaiseen kohteluun prosessin aikana.

1.6.2016 voimaan tullut ulosottokaaren uudistus sisälsi realisointiprosessia joustavoit- tavia säännöksiä, kuten tarpeettomasta riitautuksesta luopumisen, kirjallisen valvon- nan määräajan lyhentämisen, ulosottomiehen toimittaman vapaan myynnin vähim- mäishintavaatimuksen lieventämisen ja kolmannen myynnin mahdollisuuden (HE137/2015 vp). Myynnin tehostamispyrkimyksissä on huomioitava lain ja oikeus- turvan asettamat vaatimukset ja kehitystarpeet myös myynnin erityistapauksissa, ku- ten kohteiden vaihtoehtoisessa tarjoamisessa.

Työnteon toimintaympäristön raju muutos edellyttää toiminnan nykyaikaistamista ja kehittämistä paitsi summaarisempaan, myös verkkoympäristöä ja sähköisiä työmen- telmiä tehokkaammin hyödyntävään toimintaan. Digitalisointi on ”päivän sana”. Ulosottokaaren myyntitavaksi ensisijaisesti osoittama julkinen huutokauppa on yhä enemmän jäänyt taka-alalle. Yleisimmin myynti toteutetaan huutokaupat.com -verk- kosivustolla myös muita nettisivustoja markkinointiin hyödyntäen. Joutuisa, tehokas ja ajanmukainen myyntiprosessi takaa velallisen oikeusturvaa muun muassa alhaisem- pina täytäntöönpanokuluina. Palvelunäkökulmaa peräänkuulutetaan yhä enemmän myös viranomaistoimintaan.

1.2 Työn tavoite, rajaus ja ongelmakysymykset

Opinnäytetyön tarkoitus on tuoda esiin työn toimeksiantajalle, Valtakunnanvoudinvi- rastolle ulosoton realisointiprosessin keskeisimpiä kehityskohteita. Kehittämistä poh- ditaan kolmella tasolla, ensinnäkin hakijalähtöisesti palvelunäkökulmasta, toiseksi prosessin ajanmukaistamisen ja kolmanneksi yhtenäisten toimintamallien näkökul- masta (Kuvio 1). Tarkastelu rajataan kiinteistön realisointiprosessiin. Työn otsikossa myynnillä viitataan koko myyntiprosessiin. Ulosottokaaren mukaan hakijalla tarkoite-

taan sitä, joka on hakenut täytäntöönpanoa ja velkojalla maksuvelvoitteen täytäntöönpanossa sellaista hakijaa, jolla on oikeus saada maksu ulosmitatusta omaisuudesta (Ulosottokaari 705/2007, 1:3 §). Opinnäytetyössä käytetään termiä hakija, koska se on vakiintunut ulosoton toimijoiden parissa.

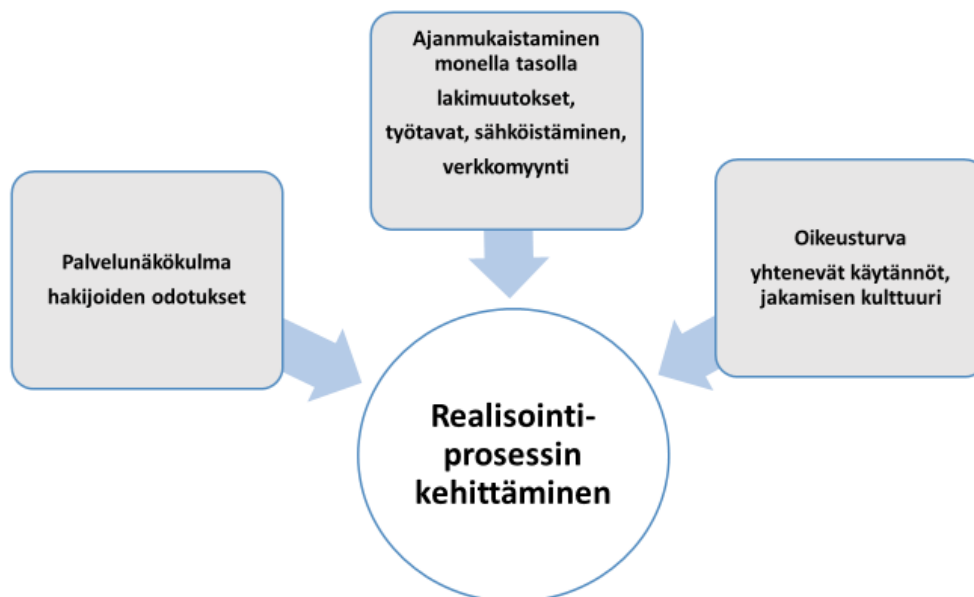
Kehittämisen perustaksi kartoitetaan työn toimeksiantajan toivomuksesta ulosoton hakijoiden odotuksia ja pohditaan hakijoiden tarpeita palvelunäkökulmasta. Onko palvelunäkökulman ja lainkäyttöviranomaisen pakkotäytäntöönpanon yhdistäminen mahdollista? Työtapojen ajanmukaistaminen on monella tasolla tärkeää ja keinoja kehittämiseen voidaan etsiä sekä hakijoiden että toimijoiden lähtökohdista.

Julkinen huutokauppa myyntimuotona on yhä harvinaisempi. Voitaisiinko myyntialustoja ja myynnin toteutustapoja kehittää palvelemaan vaihtoehtoisen tarjoamisen myyntitilanteita niin, että perinteisen vasarahuutokauppamenettelyn sijaan voitaisiin yhä useammin monimuotoisissakin myynnin erikoistilanteissa toteuttaa myynti verkkoympäristössä? Jo hallituksen esityksessä, joka aikanaan muodosti ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannen vaiheen, mainittiin tavoitteena vaihtoehtoisten myyntimuotojen kehittäminen julkiseen huutokauppaan nähden (He 13/2005, 1). Millaisia suoraviihkeitä menettelyjä laki sallii ja toisaalta, millaisia lakimuutoksia vielä vaadittaisiin, jotta myyntimenettely joustavoituisi ja sitä pystyttäisiin ajanmukaistamaan?

Työssä pohditaan myös joidenkin kiinteistön realisointiprosessiin liittyvien juridisten erityiskysymysten soveltamiskäytäntöjen epäyhtenäisyyttä sekä mahdollisuutta toimintamallien yhtenäistämiseen. Onko lain ja lainsäätäjän alkuperäinen tarkoitus korostaa lain soveltajan valinnanvapautta, harkintaa ja lain tulkintaa – onko yhtenäistämisajatus mahdollinen tai toisaalta edes tarpeellinen?

Työn tavoite voidaan kiteyttää kysymykseen; miten luoda valtakunnallisesti yhtenäisempi ja velallisen sekä velkojien oikeusturvaa takaava, menettelyllisesti joustavampi ja ajanmukainen sekä mahdollisesti palvelunäkökulman huomioiva realisointiprosessi. Pyrkimys on yhdistää substanssiperusteinen, oikeudellinen pohdinta palvelunäkökulmaan ja toimintakäytäntöjen tutkimiseen ja sitä kautta prosessin kehittämiseen. Yhteistyöstä ja tiedon jakamisesta on hyötyä prosessia ja myynnin erityistilanteita poh-

dittaessa. Keittämistyön ajatuksena on niin velkojien ja velallisen kuin organisaationkin etu. Aihevalinnassa on myös oma intressi; halu syventää realisointiin liittyvää juridiikan ja käytännön osaamista. Tulokset ja kehittämissuhteet on esitetty kehittämisteemoittain luvussa kahdeksan.



Kuvio 1. Kehittämistyön näkökulmia.

1.3 Teoriaperusta

Työn substanssiperusteinen teoriaosuus on suunnattu ulosoton toimintaa ymmärtävälle lukijalle. Tutkimusosuus keventää opinnäytetyökokonaisuutta. Aluksi realisointia tutkitaan lyhyesti tilastotiedon valossa, minkä jälkeen kuvataan itse prosessia, myyntitapoja ja lopulta joitain prosessiin liittyviä erityiskysymyksiä (Kuvio 2.)

Luvussa kaksi selvitetään vuoden 2016 myyntimääriä ja sitä, mikä on julkisen huutokaupan suhde vapaan myyntitavan määriin ja toisaalta, paljonko eri myyntitavoissa myyntejä raukeaa. Tilastojen valossa on tarkoitus kuvata myyntejä myös alueellisesti.

Tietoperustan luvussa kolme kuvataan realisointiprosessia, sen päävaiheiden sisältöä, kuten myynnin valmistelua, asianosaisselvittelyä, itse myyntiä ja myynnin lopputoimia. Asianosaisselvittelyvaiheessa oleellista on vaateiden, kuten kirjattujen ja kirja-

mattomien oikeuksien selvittäminen, asianosaiskeskustelun tai kirjallisen valvontamennettelyn valitseminen sekä asianosaisluettelon sisältö, johon liittyvät hakijan kielto-oikeuden ja alimman hyväksyttävän tarjouksen käsitteet sekä etuoikeusjärjestyksen selvittäminen. Myös hypoteekkituomion käsite sekä panttauksen perusasiat on tuotu esiin. Luvussa kuvataan prosessi paitsi ulosoton kannalta, luvun alussa empiiristä kyselytutkimusta pohjustamaan, erityisesti myös hakijoiden näkökulmasta.

Myyntitapoja käsittelevässä luvussa neljä selvitetään myyntitavan valintaan vaikuttavaa ulosottoaaren sääntelyä. Luvussa pyritään erittelemään myyntitapojen - julkinen huutokauppa, ulosottomiehen toteuttama vapaa virallismyynti, muu vapaa yksityismyynti (UK 5:1, 76-77 §) - lisäksi peruseriaatteet suostumuksia vaativasta myynnistä ja yleisesti niitä seikkoja, joita ulosottomiehen tulee ottaa huomioon eri myyntitapoja pohtiessaan. Myös ulosottoaaren mainitsema vähimmäishintasäädöksen (UK 5:23 §) sisältö on otettu esiin.

Kiinteistön realisointi on yksinkertaisimmillaan yhden velallisen, yksin omistaman, yhden kiinteistön myyntiä ilman kirjaamattomia tai kirjattuja oikeuksia. Harvoin käytännön elämässä myynti näyttää tällaisena. Tapaukset ovat monimuotoisia ja näitä erityistilanteita tuodaan esiin luvussa viisi. Siinä pohditaan kiinteistön myyntiä yhteisomistustilanteissa. Tarkoitus on tuoda esiin oikeusturvanäkökulma ja yhtenevien käytäntöjen tarve. Kiinteistöjen vaihtoehtoinen tarjoaminen muodostaa myynnin kannalta kokonaisuuden, joka asettaa haasteita erityisesti tehokkaalle ja suoraviivaiselle verkomyynnille.

| Oikeusturva ja yhtenäiset käytännöt | | | |
|---|---|--|--|
| <p>Realisointi tilastojen valossa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eri myyntimuotojen määrät ja suhde - Rauenneet myynnit suhteessa toteutuneisiin - Alueelliset erot <p>v. 2016</p> | <p>Realisointiprosessi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prosessi hakijan näkökulmasta - Prosessin vaiheet ja toimijat - Tärkeät käsitteet | <p>Myyntitavat ja myyntitavan valinta</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eri myyntimuodot - Suostumuksia edellyttävä myynti - Eri myyntimuotojen oikeudelliset vaikutukset | <p>Realisoinnin erityiskysymyksiä</p> <ul style="list-style-type: none"> - Yhteisomistusesineen realisointi/panttivelat => oikeusturvakysymykset - Kiinteistöjen vaihtoehdoisen tarjoamisen tilanteet => myyntialustan kehittäminen |
| Yhtenäisten käytäntöjen tarve => toiminnan kehittäminen tiedon jakamisen avulla | | | |

Kuvio 2. Työn teoriaperusta. Oikeusdogmatiikkaa – säädösten sisältöä ja tulkintaa.

1.4 Kirjallisuutta

Koska monet ulosmittausta ja myyntiä koskevat säännökset ovat ulosottokaarella vuoden 2006 ulosottolain osittaisuudistuksien mukaisia, ovat uudistuksien esityöt käytökelppoisia (Linna & Leppänen 2015, 322) ja työssä viitataan hallituksen esitykseen 13/2005 vp. Myös viimeisin lakiuudistus 1.6.2016 alkaen pyrki vahvasti joustavoittamaan realisointiprosessia ja myös näihin lain esitöihin (HE 137/2015) viitataan. Usein lainvalmistelussa toiminnan käytännön ydin löytyy hallituksen esitysten fasadiperustelujen takaa lausuntotiivistelmistä. Viimeisimmän lakiuudistuksen lausuntotiivistelmässä todetaan muun muassa, että avoin sähköinen huutokauppa on tulevaisuudessa ainoa myyntitapa, jolla tavoitetaan ulosottokaarella mainittu hyvä lopputulos (Lausuntotiivistelmä 2015:3, 18). Työssä viitataan myös joihinkin muihin tiivistelmän lausuntoihin, joissa tuodaan esiin realisointiprosessia tehostavia toimia.

Oikeuskirjallisuutta ulosoton myynnistä ovat kirjoittaneet muun muassa Tuula Linna, Tatu Leppänen, Heidi Lindfors, Risto Koulu ja Jarno Tepora ja sitä onkin käytetty säädösmateriaalia selkeyttämään. Lapin yliopistossa tehty maisterityö esittää, että virallismyynnin kyseessä ollessa ulosottoviraston tulisi ylläpitää omaa nettihuutokauppasivustoa, jossa tarjouksia voidaan esittää (Kemppainen 2015, 76). Voidaan pohtia,

löytäisivätkö sen myös ostajat. Myös Laurea-ammattikorkeakoulun realisoinnin kehittämiseen tähtävään opinnäytetyöhön viitataan. Vahva ohjenuora tietoperustassa, kuten myös koko ulosoton realisoinnin myyntiprosessissa on muiden lakien lisäksi ulosottokaaren luku viisi, sillä prosessi etenee vahvasti pykälien viitoittamana. Juridisesta painotuksesta huolimatta opinnäytetyössä ei ole tarkoitus esittää oikeustapausten kavalakadia, joskin joihinkin oikeustapauksiin viitataan.

Kansainvälisen tutkimuksen ja materiaalin käyttäminen kansallista täytäntöönpanoamme käsittelevässä työssä on haastavaa. Vaikka EU-tasolla pyritään tiettyssä mielessä ulosottolainsäädännön harmonisointiin, kansallisesti yhteensopivia ulosottojärjestelmiä ei ole. Suomessa ja Ruotsissa omaksuttu, täytäntöönpanon järjestäminen erillisen asiantuntijaviranomaisen toimesta, on varsin epätavallinen käytäntö eikä verrattavissa eurooppalaisiin, privatisoituneisiin järjestelmiin (Koulu & Lindfors 2009, 418). Näin opinnäytetyössä vain jossain kohdin ohuesti viitataan kruununvoudin (kronofogdemyndighet) toimintaan ja naapurimaan sääntelyyn (Utsökningsbalk 1981/774). Euroopan ihmisoikeussopimukseen (EIS SopS 85-86/1998) viitataan oikeusturvakäsittelyä pohtiessa.

1.5 Tutkimusmenetelmät ja aineiston hankinta

Työn lähestymistapa on toki mietitty ennen tutkimusmenetelmien valintaa, mutta se esitetään luvussa 1.6 samalla oikeudellisen työn luonnetta pohtien. Tutkimusmenetelminä käytettiin sekä verkkokyselyä että teemahaastatteluja. Hakijoille osoitetulla verkkokyselyllä pyrittiin selvittämään niitä odotuksia ja toivomuksia, joita täytäntöönpanon hakijoilla ulosoton asiakkaina on. Kyselyn pohjalta mietittiin kihlakunnanvoutien kanssa mahdollisuuksia realisointiprosessin joustavoittamiseen ja kehittämiseen nykyajan muuttuvassa työnteon sähköisessä toimintaympäristössä lain sallimissa puitteissa. Raportointi on toteutettu niin, että kyselyyn vastanneiden ja haastateltavien kommentointi on luettavissa raportista.

Tutkimusosuus toteutettiin kaksivaiheisesti. Kesäkuussa vuonna 2017 oli avoinna toimeksiantajan, Valtakunnanvoudinviraston kanssa yhteistyössä lähetetty verkkokysely (Webropol) ulosoton suurimmille hakijoille (pankkien perintäosastot, Kela, Verottaja,

suurimmat perintätoimistot ja muut perintäalan ammattilaiset). Kyselyn rakenne pohjautui teoriaperustassa, luvussa kolme esitettyihin prosessin vaiheisiin. Kyselyn taustajatus oli palvelunäkökulma ja vallitsevan tilanteen kartoittaminen, hakijan kannalta prosessin kriittisten kohtien esiin tuominen ja mahdollisuus niiden kehittämiseen. Kysely oli luonteeltaan ehdottoman kvalitatiivinen ja tarkoitus oli saada tutkittavan prosessin kehittämistarpeista, käytännön toimien kannalta tarkkaa tietoa, jota kuitenkin aina tulee yleistettävyyden suhteen (Ojasalo, Moilanen ja Ritalahti 2009, 40, 121) sekä tässä työssä myös lainsäädännön viitekehyksen kannalta pohtia. Harvoin laadullisella työllä haetaan yleistettävyyttä. Kyselyllä tavoiteltiin myös tietoa siitä, kuinka paljon hakijoiden näkökulmasta eri virastojen käytännöt eroavat. Kysely kokonaisuudessaan on liitteessä kaksi ja tulokset on esitetty luvussa kuusi.

Laadullisessa tutkimuksessa tutkittavien valinta on tärkeää. Valinta tapahtui sekä kyselyssä että haastatteluissa harkinnanvaraisesti (teoreettinen otanta). Haastateltaviksi tulee valita henkilöitä, jotka tietävät tutkittavasta ilmiöstä eniten (Kananen 2014, 95, 97). Kiinteän omaisuuden myynti kuuluu kihlakunnanvoudin yksinomaiseen toimivaltaan (UK 1:9 §) ja näin olikin selvää, että haastateltaviksi valikoitui kihlakunnanvouteja eri ulosottopiireistä. Valtakunnanvoudinviraston intressi oli saada tietoa kokonaan, ei yhden viraston toimijoilta. Vouteja haastateltiin puolistrukturoidun eli teema-haastattelun avulla. Teemat muotoutuivat tietoperustassa selostettujen prosessin, myyntitapojen ja erityiskysymysten pohjalta sekä hakijoille suunnatun, verkkokyselystä tehtyjen havaintojen ohjaamina. Haastattelut toteutettiin kesän ja syksyn 2017 aikana. Haastattelu on joustava tutkimusmenetelmä ja teemahaastatteluilla on tapana muokkautua edetessään aiempien haastattelujen perusteella (Ojasalo ym. 2009, 41, 55). Näin kävi myös tässä tutkimuksessa ja keskustelut jalostuivat edetessään. Useimmat haastattelut nauhoitettiin, litteroitiin ja tulokset sekä dokumentoitiin että analysoitiin kehittämistuloksiksi. Muistiinpanot kirjoitettiin haastattelun aikana joidenkin haastateltavien osalta. Teemat on esitelty liitteessä yksi ja tulokset luvussa seitsemän.

Koko tutkimusaineisto purettiin teema-alueittain ja se esitetään yhteenvedona ja kehittämisteemoina luvussa kahdeksan. Teoriaosuus sisältää työelämän esimerkkitalanteita. Oikeudellinen ajattelu ja pohdinta yhdistyvät käytännön kehittämistyöhön ja prosessin tehostamistarpeiden esiin tuomiseen. Tutkimuksen jälkeen esiin nousivat ajatukset

palvelunäkökulman ja lainkäytön yhdistämisen vaikeudesta sekä yhtenevien käytäntöjen ongelmallisuudesta silloin, kun laki jättää tilanteissa tulkinnanvaraa.

1.6 Lähestymistapa – oikeudellisen tutkimuksen luonne

Työn teoriaosuudessa on lainopillinen ote ja siinä käytetään oikeusdogmatiikan tutkimusmenetelmää, joka onkin oikeustieteellisen tutkimuksen ydinalue. Teoriaperustassa systematisoidaan ja pohditaan, mitä laki prosessista ja menettelyistä sääntelee. Tarkoitus ei ole käytännön lainopin tasolla antaa tulkintasuosituksia lain soveltamiseen, vaan lähinnä pohtia teoreettisella lainopin tasolla käsitteiden ja periaatteiden kehittämistä (Ylhäinen 2004, 51). Husan mukaan lainopin metodit ovat aina erittäin lähellä laadullisia tutkimusmenetelmiä (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 25). Kolehmainen kirjoittaa kriittisesti, että joskus todetaan käytettävän lainopillista metodologiaa, mutta vastausta kuitenkin haetaan tutkimuskysymykseen tavalla, jota ei voi pitää lainoppina - tavanomaisia lainopillisia kysymyksiä ovat säännösten tulkintaa tai systematisointia koskevat kysymykset, joilla haetaan tietoa oikeusjärjestyksen sisällöstä. (Kolehmainen, 2015, 1, 5). Työn teoriaosuus taustoittaa prosessia laissa määriteltyjen käsitteiden, prosessin vaiheiden ja toimijoiden, myyntitapojen ja niiden edellytysten sekä juridisten erityiskysymysten osalta.

Empiirinen tutkimusmenetelmä usein kyseenalaistetaan oikeudellisessa tutkimuksessa, mutta myös sillä voidaan etsiä vastauksia lainopillisiin tutkimuskysymyksiin (Keinänen & Väättäinen 2016, 253). Lindforsin mukaan tutkimus voidaan luokitella oikeustieteelliseksi, jos tarkastelun kohteena ovat juridiset instituutiot, säännökset, oikeustieteen alaan kuuluvat ilmiöt sekä se, että ongelmiin pyritään etsimään ratkaisuja juridisin keinoin – tosin pitää ottaa huomioon myös se, että järjestelmien toimivuudelle ja kehittämisellekin voi olla esteenä ihmisten asenteet (Lindfors 2004, 80). Ainakin asenteet voivat vaikuttaa siihen, kuinka nopeasti kehitystyö tuottaa tuloksia. Prosessioikeus käsittää sekä riita- että rikosasioiden oikeudenkäynteihin liittyvät asiat, mutta myös siviiliprosessuaalisen, velkakohtaista menettelyä tarkoittavan erillistäytäntöönpanon, ulosoton (Linna 2012, 4, 9). Prosessioikeudellinen tutkimus yhdistetään perinteisesti lainopilliseen tutkimukseen. Tässä työssä se toteutetaan empiiristen tutkimusmenetelmien tukemana (Kuvio 3.)



Kuvio 3. Työn lähestymistavat, metodit ja rakenne

Kyselytutkimuksessa ei haeta vastauksia lainopin kysymyksiin, vaan käytännön realisointiprosessin palvelu- ja tehostamistarpeisiin tapaustutkimukselle ominaisella tavalla. Empiirisessä haastattelututkimuksessa taas tuodaan esiin sääntelyn sallimat, toiminnan harkinnanvaraiset, prosessin kannalta toimivat vaihtoehdot ja mahdollisuudet toteuttaa kokonaisprosessia tehokkaammin, tasokkaammin ja oikeusturvaa varmistavalla tavalla.

Historiallisen aikaulottuvuuden ymmärrystä usein tarvitaan, kun mietitään tarvetta kehittää lainsäädäntöä työnteon toimintaympäristön vaatimuksia vastaavaksi ja menetteilyjä helpottamaan. Jo ulosottokaaren osittaisuudistuksessa vuonna 2007 hallituksen esityöt mainitsevat kehittämisspyrkimyksiä, joita edelleen tavoitellaan. Esille nousee myös ulosottokaaren viimeisimmän, realisointiinkin liittyvän, 1.6.2016 voimaantulleen uudistuksen vaikutus nykyisiin käytäntöihin.

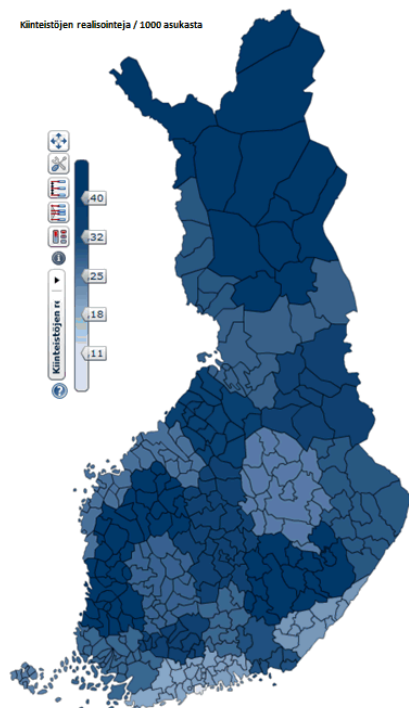
Rajanveto lähestymistapaa mietittäessä on haastavaa. Kehittämistyö täyttää vankasti myös tapaustutkimuksen tunnusmerkit. Tapaustutkimus tuottaa nykyajassa tapahtuvasta ilmiöstä, esimerkiksi prosessista, syvällistä tietoa sen todellisessa toimintaympäristössä (Ojasalo ym. 2014, 52). Työn tarkoitus on kerätä monimenetelmäisesti ja ilmiötä eri näkökulmista lähestyen - tilastot, lainsäädäntö ja juridiset haasteet, ulosoton hakijat ja palvelunäkökulma, toimintaympäristön muutokset, oikeusturva - realisointiprosessista uutta tietoa prosessin kehittämisen tueksi. Kananen kirjoittaa, että kaiken

tutkimisen pohjalla on aina käytännön elämän ilmiöistä ymmärryksen luova laadullinen tutkimus (Kananen 2014, 21). Turunen toisaalta toteaa, että oppialamäärittelyillä ei saisi olla itseisarvoista merkitystä (Turunen 2004, 70 – 71).

Tuntuukin siltä, että on vaikea miettiä oikeudellista tutkimusmenetelmää silloin, kun opinnäytetyön lähtökohdan tulee olla vahvasti ja konkreettisesti organisaation toimintaa tai prosessia kehittävä. Käytännön tason kehittämisvaatimus tuntuu siis antavan vähemmän sijaa teoreettiselle tutkimusmenetelmän pohtimiselle. ”Kirjoitetaan juridiikkaa” -teoksessa todetaan, että teoreettisen lainopin erottaminen käytäntöä palvelevasta oikeusteoriasta on, kuin yritettäisiin halkoa hiuksia (Husa ym. 2008, 19). Toisaalta nimenomaan käytännön toimia kehittämään pyrkivä työ vaatii empiirisen tarkastelun ja tutkimuksen tukemaan teorian oikeusdogmatiikan lähtökohdista esitettyjä lainkohtia ja niiden mukaisia menettelyjä. Näin vahvalle empiiriselle otteelle ja tutkimusmetodille tuskin tarvitsee ”etsiä oikeutusta” tai sen enempiä perusteluja.

2 REALISOINTI TILASTOJEN VALOSSA

Myyntiprosessiin liittyy erilaisia menettelytapoja ja myös tilastoinnissa saattaa virastoittain olla eroja. Joissain virastoissa on ollut tapana rinnastaa nettihuutokaupassa vapaan myynnin menettelyin toteutetut myynnit julkiseksi huutokaupaksi. Kartassa (Kuvio 4) kuvataan vuoden 2016 kiinteistöjen realisointien määrä tuhatta asukasta kohden. Kiinteistöjen realisointeja oli tuhatta asukasta kohden koko maassa keskimäärin 0,31 kappaletta minimimäärän ollessa 0,03 kappaletta Helsingissä ja maksimimäärän 0,47 kappaletta Etelä-Pohjanmaalla (Turpeinen sähköposti 17.8.2017). Tilastokartta on laadittu vuoden 2016 kuntajaon mukaan ja jokainen kunta on saanut arvokseen alueensa ulosottoviraston keskiarvon.

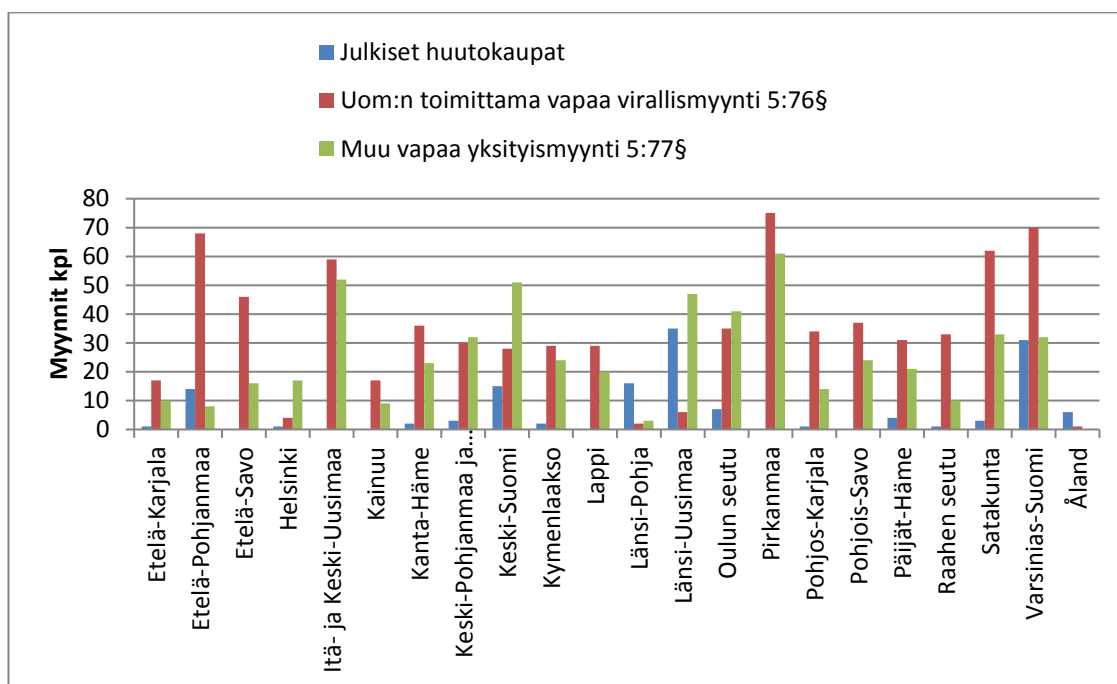


Kuvio 4. Ulosoton kiinteistöjen realisoinnit vuonna 2016/1000 asukasta (Turpeinen sähköposti 17.8.2017. Grafiikkatyökalu: Tilastokeskus, NComVA Statistics eXplorer version 4.4.)

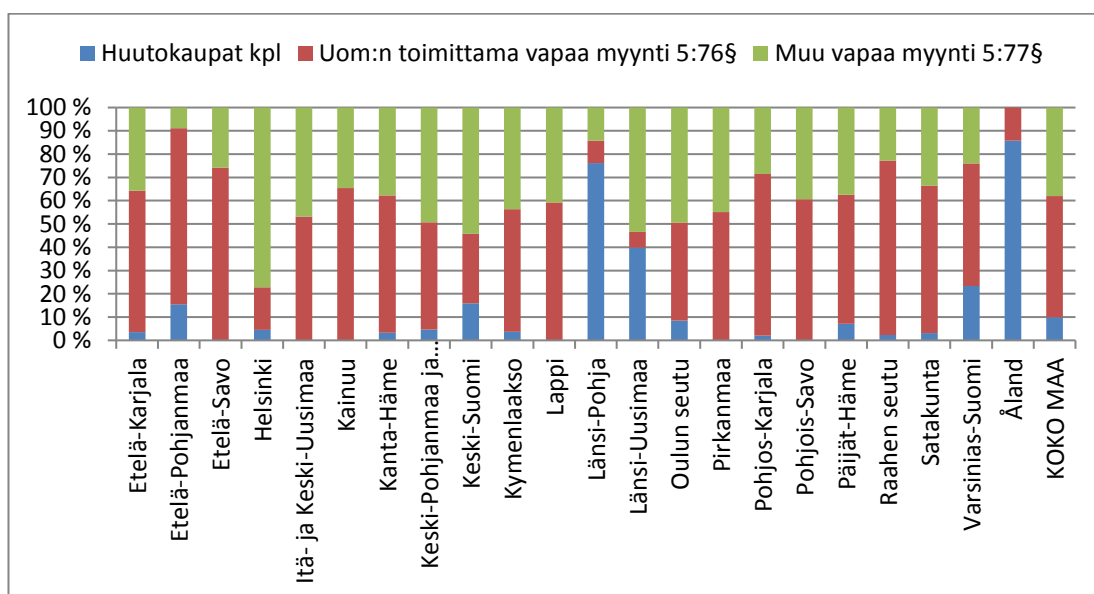
Muissa kaavioissa on esitetty ulosottoaaren osoittaman kolmen eri myyntitavan – julkisen huutokaupan, ulosottomiehen toimittaman vapaan virallismyynnin (UK 5:76 §) sekä muun vapaan yksityismyynnin (UK 5:77 §) toteutuneita myyntejä ja eri syistä rauenneita myyntimääriä virastoittain. Valtakunnanvoudinviraston ylitarkastaja Teemu Turpeisen mukaan on hyvä huomata, että tilastoissa on huomioitu nimenomaan kalenterivuoden aikana käsitellyiksi/päätökseen tulleet - toteutuneet tai eri syistä ei-toteutuneet - myynnit (Turpeinen henkilökohtainen tiedonanto 5.5.2017). Myyntiluvut on saatu Valtakunnanvoudinviraston julkaisusta 2017:1, jossa valotetaan ulosottoalituksen tilastotietoja vuodelta 2016.

2.1 Kiinteistöjen realisoinnit vuonna 2016

Kaaviot kuvaavat sekä toteutuneita myyntimääriä että eri myyntityyppien määrällistä suhdetta virastoittain (Kaavio 1-3). Omaisuutta realisoidaan myös ulosoton erikoisperinnässä. Näitä myyntejä ei ole kaavioissa huomioitu. Erikoisperinnässä toteutuneita myyntejä oli vuonna 2016 yhteensä 194 kappaletta (Valtakunnanvoudinvirasto 2017, 61).



Kaavio 1. Kiinteistön realisointien kappalemäärät virastoittain ja myyntityypeittäin.

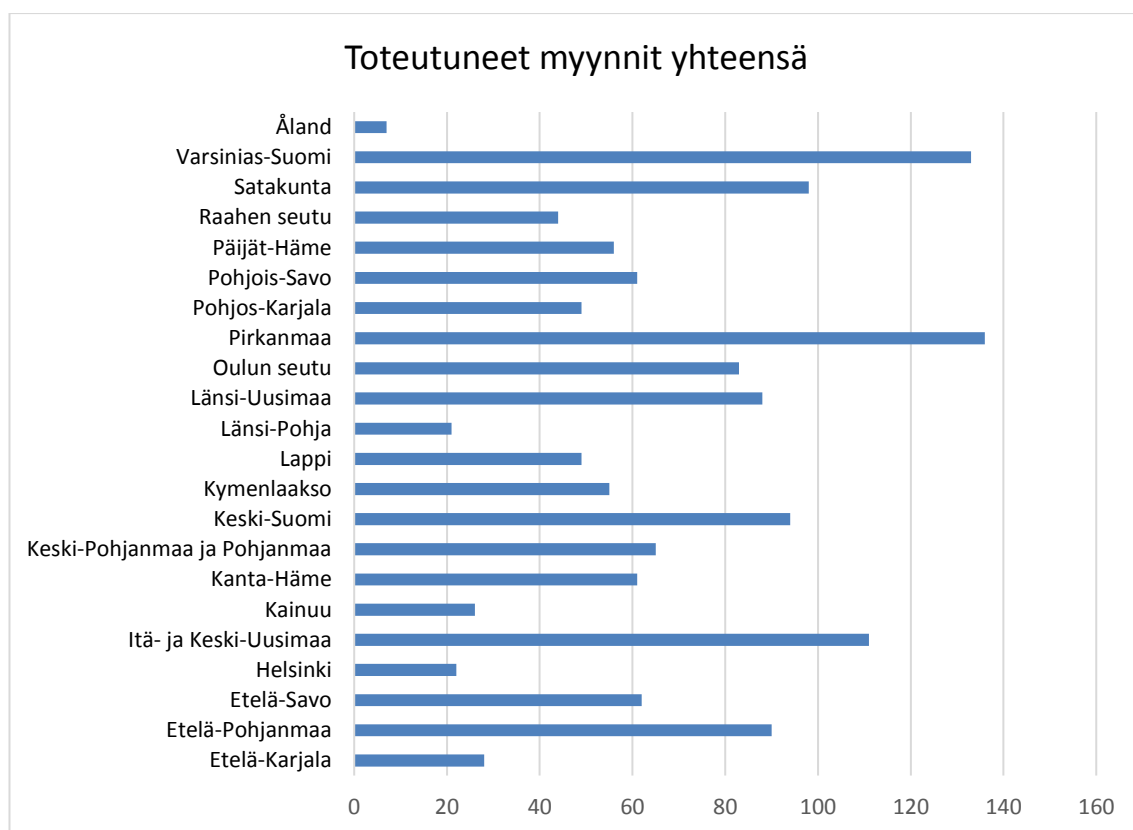


Kaavio 2. Kiinteistön realisoinnit virastoittain kuvaten eri myyntityyppien välistä suhdetta – prosentuaalista osuutta kokonaisuunnististä.

Kaavio 1 kuvaa eri myyntityypit virastoittain lukumäärinä. Kaaviossa 2 on esitetty eri myyntityyppien määrä suhteessa toisiinsa virastoittain. Länsi Pohjan sekä Ahvenanmaan ulosottovirastoissa julkisen huutokaupan suhteellinen osuus on muuta myyntiä suurempi - tosin Ahvenanmaalla myyntimäärät ylipäättään ovat pienet. Etelä-Savossa,

Itä- ja Keski-Uudellamaalla, Kainuussa, Lapissa, Pirkanmaalla sekä Pohjois-Savossa myynnit on toteutettu vuonna 2016 vapaalla myynnillä. Helsingissä vapaan yksityismyynnin osuus on huomattavan suuri.

Kaaviossa 3 on esitetty kaikki toteutuneet kiinteistöjen myynnit kappalemäärittäin ja virastoittain. Pirkanmaan ja Varsinais-Suomen alueella myyntimäärä on suurin. Itä- ja Keski-Uudenmaan, Satakunnan, Keski-Suomen ja Etelä-Pohjanmaan, Länsi-Uudenmaan ja Oulun seudun myynnit ylittävät 80 kappaleen rajan.



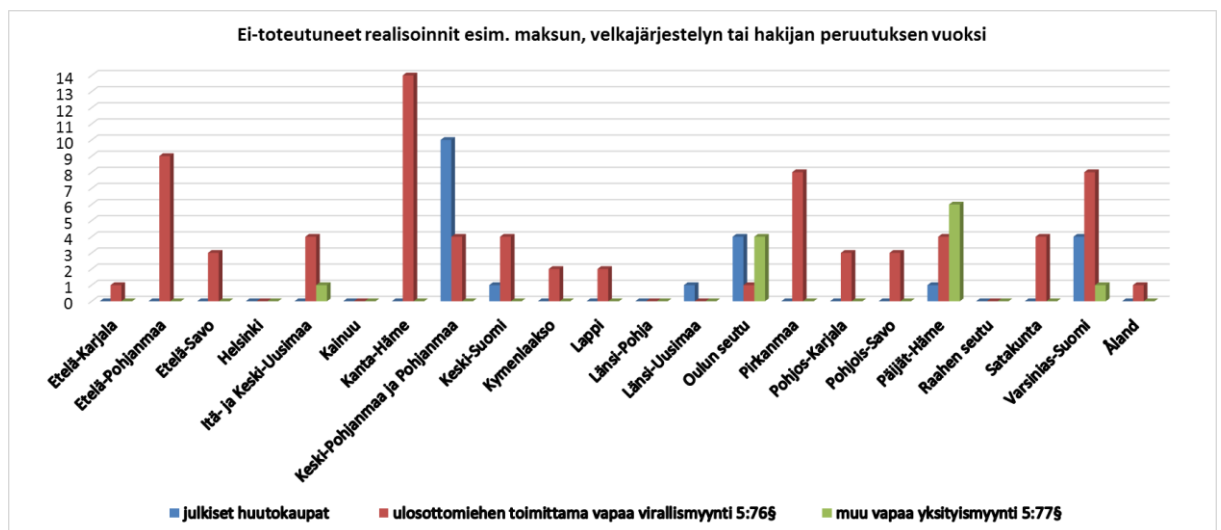
Kaavio 3. Kaikki myynnit myyntitavasta riippumatta kappalemäärittäin vuonna 2016.

2.2 Kiinteistöjen rauenneet realisoinnit vuonna 2016

Kiinteistön myynti voi raueta esimerkiksi maksamisen, velkajärjestelyn tai hakijan peruutuksen vuoksi. Toisaalta myynnin raukeamisesta voidaan puhua myös, jos omaisuutta ei myyntiyrityksistä huolimatta saada myydyksi. Näissä tilanteissa tulee ulosmittaus perua. Jos ostotarjousta ei ole voitu esimerkiksi liian alhaisen tarjouksen takia

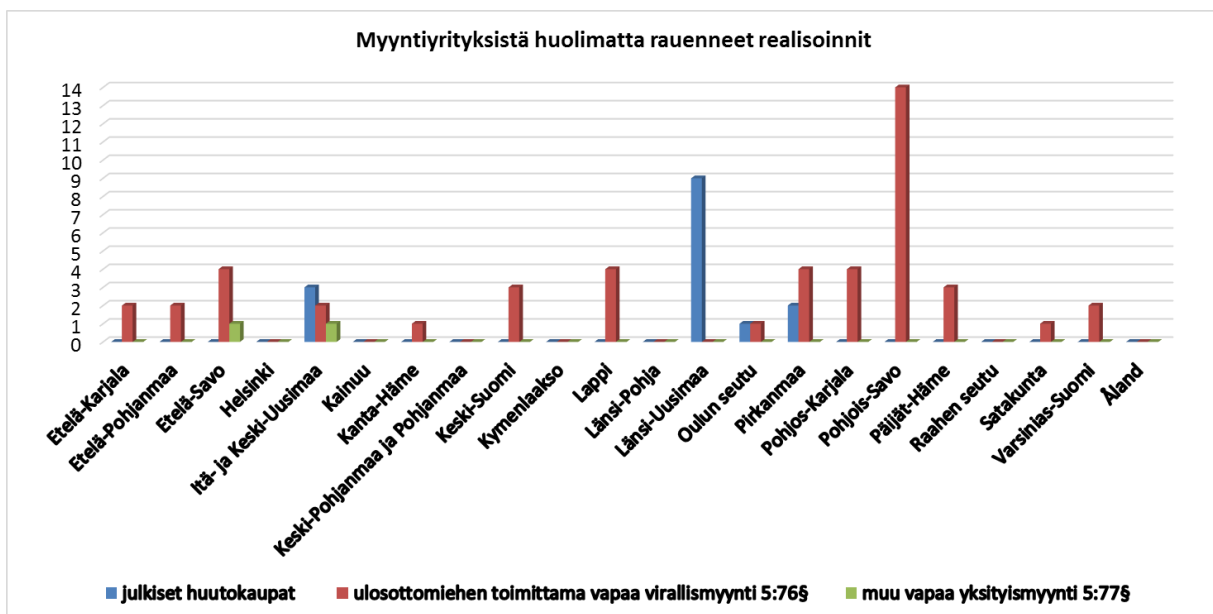
hyväksyä, on 1.6.2016 lakimuutoksen jälkeen voitu järjestää jopa kolmas myynti, jos hakija sitä ei ole nimenomaisesti kieltänyt (UK 5:56 §).

Kaavioissa 4. on esitetty virastoittain, kappalemäärittäin ja eri myyntityypeittäin ne myynnit, jotka eivät ole toteutuneet esimerkiksi maksamisen, velkajärjestelyn tai hakijan peruutuksen vuoksi. Koko maassa raukesi näistä syistä julkisia huutokauppoja 21 kappaletta, ulosottomiehen toimittamaa vapaata virallismyyntiä 75 kappaletta ja muuta vapaata yksityismyyntiä 12 kappaletta. (Valtakunnanvoudinvirasto 2017, 61-62.)



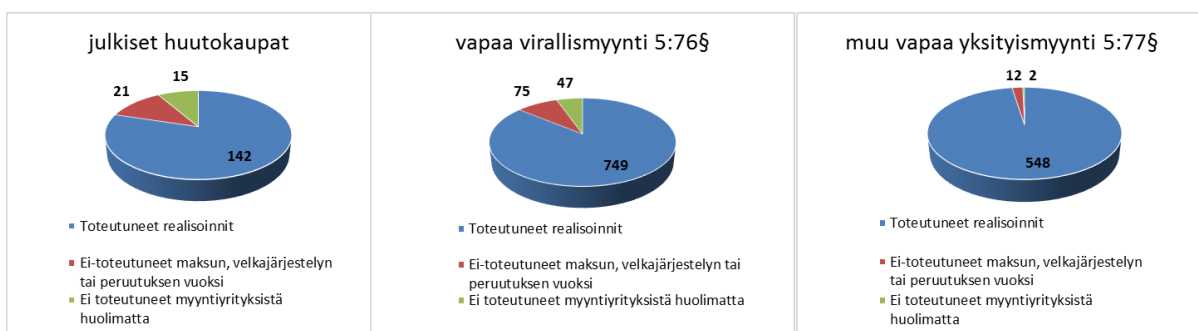
Kaavio 4. Ei-toteutuneiden myyntien kappalemäärät virastoittain ja myyntityypeittäin vuonna 2016.

Kaaviossa 5. kuvataan virastoittain niiden realisointien määrät, jotka eivät myyntiyrityksistä huolimatta toteutuneet vuonna 2016. Koko maassa myyntiyrityksistä huolimatta kariutui julkisia huutokauppoja 15 kappaletta, ulosottomiehen toimittamaa virallismyyntiä 47 kappaletta ja vapaata yksityismyyntiä ainoastaan kaksi kappaletta. (Valtakunnanvoudinvirasto 2017, 61-62.)



Kaavio 5. Myyntiyrityksistä huolimatta kariutuneet kiinteistön realisoinnit kappalemäärittäin ja myyntityypeittäin vuonna 2016.

Kokonaisuudessaan julkisia huutokauppoja toteutui tilastojen mukaan vuoden 2016 aikana 142 kappaletta, niistä raukesi muista syistä (esimerkiksi maksun, velkajärjestelyn tai hakijan peruutuksen vuoksi) 21 ja myyntiyrityksistä huolimatta 15 kappaletta. Ulosottomiehen toimittamaa vapaata myyntiä (UK 5:76 §) toteutui 749 kappaletta. Siitä muuten rauenneita myyntejä tilastoitiin 75 ja myyntiyrityksistä huolimatta 47 kappaletta. Vapaata yksityismyyntiä (UK 5:77 §) toteutui 548 kappaletta rauenneiden osuuden ollessa 12 kappaletta. Myyntiyrityksistä huolimatta kariutui näistä myynneistä tilastojen mukaan kaksi kappaletta (Kaavio 6.)



Kaavio 6. Kappalemäärittäin ja myyntityypeittäin toteutuneet ja eri syistä rauenneet myynnit.

Asianosaisten, ulosottomiehen valvonnassa toimittamaa muuta vapaata yksityismyyntiä raukeaa muita myyntimuotoja selvästi vähemmän, koska myyntimuodossa asianosaiset ovat aloitteellisia. Tilastot kuvannevat kohteiden erilaisuutta ja erilaisten myyntitapojen omaksumista, mutta erityisesti vapaan myynnin suurta osuutta valitsevana myyntimuotona. Myyntimuotojen eroja, edellytyksiä ja muun muassa oikeusvaikutuksia selvitetään tarkemmin luvussa neljä.

3 REALISOINTIPROSESSI - KÄSITTEET JA TOIMIJAT

Jos ulosmittauksen kohde ei ole rahaa, likvidiä tilirahaa tai esimerkiksi palkkaa tai eläkettä, pyritään velkojalle tilitettävä raha saamaan kohteesta tai sen arvosta. Ulosotokaaren sääntely ei tunne vaihtoehtoa, jossa kohde siirtyisi velkojan omaisuudeksi, vaan Suomen oikeusjärjestelmässä kohde muutetaan rahaksi myymällä ja silloin puhutaan realisaatiosta (Havansi 2009, 561). Pakkahuutokauppa terminä on vanhentunut. Julkinen huutokauppa (UK 5:1 §) sen sijaan on vielä nykyisin käytetty realisoinnin muoto, joskin yhä enemmän on siirrytty vuoden 2006 jälkeen edellytysten täytyessä vapaan myynnin (UK 5:76, 77 §) muotoihin. Havansin mukaan lakimuutoksen rationaaluuksien oli, että omaisuuden myyntimuodon tulee määräytyä mahdollisimman joustavasti sen mukaan, millainen myyntitapa kulloinkin juuri kyseisen omaisuuden osalta on paras ottaen huomioon tuoton, kustannukset ja prosessin aikajänteen (Havansi 2009, 577). Menettelyn kokonaisvaltaiseen joustavoittamiseen pyrkivät edelleen vuoden 2016 lakimuutokset.

Kiinteistön realisointiprosessi voi alkaa viran puolesta voutijohtoisesti ilman varsinaista realisointipyyntöä, jos saatavasta on olemassa ulosottooperuste eli velkoja on hakenut tuomioistuimelta suoritusuomion, jonka perusteella kiinteistö on ulosmitattu. Aiemmin kirjaamisviranomaiselle tehtiin ilmoitus ulosmittauksesta, nykyään merkintä siirtyy jo pääosin ulosoton järjestelmästä reaaliajassa rasiustodistukseen. Hyvin usein realisointi alkaa myyntiin liittyvällä hakemuksella ja varsin tavallista on, että hakijana ja samalla pantinhaltijana on pankki.

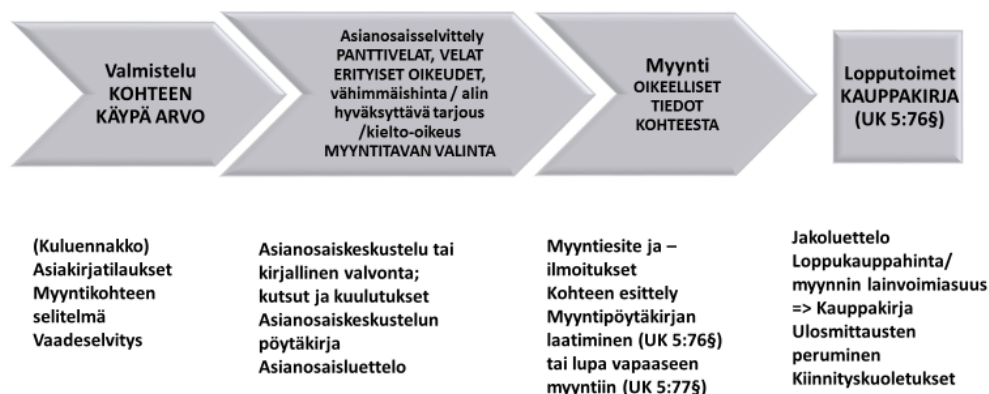
Ulosottoperusteena käräjäoikeuden hypoteekkituomio saa aikaan ulosmittausvaikutuksen heti, minkä jälkeen velkojan tulee hakea myyntiä kuuden kuukauden sisällä tuomiosta. Velkoja, jolla on myytävään kiinteistöön vakuusoikeus, pääsee prosessiin mukaan asianosaisena silloin, kun toinen velkoja on hankkinut ulosottoperusteen. (Linna & Leppänen 2015, 424). Prosessin hakija-asianosaisia ovat kaikki ne velkojat, joiden saatavasta tietty kiinteistö on ulosmitattu ja näin asianosaisryhmään prosessissa kuuluvat myös sellaiset ulosmittausvelkojat, joilla ei ole vakuusoikeutta kohteeseen. Etuoikeusjärjestyksessä nämä velkojat kuuluvat etuoikeudettomiin eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta. Myyntiprosessista poissuljetaan kokonaan ne hakijat, jotka ovat hakeneet vain suppeaa ulosottoa, sillä suppeassa ulosotossa ei ulosmitata omaisuutta, joka edellyttäisi rahaksi muuttamista ja myyntiä. (Linna & Leppänen 2014, 239, 521; UK 3:105). Tosin määrättyjen edellytysten täytyessä tulee ulosoton tiedustella hakijalta täytäntöönpanotavan muutosta. Ulosotossa tavallisen ulosottoasian vireillepano sisältää pyynnön ulosmittauksesta ja myynnin huolehtimisesta viran puolesta, jos rahaksi muuttaminen sitä edellyttää. Sen sijaan, jos hakija haluaa välttää riskin esimerkiksi myynnin mahdollisesti aiheuttamista kuluista tai muutoksenhausta, hänen pitää tyytyä suppeaan ulosottoon (Linna & Leppänen 2015, 427), mutta näin hakija ei siis ole oikeutettu jako-osuuteen, jos kiinteistö realisoidaan.

Realisointiin liittyy määrätty julkinen luotettavuus, sillä pakkomyynnissä valtiolla on korvausvastuu, jos oikeudenhaltija tai ostaja menettää oikeutensa tai kärsii vahinkoa (Koulu & Lindfors 2009, 76). Tämä seikka edellyttää myyntiprosessin toimijoilta tarkkuutta ja tehokkuutta sekä velallisen, yhteisöomistajien, velkojien ja ostajan oikeusturvan huomioimista, mutta myös aktiivisuutta koko toiminnan arviointiin ja kehittämiseen nykyajan toimintaympäristön vaatimuksia vastaavaksi.

Realisointiprosessi pääpiirteissään käsittää valmisteluun liittyvät toimenpiteet, asianosaisselvittelyn, joka voi tapahtua asianosaisskeskustelun tai suoraviivaisemman, kirjallisen valvontamenettelyn avulla. Itse myynti toteutetaan edellytysten täytyessä yhä useammin nykyisin vapaalla myynnillä (UK 5:76-77 §). Määrätyissä tilanteissa on käytettävä ulosottokaaren ensisijaisena pitämää myyntitapaa, julkista huutokauppaa (UK 5:1 §) ja on hyvä huomata, että tämä myyntimuoto on muutoinkin aina käytettävissä. Muu vapaa yksityismyynti tarkoittaa asianosaisten toimesta tapahtuvaa myyntiä,

jossa ulosottomiehen roolina on valvoa, että myynti toteutuu asianmukaisin menettelyin ja kaikkien oikeudet turvaten (UK 5:77 §, He 13/2005 vp, 170). Prosessin lopputoimetkin eroavat sen mukaan, toteutetaanko myynti ulosottoaaren säännöksiin ulosottomiehen toimittamalla vapaalla virallismyynnillä vai muulla vapaalla yksityismyynnillä. Jälkimmäisessä kauppakirja allekirjoitetaan ja muutenkin toimitaan, muun muassa kaupanvahvistamisen suhteen, täysin maakaaren (MK 540/1995 2:1 §) sääntelyn mukaan.

Prosessin toimijoita ovat kihlakunnanvouti, kihlakunnanulosottomiehet (nimike todennäköisesti muuttumassa tulevan lakimuutoksen myötä) sekä toimiston henkilökunnasta pääosin realisoinnin sihteerit. Kihlakunnanulosottomies toimii voudin alaisena (UK 1:7 §) ja suorittaa kiinteän omaisuuden ulosmittauksen, yhdessä velallisen kanssa kohteen alustavan vaadeselvittelyn sekä kohteen esittelyn. Esimerkiksi myyntiesitteen laatimisessa ja työnjaossa muutenkin on varmasti virastokohtaisia eroja. Kiinteistön realisointi kuuluu kihlakunnanvoudin toimivaltaan (UK 1:9 §) ja voudin tehtävä on viime kädessä pohtia toisistaan hyvinkin paljon poikkeavien kohteiden myynnin edellytyksiä, kuten vaateiden, muun muassa erityisten oikeuksien sekä esimerkiksi kiinnitysten merkitystä myynnin kannalta. Vouti määrittelee myytävän kohteen vähimmäishinnan, valitsee myyntitavan sekä lopulta tekee päätöksen myynnin hyväksymisestä tai hylkäämisestä tai antaa luvan vapaaseen yksityismyyntiin (Kuvio 5.)

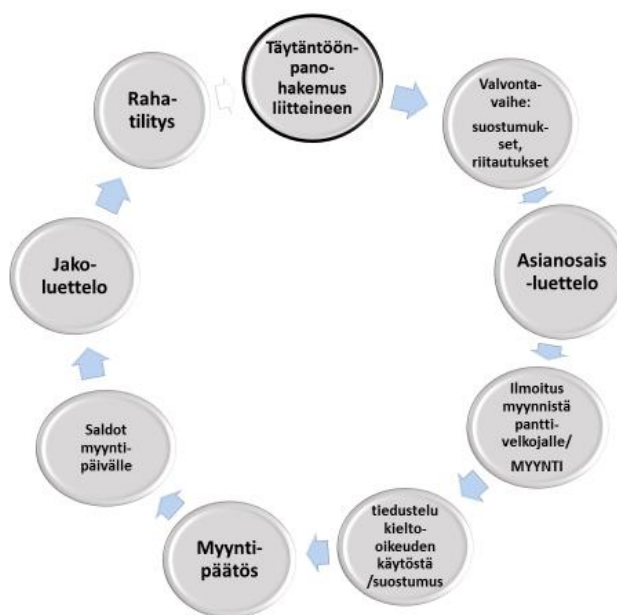


Kuvio 5. Realisointiprosessin pääpiirteet ulosottomiehen (kihlakunnanvoudin), kihlakunnanulosottomiesten sekä realisoinnin sihteerien toimien kannalta (Havansi 2009, 572-573; UK 5:1-2 §, 39-53 §, 15-20 §, 54-71, 76-80 §, 84, 86-88 §).

Kohdassa 3.1. on selvitetty tarkemmin myyntiprosessin vaiheet hakijan kannalta. Hakijan rooli riippuu siitä, onko kysymyksessä pantti- vai etuoikeudeton velkoja. Hakijoille tärkeä seikka kertymän lisäksi on paitsi myynnin, myös kauppahinnan tilittämisen joutuisuus. Työn empiriaosuuteen kuuluvassa kyselyssä pyrittiin selvittämään, miten eri hakijat kokevat ulosoton myynnin kokonaisuutena ja mitä kehitettävää toiminnassa hakijoiden näkökulmasta on. Kysely on liitteessä kaksi, tulokset luvussa kuusi ja yhteenveto kohdassa 8.1.

3.1 Myyntiprosessi hakijan näkökulmasta

Realisointiprosessi hakijan näkökulmasta käsittää useita vaiheita ja monia viranomaisen lähettämiä asiakirjoja, kuten valvontakirjelmän tai asianosaiskeskustelukutsut, mahdolliset suostumuspyynnöt ja riitautukset, asianosaisluettelon, myyntipäätöksen ja jakoluettelon. Velallista ja yhteisomistajaa (UK 5:16 §) sekä yleensä myös panttivelkojaa informoidaan myynnin aloituksesta (Kuvio 6).



Kuvio 6. Myyntiprosessin vaiheita ja asiakirjoja hakijan kannalta.

3.1.1 Prosessi ja asiakirjat pääpiirteissään

Realisointiprosessi alkaa tavallisesti hakijan – esimerkiksi pankin – täytäntöönpanohakemuksella, johon on liitetty tarvittavat asiakirjat, kuten velkakirjat, panttaussitoumukset ja kirjalliset panttikirjat sekä ulosottooperuste – käräjäoikeuden suoritusuomio. Sähköisten panttikirjojen kyseessä ollessa maininta niistä on hakemuksessa. Toisinaan alkuperäiset asiakirjat toimitetaan ulosottoon vasta valvontojen yhteydessä. Hypoteekkituomiot saapuvat ulosottoon suoraan käräjäoikeudesta. Hypoteekkituomio saa aikaan välittömän ulosmittausvaikutuksen (UK 4:30 §), minkä jälkeen hakija voi hakea ulosotolta suoraan kiinteistön realisointia. Hypoteekkituomion luonnetta on selostettu tarkemmin kohdassa 3.3.9.

Viimeistään valvonnan määräpäivään mennessä niin täytäntöönpanoa hakenut taho kuin muutkin kiinnityksen tai erityisen oikeuden haltijat toimittavat panttikirjat, tiedot mahdollisista jälkipanttauksista sekä muut oikeuksiinsa liittyvät asiakirjat ulosottoon. On huomattava, että ulosottomiehen tulee jossain määrin selvittää myös jälkipanttioikeuksien olemassaoloa (Tepora, Kaisto & Hakkola 2016, 285). Näin ilmoitusta mahdollisista jälkipanttauksista on tärkeä pyytää jo valvontojen yhteydessä ja niistä tiedustellaan mahdollisuuksien mukaan myös kiinteistön omistajalta. Toisaalta lain esitöissä mainitaan, että panttikirjan haltijan tulee pitää huolta mahdollisen jälkipantinsa saajan eduista (He 13/2005, 145). Toisinaan jo valvontojen yhteydessä hakijoilta pyydetään suostumusta myyntiin. Suostumuksia edellyttävä myyntiä on selostettu tarkemmin luvussa 4.5.

Asianosaisluettelossa hakija saa tiedon paitsi omasta saatavastaan myös muiden velkojien saatavista ja etuoikeusjärjestyksestä. Yleensä myyntiä hakeneelle panttivelkojalle – samoin kuin velalliselle ja yhteisomistajalle (UK 5:16 §) - ilmoitetaan myynnin alkamisesta. Myyntipäätös tai päätös tarjouksen hylkäämisestä toimitetaan hakijalle samoin kuin jakopäätös, jossa hakijan saatava on päivitetty myyntipäivälle. Päätöksiin liitetään aina ohjeet muutoksenhausta, joskin asianosaisluettelon kohdalla viitataan myyntipäätöksen yhteydessä annettavaan valitusosoitukseen.

Varsinainen rahatilitys velkojille tapahtuu vasta jaon ja myynnin saatua lainvoiman – vakuutta vastaan kauppahinta on mahdollista tilittää jo aiemmin. Vakuutta ei vaadita

määrätyiltä hakijoilta kuten julkisyhteisöltä, julkisoikeudelliselta laitokselta, omaisuudenhoitoyhtiöltä, Eläketurvakeskukselta tai luotto- tai vakuutuslaitokselta, jonka vakavaraisuus on julkisen valvonnan alainen (UK 3:44 §). Näin esimerkiksi pankit vakuusvelkojina voivat saada osuutensa kauppahinnasta joutuisammin ennen myynnin ja jaon lainvoimaisuutta.

3.1.2 Kuluennakkokäytännöt

Myynnin valmistelutoimina ulosottomies teettää tavallisesti kohteen arvon selvittämiseksi kuntokartoituksen ja pyytää kiinteistövälittäjältä tai muulta taholta arviota kiinteistön arvosta. Toisinaan selviää, että kohde on arvoton eikä kauppahinnasta tule kertymään edes täytäntöönpanosta aiheutuvia kuluja eikä kohteella siis ole ulosmittausarvoa. Ulosottokaari mainitseekin turhan ulosmittauksen kiellon (UK 4:16 §). Näissä tilanteissa hakija usein peruu realisointipyynnön ja mahdollinen ulosmittaus itseoikaistaan. Niillä alueilla, joilla tontin arvo on alhainen ja rakennus huono- jopa purkukuntoinen, voi kiinteistön arvo olla negatiivinen. Kohteen arvon selvittäminen etukäteen onkin tärkeää, jotta näiden arvottomien kiinteistöjen kyseessä ollessa ei myyntitoimiin edettäisi.

Myynnistä ja myynnin valmistelutoimista aiheutuneet kulut otetaan päältä myynnistä kertyneistä varoista. Kuten edellä on todettu, aina myynti ei kuitenkaan toteudu. Näissä tilanteissa velallinen on ensisijaisesti velvoitettu vastaamaan kuluista, mutta toissijaisesti kuluista vastaa hakija silloin, kun kuluja ei velalliselta saada (UK 9:1,2 §; Linna & Leppänen 2014, 687). Hyvin usein velallinen on varaton ja käytännössä hakijat maksavat kulut tilanteissa, joissa myynti on jouduttu esimerkiksi liian alhaisen tarjouksen perusteella hylkäämään tai jos myyntiyritys ei ole toteutunut ollenkaan. Velkojat velkuvat kuluja yleensä velalliselta uuden täytäntöönpanon yhteydessä.

Jos kohde lähtökohtaisesti osoittautuu epävarmaksi myynnin kertymän kannalta, voi ulosottomies pyytää panttivelkojalta tai hakijoilta yhteisvastuullisesti kuluennakkoa, jolla on tarkoitus kattaa myynnin valmistelutoimista, arvioinneista ja myynti-ilmoittelusta aiheutuneita täytäntöönpanokuluja. Hyvin yleisesti ajatellaan, että kielto-oikeu-

den omaavalla panttivelkojalla on velvollisuus asettaa kuluennakko, mutta varsinaisesti ulosottokaari ei sääntele siitä, kuka ennakon on velvollinen asettamaan (Linna & Leppänen 2015, 568). Jos panttivelkojaa ei ole ja ulosottomiehen vaatimia ennakoita ei saada, voidaan myynti perua. Luonnolliselta henkilöltä tai julkisoikeudelliselta laitokselta tai esimerkiksi julkisen valvonnan alaiselta luotto- tai vakuutuslaitokselta ei kuluennakkoa yleensä vaadita (UK 3:44, 9:3 §; Linna & Leppänen 2015, 568). Hakijoille tehdyn kyselyn yhteydessä selvisi, että kuluennakon pyytäminen on yhä harvinaisempaa. Näin ohjeistaa myös Valtakunnanvoudinvirasto, mutta käytännöissä voi olla virastoittain eroja. Kuluennakkomenettelyä pyritään yhtenäistämään niin, että täytäntöönpanon hakijat ja muut velkojat olisivat sen suhteen myyntimenettelyssä samassa tilanteessa kautta maan. Toisaalta kohteet ja myyntitilanteet poikkeavat toisistaan. Kuluennakkokäytäntöä on pohdittu teemahaastattelujen yhteydessä.

3.1.3 Perusteet täytäntöönpanokuluista

Tilanteissa, joissa valmistelevista myyntitoimista tai myynti-ilmoittelusta aiheutuu kuluja, joita ei saada kertyneistä varoista esimerkiksi myynnin hylkäämisen takia veloitettua, hakija siis velvoitetaan maksamaan täytäntöönpanokulut, minkä jälkeen se voi hakea kulujen perimistä velalliselta. Hakijoille on tärkeää, että perusteet aiheutuneista kuluista esitetään läpinäkyvästi. Käytännöissä voi olla virastoittain eroja. Tämän lisäksi hakijan kannalta tarpeellinen on esimerkiksi ulosottomiehen tekemä - tai myöhemmin käräjäoikeudelta haettu - ulosotoperusteena toimiva päätös, jolla velvoitetaan vastaajaa suorittamaan kulut. Tarve valtakunnallisesti yhtenäisestä käytännöstä kulujen perusteiden esittämisessä hakijalle on noussut esille. Ulosoton tekemästä päätöksestä on esitetty pohdintaa teemahaastattelujen yhteydessä kohdassa 7.1.

Seuraavassa on esitetty ulosoton myynnin vaiheet aina valmistelusta myynnin loppu-toimiin. Hakijan kannalta tärkeitä ovat myös varojen kohdennus sekä rahatilitys, joista mainitaan kohdassa 3.5.3.

3.2 Myynnin valmistelu

Valmisteleviin toimiin kuuluvat kohteen kunnan tarkastaminen ja käyvän arvon selvittäminen. Arvon määrittämiseen käytetään usein kiinteistönvälittäjän arviolausuntoa. Toisinaan kohteen arvo voi olla pääteltävissä aiempiin myynteihin liittyvistä asiakirjoista sekä kiinteistötietojärjestelmästä löytyvistä kauppahintatiedoista. Kihlakunnanulosottomiehen suorittamassa, alustavassa vaadeselvityksessä pyritään saamaan tietoa suoraan velalliselta muun muassa kiinnityksistä, mahdollisista omaisuuteen kohdistuvista kirjaamattomista oikeuksista ja ehdoista, jotka tulisi pysyttää voimassa kohdetta myyessä (UK 5:39 §). Käytännössä suuri osa panttioikeuksiin ja kirjattuihin erityisiin oikeuksiin liittyvistä tiedoista saadaan Maanmittauslaitoksen kiinteistörekistereistä. (Linna & Leppänen 2015, 564.)

Lainhuutotodistus selvittää kiinteistön omistussuhteet, rasiustodistuksesta löytyvät kiinnitykset ja erityiset oikeudet sekä merkinnät ulosmittauksista, turvaamistoimista, konkurssista, yrityssaneerauksesta, vallintarajoituksista tai kirjaamista koskevasta riita-asiasta sekä merkinnät mahdollisesta käräjäoikeuden hypoteekkituomiosta, jolla on välitön ulosmittausvaikutus. Ennen ulosmittausta syntyneet kirjaamattomat vuokra-, eläke- tai käyttöoikeudet tulee osoittaa oikeiksi niihin liittyvällä sopimusasiakirjalla. Erityisistä oikeuksista on mainittu tarkemmin kohdassa 3.3.1. Jos kiinteistö on velallisen ehdollisesti saama, tulee saanto osoittaa oikeaksi saantokirjalla (Linna & Leppänen 2015, 567). Lisätietojen saamiseksi usein joudutaan kääntymään asianosaisten puoleen. Rasiustodistuksesta selviävät rasitteet tulee tarkasti mainita muun muassa myyntiesitteessä, jotta myöhemmin ei voida vedota virheeseen myyntikohteessa (UK 5:11). Rekisteriotteiden lisäksi lisäinformaatiota saadaan muun muassa rakennukseen liittyvistä asiakirjoista, kuten julkisivu- ja pohjapiirustuksesta, rakennuspaikan nykytilanne -tulosteesta sekä kaavatiedoista. Metsäpalstojen kyseessä ollessa hankitaan usein metsäarviot sekä peltotilojen kohdalla mahdollisten arvioiden lisäksi tietoja muun muassa tilatukioikeuksista.

Ulosottomiehen näkökulmasta ennen myyntiä on keskeistä selvittää kiinnitysten lisäksi mahdolliset jälkipanttaukset ja kaikki mahdolliset erityiset oikeudet. Tärkeää on myös se, että kirjattujen kiinnitysten kirjalliset panttikirjat ovat tallessa. Sähköisten

panttikirjojen yleistyessä panttioikeuden haltija selviää aukottomasti rasiustodistuksesta. Aiemmin merkitystä on ollut sillä, kenellä panttikirja on hallussa. Panttivelkojien saatavien määrän lisäksi kiinteistön arvon määrittelyyn tulee kiinnittää huomiota, jotta esimerkiksi arvottomien tai vähäarvoisten kiinteistöjen kohdalla vältetään turhat ulosmittaukset, ulosmittausten itseoikaisu sekä kokonaan turhat myyntiyritykset. Kiinteistöllä ei ole ulosmittausarvoa, jos panttivelkoja ei ole ulosoton järjestelmässä ulosmittausvelkojana ja myynnissä ulosmittausvelkojille ei ole tulossa ollenkaan kertymää.

3.3 Asianosaisselvittely

Alustavaa vaateiden selvittelyä seuraa varsinainen valvontavaihe. Perusteellinen tiedonhankinta alkuvaiheessa pohjustaa valvontamenettelyä niin, että asianosaisskeskustelu tai kirjallinen valvonta pystytään toteuttamaan jäsenyntyneesti ja tarkoituksenmukaisesti (Linna & Leppänen 2015, 569). Kirjallinen valvonta on huomattavasti kevyempi menettely, jossa asianosaisten tulee ilmoittaa vaatimuksensa määräajassa. Jos esitetyt vaatimukset ovat ristiriidassa keskenään, joku panttivelkojista on jäänyt tuntemattomaksi tai jos muusta syystä on tarpeen, voutin tulee järjestää asianosaisskeskustelu. Kuulutus asianosaisskeskustelusta tai kirjallisesta valvonnasta on julkaistava virallisessa lehdessä ja kuulutusrekisterissä aina silloin, kun joku asianosaista on jäänyt tuntemattomaksi (UK 5:42 §).

Merkityksellistä on, että asianosaisskeskustelussa tai kirjallisen valvonnan määräpäivään mennessä erilaisella etuoikeudella olevat saatavat ja oikeudet on selvitetty ja saamistodisteet (velkakirja, panttaussitoumus, vuokrasopimus) sekä oikeuden perusteena olevat muut asiakirjat (kirjallinen panttikirja) on toimitettu ulosottomiehelle.

Jos velalliselta myydään useita kiinteistöjä, velallisen tulee ilmoittaa haluamansa myyntijärjestys asianosaisskeskustelussa tai kirjallisten valvontojen määräpäivään mennessä. Ulosottomies voi kuitenkin viran puolesta määrätä myyntijärjestyksen esimerkiksi yhteiskiinnitystilanteissa ja tarkoituksenmukaisia kokonaisuuksia myytäessä (Linna & Leppänen 2015, 574; UK 5:60-62 §).

3.3.1 Kirjatut ja kirjaamattomat oikeudet

Kirjatut ja kirjaamattomat erityiset oikeudet vaikuttavat etuoikeusjärjestykseen, alimman hyväksyttävän tarjouksen määrittämiseen ja edelleen koko myyntitavan ja kohteiden tarjoamisen valintaan. Kiinnityssaatavien ja lakisääteisten kirjattujen panttioikeuksien lisäksi rasiustodistuksesta selviäviä oikeuksia ovat vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, metsänhakkuuoikeus ja irrottamisoikeus, kuten oikeus ottaa maa-aineksiä (MK 14:1 §). Kirjatusta oikeudesta ei välttämättä tarvitse periä vastiketta. Lakisääteisiä kirjattuja panttioikeuksia voivat olla esimerkiksi kiinteistön muodostamisesta Maanmittauslaitokselle aiheutuneet kulut ja on hyvä huomata, että ne otetaan etuoikeutettuna huomioon vain silloin, kun ne on asianmukaisesti kirjattu ennen ulosmittausta (Linna & Leppänen 2015, 602). Kirjattujen ja kirjaamattomien oikeuksien etuoikeusjärjestyksestä on selvitetty tarkemmin kohdassa 3.3.7.

Kiinteistöön kohdistuvat kirjaamattomat, hallinnan perusteella huomioitavat oikeudet, kuten eläke-, vuokra- tai muu käyttöoikeus, huomioidaan myynnissä, jos ne valvotaan. Hallinnan on pitänyt siirtyä ennen ulosmittausta ja etuoikeusjärjestys määräytyy hallinnan ottamisen ajankohdan mukaan niin, että aikaisemmin perustetulla oikeudella on etuoikeus (UK 5:47,1, kohta 4). Esimerkiksi kiinteistöön kohdistuva hallintaoikeus vaikuttaa kohteen myyntihintaan ja -tapaan. Myynnissä pysytettävä, ostajaa sitova hallintaoikeus saattaa rajoittaa ostajan mahdollisuutta käyttää kiinteistöä haluamallaan tavalla. Hallintaoikeus vaikuttaa myös myyntimenettelyyn. Tilannetta on selvitetty tarkemmin vaihtoehtoista tarjoamista käsittelevässä kohdassa 5.2. ja siihen viitataan myös myyntitavan valintaa käsittelevässä luvussa neljä.

Velallinen on voinut saada kiinteistön ehdollisesti ja tällöin tuleekin selvittää myyjän ehdon sisältö, esimerkiksi kauppahintasaatava. Jos täytäntöönpanon eli myynnin hakija on etuoikeudeton velkoja, kiinteistön myyjä voi vaatia osuuttaan asianosaiskeskustelussa tai vaihtoehtoisesti hänen saatavansa voi jäädä rasittamaan myyntiä kaupan ehtona, jolloin saatava jää kiinteistön ostajan vastattavaksi. Jos myynnin hakija on panttivelkoja, kiinteistö myydään ehtoa säilyttämättä ja myyjä joutuu tyytymään viimesijaiseen asemaansa etuoikeusjärjestyksessä kuitenkin etuoikeudettomia saatavia ennen. (Linna & Leppänen 2015, 571; UK 5:47,1, kohta 5.)

3.3.2 Asianosaiskeskustelu

Asianosaiskeskustelu, jonne kutsutaan velallisen ja hakijan lisäksi mahdolliset yhteisomistajat sekä kaikki velkojat ja erityisen oikeuden haltijat, tulee järjestää viimeistään kaksi viikkoa ennen kiinteistön julkista huutokauppaa. Kutsu asianosaiskeskusteluun on lähetettävä ja kuulutus asianosaiskeskustelusta julkaistava paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä viimeistään neljä viikkoa ennen keskustelua. Kutsusta on hyvä käydä ilmi saatava, jonka perusteella määräytyy alin hyväksyttävä tarjous sekä hakija, jolla on myynnin kannalta kielto-oikeus. Kutsuun liittyy myös valvontakehoitus, siis velvollisuus ilmoittaa oikeutensa ulosottomiehelle joko kirjallisesti tai suullisesti asianosaiskeskustelussa. Läsnäolo keskustelussa ei ole välttämätön ja valvonta voikin olla paperinen tai sähköisesti toimitettu valvontakirjelmä. Jos joku oikeuden haltija on jäänyt tuntemattomaksi tai kaikkia oikeuksia ei ole selvitetty, on kuulutus julkaistava myös virallisessa lehdessä ja se julkaistaan myös kuulutusrekisterissä. Ruotsissa kruununvoudin myyntimenettelyyn kuuluu viimeistään huutokauppapäivänä tai ennen sitä valvontakeskustelu, jossa asianosaiset voivat esittää valvontojen lisäksi mielipiteensä myyntiehdosta. Keskustelun jälkeen laaditaan luettelo asianosaisista. (Linna & Leppänen 2015, 573, 579; UB 12:19, 23 §; UK 5:40, 42 §, UMenA 15 §.)

Velallisen tai muun omistajan nimi ja syntymävuosi – ei kuitenkaan henkilötunnusta – voidaan julkaista virallisessa lehdessä ja kuulutusrekisterissä, mutta paikkakunnalla leviävässä lehdessä ei ilmoiteta velallisen nimeä tai syntymävuotta. Yritys- ja yhteisötunnus voidaan sen sijaan julkaista. (Henkilötietolaki 1999/523 3:13 §; Linna & Leppänen 2015, 576; Yritys- ja yhteisötietolaki 2001/244 16 §.)

Asianosaiskeskustelussa ulosottomies selvittää kaikille asianosaisille asianhallintatietojen lisäksi vaadeselvittelyn tuloksiin, saapuneisiin valvontoihin ja myyntiin liittyviä seikkoja. Myyntikohdetta määriteltäessä pyydetään suostumus, jos myydään vain kiinteistön määräala tai määräosa. Ulosottomies huomioi keskustelutilaisuudessa myös mahdolliset riitautukset. Myös sopimuksenvaraisesta myyntijärjestyksestä (useiden kiinteistöjen myynti), kiinteistöjen vaihtoehtoisesta tarjoamisesta tai erityisen oikeuden pysyttämistä vaihtoehtoisesti tarjoten voidaan keskustella velallisen kanssa.

Yleensä tiedustellaan velallisen halukkuutta vapaaseen yksityismyyntiin. (Linna & Leppänen 2015, 577-578; UK 5: 43, 58, 60- 65, 77 §.)

Valvontavaihe asianosais selvittelyssä on erittäin tärkeää velkojien ja oikeuden haltijoiden kannalta. Viran puolesta otetaan huomioon hypoteekkituomion sekä yksipuolisen tuomion perusteella ulosmitattu saatava. Valvomatta jäänyt panttisaatava merkitään asianosaisluetteloon rasiustodistuksesta ilmenevään määrään, mutta saatava tulee näyttää toteen kahden vuoden sisällä myynnin lainvoimaisuudesta. Ulosotto säilyttää kertymän panttisaatavan osalta kahden vuoden ajan. Kirjaamattomat erityiset oikeudet jätetään huomioimatta, jos niitä ei valvota. Asianosaiskeskustelusta laaditaan myös pöytäkirja, joka yleensä toimitetaan asianosaisille pyynnöstä. Asianosaiskeskustelua voidaan tarvittaessa jatkaa kevyemmin menettelyin esimerkiksi puhelimitse tai sähköpostitse. (Havansi 2009, 575; Linna & Leppänen 2015, 578, 582; Moijanen henkilökohtainen tiedonanto 17.12.2016; UK 5:49; 6:24,25 §.)

3.3.3 Kirjallinen valvontamenettely

Usein nykyisin päädytään asianosaiskeskustelun korvaamiseen kirjallisella valvontamenettelyllä, jota tukee puhelimitse ja sähköisesti käytävä keskustelu velallisen ja esimerkiksi panttivelkojan sekä erityisten oikeuden haltijoiden kanssa. Ulosottomiehen näkökulmasta tulee miettiä, riittääkö saatavien ja oikeuksien valvontaan suoraviivainen menettely vai vaaditaanko monimutkaisempia tilanteita varten kokonaisprosessia pitkittävä ja täytäntöönpanokuluja nostava asianosaiskeskustelu kuulutuksineen.

Kirjallisessa valvontamenettelyssä tulee valvontakehotuksen yhteydessä selvittää samat asiat kuin asianosaiskeskustelussa. Monimuotoisissa myyntitilanteissa, joissa on useita erilaisten oikeuksien haltijoita erilaisella etuoikeusasemalla tai muuten tulee aiheelliseksi esittää asianosaisille vaihtoehtoisia myyntitapoja, on yleensä asianosaiskeskustelu tarkoituksenmukaisempi tapa toteuttaa valvontamenettely (Moijanen henkilökohtainen tiedonanto 5.5.2017). Kuulutusten ja määräaikojen vuoksi asianosaiskeskustelun järjestäminen kuitenkin pitkittää prosessia hieman, joskin mahdolliset rii-

tautukset esitetään jo asianosaiskeskustelun yhteydessä, kun taas kirjallisessa valvontamenettelyssä mahdollinen riitautusmenettely pitkittää prosessia vähintään kahdella viikolla.

Jos osa hakijoiden vaateista jo ennakkoon tuntuu olevan riitaisia, tulee järjestää asianosaiskeskustelu. Jos riitaisia valvontoja ilmaantuu kirjallisessa valvonnassa odotta-
matta, voidaan järjestää suullinen asianosaiskeskustelu jatkettuna menettelynä (UK 5:43,2 §). Muille asianosaisille voidaan varata tilaisuus riitauttaa esimerkiksi sellaiset valvonnat, jotka poikkeavat selvästi ulosottojärjestelmän tiedoista. Kirjallista valvontaa on lakia uudistettaessa 1.6.2016 alkaen joustavoitettu niin, että ulosottomiehen asettamaan määräpäivään mennessä saapuneet valvonnat kirjataan asianosaisluetteloon, eikä riitautusmahdollisuutta tarvitse järjestää, jos näyttää siltä, että se on tarpeeton (HE 137/2015). Muussa tapauksessa riitautuksille tulee antaa valvonnasta lukien kahden viikon määräaika. Riitautusmahdollisuutta tulee harkita tarkoin ja kynnys riitautusmahdollisuuden järjestämättä jättämiseen tulisi olla korkealla (UK 5:45 §).

Yksinkertaisessa asiassa, jossa kaikki asianosaiset tunnetaan, ei siis tarvitse julkaista kuulutusta. Valtiolle syntyy kuitenkin korvausvelvollisuus, jos kuulutusta ei ole julkaistu eikä oikeuden haltija ole tiennyt valvoa oikeuksiaan. Näin ulosottomiehen tulee tarkoin selvittää, ettei tuntemattomia oikeuden haltioita ole (UK 5:9 §). Jos rasi-
tusto-
distuksessa on merkintä jo aiemmin mainitusta panttisaatavasta, joka jää valvomatta, merkitään se asianosaisluettelo-
on, mutta tällöin on järjestettävä jatkettu valvontamenettely ja myös julkaistava kuulutus (Linna & Leppänen 2015, 583-585; UK 5: 43, 45 §).

Esimerkki työelämästä:

Käytännössä realisointia valmistellessa ja asianosaisselvittelyn muotoa punnitessa voi kiinteistön rekisteriotteiden perusteella tilanne näyttää siltä, että erityisiä oikeuksia ei ole ja että tapaus on yksinkertainen. Kuulutus lehdessä on saattanut kuitenkin tuoda esiin vaikkapa kiinteistön edelliseen saantokirjaan, lahjakirjaan merkityn kirjaamattoman, elinikäisen hallintaoikeuden. Kirjallinen valvonta ilman kuulutusta ei välttämättä kaikissa tapauksissa toisi kirjaamatonta erityistä oikeutta esiin. Aina vaadeselvittely velallisen kanssa ei selkiytä tilannetta riittävästi. Jos lainhuutodistuksessa

saannoksi on merkattu lahjakirja, kannattanee asianosaiskeskustelua asianosaisselvityksen muotona harkita tai ainakin käyttää kuulutusta kirjallisen valvonnan toteutuksessa. Edellisen saantokirjan hankkiminen myynnin valmistelussa on omiaan estämään ikäviä yllätyksiä, jotka pahimmillaan voivat johtaa valtion korvausvelvollisuuden myynnistä valitettaessa.

Lakiuudistuksen yhteydessä 1.6.2016 alkaen paitsi lievennettiin riitautusvelvollisuutta kirjallisissa valvonnoissa, myös lyhennettiin valvontojen määräaika kahteen viikkoon valvontakehotuksen lähettämisestä. Myynnin valmistelussa pitää kuitenkin tarkkaan pohtia niitä tilanteita, jotka vaativat kahta viikkoa pidemmän määräajan. Nopea prosessi on hakijan etu, mutta toisaalta kovin lyhyt valvonta-aika voi vaarantaa myös hakijan oikeusturvaa esimerkiksi valvontakirjelmän ohjautuessa väärälle taholle suurissa valtionkonttoreissa, joissa asioiden hallinnointi toteutetaan eri osastoilla. Kiireellisellä aikataululla kirjepostina saapunut valvonta voi myös lomien tai sairastapauksien vuoksi olla ongelmallinen. Toisaalta lain esitöissä otettiin esille tilanne, jossa joudutaan ottamaan riski ostotarjouksen menettämisestä, jos ostaja löytyy yllättäen ja kaupanteko lykkääntyy valvonta-aikojen takia. (Lausuntotiivistelmä 2015:3, 17.)

3.3.4 Asianosaisluettelo

Kirjallisen valvonnan määröpäivän tai asianosaiskeskustelun jälkeen laaditaan edellä mainittuihin selvityksiin perustuva asianosaisluettelo, jossa eritellään saatavat ja muut oikeudet, määritellään alin hyväksyttävä tarjous sekä hakija, jolla myynnin suhteen on kielto-oikeus eli panttisaatavaa ja ulosotto-peruste – yleensä käräjäoikeuden tuomio. Luetteloon eritellään myytävä kohde ja erityisesti yhteisomistustilanteissa maininta siitä, ollaanko kiinteistöä myymässä kokonaan vai vain määräosa. Asianosaisluettelo toimitetaan asianosaisille ennen myyntiä. Asianosaisluettelo toimii pohjana jakoluettelolle eli myynnistä kertyneiden varojen jakamiselle ja määrää siis varojen tilitysjärjestyksen. (UK 5:44; 6:5 §.)

On hyvin tavallista, että panttivelkoja on asianosaisluettelossa merkattuna sekä etuoikeutettuna että etuoikeudettomana velkojana. Kiinnitykset ovat usein pienemmät kuin saatavan kokonaissaldo ja näin ainoastaan kiinnitysten oikeuttama pantin määrä voi

antaa panttivelkojalle etuoikeuden muihin velkoihin nähden. Loput sellaisesta saatavasta, jolla on ulosottoperuste, jää etuoikeudettomalle sijalle.

Kirjattu erityinen oikeus merkitään asianosaisluetteloon viran puolesta niin kuin se on rasiustodistukseen merkitty, vaikka sitä ei valvottaisikaan. Erityisen oikeuden arvoa ei määritellä. Valvomatta jäänyt kiinnityssaatava (esimerkiksi kadonnut panttikirja) merkitään viran puolesta asianosaisluetteloon ehdollisena, mutta kuten edelläkin on selostettu, velkojan tulee näyttää oikeus toteen kahden vuoden määräajassa. Jollei oikeutta varoihin toteennäytetä määräajassa, varat tilitetään toissijaisesti ulosmittausvelkojille (UK 6:25 §). Kirjattu oikeus saada kiinteistöstä määrätty raha- tai tavaramääräinen etu merkitään asianosaisluetteloon pääomaksi arvioituna, jollei oikeus kuulu alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen. Muu kuin kirjattu oikeus merkataan asianosaisluetteloon vain valvonnan perusteella. Viimeistään viikko ennen myyntiä saapunut kirjaamattoman erityisen oikeuden valvonta otetaan myöhästyneenäkin luettelossa huomioon, jos myöhästymiselle esitetään hyväksyttävä syy. Tätä pidempi viivästys oikeuttaa vain myynnistä saatavien varojen mahdolliseen ylijäämäosuuteen sen jälkeen, kun muut hakijat ovat saaneet osuutensa. (UK 5:51, 53-55 §.)

Menettelyllisiä eroja voi olla muun muassa siinä, miten laaditaan asianosais- ja jakoluettelot silloin, kun velallinen on pantannut kiinteistön luotollisen käyttötilin, eräänmättömän luoton vakuudeksi. On selvää, ettei pankin valvonta voi tuottaa jako-oikeutta enempään kuin luottorajan maksimimäärään, mutta eroja asianosais- ja jakoluetteloiden laadinnassa saattaa olla sen suhteen, merkitäänkö pankin saatava luottorajan täyteen määrään vai käytetäänkö pankin erikseen ilmoittamia tosiasiallisia saldoja valvonta- ja myyntipäiville vai mahdollisesti ulosmittauspäivälle. (Tala 2016.)

Huomattavaa on, että asianosaisluettelo ”naulitsee” velkojat ja saatavat eikä uusia velkojia, saatavia, huomautuksia tai vaatimuksia valvonnoista, myyntiehdosta tai myyntijärjestyksestä oteta enää myöhemmin huomioon (UK 5:41). Nykyisin voidaan huu- tokauppanenettelyssä järjestää toinen ja jopa kolmas myynti. Yleensä saatavat merkitään asianosaisluetteloon aiemman luettelon mukaisesti. Uutta valvontavaihetta ei käytetä. Jos joku oikeuden haltijoista ilmoittaa viimeistään kaksi viikkoa ennen uutta huu-

tokauppaa haluavansa valvoa oikeutensa uudelleen tai esiin nousee uusia vaateita, tulee ne ottaa huomioon mahdollisesti uuden asianosaisluettelon laatimisessa (UK 5:46 §).

3.3.5 Alin hyväksyttävä tarjous

Asianosaisluetteloon merkitään alin hyväksyttävä tarjous, joka voi yksinkertaisimmillaan muodostua vain täytäntöönpanokuluista ja myyntimaksusta silloin, kun esimerkiksi panttivelkojaa suojaa hakijan kielto-oikeus eikä hakijaa paremmalla oikeudella olevaa panttivelkojaa ole. Toisinaan alin hyväksyttävä tarjous voi käsittää myös vaikkapa hallintaoikeuden.

Alimman hyväksyttävän tarjouksen pitää kiinteistön myynnissä peittää täytäntöönpanokulujen ja myyntimaksun lisäksi sellaiset etuoikeussaatavat, joilla on parempi etuoikeus kuin hakijan saatavalla (UK 5:54 §). Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen ei siis lueta hakijan saatavaa. Täytäntöönpanon hakijaa, jolla on parhaalla sijalla oleva kiinnitys/etuoikeus kiinteistöön sekä ulosottoperuste eli yleensä käräjäoikeuden tuomio, taas suojaa hakijan kielto-oikeus (UK 5:55 §). Mikäli kilpailevan, huonommalla sijalla olevan velkojan etuoikeussaatava jää alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle, hänen oikeutensa toteutuminen riippuu myyntituloksesta eli siitä riittääkö myyntihinta peittämään hänen saatavansa vai mahdollisesti osan siitä (Tepora ym. 2016, 288). On hyvä huomata, että alinta hyväksyttävää tarjousta määriteltäessä ei tarkastella myyntihintaa suhteessa käypään arvoon vaan hakijan saatavan etuoikeusjärjestystä suhteessa muihin velkojiin tai oikeuden haltijoihin (Linna & Leppänen 2015, 605).

Panttisaatava, joka kohdistuu myös toiseen kiinteistöön, otetaan huomioon alimmassa hyväksyttävässä tarjouksessa. Jos velallisen osuus yhteisesti omistetusta kiinteistöstä myydään, on alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen laskettava täysimääräisesti koko panttisaatava, joka kiinteistöön kokonaisuudessaan kohdistuu ja myös erityiset oikeudet pysyvät voimassa. Yhteiskiinnitystilanteissa taas yhteinen alin hyväksyttävä tarjous lasketaan täytäntöönpanon hakijan saatavan perusteella ja myynti toteutetaan

vaihtoehtoisen tarjoamisen menettelyin. (UK 5: 54, 61, 64 §.) Näitä erityistilanteita on pohdittu tarkemmin luvussa viisi.

Yksinkertaisimmillaan tilanne on silloin, kun myydään velallisen yksin omistama kiinteistö tai useita kiinteistöjä, joihin ei kohdistu yhteiskiinnitystä. Näissä tilanteissa jokaiselle kiinteistölle lasketaan oma, kiinteistökohtainen alin hyväksyttävä tarjous. Saman periaatteen mukaan toimitaan, kun myynnissä on eri omistajien määräosin omistama kiinteistö, johon kohdistuu panttioikeus tai velallisen osuutta myytäessä yhteisesti omistetusta kiinteistöstä, johon hakijalla ei ole panttioikeutta. Toisinaan joudutaan määrittelemään kiinteistöille yhteinen alin hyväksyttävä tarjous, kun esimerkiksi velalliselta myydään useampi yhteiskiinnitetty kiinteistö tai kiinnitetty kiinteistö määrälöina tai silloin kun eri omistajien yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt myydään vastuujärjestyksessä (UK 5:54, 60-63, 68, 71, 82 §; Linna & Leppänen 2015, 605-606.)

Alin hyväksyttävä tarjous antaa siis suojaa sellaiselle hakijalle, jonka etuoikeus (kiinnitys tai erityinen oikeus) on esimerkiksi rasiustodistukseen merkattu paremmalle sijalle kuin kielto-oikeuden omaavan hakijan oikeus. Jos hakija on vaikkapa etuoikeudeton ulosmittausvelkoja, alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen on laskettava mukaan kaikki etuoikeussaavatavat (Linna & Leppänen 2015, 606).

Toisinaan alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen on sisällytettävä erityinen oikeus, kuten asumisoikeus. Jos elinikäinen hallintaoikeus on merkattuna rasiustodistukseen ensimmäisellä sijalla, tulee kiinteistö myydä asuimisoikeus säilyttäen. Oikeus sisällytetään alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen. Tällaisessa tapauksessa ei vouden tarvitse miettiä kiinteistön myymistä vaihtoehtoisesti tarjoten, vaan kohde voidaan myydä netihuutokaupassa niin, että oikeuden säilyminen on selkeästi mainittu ja käy ilmi myyntiesitteestä (Moijanen 2016, henkilökohtainen tiedonanto 17.12.2016). Tilannetta on selvitetty tarkemmin kohdassa 5.2.4.

Alimmasta hyväksyttävästä tarjouksesta voidaan poiketa, jos velallinen, velkojat ja mahdolliset muut oikeuden haltijat siitä sopivat (UK 5:27 §). Jos taas liian alhainen tarjous johtaa myynnin hylkäämiseen alimman hyväksyttävän tarjouksen perusteella, voidaan järjestää toinen ja 1.6.2016 voimaan tulleen lakimuutoksen jälkeen kolmaskin

myynti. Toisinaan ensimmäisen myyntiyrityksen perusteella voidaan jo todeta, etteivät myöhemmät myynnit tuottaisi toivottavaa tulosta ja näin hakija saattaa kieltää (UK 5:56 §) uudet myyntiyritykset välttääkseen myynnistä aiheutuvien lisäkulojen syntymisen.

3.3.6 Hakijan kieltäminen

Määrätyllä täytäntöönpanon hakijalla on suojanaan oikeus kieltää kiinteistön myynti. Kielto-oikeus kuuluu hakijalle, jolla on rasiustodistuksessa kirjattu paras etuoikeus sekä kiinteistön myyntiin oikeuttava ulosotto-peruste (UK 5:55 §). Kielto-oikeuden omaava hakija merkitään asianosaisluetteloon ja tällainen velkoja on siis aina myös hakenut ulosotolta täytäntöönpanoa. Ennen ulosmittausta erääntyneillä elatusapuun perustuvilla saatavilla on etuoikeus realisoinnista saataviin tuottoihin (MJL 1992/1578, 4 §). Näiden saatavien velkoja, Kela, ei kuitenkaan rinnastu kielto-oikeuden omaaviin hakijoihin.

Jos kiinteistöön kohdistuu sekä muita ulosottovelkoja, että pankin panttivelkaa, mutta pankki ei ole hakenut saatavalleen tuomiota ja täytäntöönpanoa ulosotossa, pankin saatava tullaan asianosaisluetteloon merkaamaan sisältyväksi alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen. Kielto-oikeutta ei pankilla tässä tilanteessa ole. Käytännössä kauppahinnan on tällaisessa tilanteessa siis peitettävä panttivelkojan eli pankin saatava panttien oikeuttamaan määrään saakka sekä täytäntöönpanokulut ja kertymää pitää myynnistä tulla määrä myös muille ulosottovelkojille.

3.3.7 Etuoikeusjärjestys – vaikutus myyntiin

Ulosottokaari määrittelee myynnin tuoton jakamisen saatavien etuoikeusjärjestyksen mukaan. Lähtökohta on, että myynnistä ensimmäiseksi otetaan päältä pois täytäntöönpanokulut, myyntimaksu sekä mahdollinen konkurssipesän korvaus pesään kuuluvan panttiomaisuuden hoidosta ja muun muassa pesänhoitajan palkkiosta aiheutuvista kustannuksista (KonkL 2004/120 17:7 §; UK 5:47 §).

Ennen kiinnityssaatavia ja kirjattuja erityisiä oikeuksia tulevat ne saatavat, joiden vaakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön, kuten esimerkiksi kiinteistön muodostuksesta aiheutuneet kulut. Nämä kirjatut oikeudet löytyvät rasiustodistuksesta. Kolmannella sijalla ovat kiinnityssaavat ja kirjatut erityiset oikeudet rasiustodistuksen osoittamassa järjestyksessä. Vasta kirjattujen oikeuksien jälkeen tulevat neljäntenä ennen ulosmittausta hallintaan otetut, kirjaamattomat eläke-, vuokra- tai muut (metsänhakkuu- tai maa-ainesten irrottamisoikeus) käyttöoikeudet ja ne otetaan huomioon siinä järjestyksessä, jossa ne on perustettu. Sääntely on tehty suojaamaan vuokralaisia ja toisaalta maanvuokrasopimuksen allekirjoittaneita ja merkityksellistä on, että oikeudet ovat olleet haltijoidensa hallinnassa tosiasiallisesti ennen ulosmittausta, ei keinotekoisesti järjesteltynä ulosmittauksen jälkeen. Korolla ja pääomalla on etuoikeus ilman aikarajoitusta siihen määrään, mikä panttikirjaan on kirjattu. Ulosoton on aina huomioitava myös ensi- ja jälkipantinsaajan välinen oikeussuhde ja jälkipantinsaajan mahdollisuudet panttirealisaatioon. (Linna & Leppänen 2015, 602 - 603; UK 5:47 §; Wuolijoki & Hemmo 2013, 509.) Kirjattuja ja kirjaamattomia oikeuksia on selvitetty tarkemmin kohdassa 3.3.1.

Viidentenä etuoikeussaatavatyyppinä on ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava ja se tulee vaatia asianosaiskeskustelussa, jotta saatava otettaisiin huomioon viimeisellä varsinaisella etuoikeudellisella sijalla. Jos taas saatavaa ei ole valvottu, kiinteistö tullaan myymään ehdolla, joka pysyttää myyjän saatavan voimassa edellyttäen, että hakija on ulosmittausvelkoja. Panttivelkojalla on kuitenkin etuoikeus myyjän saatavaan nähden eli saatavaa ei turvata, jos hakijana on pantinhaltija. (Linna & Leppänen 2015, 603; UK 5:47 §.)

Kirjaamattomat oikeudet tulee valvoa, jotta ne tulisivat huomioiduksi. Jos valvontaa ei tehdä, oikeuksia ei kirjata asianosaisluetteloon. Näissä tilanteissa kirjaamattomat oikeudet tulee kuitenkin selkeästi kuvata myyntiesitteessä ja käytännössä kohteen ostaja voi halutessaan harkita, pitääkö oikeudet voimassa (Moijanen henkilökohtainen tiedonanto 17.12.2016).

Etuoikeussaatavien jälkeen osuutensa mukaisessa suhteellisessa järjestyksessä tulevat niiden velkojien saatavat, joiden suorittamiseksi kiinteistö on ulosmitattu. Ennen ulosmittausta erääntyneillä elatusapuun perustuvilla saatavilla on etuoikeus realisoinnista saatavaan kertymään (MJL 1992/1578, 4 §; UK 5:47 §), kuten aiemmin on todettu.

Etuoikeusjärjestyksestäkin voidaan poiketa velallisen ja hakijoiden yhteisellä sopimuksella. Selvää on, että erityisen oikeuden haltijan asemaa ei voi sivuuttaa. Oikeuden haltijalla on mahdollisuus vaihtoehtoisessa tarjoamisessa pysyttää oma oikeutensa maksamalla erotus tarjouksista, jotka kiinteistöstä on tarjottu ensin oikeus pysyttäen ja sitten oikeutta pysyttämättä (Linna & Leppänen 2015, 604; UK 5:58 §). Tätä oikeutta ei voi oikeuden haltijan vahingoksi sopimuksin loukata (He 13/2005, 138). Tilannetta on selostettu tarkemmin kohdassa 5.2. kiinteistöjen vaihtoehtoisen tarjoamisen yhteydessä.

Lähtökohta koko kiinteistön myynnin valmistelussa ja alustavassa arvioinnissa on se, että alinta hyväksyttävää tarjousta, kiello-oikeutta ja etuoikeusjärjestystä pohditaan ennen myynnin aloittamista ja ulosmittauksenkin tekemistä, jotta vältetään turhilta ulosmittauksilta ja niiltä turhilta myyntiyrityksiltä, joista tuotto ja kertymä tulisi olemaan vähäinen. Jos ulosottomies toteaa, ettei etuoikeudettomille saataville ole ollenkaan tulossa kertymää, perutaan ulosmittaukset itseoikaispäätöksellä näiden velkojien osalta ja näin vältetään turhalta asiakirjapostitukselta prosessin aikana.

3.3.8 Panttauksesta huomioitavaa

Kiinteistön panttioikeus perustetaan niin, että vahvistetaan kohteeseen kiinnitys ja luovutetaan kiinnitystä koskeva panttikirja velkojalle – usein käytännössä pankille - saamisen vakuudeksi. Panttioikeus on näin sivullisiin nähden suojattu etuoikeus saada rahamääräinen suoritus vakuuskohteen arvosta, joka kohteesta saadaan myynnissä – tärkeää on myös kohteen yksilöinti ja oikeuden julkivarmistus (Tammi-Salminen 2015, 117,147). Kiinnitys siis kirjataan Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, josta vakuusoikeudet ovat myös ulkopuolisten nähtävinä. Panttikirjat ovat olleet perinteisesti kirjallisia, mutta muuttuvat sähköisiksi. Myös lain ta-

solla 1.6.2017 alkaen mainitaan sähköinen panttikirja. Sähköisen panttikirjan saaja ilmenee lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnästä. Sähköisen panttikirjan kyseessä ollessa luovutus tapahtuu, kun panttikirjan saajan kirjaamista koskeva hakemus on tullut vireille. (MK 15:2, 17:2 §.)

Etuoikeutetuista saatavista puhuttaessa tarkoitetaan juuri yleisesti panttioikeuden tuottamia etuoikeuksia. Asianosaisluetteloon etuoikeutetuiksi panttisaataviksi voidaan merkitä valvottu pääoma, korot ja liitännäiskulut vain panttikirjan rahamäärään saakka, joten panttikirja määrittää maksimimäärän etuoikeutetulle saatavalle (Tepora ym. 2016, 287).

Jälkipantti kiinteistöpanntauksessa tarkoittaa tilannetta, jossa saman panttikirjan tuottama oikeus on pantattu useammalle panttinsaajalle, esimerkiksi pankille ja jossa jälkipanttinsaaja saa etuoikeudella suorituksen pantista vasta ensipanttinsaajan saatavan jälkeen. Kiinteistön omistaja voi pantata kiinteistön useampaan kertaan, kunhan jälkipanttinsaajalle on selvää heikompi etusija-asemansa. Silloin, kun kiinteistön myynti alkaa ensipanttinsaajan aloitteesta, on tämän ilmoitettava realisoinnista jälkipanttinsaajalle (lojaliteettivelvollisuus jälkipanttinsaajaa kohtaan). Jälkipanttaussopimuksessa voi olla myös nimenomainen ehto ilmoitusvelvollisuudesta. (Wuolijoki & Hemmo 2013, 505-506, 509.)

Pantinhaltijalla tulee olla saamisoikeus (yleensä velkakirja) velalliselta, saatavan ja panttiesineen suhteen osoittama panttaussitoumus ja lisäksi julkivarmistuksen tulee olla rasiustodistuksessa näkyvissä. Huomionarvoista on, että ulosmitattua kiinteää omaisuutta ei voi enää antaa pantiksi - omistajan panttausvallan tulee olla voimassa panttaushetkellä. (Tala 2016).

3.3.9 Hypoteekkituomion käsite

Hypoteekkikanne viittaa hallinnattomaan – hypotekaariseen - panttioikeuteen, jossa panttinsaajalla ei ole panttikohdetta hallussaan (Tepora ym. 2016, 220). Käräjäoikeuden antamalla, kiinteistöön kohdistuvalla hypoteekkituomiolla, joka määrää saatavan maksettavaksi sen vakuutena olevasta kiinteistöstä, on välitön ulosmittausvaikutus

(UK 4:30). Kiinteistö tulee siis ulosmitatuksi ilman ulosottomiehen toimia. Tämä jatkuva ulosmittaustila kestää kuusi kuukautta, minkä aikana velkojan on erikseen haettava kiinteistön myyntiä ulosotosta. Vastaava säädös Ruotsissa saa aikaan suoran ulosmittausvaikutuksen ainoastaan kahden kuukauden ajaksi (UB 4:27). Jos myyntiä ei haeta määräajassa, velallinen voi pyytää ulosmittauksen perumista. Tuomio ei kuitenkaan menetä kokonaan merkitystään ulosottooperusteena, vaikka ulosmittaus peruttaisiin. Sen perusteella velkoja voi hakea ulosottoa normaalin menettelyn tapaan myöhemminkin (Linna & Leppänen 2015, 205-206.) Velkojan kannalta hypoteekkituomio voi nopeuttaa prosessia jonkin verran.

Hypoteekkituomio on selkeä objektikohtaista vastuuta koskeva tuomio. Pantinsaajan (tavallisesti pankki) ja pantin omistajan välillä on velkasuhde, jolloin velkojan eli pantinsaajan käytössä on myös henkilökohtaiseen maksuvelvollisuuteen perustuva suorituskanne. Usein velkoja hakee samalla hakemuksella sekä suoritus- että hypoteekkituomiota (Tepora ym. 2016, 221; OK 18:1 §). On huomattava, että irtaimen omaisuuden (sähköliittymä) ulosmittaaminen ja myynti kiinteistön kanssa ei ole mahdollinen pelkän hypoteekkituomion perusteella, koska hypoteekkituomio ei aseta kiinteistön omistajalle henkilökohtaista maksuvelvollisuutta (Linna & Leppänen 2015, 563), vaan maksuvelvollisuuden kiinteistön arvon perusteella. Näissä tilanteissa esimerkiksi sähköliittymä tulee ulosmitata erikseen tai myyntiesitteestä tulee ilmetä, jos liittymä ei siirry kiinteistökaupan mukana.

3.4 Myynti

Ulosottomiehen toimittamassa myynnissä lain määrittelemä ensisijainen vaihtoehto, julkinen huutokauppa (UK 5:1 §) on yhä harvinaisempaa ja se on järjestettävä silloin, kun joku oikeudenhaltija on jäänyt tuntemattomaksi. Usein julkista huutokauppaa käytetään myös, jos kohde tulee tarjota vaihtoehtoisen tarjoamisen menettelyin, jota on selvitetty tarkemmin kohdassa 5.2. Nykyisin hyvin tavallinen myyntitapa on vapaaseen myyntiin kuuluva nettihuutokauppa erilaisten myynti-ilmoitusverkkosivustojen tukemana. Ulosottomiehen toimittamasta vapaasta myynnistä puhutaan myös silloin, kun kohde annetaan ulosoton toimeksiannolla kiinteistönvälittäjän myytäväksi (UK

5:76 §). Ulosottomies voi antaa myös luvan asianosaisten toimesta toteutettavaan muuhun vapaaseen yksityismyyntiin, jolloin ulosottomiehellä on lähinnä myyntiä valvova rooli (UK 5:77). Käytännössä asianosaisetkin usein käyttävät myynnissä kiinteistövälittäjän palveluja. Myyntitavoista, niiden erityispiirteistä ja valintaan liittyvistä seikoista on selostettu tarkemmin luvussa neljä.

Yleisten huutokauppaehtojen mukaan ostaja suorittaa 20 %:n käsirahan kauppasummasta. Usein hintavissa kohteissa loppukauppahinnalle annetaan maksuaikaa harkinnan mukaan, ulosottokaaren mukaan enintään kuusi viikkoa. Korkolaki sääntelee kauppahinnalle määritellyn koron ja viivästyskoron. Myyntipäätöksen päivästä lasketaan valitusajan päättymisen eli myynnin lainvoimaisuus. Kaupparakirjan antamisesta, kohteen hallintaoikeudesta ja käytöstä, ostajan vastattavaksi siirtyneistä saatavista ja oikeuksista, virheestä myyntikohteessa sekä yleisesti myynti- ja maksuehdoista ostaja saa tiedot myynnin liitteenä olevista yleisistä huutokauppaehdoista. (Korkolaki 633/11982 3,2 §, 4,1 §; UK 5:24 §, Ulosoton yleiset huutokauppaehdot.)

Jos kohteen myynnissä tarjous hylätään, voidaan järjestää toinen ja 1.6.2016 lakimuutoksesta alkaen myös kolmas huutokauppa tai vapaa myynti, ellei hakija myyntiä kiellä. Jos omaisuutta ei saada myytyä tai ellei myyntiä järjestetä, ulosmittaus perutaan. (UK 5:56 §.)

3.4.1 Nettihuutokauppa

Hyvin usein nykyisin kiinteistöt myydään ulosottomiehen toimittamalla vapaalla virallismyynnillä (UK 5:76 §) huutokaupat.com -verkkosivustolla, jossa julkaistaan esimerkiksi myyntiesite, ulosottokaaren mukaiset yleiset huutokauppaehdot, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, toisinaan myös rasiustodistus, jos halutaan informoida rekisteritulosten avulla kiinteistön rasitteista, kosteusmittauspöytäkirja, kopia mahdollisesta hallinnanjakoi- tai vuokrasopimuksesta, rakennus- ja kaavapiirustuksia sekä valokuvia kohteesta. Myynti-ilmoituksia julkaistaan myyntiä tukemaan oikeus.fi ulosoton kotisivustolla sekä kaupallisilla etuovi.com ja oikotie.fi -sivustoilla. Myynti-ilmoittelun laajentamista esimerkiksi sosiaalisen median puolelle on mietitty

ja suhtautumista tähän onkin selvitetty raportin verkkokyselyssä ja teemahaastattelussa.

3.4.2 Myyntiesite ja informaatio kohteesta

Verkkoalustalla toteutettavassa ulosottomiehen toimittamassa virallismyynnissä ja myynnissä yleensä keskeistä on oikeellisen ja kattavan myynti-informaation antaminen esitteessä ja sen liitteissä. Myynti voidaan jopa kumota, jos todetaan, että virhe ilmoituksen julkaisemisessa on olennaisesti vaikuttanut myynnin tulokseen (UK 5:19 §). Verkkosivulla on oltava selkeästi esillä paitsi informaatio kohteesta myös tarjousten esittämistavasta, myyntijärjestyksestä, tiedot mahdollisesta alimmasta hyväksyttävästä tarjouksesta (mikä ei tarkoita hintaa, jolla kohde tullaan myymään) sekä ostajan vastattavaksi siirtyvistä velvoitteista ja oikeuksista ja erityisesti maininta siitä, että kohde on ulosmitattu (UK 5:18, 21 §). Ulosottokaaren yleisten huutokauppaehtojen ja laaditun myyntiesitteen tulee olla ostajaehdokkaiden nähtävillä ja saatavilla (UK 5:20 §). Kohteiden esittelyjen määrässä ja siinä, kenen hoidettavaksi esittely annetaan, saattaa virastoittain ja alueittain olla eroja. Julkisessa huutokaupassa myyntiesitteet ja yleiset huutokauppaehdot ovat saatavilla virastossa, huutokauppatilaisuudessa ja usein etukäteen myös verkossa.

Myyntiesitteen merkitys kattavan tiedon antamisessa on tärkeä. Ostajille tulee antaa tietoa mahdollisista vioista, puutteista ja esimerkiksi kohteeseen liittyvien mahdollisten erityisten oikeuksien merkityksestä mahdollisimman tarkkaan.

Esimerkki työelämästä

Toisinaan kohteen myynnissä alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen joudutaan sisällyttämään parhaimmalla etuoikeussijalla oleva hallintaoikeus kohteeseen. Hallintaoikeus tarkoittaa oikeutta käyttää omaisuutta ja saada myös sen tuotto. Esimerkiksi metsätilan kyseessä ollessa hallintaoikeuden haltija kantaa metsästä puukauppatulot ja voi hakata metsää vuotuisen kasvun arvon määrän, mutta maksaa myös metsänhoitokulut ja metsäverot. Hallintaoikeuden haltija voi olla antamatta suostumustaan esimerkiksi kiinteistön edelleen myyntiin.

Onkin selvää, että esimerkin kaltainen hallintaoikeus, olipa kyseessä metsä- tai asuin-kiinteistö, rajoittaa ostajan mahdollisuutta käyttää kiinteistöä täysin vapaasti ja näin on tärkeää, että myyntiesiteessä selvitetään myynnissä pysytettävän oikeuden vaikutukset. Ostajalla itsellään on selonottovelvollisuus, mutta selkeät ja kattavat tiedot ovat omiaan vähentämään valitusten mahdollisuutta myyntipäätöksen jälkeen.

Ulosottomiehen antamassa kauppakirjassa mainitaan yksilöitynä kaupan kohde eli kiinteistö tunnuksineen sekä esimerkiksi sähköliittymä, jos liittymä myydään kiinteistön mukana. On tärkeää, että myös myyntiesitteessä on tarkkaan yksilöity, ollaanko kohdetta myymässä liittymineen ja siirtykö ostajan vastattavaksi liittymien siirtoa koskevia velvoitteita (liittymiin kohdistuvia laskurästejä tai siirtomaksuja). Oikeus, joka palvelee kiinteistön myyntiä (sähkönsaanti) voidaan myyntituloksen parantamiseksi myydä kiinteistön kanssa (UK 5:66 §). Sääntöä voi soveltaa tosiasiallisesti kiinteistökohtaiseen oikeuteen. Myyntiesitteen merkitys kaupan kohteen selkiyttämisessä on kiistaton. Kiinteistöä palvelevan oikeuden myynnin edellytys on, että omaisuus kuuluu omistajalle eli velalliselle ja on ulosmitattu (Linna & Leppänen 2015, 563).

3.5 Lopputoimet

Varsinaisesti realisointiprosessin näkökulmasta myynnin lopputoimiin lasketaan kuuluvaksi kauppakirjan antaminen, nykyisin sähköisten panttikirjojen siirto - mahdollisten kirjallisten panttikirjojen muuttaminen sähköiseen muotoon - samoin kuin ulosmittausten peruminen. Toisaalta myös varojen tilittämisellä ja sen ajankohdalla on hakijoiden kannalta merkitystä.

3.5.1 Kauppakirja ja panttikirjojen luovutus

Ostaja on saanut hallintaoikeuden ostamaansa kohteeseen jo siinä vaiheessa, kun kauppahinta on maksettu kokonaan. Omaisuutta ei voi tässä vaiheessa käyttää niin, että sen arvo alentuisi. Vasta myynnin saatua lainvoiman, ostaja saa kohteeseen omistusoikeuden ja lopulta oikeuden määrätä kohteesta. Tässä yhteydessä ostajalle annetaan voudin yksipuolisesti allekirjoittama kauppakirja, perutaan ulosmittaukset ja ”luovutetaan

panttikirjat” eli nykyisin panttikirjojen muututtua sähköiseen muotoon ilmoitetaan sähköisten panttikirjojen siirrosta Maanmittauslaitoksen kirjaamisviranomaiselle. Myös ostajan pankki voi huolehtia sähköisten panttikirjojen siirrosta. Kauppakirjan saaminen edellyttää aina kauppahinnan maksamista kokonaan. Toisinaan esimerkiksi myydessä yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä vain osa, tulee yhteiskiinnitys myyjien kiinteistöjen osalta poistaa ja mahdollisesti panttikirjakin tulee kuolettua muiden kiinteistöjen osalta ja panttisaatavalle kertyneen rahamäärän osalta. Vastaavasti menettelyä myydessä kiinteistön määräaloja. (UK 5: 84,86-87 §.)

3.5.2 Ulosmittausten peruminen

Myynnin tultua lainvoimaiseksi huolehditaan, että ulosmittausmerkinnät perutaan. Tämän jälkeen ostaja voi luottaa siihen, että kiinteistö on rasiiteista puhdas. 1.6.2016 lakiuudistuksen esitöissä Maanmittauslaitos painotti, että tiedonvaihto täytäntöönpanoviranomaisten ja kirjaamisviranomaisten välillä tulee perustua sähköiseen asiointiin ja digitaalisuuteen. Kirjepostin ja telefaxin käyttö Maanmittauslaitoksen mukaan on viranomaistoiminnassa väistyvää ja toissijaista (Lausuntotiivistelmä 2015:3, 20). Tämän tuleekin ulosottoviranomaisen kaikissa toimissaan huomioida ja pyrkiä sähköiseen kanssakäymiseen paitsi muiden viranomaisten, myös esimerkiksi ulosoton hakijoiden kanssa. Webuljas-järjestelmän käyttöönoton myötä tehdyt ulosmittaukset pysytään perumaan sähköisesti ja järjestelmästä lähetetty peruutus päivittyy reaaliaikaisesti kiinteistötietojärjestelmään ja rasiustodistukselle.

3.5.3 Varojen kohdennus ja rahatilitys

Kertyneiden varojen kohdentaminen perustuu velkojien etuoikeusjärjestykseen, joka on määritelty asianosaisluettelovaiheessa. Asianosaisluettelon pohjalta laaditaan jakoluettelo, jossa saatavien saldot on päivitetty kiinteistön myyntipäivälle. Kiinteistön myynnissä kauppahinta voidaan tilittää ainoastaan vakuutta vastaan ennen kuin myynti ja jako ovat tulleet lainvoimaisiksi. Poikkeuksena tästä käytännöstä ovat ulosottokaaren määrittelemät vakavaraiset hakijat, jotka voivat saada rahatilityksen ennen lainvoimaisuutta. Tällaisia hakijoita ovat julkisyhteisö, julkisoikeudellinen laitos, valtion vakuusrahastosta annetussa laissa (379/1992) tarkoitettu omaisuudenhoitoyhtiö tai

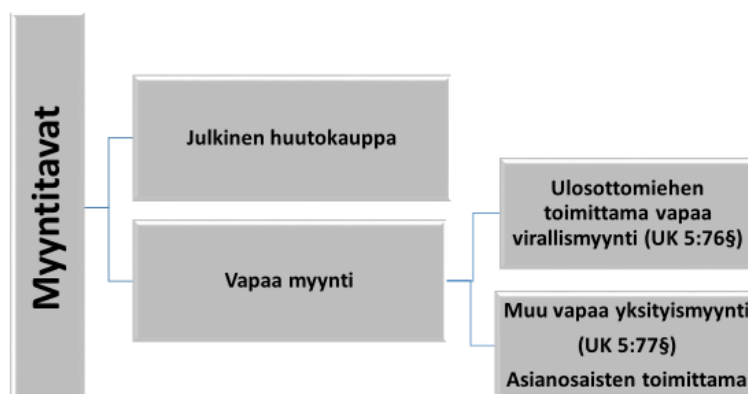
luotto- tai vakuutuslaitos, jonka vakavaraisuus on julkisen valvonnan alainen sekä Eläketurvakeskus (UK 3:44 §). Muun muassa pankit ovat oikeutettuja saamaan jako-osuutensa ennen jaon ja myynnin lainvoimaisuutta. Mahdollinen myynnin ylijäämäosuus palautetaan velalliselle, jos uusia saatavia ei ole. Ylijäämä voidaan Linnan mukaan myös palauttaa ennen jaon lainvoimaisuutta, jos ei ole odotettavissa, että myynnistä valitetaan (Linna & Leppänen 2015, 683). Käytännöissä lienee virastokohtaisia eroja.

Lainvoimaa vailla olevasta myynnistä voidaan valittaa, mutta hyvin harkittuina ja toteutettuna prosessin alkuun liittyvät selvittely- ja ennakkotoimet, oikean myyntitavan valinta, huolellisuus myynnin toteutuksessa ja erityisesti kohteesta informoivissa dokumenteissa sekä harkinta myyntipäätöstä tehtäessä varmistavat sen, ettei myynnin lopputulos anna aiheita valitukseen. Näin lisätään myös ulosoton uskottavuutta ja luotettavuutta realisointiprosessin oikeudellisena toimijana

4 MYYNTITAVAT JA MYYNTITAVAN VALINTA

Jo vuoden 2007 lakiuudistukseen liittyvässä lausuntotiivistelmässä korostettiin, että erilaiset myyntitavat mahdollistavat hyvän lopputuloksen ja että on tärkeää kehittää huutokaupalle vaihtoehtoisia myyntimuotoja. Yksinkertaistettua myyntimenettelyä julkisen huutokaupan sijaan ja kuuluttamisen vähentämistä pidettiin myönteisenä kehityksenä jo tuolloin (Lausuntoja ja selvityksiä 2004:1, 47, 48.)

Ulosottokaari määrittelee ensisijaiseksi myyntitavaksi ulosottomiehen toimittaman julkisen huutokaupan (UK 5:1 §), joka nykyisessä muuttuneessa työnteon toimintaympäristössä on jäämässä taka-alalle. Luvun kaksi tilastot kertovat, että huomattavasti tavallisempi myyntitapa on vapaa myynti. Ulosottomiehen toimittama vapaa virallismyynti (UK 5:76 §) toteutuu usein huutokaupat.com -verkkosivustolla tai esimerkiksi kiinteistönvälittäjälle annetun toimeksiannon kautta. Myynti voidaan toteuttaa myös muulla vapaalla yksityismyynnillä (UK 5:77 §), jolloin asianosaiset vastaavat myynnistä kihlakunnanvoudin valvoessa toiminnan lainmukaisuutta. Kohteen erityisluonne voi toisinaan edellyttää kuitenkin nimenomaan julkista huutokauppaa (Kuvio 7.)



Kuvio 7. Kiinteistön kaupassa käytettävät myyntitavat.

Myyntitavan valinnassa tulee lähtökohtaisesti ottaa huomioon kohteesta saatava kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika (UK 5:2 §). Kiinteistön myyntimenettelystä säädökset ovat ulosottokaaren viidennessä luvussa, jossa tarkkoja sääntöjä varsinaisesti myynnin ajasta ja paikasta ei ole (Linna & Leppänen 2015, 439). On selvää, että kesämökkikiinteistön myyntiajankohtaa kannattaa miettiä kysynnän näkökulmasta. Puolueettomuuden ja asianmukaisuuden vaatimusten tulee täytyä (UK 1:19 §). Vaativat myyntitilanteet, kuten yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen myynti, kiinteistön myynti määräaloina tai esimerkiksi tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden myynti asettavat myyntitavan valinnalle omat vaatimuksensa. Tässä luvussa käsitellään myynnin perusvaihtoehdot ja niihin liittyen käytäntöjä suostumusten pyytämisestä sekä lyhyesti luvun lopussa myyntitavan valinnasta aiheutuvia oikeudellisia seurauksia, joilla on merkitystä ostajankin oikeusturvan kannalta.

Jos ulosottomies on valinnut myyntitavan ulosottokaaren osoittamilla tavoilla, myynti on mahdollista kumota myyntitavan valintaan perustuen ainoastaan, jos osoitetaan, että kiinteistö oltaisiin pystytty myymään muulla myyntitavalla huomattavasti korkeampaan kauppahintaan (UK 5:2 §).

4.1 Julkinen huutokauppa

Julkinen huutokauppa on edelleen ulosottokaaren ensisijaisena pitämä myyntitapa (UK 5.1 §) ja perusperiaate onkin, että se on aina käytettävissä. Myyntiä julkisen huutokaupan ja vapaan myynnin välillä joudutaan harkitsemaan esimerkiksi tilanteissa, joissa kiinteistöt myydään yhteiskiinnitysten vuoksi ensisijaisesti julkisella huutokaupalla, ellei velallinen muuhun suostu. Toisinaan kiinteistöön kohdistuu erityisiä oikeuksia ja jos esimerkiksi oikeuksien haltijoita ei tavoiteta, on toteutettava vaihtoehtoinen tarjousmenettely (5:62 §) julkisessa huutokaupassa. Näitä ja muita myynnin erityistapauksia on käsitelty tarkemmin luvussa 5.2. Toki erityistilanteissakin kohteesta riippuen toisinaan voidaan toteuttaa vapaa myynti lain edellyttämällä ja muuten tarkoituksenmukaisella tavalla verkkoalustaa käyttäen, vaikkapa kohteita (esimerkiksi tarkoituksenmukainen kokonaisuus) toisiinsa verkkoalustalla linkittäen.

Julkista huutokauppaa vapaan myynnin sijaan joudutaan käyttämään aina, jos joku oikeuden haltijoista on jäänyt tuntemattomaksi (UK 5:76, 77 §). Huutokauppaan liittyvät julkistamistoimet ovat näissä tilanteissa oikeusturvasyistä tarpeen. Lehdessä julkaistavat ilmoitukset liittyvät usein julkisiin huutokauppoihin. Tosin useilla paikkakunnilla voi paikallislehdellä olla ilmoittelussa vakiintunut asema ja myös verkkomyyntiä tuetaan toisinaan paikallislehti-ilmoitteluin. Myynti-ilmoituksessa kohde on kuvattava riittävän tarkasti ja mainittava, että kohde on ulosmitattu (UK 5:18 §).

KKO 1998:104

Pakkohuutokaupakuulutuksessa ei tarvinnut selostaa myytävää kiinteistöä koskevia yleiskaavan mukaisia kaavamerkintöjä. Riittävänä pidettiin sitä, että kuulutuksessa annettiin sellaiset tiedot, joiden avulla kiinteistön kaavoituksellisesta tilanteesta pääsi vaikeuksitta selville.

Oikeustapauksessa velallinen oli pelännyt omasta mielestään puutteellisen kuulutuksen aiheuttavan kiinteistön myynnin alihintaan, koska huutokaupakuulutus ei ollut maininnut tilalle kuuluvaa yleiskaavan mukaista rakennusoikeutta eikä kalastusoikeutta. Huutokaupakuulutuksessa oli korkeimman oikeuden mukaan jo tuolloin riittävää antaa tiedot, joiden perusteella myytävän kiinteistön kaavoituksellinen asema

voidaan vaikeuksitta selvittää. Kyseisessä tapauksessa kaavatilanne oli ollut nähtävissä ulosottovirastossa.

Nykyisin tiedon laaja jakaminen on melko ongelmaton - kiinteistön myyntiesite liitteineen pystytään vaivatta julkaisemaan verkossa, jossa tärkeät tiedot ovat kaikkien nähtävillä. Julkisesta huutokaupasta laaditaan ilmoitus paikkakunnalla yleisesti leviävään lehteen, mutta markkinointia tuetaan yleensä netti-ilmoituksin. Myynnistä ilmoitetaan aina velalliselle ja yhteisomistajalle (UK 5:16 §). Myyntiesite on nähtävissä paitsi nettisivustoilla etukäteen, myös huutokauppatilaisuudessa paikan päällä. Itse tilaisuus voidaan järjestää ulosottovirastolla tai vaikkapa kiinteistöllä ja siitä laaditaan huutokauppapöytäkirja.

4.2 Ulosottomiehen toteuttama vapaa virallismyynti

Ulosottomiehen toimesta tapahtuva vapaa myynti toteutetaan nykyisin yhä useammin verkossa tapahtuvalla nettihuutokaupalla huutokaupat.com -sivustolla. Vapaaksi virallismyynniksi lasketaan myös kiinteistönvälittäjän toteuttama myynti silloin, kun ulosottovirasto tekee välittäjän kanssa toimeksiantosopimuksen ja kihlakunnanvouti lopulta tekee myyntipäätöksen. Yleisesti termi vapaa viittaa siihen, että myyntitapa onkin ainoastaan menettelyn suhteen vapaamuotoinen (Linna & Leppänen 2015, 434). Lain esitöissä todetaan, että myynnin toteuttamistavasta ei tiukkaan säädetä, mutta asianmukaisuuden vaatimus kyllä edellyttää, että ulosottomies hankkii tarjouksia eikä varsinaisesti itse tarjoa omaisuutta tietystä hinnasta. Asianosainen voi hankkia tarjouksia, mutta ulosottomiehen tehtävä toki on tällaisessakin myynnissä puolueettomasti arvioida tarjousten hyväksyttävyyttä. (HE 1372005 vp, 169; Linna & Leppänen 2015, 659.)

Ruotsissa vapaasta myynnistä käytetään termiä *Försäljning under hand* ja sitä käytetään, jos myyntitavan katsotaan tuottavan paremman kauppahinnan, joskin lain mukaan kruununvoudinkin pääasiallinen myyntitapa on julkinen huutokauppa (UB 12:1, 57-60 §).

Ulosottomiehen toimittaman, ilman oikeudenhaltijoiden suostumusta tapahtuvan vapaan myynnin edellytys on se, että kauppahinta kattaa kaikki etuoikeusosaajat. Toisaalta myös etuoikeusosaajien velkojat voivat antaa suostumuksensa myyntiin, jossa kaikki etuoikeusosaajat eivät kerry. Kohde voidaan myydä myös, jos korkein tarjous on aiemmin huutokaupassa hylätty ja kauppahinta nousee vapaalla myyntitavalla korkeammaksi niin, että tarjous peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen. Lisäehtona on, että kauppahinta ei saa koskaan alittaa selvästi omaisuuden käypää hintaa paikkakunnalla eli se on ulosottoaressa säännellyn vähimmäishinnan (kohta 4.3) mukainen (UK 5:23 §). Pääsäännön mukaan panttioikeus ja muu oikeus omaisuuteen raukeaa tässä myyntimuodossa (UK 5:80 §), tosin myytäessä voidaan sopia, että kohde myydään oikeudet säilyttäen. Voidaan todeta, että myyntipäätös on mahdollista tehdä, vaikka edellä olevat ehdot eivät täyty, jos velallinen, velkojat ja muut oikeuksien haltijat antavat myyntiin suostumuksensa (Linna & Leppänen 2015, 658; UK 5 27:76 §).

Etuoikeusosaajien peittymisen ja vähimmäishinnan vaatimusten lisäksi on huomiotava, että vapaan myynnin järjestäminen siis estyy, jos joku oikeuden haltijoista on jäänyt tuntemattomaksi eli oikeutta ei ole valvottu. Näissä tilanteissa joudutaan järjestämään aina julkinen huutokauppa ja toteuttamaan myynnin julkistamistoimet paikallisessa lehdessä, Virallisessa lehdessä sekä oikeusrekisterissä (Linna & Leppänen 2015, 658; UK 5:76).

4.3 Vähimmäishintasäännös

Ulosottomies ei voi hyväksyä kiinteistöstä tehtyä tarjousta, jos tarjous ei täytä vähimmäishintasäännöksen kriteereitä. Vapaan myynnin vähimmäishintasäädöstä väljentävä lakimuutos astui voimaan 1.6.2016. Katsottiin, että ei ole syytä edellyttää verkossa tapahtuvassa myynnissä korkeampaa vähimmäishintaa kuin huutokaupassa. Nykyisin siis myös ulosottomiehen toimittamaa vapaata myyntiä koskeva vähimmäishinta määritellään niin, että tarjousta ei voi hyväksyä, jos hinta alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla. Aiemman lain muotoilun mukaan vapaa myynti ilman suostumuksia edellytti, että kauppahinnan tuli vastata selvitysten mukaista käypää hintaa. (HE 137/2015 vp, 9, 25; Linna & Leppänen 2015, 658-659; UK 5:23 §.)

On hyvä huomata, että kiinteistöä myydessä ei ostajille ilmoiteta kiinteistöarviota eikä vähimmäishintaa, joka käsitteenä on eri asia kuin luvussa 3.3.5 selvitetty alin hyväksyttävä tarjous. Käypä hinta on arvio, jonka ei tule ohjailla huutokaupan vapaata kilpailua millään tavalla. Vähimmäishintasäännöstä sovelletaan ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen virallismyyntiin, mutta ei muuhun vapaaseen yksityismyyntiin (Linna & Leppänen 2015, 509).

4.4 Muu vapaa yksityismyynti

Myynti voidaan antaa ulkopuolisen, pantin haltijan tai velallisen omaksi tehtäväksi, jos velallinen, velkojat ja oikeuksien haltijat sopivat keskenään myynnistä. Suostumusten hankkiminen myynnille on siis vapaan yksityismyynnin edellytys. Yksityismyyntiäkään ei voida järjestää, jos joku oikeuden haltijoista jää tuntemattomaksi. Käytännössä velallinen toteuttaa myynnin hyvin usein kiinteistönvälittäjän avustuksella. Toimeksianto on tehty näissä tilanteissa nimenomaan velallisen ja välittäjän kesken. Kihlakunnanvouti antaa lopulta lupapäätöksen – ei myyntipäätöstä - myynnin toteuttamisesta ja mynnistä saadut rahavarat tilitetään ulosottovirastoon. Vouti siis valvoo tässäkin myyntitavassa paitsi myyntimenettelyn, myös rahatilityksen oikeellisuutta. Ulosottomies voi muutenkin osallistua myyntiin teknisenä toimijana ja kieltää myynnin, jos myyntimenettely tuntuu johtavan ristiriitaisuuksiin. Ulosottokaaren mukaan peruseriaate vapaassa yksityismyynnissä on, että kohteeseen kohdistuvat oikeudet pysyvät voimassa, vaikkakin käytännössä ehdoista sovitaan osapuolten välillä ja sovitut ehdot kirjataan kauppakirjaan. (HE 13/2005 vp, 170; UK 5:77, 80 §.)

4.5 Suostumuksia edellyttävä myynti

Tehdessään valintaa myyntimuotojen välillä ulosottomiehen tulee huomioida valinnassa tavoitellun hinnan, prosessin keston ja kustannusten lisäksi se, täytyvätkö myynnin edellytykset suostumusten osalta. Asianosaisten suostumukset mahdollistavat usein poikkeamisen ulosottokaaren sääntelystä - eivät kuitenkaan sivullisen vahingoksi. Julkista huutokauppaa voidaan myynnissä siis aina käyttää, se ei vaadi suostu-

muksia, mutta saattaa nostaa myynnin kustannuksia kuulutuksineen. Vapaa virallismyynti ja vapaa yksityismyynti molemmat asettavat suostumusten osalta myynnille vaatimuksensa. (Linna & Leppänen 2015, 437, UK 5: 27, 76, 77 §.)

Suostumusten pyytämisen suhteen voi olla virasto- ja voutikohtaisia linjauksia. Kirjallisen valvontapyynnön yhteydessä voidaan lähettää velkojille ja asianosaisille tarvittaessa tiedustelu suostumuksesta vapaaseen myyntiin.

4.5.1 Ulosottomiehen toimittama vapaa virallismyynti

Kiinteä omaisuus voidaan aina myydä sekä velallisen että niiden velkojien tai oikeuksien haltijoiden suostumuksella, joiden oikeutta myynti koskee ja joiden asemaan se vaikuttaa – suostumusta vapaassa virallismyynnissä ei tarvita velkojalta, jolle kertymää huutokaupasta ole tulossa (ulosmittaus tulisi tältä osin oikaista). Kuten aiemmin jo on todettu, suostumuksia ei myöskään tarvita, jos kauppahinta on vähimmäishintäsäännöksen mukainen (ei selvästi alita omaisuuden käypää hintaa paikkakunnalla) ja joko peittää kaikki etuoikeussaatavat tai etuoikeusvelkoja on antanut suostumuksensa tai vaihtoehtoisesti, jos ostotarjous on huutokauppanettelyssä hylätty ja kauppahinta toisessa myyntiyrityksessä, huutokaupan jälkeen vapaassa myynnissä nouseekin korkeammaksi ja peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen vaatimukset. Käyvän arvon määrittely ilman suostumuksia myydessä on erityisen tärkeää. (Linna & Leppänen 2015, 658-659; UK 5: 23, 76 §.)

Vaasan HO 6.11.2014/773

Kysymys velallisen A suostumuksesta ulosottomiehen toimimittamassa vapaassa myynnissä silloin, kun pankin etuoikeutettu saatava on ollut selvästi suurempi kuin omaisuuden kauppahinta vapaassa myynnissä. A:n mukaan ulosottomiehellä ei ole 10.9.2013 ollut oikeutta myydä kiinteistöjä ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n tarkoittamalla vapaalla myynnillä. A ei ollut antanut suostumustaan vapaaseen myyntiin. Valittajan mukaan vapaa myynti edellyttää myös velallisen suostumusta, ellei kauppahinta peitä kaikkia etuoikeussaatavia ja myös vastaa käypää hintaa (v. 2013).

Hovioikeus totesi, että velallisen valituksessaan esittämä tulkinta siitä, että ulosotto-kaaren mukainen ulosottomiehen toimittama vapaa virallismyynti (UK 5:76 §) edellyttäisi myös ulosottovelallisen suostumuksen vapaaseen myyntiin, koska kauppahinta ei peitä kaikkia etuoikeussaatavia, on sinänsä mahdollinen lainkohdan sanamuodon perusteella. Ulosottomiehen toimittaman vapaan virallismyynnin edellytyksenä on kuitenkin ulosottovelallisen suostumus vain, jos ulosmitattu omaisuus tuolloin olisi myyty alle sen käyvän arvon ja 1.6.2016 alkaen selvästi alle käyvän arvon (UK 5:23). Siltä osin kuin kyse on siitä, ettei kauppahinta peitä kaikkia etuoikeussaatavia, vapaa myynti edellyttää näiden saatavien velkojien - ei velallisen - suostumusta.

4.5.2 Muu vapaa yksityismyynti

Kiinteää omaisuutta myydessä ulkopuolisen, pantin haltijan tai velallisen toimesta myynnistä sovitaan ja kaikkien oikeudet valvotaan. Ulosottomies hankkii tämän myyntimuodon toteutusta vahvistamaan kaikkien asianosaisten suostumukset, myös sellaisten, joille ei kertymää olisi myynnistä tulossa, mikä tavallaan suojaakin kaikkia velkojia kiinteistön alihintaan myymistä vastaan. Suostumukset ovat siis lain mukaan myynnin ehdoton edellytys ja voidaankin pohtia, voisiko lain lieventäminen suostumusten suhteen joustavoittaa myyntiä. Päätösvalta myynnin toteuttamistavasta on asianosaisilla, valvontavelvollisuus taas ulosottomiehellä. Myynti tapahtuu maakaaren 540/1995 säännöksiin ja onkin menettelyltään olennaisesti vapain myynnin muoto. (Havansi 2009, 579; Linna & Leppänen 2015, 664, 665; UK 5:77 §.)

Muutoksenhaku poikkeaa asianosaisten välisessä vapaassa myynnissä ulosottomiehen toimittamasta vapaasta myynnistä. Muutoksenhaku ei ole tarpeen, koska myynti toteutetaan asianosaisten siitä sopimalla. Muutoksenhaku on käytettävissä niissä tilanteissa, joissa joku katsoisi, että hänen suostumustaan olisi tarvittu. (HE 13/2005 vp, 170.)

4.6 Myyntikustannukset, kauppahinta ja prosessin kesto

Myyntikustannukset määräytyvät kohteen erityispiirteiden mukaan. Myyntitapa, samoin kuin asianosaisselvittelyn toteutus vaikuttavat kustannuksiin. Julkisessa huuto-

kaupassa kustannuksia nostavat sen yhteydessä käytettävät, paikallisessa ja mahdollisesti Virallisessa lehdessä julkaistut kuulutukset - asianosaiskeskustelu-uudistus ja huutokauppakuulutus. Nettihuutokauppaa käytettäessä ilmoituskulujen osuus on vain murto-osa. On selvää, että kohde tulee arvioida tarkoin yleensä kiinteistönvälittäjän tai kiinteistöä riippuen esimerkiksi metsänhoitoyhdistyksen palveluja käyttäen. Silloin, kun itse myynti toteutetaan toimeksiannolla kiinteistönvälittäjän toimesta, täytäntöönpanokulut yleensä nousevat huomattavasti. Kiinteistönvälittäjän käyttö myynnissä on kuitenkin hyvin perusteltua, jos näin kohteesta saatu kauppahinta on selkeästi korkeampi kuin muulla myyntitavalla.

Kiinteistön huutokaupassa kauppahintaan vaikuttaa aina alimman hyväksyttävän tarjouksen järjestelmä eli peittämissperiaate, jonka mukaan alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee peittää täytäntöönpanokulut, myyntimaksu sekä sellaiset etuoikeussaatavat, joilla on parempi etuoikeus kuin hakijan saatavalla (UK 5:54 §). Vapaan myynnin on yleisesti odotettu tuottavan julkista huutokauppaa korkeamman myyntihinnan (He 13/2005, 2, 9). Toisinaan velallinen haluaa omaisuuttaan kaupattavan nimenomaan kiinteistönvälittäjän, ei ulosoton toimesta, koska yleinen käsitys on, että kauppahinta tuolloin nousisi korkeammaksi, vaikka täytäntöönpanokulut ovat suuremmat. Tärkeää olisi panostaa myynnin laadukkaaseen toteutukseen, jotta mahdollisimman hyvän kauppahinnan vaatimus täyttyisi.

Ulosottomiehen toimittamilla myyntitavoilla (niin julkinen huutokauppa kuin ulosottomiehen toimittama vapaa virallismyynti) kokonaisprosessin kesto pitkittyy myynnin vaatiessa lainvoiman - yleisten huutokauppaehtojen mukaisesti myynti tulee lainvoimaiseksi vasta kolmen viikon kuluttua myyntipäätöksestä, jos myynnistä ei valiteta. Vasta myynnin saatua lainvoiman omistusoikeus ostajalle siirtyy, ostaja saa kauppakirjan ja ulosmittaukset perutaan. Käytettäessä vapaata yksityismyyntiä myyntimuotona, maakaaren säännöksiin toimittaessa, myynti on heti lainvoimainen eikä valitus-aikoja odoteta. Myös vastuu kohteen virheestä määräytyy tällöin maakaaren mukaan (MK 2:25 §).

4.7 Vastuu kohteen virheestä

Vastuu kohteen virheestä säilyy velallisella selvästi kauemmin, kun myynti toteutetaan vapaan yksityismyynnin periaattein, joissa noudatetaan normaalin siviilioikeuden virhesäännöksiä ja joiden mukaan ostajan onkin ilmoitettava virheestä pääsäännön mukaisesti viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta (Havansi 2009, 580; MK 2:25 §, 2 §; Niemi 2016, 380). Valtio ei vastaa kohteiden virheistä vapaassa yksityismyynnissä. Ulosottomiehen toimittamassa virallismyynnissä vastuu lakkaa myynnin valitusajan umpeuduttua, minkä jälkeen on mahdollista esittää korvausvaatimus valtiolle vain siinä tilanteessa, että ulosottomies on toimiessaan menetellyt huolimattomasti (Linna & Leppänen 2015, 668). Muun muassa vastuukysymyksen eroavaisuuksien vuoksi, on erittäin tärkeää, että myyntitapaa valittaessa selvitetään myyntimuotojen seuraukset myös kaikille asianosaisille.

Huomattavaa toisaalta on, että säädökset velvoittavat myös ostajaa - huutokauppamenettelyssä esitetyt tarjoukset ovat sitovia. Jos ostaja laiminlyö kauppahinnan maksun, toteutetaan uusi huutokauppamenettely. Jos uudessa myyntimenettelyssä korkein tarjous jää alhaisemmaksi kuin edellisessä, ostajan korvattavaksi tulee tarjousten välinen erotus korkoineen ja viivästyskorkoineen (Ulosoton yleiset huutokauppaehdot.)

5 YHTEISOMISTUSTILANTEET JA VAIHTOEHTOINEN TARJOAMINEN

Luvussa käsitellään realisointiprosessiin liittyvinä erityiskysymyksinä yhteisomistukseen realisointiin ja rahojen kohdennukseen liittyviä valintoja erityisesti niissä tilanteissa, joissa kiinteistöön kohdistuu panttivelkaa. Tärkeässä roolissa ovat oikeusturvakysymykset. Sanatarkasti perus- ja ihmisoikeuksien mukainen oikeusturva toteutuu realisoinnissa muun muassa muutoksenhakumahdollisuutena prosessin eri vaiheissa sekä oikeutena saada eri vaiheiden yhteydessä perusteltu päätös (Perustuslaki 731/1999, 2:21 §; EIS SopS 85-86/1998, artikla 6). Perustuslakivaliokunta on Suomessa todennut, että oikeusturvaperiaatteet ja muun muassa hyvän hallinnon takeet koskevat pakkotäytäntöönpanoluonteesta huolimatta soveltuvin osin myös ulosottoa

(PeVL 5/2016, 3). Perustuslakimme alleviivaa yhdenvertaisuutta perusoikeutena (PL 2:6 §). Tässä luvussa pohditaan oikeusturvaa yleiskäsitteenä nimenomaan puolueettomuuden ja yhdenvertaisen lainkäytön näkökulmasta velallisen ja velkojien, mutta myös yhteisomistajan kannalta. Luvun lopussa ja teemahaastattelujen yhteydessä, luvussa seitsemän pohditaan kiinteistön realisoinnin monimuotoisia, vaihtoehtoisia tarjoamista vaativia erityistilanteita ja sitä, voitaisiinko nämä myynnit yhä useammin toteuttaa lain reunaehtojen mukaisesti joustavalla nettimyynnillä, huutokaupat.com - verkkosivustolla.

5.1 Yhteisomistusesineen realisointi

Yhteisomistusesineellä tässä yhteydessä tarkoitetaan yhteisesti omistettua kiinteistöä. Ensisijaisesti kiinteistöä realisoitaessa ulosmitataan velalliselle kuuluva määräosa ja vasta sen jälkeen vaihtoehtoina ovat koko kiinteistön ulosmittaus ja siitä velallisen osuuden myynti tai koko kiinteistön myynti. Sekä velallista että yhteisomistajaa kuullaan ulosmittausta ennen (UK 4:75 §). Koko kiinteistönkin ulosmittauksen jälkeen ensin annetaan yhteisomistajille tilaisuus säilyttää omaisuus itsellään ja tavallaan lunastaa velallisen osuus itselleen. (Linna & Leppänen 2015, 334, 343; UK 5:81 §.)

Määräosin omistettu kiinteistö voidaan kokonaan ulosmitata ja myydä, vaikkei kiinteistö varsinaisesti vastaisikaan saatavasta, jos sen myynti tuottaa velallisen osalle selvästi korkeamman kertymän kuin pelkästään velallisen osuuden myynti (kertymävertailu) ja näyttää selvältä, ettei saatava kerry pelkästään velallisen osuuden myynnistä (hakijan intressin riittävyysvaatimus) (Linna & Leppänen 2014, 338). Hyvin usein koko kiinteistön myynti tuottaa paremman tuloksen kuin pelkän määräosan myynti.

Ulosmittauksen merkitys ei koskaan saa kuitenkaan olla epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden (suhteellisuusvaatimus), mikä käytännössä saattaa estää ulosmittauksen esimerkiksi silloin, kun velallinen omistaa kiinteistöstä hyvin pienen osan tai saatava on vähäinen. Toisinaan voidaan ottaa huomioon omistussuhteiden ajallinen kesto tai tilanne, jossa kiinteistön säilymisellä on merkitystä yhteisomistajan toimeentulolle. Jos yhteisomistaja asuu yksin tai yhdessä velallisen kanssa tiloissa vakituisesti, ulosottomiehen tulisi erityisen tarkkaan miettiä tilannetta suhteellisuusvaatimuksen

näkökulmasta (HE 13/2005 vp, 102). Yhteisesti omistettu kiinteistö saadaan aina ulosmitata, jos kaikki yhteisomistajat siihen suostuvat. Jos kiinteistöä ei myydä yhteisomistajille, vaan tarjotaan myytäväksi ulkopuolisille, myynnin edellytyksenä on, että kauppahinta vastaa paikkakunnan käypää hintaa. Täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu maksetaan velallisen osuudesta ja lopulta yhteisomistajan osuus kauppahinnasta tilitetään hänelle. Yhteisomistusesineen ulosmittaus kuuluu aina kihlakunnanvoudin toimivaltaan. (UK 1:9 §, 4:73 §, 5:82,3 §; Linna & Leppänen 2014, 339, 687.)

Kiinteistö, johon velallisella on lainhuuto, voidaan ulosmitata, ellei sivullinen osoita, että kiinteistö kuuluu hänelle (UK 4:13 §). Kirjattu hallinnanjakosopimus estää yhteisesti omistetun kiinteistön ulosmittauksen (UK 4:73,2 §). Realisoinnissa tämän tyyppinen hallinnanjakosopimus saattaa tulla esiin muun muassa paritalotilanteissa. Maa-kaari määrittelee, että hallinnanjakosopimus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle ja ainoastaan siis se - eivät muunlaiset yhteisomistajien keskinäiset sopimukset - estää ulosmittauksen (Linna & Leppänen 2015, 339; MK 14:3, 8 §).

Silloin, kun kiinteistö on pantattu ja vakuutena ulosoton hakijan saatavasta, ei yhteisomistusesineen ulosmittausta ja myyntiä koskevia säännöksiä sovelleta, vaan hakijalla on oikeus saada suoritus koko kiinteistöstä (Linna & Leppänen 2015, 334). Näissä tilanteissa myös täytäntöönpanokulut voidaan ottaa sekä velallisen että yhteisomistajan osuudesta.

Alla mainittuja esimerkkitalanteita on yksinkertaistettu pohtimalla kiinteistön myyntiä sekä panttaukseen liittyviä asioita olettamalla, että omistajia on kaksi ja omistussuhde on ½ kummankin osalta. Tosiasiassa kiinteistöjen ulosmittaus- ja myyntitalanteet ovat moninaisia niin omistussuhteiden ja kiinnitysten kuin niihin kohdistuvien velkojenkin osalta. Variaatioita myyntimenettelyissä ja rahavarojen kohdentamisessa panttivelloille on useita.

5.1.1 Osuuden myynti yhteisomistajalle

Kiinteistöstä, jonka omistaa sekä velallinen että yhteisomistaja lähtökohtaisesti ulosmitataan siis velallisen osuus. Usein yhteisomistaja on halukas ostamaan velallisen

osuuden itselleen. Siinäkin tilanteessa, että koko kiinteistö ulosmitataan (UK 4:73 §), yhteisomistajalle pitää antaa käytännössä tilaisuus esittää tarjous velallisen osuudesta ja tarjous voidaan hyväksyä, jos se peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen vaatimuksen; täytäntöönpanokulut, myyntimaksun sekä etuoikeussaatavat, joilla on parempi etuoikeus kuin kiello-oikeuden omaavalla hakijan saatavalla. Panttisaatava, joka kohdistuu myös toiseen kiinteistöön, otetaan huomioon täysimääräisesti alimmassa hyväksyttävässä tarjouksessa. Kauppahinta ei saa olla myöskään selvästi alempi kuin hinta, joka saataisiin koko kiinteistön myynnistä. Velkojien, muiden oikeuden haltijoiden tai velallisen suostumusta kauppaan ei vaadita, jos kaupan muut edellytykset täyttyvät. (He 13/2005, 173; Linna & Leppänen 2015, 343-344; UK 5: 54, 64, 81 §.)

Suoraviivaista myyntimenettelyä pystytään soveltamaan, jos yhteisomistaja on halukas ostamaan velallisen määräosan. Saatavat voidaan valvoa kirjallisen valvontamenettelyn avulla (jos kukaan oikeuden haltijoista ei ole jäänyt tuntemattomaksi) ja myyntipäätös tehdä heti valvonnan määräpäivän ja asianosaisluettelon laatimisen jälkeen. Näin menetellen yhteisomistajalla on tilaisuus ostaa kiinteistö itselleen, aikaa kuluu menettelyyn vähän ja myös myyntikustannukset jäävät pieneksi. Tilanteessa, jossa on ulosmitattu vain määräosa (1/2) kiinteistöstä, joka myydään ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä (UK 5:76 §) yhteisomistajalle, voidaan hyväksyttävän kauppahinnan määrittelyssä, 1.6.2016 lakimuutoksen jälkeen, soveltaa vähimmäishintapykälän (UK 5:23 §) sääntelyä niin, että on riittävää, ettei kauppahinta alita selvästi omaisuuden käypää hintaa paikkakunnalla.

Käyvän hinnan problematiikan lisäksi edelleen tulee kuitenkin pohtia siis suhde yhteiseen panttivelkaan ja tärkeää on myös kertymävertailu mahdollisen, koko kiinteistöstä saatavan kauppahinnan ja lunastusmenettelyssä velallisen osuuden myynnistä saatavan kauppahinnan välillä (UK 5:81 §; Virtanen henkilökohtainen tiedonanto 31.3.2017). Voidaan ajatella, että yhteisomistajan ei tulisi hyötyä velallisen ja ulosmittausvelkojien kustannuksella ja saada mahdollisuutta maksaa kauppahinnalla myös omaa velkaosuttaan, minkä kuitenkin käytännössä laki mahdollistaa. Toisaalta voidaan haluta turvata nimenomaan yhteisomistajan asemaa ja antaa yhteisomistajalle mahdollisuus kohtuulliseen lunastushintaan. Selkein tilanne lienee kuitenkin silloin, kun yhteisomistaja ottaa vastattavakseen mahdollista panttivelkaa tai pankki suostu-

muksellaan luopuu oikeuksistaan ja valvoo etuoikeussaatavanaan vain puolet (velallisen osuuden) panttisaatavasta. Alla esitetty esimerkki ei ole suositus siitä, miten lunastushinta yhteisomistajalle tulisi määrittää, vaan se kuvaa mahdollisten pohdittavaksi tulevien vaihtoehtojen erilaisuutta.

Esimerkki: Pohdintaa suhteesta yhteiseen panttivelkaan, täytöntöönpanokuluja ei huomioitu.

Kiinteistön käyväksi hinnaksi paikkakunnalla on arvioitu 100 000 euroa. Ulosottomies määrittelee lunastusmenettelyä varten kohteen 80 000 euron arvoon, joka ei selvästi alita käypää hintaa. Lunastushintaa määriteltäessä tulee huomioida myös omistajien yhteinen pankin panttisaatava 30 000 €. Ville Velallisella on ulosmittausvelkoja, Yrsa Yhteisomistajalla taas ei. Jos Yrsa lunastaa Villen puoliosuuden 40 000 eurolla, panttivelan jälkeen ulosmittausvelkojille jää 10 000 €. Tämä 40 000 euron lunastushinta tarjoaa yhteisomistajalle mahdollisuuden kohtuuhinnalla lunastaa kiinteistö itselleen. Yrsa maksaa toisaalta tällä lunastushinnalla myös oman velkaosuutensa ”ulosmittausvelkojen ja Villen kustannuksella.” Velallisen ja ulosmittausvelkojen oikeusturvan kannalta voidaan toisaalta ajatella, että suoritus Yrsa Yhteisomistajalta tulisikin olla vähintään 55.000 € (kuvio 8). Maksaako Yrsa siinä tapauksessa puoliosuudestaan (ja varainsiirtoverosta) jo ylihintaa? Kauppahinnan määrittelyssä tärkeää on huomioida siis myös hinta, joka voitaisiin saada, jos koko yhteisomistusesine myytäisiin ulkopuolisille (kertymävertailu).

| | |
|--|---|
| Määritelty kauppahinta 80.000 eur | |
| Ville Velallinen 40.000 eur | Yrsa Yhteisomistaja 40.000 eur |
| Panttivelkaosuus 15.000 eur | Panttivelkaosuus 15.000 eur |
| Kertymä Villen ulosmittausvelkojille 25.000 eur ? | Tulisiko suorituksen Yrsalta olla vähintään 55.000 (30.000 koko panttivelka + 25.000 ulosmittausvelkojille)? |

Kuvio 8. Yhteisomistusesineen lunastusmenettely/yhteisomistajan kauppahintaosuus yhteisen panttivelan tilanteessa. Täytöntöönpanokuluja ei huomioitu. Riittääkö lunastushinnaksi 40.000 € vai tulisiko sen olla peräti 55.000 €?

Yhteisesti omistetun kiinteistön lunastusmenettely voi olla varsin suoraviivainen esimerkiksi niissä tilanteissa, joissa panttivelkojaa tai etuoikeussaatavia ei ole. Ulosmittausvelkojilta ei vaadita suostumuksia ja alin hyväksyttävä tarjous näin muodostuu vain täytöntöönpanokuluista, jotka ilman huutokauppamenettelyjä usein jäävät varsin vähäisiksi, mikä on sekä velallisen että velkojen etu. Panttivelkojen problematiikka tuo esiin ajatuksen yhdenmukaisen toimintamallin ja yhteisten linjausten tarpeellisuudesta velallisen, ulosmittausvelkojen ja toisaalta yhteisomistajan oikeusturvaa mietittäessä. Voidaan todeta, että panttivelkojan asema on varsin suojattu.

5.1.2 Yhteisomistuksen purku - koko kiinteistön myynti

Jos yhteisomistaja ei ole halukas tarjoamaan velallisen määräosasta riittävää kauppahintaa, kiinteistö myydään kokonaan. Kauppahinnan tulee tässä tilanteessa vastata käypää hintaa, mikä estää sivullisyhteisomistajalle aiheutuvan realisointitappion (Linna & Leppänen 2015, 333; UK5:82 §). Pelkän määräosan myynti ulkopuolisille ei ole yleensä tarkoituksenmukaista. Yhteisomistus voidaan purkaa jo suoraviivaisesti ulosotossa sen sijaan, että sovellettaisiin yhteisomistustilaa ja purkaa tuomioistuimessa (He 13/2005 vp, 199). Täytöntöönpanokulut ja myyntimaksu maksetaan velallisen osuudesta ja myyntihinnasta tilitetään jälkepäin osuus yhteisomistajalle ottaen huomioon panttausten tuottamat oikeudet. Kulujen lisäksi kauppahinnan tulee peittää omistajien osuuksiin kohdistuvat etuoikeussaatavat. Panttisaatava, joka kohdistuu toiseen kiinteistöön, otetaan näissä tilanteissa huomioon täysimääräisesti alimmassa hyväksyttävässä tarjouksessa. (UK 5:54, 82 §.)

Tilanteessa, jossa toinen yhteisomistaja (puoliso, parisuhdekumppani tai avopuoliso) käyttää yhteisesti omistettuja tiloja vakituisena asuntonaan, ulosottomies ei saa myydä omaisuutta ilman kyseisen yhteisomistajan suostumusta, mutta voi kuitenkin käynnistää menettelyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi tuomioistuimessa. Tässä tilanteessa ulosottomiehen hakemus rinnastuu yhteisomistajan purkamishakemukseen. (Linna & Leppänen 2015, 347-348; UK 5:83 §; Yht.Om.L 180/1958 9 §.)

Paitsi myyntitilanteet ja -menettelyt myös kiinnitykset ja velkasuhteet vaihtelevat. Alla tarkastellaan osaa niistä tilanteista, jossa kiinteistö on pantattu velkojen vakuudeksi.

Panttauksessa merkityksellistä on kohteen yksilöintiperiaate ja oikeuden olemassaolon ennakoinnin mahdollistamiseen vaikuttava julkisuusperiaate (Tammi-Salminen, 2015, 110). Kiinteistöjen panttaustiedot löytyvät Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterijärjestelmästä saatavasta rasiustodistuksesta. Myynnistä saatujen rahavarojen kohdentamisessa panttivelvoille voi olla erilaisia linjauksia ja menettelytapoja.

5.1.3 Vastuun porrastaminen määräosaisen omistuksen tilanteissa

Koko kiinteistön ulosmittaus- ja myyntitilanteessa panttivelkojen kohdentamisen esi-neoikeudellinen linja alleviivaa pantin ja panttauksen merkitystä. Panttioikeuden perimmäinen luonne nähdään haltijalleen etusijan tuottavana saamisoikeutena, joka kohdistuu tiettyyn kiinteistöön -riippumatta siitä, kenen omaisuutta kohde on. Tällainen kiinteistön panttioikeus vahventaa velkojan asemaa maksun saantiin siihen nähden, millainen se olisi tavallisen velallisen henkilökohtaisen velkavastuun nojalla, jolloin saamisoikeus perustaa oikeuden suoritukseen velallisen omaisuudesta (Tammi-Salmi-nen 2015, 148).

Esimerkkien kaltaista tilannetta esiteltiin realisoinnin teemapäivillä vuonna 2016. Koko puoliksi omistettu kiinteistö on ulosmitattu ja Ville Velallista (V) ja Yrsa Yhteisomistajaa (Y) vastaan on annettu hypoteekkituomio, jolla käräjäoikeus on määrännyt saatavan maksettavaksi vakuutena olevasta kiinteistöstä. Lisäksi tuomion mukaan Ville on vastuussa velasta henkilökohtaisesti. Panttivelkaa on jäljellä 100 000 € ja kiinnityksiä (panttikirjoja) yhteensä 200 000 €:n arvosta. Villen puoliosuus kiinteistöstä vastaa myös saatavista, jotka ovat etuoikeudettomia ja määrältään yhteensä 100 000 €. Kiinteistöstä saatava kauppahinta on 200 000 € ja täytäntöönpanokulut 10 000 €. (Tala 2016.)

Esimerkki

Kauppahinta jaetaan omistusosuuksien suhteen Villelle 100 000 € ja Yrsalle 100 000 € (UK 6:7 §). Täytäntöönpanokulut sekä myyntimaksu otetaan kum-maltakin kauppahinnasta päältä saman suuruusina (5000 €/hlö), panttivelat ote-taan kauppahintaosuuksien suhteessa (50 000 €/hlö). Ville etuoikeudettomille saataville jää kohdennettavaa 45 000 € ja Yrsalle palautuu 45 000 € kauppahin-nasta (Tala 2016.)

Panttivelka otetaan puoliksi koko vakuudesta, näin etuoikeudettomat ulosmittausvelkojat hyötävät, koska näille kohdennetaan 45 000 euroa Villelle kuuluvasta kauppahintaosuudesta. Yrsa on pantannut osuutensa kiinteistöstä ja saa näin palautuksena 45 000 euroa panttivelan ja kulujen jälkeen. Ulosotto ei ota kantaa Villen ja Yrsan keskinäiseen regressisaatavan syntymiseen. (Tala 2016.)

Henkilökohtainen velkavastuu perustuu velvoiteoikeuden yleisiin oppeihin, jolloin velka peritään ensisijaisesti henkilökohtaisesti velkavastuussa olevalta henkilöltä. Ulosottovelkojien asema muuttuu oleellisesti tätä tapaa sovellettaessa. Velallinen ja ulosmittausvelkojat eivät pääse hyötymään siitä, että yhteisomistaja maksaa panttivelkaosuutta ja samassa suhteessa ulosmittausvelkojien jako-osuus kasvaisi. (Tala 2016.)

Esimerkki

Kauppahinta jaetaan omistusosuuksien suhteen Villelle 100 000 € ja Yrsalle 100 000 € (UK 6:7 §). Täytäntöönpanokulut sekä myyntimaksu otetaan kummaltakin kauppahinnasta päältä saman suuruisina (5000 €/hlö), panttivelka täytäntöönpanokulujen jälkeen otetaan ensin Villeltä 95 000 € ja vain jäljelle jäänyt 5000 € Yrsan osuudesta. Yrsalle palautuu 90 000 €. Ulosmittausvelkojat jäävät ilman jako-osuutta (Tala 2016.)

Esineoikeudellisen ja henkilökohtaisen velkavastuun periaatteiden lisäksi voidaan tarkastella periaatetta, jossa sovelletaan takautumissaatavan panttioikeutta ja sen vaikutusta kauppahinnan jakotilanteeseen. Laki takaus ja vierasvelkapanttauksesta sääntelee takaajan oikeudesta velallisen päävelan vakuudeksi antamaan vakuuteen, jos takaaja on joutunut suorittamaan velallisen päävelkaa. Lain mukaan takaaja tulee alkuperäisen velkojan sijaan (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 1999/361 6:28, 30 §; 8:41 §).

Esimerkki

Kauppahinta jaetaan omistusosuuksien suhteen Villelle 100 000 € ja Yrsalle 100 000 € (UK 6:7 §). Täytäntöönpanokulut sekä myyntimaksu otetaan kummaltakin kauppahinnasta päältä saman suuruisina (5000 €/hlö), panttivelka otetaan kauppahintaosuuksien suhteessa Villeltä 50 000 € ja Yrsalta 50 000 €. Yr-

san loppukauppahinta 45 000 € palautuu hänelle, mutta myös Villen loppukauppahintaosuus 45 000 € jaettaisiin jakoluettelossa takautumissaatavan panttioikeuden ja valvonnan perusteella Yrsalle. (Tala 2016.)

Käytännön lopputulos tilanteessa vastaa ”henkilökohtaisen velkavastuun tilannetta”. Ulosmittausvelkojat jäävät ilman jako-osuutta. Panttivelka maksetaan kummankin osuudesta. Ratkaisumallissa Yrsa Yhteisomistajalle palautuu suoraan 45 000 € ja toiseen puoleen hän olisi oikeutettu saamaan valvonnan ja jakoluettelon merkintöjen mukaan, kun myynti ja jako ovat lainvoimaisia. Menettelystä on esitetty myös kritiikkiä, koska panttikohde on tullut myydyksi ennen kuin oikeus takautumissaatavaan syntyy (Moijanen henkilökohtainen tiedonanto 27.03.2017). Jakoluettelohan laaditaan ulosottokaaren mukaan aina asianosaisluettelon perusteella (UK 6:5 §). Yrsan saatava ei ole asianosaisluettelovaiheessa vielä syntynyt eikä sitä ole asianmukaisesti voitu valvoa. Saatavan syntyminen prosessin myöhemmässä vaiheessa herättää kysymyksiä eikä välttämättä oikeuta yhteisomistajaa realisointiprosessissa takautumissaatavaan. Ehdottoman tärkeää on, että saatava valvotaan ja näin mahdollisesti olisi otettavissa huomioon.

Malli on omaksuttu alla mainitusta hovioikeuden päätöksestä, jossa kauppahinta on jaettu panttivelan osalta ensin ulosottokaaren mukaan (UK 5:82 § ja 6:7 §), minkä jälkeen yhteisomistajan takautumissaatava käsitellään velalliselta panttisaatavana. (TakausL 361/1999 6:28,30 §). Vierasvelkapanttaus korostuu siltä osin kuin yhteisomistajan kiinteistöosuus on pantattuna velallisen henkilökohtaisen velan vakuudeksi ja takaaja tulee velan maksun myötä alkuperäisen päävelkojan sijaan (Tala 2016). Yhteisomistajalle malli pyrkii hyvittämään hänen kauppahintaosuudestaan toteutetun velkojen maksun.

Kouvolan HO 18.06.2013 480

Hovioikeus katsoi, että yhtiömiehen vastuu yhtiön veloista rinnastui velallisen asemaan. Antamansa pantin osalta hän oli eri asemassa kuin vierasvelkapantin antaja P. Yhtiömies oli asiassa velallinen. Näin ollen kiinteistön yhteisomistaja P:n suhteessa yhtiömieheen ei ollut kysymys takaajien keskinäisestä suhteesta vaan vierasvelkapantin antajan suhteesta velalliseen. Kiinteän omaisuuden ulosmittaamiseksi annettua kanssaomistaja P:n suostumusta ei voitu katsoa lupamukseksi takauslain 30 §:ssä säädetystä oikeudesta vakuuteen. P oli antanut

suostumuksensa ulosmittauksen toteuttamiseksi sekä takaajana sellaisten velkojen suorittamiseksi, joiden vakuudeksi pantti oli annettu ja joiden maksamiseen velallisen osuus ei ollut riittävä.

5.1.4 Oikeusturva – yhdenvertaisuus ja puolueettomuus

Edellisen luvun esimerkkien tarkoitus on osoittaa panttivelkojen kohdentamisen erilaisten menettelytapojen seuraukset niin velallisen, yhteisomistajan kuin etuoikeuttomien hakijoidenkin suhteen. Panttivelkojan aseman voidaan sanoa olevan turvatuin. Lisäksi esinevakuudella turvatuun velan vanhentumisen vaikutuksettomuus oikeuteen saada suoritus vakuuden arvosta on kansainvälisestikin tunnettu ja vakiintunut varallisuus oikeudellinen periaate (Tammi-Salminen 2015, 86).

Ulosoton keskeisiin periaatteisiin kuuluu puolueettomuus, mikä tarkoittaa, että ulosottomiehen tulee suhtautua puolueettomasti hakijan ja velallisen väliseen suhteeseen, mutta myös tasapuolisesti muihin osapuoliin – niin useisiin velkoihin kuin useisiin velallisiin näiden keskinäisessä suhteessa samoin kuin muihin asianosaisiin (Linna & Leppänen, 2014, 45). Panttivelkojen kohdentaminen määräosaisen omistuksen tilanteissa ei ole täysin yhdenmukainen. Nämä epäyhtenäiset tilanteet ovat määrällisesti kuitenkin pieniä ja on huomattava, että tilanteet vaativat aina tapauskohtaista harkintaa. Erityisesti on korostettu, että ulosotossa tärkeää on velkojen kohdentamista koskevien päätösten ja perustelujen selkeys, avoimuus ja läpinäkyvyys (Tala 2016). Ulosoton realisoinnin koulutuspäivillä vuonna 2016 toivottiin korkeimman oikeuden päätöstä ohjaamaan valtakunnallisesti menettelyä. Voitaisiko kuitenkin halutessa yhteisiä linjauksia menettelyihin tehdä ilman, että KKO:n päätökset antavat menettelylle suuntaviivat? Käytäntöjen harmonisointi yleensä olisi varmasti omiaan edistämään tasapuolista prosessia velkojan, yhteisomistajan ja velallisen kannalta. Linjauksia ja yhtenäisiä käytäntöjä on kihlakunnanvoutien kanssa pohdittu luvussa seitsemän.

5.2 Kiinteistöjen vaihtoehtoinen tarjoaminen

Jos velallisella on useita kiinteistöjä, jotka myydään, peruseriaate on, että velallinen saa asianosaiskeskustelussa ilmaista toiveensa myyntijärjestyksestä (UK 5:60 §). Velallinen ei saa päättää myyntijärjestyksestä silloin, kun myydään yhteiskiinnitettyjä kiinteistöjä, velallisen kiinteistöä määrääloina tai tarkoituksenmukaista kokonaisuutta, jolloin esimerkiksi kaksi kiinteistöä muodostavat kokonaisuuden, josta todennäköisesti saadaan parempi hinta, kun ne myydään yhdessä. Näissä kaikissa tilanteissa menettelynä käytetään myyntiä vaihtoehtoisesti tarjoten, mikä tarkoittaa, että kiinteistöt tarjotaan myytäväksi ensin yhdessä ja sen jälkeen erikseen (UK 5:62 §).

Vaihtoehtoinen tarjoaminen on toteutettava myös, jos erityinen oikeus (esimerkiksi kirjattu vuokraoikeus tai elinikäinen hallintaoikeus) jää alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle. Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyessään (parhaimmalla etuoikeutetulla sijalla ollessaan) oikeus pysytetään yksiselitteisesti myynnissä voimassa. Tilanne on esitetty tarkemmin kohdassa 5.2.4.

Ennen vaihtoehtoisen tarjoamisen aloittamista ulosottomiehen tulee tehdä ostajaehdokkaille selkoa siitä, miten tarjoaminen toimitetaan ja mitä kohteita vaihtoehtoihin kuuluu (UK 5:21 §). Näin tapahtuu erityisesti julkisen huutokaupan alussa. Myyntituloksen kannalta saattaa olla haitallista, jos ehdot ja käytännöt jäävät epäselviksi. Verkko- huutokauppa on yhä yleisempi tapa toteuttaa myynti ja voidaankin pohtia, taipuuko verkkoalusta vaivatta kiinteistöjen vaihtoehtoiseen tarjoamiseen.

Eri omistajille kuuluvia kiinteistöjä ei myydä vaihtoehtoisen tarjoamisen menettelyllä vaan ns. vastuujärjestyksessä (UK 5:67 §). Tosin määräosin omistettu kiinteistö voidaan myydä vaihtoehtoisesti tarjoten, jos täytäntöönpanon hakijalla on kiinteistöön kohdistuva panttioikeus (Linna & Leppänen 2015, 619).

5.2.1 Yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt

Toisinaan kiinteistöt kiinnitetään alun perin yhteiskiinnityksellä (MK 16:2 §), mutta alkujaan yhtä kiinteistöä koskenut kiinnitys voidaan myöhemmin myös laajentaa koskemaan muita saman omistajan kiinteistöjä. Kiinteistöt voivat olla myös alkuperäisestä kiinteistöstä lohkottuja. Kiinteistöjen rasiutilanne pyritään pitämään yhtenäisenä niin, että yhteiskiinnitettyihin kohteisiin ei vahvisteta erilliskiinnityksiä niin kauan kuin ne kuuluvat samalle omistajalle (MK 16:2 §; Niemi, 280). Jos yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt kuuluvat eri omistajille, ensin on myytävä velallisen kiinteistö ja sen jälkeen hakijan osoittamat kiinteistöt (UK 5:70 §). Otsikon alla selvitetään kuitenkin perustilannetta, jossa yhteiskiinnitetyillä kiinteistöillä on sama omistaja. Ruotsissa yhteiskiinnitetyjä kiinteistöjä ei saa myydä vapaalla myynnillä (UB 12:57 §).

Kun siis yhteiskiinnitetyjä kiinteistöjä myydään ulosotossa, ulosottomiehen tulee käyttää yllä selostettua vaihtoehtoista tarjoamista (UK 5:61 §). Alin hyväksyttävä tarjous on näissä tilanteissa kaikille kiinteistöille yhteinen. Silloin, kun yhteiskiinnityksiä on useita, hakijan saatavaa huonommalla etuoikeudella oleva yhteiskiinnityssaatava jää alimman tarjouksen ulkopuolelle. Jos etuoikeudeton velkoja hakee täytäntöönpanoa, kaikki yhteiskiinnityssaatavat lasketaan mukaan alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen. Vaikka ulosottomies myisi vain yhden yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä, on alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen laskettava kaikki yhteiskiinnityssaatavat täysimääräisesti (Linna & Leppänen 2015, 616; UK 5:54.2 §). Tämän säännöksen vuoksi voidaan joutua ulosmittaamaan ja myymään useita kiinteistöjä tai kaikki kiinteistöt. Tällaisessa tilanteessa kuitenkin voidaan sopia myynnistä ja poiketa sääntelystä niiden suostumuksella, joiden oikeutta myynti koskee, tosin ei ostajan vahingoksi koskaan (UK 5:27 §).

Vaihtoehtoisessa tarjoamisessa kiinteistöt tarjotaan ensin yhdessä ja ehdollisen hyväksymisen tai hylkäämisen jälkeen kiinteistöt tarjotaan erikseen. Yhteistarjous hyväksytään, jos se on suurempi kuin erillistarjousten summa, peittää kiinteistökohtaiset alimmat hyväksyttävät tarjoukset ja on vähimmäishintasäädöksen (UK5:23 §) mukainen. Yhteistarjouksen määrä jaetaan kullekin kiinteistölle siitä tarjotun erillistarjouksen suhteessa, ja tämän määrän tulee siis peittää kyseisen kiinteistön alin hyväksyttävä

tarjous. Erillistarjoukset hyväksytään, jos yhteissumma ylittää yhteistarjouksen määrän, kunhan alimman hyväksyttävän tarjouksen vaatimus ja vähimmäishintasäädös täyttyvät. Vaikka erillistarjousten summa jää pienemmäksi kuin yhteistarjous, erillistarjoukset hyväksytään, jos velallinen sitä vaatii (esimerkiksi säilyttääkseen asuinkiinteistönsä), jos kaikki etuoikeussaatavat ja hakijan saatava peittyvät eli velkojien saamisoikeutta ei loukata. Sääntelyssä ei tässä tilanteessa tunneta sellaista vaihtoehtoa, että velallinen voisi asuinkiinteistönsä säilyttääkseen maksaa erotuksen, joka jää yhteistarjouksen ja erillistarjousten välille, mutta tällaisestakin menettelystä voidaan sopia (UK 5:27 §). Velallinen voi toisaalta myös tarjota asuinkiinteistöä hinnan, joka peittää etuoikeussaatavat ja hakijan saatavan. (Linna & Leppänen 2015, 615 -617.)

Jos jostakin kiinteöstä ei saada erillistarjousta, mutta muut erillistarjoukset silti ylittävät yhteistarjouksen ja yhteiskiinnityssaataville tulee täysi suoritus, voidaan erillinen kiinteistö jättää myymättä (UK 5:61 §). Jäljelle jäänyt kiinteistö voidaan myöhemmin myydä määräämättä alinta hyväksyttävää tarjousta. Toki mahdollisesti myöhemmin syntyvät uudesta myynnistä aiheutuvat lisäkulut tulee huomioida. Toisinaan vaihtoehtoisesti tarjoten ei saavuteta hyväksyttävää kauppahintaa. Ulosmittaus voidaan joutua näin perumaan tai yrittämään myöhemmin uutta myyntiä. Jollei täyttä suoritusta saada jollekin yhteiskiinnityssaatavista, kyseinen yhteiskiinnitys poistetaan myydyistä kiinteistöistä ja kuoletetaan suoritusta vastaavasta määrästä myymättä jääneestä kiinteöstä (Linna & Leppänen 2015, 617; UK 5:23, 56, 86 §).

5.2.2 Kiinteistön myynti määrälain

Velalliselle kuuluva ulosmitattu kiinteistö voidaan myydä määrälain vaihtoehtoisin tarjouksin esimerkiksi silloin, kun asuinkiinteistöön kuuluu metsäalueita (UK 5:63). Velallisen asumista voidaan suojata erottamalla asuinpaikka omaksi alueekseen. Määrälain myynti soveltuu, kun hakijan saatava on niin suuri, ettei sen kattamiseen riitä pelkkä yhden määrälain myynti (UK 5:65 §). Myynti ei edellytä velallisen tai velkojien suostumusta, mutta ulosottomiehen tulee määrittää määrälain ja kuvata niiden rajat myynti-ilmoituksessa tarkkaan. (Linna & Leppänen 2015, 618.)

Perusperiaate myös määrälain myydessä on, että määrälain tarjotaan ensin yhdessä

ja sitten erikseen. Korkeamman hinnan tuottava vaihtoehto hyväksytään. Velallinen voi tässäkin tilanteessa vaatia yhteistarjousta alempien erillistarjousten hyväksymistä, jos kaikki etuoikeussaatavat hakijan saatavan lisäksi peittyvät. Jos hakijalla on kiinteistöön kohdistuva panttioikeus, hänen saatavansa rinnastuu yhteiskiinnityssaatavaan usean kiinteistön vaihtoehtoisessa tarjoamisessa eli sisältyy alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen, jos saatavalla on hakijan saatavaa parempi etuoikeus. Jos hakijoita on useita, alin hyväksyttävä tarjous ja hakijan kiello-oikeus määräytyvät siis perussäännöksen mukaan. Menettelyä sovelletaan myös silloin, kun hakija on etuoikeudeton velkoja eikä kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä. (Linna & Leppänen 2015, 618; UK 5:61, 64 §.)

5.2.3 Tarkoituksenmukainen kokonaisuus

Perusperiaate on, että kiinteistöt, joissa ei ole yhteiskiinnitystä, myydään yksittäin. Jos kiinteistöt kuitenkin muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, ulosottomies voi päätyä vaihtoehtoisen tarjoamisen myyntimenettelyyn ilman asianosaisten suostumuksia (Linna & Leppänen 2015, 619). Yleensä näissä tilanteissa tarkoituksenmukainen kokonaisuus on myyntikohteena kiinnostavampi ja tuottavampi kuin kiinteistöt erillisinä. Toisinaan kohde voi olla hankala kokonaisuus erikseen myytäväksi esimerkiksi silloin, kun toinen kiinteistö muodostaa osan toisen asuinkiinteistön piha-alueita tai rakennukset (autotalli/asuinrakennus) ovat sijoittuneet kiinteistöille myynnin kannalta haasteellisesti tai kun kiinteistöt muodostavat toimintakokonaisuuden elinkeinonharjoittamisen kannalta.

Jos velalliselle kuuluvat kiinteistöt muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, ne tarjotaan ensin yhdessä ja sitten erikseen. Yhteistarjous hyväksytään, jos se on suurempi kuin erillistarjoukset ja erillistarjousten suhteessa kiinteistöille jaettuna peittää kunkin kiinteistön alimman hyväksyttävän tarjouksen. Erillistarjoukset kuitenkin hyväksytään, jos velallinen sitä vaatii ja kaikki etuoikeussaatavat ja hakijan saatava peittyvät. (UK 5:62 §.)

5.2.4 Erityiset oikeudet

Erityisten oikeuksien (esimerkiksi elinikäinen hallintaoikeus tai maanvuokraoikeus) etuoikeusjärjestys saattaa aiheuttaa tilanteen, joka vaatii kiinteistöjen vaihtoehtoisen tarjoamisen menettelyyn. Vaihtoehtoinen tarjoaminen tässä tilanteessa tarkoittaa kiinteistön tarjoamista ensin ehdolla, että oikeudet pysytetään voimassa. Ellei tarjous peitä saatavaa, jolla on parempi etuoikeus kuin erityisellä oikeudella, kiinteistö tarjotaan oikeutta pysyttämättä ja näin usein saadaankin korkeampi tarjous. Aiempi tarjous tulee kuitenkin hyväksytyksi, jos erityisen oikeuden haltija maksaa tarjousten erotuksesta osan, joka kuuluu paremmalla etuoikeudella olevalle saatavalle. (Moijanen 2016, henkilökohtainen tiedonanto 17.12.2016; Tepora ym. 2016, 288.)

Esimerkki työelämästä: Vaikutus myyntimuodon valintaan

Jos elinikäinen hallintaoikeus tai muu erityinen oikeus on kirjattu rasiustodistukseen ensisijaisena, se tulee yksiselitteisesti säilyttää eli myynnin tulee tapahtua asuimisoikeus säilyttäen. Tällöin oikeus sisältyy automaattisesti alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen ja erikseen tarjoamista ei vaadita. Näin kohde voidaan myydä ulosottomiehen toimittamalla vapaalla virallismyynnillä nettihuutokaupassa oikeuden säilyminen selkeästi myyntiesitteessä mainittuna.

Jos hallintaoikeus on rasiustodistuksessa kakkossijalla ja ulosoton hakija on esimerkiksi hallintaoikeutta paremmalla etusijalla oleva panttivelkoja, tilanne on monimutkaisempi ja asettaa velvoitteen vaihtoehtoisesta tarjoamisesta ja erityisesti vaihtoehtojen oikeudellisten vaikutusten tarkasta selostamisesta. Kohde tarjotaan ensin oikeus säilyttäen ja sen jälkeen oikeutta pysyttämättä. Jos ensimmäinen tarjous peittää etuoikeussaatavat, kiinteistö voidaan myydä oikeus säilyttäen. Jos ensimmäinen tarjous ei peitä paremmalla etuoikeudella olevia saatavia, kiinteistö tarjotaan erityistä oikeutta pysyttämättä. Tarjous usein nousee oikeutta pysyttämättä korkeammaksi, mutta tässä vaiheessa oikeuden haltijalla on mahdollisuus maksaa paremmalla sijalla olevan etuoikeussaatavan ja ensimmäisen tarjouksen välinen erotus paremman etuoikeuden haltijalle ja näin aiemmin esitetty tarjous erityinen oikeus säilyttäen, hyväksytään.

Yllä selostetun mukaisissa myyntitilanteissa nykyisin on usein päädytty julkiseen huutokauppaan, jotta vaihtoehdoisen tarjoamisen vaikutusten selostaminen onnistuisi vaihatta ja läpinäkyvästi ja toisinaan myös siitä syystä, että erityisen oikeuden haltijaa ei aina ole tavoitettu. Ostajan tulee Linnan mukaan olla tarkkana tarjousten esittämisessä, jotta ei synny epätoivottua tilannetta, jossa ostajan esittämä tarjous olisikin epähuomiossa esitetty vaihtoehdosta, jossa asumisoikeus pysytetään (Linna & Leppänen 2015, 628). Onkin erityisen tärkeää, että ulosottomies julkisen huutokaupan alussa selkeästi ilmoittaa tarjoajille, vaihtoehdoisen tarjoamisen ehdot.

Esimerkki osoittaa paitsi etuoikeusjärjestyksen vaikutuksen myyntitavan valintaan, myynnin oikeusvaikutusten läpinäkyvän ja aukottoman selostamisen merkityksen ostajille ja myös mahdollisen tarpeen nettihuutokaupan kehittämisestä niin, että vaihtoehtoinen tarjoaminen on mahdollista toteuttaa yhä useammin ja ostajille selkeällä tavalla myös verkkoalustoilla.

5.2.5 Vaihtoehtoinen tarjoaminen verkkoalustalla

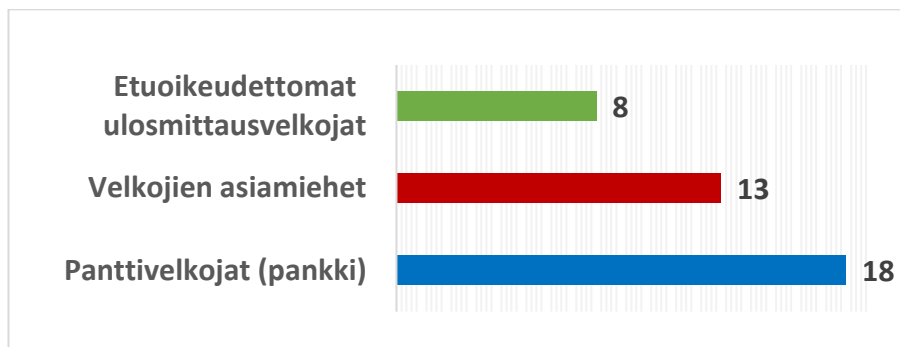
Yllä selostetuissa, vaihtoehdoisen tarjoamisen tilanteissa joudutaan pohtimaan, voidaanko tehokkaasti ja osapuolien oikeudet turvaten, ymmärrettävästi ja selkeästi myynti yhä useammin toteuttaa nettihuutokauppa-alustaa käyttäen vai vaativatko edellä selostetut tilanteet julkisen huutokaupan, jonka avulla vaihtoehtoinen tarjoaminen on perinteisesti koettu helpommaksi. Julkiseen huutokauppaan toisaalta voidaan lähteä myös siitä syystä, että se on myyntimuotona käytettävissä aina - myös silloin, kun velallisen kanssa ei myynnin toteutuksesta päästä yhteisymmärrykseen.

Jos verkkosivustolla kyllin selvästi on avattu vaihtoehtoisten tarjoamisen menettely ja eri vaihtoehtojen oikeudelliset seuraukset, ostajan lienee varsin helppo ymmärtää myynnin oikeusvaikutukset varsinkin, kun ulosottomies on mahdollista lisätiedon saamiseksi myös tavoittaa puhelimitse. Tilanne saattaa olla jopa selkeämpi kuin julkisen huutokauppatilaisuuden kyseessä ollessa ja mahdollistaa kohteeseen ja myyntiehtoihin tutustumisen kiireettömästi ja tarjouksen tekemisen harkiten. Huutokauppa-alustan muokkaamista ja kehittämistä vaihtoehtoista tarjoamista tukevaksi voitaisiin enemmänkin pohtia.

Pohdintoja paitsi lakimuutosten tarpeellisuudesta myös myyntialustan kehittämisestä on esitetty myös Lapin Yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan maisteritutkielmassa. ”*Nettihuutokauppa kasvattaa suosiotaan. Ulosottokaarella voisi olla omat säännöt nettihuutokaupalle myyntimuotona. Virallisvetoisen myyntimuodon kyseessä ollessa tulisi ulosottoviraston ylläpitää nettihuutokauppasivustoa, jossa tarjouksia voidaan esittää*” (Kemppainen 2015, 76.) Verkkototeutus vaihtoehtoisessa tarjoamisessa alentaa täytäntöönpanokuluja. Ulosoton oman alustan saattaminen ostajien tietoisuuteen voisi kuitenkin olla hankalaa. Huutokaupat.com on nykyisin varsin tunnettu ja asemansa vakiinnuttanut, toimiva huutokauppa-alusta. Verkossa tapahtuvaa vaihtoehtoisen tarjoamisen menettelyä ja sen kehittämistä on pohdittu luvuissa 7.3. sekä 8.2.2.

6 HAKIJOIDEN ODOTUKSIA – KYSELYTUTKIMUS

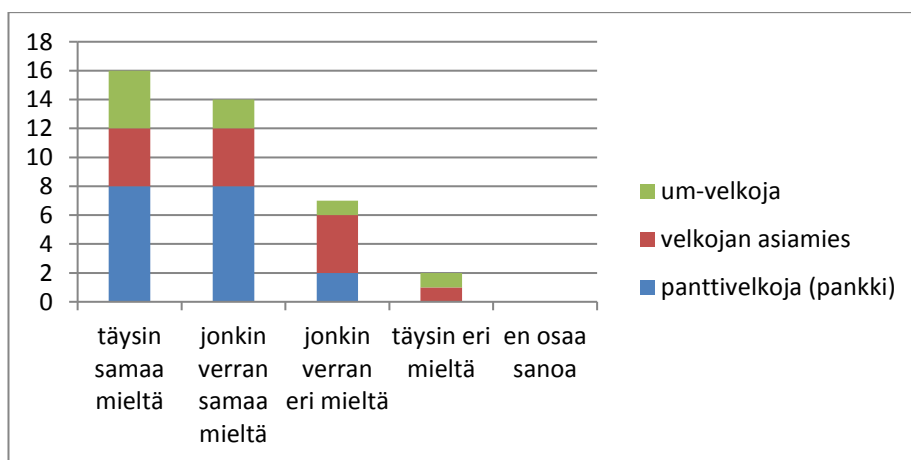
Realisointiprosessiin liittyvä sähköinen Webropol-kysely oli avoinna hakijoille 31.5.-30.6.2017. Kysely lähetettiin keskitetysti toimeksiantajan, Valtakunnanvoudinviraston toimesta ulosoton suurimmille velkojille ja näiden asiamiehille, kuten pankkien perintöosastoille, rahoitusyhtiöille, perintötoimistoille, Kansaneläkelaitokselle ja Verohallinnolle. Pienempien toimijoiden pariin kysely toimitettiin Suomen Asianajajaliiton sähköisen tiedotteen mukana viikolla 23. Vastauksia tuli yhteensä 39 kappaletta (kaavio 1). Antoisinta oli runsas avoimen palautteen määrä. Taustakysymyksen ja tutkimuksen ei ollut tarkoitus selvittää tarkemmin vastaajaprofiilia tai eroja eri hakijatyyppeiden toiveissa. Taustakysymys kuvasi yleisellä tasolla vastaajien määrää – on selvää, että panttivelkojalla on intressi myyntimenettelyn kehittämiseen, ja kokemusta siitä enemmän kuin ulosmittausvelkojalla. Panttivelkojan kanssa ollaan yhteydessä tiiviimmin prosessin aikana. Tärkeä näkökulma oli se, esiintyykö eri virastojen käytännössä eroja. Kyselyn tarkoitus oli tuoda esiin hakijoiden odotuksia prosessiin, sen keston, asianosaisselvittelyyn, myynnin toteutukseen, dokumenttien selkeyteen, sähköisen asioinnin tarpeeseen ja kuluennakkokäytäntöihin liittyen. Tulokset on raportoitu aihekokonaisuuksittain kaavioiden avulla havainnollistaen. Kaavioiden numerointi on esitetty luvussa omana kokonaisuutenaan alkaen kaaviosta 1. Otteet avoimesta palautteesta on esitetty luvussa kursiivilla. Kysely kokonaisuudessaan on liitteessä 2.



Kaavio 1. Kyselyn vastaajatyypit kappalemäärittäin. (vastaajia 39)

Kysely osoitti, että myyntimenettely näyttäytyi kokonaisuudessaan eri vaiheineen hakijoille riittävän selkeänä ja ymmärrettävänä (asianosaisselvittely/valvontavaihe, myynti, jako ja rahojen tilittäminen) (Kaavio 2). Mielikuvaan prosessista vaikuttanee hakijan tai asiamiehen oma kokemus prosessin parissa. ”Olen tehnyt perintää yli 20 vuotta, joten kuviot ovat minulle varsin selvät. Menettely ulosotossa suht selkeä, ainakin, kun on monta vuotta heidän kanssaan toiminut. Toimiva järjestelmä nykyisellään.”

Kritiikkiä ja parannusehdotuksia esiintyy; ”Kommunikointi kankeaa ja hidasta, ulosottomiehet pääsääntöisesti hyvin kiireisiä. Tavoitettavuus huono.” Ulosoton ennakkoivaa ja oma-aloitteista, palveluorientoitunutta suhtautumista hakijoiden suuntaan toivottiin.



Kaavio 2. Ulosoton myyntiprosessi näyttäytyy kokonaisuudessaan eri vaiheineen ja menettelyineen hakijalle riittävän selkeänä ja ymmärrettävänä (asianosaisselvittely/valvontavaihe, myynti, jako ja rahojen tilittäminen). (vastaajia 39)

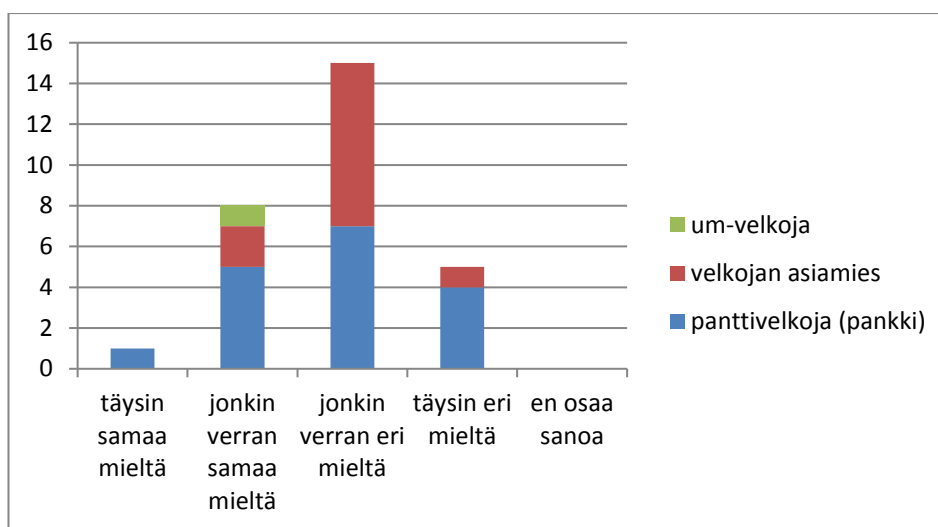
6.1 Prosessin kesto

Yleinen toive on, että prosessi tulee laittaa nopeasti vireille. Myös aikataulusta informoimista toivottiin. Panttivelkojan ominaisuudessa vastannut taho toivoi ulosoton suunnalta sidosryhmät huomioivaa palvelunäkökulmaa ja erikseen informointia ja väliaikatieta silloin, kun prosessia ei saada käyntiin nopeasti – esimerkiksi, jos velallista ei tavoiteta.

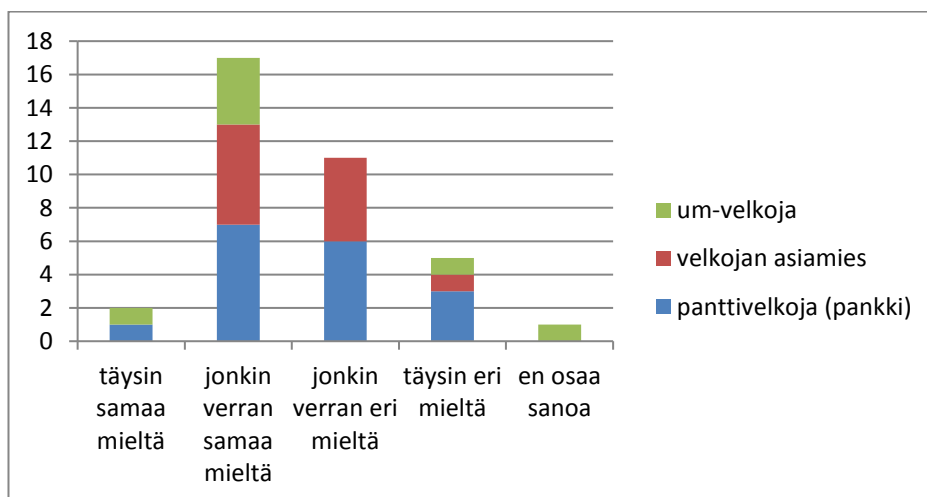
Hakijoiden vastaukset antavat selkeän signaalin siitä, että eri alueiden tulisi pystyä yhtenevään toimintamalliin prosessin keston ja aloituksen suhteen. Hakijoiden mukaan jokainen virasto toimii omalla tavallaan, yhtenäistä linjaa ei ole ja prosessin nopeus riippuukin hakijoiden mukaan vahvasti siitä, mistä ulosottopiiristä on kysymys. ”*Ulosottovirastoilla on käytännöissä eroavaisuutta siinä, kuinka ”halukkaita” ovat realisoimaan asiakkaan omaisuutta. Yritetäänkö joskus liian pitkään sopia velallisen kanssa maksamisesta?*” Vaikka hakijat toteavat, että virastojen välillä on suuria eroja, on kuitenkin huomattu, että nimenomaan tavanomaisista poikkeavissa realisointikohteissa prosessi erityisesti kestää, mikä onkin selvää pelkästään kohdetietojen ja vaateiden selvittämisen – asianosais selvittelyvaiheen - vaatiessa enemmän työtä. Hakijat olivat myös panneet merkille sen, että Helsinki on kiireisin alue yleisesti oikeudellisten asioiden hoidossa. Selkeää ymmärrystä löytyi sille, että prosessin keston suhteen virastokohtaiset erot selittyvät myyntikohteiden alueellisilla eroilla – joillakin alueilla myyntikohteet ovat ongelmallisia ja haasteellisia myytäviä.

Rahatilityksen joutuisuuden suhteen hakijalta tuli selkeä ehdotus. Hakijan mukaan, tärkeää olisi, että ”*ulosottoviranomainen välittäisi tietoa merkittävälle velkojille, mikäli tilitys viivästyy enemmän kuin lain edellyttämä viive*”, millä hakija kaiketi viittaa myynnin ja jaon lainvoimaisuuden vaativiin määräaikoihin, mutta viivästymiseen erityisesti niissä tilanteissa, joissa myynnistä on valitettu. Kriittisessä kommentissa todettiin, että muuten selkeässä prosessissa ”*vain aikataulut ovat epäselvät; valvonnat tulevat välillä tosi tiukalla aikataululla ja tilitykset taasen venyvät useamman kuukauden. Tilitystavat vaihtelevat, osa tilittää ennen lainvoimaisuutta ilman eri pyyntöä, osa odottaa pyyntöä, joissain sovitaan ostajankin kanssa, että koko kauppahinta maksetaan vasta kaupan lainvoimaistuttua.*”

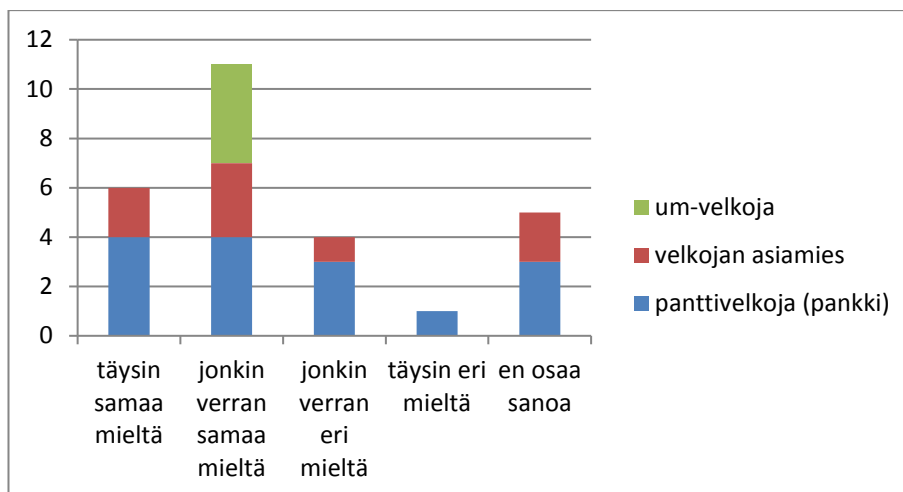
Hakijoiden vastaukset sen suhteen, toteutuuko myyntiprosessin aloitus ja valvontavaihe riittävän joutuisasti realisointihakemuksen lähettämistä, osoittavat, että itse prosessin aloittamisessa on parantamisen varaa (kaavio 3). Käynnistyessään prosessi kuitenkin etenee suurimman osan (54%) vastaajista mielestä melko joutuisasti ja aikatauluun ollaan tyytyväisiä (kaavio 4). Eriäväkin mielipiteitä esiintyy. Kärkevästikin kommentaista huolimatta erityisesti rahatilityksen joutuisuuteen ollaan pääosin tyytyväisiä (kaavio 5). Virastokohtaisia eroja prosessin keston liittyvissä käytännöissä koetaan olevan (kaavio 6).



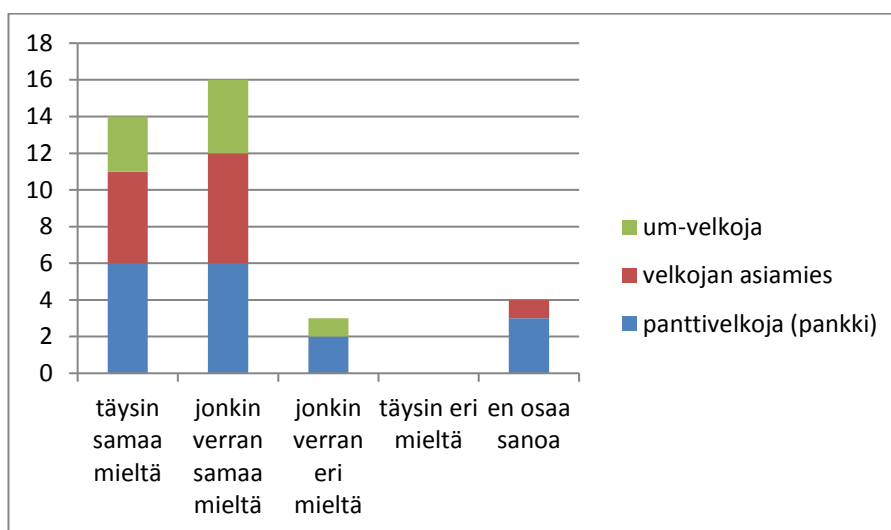
Kaavio 3. Myyntiprosessin aloitus/valvontavaihe toteutuu riittävän joutuisasti realisointihakemuksen lähettämistä. (vastaajia 29)



Kaavio 4. Käynnistyessään myyntiprosessi kokonaisuudessaan toteutuu riittävän joutuisasti asianosaisille saapuvasta valvontakehotuksesta myyntipäätöksen saamiseen. (vastaajia 36)



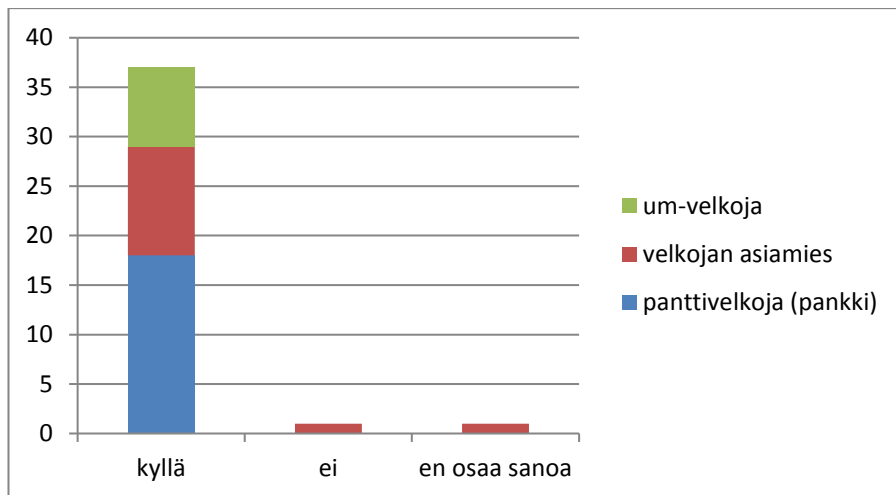
Kaavio 5. Varojen tilitys on toteutunut myyntipäätöksen saamisen jälkeen riittävän joutuisasti. (vastaajia 27)



Kaavio 6. Prosessin toteutuksessa joutuisuuden suhteen on havaittavissa virastokoh-
taisia eroja. (vastaajia 37)

6.2 Asianosaisselvittelyvaihe

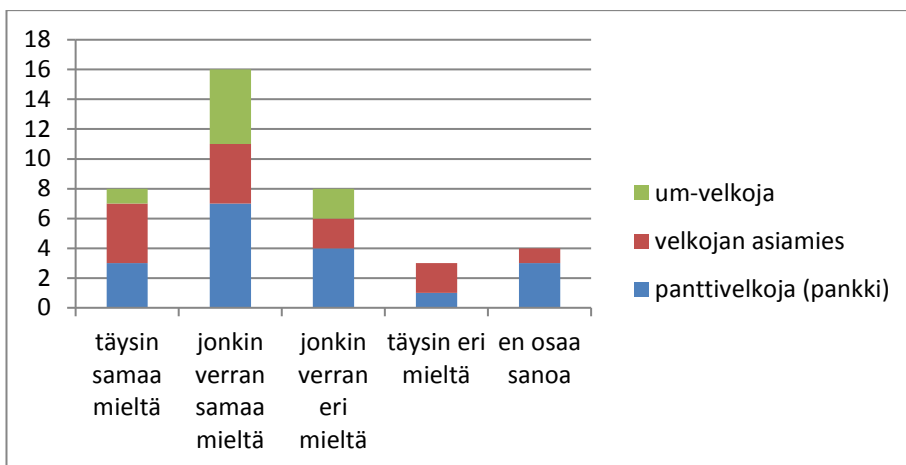
Asianosaisselvittelyvaiheeseen liittyvät kysymykset osoittivat, että ulosoton toimijoi-
den lisäksi yhä selkeämmin myös hakijat kokevat kevyemmän, kirjallisen valvonta-
menettelyn hyvänä käytäntönä (Kaavio 7), joskin toisinaan on tilanteita, jolloin asian-
osaisskeskustelu on välttämätön tai ainakin tarkoituksenmukainen asianosaisselvittelyn
muoto.



Kaavio 7. Valvonta toteutetaan yhä useammin kirjallisen valvonnan avulla asianosaiskeskustelun sijaan. Kirjallinen valvontamenettely tuntuu riittävältä ja kattavalta asianosaisselvittelyn muodolta hakijan näkökulmasta. (vastaajia 39)

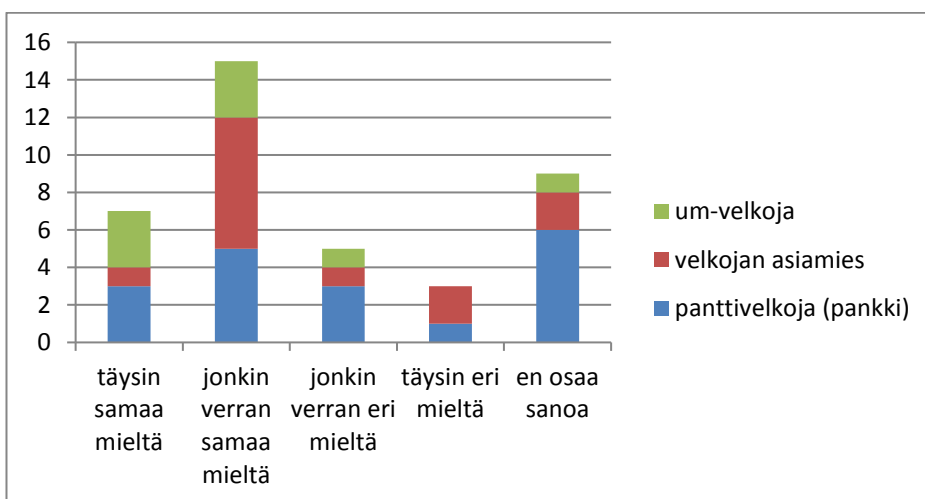
Riitautuksia koskeva kysymys aiheutti jonkin verran hajontaa (Kaavio 8). Riitautuskäytäntö voi osalle hakijoista olla outo, sitä ei prosessissa aina tarvita ja hakijat luottavatkin kommenttien mukaan ulosoton asiantuntijuuteen.

Hakijat toteavat, että *”riitautusmahdollisuus on oltava olemassa, vaikkei sitä juurikaan ole tarvinnut hyödyntää.”* Riitautuksesta on todettu, että kynnys riitautusmahdollisuuden järjestämättä jättämiseen tulisi olla varsin korkealla (HE 137/2015). Riitautusmahdollisuuden harkinnan suhteen luotto ulosottoon tuntui olevan vahva; *”Ulosottaja tietää kyllä, miten omaisuus jaetaan velkojien kesken. Valvontojen riitautuksen arviointiin lienee parhaat edellytykset ulosottoviranomaisella heidän saamien asiakirjojen perusteella.”* Toisaalta panttivelkojan mielestä; *”niissä tilanteissa, kun todetaan riitautukset tarpeellisiksi, määräajan tulisi olla jopa pidempi, riitautusmahdollisuus voisi olla jopa 30 pv.”*



Kaavio 8. Kirjallisen valvonnan jälkeen tarvittaessa toteutettava, kestoltaan noin 2 viikon pituinen, valvontojen riitautusmahdollisuus koetaan tärkeänä. (vastaajia 39)

Todettiin, että myös valvontamenettelykirjeissä on virastokohtaisia eroja (Kaavio 9). Suostumusta vapaaseen myyntiin saatetaan pyytää valvontamenettelykirjeessä tai erillisellä kirjeellä. Erilaisia käytäntöjä on myös kuluriskiä tiedusteltaessa. *”Toivon yhteisempää linjaa ulosottovirastoille”*, toteaa hakija asianosaisselvittelyvaiheesta. Hakijan mukaan muutamat ulosottovirastot vaativat *”aina kirjallisen suostumuksen kiinteistön vapaaseen myyntiin. Käytäntö olisi hyvä olla jokaisessa ulosottovirastossa samanlainen.”* Toisaalta tässä kohden tulee huomata, että asianosaisten toimittamaan vapaaseen yksityismyyntiin (UK 5:77 §) on ulosottokaaren nykyisten säädösten mukaan hankittava suostumukset. Merkitystä tietysti on kertyvällä kauppahinnalla.



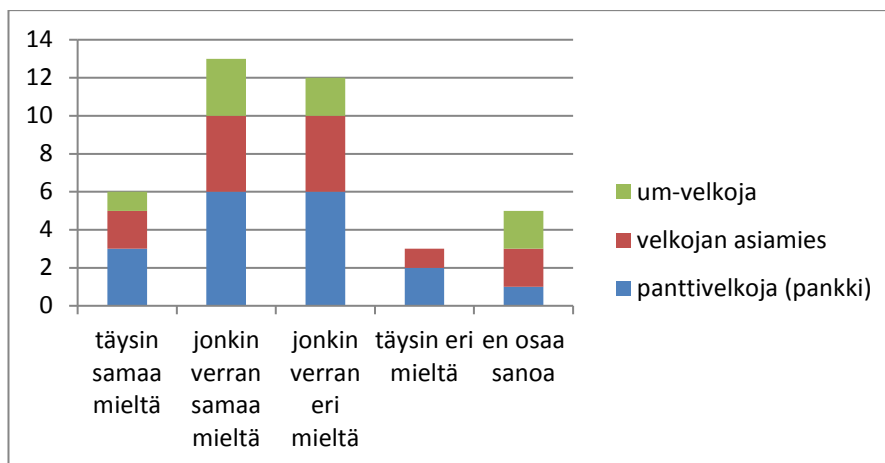
Kaavio 9. Asianosaisselvittelyvaiheen toteutuksen (kirjalliset valvonnat/riitautukset/asianosaisskeskustelu) suhteen on havaittavissa virastokohtaisia eroja. (vastaajia 39)

Kritiikkiä herätti hakijoiden ja ulosoton järjestelmien eroavaisuus viivästyskorkojen laskennassa. *”Valvonnassamme kerromme ulosotolle mm. kertyneen viivästyskoron määrän, jota ulosotto ei yleensä sellaisenaan hyväksy, vaan tarjoaa oman järjestelmänsä saldoa. Määrä eroaa riippuen saatavan määrästä.”* Hakija kokee turhauttavana saldon laskemisen, jos saldo lopulta kirjataan kuitenkin ulosoton järjestelmän mukaisena. Toisaalta tärkeä on todeta käsitys saatavan suuruudesta pääomien ja kulu-
jen osalta.

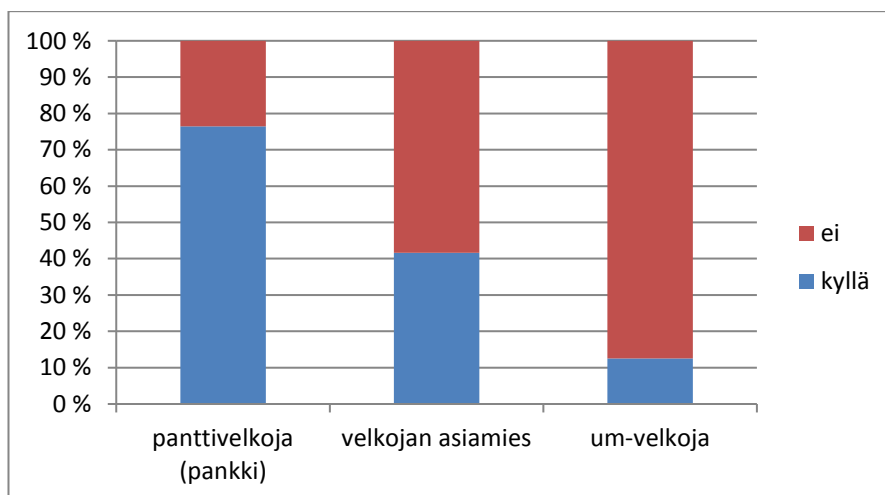
Kuten luvun lopussakin todetaan, hakijat esittivät toiveen asianosaisselvittelyvaiheen pro-aktiivisesta otteesta hakijan suuntaan; *”Ulosotto voisi tiedustella hakijalta valvon-
tojen yhteydessä saatavien järjestyksestä, jos huomataan, että se vaikuttaa velkojan asemaan.”* Ulosoton toimijoiden mielipiteitä asiasta on selvitetty yhteenvedon yhtey-
dessä kohdassa 8.1.

6.3 Myynnistä informointi / verkkomyynti

Myynnin seurantaan helpottava seikka hakijan kannalta on kohdenumeron ilmoittami-
nen. Tapana on yleensä informoida myynnin aloituksesta nimenomaan panttivelkojaa. Monet virastot näin toimivatkin, mutta eroja käytännöissä lienee, koska asia otettiin vastauksissa esiin ja selvästi erilaisia mielipiteitä asiasta esiintyi (Kaavio 10). Verkkomyynnin seuraamista koskeva kysymys jakoi vastaajat ”kahteen leiriin”. 75 % vastan-
neista panttivelkojista seuraa verkossa tapahtuvaa myyntiä (Kaavio 11). Onkin selvää, että erityisesti panttivelkojalla on enemmän intressiä seurata myynnin toteutumista kuin esimerkiksi etuoikeudettomalla ulosmittausvelkojalla. Tämä osittain selittää sen, että verkkomyyntiä koskevissa kysymyksissä esiintyi useammin ”en osaa sanoa” -
vaihtoehto.



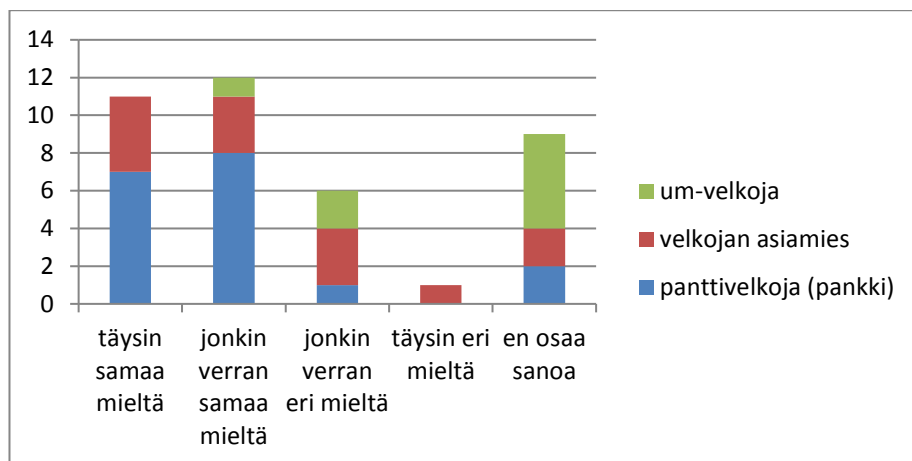
Kaavio 10. Myynnin aloituksesta informoidaan panttivelkojaa. Informointi verkossa tapahtuvan myynnin tai julkisen huutokaupan aloituksesta toteutuu riittäväällä tavalla. (vastaajia 39)



Kaavio 11. Seuraamme hakijana nettimyynnin toteutusta verkossa, huutokaupat.com-sivustolla. (vastaajia 37)

Itse myynnin toteutuksesta todettiin, että toisaalta myyntiprosessi vaikuttaa vanhan aikaiselta, ”*olisi aika uudistaa myös itse myyntiä ja olisikin hyvä hankkia muitakin myyntikanavia kuin huutokaupat.com.*” Selkeä signaali hakijoiden suunnalta on se, että ulosotonkin tulee uudistua ja hakeutua sinne missä ostajat ovat. Toisaalta todettiin, että ”*on muistettava kuitenkin nekin ihmiset, jotka eivät internetiä käytä. Paikallislehdissä ilmoitus ainakin olisi paikallaan myytävästä omaisuudesta riippuen.*” Itse verkossa toimivan huutokauppaamenettelyn suhteen hakijat kokivat tarjousten vähimmäiskorotusmäärän turhan pieneksi; ”*Tarjousten vähimmäiskorotusvälinä kiinteistömyyn-*

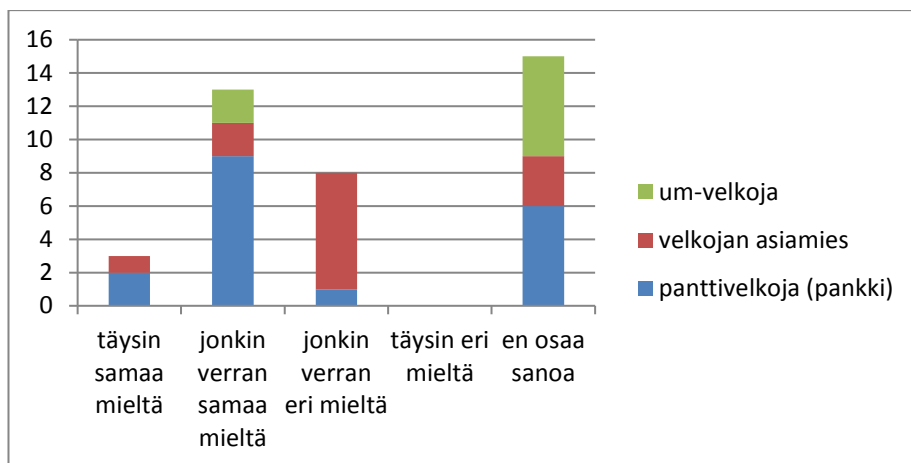
nissä 100 euroa on täysin turha. Korotusvälinä oltava normaalisti 1000 euroa, poikkeuksena pienempiarvoiset kiinteistöt, joissa 500 euroa voi olla minimi.” Toisaalta vastaukset myynnin laadukkuutta tiedusteltaessa osoittavat, että pääosin koetaan, että vapaa myynti verkossa on ulosoton taholta varsin tasokkaasti toteutettu (Kaavio 12).



Kaavio 12. Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti toteutuu riittävän laadukkaasti kohteen esillepanon suhteen (myyntiesite, liitteet, valokuvat kohteesta). (vastaajia 39)

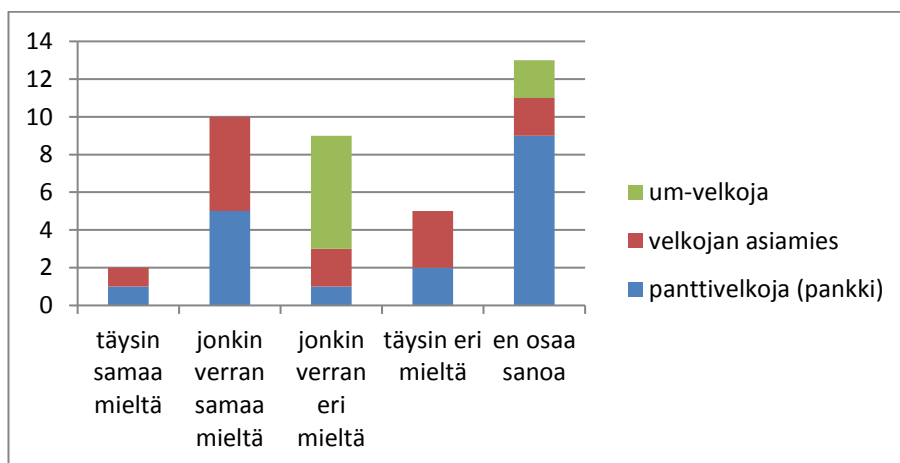
Panttivelkojen taholta koettiin varsin hankalana huutokaupan päätyttyä nopeassa aikataulussa antaa vastaus kauppahinnan hyväksymisestä. Esiin nousi toive siitä, että pankin tulisi saada jo ennen myyntiä automaattisesti hintahaarukka/-arvio kiinteistön arvosta, jotta pankki voisi olla valmistautunut tehtyyn tarjoukseen ja sitä kautta kauppahinnan hyväksyntään tai hylkäämiseen. Käytännön ongelmaksi pankin kannalta voi muodostua se, että kauppahinnan hyväksyntä, jota ulosotto myynnin päätyttyä tiedustele, saatetaan pankissa tehdä yhteisvoimin esimerkiksi rahoitusjohdon kokouksissa, joita ei suinkaan ole päivittäin. Sekä selkeä informointi huutokaupan aloituksesta että pankille etukäteen toimitettu kiinteistöarvio nopeuttaisi päätöksentekoa siinä vaiheessa, kun tiedustellaan pankin kantaa tarjouksen hyväksymiseen.

Avoimessa palautteessa hakijat totesivat, että panttivelkojalle erittäin tärkeä informointi myynnin alkamisesta tulisi olla vakiokäytäntö. Nykyisellään käytäntö vaihtelee. ”Toisilta ulosottopiireiltä tieto tulee, toisilta ei.” Useat vastaajat eivät osanneet arvioida myynnin toteutuksen tasalaatuisuutta toimijoiden välillä. Vastaukset osoittavat osaltaan myös sen, että läheskään kaikki hakijat eivät myynnin toteutusta seuraa (Kaavio 13).



Kaavio 13. Verkkomyynnin toteutus on tasalaatuista virastoittain kautta maan. (vastaajia 39)

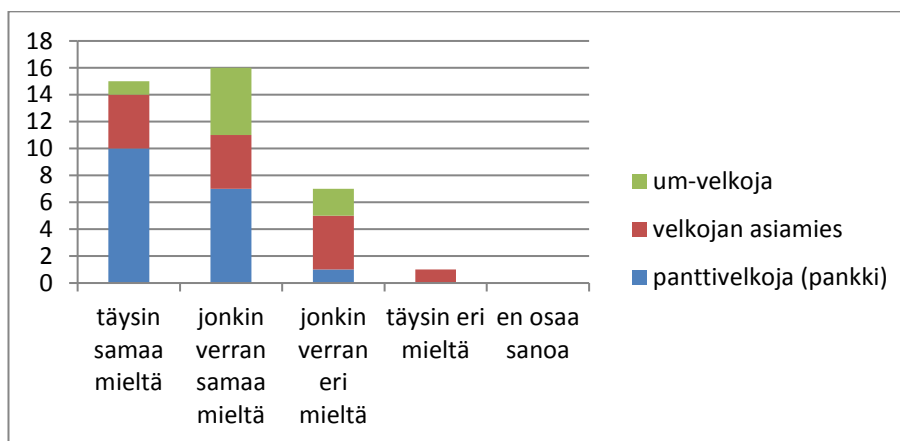
Sosiaalisen median käyttö viranomaismyynnin markkinointiin tuntuu saavan vielä varauksellisen vastaanoton (Kaavio 14). ”Sosiaalisessa mediassa ilmoittelu ei tavoita kaikkia, enkä pidä sitä hyvänä, ainakaan ainoana ilmoitustapana.” Sosiaalinen media sai kommentteissa kuitenkin myös kannatusta; ”Somessa en ole koskaan ulosoton myynti-ilmoituksia nähnyt, mutta ulosoton some-kanava voisi olla ihan mielenkiintoinen idea. Huutokauppakohteiden ilmoittaminen esim. Oikotiellä on hyvä, en kylläkään ole tarkkaillut tekevätkö kaikki ulosottovirastot sitä.” Pääosin ulosotto toteuttaa kiinteistöjen myynnin huutokaupat.com -sivustolla ja tukee markkinointia paikallislehtien ohella muun muassa etuovi.com sekä oikotie.fi -sivustoilla, mutta virastoittain käytännöissä varmasti on variaatioita.



Kaavio 14. Myynti-ilmoitus sosiaalisessa mediassa (esim. Facebook) tuntuu luonteelta ilmoittelumuodolta myös viranomaisen toimittamassa myynnissä. (vastaajia 39)

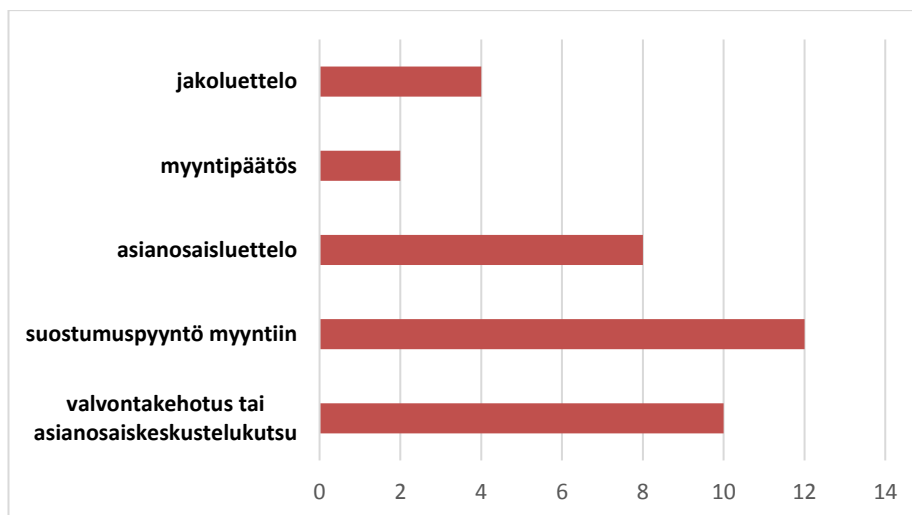
6.4 Asiakirjojen selkeys

Kyselyn vapaamuotoinen kommentointi osoitti, että ulosoton dokumentit eivät kaikille hakijoille suinkaan ole selkeitä ja ymmärrettäviä. ”*Vaikka olen juristi koulutukseltani, jotkut käytetyt sanavalinnat eivät heti avaudu. Päämiehen näkökulmasta kankea kapulakieli usein vaikeuttaa ymmärtämistä.*” Tämän ongelman koettiin koskevan kaikkia virastoja ja päätöksiä. ”*Velkojat lueteltu pienellä tekstillä pötkössä, panttivelkojat lähes piilotettu tekstiin. Ulosottoviranomaisen asiakirjat ovat huonoja, sekavia ja liikaa informaatiota sisältäviä mutta kuitenkin olennaisen piilottavia.*” Vastajat kuitenkin tuntuivat yksittäisestä kritiikistä huolimatta enimmäkseen kokevan asiakirjat pääosin selkeiksi (Kaavio 15).



Kaavio 15. Prosessin aikana hakijoille lähetetään mm. valvontakehoitus, asianosaisluettelo, myyntipäätös, jakoluettelo ja mahdollisesti suostumuspyyntö myyntiin. Asiakirjat ovat yleisesti ymmärrettäviä ja selkeitä. (vastaajia 39)

Erityisesti selkiyttämistä toivottiin suostumuspyyntökäytäntöihin. Myyntipäätös ja jakoluettelo kertymineen koetaan helpommin tulkittaviksi (Kaavio 16). Tosin jakoluetteloonkin toivottiin hakijan kommentissa parannusta; ”*Jakoluettelon selkeydessä pantinhaltijan eri lainoille kohdistuksessa on virastokohtaisia eroja, aina ei täysin selviä, mille saatavalle ja kuinka paljon tilittyy.*” Eri saatavien selkeät erittelyt sekä asianosais- että jakoluettelossa olisivat omiaan selkiyttämään asiakirjojen yksityiskohtien ymmärtämistä paitsi hakijan, myös ulosoton oman henkilökunnan tarpeisiin.

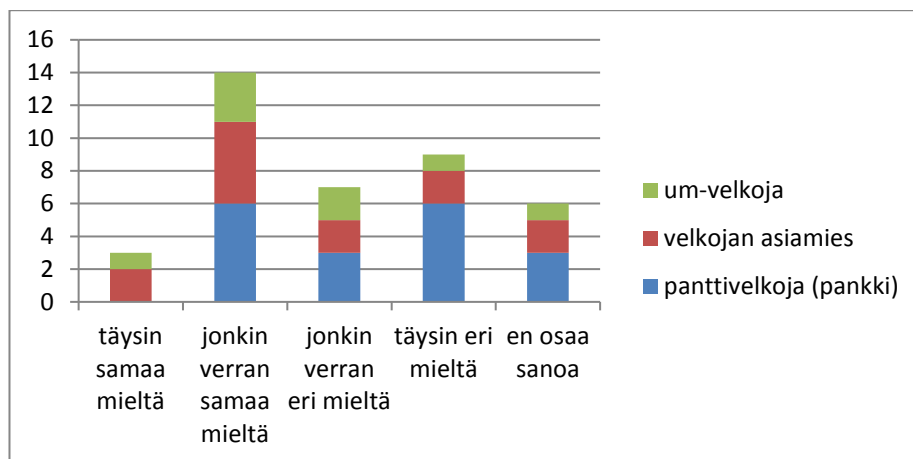


Kaavio 16. Vaatiiko jokin/jotkut seuraavista asiakirjoista asiasisällön suhteen selkeyttämistä. (vastaajia 19/mahdollisuus valita useita vaihtoehtoja)

”Olemme alkaneet saada suostumuspyyntöjä ilman minkäänlaista kohde-esittelyä. Muutama vuosi sitten kohteista oli kuvaukset mukana. Velkojana/ velkojan edustajana koemme, että meillä tulee olla riittävät tiedot suostumuspyynnön yhteydessä.” Hakijat, jotka eivät ole prosessissa mukana panttivelkojina, toivoivat suostumuksen yhteydessä selkeää informaatiota myös mahdollisesta panttivelkojasta. *”Toisinaan ulosoton välittämä tieto velkojalta pyydetävässä suostumuksessa ei ole riittävä, puuttuu esim. tietoa panttivelkojan olemassaolosta ja määrästä, myynnin kuluista yms.”* Todettiin myös, että suostumuspyyntö kiinteistön vapaaseen myyntiin voisi olla helpommin esillä. *”Tällä hetkellä ne välillä hukkuvat itse valvontakehotukseen ja jäävät monesti huomioidatta sen takia.”* Valvontakehotus ja suostumuspyyntö toivottiin erillisinä lomakkeina. *”Suostumuspyyntö voi nykyisellään olla esim. valvontakehotusasiakirjassa siten, että sitä ei huomaa, sille ei ole väliotsikkoo.”*

Hakijan mielestä yhtäaikaaisesti lähetetyt asianosaisluettelo, myyntipäätös ja jakoluettelo kielivät siitä, ettei postitus tapahdu ajallaan; *”Joskus samassa kuoressa tulevat esimerkiksi asianosaisluettelo, myyntipäätös sekä jakoluettelo. Olisi toivottavaa, että kirjeet tulisivat ajallaan, etenkin jos myynti on ollut vireillä pidemmän aikaa.”* On kuitenkin todettava, että vaikka asianosaisluettelo yleisesti toimitetaan asianosaisille ennen myyntiä, saattaa myyntipäätöksen ja jakoluettelon toimittaminen yhtäaikaisesti kertoa ulosoton toiminnan tehokkuudesta. Teknisenä asiakirjana toimiva jakoluettelo voidaan tehdä heti myyntipäätöksen jälkeen, jos kaikki myynnin kulut ovat selvillä.

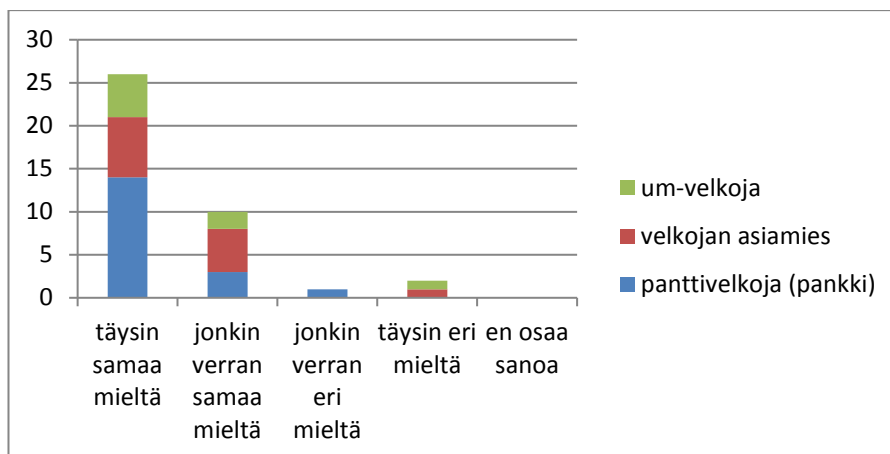
Näin toimimalla myös jaon lainovimaisuus ja rahojen tilitys nopeutuvat. Virastokohtaisia eroja kyseltäessä hakijoiden mielipiteet jakoutuivat kahtia. Toisten mielestä dokumenttien selkeydessä on virastojen välillä eroja, lähes sama määrä hakijoita taas oli sitä mieltä, että eroja ei juurikaan ole (kaavio 17).



Kaavio 17. Asiakirjojen selkeydessä ja ymmärrettävyydessä on virastokohtaisia eroja. (vastaajia 39)

6.5 Sähköinen asiointi / sähköposti asiakirjavaihdossa

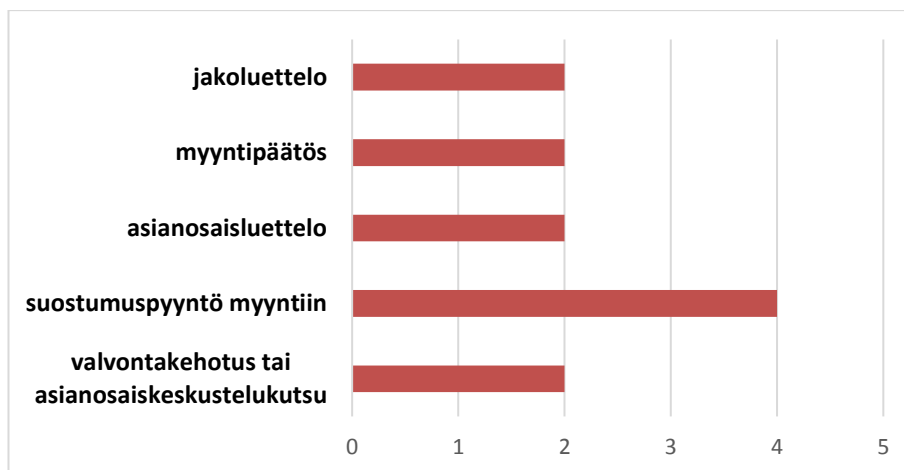
Selkeä signaali hakijoiden suunnalta on toive siirtymisestä yhä enemmän sähköpostitse tapahtuvaan asiointiin (Kaavio 18). ”Paperiposti kuormittaa liikaa nopeampoisista työtä. Täytyisi päästä jo vuoteen 2017. Paperien aika on ohi. Kirje on kallis ja hidas ja epävarma, sähköpostiasiointi taas on joutuisampaa”, todetaan vastauksissa. ”Varsinkin kiireelliset asiat ehdottomasti sähköpostitse. Tärkeää on, että tulisivat aina suoraan oikeaan osoitteeseen ja yksikköön. Asian saisi aina nopeammin käsiteltyä. Hyvin on kyllä yhteistyö toiminut tähän asti.”



Kaavio 18. Realisointiprosessiin liittyvät asiakirjat, kuten valvontakirjelmät, asianosaisluettelot, myyntipäätökset, jakoluettelot ja mahdolliset suostumuspyynnöt tulisi toimittaa kirjepostin sijaan sähköpostitse. (vastaajia 39)

Päijät-Hämeen ulosottovirastolla on ollut käynnissä pilotointi kahden suurimman pankkiryhmän kanssa ja sähköisen asiakirjavaihdon onkin todettu nopeuttavan panttivelkojan toimintaa omissa järjestelmissä. *”Asiakirjojen sähköiseen toimittamiseen salatulut sähköpostikanavat lienevät toistaiseksi riittävä menetelmä.”* Joillakin hakijoilla onkin oikeudellisten laitosten palvelimiin luotu salattu sähköpostiyhteys, jonka kautta kaiken postin voisi toimittaa.

Olipa hakijoiden joukossa niitäkin, joiden mielestä sähköisen asiakirjatoimituksen ei tulisi olla selviö. Kysymykseen kirjepostin tarpeellisuudesta vastasi viisi hakijaa (Kaavio 19). *”Muusta kuin kirjetoituksesta olisi hyvä sopia tapauskohtaisesti.”* Sähköpostikaan ei liene ongelmaton. Sähköpostin tulisi olla turvapostia, kun asianosaisten henkilötietoja käsitellään. Lisäksi tulee varmistaa, että posti menee oikeaan osoitteeseen, eikä ison firman yleiseen palautelaatikkoon. Ongelmana todettiin tilanne, jossa esimerkiksi valvontakehotus lähetetään henkilökohtaiseen sähköpostiin henkilölle, joka ei olekaan töissä (sairastapaus) ja ilmoitusta poissaolosta ei ole. *”Yhden kerran meiltä on mennyt valvontapyyntö ohi, kun ulosotto toimitti talomme (iso yhtiö) yleiseen info-osoitteeseen valvontapyynnön. Siksi valvontakutsu on paras tapa toimittaa myös postilla! Pankkien asiamiehinä osoitteemme on toisinaan eri kuin pantinhaltijan ja näin osoitteiden oikeellisuudessa on aika ajoin ja paikkakunnittain virheitä eikä valvontakehotus välttämättä päädy oikeaan paikkaan.”*

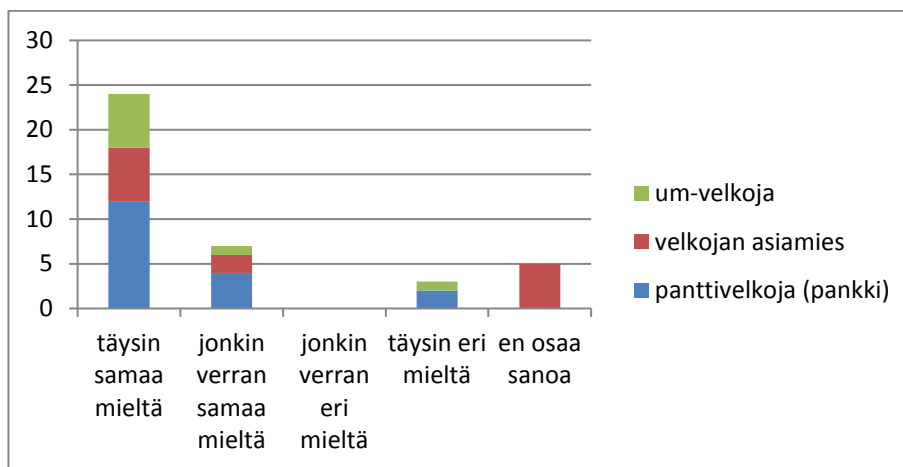


Kaavio 19. Ovatko seuraavista realisointiin liittyvistä asiakirjoista jotkut sellaisia, että ne tulisi toimittaa ehdottomasti kirjepostina. (vastaajia 5/mahdollisuus valita useita vaihtoehtoja)

”Sähköpostin lisäksi voisi käyttää myös muita sähköisiä kanavia, kuten toimitetaan esim. tietojärjestelmähakijoille tilityserittelyt. Edistyksellisintä olisi, jos dokumentit voisi noutaa sähköisestä palvelusta suoraan järjestelmään itse tapauksiin. Joillain hakijoilla on valmiiksi olemassa järjestelmä, josta velkoja saa esimerkiksi varattomuustiedot, passiivin päättymisilmoitukset jne. Sähköistä palvelua ulosotossa tulisi kehittää.” Yleisesti todettiin, että suurin osa dokumenteista edelleen tulee paperiversioina, mikä aiheuttaa paljon lisätyötä. *”Virastoomme saapuva lähes kaikki posti skannataan sähköiseksi.”* Toisaalta todettiin, ettei valtion ole viisasta kehittää jokaiseen asiaan erillistä varsinaista sähköistä järjestelmää. Kaikki valtion palvelut voisivat hakijoiden mukaan olla saatavissa yhden käyttöliittymän kautta. Hakijoilla oli tiedossa, että joissain palveluissa sähköinen käyttöliittymä on jo olemassa. Sähköistä käyttöliittymää myös realisointipalveluihin toivottiin yleisesti (Kaavio 20.)

Joissain ulosottopiireissä asiakirjavaihto toteutuu jo siis sähköpostitse. Kehityspäällikkö Mari Männistön mukaan sähköistä palvelua kehitetään – alussa lähinnä velallisten ja velkojien katselupalveluita, tämän jälkeen muutospalveluita, kuten saldomuutoksien ilmoittaminen. Realisoinnissakin tavoitteena on, että hakijat voisivat saada asiakirjat sähköisesti ja esimerkiksi valvoa saatavansa sähköisesti. Valtakunnantoudiviraston taholta on todettu teknisesti ongelmalliseksi palveluun tunnistautumisen niiden hakijoiden osalta, jotka eivät ole ulosottovelkoja eli ulosoton omassa järjestelmässä hakijoina. Sähköiset palvelut ovatkin näin ollen tulossa realisoinnin piiriin

vasta myöhemmässä vaiheessa. (Männistö Mari henkilökohtainen tiedonanto 19.4.2017.)



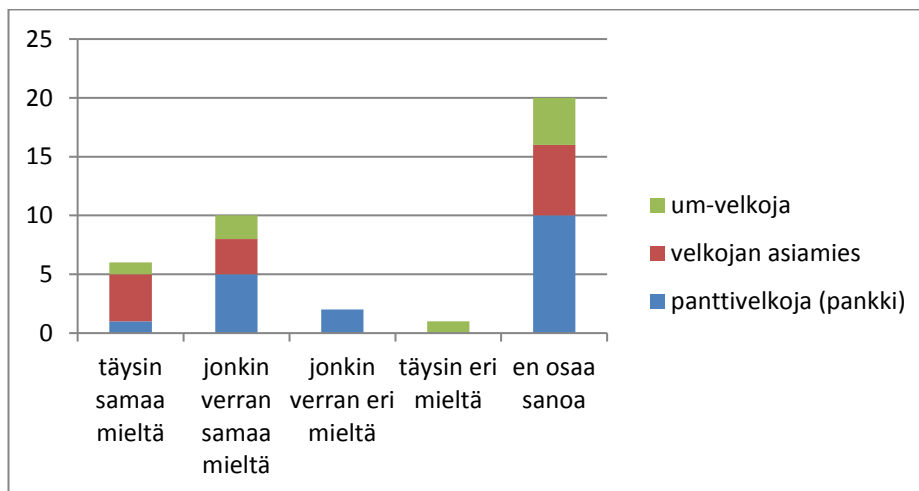
Kaavio 20. Sähköinen käyttöliittymä realisoinnin valvontojen ja muiden asiakirjojen toimittamista ja vastaanottamista varten olisi hakijan kannalta toivottava. (vastaajia 39)

Hakijoiden taholta kyseltiin, pystyisikö prosessia muuttamaan niin, ettei vaiheita olisi niin montaa. *”Ulosmitatun kohteen myyntiprosessi on pitkä ja byrokraattinen. Perintätoimistojen näkökulmasta dokumenttia tulee valtavat määrät ennen itse myyntiä ja työllistää myös meidän päässä valtavasti.”* Itse prosessi ohjautuu kuitenkin lain sääntelemänä vaiheineen ja määräaikoineen, joten vaiheiden oikominen tai poistaminen ei näin ole mahdollista, menettelyn joustavoittaminen silti on tavoiteltavaa.

6.6 Kuluennakon periminen / täytäntöönpanokulut

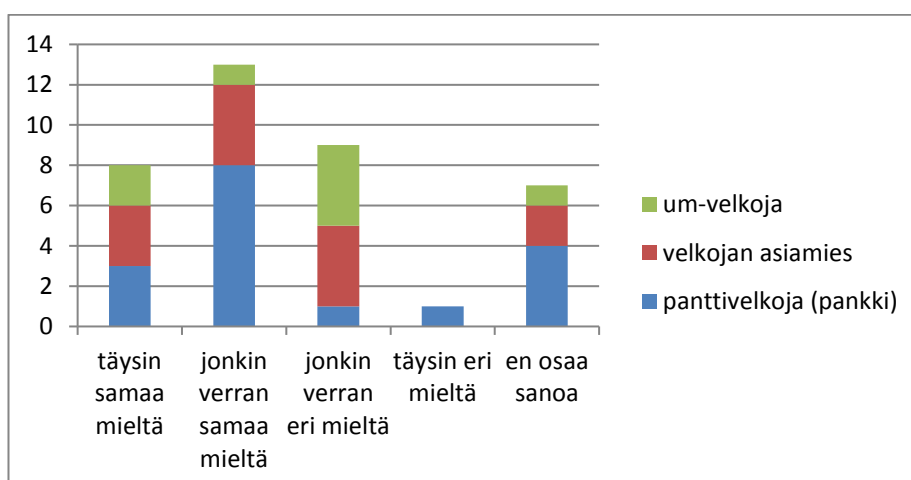
Kuluriskien tiedustelemisessa todettiin olevan jonkin verran virastokohtaisia eroja, mutta pääosin käytäntöön oltiin nykyisellään varsin tyytyväisiä. Osalle hakijoita kuluennakkokäytäntö on kokonaan tuntematon (Kaavio 21). *”Joissain virastoissa tiedusteluja tehdään, toisissa taas ei.”* Kuluennakkokäytännöstä on Valtakunnanvoudinvirasto antanut ohjeistuksen ja pääosin todettiin, että velkojilta ennakkoa pyydetään nykyisin todella harvoin. Todettiin, että *”eihän kuluennakkoa enää tulisi edes pyytää. Tämä toteutunutkin jo ihan hyvin, kun viimeisetkin kuluennakon pyytäjät ovat tämän huomanneet.”* Tällä viitattiinkin ulosottokaaren 3 luvun 44 §:n kohtaan niistä luotet-

tavista hakijoista, joilta kuluennakkoa ei tarvitse pyytää. ”Silloin, kun kuluvastuun ottamisesta ulosotosta kysytään, perustellun ratkaisun tekemistä edistäisi selkeä tieto siitä, mihin määrään kohde on pantattu, arvio kohteen käyvästä arvosta ja arvio myyntikustannuksista. Kuluennakoita pyydetään verrattain harvoin ja silloin aina pyynnöt tulevat perille ja hyvissä ajoin.”



Kaavio 21. Toisinaan realisointiprosessin alussa hakijoilta pyydetään täytäntöpanokulujen kattamiseksi kuluennakkoa. Kuluennakkoon liittyvissä käytännöissä on virastokohtaisia eroja. (vastaajia 39)

Pääosin oltiin myös tyytyväisiä tapaan, jolla ulosotto esittää hakijalle perusteet täytäntöpanokuluista silloin, kun ne lankeavat hakijan maksettavaksi kiinteistön myynnin peruuntuessa. Koettiin, että kulujen perusteet esitetään selkeästi ja riittävän läpinäkyvästi (Kaavio 22).



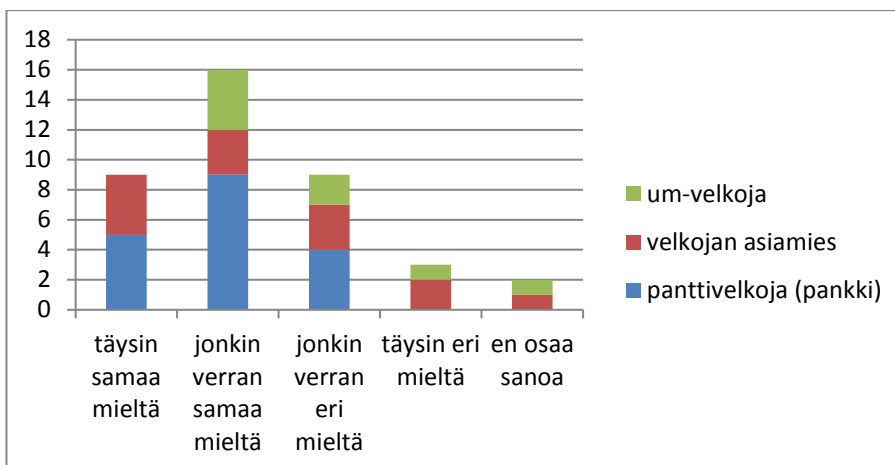
Kaavio 22. Kiinteistön myynnin peruuntuessa ulosotto esittää hakijalle riittävät ja selkeät perusteet aiheutuneista kuluista ja niiden perimisestä. (vastaajia 38)

Hakijan mukaan ”*Olisi tarkoituksenmukaista, että aina, kun pantinhaltija joutuu maksamaan kuluja, ne annettaisiin velallisten tiedoksi ja velvoitettaisiin velalliset maksamaan. Näin säästyisi aikaa ja miettimistä, miten kulut veloitetaan seuraavalla realisoitukerralla - tuomion haku on hidas ja kallis tapa.*” Ulosoton mahdollisuutta toimia kahden eri osapuolen välisenä ”tuomarina” pohditaan tarkemmin luvussa 7.1. Realisoinnin toimijat esittävät näkemyksensä täytäntöönpanokuluihin liittyvistä käytännöistä.

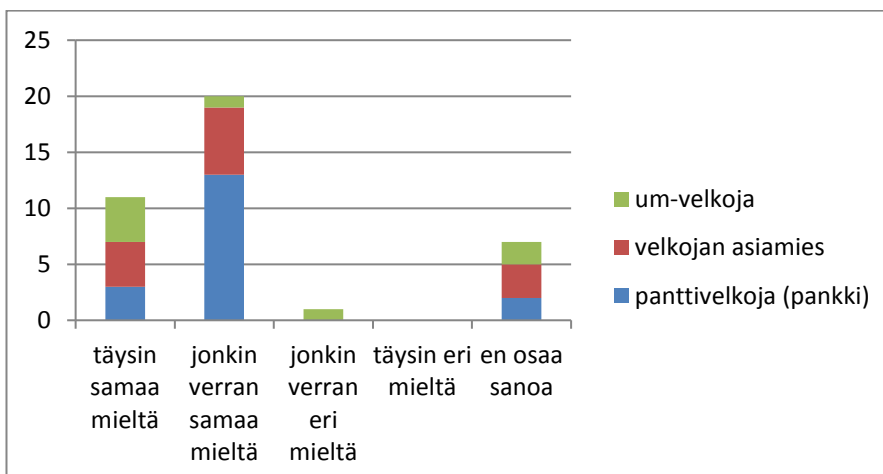
6.7 Yhteydenpito virastoihin / kokonaiskuva prosessista

Yleisesti todettiin, että ”*tiedon tulisi olla helpommin saatavilla niin, ettei aina tarvitse olla puhelimitse tai sähköpostitse yhteydessä.*” Tässä palvelisi sähköinen, hakijan käytettävissä oleva liittymä, mahdollisesti myös ulosoton kattavat verkkosivut. Ulosoton saavutettavuudessa on hakijoiden mielestä jonkin verran parantamisen varaa, mutta pääosin koettiin, että tarvittaessa lisäinformaation saaminen on melko mutkatonta (Kaavio 23).

Yhteydenpidossa todettiin olevan kuitenkin eroja paitsi virastojen välillä myös virastojen sisällä (Kaavio 24). ”*Virastojen sisälläkin on eroja riippuen siitä kenelle soittaa tai laittaa viestiä. Puhelimitse on usein hankala saada oikeaa henkilöä langan päähän. Sähköpostivastauksissa saattaa kestää kauan ja toisinaan täytyy kysellä perään, kun vastausta ei ole kuulunut.*” Toisinaan kommunikoinnin todettiin olevan kankeaa ja hidasta. Joissakin toimipaikoissa ja tilanteissa kuitenkin yhteydenpito toimii, koska myös kiitosta annettiin sähköpostin nopeudesta; ”*Puhelimitse on välillä hankalaa saada hoidettua asioita. Sähköposteihin vastataan kyllä hyvin ja nopeasti. Joissakin virastoissa ei tavoita puhelimitse uo-miehiä, tai tavoittaa vain rajoitettuna ajankohdantana. Myös vouteja on välillä tosi vaikea saada kiinni ja muut henkilöt eivät uskalla antaa realisoinnista minkäänlaisia tietoja. Toisinaan realisointiaikataulun etenemisestä on hankala saada selvää tietoa.*”

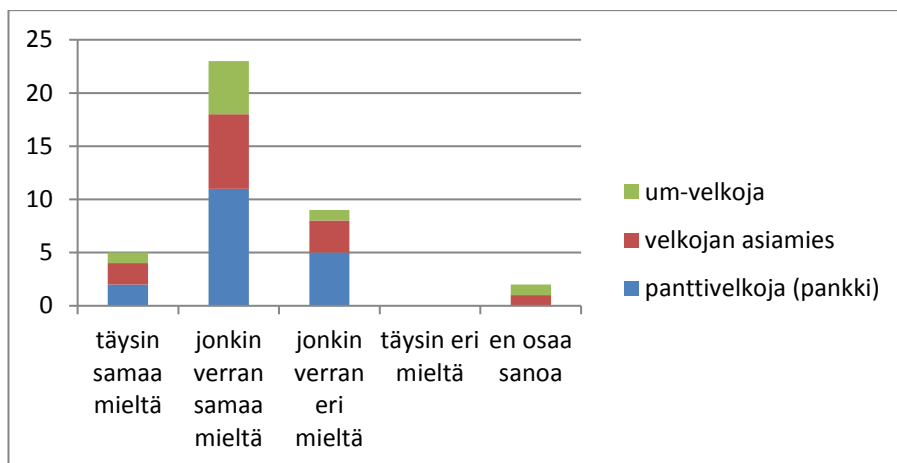


Kaavio 23. Yhteydenpito virastoon lisäinformaation saamiseksi on mutkatonta. (vastaajia 39)

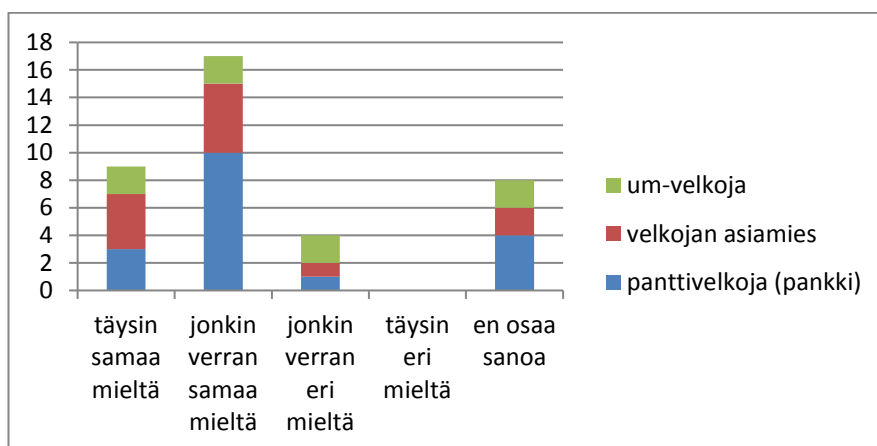


Kaavio 24. Yhteydenpidon helppoudessa on havaittavissa virastokohtaisia eroja. (vastaajia 39)

Pääosin hakijat pitivät myyntiprosessia kokonaisuutena arvioiden riittävän tasokkaasti toteutettuna, joskin todettiin, että virastokohtaisia eroja on paljon ja käytäntöjen yhtenäistämässä näin toivomisen varaa (Kaaviot 25 ja 26). Kritiikistä huolimatta toiminta ja järjestelmä saivat hakijoilta kiitosta.



Kaavio 25. Ulosoton myyntiprosessin toteutus hakijan näkökulmasta on kokonaisuudessaan riittävän tasokasta. (vastaajia 39)



Kaavio 26. Toteutuksen tasossa on havaittavissa virastokohtaisia eroja. (vastaajia 38)

Ongelmaksi hakijoiden suunnalta tunnistetaan ulosottovirastojen puutteelliset resurssit, mikä näyttyy muun muassa niin, että prosessissa tai sen alkuun pääsemisessä kuluu liikaa aikaa. ”Aika aiheuttaa hakijalle yleensä kustannuksia ja menetyksiä. Ajan pitkittymisen myötä sattuu myös vakuuskohteiden jäätyksiä puutteellisen ylläpidon takia, joten tähän on syytä kiinnittää huomiota. Keskitetty resurssi ja yhteiset toimintamallit voisivat olla ratkaisu. Lisäksi virastojen dokumentaatio mahdollisimman paljon sähköiseen muotoon. Sähköinen käyttöliittymä realisoinnin valvontojen ja muiden asiakirjojen toimittamista ja vastaanottamista varten on ehdoton kehityskohde! Samoin myynti-ilmoitusten toimitus heti, kun kohde on huutokaupat.com sivustolla.”

Sähköinen asiointi ja myynnin alkaessa tieto panttivelkojalle paitsi myynnistä yksilöidyn kohdenumeron kera myös etukäteistieto hinta-arviosta sekä hinnasta, jonka alle ulosotto ei hyväksy tarjousta, koettiin tärkeiksi. Parempaa tavoitettavuutta ja ”*pro-aktiivista otetta velkojen suuntaan*” toivottiin ja konkreettisenä kehitysehdotuksena tästä pyydettiin ”*tiedustelua valvontojen järjestyksestä, jos ajatellaan, että vaikuttaa velkojan asemaan.*” Ulosoton asiakirjoihin toivotaan ”*selkeyttä ja yhtenäisyyttä sekä asiakirjojen ulkonäköön parempaa luettavuutta.*”

7 JURIDINEN POHDINTA – TEEMAHAASTATTELUT

Näkemyksiään, kokemuksiaan ja tulevaisuuden visioita ovat jakaneet kihlakunnanvoudit Olli Heikkilä, Oulun seudun ulosottovirasto, Antti Koskela, Pirkanmaan ulosottovirasto, Sari Merivalli, Varsinais-Suomen ulosottovirasto, Tiina Moijanen, Satakunnan ulosottovirasto, Sofia Paajanen Kymenlaakson ulosottovirasto, Olli Tala, Itä- ja Keski-Uudenmaan ulosottovirasto, Kari Virtanen Pirkanmaan ulosottovirasto, sekä johtavat kihlakunnanvoudit Kari Filpus, Satakunnan ulosottovirasto ja Petteri Katajisto, Päijät-Hämeen ulosottovirasto. Haastattelujen tulokset raportoidaan pääosin anonyymisti. Viittauksia on käytetty ainoastaan pohdittaessa vaihtoehtoisen tarjoamisen toteuttamista verkossa sekä selostettaessa sähköisen asiointin pilotointia. Suorat lainaukset haastatteluista on esitetty kursiivilla. Teemat ovat liitteessä 1.

7.1 Kuluennakko / tp-kulut rauenneissa myynneissä / rahatilitys

Todettiin, että lähtökohtaisesti Valtakunnanvoudinviraston linjaus ohjeistaa, että kuluennakkoa ei pyydetä. Toisaalta kuluennakon määräytymisen tulee perustua tapauskohtaisesti harkintaan. Esimerkiksi niissä tilanteissa, joissa näyttää selvältä, että kertymää ei myynnistä saada ja siitä huolimatta hakija haluaa myynnin järjestettävän, kuluennakon periminen koetaan aiheellisenä. ”*Tärkeää on, että kaikille ulosmittausvelkojille annetaan mahdollisuus päästä mukaan prosessiin ja jos taas velkojat eivät ole halukkaita epävarmoissa myyntikohteissa kuluennakkoa maksamaan, syntyy peruste*

ulosmittauksen itseoikaisulle.” Lainsäädäntö ei valitettavasti anna ohjetta esimerkiksi siitä, miten mahdollisen kuluennakon tulisi hakijoiden kesken jakautua.

Hakijoiden taholta esiin nousi tarve ulosoton tekemästä, ulosottooperusteena toimivasta päätöksestä, jolla velallinen veloitetaan maksamaan hakijalle rauenneesta realisointiyrityksestä aiheutuneet täytäntöönpanokulut. Tämän suhteen todettiin kuitenkin toisaalta selkeästi, ”*että ulosoton rooli ei ole olla tuomioistuin kahden osapuolen välisessä asiassa. Päätös tulisi hakea käräjäoikeudelta, mikä ei prosessiekonomisesti liene järkevää, mutta ulosotto ei voi myöskään ylittää toimivaltaansa.* Hakijoille tilanne muodostunee kestävämmäksi”, jos menettely valtakunnallisesti on kirjavaa. Todettiin, että muun muassa tässä kysymyksessä laki on aivan liian avoin ja tilanne tulkinanvarainen. Erittäin tärkeää on, että täytäntöönpanokulujen perusteet esitetään esimerkiksi panttivelkojalle läpinäkyvästi. Syntyneistä kuluista voidaan lähettää esimerkiksi laskukopiot laskun liitteenä.

Rahatilytys koetaan tarkoituksenmukaisimmaksi tehdä pääosin vasta, kun sekä myynti että jako ovat saaneet lainvoiman. Ulosoton rakenneuudistuksen myötä rahaliikenteen tulee hoitamaan valtakunnallinen maksuliikennekeskus ja lieneekin resurssien kannalta mahdoton ajatus, että rahatilytys tapahtuisi myyntikohtaisesti velkojille eriaikaisesti. Toki ulosottokaaren mukaan määrätyt velkojat (UK 3:44 §) voivat saada osuutensa jaosta ilman vakuutta ja näiden pyytäessä rahatilytystä se voitaisiinkin tehdä. Kysely hakijoille tosin osoitti, ettei rahatilytyksen viipymisen koeta olevan prosessissa ongelma.

7.2 Myyntimenettelyn joustavoittaminen – toivottavia lakimuutoksia

1.6.2016 voimaan tulleisiin lakimuutoksiin oltiin pääosin tyytyväisiä ja todettiin, että muutokset ovat olleet hyvin merkittäviä myynnin toteuttamisen kannalta. Esiin nousi kuitenkin kritiikkiä siitä, että erilaisten myyntimuotojen ja niiden perusteena olevien kriteerien selkeys hämärtyy. Ulosottomiehen toimittaman vapaan virallismyynnin (UK 5:76 §) rinnalle, ”samalle viivalle”, nostetaan jo varsin monia erilaisia myyntitapoja, kuten verkkomyynti tai esimerkiksi myynti silloin, kun ulosotto tekee toimeksiantosopimuksen kiinteistönvälittäjän kanssa. Toki voudit käyttävät myynnissä vahvaa

harkintaa, mutta vaarana koettiin myynnin ”*ns. sekamuotojen esiintyminen, mikä esimerkiksi myynnistä valitettaessa voi johtaa ongelmallisiin tulkintatilanteisiin myynnin perustana olleiden kriteerien suhteen.*”

Toive eri myyntimuotojen selkiyttämisestä lain tasolla esitettiin – ”*voisiko verkkomyynti hyvin julkisena myyntinä näyttäytyessään olla rinnastettavissa julkiseen huutokauppaan muiden vapaan virallismyynnin myyntimuotojen jäädessä omaksi kategoriakseen?*” Toisaalta esiin nousivat nimenomaan verkkomyynnin edut nykyisellään, kun nettimyyniin voidaan soveltaa voimassa olevaa vähimmäishintasääntelyä. Myös nettihuutokaupan mahdollistama jälkineuvottelu (huutokaupat.com-sivustolla termillä jälkikaupankäynti) joustavoittaa menettelyä ja antaa mahdollisuuden käydä myynnistä jälkikäteen tarvittaessa neuvotteluja sähköpostitse, mikäli esimerkiksi panttivelkoja ei hyväksy kauppahintaa. Verkkomyynti nähtiinkin ”*joustavana, yleensä paremman kauppahinnan kerryttävänä, markkinoinnillisena myyntikeinona, jossa on mahdollista hankkia avoimesti ja tasapuolisesti myyntitarjouksia, varsinaisen oikeusvaikutteisen myyntiaktin toteutuessa voin tekemän myyntipäätöksen muodossa.*”

Sekä hakijoiden että ulosoton toimijoiden mielestä kirjallinen valvontamenettely koetaan yhä useammin riittävänä asianosaisselvittelyn muotona. Tilanteet kuitenkin vaihtelevat ja onkin hyvä huomata, että toisinaan lehdessä julkaistu kuulutus asianosaiskeskustelusta on saattanut tuoda esiin vaikkapa kiinteistöön kohdistuvan kirjaamattoman, elinikäisen hallintaoikeuden. Vaateiden selvittämisen tärkeyttä prosessia pohjustavana toimena ei voi liikaa korostaa ja esiin nousikin se seikka, ”*että mahdollisessa asianosaiskeskustelussa hyvin usein kaikkein tärkeintä onkin se, mitä siellä ei tapahdu, eli kukaan ei esimerkiksi valvo kirjaamattomia käyttöoikeuksia. Myös mahdolliset riitautukset selviävät tilaisuudessa paikan päällä.*” Vaikka menettelyjen joustavuuteen ja joutuisuuteen pyritään, monissa tilanteissa sekä lehti-ilmoitukset että järjestetty asianosaiskeskustelu puoltavat paikkaansa, vaikka riitaisia vaatimuksia tai tuntemattomia kiinnitysvelkoja ei alkuun näyttäisi olevan.

Valvontakirjelmän yhteyteen liitetty, esimerkiksi pankilta kysytty panttivelkojan velkasaldo silloinkin, kun saatava ei ole Uljas-järjestelmässä, on koettu hyväksi tavaksi informoida muita asianosaisia etukäteen. Näin voidaan välttää erillisen riitautuskirjeen

lähettäminen ja joustavoittaa menettelyä nyt, kun 1.6.2016 jälkeen vaatimus riitautusten järjestämisestä (UK 5:45) lieventyi lainkin tasolla.

Jo lainvalmisteluaineiston yhteydessä on Pirkanmaan ulosottoviraston taholta todettu, että on tarkoituksenmukaista lieventää ulosottokaaren sitä vapaaseen yksityismyyntiin (UK 5:77 §) liittyvää lain kohtaa, jonka mukaan myönnettävän myyntiluvan edellytys on kaikkien asianosaisten suostumus (Lausunnotiivistelmä 2015:3, 25). Myös haastatelussa todettiin, että suostumusten tiedustelu voi olla aikaa vievää ja kertymä joidenkin velkojien osalta vain niukasti yli vähimmäismäärän. Velallisen ollessa halukas vapaaseen yksityismyyntiin, tavoite voisi olla *”viedä suostumuskäytäntöä lähemmäs ulosottomiehen toimittamaa vapaata virallismyyntiä, jossa puhevalta on panttivelkojalla.”* Todettiin, että tarkoituksenmukaista voisi olla lain muotoilu niin, että velkojien *riittävät suostumukset* mahdollistaisivat luvan antamisen. Esiin nousi ehdotus, jonka mukaan voitaisiin asettaa määräpäivä suostumuksille ja jos määräpäivään mennessä velkoja ei ole reagoinut suostumuspyyntöön, voidaan vastaamatta jättäminen tulkita suostumukseksi. Toisaalta tällainen menettely nähtiin ongelmallisena – se jättää tulokinnanvaran siitä, saatiinko suostumus vai ei. Aukottomana tapana esitettiin selkeän euromääräisen rajan asettaminen, jolloin saatavan jäädessä määritellyn rajan alle, jäisi hakija kokonaan suostumusmenettelyn ulkopuolelle. *”Velkojalla, jonka saatava on vähäinen, ei juuri ole suurta intressiä päätösvallan käyttämiseen. Nykyisellään vaadittava nimenomainen suostumus jäykistää menettelyä ja velkojat, joiden saatava on pieni, toisinaan työllistävät ulosottoa, kun suostumuksia joudutaan määräpäivien jälkeen metsästäämään.”* Esitettiinpä suostumusten tiedusteluun myös etupainotteinen vaihtoehto, jonka mukaan *”suostumusten tiedustelu voitaisiin hoitaa jo ulosottohakemusvaiheessa. Hakemusvaiheessa velkojan taholta merkattu rasti ruutuun ja sen myötä merkintä Uljas-järjestelmään valtuuttaisi ulosottoviranomaisen harkintansa mukaan antamaan myyntipäätöksen vapaaseen yksityismyyntiin ilman erillistä suostumuspyyntöä, mikäli muut myynnin edellytykset täyttyvät.”* Käytäntö palvelisi viranomaista, mutta olisi tarkoituksenmukainen myös velkojan kannalta. *”Menettely avataisiin tietysti erikseen vielä valvontakehotuksessa – näin velkojaa olisi tavallaan kuultu.”* Vastaava käytäntö voisi joustavoittaa menettelyä myös silloin, kun suostumuksia tiedustellaan kuolinpesien sopimusjakotilanteissa. Tulevaisuudessa oikeuskäytäntö lieventyneen suostumusten suhteen ja nykyiselläänkin merkityksellistä on selvittää aukottomasti vaateet ja kauppahinnan riittävyys.

Omana asiakokonaisuutenaan otettiin esiin suppeat ulosottohakemukset, jotka todettiin usein työläämmiksi kuin normaalit niiden vaatiessa pohdinnan vähintään tuhannen euron kokonaiskertymän suhteen ja erilliset tiedustelut hakemustyyppin muuttamiseksi. Käytännöt työllistävät ulosottoa ja jäykistävät menettelyä. *”Ulosoton tarkoitus ei ole ”ylipalvelu”. Voitaisiin ajatella, että suppeaa ulosottoa hakiessaan velkoja ilmoitaisi, että lähtökohtaisesti suppeana käsiteltävä hakemus muutetaan automaattisesti normaaliksi, mikäli realisoitavasta omaisuudesta riittää jako-osuutta. Hakijat ovat usein ammattivelkojia, jotka osaavat arvioida, millainen hakemus on tarkoituksenmukaisinta tehdä.”*

”Lakimuutostoiveiden tynnyriin” haluttiin vielä upottaa alkuperäisten asiakirjojen vaatimukseen liittyvä lievennys. Vaatimus alkuperäisen, juoksevan velkakirjan toimitamisesta ulosottoon koettiin menettelyä jäykistävänä ja turhaa kirjepostia aiheuttavana toimena aikana, jolloin ollaan siirtymässä yhä enemmän asiakirjojen - esimerkiksi panttikirjojen suhteen - sähköiseen muotoon. *”Ulosoton tulisi tinkiä alkuperäisen velkakirjan vaatimuksesta, jos velkojana on julkisen valvonnan alaisena oleva rahoituslaitos. Jos valvonta riitautetaan tai muuten on aihetta epäillä, on aina mahdollista pyytää alkuperäinen velkakirja.”* Erikseen tulisi näin toimiessa pohtia velallisen oikeuksien valvomisen kannalta velkakirjakäytännöt niissä tilanteissa, joissa saatava kertyy kokonaan.

Myös sähköiseen asiakirjavaihtoon liittyvää sääntelyä tulisi järkevöittää, vaikka varsinaisesti ulosottokaari ei lain tasolla estä esimerkiksi sähköpostitse asiointia. Esitettiinkin toive, että laki voisi erikseen mainita sähköisen postituksen realisointiprosessin asiakirjavaihdossa. Sähköisiä palveluja on pohdittu tarkemmin luvussa 7.5. ja 8.2.3.

7.3 Vaihtoehtoinen tarjoaminen verkossa

Julkisen huutokaupan käyttöön turvaudutaan silloin, kun joku asianosaisista on jäänyt tuntemattomaksi tai esimerkiksi silloin, kun koetaan menettelyn olevan tarkoituksenmukaisin monimuotoisissa, vaihtoehtoista tarjoamista vaativissa tilanteissa. Yleisesti

kuitenkin koettiin, että tämä ulosottokaaren viittaus aina käytettävissä olevaan myyntimuotoon on vanhakantainen ja ”*salihuutokauppa ei välttämättä ole kenenkään edun mukainen.*” Vaihtoehtoisen tarjoamisen haasteelliset tilanteet mietityttävät ja verkossa tapahtuvalle vaihtoehtoiselle tarjoamiselle ”oltiinkin valmiita näyttämään vihreää valoa.” Todettiin, että nettihuutokaupassa vaihtoehtoisen tarjoamisen vaativat kohteet pystyttäneen myymään parempaan hintaan ja näin edistetään myös velallisen ja velkojien etua. Yhteiskiinnitystilanteissa nettimyynti koettiin mahdollisesti hyvinkin toimivana, erityisen oikeuden säilyttämisen tai raukeamisen vaihtoehtoiset myyntitilanteet lunastusmenettelyineen kuitenkin haasteellisempina.

Yhteiskiinnitettyjä kiinteistöjä ja tarkoituksenmukaisia kokonaisuuksia on myyty verkossa yleensä sillä periaatteella, että ns. todennäköisin myyntivaihtoehto (joko kohteet yhdessä tai kohteet erikseen) on avattu verkkomyyntiin. Myyntiaineistoon on mahdollisimman läpinäkyvästi ja selkeästi avattu myynnin toteutus; vaihtoehtoinen tarjoamisen menettely ja kohteiden myynti ensisijaisesti esimerkiksi yhtenä kokonaisuutena sekä maininta siitä, että vaihtoehtoisesti erillistarjoukset yksittäisestä myyntikohteesta voidaan jättää kirjallisesti virastoon määrättyyn päivämäärään mennessä. Lain vaatimus siitä, että kohde tarjotaan ensin yhdessä ja sitten erikseen, toteutuu siten, että erillistarjousten jättämisen määräaika päättyy myöhemmin kuin nettimyynti yhteistarjouksen osalta. Näin on varattu ostajille lain edellyttämä tilaisuus esittää sekä yhteistarjouksia että erillistarjouksia. Myyntipäätös tehdään vasta, kun kaikki tarjoukset on ollut mahdollista esittää. Tärkeää on kuvata kohde asianmukaisesti, tarkoituksena on saada kohteesta mahdollisimman hyvä hinta. Suoraan lain säännöksistä ei johdu estettä näin toteutetulle verkkomyynnille. Myyntipäätökseen tulee avata selkeästi, jos mahdollisia erillistarjouksia ei ole esitetty, esimerkiksi kiinteistöistä ei ole esitetty erillistarjouksia, joten kiinteistöt myydään yhdessä. (Tala, henkilökohtainen tiedonanto 1.8.2017.)

Lunastusmenettelyn suhteen tuntuu siltä, että ”haetaan jossain määrin rajoja”, jos kohde erityistä oikeutta pysyttämättä on laitettu verkkomyyntiin ja ainoastaan myyntiaineistossa on mainittuna vaihtoehto, jossa kohde myydään oikeus säilyttäen niin, että tarjous esitetään virastoon erikseen. Pohdittavaksi jää, tulisiko näissä tilanteissa todella laittaa verkkomyyntiin molemmat vaihtoehdot; myynti sekä oikeus säilyttäen ja myynti oikeutta pysyttämättä ja mahdollisimman läpinäkyvästi avata ostajalle vielä

mahdollinen myynnin seuraava vaihe, hallintaoikeuden lunastusmahdollisuus. Liikaa ei voi korostaa sitä, että oikeuden haltijan kuuleminen ja etukäteen tavoittaminen lunastusmenettelyn selostamista varten on ensiarvoisen tärkeää. Muuten niin verkkomyynti kuin kiinteistövälittäjänkin kautta toteutettu vaihtoehtoinen tarjoaminen mahdollistavat kohteeseen rauhassa tutustumisen, toisin kuin julkinen salihuutokauppa. (Tala, henkilökohtainen tiedonanto 1.8.2017.)

Keskusteluissa hyvin yleisesti kuitenkin todettiin, *”että selkeintä olisi, jos lain tasolla tulisi aukoton tuki toimintamahdollisuudelle - vaihtoehtoisen tarjoamisen toteuttamiselle verkossa. On erittäin tärkeää, että ei venytetä lain asettamia rajoja. Esitettiin myös kysymys, onko lain vaatimus vaihtoehtoisen tarjoamisen menettelystä esimerkiksi yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen tilanteissa ylipäättään aina kovin tarkoituksenmukainen.”*

7.4 Kohteen esillepano / sosiaalinen media viranomaismyynnissä

Sosiaalisen median käyttöä viranomaismyyntiin tunnuttiin vielä jossain määrin vieras-tettavan paitsi hakijoiden, myös ulosoton toimijoiden parissa. Ulosoton rooli on toimia lainkäyttäjänä ja viranomaismenettelyn vieminen epävirallisiin myyntikanaviin koettiin hankalana. Joiltain toimijoilta tämän suuntaiseen pohdintaan kanta oli *”ehdoton ei.”* Pääosin oltiin sitä mieltä, että tulisi *”pidättäytyä kanavissa, jotka lainsäädäntö määrittää”* – tosin joissain virastoissa realisoinnin parissa työskentelevät kokivat, että sosiaalisen median voisi valjastaa markkinointitarkoituksiin. *”Sähköiseen suuntaan ollaan menossa eikä sosiaalista mediaa kategorisesti täysin tarvitse tyrmätä. Kaiketi virallinen Facebook-profiili, joka informoisi ulosoton asiakkaille esimerkiksi tilastotietoja ja tarjoaisi linkin myyntisivustolle, voisi olla tulevaisuutta jättäen kuitenkin pois sosiaaliselle medialle tyypillisen yleisen verkkokeskustelumahdollisuuden.”* Akuuttina tarpeena ei ulosoton Facebook-sivustoa koettu. Esitettiin kysymys, *”onko Facebook-sivusto yleensäkin paras alusta asuntojen markkinointiin, sen sijaan se voisi olla foorumi, jonka kautta muissa tilanteissa voisi ulosottokin velallista lähestyä.”* Myynnin suhteen luontevampaa kaiketi olisi, että ulosoton tehtyä toimeksiantosopimuksen kiinteistönvälittäjän kanssa, voi välittäjä markkinoida kohdetta myös so-

siaalisen median kanavien kautta. Todettiinpa leikkisästi ”nihkeän” suhtautumisen sosiaaliseen mediaan johtuvan siitäkin, että *”voutitasolla ollaan suhteellisen huonoja somettajia.”*

Pohdittaessa kohteen esillepanoa, kuntoa ja kunnostamista todettiin, että myynnissä käytettävien kuvien tasokkuuteen tulee panostaa, joskin niiden tulee olla realistisia. *”Huomattavaa on, että myös velallinen ajaa omaa etuaan huolehtiessaan myyntikohteen kunnosta ja siisteydestä.”* Kohteita on kunnostettava esimerkiksi niissä tilanteissa, joissa on vaarana kohteen arvon laskeminen. Voidaan miettiä, olisiko mahdollista panttivelkojan kustannuksella kunnostaa kohteita, jotta niistä saataisiin parempi hinta, mikä on sekä velallisen että velkojien etu. Pääosin oltiin sitä mieltä, että *”karkealla harjalla tehtyä siivousta lukuun ottamatta kynnyks remontiin on suuri. Remontti ei välttämättä hyödytä myyntiä ja tullaankin samojen kysymysten äärelle kuin kiinteistömyynnissä yleensä; Ostaja haluaa mieleisensä remontin ja hänen harkittavakseen voidaan jättää sen laajuus.”* Todettiin toisaalta kyllä, että *”kohdetta voidaan siivota, jos siivous kytketään siihen tavoitteeseen, että kohteesta saadaan parempi hinta.”* Kunnostamisessa on myös riskinsä; *”Paitsi että on huomioitava, että kunnostukseen kuluvia rahoja ei saada takaisin, on pohdittava myös, ettei lähdetä toteuttamaan valtuuttamatonta häätöä.”* Selvää on, että *”kunnostustoimia vaikeuttavat myös resurssit. Toisinaan on tarpeen kohdetta kunnostamalla varmistaa ostajien turvallisuus näytöillä.”* Tärkeää on huolehtia oikeellisen tiedon antamisesta, siitä että ostaja on tietoinen kohteen kunnosta ja yksityiskohdista. *”Kysymyksiä ei saa jäädä epäselväksi.”* Kuntotarkastajan arvion mahdollisen remontin kustannuksista voi ulosotto joissain tilanteissa ostajalle antaa. *”Lain kanta siitä, että omaisuus myydään siinä kunnossa kuin se on, on periaatteena erittäin hyvä.”*

7.5 Prosessin ajanmukaistaminen sähköistämisen avulla

Päijät-Hämeen ulosottoviraston runsas vuosi sitten käynnistämä pilotointi sähköpostitse suoritettavasta asiakirjavaihdosta kahden pankkiryhmän kanssa on herättänyt mielenkiintoa ja kävi ilmi, että myös muualla on mietitty vastaavan mallin käyttöönottoa. Kokeiluun ovat kaikki olleet tyytyväisiä. Pilotissa kaikki asiakirjat valvontake-

hotuksesta alkaen lähetetään sähköpostitse. Asiakirjat voidaan ottaa suoraan järjestelmästä ja käytettävät sähköpostiosoitteet ovat suojattuja yhteyksiä. Turvasähköpostin käyttö muuten on ongelmallista, koska siinä materiaalin jatkokäsittely vastaanottajaorganisaatiossa on estetty. Ongelmakysymykseksi lainsäädännön kannalta nousee tilitysvaltakirjoihin liittyvä sääntely. Rahojen tilitys sisäisen valvonnan sääntöjen mukaan voi tapahtua vain allekirjoitettua, alkuperäistä tilinumeroilmoitusta vastaan. (Katajisto henkilökohtainen tiedonanto 8.8.2017.)

Voutilainen kirjoitti jo vuonna 2007 sähköisestä hallinnosta, että allekirjoituksen merkitys päätöksissä on jäämässä lähinnä muodolliseksi, tosin lainkäytössä on säädetty jossain määrin viranomaisen allekirjoitusvaatimuksesta (Voutilainen 2007, 289). Jos sähköisenä viestinä lähetettävä tuomioistuimen oikeudenkäyntiasiakirja voidaan allekirjoittaa koneellisesti (sähköinen asiointilaki 2003/13, 5:20 §), soveltunee se myös ulosoton päätösten lähettämiseen, vaikka ulosoton suhteen koneellisesta allekirjoituksesta säädetään erikseen. Käytäntöjen ongelmakohta ennakkokäsityksistä huolimatta ei ulosotossa ole päätösten allekirjoittaminen, vaan päätökset voidaan lähettää sähköisen allekirjoituksen kera, varsinaisen alkuperäisen, allekirjoitetun kappaleen jäädessä virastoon (Katajisto henkilökohtainen tiedonanto 8.8.2017).

Kehityskohteena mainittiin toiminto, jonka avulla ”*Notesin vakiomuotoiset asiakirjat lähtisivät sähköisesti velkojille tai automaattisen postituksen kautta. Tulevaisuudessa prosessit tulevat olemaan sähköisessä käyttöliittymässä, jossa asiakkaat ovat vahvasti tunnistautuneita ja kaikki tieto liikkuu järjestelmästä toiseen – tähän kulunee vielä kuitenkin aikaa.*” Sähköpostin käyttö asiakirjavaihdossa helpottaisi tilannetta, ”*koska realisointiprosessissa lähetettävän paperin määrä on suuri ja nykyisin 95 %:lla hakijoista on sähköpostiosoite.*” Hakijarekisteriä päivitettäessä tulisi myös sähköpostiyhteystiedot päivittää. Sähköpostitse toteutettavaan asiakirjavaihtoon siirtymistä hidastaa vielä jossain määrin tottumattomuus sähköpostin käyttöön.

7.6 Yhdenvertaisuus / yhtenäiset käytännöt

Keskusteluissa esiin nousi kuvitteellinen tilanne, jossa velallinen saattaa olla jollain paikkakunnalla määräosin omistetun kiinteistön realisointitilanteessa erilaisessa asemassa ensimmäisen puolison kanssa kuin myöhemmin uudella paikkakunnalla vaikkapa uuden puolison kanssa. Hakijoiden asema saattaa olla erilainen panttisaatavan kohdennuksessa. On lukuisia esimerkkejä tilanteista, joissa laki on avoin, sen tulkinta ja erilainen menettely johtavat toisinaan niin velallisen, velkojan tai yhteisomistajan kannalta epäyhtenäisiin toimintatapoihin, vaikkakin on todettava, että näitä tilanteita määrällisesti on vähän. Suosituksia kaivattiin varsinkin yhteisomistusesineen myyntiin liittyvissä kysymyksissä. Toivottiin, että *”Valtakunnanvoudinvirasto ottaisi pallon itselleen ja antaisi yhteisen suosituksen.”* Toisaalta esitettiin, että juridiset kysymykset eivät ole suosituksin oikaistavissa. *”On väärin reagoida suosituksella tulkinnanvaraiseen kysymykseen, jossa laki on liian avoin.”*

Todettiin, että *”hyvin tulkinnanvaraisissa tilanteissa linjaukset toteutuvat parhaiten tuomioistuinten ratkaisujen myötä.”* Toisaalta esitettiin täysin vastakkainen ajatus siitä, *”että on jopa väärin odottaa korkeimman oikeuden päätöksiä menettelyjä ohjaamaan.”* Benchmarking – hyvien käytäntöjen kartoittaminen ja jakaminen – sopii toki määrättyihin käytännön toimintatapoihin (esimerkiksi ohjesääntö myyntivalokuvien julkaisemisesta), muttei lakikysymysten ratkaisuun. *”Lainkäyttö eroaa hallinnosta, mikä hankaloittaa vahvaa ohjailua muulla kuin lainsäädännöllä, tuomioistuinratkaisuilla ja niiden pohjalta koulutustilaisuuksilla. Menettelyohjeissa tulee huomioida ulosottomenettelyn kohtuullisuus, lainsäädäntö ja erityisesti velallisen asema. Yhtenäistämisoheilla on paikkansa, mutta ei periaatteellisissa juridisissa kysymyksissä - pahimmillaan ne voivat johtaa uusiin tulkintatilanteisiin.”* Lainsäätäjän tulisi reagoida ja poistaa laista tulkinnanvaraisuus. Lainsäädännön muuttaminen on kuitenkin hidasta ja tietysti resurssikysymys.

Esimerkiksi yhteisomistustilanteisiin ja panttivelkaan liittyvä *”problematiikka liittyy isompaan kysymykseen ja asiayhteyteen ja on toisaalta lainkäyttölinen; Riippumattomana lainkäyttäjänä toimii vouti. Toisaalta joudutaan miettimään kaikkien asianosaisten yhdenvertaista kohtelua ja kolmanneksi pohtimaan, mikä on se taho, joka lopulta määrittää, kuinka toimitaan. Ulosottokaareissa on vastuun porrastusta koskevia*

säännöksiä, mutta tilanteeseen, jossa on yksi kiinteistö ja siinä yhteiset kiinnitykset/panttikirjat, ei ole nimenomaista säännöstä siitä, miten panttivelat kohdennetaan yhteisomistajien kesken. Vastuun porrastamiseen määrällisen yhteisomistuksen tilanteissa saataneen lähitulevaisuudessa KKO:n ennakkopäätös, joka lienee joko henkilökohtaisen velkavastuun linjaus tai esineoikeudellinen linjaus.”

Yhdenmukaisia toimintamalleja pohdittaessa todettiin, että lainsäädännön taustalla toisaalta on varmasti haluttu korostaa sitä, että voudeilla on itsenäinen ratkaisovalta ja tapausten sekä kohteiden erityisluonne vaativat toisinaan harkintaa. Esitettiinpä ajatus siitäkin, että *”joitain ratkaisuja saattaa taustoittaa myös vouden oma arvomaailma. Päätöksissä sovelletaan joko suoraan lakia tai lakiin perustuvaa harkintaa ja näissä tilanteissa voudilla on ratkaisovalta. Myös oikeustajulla täytyy olla merkitystä. On hyvä huomata, että aina ei välttämättä ole yhtä ainoaa oikeata ratkaisua juridisesti.”* Varsin yleinen toteamus keskusteluissa kuitenkin oli, että moni noudattaisi mielellään mahdollisuuksien mukaan valmiiksi pohdittua, hyvää mallia, jonka kuitenkin tulisi perustua lainsäädännön aukottomuuteen, *”ei siihen, miten ulosotto voisi tilanteita tulkita.”*

Yleisesti on tärkeää edistää joka suhteessa paitsi velallisen, myös velkojien tasapuolista kohtelua. *”Ulosotossan on paljon asioita, jotka eivät kuulu riippumattoman lainkäytön ydinalueeseen ja monissa prosessiin liittyvissä asioissa voidaan saavuttaa yhdenmukaisia käytäntöjä, vaikka taustalla vaikuttaakin lainkäyttö.”* Kiteytettynä voidaan todeta, että *”itse prosessin ja menettelyn tulee olla yhdenmukaista. Prosessin sisällä olevat lainkäyttöratkaisuissa korostuu tapauskohtainen harkinta.”*

Koulutustilaisuudet ja virastojen sisäiset keskustelut ja pohdinnat, sijaistamiset ja esimerkiksi työparin vaihdot koettiin työyhteisöä rikastuttavana toimintana ja osaamisen jakamista edistävinä tekijöinä. *”Riippumattomaan lainkäyttöön liittyvät, velallisiin ja muihin asianosaisiin vaikuttavat juridiset erityistilanteet ovat prosessissa kaiken kaikkiaan vähäisempiä, vaikka niitä toisinaan joudutaan pohtimaan.”* Pohdittiin, toisiko tuleva, yhden viraston organisaatiomalli mahdollisuuden yhtenäisiin linjauksiin. *”Nykyisellään jo organisaatiomallin, jossa keskusvirasto ei ole lainkäyttöviranomainen, voidaan katsoa hankaloittavan juridisten linjausten tekemistä.”*

7.7 Prosessin kehittämisen suuntaviivoja

Sähköiseen menettelyyn panostaminen koettiin tärkeimpänä uudistuksena. ”Harppaus nykyaikaan” olisi toivottavaa. Toimijoidenkin tasolla oli huomattu, että arviokirjan saaminen on hakijoiden kannalta tärkeää, sen toimittaminen tulisi olla vakiokäytäntö. Esiin nousi myös ulosoton sisäisen työskentelyn toimivuuden merkitys. Nykyisellään haasteita työn organisoinnille ja uusien toimintatapojen omaksumiselle asettaa muun muassa se, että toimijat sijoittuvat fyysisesti ei toimipaikkoihin. Hajautettuun organisaatioon täytyy oppia ja myönteinen asenne auttaa. *”Eritoten voutien ja sihteerien saumaton yhteistyö, sen kehittäminen sekä avoin keskusteluyhteys”* koettiin tärkeänä. *”Yhteisvastuullisuus ja aloitteellisuus kaikkien toimijoiden tasolla on tärkeää.”* Kävi ilmi, että joissain tilanteissa realisoinnin sihteerien laajemmat valtuudet määrätyissä toimissa, kuten kiinteistönluovutusilmoituksen tekemisessä tai reaaliaikaisten, sähköisten ulosmittausten perumisessa, joustavoittaisivat toimia.

Asiantuntijuus korostuu prosessin kaikissa vaiheissa. Jos esimerkiksi itseoikaistaan turhat ulosmittaukset myyntiprosessin alussa, säästytään turhilta asiakirjojen postituksilta ja ”paperirumbalta”. Ulosoton realisointi vaatii paitsi asiantuntijuutta myös rutinua ja tehokkuutta. Myyntitoimien keskittäminen – sen antaminen suppeamman väen tehtäväksi – koettiin kehittävän prosessia. *”Myynti tulisi keskittää ja ohjata niille toimijoille, joilla on juuri siihen tekemisen palo ja polte – mahdollinen kiinnostus sen kehittämiseen.”* Tällä edistettäisiin myös velallisen etua. Toisaalta liiallisella alueellisella keskittämisellä on vaaransa. Esitettiin huoli tulevan organisaatiouudistuksen vaikutuksesta toimintaan - esimerkkinä toimipisteiden lakkauttamiset. Kiinteistöihin tutustumista paikan päällä ja erityisten oikeuksien perusteellista kartoittamista ei voi liikaa korostaa. Etänä ei kaikkea havaita. Realisointi vaatii erityisosaamista ja alueellinen erityisosaaminen korostuu erityisesti syrjäalueilla. *”Huomiota tulee kiinnittää täytäntöönpanoperusteisiin täytäntöönpanon pohjana, vaateiden selvittämiseen, pysytettäviin tai vastattavaksi siirtyviin oikeuksiin, myyntitavan valintaan ja oikeellisiin kohdetietoihin.”*

8 YHTEENVETO – REALISOINNIN KOKONAISVALTAINEN KEHITTÄMINEN

Valtion viranomaistoiminnassa kehittäminen ei tapahdu nopein harppauksin ja sitä onkin pohdittava pitkällä aikaperspektiivillä. Työ voi toimia sisältömateriaalina kehittämiskohteita punnitessa. Tarkoituksena on herättää keskustelua, ei aikaansaada nopeita muutoksia ja jos työ herättää ajatuksia jatkokehittelymahdollisuuksista ja nykyaikaisemmista työtavoista millään tasolla, on se saavuttanut tavoitteensa. Monelta osin tulokset todennäköisesti vahvistavat jo aiempia toimeksiantajan tietoja kehitystarpeista. Kehittämisehdotukset on jaoteltu kolmeen osa-alueeseen; hakijalähtöiseen palvelunäkökulmaan, prosessin ajanmukaistamiseen eri tasoilla sekä yhtenevien käytäntöjen pyrkimykseen.

8.1 Palvelunäkökulma – hakijoiden odotukset

Tuloksena Webropol-kyselystä saatiin kehitysehdotuksia ja toivomuksia prosessin toimintamalleihin. On selvää, että prosessi tapahtuu vahvasti lain sääntelemänä vaiheittain ja määräaikoineen, eikä säädöksistä voida poiketa, mutta hakijoita paremmin palvelevia, joustavia käytäntöjä ja työtapoja voidaan omaksua. Toiveina olivat ensiksikin isompana kokonaisuutena informointiin liittyvät seikat, toiseksi dokumenttien selkeyteen ja sisältöön liittyvät asiat, kolmantena palveluorientoituneisuuteen liittyvät toiveet sekä neljäntenä sähköiseen asiointiin liittyvät odotukset (Kuvio 9.)

Realisoinnin hakijan informointi nähtiin tärkeänä ensinnäkin silloin, kun prosessia ei jostain syystä päästä aloittamaan joutuisasti tai esimerkiksi silloin, kun rahatilitys vaikeaksi valitustilanteissa viivästyy. Toiseksi voidaan mainita informaatiotarve asianosaisselvittelyvaiheeseen liittyen. Panttivelkojan taholta toivottiin jo myynnin alkuvaiheessa – ainakin ennen varsinaisen myynnin aloittamista - mahdollisuutta saada vakiokäytäntönä virallinen kiinteistöarvio sekä arvio myyntikustannuksista, mikä valmistaisi velkojaa kauppahinnan hyväksyntään tai mahdolliseen kielto-oikeuden käyttöön. Selkeän informaation toimittaminen etukäteen nopeuttaisi päätöksentekoa. Tämän tarpeen ovat myös ulosoton toimijat huomanneet. Valvontakirjelmän yhteyteen

liitetty, pankilta etukäteen kysytty panttivelkojan velkasaldo silloinkin, kun se ei järjestelmästä löydy, on joissain virastoissa koettu hyväksi tavaksi informoida myös muita etuoikeudettomia velkojia. Kolmanneksi informoinnin kokonaisuuteen liittyvänä parannuksena toivottiin kohdenumeron informointia panttivelkojalle ennen verkomyynnin aloitusta ja esitettiin, että menettely otettaisiin käyttöön kaikissa virastoissa.

Osa virastoista toteuttaa rahatilityksen panttivelkojalle – esimerkiksi pankille – ulosottokaaren 3 luvun 44 §:n sallimana ennen jaon ja myynnin lainvoimaisuutta. Pääosin rahatilityksen toimivuuteen ja joutuisuuteen oltiin tyytyväisiä, mutta yhteneviä käytäntöjä siinä, kuten myös valvontamenettelyasiakirjoissa ja kuluriskin vastattavaksi ottamista tiedusteltaessa toivottiin. Käytäntöjen yhtenäisyys rahaliikenteen toiminnassa toteutuneekin sen keskittyessä jo vuonna 2018.

Kirjalliseen valvontamenettelyyn asianosaisselvittelymuotona ollaan yksimielisen tyytyväisiä. Valvontojen riitautustarve lienee vähäinen, vastaajille menettely ei ollut kovin tuttu. Sen tärkeys kuitenkin tiedostettiin ja ulosottoon luotettiin vahvasti riitautustarpeen harkinnassa. Silloin, kun riitautusta tarvitaan, esitettiin toive, että määräaika voisi olla jopa 30 päivää, mikä tietysti pitkittäisi prosessin kokonaiskestoja.

Toisena isona kokonaisuutena voidaan mainita toiveet asiakirjoihin – ulkoasuun ja sisältöön - liittyen. Hakijat toivoivat asianosaisluetteloon ja jakoluetteloon selkeämpää erittelyä saman hakijan eri saataville, esimerkiksi eri velkikirjojen erittelyä numeroineen, jopa saldoineen kaikkiin asiakirjoihin jo prosessin alusta lähtien. Valvontakirjelmän, samoin kuin suostumuspyyntökäytäntöjen suhteen, toivottiin parannuksia. Kritisoiitiin, että toisaalta informaatiota valvontakirjelmässä on liikaa, toisaalta olennainen – esimerkiksi pantti- ja muiden velkojien erittely – on ”piilotettu asiakirjaan”. Suostumuspyyntöjen suhteen ulosmittausvelkojat toivoivat siis selkeää informaatiota paitsi panttivelkojan olemassaolosta, myös saatavan ja täytäntöönpanokulujen määrästä. Pyynnön yhteydessä tulisi olla poikkeuksetta myös selkeät kohdekuvaukset, mikä hakijoiden mukaan kaikkien virastojen kohdalla ei nykyisellään toteudu. Valvontakehoitusta ja suostumuspyyntöä toivottiin ehdottomasti erillisinä lomakkeina. Suostumuspyyntöä ei tulisi ”piilottaa valvontakirjelmään”. Myös mahdollista kuluennakkoa tiedusteltaessa perustellun ratkaisun tekemistä edistäisi selkeä tieto siitä, mihin määrään

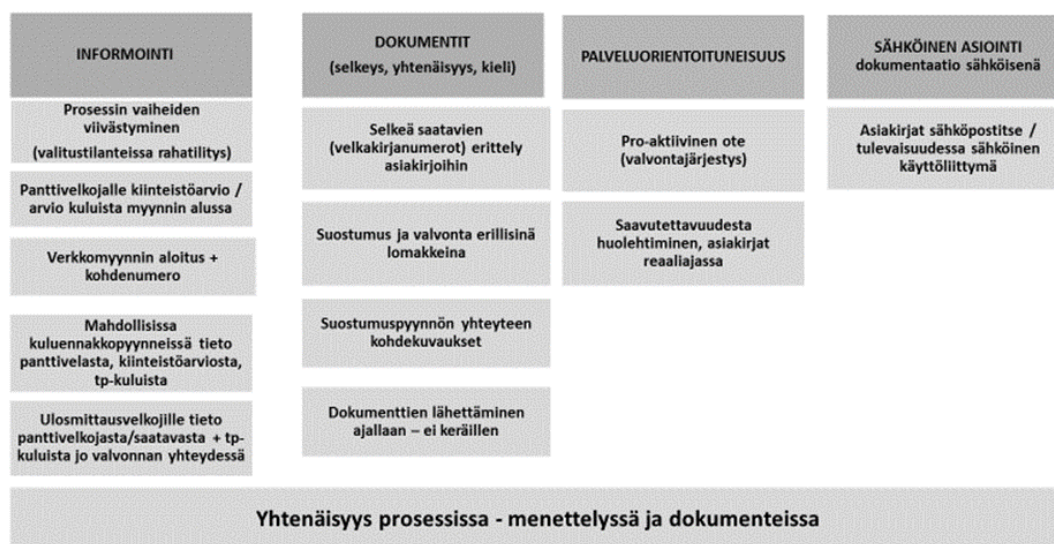
kohde on pantattu, arvio kohteen arvosta ja myyntikustannuksista. Asiakirjat tulee hakijoiden mukaan lähettää oikea-aikaisesti, ei eri vaiheiden päätösiakirjoja keräillen. Tämän ongelman saattaisi sähköpostitse toimitettava asiakirjahallinta poistaa. Yhteisemmät ja kieliassultaan selkeämmät asiakirjat olivat hakijoiden toive.

Saldoja valvontavaiheessa ja myyntipäivälle päivitetessä koettiin turhauttavana velkojen ja ulosoton järjestelmien eri tavoin laskemat viivästyskorkojen määrät. Ulosotto ehdottaa saldon merkitsemistä oman järjestelmänsä mukaan. Toisaalta tärkeää onkin todeta käsitys saatavan suuruudesta pääomien ja kulujen osalta.

Kolmantena voidaan mainita toiveet ulosoton paitsi joutuisasta toiminnasta, myös ennakovasta, oma-aloitteisesta ja palveluorientoituneesta suhtautumisesta hakijoita kohtaan. On selvää, että myyntiprosessin tulisi edetä nopeasti, mutta toisaalta hakijat odottavat, että esimerkiksi valvonnoille tulisi antaa pidempi aika. Hakijat odottivat ”*pro-aktiivista otetta ulosottoviraston taholta*”, muun muassa siinä, että virasto tarvittaessa tiedustelisi panttivelkojalta valvontojen järjestyksen tarkoituksenmukaisuutta. Ulosoton toimijoiden mielestä ”*ulosoton ei tule huolehtia panttivelkojen valvontojen järjestyksestä - ulosotolta ei voi edellyttää, että se valvoisi pankin osaamistasoa.*” Ulosoton toimiminen ”*hakijan asiamiehenä parhaaseen mahdolliseen valvontaan korjaavilla toimilla ohjaten*” koettiin ongelmallisena. Ulosotto ei aukottomasti pysty tulkitsemaan panttivelkojan tarkoituseriä valvottujen saatavien järjestyksen suhteen. Ulosoton tehtävä on olla täysin puolueeton toimija niin velalliseen, velkojaan kuin muihin asianosaisiinkin nähden. Epäselvyyksiin tai virheellisyyksiin toki puututaan. Täytäntöönpanokulujen problematiikkaa silloin, kun myynti ei toteudu, on pohdittu ulosoton toimijoiden kanssa kohdassa 7.1.

Neljäntenä kehitettävänä osa-alueena nähtiin yksimielisesti nykyisen työnteon toimintaympäristön vaatimukseen paremmin vastaava dokumentaation siirtäminen sähköiseen muotoon. Sähköpostitse toimiva asiakirjojen vaihto oli lähes poikkeuksetta hakijoiden toiveena, joskin sähköpostin käytön riskit tunnistettiin. Paperiposti aiheuttaa hakijoille turhaa työtä, kun materiaali joudutaan velkojan toimesta skannaamaan sähköiseksi. Toisaalta esimerkiksi valvontakehotus tulisi hakijoiden avoimen palautteen mukaan sähköpostin lisäksi lähettää kirjallisena, jotta mahdollisissa poissaolo- tai virheellisen sähköpostiosoitteen tilanteissa valvontamahdollisuus ei mene ohi. Myös

suostumuspyynnön suhteen tulisi varmistaa, että se saavuttaa hakijan. Muutenkin sähköpostitse tapahtuvaan asiakirjavaihtoon ryhtymisestä tulee lähtökohtaisesti hakijan kanssa sopia. Sähköpostiosoitteiden päivittäminen ja niiden oikeellisuus ovat ensiarvoisen tärkeitä seikkoja esimerkiksi ulosoton hakijarekisteriä päivitettäessä, samoin turvattujen – viestiä välitettäessäkin toimivien - sähköpostiyhteyksien käyttöönotto. Mahdollinen uusi realisoinnin alusta, joka mahdollistaisi sähköpostin lähettämisen kaikille asianosaisille vaivattomasti, vähentäisi paperipostia ja mahdollistaisi helposti esimerkiksi myynnin aloituksesta informoimisen pienimmillekin hakijoille. Ennen kaikkea hakijat saisivat asiakirjat toivomassaan muodossa.




Kuvio 9. Hakijoiden keskeisimpiä toiveita prosessin suhteen

Syyksi moniin ongelmakohtiin todettiin ulosottovirastojen puutteelliset resurssit. Keskitetyt resurssit ja yhteiset toimintamallit nähtiin ratkaisuna. Sähköinen käyttöliittymä on hakijan ilmauksen mukaan ”ehdoton kehityskohde!” Voidaan kiteyttää, että asiakirjoihin toivotaan selkeyttä ja yhtenäisyyttä sekä parempaa luettavuutta - muun muassa virkakielen selkeyttämistä ymmärrettävämpään muotoon. Kokonaisuutena arvioiden hakijat kokivat kuitenkin koko myyntiprosessin riittävän selkeänä ja eritoten itse myynnin toteutuksen tasokkaana. Käytäntöjen kirjavuus nousi kyselyssä esiin ja ulosoton toimijoiden saavutettavuudessa todettiin olevan parantamisen varaa. Palveluulttiutta peräänkuulutetaan nykyisin myös viranomaistoimintaan ja parempi palvelu voi-

kin toteutua ajanmukaisempien työtapojen omaksumisen kautta. Huomattava on kuitenkin ulosoton rooli puolueettomana toimijana osapuolten välillä. Tämä ei salli kummankaan osapuolen edunvalvojana toimimista tai osapuolten osaamistason varmistamista.

8.2 Prosessin ajanmukaistaminen

Monessa mielessä kansalliset, täytäntöönpanon suurimmat uudistuspainee purkaantuivat insolvenssilainsäädännön suuruudistuksen myötä vuonna 2007 (Koulu & Lindfors 2009, 415). Itse työnteon toimintaympäristö kuitenkin kehittyi vauhdilla ja myös viranomaistoiminnan on hypättävä mukaan kehityksen kelkkaan prosessin monella eritasolla. Prosessin ajanmukaistamiseen vaaditaan lainsäädännön tuki ja ajanmukaistamisen painopisteitä ovat muun muassa vaihtoehtoisen tarjoamisen verkkototeutuksen kehittäminen, hakijoidenkin toivoma sähköinen asiointi ja työmenetelmät yleensä sekä menettelyjen yhtenäistäminen ja jakamisen kulttuurin vahvistaminen (Kuvio 10.)

| Toivottavia lakimuutoksia, suostumusten lievennykset (5:77§) / jo hakemusvaiheessa hakijan valtuutus määrätyille asioille. Tuki lain tasolla; sähköinen asiakirjavaihto/vaihtoehtoinen tarjoaminen verkossa/velkakirja jäljennöksenä | | |
|---|---|--|
| <p>Vaihtoehtoinen tarjoaminen verkossa</p> <ul style="list-style-type: none"> - monta myyntiä samassa näkymässä - alhaisemmat tp-maksut useita kohteita tarjottaessa | <p>Sähköinen asiointi/digitalisoituminen</p> <ul style="list-style-type: none"> - sähköposti asiakirjavaihtoon - sähköinen käyttöliittymä - virtuaaliset myyntikansiot hajautetussa organisaatiossa  | <p>Yhtenäisyys, käytäntöjen jakaminen (benchmarking menettelyihin)</p> <ul style="list-style-type: none"> - toimipaikkojen sisäinen/toimipaikkojen välinen |
| <p>Lainsäätäjän/oikeuskäytäntöjen vastaus esimerkiksi vastuun porrastamiseen määröosaisen yhteisomistuksen tilanteissa.</p> | | |

Kuvio 10. Teemahaastatteluissa esille nousseita kehittämiskohteita.

8.2.1 Toivottavat lakimuutokset prosessin joustavoittamiseksi

Lakimuutokset ovat nykyisellään olleet oikeansuuntaisia ja 1.6.2016 jälkeen kolmannen myyntiyrityksen mahdollisuus, vapaan virallismyynnin (5:76 §) vähimmäishinnan määrittelyn sekä riitautusmahdollisuuden järjestämisen lieventäminen ja valvontojen määräajan lyhentäminen ovat merkittävästi joustavoittaneet myyntiä. Tulevaisuudessa käytäntö muuttunee myös vapaassa yksityismyynnissä (5:77 §) vaadittavien suostumusten suhteen väljemmäksi. Suostumukset tässä myyntimuodossa nostettiin esiin merkittävänä prosessia jäykistävänä tekijänä sekä ulosoton toimijoiden että toisaalta hakijoiden taholta. Erilaisia vaihtoehtoja suostumuskäytäntöä helpottamaan esitettiin. Esiin nousivat vaadittavien suostumusten rajaa määrittämään muun muassa euromääräiset rajat, aikarajat tai jo hakemusvaiheessa annettu valtuutus ulosotolle vapaan yksityismyynnin luvan myöntämiseen. Myös myyntitapoihin kiinnitettiin huomiota. Niihin liittyvien kriteerien tulee olla selkeitä, ei sekamuotoja, joiden perusteita on vaikea esimerkiksi ulosottovalitustilanteissa tulkita. Toisaalta verkkomyynti joustavuudessaan mahdollistaen myös jälkineuvottelun sai kiitosta varsinkin vähimmäishintäsäädöksen lievennyttyä.

Toiseksi esitettiin mahdollisuus suppeiden ulosottohakemusten muuttamiseen tarvittaessa normaaliksi ilman erillisiä tiedusteluja, mikä voitaisiin mahdollistaa muuttamalla jo hakemusvaihetta. Kolmantena lakiin toivottiin sekä sähköistä asiakirjavaihtoa että verkossa tapahtuvaa vaihtoehtoista kohteiden tarjoamista tukevat maininnat ja neljänneksi toimia helpottamaan esitettiin juoksevien velkakirjojen jäljennösten hyväksymistä ulosottoon alkuperäiskappaleiden sijaan, samaan tapaan kuin jo hyväksytään esimerkiksi sähköinen versio ulosottooperusteesta hakemusvaiheessa.

8.2.2 Vaihtoehtoisen tarjoamisen haasteet - verkkomyynti

Vaihtoehtoisten tarjousten jättäminen ulosottoon suljettuna tarjousmenettelynä, suljettujen kirjeiden muodossa on ollut käytössä. Myös kiinteistönvälittäjän kanssa tehdyllä toimeksiantosopimuksella on kokeiltu vaihtoehtoista tarjoamista niin, että välittäjä on omaan tarjouslomakkeeseensa ottanut kirjallisena vastaan tarjoukset ensin yhdessä ja

sitten erikseen tai mahdollisesti kirjallisen lausuman siitä, että ostaja on halukas tekemään ainoastaan yhteistarjouksen. Tärkeää näissäkin tilanteissa on kohteiden selkeä ja läpinäkyvä tarjoaminen ja menettelyn selostaminen.

Huutokaupat.com -verkkoalustalla on toteutettu vaihtoehtoisen tarjoamisen menettelyä tarjoten kohteet ensin yhdessä ja sitten erikseen tai erityinen oikeus säilyttäen tai sitä pysyttämättä muun muassa tarkoituksenmukaisten kokonaisuuksien ja yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen myyntitilanteissa sekä lunastusmenettelyä vaativissa tilanteissa hakijan oikeutta huonommalla sijalla olevien erityisten oikeuksien kohdistuessa kiinteistöön. Myynnin yhteydessä tulee selostaa, mistä syystä tarjousmenettely järjestetään vaihtoehtoisen tarjoamisen menetelmällä. Kohteita on tarjottu ensisijaisesti verkossa ostettavaksi sen mukaan, kumpi vaihtoehdoista arvioidaan todennäköisimmäksi myyntivaihtoehdoksi (esimerkiksi kohteet yhdessä). Toinen vaihtoehto (esimerkiksi kohteet erikseen) voidaan ottaa vastaan virastoon kirjallisena. Lain vaatimus siitä, että kohteet tarjotaan ensin yhdessä ja sitten vasta erikseen tulee huomioida myynnin päättymisjärjestyksessä. (Tala, henkilökohtainen tiedonanto 1.8.2017.)

Vaihtoehtoisen tarjoamisen myyntitilanteissa voitaisiin ajatella, että kohteet pidetään esillä normaalia pidempään. Lisätietoa myynnistä on saatavissa virastosta. Verkkoalustalla eri kohteita pystytään myös linkittämään toisiinsa niin, että ostajien on mahdollista vaivattomasti ”klikkaamalla” siirtyä kohteesta toiseen. Tämä on huutokaupat.com -sivustojen ylläpitäjän mukaan sallittua, kunhan linkit johtavat saman palveluntarjoajan sivuille. Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen kyseessä ollessa verkkoalusta taipune hyvin myyntiin, kun menettely aukottomasti selostetaan. Erityisten oikeuksien pysyttämiseen tai pysyttämättä jättämiseen liittyvissä myyntitilanteissa verkkotoeutusta pidettiin haasteellisempänä. Vaativissa tilanteissa voisi olla varmempaa tarjota myynnin *kaikki vaihtoehdot verkkoalustalla* (erityinen oikeus pysyttäen ja vaihtoehto oikeutta säilyttämättä tai kiinteistöt erillisinä/yhdessä tarjoten). Täytäntöönpanokulujen pienentämiseksi on sivuston ylläpitäjän mukaan mahdollista näissä tilanteissa erikseen pyytämällä saada kohtuullisempi myyntimaksu kohteille. Toistaiseksi sivuston ylläpitäjän mukaan ei ole ollut mahdollista suoraan yhteen myyntialustaan luoda osioita, jossa pystyisi huutamaan useampia erillisiä kohteita samalta sivulta. Huutokauppa-alustan muokkaamista paremmin ulosoton vaihtoehtoista tarjoamista palvelevaksi (useamman myynnin toteutus samassa näkymässä) voitaisiin selvittää.

Lisäksi toivottiin lainkin tasolla aukotonta tukea vaihtoehtoisen tarjoamisen toteuttamiselle verkossa.

Verkkomyynnin haaste saattavat toisinaan olla tarjoukset, joita ei ole tehty todellisessa ostomielessä. Verkkomyynti on tullut jäädäkseen ja sen kehittämiseen tulee pyrkiä. Tulevaisuudessa myös lain edellyttämä vaihtoehtoinen tarjoaminen pystytään useissa tilanteissa ennakkoluulottomammin toteuttamaan huutokaupat.com-sivustolla. Sosiaalisen median käyttöä ei koettu vielä akuutiksi tarpeeksi. Se ei ole itseisarvo sinällään viranomaisen toteuttamassa pakkomyynnissä, joskin jossain muodossa mahdollisesti tulevaisuutta.

8.2.3 Sähköiset palvelut realisoinnissa

Sähköisen palvelun tarve nousee esiin paitsi hakijoiden myös ulosoton toimijoiden taholta. Kehityshankkeet pyrkivät osaltaan parantamaan hakijalähtöisesti palvelua ja tähän kuuluu osana sähköisten palvelujen kehittäminen. Sähköinen asiointi ja WebUI-järjestelmän hyödynnettävyys realisointiprosessissa tulee tapahtumaan muita toimintoja myöhemmin, mutta asiakirjojen toimittamista sähköpostitse voitaisiin edistää ja näin myös rekisterien päivittämiseen sähköpostiosoitteiden osalta tulisi kiinnittää huomioita.

Tehokkuutta ja toiminnallisuutta viranomaisyhteistyössä lisäksi, jos eri hallinnonalojen tietojärjestelmät yhä enemmän keskustelisivat keskenään. Realisointiprosessissa WebUI-järjestelmän ja Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän reaaliaikaisuus on loistava esimerkki kaikkia sidosryhmiä palvelevasta kehitystyöstä. Kiinteistön ulosmittaus peruuntuu reaaliaikaisesti kihlakunnanulosottomiehen suorittaessa peruutuksen koneeltaan.

Sähköpostitse tapahtuvan asiakirjavaihdon ongelmakohtana ei varsinaisesti nähty asiakirjan allekirjoitusta. Rahojen tilitystä varten tarvitaan alkuperäiskappaleena tilitysvaltakirja ja tärkeää on, että hakijalta on saatu suostumus materiaalin toimittamiseen sähköpostitse (Katajisto henkilökohtainen tiedonanto 8.8.2017). Sähköpostiosoitteiden on

oltava suojattuja yhteyksiä. Turvasähköposti nykyisellään on käytettävyyden – jatkokäsittelyn – suhteen kankea. Jos viesti ei vastaanottavalla osapuolella aukea tai sitä ei ole mahdollista edelleen organisaation sisällä välittää, ei käytäntö ole toimiva. Sähköinen asiakirjahallinto tullee keventämään tulevaisuudessa myös asiakirjojen arkistointia. Aivan varauksetonta kannatusta sähköpostitse asiointi ei toimijoiden keskuudessa kuitenkaan saanut. On erittäin tärkeää varmistaa, ettei tälläkään osa-alueella liikuta ”harmaalla alueella”, vaan käytännöille tulee olla lainsäädännön tuki.

Hajautettu organisaatio asettaa käytännön toiminnalle vaatimuksensa prosessin toimijoiden työskennellessä eri toimipaikoista käsin. Yhteisellä asemalla sijaitsevien ”virtuaalikansioiden” käyttö nykyisiä ”manuaalikansioita” tukemaan helpottaa käytännön työtä. Kaikkien myyntiin liittyvien asiakirjojen löytyminen verkossa saatavilla olevasta ”virtuaalikansiosta” on oiva apu muun muassa sijaistamistilanteissa, joskin kansioiden perustaminen ja ylläpito vaatii oman vakiintuneen työtapansa.

8.3 Käytäntöjen yhtenäisyys – oikeusturvakysymykset

Perus- ja ihmisoikeudet peräänkuuluttavat yhdenvertaisuutta lain edessä ja onkin luontevaa ajatella, että menettelyn tulisi olla yhdenmukainen kautta maan velallisten, yhteisomistajien ja velkojien suhteen. Ulosotossa keskitytään rakenneuudistuhakkeen myötä yhdenmukaisen ulosottomenettelyn kehittämiseen ja yhtenäisiä käytäntöjä myös realisoinnissa tulisi edistää. Toisaalta kiinteistön myynnissä tilanteet ovat moninaiset - esimerkiksi velallisen ja yhteisomistajan keskinäinen suhde voi vaihdella. Onkin mahdotonta toimia täysin yhdenmukaisen kaavan mukaan lainkäytön tilanteissa, joissa tulee oikeudellisesti harkita eri näkökulmia.

Prosessin lainkäyttöraatkaisuissa korostuu tapauskohtainen harkinta. Lainsäädäntö ei anna kaikkiin tilanteisiin aukotonta vastausta. Todettiin, että nykyinen oikeustila on monelta osin epätydyttävä. Yhteisillä linjauksilla ei riippumattoman lainkäytön ydinalueeseen voida puuttua. Tulkinnanvaraiset kysymykset tulee ratkaista ensisijaisesti lainsäädännöllä tai yhteisten linjausten perustana tulisi olla vähimmillään korkeimman oikeuden ratkaisu. Vastuun porrastamisen määräosaisen yhteisomistuksen tilanteisiin

kaivattu KKO:n ennakkopäätös lähitulevaisuudessa saataneen. Ulosottokaassa selkeä sääntely puuttuu.

Prosessin menettelyjen sen sijaan tulee olla yhdenmukaisia ja linjauksin ohjattavissa. Tiedon jakamista tapahtuu tehokkaasti muun muassa toimijoiden liikkuvuuden tai toimipaikan sisällä vaikkapa työparien vaihtamisen kautta. Yhteistyö ja aktiivinen tiedon jakaminen palvelee yhä enemmän koko organisaatiota erityisesti nyt, kun ollaan siirtymässä yhden viraston malliin. Koulutustilaisuuksia sekä virastojen sisäisiä keskusteluja pidetään oivana tapana jakaa tietoa. Benchmarking-tyyppinen hyvien käytäntöjen poimiminen ja jakaminen saattaisikin sopia prosessin menettelyjen yhtenäistämiseen, mutta ei juridisten kysymysten ratkaisemiseen.

8.4 Opinnäytetyön vaikuttavuus ja jatkossa kehitettävää

Työ kartoitti Valtakunnanvoudinviraston käyttöön hakijoiden toiveita ja odotuksia ulosoton myyntiprosessista sekä myynnistä vastaavien kihlakunnanvoutien kokemuksia ja visioita myynnin tilasta ja kehittämismahdollisuuksista. Hakijoiden kokemus käytäntöjen erilaisuudesta alueittain nousi selkeästi esiin. Prosessia tutkittiin eri näkökulmista ja tutkimuksen osa-alueista ja tärkeistä havainnoista pyrittiinkin laatimaan yhteenveto niin, että havainnot pystyttäisiin jollain tasolla käytännön kehitystyössä hyödyntämään. Erityisesti nostettiin esiin niitä teemoja ja kysymyksiä, joista ulosoton myynnissä tänä päivänä keskustellaan ja jotka vaativat kehittämistä. Mukaan haluttiin ottaa useita näkökulmia, ei pelkästään palvelunäkökulmaa, jotta prosessin vahva juridinen puoli nousee esiin.

Runsas avoin palaute oli verkkokyselyn paras anti. Tulosten yleistettävyyttä ei laadulliseen analyysiin pyrkivässä työssä pohdita, kyselyn tarkoitus ei ollut hakea yleistettävyyttä. Väitetään, että tutkimustyö ei voi perustua mielipiteisiin (Kananen 2014, 63). Oikeudellinen tutkimus eroaa kuitenkin luonteeltaan paljon monista muista tutkimuksista. Oikeuden luonne ei sekään ole selkeitä vastauksia antava, vaan tulkintaan, pohdiskeluun ja vaihtoehtojen punnitsemiseen perustuvaa. Oikeudellisessa työssä haastattelujen saturaatiopisteen pohtiminen ei tunnu tarkoituksenmukaiselta, ei myöskään

mittaamisen luotettavuuden tai tarkkuuden määrittäminen. Nopean vastineen saaminen kehitystyöhön valtion virastotoiminnassa on haasteellista. Oma lyhyt kokemus aiheen parissa tuo tarkasteluun innostuneisuutta ja toivottavasti objektiivista näkökulmaa sekä kykyä nähdä menettelyn kehittäminen avoimin silmin. Toisaalta voidaan todeta, ettei esille nostettu suinkaan toimijoiden parissa ole uutta – toivottavasti kuitenkin jollain lailla uudella tavalla ja uusin kysymyksenasetteluin esitetty.

Laurea-ammattikorkeakoulun opinnäytetyössä kehitettiin realisointiprosessia realisoituaikataulusjärjestelmän avulla ja sen yhteydessä todettiin, että on ”*erittäin vaikeaa muuttaa vakiintuneita työskentelytapoja, samat työskentelytavat eivät sovellu kaikille, mutta pitkäjänteisellä työskentelyllä ja kehittämisellä pystytään luomaan toimivia käytäntöjä*” (Leikkilä 2012, 38). Prosessin todellinen kehittäminen vaatii myönteistä suhtautumista sekä kehitystyöhön että muutokseen. Muutoksen aikajänteeseen voivat asenteet vaikuttaa. Organisaatiossa saatetaan nähdä mahdollisuus kehittämiseen tiedon jakamisen kautta, saatetaan omaksua uusia työtapoja ja muuttaa asennetta niitä kohtaan myönteisempään suuntaan. Tulevaisuudessa kehitetään sähköisiä alustoja ja asiointia sekä hyödynnettäen verkkoalustaa paremmin. Jatkokehittely voisi mahdollistaa yhä tehokkaamman, tarkoituksenmukaisemman ja valtakunnallisesti yhtenäisen verkossa tapahtuvan myyntimenettelyn esimerkiksi niissä tilanteissa, joissa laki edellyttää kohteiden vaihtoehtoista tarjoamista.

9 LOPUKSI

Myyntiprosessin ajanmukaistamisen tarkoitus on saavuttaa etua niin velallisille kuin velkojillekin sääntelyn joustavoittamisen, menettelyjen kehittämisen, osaamisen jakamisen, digitalisaation sekä verkkoalustan tehokkaamman hyödyntämisen avulla. Euroopassa on laajasti käytössä täytäntöönpanotoimen hoitaminen yksityisten toimijoiden kautta. On selvää, että Suomessa, jossa täytäntöönpanoa hoitaa valtiojohtoisesti ulosotto, toiminnan kehittämisellä saavutetaan myös organisaatiolle etua.

Palveluorientoituneisuutta haetaan yhä enemmän myös viranomaistoimintaan. Kysely hakijoille osoitti, että saavutettavuus ja informointi ovat tärkeitä seikkoja velkojille - varmasti myös velalliselle. Saavutettavuutta pyritäänkin muun muassa ulosoton Call Center -tyyppisellä puhelinpalvelulla kehittämään. Palveluasenteen omaksumisen tärkeys korostuu myös ulosoton toiminnassa, joskin on huomattava, että on kysymys pakotäytäntöönpanosta - ulosotto on lainkäyttöviranomainen. Todettiin, että velkojien ”ylipalveleminen” ei liene tarkoituksenmukaista, vaan saattaa jopa hidastaa prosessia. Tärkeää on myös huomata, että viranomainen on puolueeton toimija kaikkien asianosaisten välillä eikä se voi toimia minkään osapuolen edunvalvojana. Lainkäytön ja palvelunäkökulman yhdistäminen ei ole mutkatonta, mutta uusien työtapojen ja työnteon toimintamallien omaksuminen parantaa kuitenkin myös palvelua.

Ura-hankkeessa kehitetään sekä organisaatiota että toimintoja laaja-alaisesti ja kehityskohteita on priorisoitava. Digiloikka ulosoton myyntiprosessissa on välttämätön. Yksinkertaisimmillaan voitaisiin omaksua sähköpostin käyttö tehokkaana työvälineenä myyntiprosessin asiakirjavaihdossa varmistaen kuitenkin suojatut yhteydet. Määrätyt dokumentit vielä vaativat kirjepostituksen.

Yhteisten käytäntöjen jakaminen voi olla omiaan jalkauttamaan toimipaikkoihin tehokkaampia toimintatapoja ja uudet omaksutut käytänteet taas edistävät osaltaan sekä halua jakamisen kulttuuriin että menetelmien parempaan hyödyntämiseen. Koulutus-tilaisuuksien merkitys tiedon jakamisessa nousi esiin. Tärkeää on, että myös koulutuksen kehittämiseen panostetaan ja ajankohtaisia, uusia asioita ja käytäntöjä nostetaan esiin – suunnataan katse tulevaan. Toimipaikkojen välinen ja työyhteisöjen sisäinen jakamisen kulttuuri, osaamisen monipuolinen kehittäminen ja luova ongelmanratkaisu edistävät niin hakijoiden, velallisten kuin itse organisaationkin etua. Avain henkilöstöön liittyvästä kokonaisvaltaisesta osaamisen kehittämisestä saattaa löytyä yksittäisen prosessin ja työtapojen kehittämisestä. Jos henkilöstö otetaan jollain tasolla mukaan prosessien kehittämiseen, työmotivaatio ja myönteinen asenne uuden oppimiseen kasvaa.

Laadukas myyntiprosessi muodostuu myyntikohteen perusteellisesta kartoittamisesta, huolellisesta vaateiden selvittelystä, myyntitavan oikeasta valinnasta, kohteen laajasta markkinoinnista niin verkkokanavien kuin ajallisenkin ulottuvuuden suhteen. Tasokas

realisointiprosessi taataan asiantuntevan, koulutetun, työstään innostuneen, siihen palloa tuntevan ja realisointiin erikoistuneen henkilöstön avulla myös hakijoiden toiveita kuullen ja erityisesti kaikkien tasapuolisesta kohtelusta ja oikeusturvasta huolehtien. Prosessin toimijoiden väliseen selkeään työnjakoon tulee kiinnittää huomiota. Aktiivisuus ja yhteisvastuullisuus korostuvat. Realisointiprosessi on tiimityötä ja yhdessä tekemistä!

Oikeusturvan ja yhdenvertaisuuden kannalta yhtenevät käytännöt ovat tärkeitä myös myyntimenettelyssä, mutta monimuotoiset tilanteet ja lainkäytön olemus saavat aikaan sen, että täysin yhdenmukaisen sapluunan avulla ei voida realisointia toteuttaa, vaan harkintaa vaaditaan tapauskohtaisesti. Voudit ovat tekemiensä päätösten kautta tärkeässä asemassa sekä velkojien että velallisen ja yhteisomistajan tasapuolisen kohtelun ja oikeusturvan toteutumisessa. Jos laki vaikenee, on tilanteita tulkittava. Lainsäädännön tulisikin reagoida ja vastata tulkinnanvaraisiin ja avoimiin juridisiin kysymyksiin, joita ei suosituksilla ja linjauksilla kyetä paikkaamaan. Lainvalmistelun tulee olla vahvaa ja avointa.

Tulevaisuus on haastava, mutta vanhat käytännöt eivät riitä vastaamaan velkojien, asiamiesten ja velallisen palvelutarpeisiin, oikeusturvaan liittyviin kysymyksiin tai toisaalta organisaation tehokkuusvaatimuksiin. Toimintaa kehitettäessä tulee katsoa kauas, joskin kehittämisen tulee olla tarkoituksenmukaista, ei itsetarkoituksellista, käytäntöjä mahdollisesti jäykistävää asioiden muuttamista. Yhteistyön lisäksi tarvitaan muutosvalmiutta. Satakunnassa todettiin vuoden 2016 syksyllä, että *”työnteon toimintaympäristö on voimakkaasti muuttunut; maailma vaatii nykyaikaisia menetelmiä, hevoskyyti ei enää riitä.”* Hakijoiden toiveisiin liittyviä monia kehityshankkeita, kuten sähköinen asiointi, onkin Valtakunnanvoudinvirastossa käynnissä. Tuntuu selvältä, että hakijat ovat valmiit uuteen – onhan myös ulosotto?

LÄHTEET

Euroopan ihmisoikeussopimus 20.5.1999. SopS 85 - 86/1998.

Filpus, K. 2017. Johtava kihlakunnanvouti. Satakunnan ulosottovirasto. Haastattelu 30.8.2017. Haastattelijana Miia Mannila. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

HE 13/2005 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 137/2015. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi ulosottokaaren ja velan vanhentumisesta annetun lain 11 §:n muuttamisesta.

Henkilötietolaki 22.4.1999/523 muutoksineen.

Husa, J. Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa; ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille. Helsinki: Talentum Media Oy.

Havansi, E. 2009. Ulosotto-oikeus. Teoksessa *Insolvenssioikeus*. 3. painos. Helsinki: WSOYpro OY

Heikkilä, O. 2017. Kihlakunnanvouti. Oulun seudun ulosottovirasto. Puhelinhaastattelu 12.7.2017. Haastattelijana Miia Mannila. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Kananen, J. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Katajisto, P. 2017. Johtava kihlakunnanvouti. Päijät-Hämeen ulosottovirasto. Puhelinhaastattelu 8.8.2017. Haastattelijana Miia Mannila. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Keinänen, A. & Väänänen, U. 2016. Empiirinen oikeustutkimus – mitä ja milloin? Teoksessa Miettinen, T. (Toim.) *Oikeustieteellinen opinnäyte – artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta*. Helsinki: Edita Publishing Oy. Viitattu 15.11.2016. <https://www-edilex-fi.lillukka.samk.fi/>

Kemppainen, M. 2015. Panttivelkojan asema ulosottomyynnissä. Maisteritutkielma. Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta. Viitattu 15.2.2017. <https://lauda.ulapland.fi>

KKO 1998:104.

Kolehmainen, A. 2015. Tutkimusongelma ja metodi lainopillisessa työssä. Teoksessa Miettinen, T. (Toim.) *Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta*. Helsinki: EDILEX Edita Publishing Oy. Viitattu 23.2.2017 <https://www.edilex.fi>

Konkurssilaki 20.2.2004/120 muutoksineen.

Korkolaki 20.8.1982/633 muutoksineen.

Koskela, A. 2017. Kihlakunnanvouti. Pirkanmaan ulosottovirasto. Sähköpostihaastattelu 17.7.2017. Haastattelijana Miia Mannila. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Koulu, R. Lindfors, H. 2009. Ulosotto-oikeus. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kouvolan HO 18.06.2013 480.

Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180 muutoksineen.

Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 24.1.2003/13 muutoksineen.

Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 30.12.1992/1578 muutoksineen.

Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361 muutoksineen.

Lausuntoja ja selvityksiä 2004:1. Oikeusministeriön ehdotus ulosottolain muuttamisesta. Kokonaisuudistuksen III vaihe. Lausuntotiivistelmä.

Lausuntotiivistelmä 2015:3. Valtakunnanvoudinvirasto. Ulosottoimen rakenneuudistushanke. Lainsäädäntöryhmän ensimmäinen mietintö.

Leikkilä, S. 2012. Ulosmitatun omaisuuden realisointi - Case: Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto. Opinnäytetyö. Laurea-ammattikorkeakoulu, liiketalouden koulutusohjelma. Viitattu 15.3.2017. <http://www.theseus.fi>

Lindfors, H. 2004. Empiirinen tieto insolvenssioikeudessa. Teoksessa Lindfors Heidi. (Toim.) Empiirinen tutkimus oikeustieteessä. Helsinki: Oikeuspoliittisen tutkimuslaitos.

Linna, T. Prosessioikeuden oppikirja. Helsinki: Alma Talent Oy. Viitattu 8.10.2017 <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi>.

Linna, T & Leppänen, T. 2014. Ulosotto-oikeus I; ulosottomenettely. 2. painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Linna, T. & Leppänen, T. 2015. Ulosotto-oikeus II; ulosmittaus ja myynti. Helsinki: Talentum Media Oy.

Maakaari 12.4.1995/540 muutoksineen.

Merivalli, S. 2017. Kihlakunnanvouti. Varsinais-Suomen ulosottovirasto. Haastattelu 15.5.2017. Haastattelijana Miia Mannila. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Moijanen, T. 2016. Kihlakunnanvouti. Satakunnan ulosottovirasto. Henkilökohtainen tiedonanto 17.12.2016. 27.3.2017 ja 5.5.2017

Moijanen, T. 2017. Kihlakunnanvouti. Satakunnan ulosottovirasto. Haastattelu. 10.10.2017. Haastattelijana Miia Mannila. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Männistö, M. 2017. Kehityspäällikkö. Valtakunnanvoudinvirasto. Sähköpostitiedoksianto. Vastaanottaja miia.mannila@oikeus.fi. Lähetetty 19.4.2017. 14:50 Viitattu 5.5.2017.

Niemi, M. 2010. Maakaaren järjestelmä: Osa III - Kiinnitys ja panttioikeus. Helsinki: Helsinki: WSOYpro. Viitattu 9.4.2017. <https://samk.finna.fi>

Niemi, M. 2016. Maakaaren järjestelmä I – Kiinteistökauppa ja muut luovutukset. 2. painos. Helsinki: Talentum Media Oy. Viitattu 12.3.2017. <http://verkkokirjahylly.al-matalent.fi>.

Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4 muutoksineen.

Ojasalo, K. Moilanen, T. Ritalahti, J. 2015. Kehittämistyön menetelmät; uudenlaista osaamista liiketoimintaan. 3.-4. painos. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

OM 27/013/2016. Ulosottolaitoksen ja konkurssiasiamiehen toimiston tulostavoiteasiakirja kaudelle 2017-2020.

Paajanen S. 2017. Kihlakunnanvouti. Kymenlaakson ulosottovirasto. Puhelinhaastattelu 14.06.2017. Haastattelijana Miia Mannila. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Perustuslaki 11.6.1999/731 muutoksineen.

PeVM 5/2016. Perustuslakivaliokunnan lausunto Hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi ulosottokaaren ja velan vanhentumisesta annetun lain 11 §:n muuttamisesta.

Tala, O. Panttauksen anatomia; lyhyt oppimäärä kiinteistön ja asunto-osakkeen panttauksesta. Luento Valtakunnanvoudinviraston realisointipäiväkoulutuksessa 16.9.2016.

Tala, O. Kihlakunnanvouti. Itä- ja Keski-Uudenmaan ulosottovirasto. Puhelinhaastattelu. 1.8.2017. Haastattelijana Miia Mannila. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Tammi-Salminen, E. 2015. Esinevakuusoikeuden perusteet. Helsinki. Talentum Pro. Viitattu 26.3.2017. <https://samk.finna.fi>

Tepora, J. Kaisto, J. & Hakkola, E. 2016. Esinevakuudet. 2. painos. Helsinki: Helsingin Kamari Oy.

Turpeinen, T. 2017. Ylitarkastaja, Valtakunnanvoudinvirasto. Sähköpostitiedoksianto. Vastaanottaja miia.mannila@oikeus.fi. Lähetetty 5.5.2017 08:08 ja 17.08.2017 13:29. Viitattu 28.8.2017.

Turunen, S. 2004. Täytyykö prosessioikeudellisessa väitöskirjassa hyödyntää empiristä menetelmää? Teoksessa Lindfors Heidi. (Toim.) Empiirinen tutkimus oikeustieteessä. Viitattu 15.11.2016. <https://helda.helsinki.fi/>

Ulosottoakaari 15.6.2007/705 muutoksineen.

Ulosoton yleiset huutokauppaehdot. Viitattu 18.3.2017. <https://oikeus.fi>

Utsökningsbalk 25.6.1981/774 muutoksineen. Viitattu 12.3.2017. <http://www.riksdagen.se>

Vaasan HO 6.11.2014 773.

Valtakunnanvoudinvirasto 2017:1. Ulosotto Suomessa. Ulosottolaitoksen tilastoja vuodelta 2016.

Valtakunnanvoudinviraston www-sivut 2016. Viitattu 3.11.2016. <http://www.valtakunnanvoudinvirasto.fi/fi/index/ajankohtaista/UlosottotoimenrakenneuudistushankeURA.html>

Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 20.12.2007/1322 muutoksineen.

Virtanen, K. Johtava kihlakunnanvouti. Satakunnan ulosottovirasto. Henkilökohtainen tiedonanto 31.3.2017.

Virtanen, K. Kihlakunnanvouti. Pirkanmaan ulosottovirasto. Sähköpostihaastattelu 17.07.2017. Haastattelijana Miia Mannila. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Voutilainen, T. 2007. Hyvä sähköinen hallinto. 2. painos. Helsinki: Edita Publishing Oy. Viitattu 10.08.2017. <https://www-edilex-fi.lillukka.samk.fi>

Wuolijoki, S. & Hemmo, M. 2013. Pankkioikeus. 2. painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Ylhäinen, M. 2004. Oikeussosiologia lainopin tutkimuksessa. Teoksessa Lindfors Heidi. (Toim.) Empiirinen tutkimus oikeustieteessä. Helsinki: Oikeuspoliittisen tutkimuslaitos.

Yritys- ja yhteisötietolaki 16.3.2001/244 muutoksineen.

HAASTATTELUTEEMAT / JURIDINEN POHDINTA

Hakijoiden odotukset; kuluennakkokäytäntö, täytäntöönpanokulut rauenneissa myynneissä sekä rahatilitys.

Myyntimenettelyn joustavoittamisen mahdollistavia, toivottavia lakimuutoksia.

Vaihtoehtoisen tarjoamisen monimuotoiset myyntitilanteet – myynnin toteutus verkossa.

Myynti ja kohteen esillepano – sosiaalisen median hyödyntäminen markkinointiin.

Sähköinen käyttöliittymä, sähköiset palvelut ja sähköpostin käyttö realisointiprosessissa.

Yhdenvertaisuus- ja oikeusturvakysymykset – vastuun porrastaminen määrällä osaisen omistuksen tilanteissa.

Prosessin kehittämisen muita painopisteitä.

Myyntiprosessi

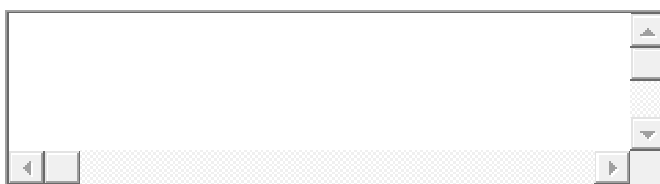
1. Kyselyyn on vastattu

- panttivelkojana (pankki)
- velkojan asiamiehenä
- realisointiprosessin muuna asianosaisena eli ulosmittausvelkojana

2. Ulosoton myyntiprosessi näyttäyty kokonaisuudessaan eri vaiheineen ja menettelyineen hakijalle riittävän selkeänä ja ymmärrettävänä (asianosais selvittely / valvontavaihe, myynti, jako ja rahojen tilittäminen)

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

3. Vapaa kenttä perusteluille, kokemuksille ja parannusehdotuksille



Prosessin kesto

Vastaa tämän osion kysymykseen **4** vain, jos olet ollut mukana prosessissa varsinaisena myyntipyynnön lähettäjänä ja vastaa kysymykseen **6** vain, jos olet kohdassa mainittu, vakuuden asettamisesta lain nojalla vapautettu velkoja.

4. Myyntiprosessin aloitus / valvontavaihe toteutuu riittävän joutuisasti realisointihakemuksen lähettämisestä?

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

5. Myyntiprosessi kokonaisuudessaan toteutuu riittävän joutuisasti asianosaisille saapuvasta valvontakehotuksesta myyntipäätöksen saamiseen

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

6. Ulosottokaaren mukaan myynnistä kertyneet varat voidaan tilittää määrätyille velkojille (julkisyhteisö, julkisoikeudellinen laitos, omaisuudenhoitoyhtiö, julkisen valvonnan alainen luotto- tai vakuutuslaitos esim. pankki) ilman vakuutta ennen kuin myynti ja jako ovat saaneet lainvoiman. Varojen tilitys on toteutunut myyntipäätöksen saamisen jälkeen riittävän joutuisasti.

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

7. Prosessin toteutuksessa joutuisuuden suhteen on havaittavissa virastokohtaisia eroja

- Täysin samaa mieltä

- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

8. Vapaa kenttä perusteluille, kokemuksille ja parannusehdotuksille



Asianosaiselvittely / valvonta hakijan kannalta

9. Nykyisin valvonta toteutetaan yhä useammin kirjallisen valvonnan avulla asianosaiskeskustelun sijaan. Kirjallinen valvontamenettely tuntuu riittävältä ja kattavalta asianosaiselvittelyn muodolta hakijan näkökulmasta

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

10. Kirjallisen valvonnan jälkeen tarvittaessa toteutettava, kestoltaan noin 2 viikon pituinen, valvontojen riitautusmahdollisuus koetaan tärkeänä

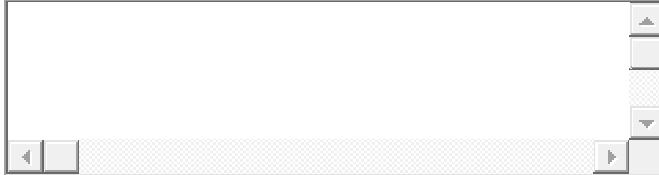
- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

11. Asianosaiselvittelyvaiheen toteutuksen (kirjalliset valvonnat / riitautukset / asianosaiskeskustelu) suhteen on havaittavissa virastokohtaisia eroja

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä

- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

12. Vapaa kenttä perusteluille, kokemuksille ja parannusehdotuksille



Myynnistä informointi ja verkkomyynnin toteutus

13. Myynnin aloituksesta informoidaan panttivelkojaa. Informointi verkossa tapahtuvan myynnin tai julkisen huutokaupan aloituksesta toteutuu riittäväällä tavalla.

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

14. Seuraamme hakijana nettimyynnin toteutusta verkossa (huutokaupat.com)

- Kyllä
- Ei

Verkkoalustalla tapahtuva (huutokaupat.com) myynnin toteutus

15. Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti toteutuu riittävän laadukkaasti kohteen esillepanon suhteen (myyntiesite, liitteet, valokuvat kohteesta jne)

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

16. Verkkomyynnin toteutus on tasalaatuista virastoittain kautta maan

- Täysin samaa mieltä

- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

Sosiaalisen median hyödyntäminen ulosoton myynnissä

17. Myynti-ilmoitus sosiaalisessa mediassa (esim. Facebook) tuntuu luonteelta ilmoittelumuodolta myös viranomaisen toimittamassa myynnissä

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

18. Vapaa kenttä perusteluille, kokemuksille ja parannusehdotuksille



Prosessin dokumenttien selkeys

19. Prosessin aikana hakijoille lähetetään mm. valvontakehotus, asianosaisluettelo, myyntipäätös, jakoluettelo ja mahdollisesti suostumuspyyntö myyntiin. Asiakirjat ovat yleisesti ymmärrettäviä ja selkeitä

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

20. Vaatiiko jokin / jotkut seuraavista asiakirjoista asiasisällön suhteen selkeyttämistä (voit valita useamman vaihtoehdon)

- valvontakehotus tai asianosaiskeskustelukutsu

- Suostumuspyyntö myyntiin
- Asianosaisluettelo
- Myyntipäätös
- Jakoluettelo

21. Asiakirjojen selkeydessä ja ymmärrettävyydessä on virastokohtaisia eroja

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

22. Vapaa kenttä perusteluille, kokemuksille ja parannusehdotuksille


A rectangular text input field with a light gray background and a thin border. It features a vertical scrollbar on the right side and a horizontal scrollbar at the bottom, both with standard arrow and track controls.

Sähköinen asiointi, sähköposti

23. Realisointiprosessiin liittyvät asiakirjat, kuten valvontakirjelmät, asianosaisluettelot, myyntipäätökset, jakoluettelot ja mahdolliset suostumuspyynnöt tulisi toimittaa kirjepostin sijaan sähköpostitse

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

24. Vapaa kenttä perusteluille, kokemuksille ja parannusehdotuksille

A rectangular text input field with a light gray background and a thin border. It features a vertical scrollbar on the right side and a horizontal scrollbar at the bottom, both with standard arrow and track controls.

25. Ovatko seuraavista realisointiin liittyvistä asiakirjoista jotkut sellaisia, että ne tulisi toimittaa ehdottomasti kirjepostina?

- Valvontakehotus tai asianosaiskeskustelu
- Suostumuspyyntö myyntiin
- Asianosaisluettelo
- Myyntipäätös
- Jakoluettelo

26. Sähköinen käyttöliittymä realisoinnin valvontojen ja muiden asiakirjojen toimitamista ja vastaanottamista varten olisi hakijan kannalta toivottava

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

27. Vapaa kenttä perusteluille, kokemuksille ja parannusehdotuksille



Mahdollinen kuluennakon periminen / täytäntöönpanokulut

28. Toisinaan realisointiprosessin alussa hakijoilta pyydetään täytäntöönpanokulujen kattamiseksi kuluennakkoa. Kuluennakkoon liittyvissä käytännöissä on virastokohtaisia eroja

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

29. Vapaa kenttä perusteluille, kokemuksille ja parannusehdotuksille

An empty rectangular text input field with a light gray border. It features a vertical scrollbar on the right side and a horizontal scrollbar at the bottom, both with standard arrow and track icons.

30. Kiinteistön myynnin peruuntuessa ulosotto esittää hakijalle riittävät ja selkeät perusteet aiheutuneista kuluista ja niiden perimisestä

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

31. Vapaa kenttä perusteluille, kokemuksille ja parannusehdotuksille

An empty rectangular text input field with a light gray border. It features a vertical scrollbar on the right side and a horizontal scrollbar at the bottom, both with standard arrow and track icons.

Yhteydenpito virastoon ja kokonaiskuva myyntiprosessista

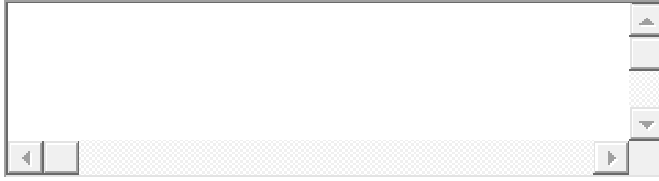
32. Yhteydenpito virastoon lisäinformaation saamiseksi on mutkatonta

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

33. Yhteydenpidon helppoudessa on havaittavissa virastokohtaisia eroja

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

34. Vapaa kenttä perusteluille, kokemuksille ja parannusehdotuksille

An empty text input field with a light gray background and a thin border. It features standard scrollbars on the right and bottom edges, indicating it is a multi-line text area.

35. Ulosoton myyntiprosessin toteutus hakijan näkökulmasta on kokonaisuudessaan riittävän tasokasta

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

36. Toteutuksen tasossa on havaittavissa virastokohtaisia eroja

- Täysin samaa mieltä
- Jonkin verran samaa mieltä
- Jonkin verran eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

37. Toivottavia kehittämisen painopisteitä / Miten ulosotto voisi myyntiprosessiin palvella hakijaa tulevaisuudessa paremmin? Vapaa kenttä kommentoinnille.

An empty text input field with a light gray background and a thin border. It features standard scrollbars on the right and bottom edges, indicating it is a multi-line text area.