



Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunta University of Applied Sciences

MOONA RINTEENPÄÄ

Ulosottokaaren mukainen asianosaiskeskustelu

OPAS PERINTÄSIHTEEREILLE

OIKEUSTRADENOMIN TUTKINTO-OHJELMA
2022

Tekijä(t) Rinteenpää, Moona	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Tammikuu 2023
	Sivumäärä 47	Julkaisun kieli Suomi
Julkaisun nimi Ulosottokaaren mukainen asianosaiskeskustelu		
Tutkinto-ohjelma Tradenomi, oikeudellinen suuntautuminen		
Tiivistelmä <p>Asianosaisselvittelyn tarkoituksena on selvittää ulosmitattuun kohteeseen kohdistuvat saatavat ja oikeudet. Ulosoton tehtävänä on valvoa, ettei kenenkään oikeutta loukata myynnin aikana. Opinnäytetyön alussa kuvattiin omaisuuden ulosmittausta ja sen oikeusvaikutuksia.</p> <p>Asianosaisselvittely voidaan toteuttaa kahdella eri menettelytavalla: asianosaiskeskustelulla tai kirjallisella valvontamenettelyllä. Tutkimus painottui asianosaiskeskustelun valmistelutoimiin ja tilaisuuden toimittamiseen. Tutkimuksessa kiinnitettiin huomiota myös saapuviin valvontakirjelmiin ja niiden tarkistamiseen. Asianosaisselvittelyn perusteella laaditaan asianosaisluettelo, jossa päätetään myynnillä huomioon otettavien saatavien ja oikeuksien etuoikeusjärjestys. Asianosaisluettelo toimii myöhemmin laadittavan jakoluettelon perustana. Opinnäytetyön loppupuolella kuvataan asianosaisselvittelyn jälkeen tapahtuvia toimenpiteitä.</p> <p>Tutkimus toteutettiin empiirisenä oikeudellisena tutkimuksena. Lähteenä käytettiin ulosottokaarta sekä muuta voimassa olevaa lainsäädäntöä, hallituksen esitöitä ja oikeuskirjallisuutta. Tutkimuksen tarkoituksena oli luoda syventävä opas perintäsihteereiden käytettäväksi. Tutkimuksen myötä syntyi perehdytystarkoitusta varten opas, joka kirjoitettiin sellaiseen muotoon, että kuka tahansa voi sen lukea ja saada sen perusteella ymmärryksen asianosaisselvittelyn etenemisestä ja sen tärkeydestä.</p> <p>Opinnäytetyön toimeksiantajana on toiminut Ulosottolaitoksen Yhteisten palveluiden Eteläinen ulosottoalue.</p>		
Avainsanat ulosotto, realisointi, vakuudet, panttaus		

Author(s) Rinteenpää, Moona	Type of Publication Thesis, Bachelor of Arts	Date January 2023
	Number of pages 47	Language of publication: Finnish
Title of publication Hearing of parties under the Enforcement Code		
Degree programme Bachelor of Business Administration, orientation: business law		
Abstract <p>The purpose of a party hearing is to establish the claims and rights against the attached property. Enforcement ensures that no one's rights are violated during the sale. At the beginning of the thesis, the seizure of property and its legal effects were described.</p> <p>The examination of the parties can be carried out in two different ways: by means of an interview with the parties or by means of a written monitoring procedure. The study focused on the preparatory steps for the hearing and the conduct of the hearing. The study also paid attention to the incoming supervision letters and their verification. On the basis of the party hearing, a list of parties is drawn up, which determines the priority of claims and rights to be taken into account in the sale. The list of parties will serve as a basis for the subsequent distribution list. The remainder of the thesis describes the steps to be taken after the hearing of the parties.</p> <p>The study was conducted as an empirical legal study. The sources used were the Enforcement Code and other legislation in force, government memoranda and legal literature. The aim of the study was to create an in-depth guide for use by debt collection secretaries. The study resulted in an introductory guide, written in a format that could be read by anyone and would provide an understanding of the process and the importance of hearing of the parties.</p> <p>The thesis was commissioned by the General Services Unit of Southern Enforcement Region.</p>		
Keywords debt recovery procedure, realization, collateral, pledging		

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	6
1.1 Ulosottolaitos organisaationa	7
1.2 Mitä on ulosotto?.....	9
2 EMPIIRINEN OIKEUDELLINEN TUTKIMUSMENETELMÄ.....	10
3 ULOSMITTAUS	11
3.1 Ulosmittausjärjestys	12
3.1.1 Erottamisetu	13
3.1.2 Turvaava ulosmittaus.....	13
3.2 Turhan ulosmittauksen kieltö	14
3.3 Hypoteekkituomio.....	15
3.4 Ulosmittauksen oikeusvaikutukset.....	16
4 OMAISUUDEN REALISOINTI.....	17
4.1 Vähimmäishinta	18
4.2 Alin hyväksyttävä tarjous.....	18
4.3 Hakijan kieltö-oikeus	19
5 ASIANOSAISKESKUSTELUN VALMISTELU.....	19
5.1 Kutsut asianosaisille.....	20
5.2 Kuulutukset	21
5.2.1 Lehti-ilmoitus	21
5.2.2 Virallinen lehti	22
5.2.3 Oikeusrekisterikeskuksen kuultusrekisteri	22
6 ASIANOSAISKESKUSTELUTILAISUUS	23
6.1 Toimituksen kulku	23
6.2 Riitautusten käsittely asianosaisskeskustelussa.....	24
6.3 Jatkettu asianosaisskeskustelu	25
7 KIRJALLINEN VALVONTAMENETTELY	26
7.1 Riitautusmenettely.....	27
7.2 Myöhästynyt valvonta.....	28
8 VALVONNAT.....	30
8.1 Valvottavat oikeudet	30
8.2 Valvottavat saatavat	30
8.2.1 Panttisaatava	31
8.2.2 Panttioikeus.....	32
8.2.3 Jälkipanttaus	33

9 ASIANOSAISLUETTELO.....	34
9.1 Etuoikeusjärjestys	34
9.1.1 Irtain omaisuus.....	35
9.1.2 Kiinteistöt	36
9.2 Muutoksenhaku	38
10 MYYNNIN ETENEMINEN ASIANOSAISSELVITTELYN JÄLKEEN	38
10.1 Ulosottokaaren mukaiset myyntitavat.....	39
10.2 Uusi myynti.....	41
10.3 Yleiset huutokauppaehdot.....	41
10.4 Rahojen jakaminen ja tilitys.....	43
11 JOHTOPÄÄTÖKSET	44

LÄHTEET

LIITTEET

Liite 1 – Muistilista asianosaisselvittelyn etenemiseen

Liite 2 – Kutsu asianosaisskeskusteluun

Liite 3 – Kuulutukset asianosaisskeskustelusta

Liite 4 – Asianosaisskeskustelun pöytäkirja

Liite 5 – Kirjallinen valvontamenettely

Liite 6 – Saapuneen valvonnan tarkistaminen

Liite 7 – Valitusosoitus

Liite 8 – Yleiset huutokauppaehdot

1 JOHDANTO

Vuoden 2021 aikana ulosotossa on ollut 560 000 eri velallista. Suurin osa 91 prosenttia on luonnollisia henkilöitä ja yhdeksän prosenttia juridisia henkilöitä. Ulosottolaitoksessa tuli vuoden 2021 aikana vireille 2,8 miljoonaa asiaa. Vireille tulleiden asioiden määrä väheni seitsemän prosenttia vuoteen 2020 verrattuna. Ulosoton mittava organisaatiouudistus tuli voimaan keskellä koronapandemian aiheuttamia poikkeusoloja 1.12.2020. Muutoksista huolimatta Ulosoton kautta velkojille tilitettiin vuonna 2021 1,2 miljardia euroa, joka oli euromääräisesti kaikkien aikojen korkein tulos. (Ulosottolaitos, 2022).

Ulosottolaitoksen julkaiseman tilaston mukaan vuonna 2021 toteutui 2 620 ulosmitatun omaisuuden myyntiä. Toteutuneista myynneistä asunto-osakkeiden myynnejä oli 670, kiinteistöjä 1439 ja muuta irtaimistoa 511. Myyntimäärissä oli laskua vuoden 2020 myynneihin verrattuna noin 20 prosenttia. Vaikuttavina tekijöinä on ollut koronapandemia ja ulosoton organisaatiouudistus. (Ulosottolaitos, 2022).

Ulosotto koskee vuosittain joka kymmenettä suomalaista. Vuonna 2022 alkanut elinkustannusten voimakas nousu lisäänee ulosoton asiakasmääriä. Koska suomalaisista noin kaksikolmasosaa asuu omistamassaan asunnossa, voidaan pitää todennäköisenä, että ulosoton asiakasmäärien kasvu johtaa myös ulosmitatun omaisuuden realisointien lisääntymiseen tulevaisuudessa.

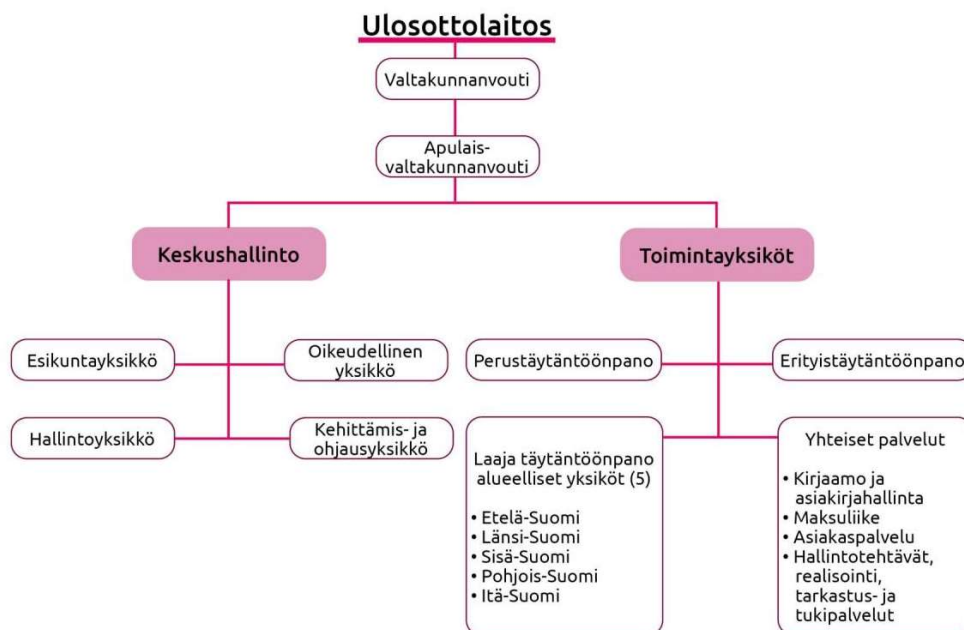
Tutkimuksessa paneudutaan ulosmitatun omaisuuden myymisen alkuvaiheessa tehtävään asianosaisselvittelyyn. Asianosaisselvittelyn tarkoituksena on saada selvitettyä eri asianosaisten saatavat ja oikeudet, jotka tulee ottaa huomioon omaisuuden myynnissä. Yksinkertaistettuna saatava voisi olla asunnon hankintaan otettu pankin asuntolaina. Omaisuutta koskevasta oikeudesta on kyse esimerkiksi silloin, kun naapurimökin mummolla on käyttöoikeusoikeus myytävällä kiinteistöllä sijaitsevan kaivon

käyttämiseen. Asianosaisselvittelyn tarkoituksena on saada kaikki mahdolliset saatavat ja oikeudet selvitettyä, jottei kenenkään oikeuksia myynnissä rikottaisi.

Asianosaisselvittelyllä kuvataan ulosoton myyntiprosessin vaihetta, jossa selvitetään ulosoton toimesta, mitä vaateita myytävään omaisuuteen kohdistuu. Näiden vaateiden selvittämiseksi myynnin asianosaisille järjestetään myyntikohteeseen liittyvien vaateiden valvonta- ja riitautusmahdollisuus. Kiinteistöä myytäessä on pakollista järjestää asianosaiskeskustelu, kun taas irtaimen omaisuuden myynnissä se on pakollista tietyissä tilanteissa. Asianosaisselvittely voidaan järjestää kirjallisella valvontamenetelyllä, jollei suulliseen asianosaiskeskusteluun ilmene tarvetta.

1.1 Ulosottolaitos organisaationa

Ulosottolaitoksella on tapahtunut organisaatiomuutos, joka astui voimaan 1.12.2020. Nykyisessä organisaatiossa toiminnot on jaettu keskushallinnon ja toimintayksiköiden kesken. Keskushallinnon alaisuudessa on esikunta-, oikeudellinen, hallinnollinen ja kehittämis- ja ohjausyksikkö. Toimintayksiköihin kuuluu perus-, laaja- ja erityistäytäntöönpano sekä yhteiset palvelut. Toimistopalvelut on keskitetty yhteisiin palveluihin, johon kuuluu kirjaamo ja asiakirjahallinto, maksuliikenne, asiakaspalvelu, hallintotehtävät, realisointi sekä tarkastus- ja tukipalvelut. Täytäntöönpanoyksiköissä ja yhteisissä palveluissa toiminnot on jaettu valtakunnallisiksi ja alueellisiksi. (Ulosottolaitos, 2022).



Kuva 1. Ulosottolaitoksen organisaatiokaavio (Ulosottolaitos, 2022)

Organisaatiomuutoksen myötä muodostui kolme täytäntöönpanoyksikköä, kun aikaisemmin tehtävät kuuluivat paikallisille ulosottovirastoille. Organisaatiomuutoksen myötä ulosottovirastot lakkasivat ja muodostui yksi valtakunnallinen Ulosottolaitos. (Ulosottolaitos, 2020).

Valtakunnallisessa perustäytäntöönpanossa huolehditaan valtaosasta ulosoton rahasaatavien perinnästä. Perintämenettely yksikössä on sähköistä, joka ei edellytä velallisen tapaamista. Yksikössä ei käsitellä yrityserintää, vaan pelkästään yksityishenkilöiden velkomusasioita. Mikäli velalliselle tulee vireille muita kuin perustäytäntöönpanon toimivaltaansa kuuluvia toimia, siirretään asian käsittely laajaan täytäntöönpanoyksikköön. Laajan täytäntöönpanoyksikön käsiteltäviä asioita, voidaan velallinen siirtää takaisin perustäytäntöönpanoyksikköön. Ulosottomiesten vaihdoksista velalliselle lähetetään ilmoitus. (Ulosottolaitos, 2020 ja 2022).

Laajatäytäntöönpanoyksikkö jakautuu viidelle alueelle; Etelä-, Länsi-, Itä-, Sisä- ja Pohjois-Suomi. Kyseisen alueen laaja täytäntöönpanoyksikkö vastaa ulosmitatun omaisuuden myynnistä sekä muista vaativammista täytäntöönpanotehtävistä, jotka pitävät sisällään mm. häätöjä ja turvaamistoimia. (Ulosottolaitos, 2020 ja 2022).

Erityistäytäntöönpanon yksikkö huolehtii alueellisesti paljon selvittämistä ja aikaa vievistä täytäntöönpanotehtävistä sekä osallistuu harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjuntaan ja viranomaisyhteistyöhön. (Ulosottolaitos, 2020).

Ulosottolaitoksen keskushallinnon tehtävä on vastata koko Ulosottolaitoksen tuloksellisuudesta. Keskushallinnosta ohjataan, kehitetään ja valvotaan Ulosottolaitoksen toimintaa. Yksikkö ei keskity yksittäisen täytäntöönpanotehtävän hoitamiseen, joten he eivät voi muuttaa yksittäisessä ulosottoasiassa tehtyjä päätöksiä. Näistä päätöksistä vastaa täytäntöönpanoyksikössä asiaa hoitava ulosottomies. Koko Ulosottolaitoksen johtajana ja keskushallinnon päällikkönä toimii valtakunnanvoudi. Valtakunnanvoudin ratkaistavaksi kuuluvat asiat, joista ei ole säädetty viraston työjärjestyksessä tai määrätty muun virkamiehen ratkaistavaksi. Valtakunnanvoudin apuna ja sijaisena toimii apulaisvaltakunnanvoudi, joka ratkaisee samoin valtuuksin hänen käsiteltäväkseen kuuluvia asioita. (Ulosottolaitos, 2020).

1.2 Mitä on ulosotto?

Ulosotto on laiminlyötyjen velvoitteiden täytäntöönpanoa. Keskeinen ulosoton toimintaa ohjaava säädös on ulosottokaari. Ulosoton hakijan saatua vaateestaan ulosottokaaren mukaisen ulosottoperusteen, esimerkiksi käräjäoikeuden antaman yksipuolisen tuomion, annetaan hänelle ulosotossa oikeussuojaa ulosottomenettelyssä. Joidenkin velkojen osalta ei tarvita erillistä ulosottoperustetta, koska nämä ovat suoraan ulosotokelpoisia. Näitä ovat esimerkiksi verot ja julkiset maksut. Näiden osalta ulosottoperusteeksi riittää muun toimivaltaisen viranomaisen maksuunpanopäätös. (Linna, 2019, s. 19).

Maksuvelvoitteen täytäntöönpanossa ulosotto ei peri hakijan saatavaa ”hinnalla millä hyvänsä”. Ulosottokaarella on erilaisia perintäkeinoja, joilla pyritään huomioimaan myös inhimillisiä kohtuusnäkökulmia. Velalliselle voidaan myöntää maksuaikaa sekä hänen kanssaan voidaan laatia maksusuunnitelmia ja -sopimuksia. Ulosottokaarella on lukuisia velallista suojaavia säännöksiä koskien palkan, ansioeläkkeen ja muun toistuvaistulon ulosmittausta. Toistuvaistulosta otettavasta ulosottopidätyksessä on kiinnitettävä huomiota oikeaan suojaosuuden määrään ja velallisella voi olla

mahdollisuus vapaakuukauteen. Ulosmitatun omaisuuden osalta velallisella on erottamisetu, joka tarkoittaa velallisella olevaa oikeutta säilyttää itsellään laissa säädetty omaisuus, kuten työvälaineet, koti-irtaimisto ja tietty rahamäärä. (Linna, 2019, s. 20).

Ulosotto on puolueetonta lainkäyttöä. Ulosottomenettelyssä tulee noudattaa tarkkaan ulosottokaaren ja muun lainsäädännön säännöksiä, koska ulosotto on julkisen vallan käyttämistä. Velkojan tai muun hakijan oikeussuojavaateen täyttämistä ei saa tehdä sivullisen oikeuksia loukkaavalla tavalla. Sivullisen omaisuus tulee olla suojattu, ellei hän vastaa velallisen velasta antamansa panttioikeuden arvolla tai takauksensa perusteella henkilökohtaisesti. Ulosottomenettely tulee tapahtua keskeisimpien periaatteiden mukaisesti: puolueettomasti, joutuisasti, tehokkaasti, tarkoituksenmukaisesti, asianmukaisesti, tarpeetonta häirtä aiheuttamatta ja vastaajan omaisuutta tai asianosasten sovinnollisuutta edistävällä tavalla. (Linna, 2019, s. 51).

2 EMPIIRINEN OIKEUDELLINEN TUTKIMUSMENETELMÄ

Tutkimuksen tarkoituksena on saada perintäsihteereille syventävä opas ulosmitatun omaisuuden asianosaisselvitykseen liittyen ja eritoten asianosaisselvitelyistä, joita on harvakseltaan kirjallisen menettelyn yleistyttyä. Tarkoituksena on kirjoittaa opas niin, että uuden perintäsihteerin perehdytyksessä tätä voidaan käyttää tarvittavana materiaalina. Näin ollen opas kirjoitetaan siihen muotoon, että kuka tahansa voi sen lukea ja saada käsityksen siitä, miten velallisen omaisuus muutetaan rahaksi ja mitä saatavia tai oikeuksia siinä otetaan huomioon. Oppaan tarkoituksena on tuoda esille erilaisia tilanteita, joita selvittelyn aikana voisi esiintyä ja miten nämä käsitellään.

Tutkimuksessa lähteinä on käytetty ajantasaista lainsäädäntöä, erityisesti ulosottokaarta (15.6.2007/705), jonka 5 luvussa säännellään ulosmitatun omaisuuden myynnistä. Ulosottokaaren säännösten tulkitsemisen apuna on käytetty hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 13/2005). Tutkimuksessa on käytetty oikeuskirjallisuutta ja erityisesti Tuula Linnan

yksin ja yhdessä Tatu Leppäsen kanssa kirjoittamia teoksia Ulosottokaaren pääkohdat, Ulosotto-oikeus I: Ulosottomenettely sekä Ulosotto-oikeus II: Ulosmittaus ja myynti.

Tutkimusmenetelmänä on käytetty empiiristä oikeudellista tutkimusmenetelmää, jonka tarkoituksena on perustaa tutkimus kokemukseen, havainnointiin tai mittamiseen. Empiirisessä lähestymistavassa oikeus eroaa lainopillisesti tutkimuksesta siten, että siinä on tarkoituksena tarkastella tutkimusaihetta niin sanotusti pidemmän matkan päästä. Empiirisessä tutkimuksessa ei suoranaisesti oteta kantaa, miten oikeusnormeja pitäisi tutkia. Tarkoituksena on tutkia oikeudellisia käytänteitä. Empiiristä tietoa ei ole tarkoituksenmukaista irrottaa täysin lainopista ja oikeustieteen teoriasta. Tutkimuksessa on käytetty kvalitatiivista menettelyä, jolloin pyritään selittämään aiheesta jotakin uutta tai olennaista ja syvällisesti. (Nieminen, Lähteenmäki & Aaltonen 2021, esipuhe, 1.1 Empiirinen lähestymistapa oikeuteen.)

Tutkimuksen empiirisenä tuotoksena on syntynyt tutkimuksen liitteet yksi ja kuusi. Ensimmäisessä liitteessä on pyritty tuomaan tiivistetysti esille asianosaisselvittelyn eteneminen vaiheittain ja viittaamaan tarkempia ohjeita sisältäviin opinnäytetyön sivunumeroihin sekä sitä koskeviin liitteisiin. Kuudennessa liitteessä on laadittu ohjeistus valvottujen saatavien tarkastamisesta sekä ohjeistettu, miten valvonnan mukana saapuvia asiakirjoja vertaillaan toisiinsa.

3 ULOSMITTAUS

Saadakseen asiansa vireille ulosotossa hakijan on tehtävä ulosottohakemus. Tässä vaiheessa hakijalla tulee olla jo ulosottoperuste, jonka mukaisesti saatava tullaan perimään velalliselta. Ulosottoasian vireilletulon jälkeen velalliselle lähetetään maksuvelvoitteen täytäntöönpanossa vireilletuloilmoitus ja maksukehoitus. Useimmiten maksukehoitus johtaa maksuun, jos velallisella on rahaa. Velallisen pyynnöstä eräiden edellytyksien täytyessä ulosottomies voi myöntää velalliselle maksuaikaa. Ulosottomies toimittaa ulosmittauksen, jollei velallinen maksa maksukehotuksella tai maksuajan jälkeen. Ulosmittaus voi kohdistua mihin tahansa velalliselle kuuluvaan omaisuuteen,

jonka ulosmittausta ei ole kielletty, kuten palkkaan, eläkkeeseen, muuhun toistuvaistuloon tai veronpalautukseen taikka velallisen raha- tai tilivaroihin. (Linna, 2019, s. 49).

Ulosottomies voi ulosmitata myös myyntiä edellyttävää omaisuutta, kuten ajoneuvon, asunto-osakeyhtiön osakkeet tai kiinteistön. Omaisuus myydään joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Myynnistä kertyneet varat tilitetään myynnin jälkeen velkojille. (Linna, 2019, s. 49).

Velallinen todetaan varattomaksi ja hakijalle annetaan varattomuusestetodistus, jos velalliselta ei löydetä ulosmittauskelpoista varallisuutta. Samainen todistus annetaan, jos hakijan saatavaa ei saada kokonaisuudessaan perittyä. Velallisen olinpaikan ollessa tuntematon eikä tätä ole saatu selvitettyä, annetaan tästä varattomuus- ja tuntemattomuusestetodistus. (Linna, 2019, s. 50).

3.1 Ulosmittausjärjestys

Ulosottokaareissa on säädetty ulosmittauskelpoisen omaisuuden ulosmittaus järjestyksestä, joka koskee luonnollista sekä juridista henkilöä. Järjestyksen tarkoitus on tavoitella velallisen vallintaoikeuden toteutumista, tuloksellista täytäntöönpanoa ja haittojen minimointia eri asianosaisiin nähden. Ulosmittausjärjestys ei ole ehdoton ja siitä voidaan poiketa esimerkiksi asianosaisten sopiessa muusta järjestyksestä. Ulosottomies voi myös omalla päätöksellään poiketa järjestyksestä erilaisten edellytyksien täytyessä. (Linna, 2019, s. 139).

Ulosmittausjärjestys ulosottokaaren 4 luku 24 §:n mukaisesti:

1. raha tai rahasaatava taikka eläke, palkka tai muu toistuvaistulo sekä veronpalautus tai pankkitalletus
2. muu irtain omaisuus
3. kiinteistö
4. velallisen vakituisesti asuttama asunto sekä toimeentulon kannalta välttämätön omaisuus ja liike- tai elinkeinotoiminnassa välttämättömät tuotantovälineet.

Ilman velallisen suostumusta hänen vakituisesti asuttamaa asuntoa ei saa ulosmitata ennen muuta omaisuutta, paitsi jos tälle on painava syy. Painavan syyn arvioinnissa vaikuttaa erityisesti velallisen mahdollisuudet järjestää asumisensa paikkakunnalla ja hakijan taloudellinen asema. Hakijan ollessa vähävarainen yksityishenkilö ja vaihtoehtona olisi esimerkiksi kuolinpesäosuuden ulosmittaus, jonka kautta varojen kertyminen kestää pitkään tai se on epävarmaa, voidaan vakituisesti asuttu asunto ulosmitata, mikäli seudulla on velalliselle tarjolla vuokra-asuntoja. (Linna, 2019, S. 141; Ulosottokaari 4 luku 25 § 3 mom.).

3.1.1 Erottamisetu

Tietyn tavanomaisen esineen tai muun omaisuuden ulosmittaaminen voi velallisen erottamisetua koskevan sääntelyn perusteella olla kiellettyä. Erottamisedulla pyritään turvaamaan velallisen ja hänen perheenjäseniensä toimeentuloa ja kodin perusesineistöä. Erottamisetu koskee ainoastaan velallisena olevaa luonnollista henkilöä. Erottamisetu koskee tietynlaista omaisuutta, kun se on hänen perheenjäsenensä käytössä. Tämä koskee myös kuolinpesää, joten velallisen kuolema ei poista perheenjäseniltä tätä etua. Erottamisetu on otettava huomioon viran puolesta. Omaisuutta ei voida ulosmitata edes velallisen suostumukselle, mutta velallinen voi itse myydä tämän omaisuuden. Erottamisedulla ei saa erottaa omaisuutta, johon hakijalla kohdistuu panttioikeus, kun peritään sitä saatavaa, jonka vakuutena omaisuus on. (Linna & Leppänen, 2015, s. 68-69).

3.1.2 Turvaava ulosmittaus

Ulosottokaaren lähtökohtana on, että ulosmittauksen jälkeen täytäntöönpanossa edetään ulosmitatun omaisuuden myyntiin. Turvaavassa ulosmittauksessa velallisen omaisuutta ulosmitataan ilman, että omaisuutta on tarkoitus välittömästi myydä. Turvaavan ulosmittauksen tarkoituksena on turvata myöhäisempää täytäntöönpanoa. Velallisen omaisuutta voidaan tietyin edellytyksin ulosmitata turvaavasti siltä varalta, ettei velallinen suoritakaan hakijan saatavaa ulosottoon niin sanottujen vaihtoehtoisten perintäkeinojen perusteella. Näitä perintäkeinoja ovat esimerkiksi maksusuunnitelma tai -sopimus, joissa velallinen suorittaa itse hakijan saatavaa ulosottoon. Ulosottomies

turvaa ulosmitatun omaisuuden osalta sitä tilannetta, jos velallinen ei suorittaisikaan hakijan saatavaa. Turvaava ulosmittaus tulee nimenomaisesti kohdistua myytävään omaisuuteen eikä rahaan tai palkkaan. Turvaavat ulosmittaukset ovat väliaikaisia ja ne perutetaan, jos velallinen maksaa hakijan saatavan. Jollei hakijan saatavaa makseta, edetään turvaavasti ulosmitatun omaisuuden osalta myyntiin ja tätä kautta hakijalle saatavaan maksusuoritukseen. Turvaavalle ulosmittaukselle ei ole säädetty erikseen yleistä enimmäisaikaa, mutta kohtuuttoman pitkään ulosmittaustilanne ei saa kestää. Turvaavalla ulosmittauksella on samaiset oikeusvaikutukset kuin normaalillakin ulosmittauksella. (Linna & Leppänen, 2015, s. 17-19).

3.2 Turhan ulosmittauksen kieltö

Turhan ulosmittauksen kiellolla pyritään estämään se, ettei hakijalle tai hakijoille kertyisi vähäisenä pidettävä määrä omaisuuden kauppahinnasta täytäntöönpanokulujen, ulosoton myyntimaksun sekä niiden saatavien jälkeen, joista omaisuus vastaa. Kiellon ajatuksena on estää hyödytön ja velalliselle haittaa aiheuttava omaisuuden ulosmittaus, joka ei kuitenkaan kerryttäisi riittävää suoritusta hakijalle. Hyvin arvokkaankin omaisuuden kohdalla voidaan tulla siihen tilanteeseen, että ulosmittaus olisi turha. Arvokas kiinteistö voi olla täyteen kiinnitetty ja ulosottoa hakenut velkojan saatava on etuoikeudeton tai niin huonolla etusijalla, ettei sille kertyisi vähäistä suurempaa suoritusta täytäntöönpanokulujen, ulosoton myyntimaksun tai etuoikeutettujen saatavien jälkeen. Ulosottomiehen on ennen ulosmittauksen tekemistä harkittava, estääkö turhan ulosmittauksen kieltö ulosmittauksen. Ulosottomies selvittää pääsääntöisesti ennen asunnon ulosmittauksen tekemistä kohteeseen kohdistuvat etuoikeussaavat kuten asuntolainan määrän. Nopeaa etenemistä edellyttävässä tilanteessa selvityksiä ei välttämättä keretä tekemään ja omaisuuden arvon arviointi on lähinnä näppituntumaan perustuvaa. Jos ulosmittaus havaitaan turhaksi vasta omaisuutta myytäessä, ulosottomiehen tulee peruuttaa ulosmittaus itseoikaisuna, jos se on mahdollista. (Linna & Leppänen, 2015, s. 47, 49-50).

3.3 Hypoteekkituomio

Hypoteekkituomio eroaa kaikista muista omaisuuksien ulosmittauksista siten, ettei sitä ole tehty ulosottomiehen tekemällä ulosmittauspäätöksellä. Hypoteekkituomiolla kiinteistöön kohdistuu välitön ulosmittausvaikutus ja tuomiolla määrätään saatavat maksettavaksi sen vakuutena olevan kiinteistön arvolla. Kiinteistö tulee näin suoraan ulosmitatuksi sillä hetkellä, kun tuomioistuin julistaa tai antaa tällaisen tuomion. Tämä ei vaadi toimia ulosottomieheltä. Tuomioistuimen tulee ilmoittaa hypoteekkituomioon liittyvästä ulosmittausvaikutuksesta kiinteistön sijaintipaikan ulosottomiehelle. Lisäksi ilmoitus tulee tehdä kirjaamisviranomaiselle Maanmittauslaitokselle, joka tekee tarvittavat vallintarajoituksen kiinteistön rasiustodistukselle. Tuomioistuimen on tehtävä kyseiset ilmoitukset heti. (Linna & Leppänen, 2015, s, 204-205; Ulosottokaari 4 luku 30 § 1 mom.).

Velkojan saaman hypoteekkituomion jälkeen hänen on oltava joka tapauksessa aktiivinen, jotta kiinteistön myynnin osalta edetään ulosotossa. Velkojan on halutessaan haettava kiinteistön myyntiä ulosotolta, joka tehdään samaan tapaan kuin normaalikin ulosottihakemus. Velkojan tulee hakea myyntiä kuuden kuukauden kuluessa tuomion saatua lainvoimaisuuden. Jollei velkoja ole näin toiminut, voi velallinen pyytää ulosottomiestä peruuttamaan kiinteistöön kohdistuvan ulosmittauksen. Velallisen esittäimestä peruuttamispyynnöstä ulosottomies ilmoittaa velkojalle, jolla on vielä sillä hetkellä mahdollisuus hakea myyntiä ennen ulosmittauksen peruuttamista. Ulosmittauksen peruuttamisesta ulosottomies tekee ilmoituksen kirjaamisviranomaiselle Maanmittauslaitokselle, joka poistaa vallintarajoituksen kiinteistön rasiustodistukselta. Velkoja voi hakea hypoteekkituomiolla täytäntöönpano myöhemminkin, eli hypoteekkituomio ei menetä tässä tapauksessa merkitystään ulosotoperusteena. Velkoja menettää vain jatkuvan ulosmittaustilan kiinteistöön ja jatkossa myyntiä varten ulosottomiehen on tehtävä ulosmittaus kiinteistöön. (Linna & Leppänen, 2015, s, 206; Ulosottokaari 4 luku 30 § 2 mom.)

3.4 Ulosmittauksen oikeusvaikutukset

Ulosmitattuun omaisuuteen kohdistuu ulosmittauksen jälkeen määräämiskielto, joka tarkoittaa sitä, että velallinen menettää omistajana normaalin määräysvallan omaisuuteen. Ulosmittauksen oikeusvaikutukset ulottuvat kaikkeen ulosmittauksen piiriin kuuluvaan omaisuuteen, kuten esineen ainesosat ja tarpeisto, mahdollinen erääntyvä tuotto sekä ulosmitatun omaisuuden sijaan tuleva omaisuus. Velallisen rikkoessa määräämiskieltoa luovuttamalla omaisuuden toiselle henkilölle, ulottuu ulosmittauksen oikeusvaikutukset luovutuksensaajaan tai muuhun vastaavaan sivulliseen. Velallisen halutessa omaisuuden myyntiä tapahtuu tämä ulosottomiehen valvonnassa. (Linna & Leppänen, 2015, s. 224-227)

Ulosmittauksen oikeusvaikutukset ulottuvat myös hakijaan. Jos omaisuus on ulosmitattu hakijan saatavasta, on hänellä oikeus saada mahdollinen kertymä omaisuuden myynnistä. Ulosmitattuun omaisuuteen voi kohdistua myös panttioikeus tai muu vakuusoikeus, joka ei kuitenkaan estä omaisuuden ulosmittaamista muille saataville. Kyseinen oikeus otetaan huomioon ulosmitatun omaisuuden myynnissä ja varat jaetaan saatavien etuoikeusjärjestyksessä. Omaisuuteen kohdistuva käyttöoikeus tai muu erityinen oikeus ei estä ulosmittausta, mutta kyseinen oikeus on otettava huomioon myynnissä siten kuin ulosottokaaren 5 luvussa säädetään. Ulosmittauksen jälkeen omaisuutta ei voi pantata enää uusien velkojen vakuudeksi ilman ulosottomiehen lupaa. (Linna & Leppänen, 2015, s. 224-227).

Ulosmittauksen jälkeen velallinen ei saa hävittää omaisuutta. Hävittämällä tarkoitetaan toimea, jonka vuoksi ulosmitattu omaisuus hävitetään tai sen arvo laskee. Tämä voi olla esimerkiksi fyysisesti omaisuuden tuhoaminen tai vahingoittaminen taikka tämän kätkemistä tai siirtämistä ulkomaille velkojen ulottumattomiin. (Linna & Leppänen, 2015, s. 227).

Ulosmittauksen jälkeen omaisuuden hallinta jää velalliselle, ellei sitä erikseen oteta ulosottomiehen haltuun. Tämä on tavanomaista kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden osalta, jos velallinen jää kohteeseen asumaan. Velallinen saa kotitarpeisiinsa liittyen käyttää kiinteistöllä sijaitsevaa metsää ja muita ainesosia. Kiinteistöllä sijaitsevan viljan tai muun sadon saa korjata, jos se kypsyy ennen omaisuuden myyntipäivää. Tämän

osalta tulee kuitenkin ottaa huomioon, että omaisuuden ulosmittauksen oikeusvaikutus kohdistuu myös näistä syntyvään tuottoon. Ulosottomies huolehtii tarvittaessa sadon korjuusta, jos velallinen ei huolehdi tästä. Irtain omaisuus voidaan jättää velallisen haltuun, jos hän käyttää esinettä sen tavanomaiseen tarkoitukseen. Tästä saa muodostua esineelle vain normaalia kulumista. Joissain tilanteissa ulosottomies voi rajoittaa ulosmitatun omaisuuden käyttämistä vain tiettyihin asioihin tai mahdollisesti kokonaan, jos sen katsotaan alentavan omaisuuden arvoa merkittävästi. (Linna & Leppänen, 2015, s. 228-229).

4 OMAISUUDEN REALISOINTI

Pääsääntöisesti myyntiprosessin alkamiseksi omaisuus tulee olla ulosmitattuna ulosottomiehen toimesta tai tuomioistuimen hypoteekkituomiolla. Poikkeuksellisesti omaisuutta ei ulosmitata esimerkiksi silloin, kun konkurssilain mukaan omaisuutta myydään ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä. Ulosmitattu omaisuus voidaan myydä joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Julkisessa huutokaupassa omaisuuden myy ulosottomies itse ja menettelytavoista säädellään ulosottokaareissa suhteellisen yksityiskohtaisesti. Vapaa myynti voi toteutua jonkun muun tahon toimesta tai ulosottomiehen, kunhan omaisuus myydään muulla tavalla kuin julkisella huutokaupalla. Vapaan myynnin säätely on tilannekohtaisesti joustavampi. (Linna, 2019, s. 181-182.)

4.1 Vähimmäishinta

Ulosottomies ei saa hyväksyä korkeinta tarjousta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupasta, jos hän arvioi tarjouksen olevan selvästi alle omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla (Ulosottokaari 5 luku 23 § 1 mom.). Pykälän tarkoituksena on estää omaisuuden myynti selvään alihintaan. Käyvän hinnan arvioinnissa paikkakunnalla otetaan huomioon myös vapaasta myynnistä saatavat hinnat eikä pelkästään huutokauppa-arvoa. Vähimmäishintaa ei tarvitse ilmoittaa ostajaehdokkaille, koska se saattaa vaikuttaa haitallisesti tarjoamiseen uudessa myynnissä. (HE 13/2005, s. 132).

Omaisuuden myynnistä järjestetään toinen ja erityisestä syystä kolmas huutokauppa tai vapaa myynti, jos korkeinta tarjousta ei hyväksytä. Toisen tai kolmannen myyntiyrityksen voi hakija kieltää tai ulosottomies arvioidessaan, ettei uudesta myynnistä saada korkeampaa kertymää lisäkulut huomioiden. Kohteeseen kohdistuvat ulosmittaukset peruutetaan, jollei uutta myyntiä järjestetä tai kohdetta ei saada myytyä uusilla myyntikerroilla. (Linna & Leppänen, 2015, s. 511; Ulosottokaari 5 luku 23 § 3 mom.)

4.2 Alin hyväksyttävä tarjous

Alin hyväksyttävä tarjous ei perustu omaisuuden käypään arvoon kuten vähimmäishinta. Kiinteistöjen osalta alin hyväksyttävä tarjous määritellään hakijan saatavan etuoikeusjärjestyksestä muihin velkojiin ja oikeuden haltijoihin nähden suhteutettuna. Irtaimen omaisuuden alimmalla hyväksyttävällä tarjouksella säädetään, minkälaisen saatavien tulee peittyä. Alimmassa hyväksyttävän tarjouksen osalta pyritään noudattamaan peittämisperiaatetta, eli toisin sanoen saadun ostotarjouksen tulee peittää hakijan saatavaa paremmalla etuoikeudella olevat vaateet. Näin ollen velkoja tai oikeuden haltija, jonka saatava tai oikeus on huomioitu alimmassa hyväksyttävässä tarjouksessa, voi luottaa siihen, ettei tarjouksen hyväksymisessä loukata heidän oikeuttaan. (Linna & Leppänen, 2015, s. 605).

Perussäännöksen mukaan alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee peittää täytäntöönpanokulut, ulosoton myyntimaksu sekä sellaiset etuoikeussaatavat, joilla on parempi etuoikeus kuin hakijan saatavalla. Hakijan saatavalla tarkoitetaan saatavaa, josta on

annettu ulosottooperuste ja tämä on laitettu täytäntöönpanoon ulosotossa. Laadittavaan asianosaisluetteloon tulee merkitä alin hyväksyttävä tarjous. (Linna & Leppänen, 2015, s. 606; Ulosottokaari 5 luku 54 § 1 mom.).

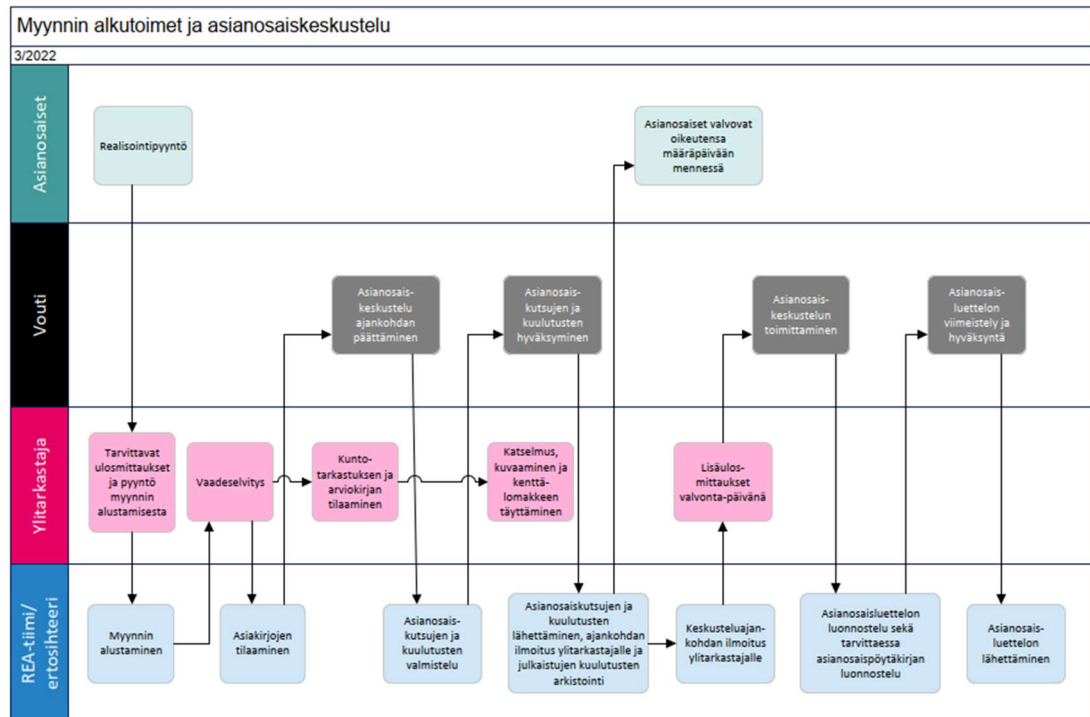
4.3 Hakijan kiello-oikeus

Kiinteistöjen myynneissä hakijalla on oikeus kieltää omaisuuden myynti, jollei hänen etuoikeussaatavansa peity. Määräävä on sen hakijan tai hakijoiden etuoikeussaatavista, jolla on paras etuoikeus ja josta on kiinteistön myyntiin oikeuttava ulosottooperuste. Laadittavaan asianosaisluetteloon tulee merkitä hakijan saatava, jolla on kiello-oikeus. Kielto-oikeuden käyttäminen edellyttää aina ulosottooperustetta ja sitä, että hakija on hakenut täytäntöönpanoa ulosotosta. (Linna & Leppänen, 2015, s. 609; Ulosottokaari 5 luku 55 §).

5 ASIANOSAISKESKUSTELUN VALMISTELU

Ulosottomiehen on järjestettävä asianosaiskeskustelu, jos esitetyt vaatimukset ovat ristiriidassa keskenään, vaade on jäänyt ilmoittamatta tai joku panttivelkojista on jäänyt tuntemattomaksi. Keskustelutilaisuus voidaan järjestää myös muustakin syystä. (Ulosottokaari 5 luku 31 §.) Ulosottomies voi korvata asianosaiskeskustelun kirjallisella menettelyllä, jollei asianosaiskeskustelutilaisuudelle ilmene tarvetta (Ulosottokaari 5 luku 45 §).

Asianosaisselvittelyn etenemisen pääkohdista on tehty muistilista tutkimuksen liitteisiin (kts liite 1).



Kuva 2. Ulosottolaitoksen perehdytysmateriaaliin kuuluva työkulkukaavio asianosaiskeskustelun työtehtävien jakautumisesta kihlakunnanvoudin, ylitarkastajan ja realisointisihteerin välillä. (Ulosottolaitos, 2022)

5.1 Kutsut asianosaisille

Kutsut asianosaiskeskusteluun lähetetään kaikille myynnin asianosaisille vähintään neljä viikkoa ennen keskustelupäivää. Myynnin asianosaisia ovat velallinen, yhteisomistaja, kaikki tunnetut velkojat ja oikeuden haltijat, joilla on panttioikeus tai muu merkittävä oikeus. Asianosaiskeskustelu tulee järjestää viimeistään kaksi viikkoa ennen omaisuuden myyntiä. (Linna & Leppänen, 2015, s. 536; Ulosottokaari 5 luku 40 §).

Asianosaiskeskustelun kutsusta (kts liite 2) tulee ilmetä tarpeelliset asianhallintatiedot, joita ovat tarkemmat yksilöintitiedot asiasta kuten velallisen nimi, henkilö- tai yritystunnus, osoite, velkojat ja heidän saatavat, myyntikohde ja siihen kohdistuvat ulosmittaukset. Kutsusta tulee ilmeitä asianosaiskeskustelun järjestämispaikka ja aika sekä mahdolliset kuulutukset. Kutsussa kehoitetaan oikeuden haltijoita valvomaan saatavansa ja oikeutensa sekä kehoitetaan esittämään velkakirjat tai muut saamistodisteet sekä panttikirjan tai muut mahdollisen oikeuden perusteena olevan asiakirjan.

Kutsussa tulee ilmoittaa myös mahdolliset seuraamuksen myöhästyneestä valvonnasta ja siitä, ettei mahdollisia huomautuksia ja vaatimuksia valvonnoista, myyntiehdosta tai myyntijärjestyksestä oteta myöhemmin huomioon asianosaiskeskustelun jälkeen. Asiakirjat voidaan toimittaa postitse ennen asianosaiskeskustelua. Kutsussa tulee mainita asiaa hoitavan ulosottomiehen yhteystiedot. (Linna & Leppänen, 2015, s. 536-537 ja 573-574; Ulosottokaari 5 luku 41 §). Valvontojen yhteydessä toimitettavalla panttikirjalla tarkoitetaan kiinteistön kirjallista panttikirjaa kuin myös asunto- tai kiinteistö-osakeyhtiön paperista osakekirjaa.

5.2 Kuulutukset

Kiinteistöjen myynneissä kuulutukset on julkaistava aina. Irtaimen omaisuuden myynneissä jonkun oikeuden haltijan jäädessä tuntemattomaksi, julkaistaan asianosaiskeskustelusta kuulutus viimeistään neljä viikkoa ennen keskustelua paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Lisäksi kuulutus on julkaistava tilanteesta riippuen myös virallisessa lehdessä ja Oikeusrekisterikeskuksen kuulutusrekisterissä. Vähintään neljän viikon julkaisuajalla varmistetaan riittävä tiedonsaanti ja valmistautumisaika asianosaisille, tämä samaten koskee lähetettäviä kutsuja. (Linna & Leppänen, 2015, s. 536; Ulosottokaari 5 luku 31 ja 42 §;).

5.2.1 Lehti-ilmoitus

Kiinteistöjen myynneissä järjestettävästä asianosaiskeskustelusta on laitettava aina kuulutus paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä (kts liite 3 A-kuva). Irtaimesta omaisuudesta julkaistaan kuulutukset vain, jos joku asianosaisista on jäänyt tuntemattomaksi. Paikkakunnalla yleisesti levinnäisessä lehdessä julkaistavassa kuulutuksessa ei saa näkyä velallisen tai muun omistajan nimeä tai syntymävuotta. (HE 13/2005, s. 147.)

5.2.2 Virallinen lehti

Virallinen lehti on Suomen vanhin edelleen ilmestyvä lehti, jonka tehtävänä on huolehtia lakisääteisten ilmoitusvelvoitteiden täyttymisestä. Lehti ilmestyy sähköisessä muodossa kahdesti viikossa. Poikkeavasti lehden toimituksella ei ole päätösvaltaa sen sisällöstä, vaan lehdessä julkaistaan ilmoituksia, kuulutuksia ja muita asiakirjoja, joita asetukset, lait ja muut alempiasteiset säädökset määräävät siellä julkaistavaksi. (Virallinen lehti, n.d.)

Kuulutus asianosaiskeskustelusta on julkaistava virallisessa lehdessä, jollei kaikkia asianosaisluetteloon merkittäviä oikeuksia ole selvitetty tai kutsua ei ole voitu toimittaa kaikille asianosaiskeskustelun asianosaisille (kts liite 3 B-kuva). Kuulutus viralliseen lehteen on näin ollen tarpeellinen vain silloin, jos vaateiden selvittelyssä on jäänyt jotain epäselviä tai tuntemattomia asianosaisia tai heidän yhteystietojaan ei ole saatu selvitettyä kutsujen lähettämistä varten. Virallisessa lehdessä julkaistavassa kuulutuksessa velallisen tai muun omistajan nimi ja syntymävuoden julkaiseminen on sallittua. Tämä on tarpeen tuntemattoman velkojan tai oikeuden haltijan tavoittamisen osalta, koska pelkän myyntikohteen tiedoilla tunnistaminen on epävarmaa. Henkilötunnusten julkaiseminen on kiellettyä. Henkilön varmistumisesta velkoja tai muu oikeuden haltija voi olla yhteydessä ulosottomieheen. (HE 13/2005, s. 147-148).

5.2.3 Oikeusrekisterikeskuksen kuulutusrekisteri

Oikeusrekisterikeskuksen ylläpitämässä kuulutusrekisterissä kuulutus on julkaistava, jos ilmoitus julkaistaan virallisessa lehdessä (kts liite 3 B-kuva). Valtioneuvoston asetuksessa säädetään poikkeavasti kuulutusrekisteriin jätettävästä ilmoituksesta siten, että se on jätettävä viimeistään viisi viikkoa ennen asianosaiskeskustelua (Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 20.12.2007/1322, 4 luku 15 §). Julkaistava kuulutus lähetetään sähköisesti Oikeusrekisterikeskukselle heidän toivomallaan tavalla. Kuulutusrekisteristä ja sen toiminnasta säädetään erikseen valtioneuvoston asetuksessa (1098/2003), joka säätelee ilmoituksen sisältöä ja sen toimivuutta. (Linna & Lepänen, 2015, s. 536). Kuulutusrekisterissä, kuten virallisessa lehdessäkin, velallisen tai muun omistajan nimen ja syntymäajan julkaiseminen on sallittua tunnistettavuuden osalta (HE 13/2005, s. 148).

6 ASIANOSAISKESKUSTELUTILAISUUS

6.1 Toimituksen kulku

Ulosottomies toteaa tilaisuuden alussa läsnäolijat ja selostaa tarpeelliset asianhallintatiedot. Näitä ovat velallisen nimi, syntymävuosi ja asuin- tai kotipaikkakunta, hakijan nimi ja hänen saatava, myyntikohde ja toimitetut ulosmittaukset. Kiinteistöjen myynneissä kerrotaan mahdollinen hakija, jolla on kielto-oikeus. Asianosaiskeskustelu ei ole julkinen tilaisuus, joten kaikilla tilaisuuteen osallistuvilla tulee olla jokin asema käsiteltävään asiaan liittyen (Ulosottokaari 3 luku 23 § 1 mom.). Tämän jälkeen ulosottomies selostaa vaadeselvittelyn kautta saadut tulokset. Hän kertoo kiinteistöjen osalta kiinteistötietojärjestelmästä saadun lainhuutotodistuksen ja rasiustodistuksen tiedot. Lainhuutotodistukselta ilmenee kiinteistön omistajan tiedot ja rasiustodistukselta kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja kirjatut erityiset oikeudet sekä niiden keskinäisen etuoikeusjärjestyksen. Näiden tietojen läpikäytyä ulosottomies kertoo ennakoon saapuneista valvontakirjelmistä, jotka ovat tilaisuudessa kaikkien läsnäolijoiden nähtävillä. (HE 13/2005, s. 148; Ulosottokaari 5 luku 43 § 1-3 k.).

Näiden jälkeen ulosottomies kehottaa läsnäolijoita esittämään valvonnat ja antamaan niitä koskevat valvonta-asiakirjat. Esitettyjen valvontojen jälkeen varataan tilaisuus esittää riitautuksia aikaisemmin toimitetuista ja tilaisuudessa esitetyistä valvonnoista. (HE 13/2005, s. 148; Ulosottokaari 5 luku 43 § 4-5 k.).

Ulosottomiehen tulee määritellä tarkalleen myyntikohde ja tarvittaessa pyytää suostumusta, jos myytäväksi tulee vain määräosia kiinteistöistä. Ulosottomiehen on kerrottava olennaisimmat myyntiehdot ja ilmoitettava myyntiehtojen olevan sopimuksenvaivaisia. Ulosottomiehen ei kuitenkaan tarvitse alkaa selostamaan kokonaisuudessaan yleisiä huutokauppaehtoja. Asianosaiskeskustelussa velallisen on viimeistään ilmoitettava haluamansa myyntijärjestys, jos ulosmitattuja kohteita on useampi (Ulosottokaari 5 luku 60 §). Lisäksi käydään läpi, onko omaisuutta kannattavampaa myydä tietynlaisina kokonaisuuksina tai erityisten oikeuksien pysyttämisen osalta vaihtoehtoisin tarjouksin, jolloin oikeus mahdollisesti lakkaisi tai pysytettäisiin kohteessa. Esitetyn myyntijärjestyksen osalta varataan tilaisuus esittää väitteitä tai vaatimuksia.

Ulosottomies kertoo kohteen alimman hyväksyttävän tarjouksen. (HE 13/2005, s. 149; Linna & Leppänen, 2015, s. 578; Ulosottokaari 5 luku 43 § 6 k.)

Velallisella on mahdollisuus myydä ulosmitattu omaisuus vapaalla myynnillä, joten mahdolliset suostumuksen voidaan kysyä tilaisuudessa asianosaisilta. Suostumusta voidaan pyytää myös myöhemmin tilaisuuden jälkeen. (Linna & Leppänen, 2015, s. 578.)

Asianosaiskeskustelun loppupuolella ulosottomies ilmoittaa päättämänsä myyntitavan ja aikataulun. Samaten hän ilmoittaa myynnissä huomioon otettava saatavat ja oikeudet. Vain ulosotossa perinnässä olevat saatavat, joihin omaisuuden ulosmittaus kohdistuu, huomioidaan viran puolesta. Muiden saatavien ja oikeuksien osalta nämä on velkojan tai muun oikeuden haltijan valvottava. (Linna & Leppänen, 2015, s. 578.)

Asianosaiskeskustelusta ulosottomies laatii pöytäkirja (kts liite 4), jos tilaisuuteen tulee läsnäolijoita. Pöytäkirjaan merkitään väitteet, vaatimukset, vastapuolen lausunnot ja vastaanotettu selvitykset siten, että asianosaisten ja sivullisten oikeuksiin vaikuttavat seikat käyvät siitä hyvin ilmi. Asianosaiskeskustelu voidaan äänittää, mutta siitä on ilmoitettava läsnäolijoille ennen sen aloittamista. (Ulosottokaari 3 luku 25 §).

6.2 Riitautusten käsittely asianosaiskeskustelussa

Ulosottomenettelyssä ulosottomiehellä on toimivalta ja velvollisuus tutkia riitautukset. Täytäntöönpanoriitaosoitukseen ei riitä se, että valvottu saatava tai oikeus on riittävä. Ulosottomies antaa osoituksen vain sellaisissa tilanteissa, kun näytön saaminen edellyttää nimenomaan tuomioistuimen käsittelyä. Muussa tapauksessa ulosottomiehen tehtävä on tutkia esitetyt valvonnat. Ulosottomiehen tulee viran puolesta hylätä selvästi perusteettomat valvonnat, vaikkei kukaan asianosainen sitä riitauttaisi. Jollei valvonta ole selvästi perusteeton, voi joku asianosaisista esittää riitautuksen valvontaan liittyen. Riitautuksia voi esittää kaikki asianosaiskeskusteluun osallistuvat, eli toiset valvontansa esittäneet, velallinen tai hakija. Asianosaiskeskustelussa passiivisuus voi johtaa siihen, ettei myöhemmin esitettyjä riitautuksia oteta huomioon ja näin ollen esitetyt vaatteet voidaan hyväksyä myynnissä huomioon otettaviksi. Näiden saatavien tai

oikeuksien osalta voi menettää myös osin muutoksenhakuoikeuden. Valvonnan esittänyt saa hakea muutosta tällaisiin saataviin vain, jos ulosottomies on tehnyt niihin kohdistuvia päätöksiä. (Linna & Leppänen, 2015, s. 580; Ulosottokaari 5 luku 50 §.)

Asianosaiskeskustelussa voidaan esittää riitautuksia hakijan saatavasta, joka on huomioitu viran puolesta ja siitä on ulosottoeruste. Ulosottomiehen tulisi tutkia viran puolesta, ettei hakijan saamisoikeus ole lakannut, jonka takia näihin kohdistuvia huomautuksia ei katsota riitautukseksi. Se on täysin mahdollista, että hakijan maksunsaantioikeus on kokonaan tai osittain lakannut maksun, vanhentumisen tai vastaavan syyn takia. Tällaisessa tilanteessa ulosottomiehen on suoritettava tarvittaessa itseoikaisu. (Linna & Leppänen, 2015, s. 580; Ulosottokaari 2 luku 1 §.)

Ulosottomies voi tehdä päätöksensä riitautetusta saatavasta asianosaiskeskustelussa, jatkatussa asianosaiskeskustelussa tai erikseen myöhemmin. Ulosottomiehen tulee tehdä riitautettavan saatavan määrästä ja etuoikeudesta päätös ja merkittävä tämä laadittavaan asianosaisluetteloon. Valvotun saatavan ollessa määrältään korkeampi, kuin ulosottomiehen päätös, merkitään ylimenevä osa ehdollisena asianosaisluetteloon. Ulosottomiehen tekemät päätöksiä tulee ilmetä laadittavasta asianosaisluettelosta, joka toimitetaan asianosaisille hyvissä ajoin ennen myyntiä. (Linna & Leppänen, 2015, s. 582.)

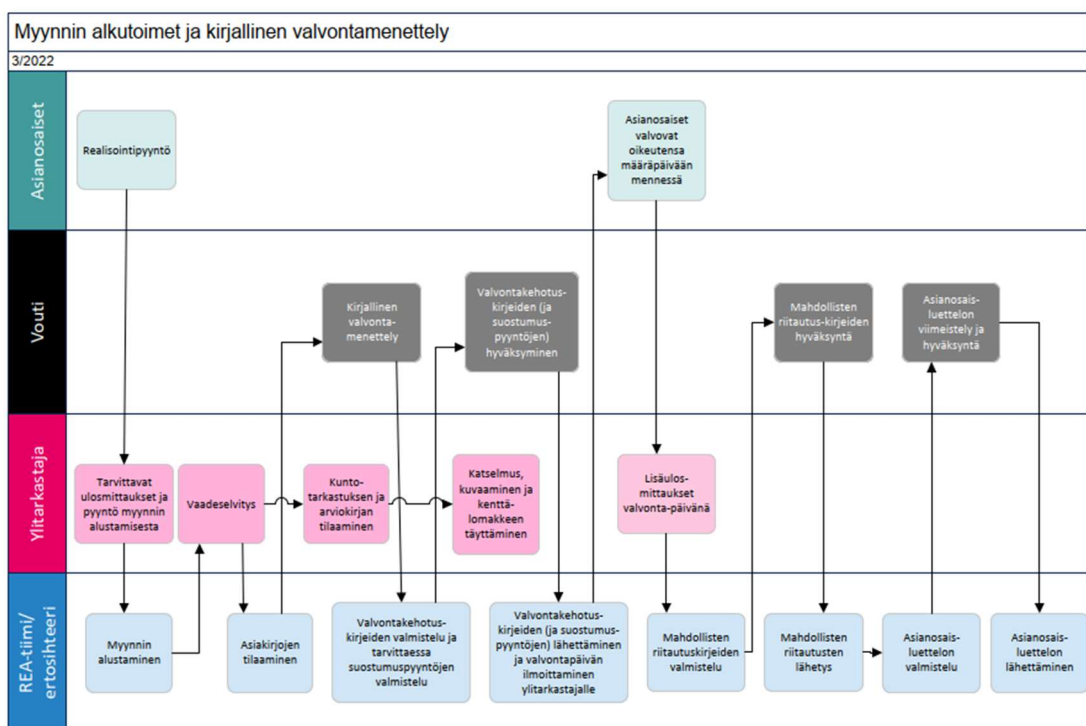
6.3 Jatkettu asianosaiskeskustelu

Asianosaiskeskustelussa voi asianosaiset esittää riitautuksia, huomautuksia tai väittämiä, jotka ovat oikeudellisesti todella monimutkaisia ja sen myötä ongelmallisia näyttää todeksi tai epätodeksi. Tällöin voidaan varata asianosaisille lisää aikaa näytön ja vastanäytön esittämiseksi. Joissain tilanteissa ulosottomies voi tarvita harkinta-aikaa päätöksen tekemiseen. Tällaisia tilanteita varten on mahdollista järjestää jatkettu asianosaiskeskustelu. Jatketun menettelyn voi järjestää sopivalla tavalla, joko kirjallisesti tai suullisesti. Uudelleen järjestettävä asianosaiskeskustelu aiheuttaa velkojille ja muiden oikeuksien haltijoille lisäkuluja. Joten mahdollisuuksien mukaan olisi järkevämpää jatkaa keskustelua kirjallisella menettelyllä tai puhelimitse. Menettelytavasta huolimatta ulosottomiehen on varattava jokaiselle asianosaisella mahdollisuus esittää

vaatimuksensa ja väitteensä. Asianosaiskeskustelua voidaan jatkaa myös osittain niiden asianosaisten kanssa, joiden oikeuksiin jatkoselvittelyä vaativa kysymys vaikuttaa. Asianosaiskeskustelun jatkaminen vaikuttaa myös asianosaisluettelon laatimiseen, koska se voidaan laatia vasta jatkettun menettelyn jälkeen. (HE 13/2005, s. 149; Linna & Leppänen, 2015, s. 582.)

Jatketusta asianosaiskeskustelusta ei tarvitse tehdä uusia kuulutuksia. Lisäksi jatkettua menettelyä ei ole tarkoitettu tuntemattomaksi jääneiden velkojien tai oikeuksien haltijoiden selvittämiseen. Jatketun menettelyn tarkoituksena on saada selvitys ja ratkaisu asianosaiskeskustelussa esiin nousseille seikoille. (Linna & Leppänen, 2025, s. 582.)

7 KIRJALLINEN VALVONTAMENETTELY



Kuva 3. Ulosottolaitoksen perehdytysmateriaaliin kuuluva työnkulkukaavio kirjallisen valvontamenettelyn työtehtävien jakautumisesta kihlakunnanvoudin, ylitarkastajan ja realisointisihteerin välillä. (Ulosottolaitos, 2022)

Jos asianosaiskeskustelulle ei ilmene tarvetta, voidaan tilaisuus korvata kirjallisella valvontamenettelyllä (kts liite 5). Kirjallinen valvontamenettely on kevyempi versio asianosaiskeskustelusta, joka ei vaadi asianosaisten kokoontumista. Keskustelun järjestämiselle ei ole tarvetta, jos alustavien vaateiden selvittämisen jälkeen todetaan ulosmitattuun omaisuuteen kohdistuvien oikeuksien olevan selkeitä. Jos ennakkoon on arvioitavissa joidenkin vaateiden olevan riitaisia ja näiden osalta edellytetään suullista kuulemista ja näytön esittämistä, on järjestettävä asianosaiskeskustelu. Kirjallinen valvontamenettely voidaan järjestää vaikkei ulosottomies ole tavoittanut kaikkia velkojia tai muiden oikeuksien haltijoita. Tällöin valvontamenettelystä on tehtävä kuulutukset paikkakunnalla yleisesti leviävään lehteen, viralliseen lehteen ja kuulutusrekisteriin. Kirjallisessa valvontamenettelyssä asianosaisille on varattava vähintään kahden viikon määräaika valvontojen esittämiseen laskettuna valvontakehotuksen lähettämisestä. Kirjallisessa valvontamenettelyssä sovelletaan soveltuvin osin asianosaiskeskustelua koskevia säännöksiä. (Linna & Leppänen, 2015, s. 583-584; Ulosottokaari 5 luku 45 §).

7.1 Riitautusmenettely

Jos valvontamenettelyä on tarpeellista jatkaa riitautusmenettelyllä, on riitautuksien ja huomautuksien jättämiseen varattava aikaa vähintään kaksi viikkoa valvontojen tiedoksi lähettämisestä. Riitautusmahdollisuutta ei tarvitse erikseen järjestää, jos sen katsotaan olevan ilmeisen tarpeeton. Ulosottomiehellä on kirjallisesti suoritettavien riitautuksien osalta myös toimivalta ja velvollisuus ratkaista asioiden riitaisuus. Jos kirjallisessa valvontamenettelyssä esitetään sellaisia riitautuksia, joiden katsotaan vaativan suullisesti käytävää keskustelutilaisuutta, voidaan valvontamenettelyä jatkaa asianosaiskeskusteluna. (Linna & Leppänen, 2015, s. 583-584; Ulosottokaari 5 luku 45 §).

7.2 Myöhästynyt valvonta

Myöhästyneellä valvonnalla tarkoitetaan saatavan tai oikeuden valvomista asianosaiskeskustelun tai kirjallisen valvontamenettelyn jälkeen. Myöhästyneen valvonnan vaikutukset ovat erilaisia riippuen siitä, minkälainen saatava tai oikeus on kyseessä. Menettelytapa eroaa panttioikeuteen perustuvan saatavan ja jonkin muu saatavan välillä. Valvonnan katsotaan olevan myöhässä, jos sitä ei ole esitetty viimeistään asianosaiskeskustelussa tai kirjallisen valvontamenettelyn määräpäivänä. Valvonnan lähettämistavalla ei ole merkitystä, kunhan kaikki valvontaan liittyvät asiakirjat, saamistodisteet ja panttikirjat saapuvat ennen asianosaiskeskustelun päättymistä. Samaisena päivänä esitetty valvonta, joka saapuu asianosaiskeskustelutilaisuuden jälkeen, katsotaan olevan myöhässä. Kirjallisen valvontamenettelyn osalta on merkittävää, että valvonta liitteineen saapuu määräpäivänä. Valvonta katsotaan saapuneen perille ajallaan, vaikka se saapuisi määräpäivänä virka-ajan jälkeen. (Linna & Leppänen, 2015, s. 586-587.)

Jos kiinnityssaatava valvotaan myöhässä, mutta kuitenkin niin ajoissa, että se saadaan annettu asianosaisille tiedoksi ja riitautettavaksi ennen myynnin toteutumista, merkitään valvottu saatava valvonnan mukaisesti asianosaisluetteloon. (Linna & Leppänen, 2015, s. 587.)

Jos kiinteistön rasiustodistuksella on valvomatta jätetty kiinnityssaatava, merkitään tämä ehdollisena asianosaisluetteloon viran puolesta. Velkojan tulee esittää ulosottomiehelle oikeutensa kahden vuoden määräajassa tai hän menettää oikeutensa. Oikeutensa näyttäminen ulosottomiehelle ei tarvitse tapahtua niin kuin valvonnalta edellytetään. Myynnin jälkeen myöhässä esitetystä oikeudesta ei järjestetä asianosaiskeskustelua, mutta velallista ja toissijaisia saajia on kuultava muulla tapaa. (Linna & Leppänen, 2015, s. 587; Ulosottokaari 6 luku 24 ja 25 §.)

Velkojan laiminlyödessä kiinnitykseen perustuvan saatavansa valvomisen, peritään häneltä erikseen säädetty myöhästymismaksu. Myöhästyneestä valvonnasta maksettava myöhästymismaksu määräytyy velkojan saatavan suuruuden mukaisena taulukkomaksuna, mutta kaksinkertaisena. Taulukkomaksun määrä nousee tasaisesti maksun suuretessa siten, että pienin maksu on 2,50 euroa, jos peritty saaminen tai sen osa on enintään 14,00 euroa, ja suurin maksu on 340,00 euroa, jos peritty saaminen tai se osa

on suurempi kuin 16 800,00 euroa. (Ulosottokaari 5 luku 53 §; Laki ulosottomaksuista 2 § 2 mom. ja 3 § 1-2 mom.)

Asianosaiskeskustelun jälkeen valvottava muu saatava otetaan huomioon, kunhan se on saapunut vähintään viikkoa ennen myyntiä ja myöhästymiselle on hyväksyttävä syy. Tältä osin voidaan viitata niin sanottua laillista estettä koskeviin periaatteisiin. Tämän jälkeen myöhässä toimitettu valvonta oikeuttaa vain ylijäämään. Ylijäämällä tarkoitetaan sitä osaa, joka palautettaisiin velalliselle, kun kaikki etuoikeudettomatkin saatavat ovat saaneet suorituksen. Esitetty myöhästynyt valvonta on annettava muille asianosaisille tiedoksi ja varattava näille asianmukainen tilaisuus riitauttaa myöhästynyt valvonta. Myöhästynyt valvonta tulee esittää vähintään viikkoa ennen myynnin päättymistä, joten ulosottomiehen tulee pohtia, mikä on nopein tapa tiedoksiannolle ja mahdollisten riitautusten jättämiselle. Muun saatavan osalta ei peritä myöhästymismaksua. (HE 13/2005, s. 156; Linna & Leppänen, 2015, s. 588; Ulosottokaari 5 luku 53 §.)

Erityisien oikeuksien osalta kirjatut oikeudet otetaan huomioon, vaikkei sitä ole erikseen valvottu. Laissa ei ole erikseen säädetty seuraamuksista, jos valvonnan on laiminlyönyt. Siitä huolimatta ulosottomiehen on selvitettävä erityisen oikeuden haltija ja oikeuden sisältö ostajaehdokkaille. Kirjaamaton erityinen oikeus otetaan huomioon, jos se saapuu viimeistään viikko ennen myyntiä ja myöhästymiselle on hyväksyttävä syy. Kirjaamattomia erityisiä oikeuksia voi olla esimerkiksi eläke- tai käyttöoikeus. Kirjaamattoman erityisen oikeuden käsittely toteutetaan samalla tapaa kuin muun saatavan myöhästynyt valvonta. (Linna & Leppänen, 2015, s. 589; Ulosottokaari 5 luku 21 §.)

Ulosottomiehen on tehtävä päätös myöhästyneen valvonnan hyväksymisestä tai hylkäämisestä. Kyseinen päätös on valituskelpoinen ja siihen voi hakea muutosta kolmen viikon kuluessa myynnistä. (Linna & Leppänen, 2015, s. 589; Ulosottokaari 11 luku 5 § 1 mom. ja 6 § 1 mom.)

8 VALVONNAT

Valvonnalla tarkoitetaan asianosaiskeskustelussa tai kirjallisen valvontamenettelyssä esitettyä vaatimusta, joka esitetään paperisena valvontakirjeenä tai sähköisenä viestinä. Vaatimuksen voi esittää myös asianosaiskeskustelussa suullisesti. Valvonnassa on tärkeää ilmoittaa valvojan nimi ja yhteystiedot sekä saatavan määrä, jota vaaditaan kauppahinnasta huomioitavan. Valvottava vaatimus voi olla myös muu oikeus, joka vaaditaan otettavan myynnissä huomioon. (Linna & Leppänen, 2015, s. 579.)

8.1 Valvottavat oikeudet

Erityisien oikeuksien osalta menetellään niin, että kirjatut oikeudet merkitään viranpuolesta asianosaisluetteloon ja muun erityisoikeuden osalta merkinnät tehdään valvontojen perusteella (Ulosottokaari 5 luku 51 § 1 mom.).

Kirjattu oikeus otetaan viran puolesta huomioon vaikkei oikeuden haltija olisi sitä valvonut. Kirjaamattomien oikeuksien osalta nämä huomioidaan esitettyjen valvontojen perusteella. Nämä oikeudet voivat perustua esimerkiksi eläke-, vuokra- tai muuhun käyttötarkoitukseen. Kirjaamattomat oikeudet otetaan huomioon, kunhan oikeuden haltija on ottanut kiinteistön tai oikeuteensa oikeuttavan osan hallintaan ennen ulosmittausta. Aikaisemmin perustetulla oikeudella on etuoikeus. (Linna & Leppänen, 2015, s. 587.)

8.2 Valvottavat saatavat

Valvottavia saatavia voivat olla esimerkiksi panttivelka, konkurssilain mukainen panttiomaisuuden hoitokorvaus ja kirjattu lakisääteinen panttioikeus.

Konkurssipesällä on oikeus valvoa konkurssipesään kuuluvan kiinteistön myynnissä heidän maksamat panttiomaisuuden välttämättömät hoitokustannukset. Kustannukset otetaan huomioon pesänhoitajan ilmoittaman määrän mukaisesti. Ulosottomiehen toimivaltaan ei kuulu ratkaista konkurssissa syntyneiden kulujen perustetta tai määrää.

Konkurssilain oikeussuojakeinojen mukaisesti ratkaistaan mahdolliset epäselvyydet muodostuneiden kulujen määrän osalta. (Linna & Leppänen, 2015, s. 601.)

Kirjattu lakisääteinen panttioikeus on kiinteistön muodostamiseen liittyviä maksuja. Lisäksi ne voivat olla maa- ja metsätaloudelle myönnettäviä valtion rahoituksia. Lakisääteiset panttioikeudet tulee olla kirjattuna kiinteistön rasiustodistuksella ja ne otetaan huomioon keskenään yhtäläisellä etuoikeudella. Oikeus tulee olla kirjattuna ennen kiinteistöön kohdistuvaa ulosmittausta, koska Maanmittauslaitokselle tehdyn ulosmittausilmoituksen jälkeen lakisääteinen panttioikeus on tehoton kiinteistön omistajan velkoihin nähden. (Linna, 2019, s. 210; Linna & Leppänen, 2015, s. 601-602.)

8.2.1 Panttisaatava

Panttisaatavien osalta velkoja voi valvoa pääoman, pääoman koron ja muut liitännäiskustannukset. Korkojen ja kulujen osalta on huomioitava, että niiden maksuvelvollisuudesta on määrätty saatavaa koskevassa sopimuksessa. Kiinteistöjen myynneissä koroilla on pääoman mukainen etuoikeus ilman rajoitusta panttikirjojen rahamäärään asti. Irtaimen omaisuuden myynneissä korot huomioidaan enintään kolmelta vuodelta ennen ulosmittauksen toimittamista. Näiden kolmen vuoden lisäksi korkoa lasketaan ulosmittauspäätöksen jälkeiseltä ajalta myyntipäivään saakka. Liitännäiskustannuksien osalta nämä merkitään asianosaisluetteloon velkojan valvonnan mukaisesti. Muilla myynnin asianosaisilla on oikeus riitauttaa näiden kulujen määrät. Ulosottomiehellä on velvollisuus hylätä selvästi perusteeton valvonta viran puolesta. Perintälaissa on erikseen säännelty perintäkulujen enimmäismäärä kuluttajasaatavien osalta. Panttisaatava huomioidaan etuoikeutettuna pantin arvoon saakka. (Linna & Leppänen, 2015, s. 591-592.) Jotta pantin arvon ylittävä velkaosuus otettaisiin ulosotossa huomioon, tulee velkojalla olla saatavaa koskeva ulosotto-peruste ja asia vireillä ulosotossa. Maksunsaannin perusteena on, että saatavaan kohdistuu myytävän omaisuuden ulosmittaus. (Linna & Leppänen, 2015, s. 544.)

Yleisimmin valvottu saatava on asuntolaina, joka on ammattimaisen luotonantajan myöntämä asunnon hankkimiseen tai omistusoikeuden säilyttämiseksi annettava laina. Kuluttajaluottojen osalta sopimukset on tehtävä kirjallisesti. Velallisen on saatava

tästä itselleen kappale, jotta hän voi todentaa sopimuksen pysyvän muuttumattomana. Luotosta laaditussa sopimuksessa tulee olla osapuolten allekirjoitukset ja siitä on ilmentävä luoton osalta kaikki keskeiset ehdot. Panttaussitoumuksen muodosta ei erikseen säädetä laissa. (Niemi, 2020, s. 97-98.)

8.2.2 Panttioikeus

Hankittava asunto toimii pääsääntöisesti lainan vakuutena. Pantattu omaisuus voi olla asumiseen, vapaa-aikaan tai sijoittamiseen tarkoitettu asunto. Se voi olla myös asumisoikeus- tai osaomistusasunto. Osakehuoneistojen osalta vakuutena toimii paperiset osakekirjat, joita muutetaan parhaillaan sähköiseen muotoon ja näiden hallinta jatkossa tapahtuu huoneistotietojärjestelmän osakehuoneistorekisterin kautta tehtävillä kirjauksilla. Kiinteistöjen osalta vakuutena käytetään panttikirjoa. (Niemi, 2020, s. 91-92.)

Kiinteistöjen osalta velkojen vakuudeksi voidaan luovuttaa kiinteistöön kohdistuvat panttikirjat, jotka ovat mainittuna kiinteistön rasiustodistuksella. Lisäksi sinne on kirjattu panttikirjan saaja, panttikirjan etuoikeusjärjestys sekä panttikirjan panttausarvo. Panttauksen edellytyksenä on kiinteistön omistajan tai haltijan sitoutuminen panttivasuuteen. Tästä on laadittava kirjallinen panttaussitoumus. Panttikirja voidaan luovuttaa oman tai toisen henkilön velan vakuudeksi. Kiinteistöön kohdistuvat panttikirjat ovat nykyään sähköisessä muodossa, mutta joitain vanhoja paperisia panttikirjoja voi vielä löytyä. Sähköisten panttikirjojen osalta luovutus tapahtuu siten, että Maanmittauslaitokselle ilmoitetaan kiinteistön myynnin jälkeen uusi panttinsaaja, jonka jälkeen hänellä on etuoikeus saatavalleen. Kiinteistön omistajan hakemana tai valtuuttamana velkojan on siirrettävä myynnin myötä panttikirjat uudelle panttikirjan saajalle. Tämä koskee myös tilannetta, jolloin kyseinen velka on loppuun maksettu, jonka vakuutena kiinteistön panttikirjat ovat olleet. (Niemi, 2020, s. 4-5.)

8.2.3 Jälkipanttaus

Kiinteistön tai muun vastaavan kohteen omistaja voi jälkipanttauksella jo luovutetut panttikirjat pantata toiselle luotonantajalle. Tällöin omaisuus annetaan toiselle luotonantajalle velan vakuudeksi siten, että ensipantti pysyy voimassa. Jälkipanttin perusteluna voi olla esimerkiksi toisen luotonantajan tarjoama velka paremmilla ehdoilla kuin ensisijaisen pantinhaltijan esittämä tarjous. Jälkipanttaus voi koskea yhtä tai useampaa kiinteistön panttikirjaa. Lisäksi nämä voivat olla yhden tai useampien velkojien hallussa. Jälkipanttauksia voi tehdä useiden velkojien hyväksi yhden panttikirjan avulla. Jälkipanttauksesta on tehtävä kirjallinen jälkipanttaussopimus. Sopimus on ensisijaisen ja jälkipantinhaltijan välinen sopimus, jolla pyritään tuomaan velkojien väliset vastuuperiaatteet selkeästi esille. (Niemi, 2020, s. 179-180, 182.)

Jälkipanttauksesta on annettava tieto ensisijaiselle pantinhaltijalle. Tämä voi tapahtua omistajan tai haltijan ilmoituksesta suoraan ensisijaiselle velkojalle, jonka hallussa pantatut panttikirjat ovat. Ensisijaisella pantinhaltijalle ilmoitus voidaan antaa myös jälkipantinhaltijan toimesta, jolloin tulee esittää myös pantatun omaisuuden omistajan tai haltijan kirjallinen todistus. Todistuksessa on mainittava vähintään panttauksen kohde, osapuolet ja että kyseessä on panttaus. Jälkipanttauksen syntymisen ja oikeusvaikutuksien osalta tärkeää on ilmoituksen saapuminen ensisijaiselle pantinhaltijalle. Omistajan ja jälkipantinhaltijan on pystyttävä osoittamaan ilmoittaminen ja sen ajankohta. (Niemi, 2020, s. 181.)

Jälkipantinhaltijalla on oikeus valvoa saamisensa ulosoton myyntimenettelyssä. Ulosottomies ei pysty tietämään kiinteistön lainhuuto- ja rasiustodistuksien perusteella mahdollisista jälkipanttauksista. Ensisijaisen pantinhaltijan tehtävä on tällöin valvoa jälkipantinhaltijan etua ja ilmoitettava omaisuuteen kohdistuneesta ulosmittauksesta ja myynnistä, vaikkei ensisijainen pantinhaltija valvoisikaan omia saataviaan. Jälkipantinhaltija voi yhtä lailla nostaa kanteen tuomioistuimeen maksamattoman saatavansa johdosta ja laittaa saatavansa perintään ulosottoon omaisuuden myymiseksi. Ensisijaisen pantinhaltijan tulee edesauttaa jälkipantinhaltijan perintää tarvittavalla tavalla. (Niemi, 2020, s. 188-189.)

Jälkipanttaus merkitään asianosaisluetteloon ensisijaisen pantinhaltijan jälkeen ja saa etuoikeuden saatavalleen vain ensipantinhaltijan jättämästä vapaasta panttausmäärästä. Kiinteistöjen panttikirjojen arvo asettaa enimmäiskaton myös jälkipantinhaltijan saataville. (Linna & Leppänen, 2015, s. 593.)

9 ASIANOSAISLUETTELO

Asianosaisluettelo on laadittava hyvissä ajoin ennen myyntiä, mutta vähintään muutama päivä ennen. Ulosottomies laatii sen suoraan asianosaiskeskustelussa tai sen jälkeen. Asianosaisluettelo pohjautuu asianosaiskeskustelussa tai kirjallisessa valvontamenettelyssä saatuihin valvontoihin ja riitautuksiin sekä niiden pohjalta tehtyihin päätöksiin. Asianosaisluettelo on perusta jakoluettelolle, jonka mukaisesti myynnistä kertyneet varat jaetaan. Asianosaisluetteloon merkitään saatavat ja muut oikeudet niiden etuoikeusjärjestyksessä, alin hyväksyttävä tarjous ja mahdollinen hakijan kielto-oikeus. Luettelolta tulee ilmetä mahdolliset yhteisomistajat ja omistusosuudet, jos myytävä kohde on yhteisesti omistettu. (Linna & Leppänen, 2015, s. 590-591, 598-599; Ulosottokaari 5 luku 44 § ja 6 luku 5 §.)

Ulosottomiehen tulee tarkistaa toimitetut valvonnat ja niiden liitteet sekä vertailla näitä keskenään sekä voimassa oleviin ulosmittauksiin. Näiden tarkistamisesta on tehty muistilista, jonka mukaisesti tiedot on syytä tarkistaa huolellisesti joka kerta (kts liite 6).

9.1 Etuoikeusjärjestys

Lain perusteella muodostuvasta etuoikeusjärjestyksestä saa poiketa, jos tähän saadaan suostumus velalliselta ja niiltä oikeuden haltijoilta, joita tämä muutos koskee. Tunte mattomaksi jääneen velkojan asemaa ei voida sopimalla heikentää. Myös ehdollisten ja riitautettujen saatavien etuoikeutta voidaan muuttaa kaikkien myynnin asianosaisten suostumuksella. Ulosottomiehen hylkäämien valvontojen velkojat eivät voi estää muita asianosaisia sopimasta etuoikeuksien muutoksista. Suostumuksia ei tarvitse

kysyä sellaisilta velkojilta, jotka eivät ole selvästikään saamassa jako-osaa myynnin kauppahinnasta. Näiden velkojien osalta ulosmittaus tulisi itseoikaista, koska ulosmittaus on näiden osalta ollut turhan ulosmittauskiellon alaista. (Linna & Leppänen, 2015, s. 604; Ulosottokaari 4 luku 16 §.)

9.1.1 Irtain omaisuus

Irtaimen omaisuuden myynneissä noudatettavasta etuoikeusjärjestyksestä ei ole säännelty ulosottokaarella. Ulosottokaarella on säännelty eräiden saatavien maksamisesta kauppahinnan päältä parhaalla etuoikeudella. Kauppahinnan jaossa sovelletaan muulta osin yleislakina velkojien maksunsaantijärjestyksestä annettua lakia (30.12.1992/1578). Irtaimen omaisuuden myynnissä kauppahinnan tulee peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen. Tämä ei ole varsinaisesti etuoikeussäännös vaan yksi myynnin toteutumisen ehdoista. (Linna & Leppänen, 2015, s. 541.)

Ensimmäisenä kertyneestä rahamäärästä maksetaan täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu. Täytäntöönpanokuluina voidaan ottaa huomioon ulosmittauksesta aiheutuvia kuljettamis-, säilyttämistä- tai vartiointikuluja. Lisäksi kuluina huomioidaan myynnin valmistelusta aiheutuvat ilmoitus-, asiakirja-, arviointi- ja kuntokartoituskulut. Ulosoton myyntimaksu peritään irtaimen myynnistä silloin, kun kohteena on asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet tai kiinnityskelpoinen auto. Myyntimaksu irtaimien osalta on 450,00 euroa. Velallisena olevan konkurssipesän omaisuuden myynnissä otetaan huomioon lisäksi konkurssipesälle muodostuneet välttämättömät panttiomaisuuden hoitokustannukset. (Linna & Leppänen, 2015, s. 541-542.)

Myynnissä huomioitavien kulujen jälkeen merkitään panttisaatavat. Panttioikeuden tai pidätysoikeuden haltija saa etuoikeuden maksuun ennen muita velkojia irtaimen myynnin kertymästä. Etuoikeutettuna saatavana otetaan huomioon panttivelkojan tai pidätysoikeuden haltijan saatavat korkoineen ja liitännäiskuluineen. Saataville muodostuneet korot huomioidaan kolmelta vuodelta ennen ulosmittauksen toimittamista. Lisäksi ulosmittauksen jälkeen muodostuneet korot myynti tai jakopäivään saakka huomioidaan. (Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 3 §; Linna & Leppänen, 2015, s. 543.)

Panttisaatavien jälkeen huomioidaan harvoin huomioon otettava selvittäjän palkkio. Kyseessä on velalliselta perittävä yrityssaneerauslaissa tarkoitettu selvittäjän tai valvojan palkkio. (Linna & Leppänen, 2015, s.543.)

Edellä mainittujen saatavien jälkeen etuoikeus on elatusavulla. Mahdollinen lapsen elatusapua ja sitä vastaava vahingonkorvaus huomioidaan myynnillä, jos saatava ei ole vanhentunut ja se on perinnässä ulosotossa. (Linna & Leppänen, 2015, s.543.)

Ennen etuoikeuttamattomia saatavia otetaan huomioon yritys kiinnitys. Myytävään omaisuuteen kohdistuva yritys kiinnitys otetaan huomioon omaisuuden täydestä arvosta. Yritys kiinnityksiä ollessa useampia otetaan etuoikeudessa huomioon kiinnitysten aikajärjestys ja samana päivänä muodostuneet kiinnitykset huomioidaan yhtäläisin oikeuksin, jollei toisin ole määrätty. (Linna & Leppänen, 2015, s.543-544.)

Edellä mainittujen etuoikeutettujen saatavien jälkeen tulee tavalliset saatavat, joiden jako-osuus määräytyy saatavien suuruuden mukaisessa suhteessa. Kertymän edellytyksenä on, että myytävä kohde on ulosmitattu kyseiselle ulosotossa perinnässä olevalle saatavalle. (Linna & Leppänen, 2015, s.544.)

Viimesijaisille saataville muodostuu kertymää vain, jos edellä mainitut saatavat saavat täyden kertymän. Viimesijaisia saatavia ovat muun muassa uhkasakko, rikokseen tai lainvastaiseen menettelyyn perustuvat julkisoikeudellinen maksuseuraamus, veron tai maksun korotus sekä lahjanlupaussaatava. (Linna & Leppänen, 2015, s. 545.)

9.1.2 Kiinteistöt

Kiinteistöjen myynneissä noudatettavasta etuoikeusjärjestyksestä säädetään ulosotto-kaaren 5 luvun 47 §:ssä, jonka säännökset koskevat vain etuoikeus saatavia. Etuoikeutta vailla olevien saatavien osalta keskinäinen etuoikeusjärjestys määräytyy velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetusta laista. (Linna & Leppänen, 2015, s. 599.)

Kiinteistöjen myynneissä yhtä lailla ensisijaisena huomioidaan täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu. Tähän sisältyy myös konkurssilain mukainen panttiomaisuuden hoitokorvaus. (Linna & Leppänen, 2015, s. 600-601.)

Näiden jälkeen huomioidaan vain kiinteistöihin kohdistuva mahdollinen kirjattu lakisääteinen panttioikeus. Oikeus tulee olla kirjattuna kiinteistön rasiustodistuksella, jotta se voidaan ottaa huomioon. (Linna & Leppänen, 2015, s. 601-602.)

Kolmantena otetaan huomioon panttisaatavat ja kirjatut erityiset oikeudet. Panttisaatavien ja erityisten oikeuksien etuoikeudet määräytyvät kiinteistön rasiustodistuksella ilmenevän etuoikeusjärjestyksen mukaisesti. (Linna & Leppänen, 2015, s. 602.)

Neljäntenä otetaan huomioon kirjaamattomat käyttöoikeudet. Kiinteistöön kohdistuvien useampien oikeuksien etuoikeus määräytyy niiden muodostumisen aikajärjestyksessä. Etuoikeus muodostuu vain, jos kiinteistö on ulosmittauspäätöksen ajankohtana jo oikeuden haltijan tosiasiallisessa hallinnassa. Tällä sääntelyllä pyritään suojaamaan erityisesti vuokralaisen asumista, joka soveltuu yhtä lailla myös maanvuokraan viljelystarkoituksessa. (Linna & Leppänen, 2015, s. 603.)

Ennen etuoikeudettomia saatavia huomioidaan ehdollisen luovutuksen kauppahinta. Kyseessä on ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava. Tämä otetaan huomioon vain, jos sitä on vaadittu kauppahinnasta suoritettavan asianosaiskeskustelussa. Jos tätä ei ole vaadittu huomioitavan myynnin kauppahinnasta, myydään kiinteistö sellaisin ehdoin, että myyjän saatava pysyy voimassa kiinteistöön nähden. (Linna & Leppänen, 2015, s. 603.)

Lopuksi huomioidaan etuoikeudettomat saatavat ja viimesijaiset saatavat. (Linna & Leppänen, 2015, s. 603.)

9.2 Muutoksenhaku

Asianosaisluetteloon ei voi hakea muutosta heti. Muutosta asianosaisluetteloon voi hakea kolmen viikon kuluessa myynnistä. Myynnin jälkeen asianosaisille lähetetään myynnin pöytäkirja, jonka liitteenä on valitusosoitus (kts liite 7). Muutosta täytäntöönpanotoimeen tai ulosottomiehen päätökseen haetaan valittamalla käräjäoikeuteen. Ulosottovalituksien käsittelyt on keskitetty tiettyihin käräjäoikeuksiin. Muutosta on haettava siltä käräjäoikeudelta, jonka tuomioistuinpiiriin ulosottoasian vastaajana olevan luonnollisen henkilön kotipaikka tai vakituinen asuinpaikka sijaitsee. Oikeushenkilöiden osalta muutosta haetaan sen mukaan, missä oikeushenkilön kotipaikka sijaitsee tai sen hallintoa pääasiallisesti hoidetaan. Kiinteistöjen osalta valitus voidaan käsitellä myös sen sijaintipaikan mukaisessa tuomioistuinpiirissä. Jollei mikään käräjäoikeus ole edellisten perusteluiden nojalla toimivaltainen, on muutosta haettava siltä käräjäoikeudelta, jonka tuomioistuinpiirissä täytäntöönpanotoimi on suoritettu. (Linna & Leppänen, 2015, s. 599; Ulosottokaari 11 luku 1-3 §.)

10 MYYNNIN ETENEMINEN ASIANOSAISSELVITTELYN JÄLKEEN

Asianosaisluettelo laadittaessa on päädytty ulosmitatun omaisuuden osalta parhaimpaan myyntitapaan. Myyntitapaa valittaessa on otettu huomioon, täytyykö vapaan myynnin edellytykset. Huutokaupan osalta ei ole säännelty sen edellytyksistä, joten se on aina käytettävissä. Ulosottomiehen tulee pyrkiä myynnissä hyvään tulokseen. Myyntitavan valinnassa tulee ottaa huomioon saatavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika. (Linna & Leppänen, 2015, s. 437-438; Ulosottokaari 5 luku 2 §.)

10.1 Ulosottokaaren mukaiset myyntitavat

Ulosottokaaren 5 luvun 1 §:ssä säädetään, että ulosmitattu omaisuus on myytävä kyseisessä luvussa säädettyssä järjestyksessä ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla (huutokauppa) taikka muulla tavalla, kuten toimeksiannolla tai vähittäin (vapaa myynti). Jotta myynti on ulosottokaaren mukaisesti huutokauppa, tulee tämän toteutua ulosottomiehen järjestämänä ja myyntimuotona julkinen huutokauppa. Vapaaksi myynneiksi katsotaan kaikki muut menettelytavat. Muun henkilön järjestämä julkinen huutokauppa katsotaan vapaaksi myynniksi, kuten myös ulosottomiehen muulla tavalla toteuttamat myynnit kuin julkinen huutokauppa. (Linna & Leppänen, 2015, s. 434.)

Vapaan myynnin toteutumisesta on säädetty erilaisista edellytyksistä. Myyntitapaa valitessa ulosottomiehen tulee tavoitella hyvää myyntitulosta. Myyntitapaa valittaessa tulee ottaa huomioon saatavilla oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika. Myyntikustannuksien osalta tulee ottaa huomioon esimerkiksi kiinteistönvälittäjän palkkio. (HE 13/2005, s. 167-168; Ulosottoakaari 5 luku 1 §).

Ulosottokaaren 5 luku 75 §:n mukaisessa yksityisen toimittamassa julkisessa huutokaupassa ulosottomies antaa toimeksiannon ulkopuoliselle huutokauppatoimijalle. Kiinteistön huutokauppaa ei pysty antaa ulkopuolisen toimitettavaksi, koska siihen liittyy useita vaativampia lainkäyttöratkaisuja. Samaten tämä koskee alusten ja ilma-alusten myyntiä, koska näiden myynneissä sovelletaan kiinteistöä koskevia säännöksiä. Yksityisen toimittaman julkisen huutokaupan edellytyksenä on, että huutokaupan järjestäjä katsotaan luotettavaksi ja myynti tapahtuu asianmukaisesti. Ennen myyntiä ulosottomiehen tehtävänä on määrätä arvokkaalle irtaimelle omaisuudelle vähimmäishinta sekä tarvittaessa tulisi ilmoittaa huutokaupanjärjestäjälle alin hyväksyttävä tarjous. Vaikka myynti toteutuu ulkopuolisen huutokauppajärjestäjän toimesta, on myynneissä noudatettava soveltuvin osin yleisiä huutokauppaehtoja. (HE 13/2005, s. 168).

Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukaisessa ulosottomiehen toimittamassa vapaassa myynneissä ulosottomies voi myydä omaisuuden vapaasti, kunhan myynnille on saatu lupa velalliselta sekä niiden velkojien ja muiden oikeuksien haltijoilta, joiden oikeutta

myynti koskee. Lähtökohtaisesti suostumus tarvittaisiin niiltä velkojilta, joiden asema huutokaupassa on turvattu. Niiden velkojien osalta suostumuksia ei vaadita, joiden saatavat eivät selvästikään saa suoritusta huutokaupasta. Ulosottomies voi kuitenkin myydä omaisuuden ilman suostumuksia, jos kauppahinta on vähimmäishinnan mukainen. Lisäksi vapaalta myynniltä edellytetään kauppahinnan peittävän etuoikeutetut saatavat tai kauppaan on saatu suostumus etuoikeutettujen saatavien velkojilta; tai julkisessa huutokaupassa on korkein tarjous hylätty ja kauppahinta nousee vapaassa myynnissä sitä korkeammaksi ja peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen. Ulosottomiehen toimittamaa vapaa myyntiä ei voida järjestää, jos velkoja tai muu oikeuden haltija on jäänyt tuntemattomaksi. Tällöin omaisuus on myytävä ulosottomiehen järjestämällä julkisella huutokaupalla. (HE 13/2005, s. 169). Ulosottomiehen toimittaviin vapaa myynteihin lukeutuvat nykyään paljon käytetyt nettihuutokaupat, joissa tarjoukset esitetään sähköisessä muodossa ulkopuolisen palveluntarjoajan huutokaupat.com-internetsivustolla.

Ulosottokaaren 5 luku 77 §:n mukaisessa vapaassa myynnissä ulosottomies ei järjestä myyntiä tai anna toimeksiantoa muulle henkilölle julkisen huutokaupan järjestämiseksi. Myyntitavassa irtaimen tai kiinteän omaisuuden myynti voidaan antaa ulkopuolisen, pantin haltijan tai velallisen tehtäväksi. Vapaan myynnin edellytyksenä on, että velallinen ja velkojat sekä muiden oikeuksien haltijat sopivat myyntitavasta. Ulosottomiehen tehtävänä on valvoa, että myynti tapahtuu sovitun mukaisesti. Myynnin toteutumisen edellytyksenä on, että kaikki oikeuksien haltijat tunnetaan. (HE 13/2005, s. 170).

10.2 Uusi myynti

Ulosottomiehen on hylättävä korkein tarjous, jos huutokaupasta saatua tarjousta ei voida hyväksyä alimman hyväksyttävän tarjouksen tai vähimmäishintasäännösten takia. Kiinteistöjen myynneissä hakija voi käyttää kiello-oikeuttaan, jos hänen parhaalla etusijallaan olevat saatavat eivät saa täyttä kertymää. Ellei hakija kiellä, ulosottomies järjestää kohteesta uuden huutokaupan tai vapaan myynnin. Hakijan kieltäessä kiinteistön myynnin ulosottomies peruuttaa ulosmittaukset. Samainen tilanne tulee vastaan myös silloin, jos kohdetta ei saada myytyä kolmannella myyntiyrityksellä. (Linna & Leppänen, 2015, s. 611; Ulosottokaari 5 luku 56 §.)

10.3 Yleiset huutokauppaehdot

Omaisuuksien myymisessä sovelletaan yleisiä huutokauppaehtoja, jotka määrittelevät ostajan asemaa huutokaupoissa (kts liite 8). Nämä suojaavat oikeaa omistajaa vastaan ja erilaisissa virhetilanteissa. Yleisiä huutokauppaehtoja sovelletaan soveltuvin osin myös vapaassa myynnissä, paitsi silloin kun myyntiehdot määräytyvät vapaaehtoisen kaupan ehtojen ja säännöksiensä mukaisesti. (Linna & Leppänen, 2015, s. 421.)

Ostajan kannalta on merkityksellistä, milloin hänelle siirtyy hallinta- ja omistusoikeus. Myytävällä omaisuudella on merkitystä oikeuksien siirtymisessä. Omaisuuksien jaetaan tavalliseen omaisuuteen ja kauppakirjaomaisuuteen. Kauppakirjaomaisuutta ovat kiinteistö, huoneisto tai rakennuksen hallintaan oikeuttavat osakkeet, alukset tai ilma-alukset. Hallinta- ja omistusoikeus siirtyvät ostajalle tavallisen omaisuuden osalta, kun kauppahinta on kokonaan maksettu. Mahdollinen käsirahan maksu ulosotolle ei vielä siirrä hallinta- tai omistusoikeutta ostajalle. (Linna, 2019, s. 183; Ulosottokaari 5 luku 3 ja 4 § 1 mom.)

Kauppakirjaomaisuudessa hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaan maksettu. Tässä vaiheessa ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla, koska omistusoikeus ei ole tässä vaiheessa vielä hänelle siirtynyt. Ostaja saa omistusoikeuden omaisuuteen, kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Tällöin ostaja saa myös kauppakirjan. (Linna, 2019, s. 184; Ulosottokaari 5 luku 3 ja 4 § 1 mom.)

Ostajan saadakseen omaisuuden haltuunsa voi ulosottomies antaa virka-apua hädän toimittamiseen, jos velallinen asuu vielä myydyssä kohteessa. Samainen tilanne voi tulla vastaan myös vuokralaisen kohdalla, jos vuokraoikeutta ei pysytetä myynnissä voimassa. Ostajan tulee irtisanoa vuokrasopimus vuokralakien mukaisesti, jos hän haluaa omaisuuden omaan käyttöönsä. Ostaja voi myös jatkaa vuokrasopimuksen voimassaoloa. Ulosottomies antaa ostajalle virka-apua vuokralaisen häätämiseen, kunhan ostaja osoittaa toimittaneensa vuokralaiselle irtisanomisilmoituksen. Ostaja ei tarvitse erillistä tuomiota hädän toteuttamiseen. (Linna, 2019, s. 184-185; Ulosottokaari 5 luku 5 §.)

Ulosottokaari suojaa ostajaa myös oikeudellisen virheen varalta, eli toisin sanoen myynnin jälkeen esitettäviä yllätyksellisiä vaateita vastaan. Ostajaa kohtaan ei voi esittää erilaisia saamisvaatimuksia niin, että hän jollakin tapaa vastaisi myytyyn omaisuuden kohdistuvista panttisaatavista. Ostaja vastaa vain niistä saatavista, joista hän on erikseen velkojien kanssa sopinut tai sellaisista, jotka on ilmoitettu siirtyvän myynnissä ostajalle. Näitä saatavia voivat olla esimerkiksi asunto-osakkeiden osalta huoneistoon kohdistuvat maksamattoman vastikesaatavat tai lainaosuudet. (Linna, 2019, s. 185-186; Ulosottokaari 5 luku 6 ja 7 §.)

Oikeudellisen virheen vuoksi voi tulla kyseeseen valtion korvausvastuu, vaikkei havaittaisi ulosottomiehen menetelleen tuottamuksellisesti tai huolimattomasti. Vahingonkorvauslain mukaan määräytyy korvattavan vahingon laji. Valtion joutuessa korvausvastuuseen on sillä oikeus saada suoritettu korvauksen määrä takaisin siltä, joka on vahingon aiheuttanut. Velallinen voi joutua suoritusvelvolliseksi, jos hän on vastoin tiedonantovelvoitetta antanut tahallaan tai tuottamuksellisesti virheellistä tietoa myytävästä kohteesta. (Linna, 2019, s. 186-187; Ulosottokaari 5 luku 9 ja 10 §.)

Ulosoton myynneissä pääsääntönä on, että omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Omaisuuden ollessa kiinteistö tai arvokasta irtainta, voi ostaja vedota siihen, että myyty omaisuus ei täytä laatuvaatimuksia tai ettei hän voi käyttää sitä tarkoittamallaan tavalla. Virheperusteita voi olla ulosottomiehen antama virheellinen tai puutteellinen tieto ja omaisuuden huono kunto. Tiedot voivat ilmetä laaditusta myynti-ilmoituksesta, myyntiesitteestä tai myyntikohteen esittelystä. Näiden tietojen voidaan olettaa

vaikuttavan ostajan tekemään ostopäätökseen ja esitettyyn ostotarjoukseen. Virheen oikaisemiseksi ostajan tulee valittaa myynnistä ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä. Ulosottomies ei voi toteutunutta myyntiä kumota itseoikaisulla. Ostajan on tehtävä valitus kolmen viikon kuluessa myynnistä. Näin ollen ostajalle jää lyhyt aika reagoida mahdolliseen virheeseen. Hinnanalennus on ensisijainen hyvitystapa virhetilanteissa. Myynti voidaan myös kumota, mutta tällöin myynnin voimaan jääminen tulisi olla ostajan kannalta kohtuuton. (Linna, 2019, s. 187-190; Ulosottoakaari 5 luku 11 ja 12 §.)

10.4 Rahojen jakaminen ja tilitys

Ulosottomiehen saatua omaisuuden myydyksi laaditaan varojen kohdentamisesta jakoluettelo. Jakoluettelo laaditaan niissä myynneissä, joissa on tehty asianosaisluettelo. Jos myynnistä ei laadita jakoluetteloa, jakaa ulosottomies kauppahinnan mahdollisten täytäntöönpanokulujen vähentämisen jälkeen velkojien saatavien mukaisessa suhteessa. Jakoluettelo perustuu asianosaisluetteloon. Jakoluettelosta käy ilmi kunkin velkojan jako-osuus. Jakoluettelo lähetetään tiedoksi velalliselle ja kaikille velkojille. Ulosottomiehen laatima jakoluettelo sitoo velkojaa. Jakoluetteloon voi hakea muutosta kolmen viikon määräajassa jakoluettelon laatimispäivästä alkaen. (Linna, 2019, s. 227-228.)

Ulosottomies voi tilittää varat lopullisesti tai ehdollisesti. Varat tilitetään ehdollisesti vain vakuutta vastaan. Näin toimitaan, kun velkojan ulosottoperuste, myynti tai jako ovat lainvoimaisuutta vailla. Varat saa tilittää lopullisesti, jos mahdollisella valituksella ei ole vaikutusta jakoon. Ehdollisen tilityksen osalta velkojalle voi syntyä palautusvelvollisuus, jolloin ulosottomies perii varat takaisin velkojalta. Lopullisen tilityksen osalta velkoja ei joudu enää palautusvelvolliseksi. (Linna, 2019, s. 228-229.)

11 JOHTOPÄÄTÖKSET

Ulosotossa olevan velallisen velkojen rahallinen määrä voi nousta niin korkeaksi, ettei hän pysty suoriutumaan velvoitteistaan kohtuullisessa ajassa palkan, eläkkeen tai muun toistuvaistulon ulosmittaamisella. Tällöin tulee kyseeseen omaisuuden ulosmittaus, jolloin velallisella omistuksessa oleva omaisuus ulosmitataan. Ulosmittaus voi tapahtua ulosottomiehen tai tuomioistuimen toimesta hypoteekkituomiolla. Myynnin alkuvaiheessa on tehtävä asianosaisselvittely, jota voisi pitää myyntiprosessin yhtenä tärkeimpänä vaiheena. Asianosaisselvittely määrittelee miten omaisuus tullaan myymään, millaisella aikataululla ja mitä asioita siinä tulisi ottaa huomioon.

Ulosoton tehtävänä on valvoa myyntiprosessin aikana, ettei kenenkään velkojan tai oikeuden haltijan oikeutta rikota. Tämän takia ulosottokaareen on tarkkaan säädelyt asianosaisselvittelyn valmistelusta ja sen toimittamisesta. Kaikkien myyntien osalta ei ole tarpeellista menetellä läsnäolotilaisuudella, jonka takia myös kirjallinen valvontamenettely on mahdollista. Asianosaisselvittelyn lopputuloksena on asianosaisselvittely, josta ilmenee velkojen ja oikeuden haltijoiden etuoikeusjärjestys. Asianosaisselvittely toimii jakoluettelon pohjana, kun myynnistä saatu kauppahinta jaetaan asianosaisten kesken. Oikeusturvan toteutumiseksi velallisella ja muilla myynnin asianosaisselvittelyssä on mahdollisuus hakea muutosta toimivaltaiselta tuomioistuimelta, jos asianosaisselvittelyn aikana päädyttyihin ratkaisuihin ei olla tyytyväisiä.

Tutkimuksen tekeminen näin läheltä omaa työtehtäväänsä oli mieluinen ja se innosti keräämään tietoa enemmän ja enemmän. Tämän myötä itsellenikin hahmottui paremmin saatavien ja oikeuksien etuoikeusjärjestys, kun mukaan tulee harvemmin esiintyviä saatavia ja oikeuksia. Tutkimusta kirjoittaessa tuli yllätyksenä, miten paljon näinkin rajatusta aiheesta löytyi tietoa. Tutkimuksessa olisi voinut tarkemmin selvittää ulosottomiehen toimivallan rajoja, koska tällaisiinkin rajoituksiin voidaan törmätä asianosaisselvittelyssä esitettyjen vaatimuksien, riitautuksien ja huomautuksien osalta. Mahdollisena jatkotutkimusideana voisi tutkia ja pohtia, kenen toimivaltaan kuuluu näiden selvittäminen ja ratkominen.

Toimeksiantajan näkökulmasta opinnäytetyö Ulosottokaaren mukainen asianosaikeskustelu on nimensä mukaisesti toimiva opas perintäsihteereille. Realisointitiimien käytössä olevaan työkirjaan voidaan tästä opinnäytetyöstä hyödyntää tekstejä. Jakamalla työ käytössä olevalle Tiimeri-alustalle, perintäsihteerit pääsevät helposti syventymään aiheeseen tarkemmin. Muistilistat asianosaisselvittelyn etenemisestä ja saapuneen valvonnan tarkastamisesta ovat sellaisinaan toimivia ohjeita hyödynnettäviksi. Tutkimuksen sisältäessä myös varsinaista aihealuetta laajemmin tietoutta ulosotosta, on se käytökelpoinen niin uusien henkilöiden perehdytyksessä kuin nykyisten virkamiesten työn tukena. Asianosaisselvittelyn moninaiset vaiheet ja etenemisjärjestys avautuu lukijalle, jonka lisäksi asiasta vähemmän tietävä saa käsitystä siitä, mitä ulosotto on.

LÄHTEET

HE 13/2005. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_13+2005.pdf

Laki ulosottomaksuista 13.1.1995/34. Haettu osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950034>

Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 30.12.1992/1578. Haettu osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921578>

Linna, T. (2019). Ulosottokaaren pääkohdat (2., uudistettu painos.). Alma Talent.

Linna, T., Leppänen, T. & Kärki, A. (2022). Ulosotto-oikeus: I, Ulosottomenettely (3., uudistettu painos.). Alma Talent.

Linna, T., Leppänen, T. & Linna, T. (2015). Ulosotto-oikeus: II, Ulosmittaus ja myynti (2. uud. p.). Talentum Pro.

Niemi, M. I. (2020). Maakaaren järjestelmä: 3 Kiinnitys ja panttioikeus (2., uudistettu painos.). Alma Talent.

Nieminen, K., Lähteenmäki, N., & Aaltonen, O. (2021). *Empiirinen oikeustutkimus* (1 painos.). Gaudeamus.

Ulosottoakaari 15.6.2007/705. Haettu osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070705>

Ulosottolaitos. (2022). Ulosottolaitoksen perehdytysmateriaalin työkulkukaaviot asianosaiskeskustelusta ja kirjallisesta valvontamenettelystä [valokuvat 2 ja 3].

Ulosottolaitos. (12.7.2022). Organisaatio. <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/ulosottolaitos/ulosottolaitoksenorganisaatio.html#>

Ulosottolaitos. (12.7.2022). Organisaatiokaavio [valokuva 1]. <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/ulosottolaitos/ulosottolaitoksenorganisaatio.html#>

Ulosottolaitos. (16.10.2020). Ulosottolaitoksen keskushallinto. <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/ulosottolaitos/ulosotonkeskushallinto.html#>

Ulosottolaitos. (12.7.2022). Ulosottolaitoksen toimintayksiköt. <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/ulosottolaitos/ulosotontoimintavaltakunnallisesti/toimintojenkuvaus.html#>

Ulosottolaitos. (16.10.2020). Ulosottolaitos on valtakunnallinen. <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/ulosottolaitos/ulosotontoimintavaltakunnallisesti.html#>

Ulosottolaitos. (2022). Ulosotto Suomessa, Ulosottolaitoksen tilastoja vuodelta 2021. https://ulosottolaitos.fi/material/collections/20220223134603/7XI0MylwH/Ulosotto_Suomessa2021.pdf

Ulosottolaitos. (4.6.2020). Valtakunnanvouti ja apulaisvaltakunnanvouti. <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/ulosottolaitos/ulosotonkeskushallinto/valtakunnanvoutijaapulaisvaltakunnanvouti.html#>

Valtioneuvoston asetus kuulutusrekisteristä 18.12.2003/1098. Haettu 2.10.2022 osoitteesta <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20031098>

Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 20.12.2007/1322. Haettu 2.10.2022 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20071322>

Virallinen lehti, (n.d.). Tietoa lehdestä. Haettu 17.10.2022 osoitteesta <https://www.virallinenlehti.fi/fi/esittely/index.html>

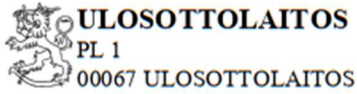
MUISTILISTA ASIANOSAISSELVITTELYN ETENEMISEEN

Asianosaiskeskustelu

- Päätetään asianosaiskeskustelun ajankohta
 - o Laaditaan myynnin asianosaisille lähetettävät kutsut (s. 20)
- Kutsut lähetetään asianosaisille 4 viikkoa ennen keskustelupäivää (liite 2)
- Laaditaan tarvittavat kuulutukset (s. 21)
 - o Lehti-ilmoitus julkaistava 4 viikkoa ennen keskustelupäivää (s. 21 ja liite 3 A-kuva)
 - o Virallisen lehden ilmoitus julkaistava 4 viikkoa ennen keskustelupäivää (s. 22 ja liite 3 B-kuva)
 - o ORK kuulutusrekisterin ilmoitus julkaistava 4 viikkoa ennen keskustelupäivää (s. 22 ja liite 3 B-kuva)
- Ennen asianosaiskeskustelua saapuneet valvonnat otetaan vastaan
 - o Valvonnat tarkistetaan ohjeistuksen mukaisesti (s. 30 ja liite 6)
- Asianosaiskeskustelutilaisuus (s. 23)
 - o Tilaisuus on pidettävä 2 viikkoa ennen myyntiä
- Jatkettu asianosaiskeskustelu tai kirjallinen menettely / riitautusmenettely (s. 25)
 - o Vastausaikaa vähintään 2 viikkoa lähetyspäivästä
- Asianosaiskeskustelun / jatkettujen menettelyiden jälkeen laaditaan pöytäkirja (s. 24 ja liite 4) ja asianosaisluettelo (s. 34)

Kirjallinen valvontamenettely

- Päätetään valvontamenettelyn määräpäivä (s. 26)
 - o Vastausaikaa vähintään 2 viikkoa lähetyspäivästä
- Laaditaan kehoitus kirjallisesta valvontamenettelystä (liite 5)
- Laaditaan tarvittaessa kuulutukset (s. 27)
 - o Lehti-ilmoitus julkaistava 4 viikkoa ennen määräpäivää (s. 21 ja liite 3 A-kuva)
 - o Virallisen lehden ilmoitus julkaistava 4 viikkoa ennen määräpäivää (s. 22 ja liite 3 B-kuva)
 - o ORK kuulutusrekisterin ilmoitus julkaistava 4 viikkoa ennen määräpäivää (s. 22 ja liite 3 B-kuva)
- Otetaan vastaan saapuvat valvonnat
 - o Valvonnat tarkistetaan ohjeistuksen mukaisesti (s. 30 ja liite 6)
- Mahdollinen riitautusmenettely (s. 27)
 - o Vastausaikaa vähintään 2 viikkoa lähetyspäivästä
- Valvonta-/riitautusmenettelyn määräpäivän jälkeen laaditaan asianosaisluettelo (s. 34)



KUTSU

1 (3)

Lähetyspäivä [REDACTED]

Salassa pidettävä
Ei saa luovuttaa edelleen
(JulkL 24 § 23-kohta)

Myyntinumero [REDACTED]

ASIANOSAISKESKUSTELU

Kutsu Kutsun Teidät alla mainittua myytävää omaisuutta koskevaan asianosaiskeskusteluun. Teille varataan tilaisuus valvoa oikeutenne viimeistään asianosaiskeskustelussa.

Myytävä omaisuus Kiinteistö
[REDACTED]
[REDACTED]

Asianosaiskeskustelu
Aika
Paikka

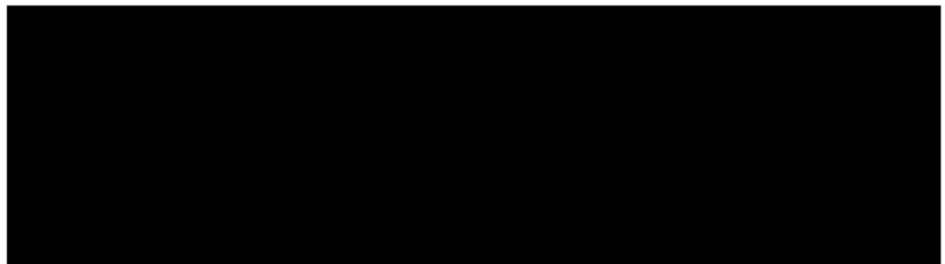
**Asianosaiskeskustelun asianosaiset**

Omistaja ja velallinen



Omistaja

Panttivelkojat



Lähetyspäivä [REDACTED]

Ulosmittausvelkojat

Valvonnat

Oikeuden haltijoiden on viimeistään tässä tilaisuudessa tai sitä ennen kirjallisesti ilmoitettava saatavansa tai muu oikeutensa. Valvottavien saatavien saldot pyydetään laskemaan asianosaiskeskustelun päivämäärään [REDACTED]. Oikeuden haltijoiden on ilmoitettava myös mahdollisista jälkipanttauksista.

Ne saatavat, joista omaisuus on ulosmitattu, otetaan huomioon viran puolesta eikä näitä saatavia tarvitse erikseen valvoa. Nämä saatavat saldoineen käyvät ilmi edellä kohdasta Ulosmittausvelkojat.

Asianosaisten on viimeistään tässä tilaisuudessa esitettävä mahdolliset riitautuksensa valvomoista sekä tehtävä myös mahdolliset huomautukset ja vaatimukset myyntiehtoista, myyntikohteesta ja myyntijärjestyksestä.

Asiakirjat

Oikeuden haltijoiden on esitettävä asianosaiskeskustelussa tai lähetettävä sitä ennen postitse alkuperäiset velkakirjat tai muut saamistodisteet ja saatavien vakuudeksi annetut kirjalliset panttikirjat ja panttaussitoumusten jäljennökset tai muut mahdolliset oikeuden perusteena olevat asiakirjat, mikäli ne eivät jo ole ulosottomiehen hallussa.

Asiakirjat voi toimittaa valvontakirjeen yhteydessä tai jättää asianosaiskeskustelussa. Kirjalliset panttikirjat on luovutettava ulosottomiehelle viimeistään asianosaiskeskustelussa.

Myöhästynyt valvonta

Jollei velkoja valvo kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavaansa asianosaiskeskustelussa, häneltä peritään erikseen säädetty ulosottomaksu. Jos muu saatava tai muu kuin kirjattu oikeus valvotaan asianosaiskeskustelun jälkeen, mutta viimeistään viikko ennen myyntiä, valvonta otetaan huomioon, jos myöhästymiseen on hyväksyttävä syy. Muussa tapauksessa myöhästynyt valvonta tuottaa oikeuden vain mahdolliseen ylijäämään. Myöhästyneestä valvomasta varataan muille asianosaisille asianmukainen tilaisuus jälkivalvonta.

Myyntikohteet ja myyntijärjestys

Koska myytävänä on useita velalliselle kuuluvia kiinteistöjä, velallinen saa viimeistään asianosaiskeskustelussa ilmoittaa, missä järjestyksessä ne myydään. Osoitusta noudatetaan, mikäli laista ei muuta johdu. Mikäli velallinen ei muuta esitä, tulen esittämään, että omaisuus myydään seuraavassa järjestyksessä:

Muita käsiteltäviä asioita

Asianosaiskeskustelussa päätetään myös myyntimenettelystä sekä asiakohtaisista myyntiehtoista.

Lähetyspäivä [REDACTED]

Suunniteltu myyntipäivä [REDACTED]

Suunniteltu myyntitapa Julkinen huutokauppa

Salassapito Tämä asiakirja sisältää salassa pidettäviä tietoja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 23 kohdan perusteella. Asianosainen, hänen edustajansa tai avustajansa ei saa ilmaista sivullisille asianosaisaseman perusteella saatuja salassa pidettäviä tietoja, jotka koskevat muita kuin asianosaista itseään.

Muutoksenhaku Valitus myynnistä, asianosaisluettelosta tai muusta myyntiin liittyvästä tai sitä edeltävästä toimesta on tehtävä kolmen viikon kuluessa myynnistä lukien. Tarkempi valitusosoitus liitetään myynnistä laadittavaan asiakirjaan.

[REDACTED]

Tämä asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti ulosottokaaren 3 luvun 27 §:n nojalla. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa Ulosottolaitoksesta (ulosotto.uo@oikeus.fi).

A.

KUULUTUS ASIANOSAISKESKUSTELUSTA

Ulosmitatun omaisuuden myyntiä koskeva asianosaiskeskustelu.

Asianosaiskeskustelun aika ja paikka: [REDACTED]

Myytävät omaisuudet:

Kiinteistö [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

Omistaja: [REDACTED]

Velallinen: [REDACTED], Syntymävuosi [REDACTED]

Valvonnat: Oikeuden haltijoiden on viimeistään tässä tilaisuudessa kirjallisesti ilmoitettava saatavansa tai muu oikeutensa.

Ne saatavat, joista omaisuus on ulosmitattu, otetaan huomioon viran puolesta eikä näitä saatavia tarvitse erikseen valvoa.

Oikeuden haltijoiden on esitettävä asianosaiskeskustelussa tai lähetettävä sitä ennen postitse alkuperäiset velkakirjat tai muut saamistodisteet ja saamisten vakuudeksi annetut kirjalliset panttikirjat ja panttaussitoumusten jäljennökset tai muut mahdollisesti oikeuden perusteena olevat asiakirjat.

Asianosaisten on viimeistään tässä tilaisuudessa esitettävä mahdolliset riitautuksensa valvonnoista sekä tehtävä myös mahdolliset huomautukset ja vaatimukset myyntiehdoista, myyntikohteesta ja myyntijärjestyksestä.

Jollei velkoja valvo kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavaansa asianosaiskeskustelussa, häneltä peritään erikseen säädetty ulosottomaksu. Jos muu saatava tai muu kuin kirjattu oikeus valvotaan asianosaiskeskustelun jälkeen, mutta viimeistään viikko ennen myyntiä, valvonta otetaan huomioon, jos myöhästymiseen on hyväksyttävä syy. Muussa tapauksessa myöhästynyt valvonta tuottaa oikeuden vain mahdolliseen ylijäämään. Myöhästyneestä valvonnasta varataan muille asianosaisille tilaisuus riitauttaa jälkivalvonta.

Asianosaiskeskustelussa päätetään myyntimenettelystä ja myyntiehdoista.

Tiedustelut: Ulosottoylitarkastaja [REDACTED], puh. [REDACTED]

[REDACTED]
Kihlakunnanvouti

B.

KUULUTUS ASIANOSAISKESKUSTELUSTA

Ulosmitatun omaisuuden myyntiä koskeva asianosaiskeskustelu.

Asianosaiskeskustelun aika ja paikka: [REDACTED]

Myytävä omaisuus:

Kiinteistö [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

Valvonnat: Oikeuden haltijoiden on viimeistään tässä tilaisuudessa kirjallisesti ilmoitettava saatavansa tai muu oikeutensa.

Ne saatavat, joista omaisuus on ulosmitattu, otetaan huomioon viran puolesta eikä näitä saatavia tarvitse erikseen valvoa.

Oikeuden haltijoiden on esitettävä asianosaiskeskustelussa tai lähetettävä sitä ennen postitse alkuperäiset velkakirjat tai muut saamistodisteet ja saamisten vakuudeksi annetut kirjalliset panttikirjat ja panttaussitoumusten jäljennökset tai muut mahdollisesti oikeuden perusteena olevat asiakirjat.

Asianosaisten on viimeistään tässä tilaisuudessa esitettävä mahdolliset riitautuksensa valvonnoista sekä tehtävä myös mahdolliset huomautukset ja vaatimukset myyntiehdoista, myyntikohteesta ja myyntijärjestyksestä.

Jollei velkoja valvo kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavaansa asianosaiskeskustelussa, häneltä peritään erikseen säädetty ulosottomaksu. Jos muu saatava tai muu kuin kirjattu oikeus valvotaan asianosaiskeskustelun jälkeen, mutta viimeistään viikko ennen myyntiä, valvonta otetaan huomioon, jos myöhästymiseen on hyväksyttävä syy. Muussa tapauksessa myöhästynyt valvonta tuottaa oikeuden vain mahdolliseen ylijäämään. Myöhästyneestä valvonnasta varataan muille asianosaisille tilaisuus riitauttaa jälkivalvonta.

Asianosaiskeskustelussa päätetään myyntimenettelystä ja myyntiehdoista.

Tiedustelut: Ulosottoylitarkastaja [REDACTED], puh. [REDACTED]

[REDACTED]
Kihlakunnanvouti

Lähetyspäivä [REDACTED]

Salassa pidettävä
 Ei saa luovuttaa edelleen
 (JulkL 24 § 23-kohta)

Myyntinumero [REDACTED]

ASIANOSAISKESKUSTELU

Omistaja ja velallinen [REDACTED]

Tunnus [REDACTED]

Myytävä omaisuus

Kiinteistö
[REDACTED]

Ulosmittaukset

Ulosmittauspäivä [REDACTED]

Ulosmittausnumero [REDACTED]

Ulosmittauspäivä [REDACTED]

Ulosmittausnumero [REDACTED]

Kutsut
asianosaiskeskusteluun

Julkaisut kuulutukset

Asianosaiskeskustelu

Aika
Paikka

Toimitustodistaja

Läsnäolleet asianosaiset

Toimituksen kulkuAsiatiedot, selvitykset
ja myyntitiedotUlosottomies selosti tarpeelliset asianhallintatiedot, vaateita koskevat selvitykset
sekämyyntitiedot olennaiset myyntiehdot.

Asiakohtaiset myyntiehdot

Kirjalliset valvonnat

Etukäteen kirjallisesti olivat saatavansa tai oikeutensa valvoneet:

Lähetyspäivä [REDACTED]

Valvonta-asiakirjat olivat läsnäolleiden nähtävillä ja ovat pöytäkirjan liitteenä.

Asiansosaiskeskustelussa
tehdyt valvonnat

Asiansosaiskeskustelussa saatavansa tai oikeutensa valvoneet:

Näitä saatavia ja oikeuksia koskevat valvonta-asiakirjat luovutettiin ulosottomiehelle ja ovat pöytäkirjan liitteenä.

Riitautukset

Huomautukset ja vaatimukset

Ulosottomies kehotti läsnäolleita asianosaisia tekemään mahdolliset huomautukset ja vaatimukset myyntiehdosta, myyntikohteesta sekä myyntijärjestyksestä.

Päätökset

Perustelut

Hakijan kiello-oikeus

Tällä hakijalla on oikeus kieltää myynti, jollei hakijan etuoikeussaatava peity.

Myyntitapa

(UK 5:76) Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti

Toimitus päättyi

Muutoksenhaku

Valitus myynnistä sekä asianosaisluettelosta tai muusta myyntiin liittyvästä, myyntiä edeltävästä toimesta on tehtävä kolmen viikon kuluessa myynnistä lukien. Tarkempi valitusosoitus liitetään myynnistä laadittavaan asiakirjaan.

Muut tiedot

Lainkohdat

[REDACTED]
Kihlakunnanvouti

Tämä asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti ulosottokaaren 3 luvun 27 §:n nojalla. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa Ulosottolaitoksesta (ulosotto.uo@oikeus.fi).

Liitteet

Lähetyspäivä [REDACTED]

Salassa pidettävä
Ei saa luovuttaa edelleen
 (JulkL 24 § 23 kohta)

Myyntinumero [REDACTED]

KIRJALLINEN VALVONTAMENETTELY

Valvontakehotus Kehotan Teitä valvomaan oikeutenne alla mainittua myytävää omaisuutta koskevassa kirjallisessa valvontamenettelyssä.

Myytävä omaisuus Asunto-osakeyhtiön osake

**Kirjallinen
 valvontamenettely**
 Määräpäivä
 Osoite

[REDACTED]
Asiakirjojen toimitus

sähköpostitse: [REDACTED]

postitse myynnin numeroon viitaten:

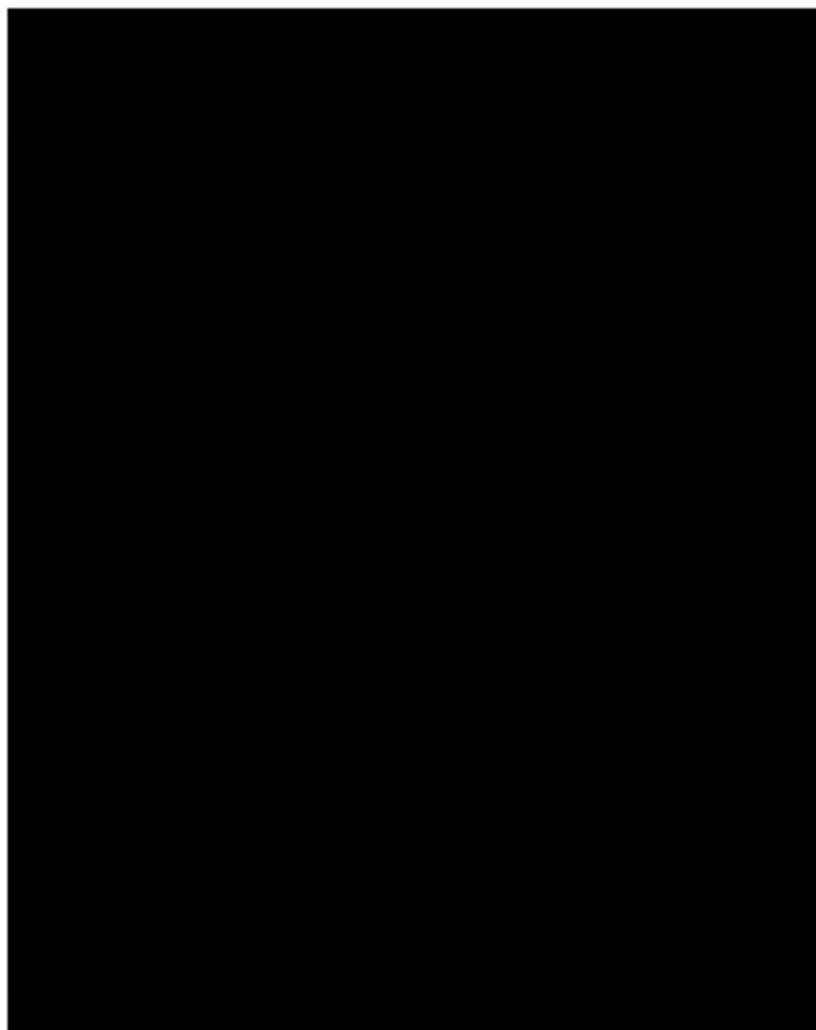
Valvontamenettelyn asianosaiset**Omistaja ja velallinen**

Tunnus [REDACTED]

Panttivelkojat

Lähetyspäivä [REDACTED]

Ulosmittausvelkojat



Ulosmittaukset

Ulosmittauspäivä [REDACTED] Ulosmittausnumero [REDACTED]


Valvonnat

Oikeuden haltijoiden on viimeistään määröpäivänä tai sitä ennen kirjallisesti ilmoitettava saatavansa tai muu oikeutensa. Valvottavien saatavien saldot pyydetään laskemaan kirjallisen valvonnan määröpäivään [REDACTED]. Oikeuden haltijoiden on ilmoitettava myös mahdollisista jälkipanttauksista.

Ne saatavat, joista omaisuus on ulosmitattu, otetaan huomioon viran puolesta eikä näitä saatavia tarvitse erikseen valvoa. Nämä saatavat saldoineen käyvät ilmi edellä kohdasta Ulosmittausvelkojat.

Asiakirjat

Oikeuden haltijoiden on toimitettava ulosottoon alkuperäiset velkakirjat tai muut

Lähetyspäivä 

saamistodisteet ja saatavien vakuudeksi annetut kirjalliset panttikirjat ja panttaussitoumusten jäljennökset tai muut mahdolliset oikeuden perusteena olevat asiakirjat, mikäli ne eivät jo ole ulosottomiehen hallussa.

Myöhästynyt valvonta

Jollei velkoja valvo kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavaansa valvontamenettelyssä, häneltä peritään erikseen säädetty ulosottomaksu. Jos muu saatava tai muu kuin kirjattu oikeus valvotaan edellä mainitun määräpäivän jälkeen, mutta viimeistään viikko ennen myyntiä, valvonta otetaan huomioon, jos myöhästymiseen on hyväksyttävä syy. Muussa tapauksessa valvonta tuottaa oikeuden vain ylijäämään. Myöhästyneestä valvonnasta varataan muille asianosaisille asianmukainen tilaisuus riitauttaa jälkivalvonta.

Riitautukset ja huomautukset

Mikäli asiassa tehdään valvontoja, jotka poikkeavat edellä mainituista ulosoton tietojärjestelmän tiedoista, muille asianosaisille varataan erikseen tilaisuus esittää riitautuksia ja myyntiä koskevia huomautuksia, jollei riitautusmahdollisuuden varaaminen ole ilmeisen tarpeetonta.

Muita käsiteltäviä asioita

Kirjallisen valvontamenettelyn jälkeen päätetään myyntimenettelystä sekä asiakkoittaisista myyntiehdosta.

Suunniteltu myyntitapa

Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti (ulosottokaari 5 luku 76 §)

Asianosaisluettelo

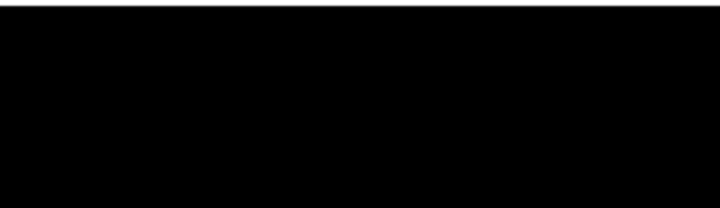
Valvontamenettelyn jälkeen laadittava asianosaisluettelo toimitetaan kaikille asianosaisille ennen myyntiä.

Salassapito

Tämä asiakirja sisältää salassa pidettäviä tietoja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 23 kohdan perusteella. Asianosainen, hänen edustajansa tai avustajansa ei saa ilmaista sivullisille asianosaisaseman perusteella saatuja salassa pidettäviä tietoja, jotka koskevat muita kuin asianosaista itseään.

Muutoksenhaku

Valitus myynnistä, asianosaisluettelosta tai muusta myyntiin liittyvästä tai sitä edeltävästä toimesta on tehtävä kolmen viikon kuluessa myynnistä lukien. Tarkempi valitusosoitus liitetään myynnistä laadittavaan asiakirjaan.



Ulosoton asiakaspalvelu: 029 56 58800

Ulosoton sähköinen asiointi: <https://asiointi2.oikeus.fi/ulosotto>

SAAPUNEEN VALVONNAN TARKISTAMINEN

Pankin toimittamassa perusvalvonnassa velkojan on toimitettava ulosottoon

- alkuperäiset kirjalliset panttikirjat tai osakekirja
 - kopio panttaussitoumuksesta
 - kopio panttaussitoumuksen ehdoista
 - alkuperäiset velkakirjat
 - valvontakirjelmä
1. Tarkista kaikkien kirjallisten panttikirjojen ja osakekirjan olevan alkuperäisiä.
 - a. Tarkista panttikirjojen tiedot ja tilanne myös kiinteistön rasiustodistukselta.
 2. Varmista kirjallisten panttikirjojen ja osakekirjan olevan myyntiä hoitavan toimipaikan realisointitiimin kassakaapissa.
 - a. Pyydetään toista toimipaikkaa toimittamaan nämä myyntiä hoitavaan toimipaikkaan.
 3. Tarkista panttaussitoumuksessa olevan pantatun omaisuudet tiedot.
 - a. Tarkista, että myytävän kiinteistön kaikki panttikirjat on pantattu valvonnassa esitetyn velan vakuudeksi.
 - b. Tarkista, että osakehuoneistojen osalta yhtiön nimi ja osakenumerot ovat oikein sekä onko nämä pantattu valvonnassa esitetyn velan vakuudeksi.
 4. Tarkista kaikkien velkakirjojen alkuperäisyys ja panttaussitoumuksessa myytävä omaisuus on pantattu velkojan saatavasta.
 5. Tarkista panttaussitoumuksen ehdoista, että pankin valvomat ulosottooperustetta vailla olevat saatavat on mainittu (vakuutusmaksut, sähkölaskut ym.).
 6. Tarkista kaikkien panttaussitoumuksien ja velkakirjojen allekirjoitukset, että ne on tehty ennen ensimmäistä ulosmittausta tai hypoteekkituomiota.
 7. Tarkista panttaussitoumuksesta, onko panttausta rajoitettu enimmäismäärältään tai onko kyseessä täytepanttaus.
 8. Huomioidaan valvontakirjelmässä muut ulosottomiehelle ilmoitetut seikat.

VALITUSOSOITUS

Valitusoikeus

Täytäntöönpanotoimeen tai ulosottomiehen päätökseen saa hakea valittamalla muutosta se, jonka oikeutta toimi tai päätös koskee. Valitusviranomaisena on **Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus**.

Määräaika ja valitusmenettely

Määräaika valituksen tekemiseen on kolme viikkoa. Muutosta voimassa olevaan maksuikieltoon, joka on annettu palkan tai muun toistuvaistulon ulosmittauksessa, saadaan hakea ilman määräaika. Määräaika lasketaan toimitus- tai päätöspäivästä, jos siitä on ilmoitettu etukäteen asianomaiselle tai hän on ollut läsnä toimituksessa. Jos valitus koskee kertyneiden varojen jakoa, määräaika lasketaan jakopäätöksen tekemisestä. Jos valitus koskee tilitystä, määräaika lasketaan siitä, kun varat on lähetetty velkojalle. Jos valitus koskee myyntiä tai siihen liittyvää edeltävää tointa, määräaika lasketaan myyntipäivästä. Muussa tapauksessa määräaika lasketaan siitä päivästä, jona asianomainen on saanut toimesta tai päätöksestä tiedon. Jollei muuta näytetä, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä tai seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun asiakirja on annettu postin kuljetettavaksi tai jätetty postilähetysille varattuun paikkaan.

Kirjallinen valitus on toimitettava viimeistään määräajan päättymispäivänä **Ulosottolaitokselle** ennen virka-ajan päättymistä (klo 16.15). Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Valituskirjelmän voi toimittaa Ulosottolaitokselle henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähtien välityksellä, postitse, telekopionumeroon tai sähköpostiosoitteeseen. Lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla. Jos valitus myöhästyy, valitusoikeus menetetään.

Ulosottolaitoksen postiosoite on PL 1, 00067 Ulosottolaitos ja sähköpostiosoite on ulosotto.uo@oikeus.fi. Luettelo Ulosottolaitoksen toimipaikoista, jonne valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen tai lähtien välityksellä, on valitusosoituksen lopussa.

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

Valituskirjelmä on osoitettava seuraavalle viranomaiselle: **Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus**.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- täytäntöönpanotoimi tai ulosottomiehen päätös, johon haetaan muutosta
- yksilöity vaatimus ja seikat, joihin vaatimus perustuu
- todisteet, joihin halutaan nojautua, ja mitä kullakin todisteella halutaan näyttää toteen
- asiamiehen tai avustajan yhteystiedot sekä se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon asiaa koskevat tiedoksiannot voidaan lähettää valittajalle
- valittajan sekä todistajan ja muun kuultavan yhteystiedot

Valituskirjelmään tulee liittää ne kirjalliset todisteet, joihin valittaja vetoaa. Kirjallinen valituskirjelmä on valittajan tai, jollei hän itse ole sitä laatinut, sen laatijan allekirjoitettava.

Vaikutus täytäntöönpanoon

Valitus ei keskeytä täytäntöönpanoa, ellei laissa toisin säädetä tai tuomioistuimien määrä. Tuomioistuimien, jotka käsittelevät ulosottoa koskevaa muutoksenhakemusta tai täytäntöönpanonitaa, voi asianomaisen pyynnöstä tai omasta aloitteestaan antaa keskeytysmääräyksen. Sen jälkeen kun kertyneiden rahavarojen lopullinen tilitys on tehty ja varat lähetetty hakijalle, voidaan valittaa ainoastaan lopullisessa tilityksessä olevasta virheestä. Ennen valituksen tekemistä se, joka aikoo hakea muutosta, voi pyytää ulosottomieheltä tilityksen keskeyttämistä.

Itseoikaisu ja suhde täytäntöönpanoriitakanteeseen

Asianomainen voi pyytää ulosottomiestä oikaisemaan virheelliseksi katsomaansa tointa tai päätöstä. Oikaisuopyynnön esittäminen ei katkaise valitusajan kulumista.

Samasta toimesta tai päätöksestä ei saa sekä tehdä valitusta että nostaa täytäntöönpanoriitakannetta.

Uusi määräaika

Jos asianomainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta, ulosottomies saa asettaa hakemuksesta uuden määräajan valituksen tekemistä varten. Hakemus on toimitettava Ulosottolaitokselle ennen valitusajan päättymistä. Hakemukseen on liitettävä selvitys esteestä tai muusta hakemuksen perusteena olevasta syystä.

Oikeudenkäyntimaksut ja -kulut

Ulosottokaaren mukaisen muutoksenhakuasian käsittelemisestä käräjäoikeudessa peritään tuomioistuimmaksulaisissa ja sen nojalla annetussa asetuksessa säädetty oikeudenkäyntimaksu. Maksua ei peritä, jos tuomioistuimien muuttua ulosottomiehen päätöstä muutoksenhakijan hyväksi. Maksua ei myöskään peritä oikeusapulain nojalla käsittelemänsä vapautetuilta.

Oikeudenkäyntikulusta ulosottovalitusasiassa säädetään ulosottokaaren 11 luvun 20 §:ssä.

Perustevalitus julkista saatavaa koskevassa asiassa

(Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta)

Perustevalitus julkisen maksun taikka muun julkisoikeudellisen tai siihen rinnastettavan saatavan (julkinen saatava) määräämisestä tai maksuunpanosta on tehtävä sille viranomaiselle, jolle saatavan määräämisestä tai maksuunpanosta on säännönmukaisesti valitettava. Jollei valitusviranomaista ole, perustevalitus tehdään sille hallinto-oikeudelle, jonka tuomiopiirissä saatava on määrätty tai maksuunpantu. Perustevalitusoikeutta ei ole Verohallinnon tehtäväalaaan kuuluvissa veroissa, mikäli veroja koskevista laeista ei muuta johdu.

Perustevalitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sitä seuranneen vuoden alusta, jona julkinen saatava on määrätty tai maksuunpantu ja muussa tapauksessa sitä seuranneen vuoden alusta, jona se on erääntynyt. Jos ulosmittaus on toimitettu mainitun ajan kuluessa, perustevalitus saadaan tehdä niin kauan kuin oikeutta maksun saantiin ei ole menetetty. Jos julkinen saatava on valvottu kiinteistön asianosaiskeskustelussa, perustevalitus on tehtävä kolmen viikon kuluessa valvontapäivästä lukien.

Täytäntöönpanon keskeytyspyyntö julkista saatavaa koskevassa asiassa

(Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta)

Velallinen, jonka omaisuutta on ulosmitattu, voi pyytää täytäntöönpanon keskeyttämistä ulosottomieheltä. Pyyntö keskeyttää täytäntöönpanon, jos se on tehty viikon kuluessa ulosmittauksesta. Keskeytys jatkuu, jos velallinen toimittaa ulosottomiehelle kolmen viikon kuluessa pyynnöstä todistuksen muutoksenhaun vireilläolosta tai valituskirjelmän. Viikon määräaika lasketaan ulosmittauksesta noudattaen, mitä edellä on sanottu määräajan laskemisesta. Keskeyttämistä voi pyytää ulosottomieheltä suullisesti, jolloin kirjallinen pyyntö on toimitettava ulosottomiehelle kolmen viikon määräajassa.

Lähetyspäivä 28.12.2021

YLEISET HUUTOKAUPPAEHDOT

Omistusoikeus	Ostaja saa huutokaupalla myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä ulosottokaaren mukaan kauppakirja, kun ostaja on saanut kauppakirjan. Ulosottomies antaa ostajalle kauppakirjan, jos kiinteistö taikka huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttavia osakeyhtiön osakkeita on myyty huutokaupalla tai vapaasti, sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.
Hallinta ja käyttö	Ostajalla on oikeus saada omaisuus haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Jos myynnistä on ulosottokaaren mukaan tehtävä kauppakirja, ennen kauppakirjan saamista ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Tavanomainen, käyttötarkoitusta vastaava käyttö on sallittua. Ulosottomies säilyttää omaisuutta, kunnes ostaja saa ottaa sen haltuunsa. Ostaja vastaa omaisuuden säilytyskuluista, ja ne on maksettava ennen omaisuuden haltuun saamista. Jollei ostaja kohtuullisessa ajassa nouda omaisuutta ja maksa säilytyskuluja, ulosottomies saa myydä omaisuuden ostajan lukuun. Ostajalla on oikeus tarkastaa omaisuuden kunto ennen sen haltuun ottamista.
Virka-apu ostajalle	Ulosottomies antaa pyynnöstä ostajalle tarpeellista virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi. Jos velallinen käyttää myytyjä tiloja sen jälkeen, kun ostaja on maksanut kauppahinnan, ulosottomies toimittaa ostajan pyynnöstä hädän. Virka-apua voidaan antaa ostajalle muutoksenhaun tai täytäntöönpanoriidan estämättä, jollei sitä erikseen kielletä tuomioistuimen antamassa keskeytysmääräyksessä.
Ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet	Ostaja tai myyty omaisuus eivät vastaa muista kuin niistä saatavista ja oikeuksista, joiden siirtymisestä vastattavakseen ostaja on sopinut taikka jotka ulosottomies on ilmoittanut pysyvän voimassa tai siirtyvän ostajan vastattavaksi myynnissä. Huoneen- tai maanvuokrasopimus, jota ei ole pysytetty myynnissä, tulee irtisanoa tai purkaa erikseen säädetyllä tavalla, jos ostaja haluaa vapautua sopimuksesta. Ostajalla on oikeus saada ulosottomiehellä virka-apua, jos tällainen irtisanominen tai purkaminen on toimitettu todistettavasti.
Eräistä saatavista ilmoittaminen	Ulosottomies ilmoittaa ennen myyntiä ostajaehdokkaille mahdolliset asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset sekä sellaisten selville saatujen saatavien tai maksujen määrän, joiden suorittamista sähkön tai muun vastaavan palvelun saaminen myyntikohteeseen edellyttää.
Väite paremmasta oikeudesta	Ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myytyyn omaisuuteen sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, paitsi jos ostaja tiesi sivullisen omistusoikeudesta. Ostaja joutuu luovuttamaan oikealle omistajalle omaisuuden, joka näytetään viedyksi entiseltä haltijalta näpistyksen, varkauden, ryöstön tai kiristyksen kautta. Ostajan saantosuoja koskee pääesineen lisäksi ainesosia ja tarpeistoja.
Virhe myyntikohteessa	Ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Myydyssä kiinteistössä tai arvokkaassa irtaimessa omaisuudessa katsotaan kuitenkin olevan virhe, jos -omaisuus olennaisesti poikkeaa niistä tiedoista, jotka ulosottomies on myynti-ilmoituksessa tai muutoin ennen myyntiä antanut olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; -ulosottomies on laiminlyönyt antaa tiedon olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja antamatta jääneen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai -omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon

Lähetyspäivä 28.12.2021

ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.

Hinnanalennus jakaupan kumoaminen	Ostaja saa myyntikohteessa olevan virheen perusteella vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä ulosottokaaren 11 luvussa säädettyssä järjestyksessä. Myynti voidaan kumota virheen perusteella, jos myynnin jääminen voimaan olisi ostajan kannalta kohtuutonta. Virhettä koskeva kysymys voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin ulosottokaaren 10 luvussa säädetään.
Tuotto	Myydyistä omaisuudesta kertyvä vuokra ja muu tuotto, joka erääntyy myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle. Ostaja voi kantaa tuoton vakuutta vastaan, kunnes saa ottaa omaisuuden haltuunsa, tai pyytää ulosottomiestä kantamaan tuoton lukuunsa.
Vähimmäishinta	Korkeinta tarjousta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa ei hyväksytä, jos ulosottomies arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.
Uusi myynti	Jollei alinta hyväksyttävää tarjousta saada tai jos hakija, jolla on kielto-oikeus, kieltää myynnin taikka jos ulosottomies ei hyväksy korkeinta tarjousta vähimmäishintasäännöksen perusteella, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Hakija voi kieltää uuden huutokaupan tai vapaan myynnin järjestämisen. Jollei omaisuus tule myydyksi kolmannellakaan kerralla tai uutta huutokauppaa tai vapaata myyntiä ei pidetä, ulosmittaukset peruutetaan.
Maksuaika ja käsiraha	Ulosottomies saa antaa tarvittaessa ostajalle maksuaikaa enintään kuusi viikkoa. Ostajan on heti suoritettava ulosottomiehen määräämä osuus kauppahinnasta. Ulosottomiehen ei tarvitse vaatia käsirahaa selvästi maksukykyiseksi arvioimaltaan ostajalta. Käsirahaksi kelpaa käteinen raha, siihen rinnastuva maksuväline ja vakuus.
Maksuajan korko ja viivästyskorko	Mikäli ostajalle myönnetään maksuaikaa eikä koko kauppahintaa suoriteta huutokauppapäivänä, ostajan on suoritettava kauppahinnalle korkoa maksuajalta korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti huutokauppapäivästä lukien. Maksuajan päätyttyä kauppahinnalle on suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti määräytyvää viivästyskorkoa, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu.
Ostajan korvausvelvollisuus	Jollei ostaja maksa kauppahintaa maksuaikana, toimitetaan uusi huutokauppa. Jos ostaja maksuajan kuluessa näyttää saaneensa velkojalta lisämaksuaikaa tai ottaneensa saatavia vastattavakseen, kauppahinta katsotaan ulosotossa siltä osin suoritetuksi. Ostajan on korvattava erotus, jos korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alemmaksi kuin edellisessä huutokaupassa tehty korkein tarjous siihen lisättyinä maksuajan korko ja viivästyskorko. Jos tarjous nousee tätä korkeammaksi, ostajalla ei ole oikeutta ylijäämään. Ostajan on korvattava kulut myös jälkimmäisestä huutokaupasta, jollei niitä saada ylijäämästä.
Vastattavaksi ottaminen	Ostaja voi sopia velkojan kanssa, että kiinnitykseen perustuvan panttisaatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Saatava siirtyy ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jos asianosaiset eivät muuta sovi. Velallinen ei enää vastaa siirtyneestä saatavasta.
Varainsiirtovero	Varainsiirtovero lasketaan varainsiirtoverolain mukaisesti.