

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutusohjelma

Tuuli Vepsäläinen

KIINTEISTÖN MYYNTI ULOSOTOSSA

Opinnäytetyö
Joulukuu 2014



OPINNÄYTETYÖ
Joulukuu 2014
Liiketalouden koulutusohjelma

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
p. 013 260 600

Tekijä
Tuuli Vepsäläinen

Nimeke
Kiinteistön myynti ulosotossa

Tiivistelmä

Tässä opinnäytetyössä perehdytään sääntelyyn, joka liittyy kiinteistön myyntiin ulosotossa. Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä käytetään lainopillista kirjoituspöytätyötä.

Opinnäytetyön tutkimuskysymykseksi asetetaan: ”Kuinka kiinteistö myydään ulosotto-prosessin aikana?” Opinnäytetyössä käsitellään lyhyesti yksityisoikeudellisen velan muodostumista, siihen liittyvää perintää ja ulosottoasian vireille tuloa. Työssä esitellään tarkemmin ulosoton vaiheita ja täytäntöönpanon etenemistä kiinteistön myyntiin asti.

Kiinteistön hallintaan liittyy monia vaateita ja oikeuksia, jotka tulee huomioida ulosmittausta tehdessä. Kiinteistö tulee arvioitavaksi ennen ja jälkeen ulosmittauksen. Kiinteistön myynti toimitetaan huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Kauppahinnan on vastattava kiinteistön käypää arvoa.

Kieli
Suomi

Sivuja 48
Liitteet 2
Liitesivumäärä 2

Asiasanat

ulosotto, ulosmittaus, arviointi, kiinteistö, myynti, huutokauppa, vapaa myynti



THESIS
December 2014
Bachelor of Business Administration

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
FINLAND
Tel. 358-13-260 6800

Author
Tuuli Vepsäläinen

Title
A real property sold by Enforcement Office

Abstract

The thesis focuses on Finnish Enforcement Code, real property estates, ownership and selling methods. The used study is judicial research.

The leading research question is: "How to sell a real property according the Enforcement Code?" The thesis summarises how the debt forms, debt collection, and the process of enforcement.

A real property has many claims and gains. These have to be noticed while distraining a person's real property. A bailiff has to do realization of the property before and after distraining it. A real property will be sold in auction or by free sale. The purchase price has to defray value of the property.

Language

Finnish

Pages 48

Appendices 2

Pages of Appendices 2

Keywords

enforcement, distraint, realization, real property, trade, auction, free sale

Sisältö

1	Johdanto	5
2	Ulosoton pääkohdat	8
2.1	Velka ja velan vanhentuminen	8
2.2	Perintä	11
2.3	Ulosotto	14
3	Kiinteistön myynti ulosotossa	22
3.1	Myyntiä edeltävät toimet	23
3.2	Myyntitavat.....	27
3.3	Huutokauppa	29
3.4	Vapaa myynti	38
3.5	Kauppahinnan maksaminen ja kaupan jälkeiset toimet	40
4	Pohdinta.....	45
	Lähteet.....	49

Liitteet

Liite 1	Ulosottohakemus
Liite 2	Yleiset huutokauppaehdot

1 Johdanto

Ulosotto on laiminlyötyjen velkojen ja muiden siviilioikeudellisten velvoitteiden täytäntöönpanoa (Linna & Leppänen 2014, 1). Ulosottokaari (705/2007, myöhemmin UK) määrittää nuo velvoitteet ja säätelee, kuinka ne on pantava täytäntöön. Mahdollisuus veloitteen tehokkaaseen täytäntöönpanoon on osa oikeudenmukaista oikeudenkäyntiä. Toimiva ulosottojärjestelmä ylläpitää yleistä maksumoraalia, sekä luottamusta maksun saantiin velanannon yhteydessä. Vaikka ulosoton tehtävä on periä saatava tehokkaasti, on sen aikana myös huomioitava velallisen oikeusturva ja taloudellinen tilanne. (Linna 2012, 198 ja 199.)

UK:n mukaan ulosottoa voi hakea, mikäli suorittamatta jätettyyn veloitteeseen on voimassa oleva ulosottoeruste (2:1.1 §). Suorittamatta jätetty velvoite voi olla esimerkiksi maksamaton lasku (UK 1:1.1 § 1 k), ja ulosottoeruste käräjäoikeuden tuomio (UK 2:2.1 § 1 k). Ulosmittaus suoritetaan ensisijaisesti rahallisesta omaisuudesta. Tällaista on pankkitilillä oleva omaisuuden lisäksi esimerkiksi palkka tai eläke. Seuraavana ulosmittausjärjestyksessä on irtaimisto, ja tämän jälkeen kiinteä omaisuus. Vasta viimeisenä ulosmittauskeinona on velallisen asunnon ja hänen toimeentuloonsa liittyvän omaisuuden myyminen. (UK 4:24.1 §.)

Ulosmitattu omaisuus myydään joko julkisella huutokaupalla, tai niin kutsutulla vapaalla myynnillä. Vapaa myynti tarkoittaa yksinkertaisesti muuta, kuin ulosottomiehen toimittamaa huutokauppaa. Yhä useammin ulosmitatun omaisuuden myynnistä ilmoitetaan internetissä. Ulosottomies valitsee kohteeseen sopivan myyntitavan. (Linna 2012, 220.) Myyntitapaa valitessaan ulosottomiehen on huomioitava saatavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika. Myynnissä on aina pyrittävä hyvään lopputulokseen. (UK 5:2.1 §.)

Suorittaessani ammattikorkeakouluopintoihin liittyvää työharjoittelua Pohjois-Savon ulosottovirastossa, harjoitteluuni kuului kihlakunnanulosottomiehen avustaminen ja hänen työtehtäviensä seuraaminen. Erityisesti kiinteistön myynti herätti mielenkiintoni, sillä sen kulkuun vaikuttavat monet eri tekijät, kuten velan

määrä, sen laatu sekä kiinteistön arvo ja sijainti. Kiinteistön, varsinkin velallisen asunnon, myyminen nostattaa moraalisia ja lainopillisia kysymyksiä. Pankkien vaatimuksesta kohteiden huutokauppaaminen on kuitenkin kasvussa. (Yle, 2014.)

Ulosottoon päättyy vuosittain noin 2,5 miljardin euron edestä velkaa. Opinnäytetyössäni keskityn yksityisoikeudellisiin perintäasioihin, jotka ovat olleet selkeässä kasvussa viime vuosina. Pikavipit muodostavat pääosan ulosottoon päättyvistä yksityisoikeudellisista perintäasioista. Pienetkin velat voivat päätyä ulosottoon ja siten kasvaa moninkertaisiksi. Perintäkulujen lisäksi alkuperäiseen velkaan lisätään käräjäoikeuden ja ulosottoviranomaisen kulut. Tämän hetkinen suhdannetilanne, työttömyys ja työn jatkumisen epävarmuus lisäävät maksuvaikeuksia. (Yle, 2014.)

Yksityiset velat saattavat kiertää vuosia velkojan ja ulosoton väliä. Velkojat haluavat tarkistaa, onko varattomaksi todetun velallisen maksukyky muuttunut. Ulosotossa voidaan tarvittaessa ulosmitata tai myydä velallisen omaisuutta, mutta mikäli velallinen on varaton, ei perintää voida tehdä. Velallisen maksukyvyttömyys voi johtua esimerkiksi sosiaalisesta suoritusesteestä, sairaudesta tai työttömyydestä. Varattomalla velallisella ei ole palkkaa, eläkettä tai ulosmitattavaa omaisuutta. Vuoden 2012 aikana 220 000 maksajaa todettiin varattomiksi tai tuntemattomiksi. Vaikka velallinen lyhentäisikin velkaansa säännöllisesti, ei velka välttämättä vähene, sillä korot kasvattavat velkamassaa. Näin ollen suuret velat eivät välttämättä ikinä tule kuitatuiksi. (Yle, 2014.)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on koota yhteen ulosotossa tapahtuvaan kiinteistön myyntiin liittyvä sääntely. Pääasiallinen tutkimuskysymys on ”Kuinka kiinteistön myyminen tapahtuu ulosotto-prosessin aikana?”. Sitä tukevat kysymykset ”Mitkä ovat osapuolten oikeudet ja velvollisuudet prosessin aikana?” ja ”Mikä on ulosotossa tapahtuvan kiinteistön myynnin oikeusvaikutus?”.

Tämän tutkimuksen menetelmä on lainopillinen kirjoituspöytä-tutkimus. Lainopin eli oikeusdogmatiikan tehtävä on selvittää voimassa olevan oikeuden sisältö ja kuinka oikeusongelma tulisi ratkaista oikeusjärjestyksen mukaan. Lainoppi on

siis voimassa olevien säädösten tulkintaa. Tällä tutkimusmenetelmällä pyritään systematisoimaan tutkimuskohde. Systematisoinnin tarkoitus on luoda ja kehittää oikeudellista käsitejärjestelmää. Se kokoaa aiheen keskeiset säädökset, joten myös oikeusjärjestykseen tutustujan on helppo löytää etsimänsä. Lainoppi rakentuu ajantasaisten oikeuslähteiden varaan. Oikeuslähteitä tulee käyttää etusija- ja käyttöjärjestyssääntöjen osoittamassa järjestyksessä. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 20.)

Tieteellisessä kirjoituksessa tulee käyttää useita lähteitä. Tieteellisen kirjoittamisen perusvaatimuksia ovat kriittinen tarkastelu ja argumentaatio. Tarkkaa ohjetta lähteiden lukumäärään ei ole, vaan vaadittava lähteiden määrä riippuu työn tarkoituksesta. Tietoa voi etsiä esimerkiksi kirjoista, artikkeleista, säädöksistä ja opinnäytteistä. Kirjalliset lähteet eivät ole ainoita tiedonlähteitä. Monipuolisuutta kirjoitukseen voi hakea käyttämällä lähteinä myös videoita, äänitteitä, kyselyjä ja haastatteluja. Kirjoituksessa tulee hyödyntää mahdollisimman paljon primääri- eli alkuperäislähteitä. (Husa ym. 2008, 31 ja 32.)

Oikeuslähteet ovat kirjallisia lähteitä, jotka kertovat oikeuden sisällöstä. Oikeuslähteet jaetaan kolmeen ryhmään: vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin oikeuslähteisiin. Vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lait, asetukset, valtioneuvoston ja ministeriöiden päätökset, hallintoviranomaisten antamat ohjeet ja määräykset, sekä maantapa. Myös Suomessa voimaan saatetut kansainväliset sopimukset ja EU/EY-oikeuden säädökset luetaan vahvasti velvoittaviin oikeuslähteisiin. Mikäli teksti perustuu pelkkiin säädöksiin, voi sisältö olla epäselvää ja hankalasti luettavaa. Tämän takia on tutkimuksessa hyvä käyttää myös muita oikeuslähteitä. Heikosti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lainsäätäjän tarkoitus ja tuomioistuinten ratkaisut. Oikeustiede ja oikeushistorialliset, oikeusvertailevat, reaaliset argumentit, arvot ja arvostukset ovat sallittuja oikeuslähteitä. (Husa ym. 2008, 32 ja 33.)

2 Ulosoton pääkohdat

2.1 Velka ja velan vanhentuminen

Oikeustoimilla henkilö saa oikeuksia, joiden kääntöpuolena ovat velvoitteet toista henkilöä kohtaan. Henkilön ollessa velvollinen rahasuoritukseen, toimintaan toisen hyväksi, tai pidättäytymään jostain toimesta, on toisella henkilöllä oikeus vaatia kyseistä tointa. Oikeutta vaatia toiselta tällaista tointa, tai siitä pidättäytymistä, kutsutaan saamisoikeudeksi. Henkilöä, jolla on saamisoikeus, kutsutaan velkojaksi. Ja puolestaan henkilöä, joka on velvollinen toimeen, kutsutaan velalliseksi. Saamisoikeus ja velvoite ovat sama asia, vain kääntöpuolelta tarkastellen. Velvoitetta kutsutaan yleisesti velaksi. (Hoppu & Hoppu 2005, 176 ja 175.)

Velka on siis tiedossa oleva vastike, jota ei vielä ole suoritettu. (Pönkä & Willman 2004, 22.) Yleisesti velka on vakiintunut tarkoittamaan velvoitetta, jonka sisältönä on rahasuoritus. Oikeudellisena käsitteenä velka on kuitenkin laajempi, sillä se tarkoittaa rahavelvoitteiden lisäksi myös kaikkia muita velvoitteita. Velka voi muodostua monella eri tavalla. Ostajan velvoite perustuu tehtyyn oikeustoimeen, eli sopimukseen. (Hoppu & Hoppu 2005, 175.) Sopimuksen sitovuuteen ei vaikuta se, onko sopimus tehty kirjallisesti vai suullisesti. Jotkut sopimukset kuitenkin edellyttävät erilaisia muotomääräyksiä, kuten sopimuksen laatimista kirjallisesti. (Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929) 1.1 §.)

Velvoite voi muodostua myös muutoin, kuin sopimukseen perustuen. Esimerkiksi henkilön aiheuttaessa vahinkoa rikkomalla lainsäädännössä olevia kieltoja tai käskyjä, hän saattaa tulla velvolliseksi aiheuttamansa vahingon korvaamiseen. (Hoppu & Hoppu 2005, 175.) Vahingonkorvausvelvollisuus voi syntyä sekä tahallisesti, että huolimattomuutta aiheutetun vahingon perusteella (Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2:1.1 §). Vahingonkorvauksen tavoite on hyvittää vahinko sitä kärsineelle (Hoppu & Hoppu 2005, 225).

Korvausvelvollisuus voi perustua edellä kuvatun lakisääteisen vastuun lisäksi sopimusperusteiseen vastuuseen (Hoppu & Hoppu 2005, 226). Vahingonkor-

vausvelvollisuus voi aiheutua esimerkiksi taloudellista vahinkoa aiheuttaneen sopimusrikkomuksen seurauksena (Kauppalaki (355/1987) 51.1 §). Molemminpuolisesti velvoittavassa oikeussuhteessa, molemmat osapuolet ovat toistensa velkojia ja velallisia. Ostajalla on oikeus saada omistusoikeus kaupan kohteeseen ja toisaalta velvollisuus suorittaa sovittu kauppahinta. (Hoppu & Hoppu 2005, 175 ja 176). Jos kaupan kohteena olevassa tavarassa on virhe, tai myyjä ei ole toimittanut tavaraa sovittuna aikana, voi ostaja esimerkiksi vaatia tilanteen korjaamisen ja kauppahinnasta pidättäytymisen lisäksi vaatia vahingonkorvausta. (Kauppalaki 22 ja 30 §.)

Molemminpuolisesti velvoittavan oikeussuhteen lisäksi, velka voi perustua yksipuolisesti velvoittavaan oikeussuhteeseen. Tällaisessa oikeussuhteessa toinen osapuoli on pelkästään velkoja ja toinen velallinen. Velaksianto on esimerkki yksipuolisesti velvoittavasta oikeussuhteesta. Velaksiannossa henkilö luovuttaa toiselle rahaa ja raha on maksettava sovittulla tavalla takaisin. Luovutuksen jälkeen, rahojen luovuttaja on velkoja ja rahojen saaja velallinen. Velkojalla on saamisoikeus rahojen saajalta, kun taas velallisella velvoite maksaa saatu velka takaisin. (Hoppu & Hoppu 2005, 176.)

Velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003) mukaan, velan yleinen vanhentumisaika on kolme vuotta. Vanhentumisaika alkaa kulua sovitusta eräpäivästä. Ellei eräpäivästä ole sovittu, velka alkaa vanhentua oikeusperusteen syntyhetkestä. (4-7 §.) Velka vanhentuu, ellei velkoja katkaise velan vanhentumista. Velan vanhentumisen katkaiseminen tarkoittaa, että vanhentumisajan kulumisen keskeytyy ja velan vanhentuminen alkaa uudelleen. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.) Velan vanhentumisen katkaisemiseen on monta keinoa. Kun velallinen maksaa velkaansa takaisin, velan vanhentuminen katkeaa. Velan yksilöivä maksusopimus, maksujen muu järjestely tai velan ehtojen muuttaminen, katkaisee velan vanhentumisen. Myös maksumuistutus tai suorituksen vaatiminen riittää velan vanhentumisen katkaisemiseksi. Edellä mainitut velan vanhentumisen katkaisutoimet ovat vapaamuotoisia (Laki velan vanhentumisesta 10 §).

Velan vanhentumisen voi katkaista myös oikeudellisin toimin. Tämä tarkoittaa, että saatava vahvistetaan lailliseksi viranomaisen toimesta. Velkoja voi nostaa

saatavaa koskevan kanteen tai esittää vaatimuksen saatavasta esimerkiksi tuomioistuimessa tai kuluttajariitalautakunnassa. Velan vanhentuminen katkeaa, mikäli velkoja panee vireille ulosottoasian, tai velka huomioidaan ulosottomenettelyn yhteydessä. Velan vanhentumisen katsotaan katkenneen myös silloin, kun saatava otetaan käsittelyyn tuomioistuinsovittelussa tai sovittelumenettelyssä, tai velkoja ilmoittaa saatavan velallista koskevan julkisen haasteen tai konkurssin yhteydessä. (Laki velan vanhentumisesta 11.1 §.) Yleisesti voidaan siis sanoa, että velan vanhentuminen katkeaa, kun velkoja ja velallinen ovat yhteydessä toisiinsa velan tiimoilta.

Velan vanhentuminen keskeytyy oikeudellisen menettelyn ajaksi, ja sen katkeaminen alkaa laskennallisesti tuomiosta tai käsittelyn päätöksestä. (Laki velan vanhentumisesta 11.2 §.) Lainvoimaisen tuomion tai muun ulosottoperusteen antamisen jälkeen, velan vanhentumisaika on viisi vuotta. Mikäli vanhentuminen katkaistaan tuona aikana, alkaa vanhentumisaika kulua uudelleen. (Laki velan vanhentumisesta 13.2 §.) Kun velan vanhentuminen on katkaistu oikeudellisesti, voi sen lopullinen vanhentuminen tulla kyseeseen (Saarnilehto 2008, 21).

Lainvoimainen tuomio, jossa määrätään maksuvelvoite yksityishenkilölle, on täytäntöön pantavissa 15 vuoden ajan. Täytäntöönpanon, eli saatavan perimisen suorittaa ulosottoviranomainen. Mikäli ulosottoasian hakija, eli velkoja, on yksityishenkilö tai saatava perustuu rikokseen, on asia täytäntöönpanokelpoinen 20 vuotta. (Ulosottokaari 705/2007 24 §.) Velkoja voi myös hakea tuomioistuimelta määräajan jatkamista kymmenellä vuodella, mikäli velallinen on toiminnallaan aiheuttanut maksunsaannin vaikeutumisen. Perustelluksi syyksi nostaa kanne lasketaan omaisuuden kätkeminen, velkojen määrän perusteeton lisääminen, tietojen salaaminen ja vääristely sekä muunlainen taloudellisen aseman järjestely velkojan vahingoksi. (UK 26 §.) Velan vanhennuttua lopullisesti, velallisen suoritusvelvollisuus lakkaa (Laki velan vanhentumisesta 14.1 §). Velkoja ei siis enää voi millään tavoin periä saatavaansa (Oikeuslaitos 2014).

Vain rahasaatavat, joille on ulosottooperuste, vanhentuvat lopullisesti. Pantti- tai muu esineoikeus ei vanhene, sillä velkojalla on oikeus periä saatava velallisen

antamasta pantista. Saatavan lopullinen vanhentuminen ei koske pääomayrityksiä, kuten osakeyhtiöitä, vaan se on laadittu yksityishenkilöitä ja ammatinharjoittajia varten. (Linna 2008, 55.)

2.2 Perintä

Perintä tarkoittaa toimenpiteitä, joiden tarkoitus on saada velallinen suorittamaan erääntynyt velka vapaaehtoisesti (Laki saatavien perinnästä (513/1999, myöhemmin perintälaki) 1 §). Perintätoimia säädellään perintälaille. Perintälaki on pakottava yleislaki, eli siitä ei saa poiketa velallisen vahingoksi ja sitä sovelletaan vain, mikäli erityislainsäädännössä ei toisin määrätä. Perintälaille halutaan varmistaa hyvän perintätavan noudattaminen. Perintälain tarkoitus on estää velalliseen kohdistetut kohtuuttoman suuret perintäkulut sekä ”vilpillinen ja harhaanjohtava toiminta elinkeinoelämässä.” (HE 57/2012 vp, 13.)

Perintälaki koskee sekä yksityistä, että ammattimaista perintää. Ammattimaisen perinnän tarkoitus on periä toisten saatavia ansiotarkoituksessa. Perintätoimistot ovat esimerkki ammattimaisen perinnän harjoittajista. Ammattimainen perintä on luvanvaraista ja sitä valvovat Etelä-Suomen lääninhallitus, Suomen Perimistöimistöjen Liitto ry ja kuluttajaviranomaiset. (Koulu & Lindfors 2010, 39–41.)

Hyvään perintätapaan liittyvien säännösten tarkoitus on turvata molempien osapuolten oikeusasema. Velkojalla on oikeus maksun saamiseen, mutta velallista on kohdeltava asiallisesti ja hänen ihmisarvoaan on kunnioitettava. (Hurmerinta 2012, 17.) Velallisen puolestaan kuuluu vastata maksun viivästymisestä. Seuraukset eivät kuitenkaan saa olla kohtuuttomia, vaan niiden tulee olla suhteessa viivästyksen laatuun. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014, 4.)

Perintätoimille tulee aina olla peruste, josta velkojan on varmistuttava (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014, 4). Saatavaa ei saa periä, mikäli se on vanhentunut tai muusta syystä lakannut (Perintälaki 4.3 §). Perittävän saatavan tulee perustua velkasuhteeseen, veloitteeseen tai sopimukseen. Näin ollen maksukehotus tai perintäkirje eivät voi olla perittävän saatavan perusteena. Perinnän pitkittäminen

ja viivyttäminen eivät ole sallittuja, sillä ajan kuluminen voi vaikeuttaa velkasuhteen todentamista. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014, 4 ja 5.)

Perintätoimet eivät saa sisältää minkäänlaista painostusta tai uhkailua, eivätkä aiheuttaa velalliselle tarpeetonta haittaa. Perinnän yhteydessä velalliselle ei saa tarjota uutta hyödykettä eikä sopimusta erääntyneen saatavan perinnän yhteydessä. Tällainen myynnin edistäminen voitaisiin katsoa epäasialliseksi painostuskeinoksi. Myyntiä edistäessään velkoja käyttäisi kuluttajan velallisasemaa hyväksi ja siten lisäisi ylivelkaantumisen riskiä. Tarpeeton haitta voi syntyä, mikäli yhteydenottoajat velkojaan tai toimeksisaajaan ovat lyhyet, tai asioiden hoito on mahdollista vain sähköpostitse. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014, 5.)

Velallisella on oikeus saada vuosittain velkojalta tiedot velkojen kokonaismäärästä ja perusteista ilman veloitusta (Perintälaki 4a §). Perinnän yhteydessä on ilmoitettava saatavan peruste ja perinnän vaihe. Tiedonannossa on luettava selkeästi onko kyseessä lasku, maksumuistutus vai maksuvaatimus. Tiedonantoaineiston ja muiden perintätoimien tulee olla neutraaleja, ettei velallisen taloudellinen tilanne tule muiden henkilöiden tietoon. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014, 5 ja 6.)

Lasku on lähetettävä 14 vuorokautta ennen eräpäivää. Eräpäivästä voidaan sopia myös ilman erillisen laskun lähettämistä. Maksullisen maksumuistutuksen, eli huomautuksen maksamatta jääneestä laskusta, saa lähettää aikaisintaan 14 vuorokauden kuluttua alkuperäisestä eräpäivästä. (Perintälaki 10b.1 §.) Ammattimaista perintää harjoittavan on annettava tai lähetettävä velalliselle myös maksuvaatimus. Maksuvaatimus on yleensä kirjallinen, ja sen saa lähettää aikaisintaan 14 vuorokauden kuluttua maksumuistutuksen esittämisestä. Maksuvaatimus yksilöi saatavan tiedot. Siinä tulee kertoa velallisen saatavaan liittyvät oikeussuojakeinot. (Perintälaki 5 ja 5a §.)

Perintätoimissa tulee suhtautua vastuullisesti maksujärjestelyihin (Perintälaki 4.1 §). Velallinen voi pyytää esimerkiksi maksuajan pidennystä tai maksusuunnitelman laatimista. Velkojan on aina tapauskohtaisesti arvioitava maksujärjestelyn kohtuullisuus ja pyrittävä sovinnolliseen ratkaisuun. Velvollisuutta suostua

maksujärjestelyehdotuksiin ei toki ole, mutta velkojan ei ole asianmukaista myöskään kieltäytyä kaikista vapaaehtoisista järjestelyistä. (HE 57/2012 vp, 28.) Erityisesti tilanteessa, jossa velallisen asunto on velan vakuutena, tulee velkojan osoittaa suopeutta maksujärjestelyjä kohtaan. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014, 10.)

Velallisen kanssa tehtävän maksusuunnitelman on oltava realistinen, ja huomioitava velallisen ennakoitavissa oleva maksukyky. Maksusuunnitelman on perustuttava riittäviin tietoihin ja sen realistisuuden arviointi on erityisen tärkeää silloin, kun kyseessä on kuluttajasaatava. Velkojan velvollisuus suhtautua vastuullisesti maksujärjestelyihin koskee kuluttajasaatavien lisäksi yrityssaatavia. Perintä saa kuitenkin olla tiukempaa, mikäli velallisena on yritys. (HE 57/2012 vp, 29.)

Velallinen voi perustellusta syystä kiistää maksuvelvollisuutensa, eikä velkoja saa jatkaa perintää (Perintälaki 4b.1–2 §) ennen asian selvittämistä. Velallisen esittämällä kiistämisen perusteille ei aseteta korkeita vaatimuksia, etenkin sellaisessa asiassa, jossa velkojalle muodostuu näyttövelvollisuus. Velkojalla on näyttövelvollisuus esimerkiksi silloin, kun velallinen kiistää koko sopimuksen olemassa olon. (HE 57/2012 vp, 30 ja 31.) Velan perusteen ollessa riittävä, se voidaan saattaa tuomioistuimen ratkaistavaksi (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014, 7).

Maksuvelvollisuuden kiistäminen ei keskeytä julkisoikeudellisen saatavan, kuten terveyskeskusmaksun, perintää. Jos velallinen kuitenkin kiistää tällaisen suoraan ulosottokelpoisen saatavan, tulee hänet hyvän perintätavan mukaan ohjata perustevalituksen tekoon tai muun oikeussuojakeinon käyttöön. Vaikka maksuvelvollisuuden kiistäminen ei keskeytä julkisoikeudellisen saatavan perintää, on perintä keskeytettävä perustevalituksen tullessa vireille. Velkojan halutessa jatkaa perintää perustevalituksen vireillä ollessa, on hänen siirrettävä saatava ulosottoon velallisen oikeusturvan varmistamiseksi. (HE 57/2012 vp, 31.)

Velallinen voi kirjallisesti pyytää erääntyneen kuluttajasaatavan perinnän keskeyttämistä ja siirtämistä oikeudelliseen perintään (Perintälaki 4c.1 §). Kulutta-

jasaatavan keskeyttäminen voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun vapaaehtoinen perintä ei johda tulokseen, vaan ainoastaan lisää perintäkuluja (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014, 7). Velkoja saa jatkaa perintää pyynnöstä huolimatta, mutta velalliselta ei saa vaatia korvausta perinnästä aiheutuviin kuluihin. Keskeytyspyynnöstä seuraa usein velan siirtyminen oikeudelliseen perintään. Velkojalta ei kuitenkaan edellytetä velkomusasian vireille panemista tai ulosoton hakemista. Velkoja saa edelleen toimittaa lain edellyttämät ilmoitukset ja kehokukset maksuhäiriötiedon ilmoittamiseksi, velan vanhentumisen katkaisemiseksi ja muiden oikeuksiensa säilyttämiseksi. (HE 57/2012 vp, 32.)

2.3 Ulosotto

Ulosottolaitos kuuluu oikeusministeriön hallinnonalaan. Oikeusministeriö huolehtii hallinnonalansa strategisesta suunnittelusta, ohjauksesta, talousarviosuunnittelusta ja säädösvalmistelusta. (Oikeuslaitos 2014.) Ulosoton organisaation muodostavat keskushallinto ja paikalliset ulosottovirastot. Keskushallinnosta huolehtii Valtakunnanvoudinvirasto. Valtakunnanvoudinvirasto huolehtii pääasiassa ulosoton hallinnollisista tehtävistä. Niihin kuuluvat johto, ohjaus ja valvonta. (UK 1:11 ja 12 §)

Valtakunnanvoudinviraston tulee lisäksi varmistaa palveluiden alueellinen saatavuus. Paikalliset ulosottovirastot toimivat yhden tai useamman kunnan alueella, ulosottopiirissä. Ulosottoviraston päällikkö on johtava kihlakunnanvouti (UK 11–13 §.) tai Ahvenanmaalla maakunnanvouti (HE 73/2012 vp, 4). Hän vahvistaa viraston työjärjestyksen, mutta toimii myös ulosottotehtävissä kihlakunnanvoutien ja Ahvenanmaan maakunnanvoutien kanssa. (UK 13 §). Kihlakunnanulosottomiehet ja Ahvenanmaan maakunnan ulosottomiehet avustavat voutteja ja hoitavat käytännössä suurimman osan yksittäisistä ulosottoasioista. Heidän lisäksi ulosottovirastossa työskentelee toimistohenkilökuntaa. (Oikeuslaitos 2014.)

Ulosotto on hyvin vanha perintäkeino, jota on luonnehdittu siviiliprosessuaaliseksi menettelyksi. Suomalainen ulosotto on lainkäyttöä hallintoviranomaisten, ei tuomioistuimen, toimesta. Vuoden 1669 ulosottosäännöllä ulosottotoimi siir-

rettiin tuomioistuimilta hallintoviranomaisille. (HE 106/1995 vp.) Ulosottoon liittyvä sääntely on muuttunut merkittävästi vuosisatojen ja vuosikymmenten kuluessa (Linna 2012, 197).

Vuonna 2008 voimaan tullut ulosottokaari on ulosotto-oikeuden keskeisin säädös. Siitä käytetään yleisesti lyhennettä UK. UK:ssa säädetään niin maksuvelvoitteiden kuin muidenkin velvoitteiden täytäntöönpanosta. (Koulu & Lindfors 2010, 162 ja 163.) UK:n mukaiset muut velvoitteet ovat luovutus-, teetto- ja sallimisvelvoite sekä häätö. Luovutusvelvoite on velvoite luovuttaa toiselle määrätty omaisuus. Teettovelvoite on velvoite tehdä jotakin. Kieltovelvoite kieltää tekemästä ja sallimisvelvoite on velvoite sallia toisen tekemän jotakin. Häätö puolestaan on velvoite muuttaa pois kiinteistöstä. (UK 1:1.1 §.) Maksuvelvoite on yleisin velvoite, jonka ulosotto panee täytäntöön (Koulu & Lindfors 2010, 163). Laki määrittelee sen olevan velvoite raha- tai tavarasuoritukseen (UK 1:1.1 § k 1).

Ulosotto herättää usein perusoikeuksiin liittyviä kysymyksiä. Siinä tapahtuva täytäntöönpano koskettaa erityisesti henkilökohtaista koskemattomuutta, liikkumisvapautta, julkisuutta, yksityisyyden suojaa ja kotirauhaa. Maksuvelvoitteen täytäntöönpanossa on kyse velkojan omaisuuden suojasta. Täytäntöönpanon tarkoitus on huolehtia tuomioistuimen tai muun ratkaisuelimen määräämien oikeuksien ja velvollisuuksien toteutumisesta. Ulosottohan on laiminlyötyjen velkojen ja muiden siviilioikeudellisten velvoitteiden täytäntöönpanoa. (Linna & Leppänen 2014, 1 ja 2.)

Ulosottojärjestelmä tavoittelee tehokasta ja tuloksellista täytäntöönpanoa, joka hoidetaan mahdollisimman nopeasti, yksinkertaisesti ja edullisesti. (Linna & Leppänen 2014, 35 ja 36.) Toimiva ulosottojärjestelmä on yleisen maksumoraalin ylläpitäjä. Se myös aikaansaa luottamusta maksun saantiin velan annon yhteydessä. (Linna 2012, 198.) Ulosotto, ei tarkoituksesta huolimatta, ole vain velvoitteiden automaattista täytäntöönpanoa. Sen aikana huomioidaan sekä asianosaisten, että mahdollisten sivullisten oikeusturva edellä mainittujen ulosoton koskettamien perusoikeuksien mukaisesti (Linna & Leppänen 2014, 37).

Ulosotto käynnistyy velkojan pannessa ulosottoasian vireille hakemuksella (Linna 2012, 200). Hakemus tulee toimittaa ulosottovirastoon kirjallisena, joko vapaamuotoisesti tai siihen valmiiksi tehdyllä lomakkeella (Bräysy 2013, 46). Ulosottohakemukseen tulee liittää alkuperäinen tai viranomaisen oikeaksi todistama ulosottoperuste (UK 2:1.1 §). Ulosottoperuste vahvistaa velkojan, eli ulosottoasian hakijan, saatavan. Hakija voi hakea ulosottoa vain ulosottoperusteessa selkeästi ilmenevien pääoman, korkojen ja kulujen osalta. (Linna 2008, 48 ja 49.)

Ulosottoperusteita ovat tuomioistuimen tuomio tai turvaamistoimipäätös, välitystuomio tai välitystuomiolla vahvistettu sopimus, ulosottomiehen tekemä tilityspöytäkirja osamaksukauppa-asiassa, vahvistettu elatusapusopimus tai muu lain mukaan ulosottoperusteeksi säädetty sitoumus tai saamistodiste (UK 2:2.1 §). Myös hallintotuomioistuimen tai muun viranomaisen päätökset hallintolainkäyttöasiassa, sekä hallintopäätökset, joiden täytäntöönpanosta säädetään laissa, ovat ulosottoperusteita. (Linna 2008, 48.) Yleisin yksityisoikeudellisen veloitteen täytäntöönpanoperuste on käräjäoikeuden antama yksipuolinen tuomio, jossa on asetettu maksuvelvoite. Yksipuolinen tuomio tarkoittaa riidattomassa asiassa annettua päätöstä ja se perustuu velallisen passiivisuuteen. Päätös voidaan antaa kansliahenkilökunnan toimesta summaarisessa käsittelyssä. (Linna 2012, 211.)

Ulosottohakemuksen saapuessa ulosottovirastoon, virastossa tarkastetaan hakemukseen liitetty ulosottoperuste, sen lainvoimaisuus ja voimassaolo. Ulosottoperusteen oikeellisuuteen ei virastossa puututa, vaan sitä varten käytettävissä on muutoksenhakujärjestelmä. Kun ulosottohakemus on kirjattu ja tarkastettu, se annetaan työjärjestyksen mukaiselle ulosottomiehelle hoidettavaksi. (Linna 2012, 216.) Ulosottoasia kuuluu sille ulosottopiirille, jossa velallisen koti- tai asuinpaikka on ollut ensimmäisen häntä koskevan ulosottoasian tullessa vireille (Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä (1322/2007) 1 §).

Ulosottohakemuksessa voi valita täytäntöönpanotavaksi normaalin tai suppean ulosoton. Hakijalla on myös mahdollisuus päättää, että hänen saatavansa ulosmitataan vain velallisen veronpalautuksesta. (Ks. Liite 1.) Hakijan valitessa

normaalin ulosoton täytäntöönpanotavaksi, ulosottomies voi ulosmitata mitä vain velallisen ulosmittauskelpoisesta omaisuudesta ulosmittausjärjestyksen mukaisesti (Linna 2008, 106). Normaalin ulosoton ollessa kyseessä, hakija voi myös pyytää saatavan passiivirekisteröintiä lisäveloitusta vastaan (Oikeuslaitos 2013).

Asian siirtyminen passiivirekisteriin tapahtuu silloin, kun saatavalle ei hakemuksen vireillä ollessa saada suoritusta. Saatava on passiivirekisterissä kahden vuoden ajan. Tuona aikana ulosottomies ei ole velvollinen etsimään velallista tai hänen omaisuuttaan. Jos ulosmittauskelpoista omaisuutta kuitenkin löytyy, tulee se ulosmitata passiivisaatavan suorittamiseksi, ellei velallinen ole maksanut velkaansa suoraan velkojalle velan passiivirekisterissä olon aikana. (UK 3:102–104.)

Suppea ulosotto rajoittuu sellaiseen velallisen omaisuuteen, jota ei tarvitse muuttaa rahaksi. Tämä tarkoittaa, että hakijan saatavaa varten ulosmitataan esimerkiksi velallisen palkkaa, eläkettä tai pankkitilillä olevia varoja. (UK 3:105 §.) Suppea ulosotto on tarkoitettu nopeaksi, edulliseksi ja yksinkertaiseksi menettelyksi (HE 216/2001 vp, 188). Mikäli velallisella ei ole rahallista omaisuutta saatavan maksamiseksi kokonaan tai osittain, myytävää omaisuutta ei etsitä. Tässä tapauksessa hakija saa tiedoksi todistuksen siitä, ettei suppeaan ulosottoon käypää omaisuutta löytynyt riittävästi. Hakija voi halutessaan peruuttaa suppean ulosoton, eli käytännössä vaihtaa täytäntöönpanotavan suppeasta ulosotosta normaaliin ulosottoon. Ulosottomiehen tulee myös ehdottaa tätä silloin, kun hän on ulosmitannut myytävää omaisuutta ja kauppahinta kattaisi myös suppean ulosoton hakijan saatavan. (Linna 2008, 106 ja 107.)

Ulosottoasian vireille tulosta, eli hakemuksen vastaanotosta, on viipymättä ilmoitettava velalliselle. Vireilletuloilmoituksessa kerrotaan asian vireilletulopäivä, tarvittavat hallintatiedot sekä muita ulosmittausmenettelyyn liittyviä tietoja. Lisäksi siinä on vastaavan kihlakunnan ulosottomiehen yhteystiedot yhteydenottokehotuksineen. Ilmoitus voidaan jättää antamatta, jos velallisen olinpaikkaa ei ole saatu selville tai ilmoitus vaikeuttaisi merkittävästi täytäntöönpanoa. (UK 3:33.1 § k 1–2.)

Vireilletuloilmoitukseen merkitään ulosottoperusteen mukaisen velvoitteen noudattamiskehoitus, kuten maksu- tai muuttokehoitus (UK 3:33.1 § 4). Mikäli velallinen on jo ennen ulosottoasian vireilletuloa maksanut velan, on hänen esitettävä ulosottomiehelle siitä todiste. Ulosottomies nähtyä velan maksusta todisteen, muihin ulosottotoimenpiteisiin tarvitse ryhtyä. Jos velallinen maksaa saatavan vireilletuloilmoituksen yhteydessä saatuun eräpäivään mennessä, ulosottoasian vireilläolosta ei tule merkintää ulosottorekisterin yleisöjulkisiin tietoihin. (Linna 2012, 216.)

Ulosottorekisteristä eli järjestelmästä, johon ulosottoasiat kirjataan, selvitetään rekisterissä olevat hakemuksen vastaajaa koskevat tiedot. Mikäli ulosottorekisterissä ei ole velallista koskevia tietoja, tai tiedot tarvitsevat päivitystä, ajantasaistet tiedot tarkistetaan ulosoton tietojärjestelmän avulla. Velallisen olinpaikkaa ja omaisuutta koskevat tiedot saadaan väestötietojärjestelmään sekä veroviranomaisten, työvoimaviranomaisten, Kansaneläkelaitoksen ja Eläketurvakeskuksen järjestelmiin olevan yhteyden kautta. (Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 4 §.) Velallisesta olevia tietoja voidaan selvittää myös muiden järjestelmien, rekistereiden ja sivullisten henkilöiden avulla. Olemalla velalliseen suoraan yhteydessä, ulosottomies voi tehdä ulosottoselvityksen. Ulosottoselvitys on yksi keino saada tietoja velallisen varallisuudesta. Selvitystoimet voidaan lopettaa vasta, kun käy ilmeiseksi, ettei velallista tai hänen omaisuuttaan löydetä. (Linna 2008, 76.)

Ulosottihakemuksesta seuraa yleensä palkan, eläkkeen, äitiyspäivärahan tai työttömyyskorvauksen ulosmittaus. Lomarahat ja luontoisedut lasketaan palkkatuloksi, kun taas asumistuki ja lapsilisä eivät ole ulosmittauskelpoisia. (Oikeuslaitos 2014.) Palkan tai muun toistuvaistulon ulosmittauksessa on noudatettava velallista suojaavia sääntöjä (Linna 2012, 216).

Toistuvaistulosta jätetään ulosmittaamatta suojaosuus, joka on tarkoitettu velallisen ja hänen perheensä toimeentuloa varten. Suojaosuuden määrään vaikuttavat niiden perheenjäsenien määrä, jotka ovat velallisen elatuksen varassa. Velallisen suojaosuus on vuoden 2014 alusta 677,70 euroa. Tämän lisäksi jo-

kaisen velallisen elatuksen varassa olevan perheenjäsenen osalta suojaosuuden määrä nousee 243,30 eurolla per kuukausi. Mikäli velallisella on yksi elätettävä, kuukausittaisen suojaosuuden määrä on 921,00 euroa. Jos velallisella on kaksi elätettävää, suojaosuus on 1 164,30 euroa ja niin edelleen. (Oikeuslaitos 2014.) Toistuvaistuloa ei ulosmitata kokonaan suojaosuuden ylittävältä osalta, vaan pääsäännön mukaan enintään puolet nettotulosta voidaan ulosmitata (Linna 2012, 217) Tavallisesti ulosmittauksen määrä on yksi kolmannes toistuvaistulon määrästä (Oikeuslaitos 2014). Velallisen elinkeinotulo voi myös tulla ulosmitattavaksi tietyin edellytyksin. (Linna 2012, 216 ja 217.)

Velallinen saa toistuvaistulon ulosmittauksesta ennakoilmoituksen, joka sisältää tiedot velasta, sekä ulosmittauksen määrästä ja ajankohdasta. Velallisen tulee olla yhteydessä asiaa hoitavaan kihlakunnanulosottomieheen, mikäli tiedot ovat virheellisiä, hän haluaa suorittaa perinnässä olevan velan (Oikeuslaitos 2014) tai laatia maksusuunnitelman sen maksamiseksi. Ulosmittauksen jälkeen työnantajalle tai muulle toistuvaistulon maksajalle lähetetään maksukielto. Tulosta ulosmitattava osuus maksetaan suoraan ulosottomiehen virkavarojen tilille. (Linna 2012, 216–218.) Ulosmittaus jatkuu, kunnes velka on peritty. Tarvittaessa ulosottomies voi myöntää vapaakuukauden tulon ulosmittaukseen tai lieventää tulosta pidätettävän osuuden määrää. (Oikeuslaitos 2014.)

Toisinaan tulon tai muun rahallisen omaisuuden ulosmittaus ei riitä, vaan joudutaan ulosmittaamaan velallisen irtaimistoa, asunto-osakkeita tai kiinteistö. Velallisella on oikeus säilyttää tietyntaista irtainta omaisuutta. Tätä kutsutaan velallisen erottamiseduksi (Linna 2012, 218 ja 119.) Erottamisedun piiriin kuuluvat velallisen ja hänen perheensä tavanomainen koti-irtaimisto, kohtuudenmukaiset henkilökohtaiset esineet sekä esineet, joilla on erityisen suuri tunnearvo (UK 4:21). Tämän mukaisesti velallinen perheineen saa pitää esimerkiksi normaalit huonekalut, television, kellot, korut ja keräilykokoelmat. (Linna 2012, 219). Ulosmittausjärjestyksessä viimeisenä tulevat velallisen asunto sekä välttämättömään toimeentuloon tai liike- ja elinkeinotoiminnan jatkamiseen tarvittavat välineet (UK 4:24.1 § 4 k). Myös tämä omaisuus tulee siis ulosmitattavaksi, jos velallisella ei ole tuloa tai muuta omaisuutta velkojen kattamiseksi (Linna 2012, 220).

Ulosoton tuloksellisuuteen ja uskottavuuteen vaikuttaa erityisesti omaisuuden etsimistöimien tehokkuus. Linnan ja Leppäsen mukaan tieto siitä, että ulosotto kykenee tehokkaasiin omaisuuden etsintätoimiin, ehkäisee maksuhaluttomuutta ja vähentää halukkuutta omaisuuden salaamiseen. (2014, 451.) Ulosottomiehen on etsittävä velalliselle kuuluvaa omaisuutta olosuhteiden edellyttämässä laajuudessa (UK 3:48.1 §).

Lähtökohtana etsimistöimiin on hakijoiden yhdenvertainen kohtelu. Saatavan suuruus voi vaikuttaa etsimistöimien laajuuteen, mutta sekä velallisten, että velkojien yhdenvertaisuuden varmistamiseksi, etsimistöimet on hyvä mitoittaa samanlaisiksi toisiinsa verrannollisissa asioissa. Etsimistöimia saa suorittaa vain vireilläolevassa asiassa ja niiden tulee olla tarpeen hakijan saatavan kattamiseksi. Etsiessään ulosmitattavaa omaisuutta, ulosottomiehen tulee toimia niin, että etsintätoimista aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa velalliselle. Esimerkiksi, jos toistuvaistulon tai veronpalautuksen ulosmittauksesta kertyy nopeasti tuloja saatavalle, ulosottomiehen ei ole suotavaa esittää sivullisille tiedusteluja velallisen omaisuudesta. Etsimistöimia saa jatkaa kunnes omaisuutta on löytynyt tarpeeksi. Tämän jälkeen toimet on lopetettava. (Linna & Leppänen 2014, 455 ja 456.)

Ulosottomies voi etsiä velallisen omaisuutta velalliselle kuuluvasta, tai hänen käytössään olevasta, kulkuneuvosta sekä rakennuksesta tai ulkotiloista. Etsintä voidaan tehdä myös sivulliselle kuuluvassa kohteessa, mikäli on aihetta olettaa, että siellä on ulosmitattavaa velallisen omaisuutta. Näihin kohteisiin kuuluvista etsintätoimista tulee pääsääntöisesti sopia. Kuitenkin perustellusta syystä ulosottomies voi suorittaa etsinnän myös ilman omistajan suostumusta. (UK 3:49 §.) Ulosottomies voi etsiä selvitysaineistoa samoin perustein kuin velallisen omaisuutta. Rajoituksena on, että toisin kuin ulosmitattavaa omaisuutta, selvitysaineistoa ei saa etsiä velallisen yltä tai vaatteista. Selvitysaineiston tarkoitus on toimia ulosmittauksen selvityspohjana ja sen hankkimisen tulee olla välttämättömä ulosottoasian käsittelemiseksi. Selvitysaineistoa voivat olla esimerkiksi velallisen tiliotteet tai sopimusasiakirjat. Asiakirjojen haltuun ottaminen edellyttää, ettei velallisen tai sivullisen toimeentulo, tai elinkeino tarpeettomasti vaikeudu

sen seurauksena. Aineisto tulee palauttaa heti, kun sen säilyttäminen ei ole enää tarpeen. (Linna & Leppänen 2014, 463 ja 464.)

Mikäli velallisella on yllään tai vaatteissaan vähäistä arvokkaampaa omaisuutta, voi ulosottomies kehottaa häntä luovuttamaan sen. Ulosottomies voi myös ottaa omaisuuden haltuunsa, ellei muuta riidatonta omaisuutta ei ole tiedossa (UK 3:50.1 §) ja velallisen toistuvaistulon ulosmittauksesta ei kerry tuloja saatavalle riittävän nopeasti. Henkilöön kohdistuva etsintä ei saa loukata henkilökohtaista koskemattomuutta. Mikäli velallinen on vastakkaista sukupuolta ulosottomieheen nähden, tulee etsinnän loukkaavuuteen kiinnittää erityistä huomiota. Henkilöön kohdistuvan etsinnän on perustuttava näköhavaintoon tai saatuun tietoon. Saadun tiedon ei välttämättä tarvitse olla varmaa, mutta ulosottomiehen tulee huomioida erottamisedun piiriin kuuluva omaisuus. (HE 216/2001 vp, 144.)

Erottamisetua on hankala arvioida esinettä näkemättä. Esimerkiksi rannekello kuuluu erottamisetuun, ellei se ole huomattavan arvokas. Lompakon puolestaan ulosottomies voi ottaa haltuunsa, mutta hänen on huomioitava käteis- ja rahavaroihin liittyvä erottamisetu. (HE 216/2001 vp, 144). Velalliselle on jätettävä suojaisuus puolitoistakertaisena, kun ulosmittauksen kohteena ovat käteis- tai rahavarat (UK 4:21.1 § k 6). Velallinen voidaan tarvittaessa velvoittaa luovuttamaan yllään tai vaatteissaan oleva omaisuus sakon uhalla. Tällöin välttyään kiistatta henkilökohtaisen koskemattomuuden loukkaamiselta. Rajoitettu etsintä ei koske velallisen käsilaukkua tai asiakirjasalkkua, mutta myös näihin kohdistuvaan etsintään on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden henkilökohtaisuuden vuoksi. Ulosottomies voi tarvittaessa kutsua itseään laajemmat etsintävaltuudet omaavan poliisin paikalle. (HE 216/2001 vp, 144.) Henkilöön kohdistuva etsintä voi kohdistua myös sivulliseen, mikäli ulosottomies tietää tällä olevan vaatteissaan tai yllään velallisen omaisuutta (UK 4:50 §).

Ulosmittauksen kohteena voi olla pääsäännön mukaan vain velallisen omaisuus (Linna & Leppänen 2007, 34). Ulosmittauskelpoinen omaisuus jakautuu esineisiin ja oikeuksiin. Kohde, joka ulosmitataan, on voitava yksilöidä ja sillä on oltava varallisuusarvoa. (UK 4:8.1 §.) Ulosmittauskelpoisia oikeuksia ovat esimer-

kiksi velallisen palkka tai asunto-osakeyhtiön osakkeet. Esineitä puolestaan ovat konkreettiset reaalisineet, kuten henkilöauto tai kesämökki. Jako oikeuksiin ja esineisiin voi olla hankala, sillä esineen ulosmittauksessa tulee käsiteltäväksi omistusoikeus ja ulosmitattava oikeus voi liittyä esineeseen. Ulosottoon liittyvässä lainsäädännössä onkin merkittävämpää jakaa ulosmitattava omaisuus irtaimeen ja kiinteään omaisuuteen. Ulosottokaassa kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan kiinteistöä. (Linna & Leppänen 2007, 38.)

3 Kiinteistön myynti ulosotossa

Esineoikeudessa esineet jaetaan kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin. Kiinteiksi esineiksi määritellään kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt. Ero kiinteistöiden ja muiden rekisteriyksiköiden välillä perustuu omistusoikeuteen. Kiinteistöön voi olla välitön omistusoikeus. Muihin rekisteriyksiköihin, kuten kiinteistöjen yhteisiin alueisiin kohdistuva oikeus puolestaan muodostuu omistetun kiinteistön kautta. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 11–15.)

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä, joka on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin (Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) 2 § k 1). Kiinteistöksi kiinteistörekisteriin merkitään tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, suojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Kiinteistön alueen lisäksi siihen kuuluvat kiinteistön osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin, sekä kiinteistön rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (Kiinteistönmuodostamislaki 2 § k 1). Kiinteistöt ovat merkittävin kiinteiden esineiden ryhmä (Tepora ym. 2010, 13).

Kiinteistöistä ulosmittauksen kohteita ovat käytännössä tilat ja tontit (Linna & Leppänen 2007, 39). Kokonaisen kiinteistön lisäksi kiinteistön määräala, määräosa sekä kiinnitettävissä olevat, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityt käyttöoikeudet ovat ulosottokaaren mukaista kiinteää omaisuutta (Ulosottoakaari 4:4 §). Esimerkiksi maanvuokraoikeus voidaan ulosmitata, mikäli oikeuden voi siirtää kolmannelle osapuolelle kiinteistön omistajaa kuulematta, ja tontille voi sopimuksen mukaan rakentaa maanvuokraoikeuden haltijalle kuuluvia rakennuk-

sia. Kiinteistön, siihen liittyvien määräalojen ja -osien sekä käyttöoikeuksien ulosmittaukseen ja myyntiin sovelletaan kiinteistön ulosmittaukseen liittyvää sääntelyä. Muihin kiinteistöön liittyviin oikeuksiin, kuten metsänhakkuuoikeuteen ja oikeuteen ottaa maa-aineksia, sovelletaan irtaimen omaisuuden ulosmittausta ja myyntiä koskevaa sääntelyä. Myös kiinteistön omistavan kiinteistöosakeyhtiön osakkeet ja kiinteistön sisältävän kuolinpesän pesäosuus ovat irtainta omaisuutta. (HE 13/2005 vp, 38.)

Kiinteistön ulosmittaus on ulosottokaaren mukaisessa ulosmittausjärjestyksessä kolmantena. Kiinteistö tulee siis ulosmitattavaksi silloin, kun velallisen toistuvaistulon, rahavarojen tai irtaimen omaisuuden ulosmittauksesta ei kerry riittävästi varoja hakijan saatavalle. (UK 4:24 § k 1-3). Kiinteistö, poiketen muista omaisuusmuodoista, voi tulla ulosmitatuksi myös ilman ulosottomiehen päätöstä. Kiinteistöä koskevaan hypoteekkituomioon liittyy välitön ulosmittausvaikutus. Tämä tarkoittaa sitä, että tuomiolla määrätään saatava maksettavaksi kiinteistöstä, joka on ollut kyseisen velan vakuutena. Tuomioistuimen antaessa hypoteekkituomion, kiinteistö katsotaan lain nojalla ulosmitatuksi ilman ulosottomiehen toimia. (Linna & Leppänen 2007, 190.)

3.1 Myyntiä edeltävät toimet

Velallisen omaisuus on arvioitava alustavasti jo ennen ulosmittausta (Linna 2008, 108 ja 109). Alustavalla arvioinnilla pyritään varmistamaan riittävä ulosmittaus, mutta toisaalta välttämään liiallista ulosmittausta (Linna & Leppänen 2007, 43). Ulosottokaaren mukaan velalliselle kuuluvaa omaisuutta on ulosmitattava tarvittava määrä hakijan saatavan suorittamiseksi (4:1.1 §). Tästä säännöksestä on juonnettavissa sekä kielto ulosmitata riittämättömästi, että kielto ulosmitata liikaa velallisen omaisuutta. Ulosmittauksen tarkoitus on kattaa hakijan saatavan lisäksi mahdolliset täytäntöönpanokulut ja ulosottomaksut. Jos hakijoita on useita, tulee omaisuutta ulosmitata sen verran, että kaikki hakijat saavat suorituksen. Riittävä ulosmittaus edellyttää, että velallisella on tarpeeksi ulosmittauskelpoista omaisuutta. Ulosmittauksen ylivoimattamisen voidaan katsoa aiheuttavan haittaa velalliselle, mutta aina ulosmittauksen tarkka mitoittaminen ei ole mahdollista. (Linna & Leppänen 2007, 43 ja 44.)

Rahavarat voidaan ulosmitata tarkallaan velan suuruuden mukaisesti, ja irtaimen arvoesineistön ulosmittauksen määrää voidaan hienosäätää. Irtaimen arvoesineistön ulosmittausvaiheessa arvioidaan kustakin esineestä saatava kauppahinta. Ulosmittauksen määrää voidaan säädellä arvion mukaan. Mikäli myyntivaiheessa saatu kauppahinta on arvioitua suurempi, ja hakijalle saadaan täysi suoritus ennen kaikkien ulosmitattujen esineiden myyntiä, on ulosmittaus peruttava myymättömien esineiden osalta. (Linna & Leppänen 2007, 44.)

Ulosmitattava omaisuus saattaa kuitenkin olla sellaista, jonka ulosmittauksen määrään ei voida vaikuttaa. Jos velallisella ei ole riittävästi ulosmittauskelpoista irtainta omaisuutta, hänen kiinteistönsä tulee ulosmitattavaksi. (Linna & Leppänen 2007, 44.) Kiinteistöä ei tavallisesti jaeta osiin, vaan se ulosmitataan kokonaisuudessaan (UK 4:18 §). Tällöin ulosmitattavaksi saattaa tulla hakijan saatavaa arvokkaampi omaisuus (HE 13/2005 vp, 35). Koska ulosoton perimmäinen tarkoitus on hakijan saatavan suorittaminen, riittävän ulosmittauksen käsky painaa enemmän, kuin liiallisen ulosmittauksen kielto (Linna & Leppänen 2007, 45).

Omaisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös turhan ulosmittauksen kielto. Turhan ulosmittauksen kiellossa ratkaisevaa on, mitä omaisuudesta kertyy hakijoille. Velalliselta ei saa ulosmitata omaisuutta, josta hakijalle tai hakijoille kertyisi omaisuuteen nähden vähäinen määrä ensisijaisesti maksettavien kulujen ja saatavien jälkeen. Koska ulosmitatun omaisuuden tulee kattaa ulosoton kulujen lisäksi saatavat, joista se vastaa, tulee näiden suuruus varmistaa ennen ulosmittauksen toimittamista. (UK 4:16.1 §.) Arvokkaankin omaisuuden ulosmittaus voi estyä, jos siihen liittyvät velkavastuut ovat suuret. Vaikka velallisen omistama kiinteistö on arvokas, sen ulosmittaus voi siis estyä, mikäli sen on niin sanottu savupiippuun saakka kiinnitetty, eikä kiinteistö ole ollut millään lailla ulosoton hakijan saatavan vakuutena. Kiinteistö voi toki tässäkin tapauksessa tulla ulosmitatuksi, jos hakijana on parempisijainen velkoja. (Linna & Leppänen 2007, 48).

Ulosottomies tekee päätöksen kiinteistön ulosmittauksesta, ellei kiinteistö tule ulosmitatuksi aiemmin mainitulla hypoteekkituomiolla (Linna 2008, 110). Ulosmittauspäätöksessä yksilöidään tarkasti ulosmitattu omaisuus (UK 4:26.2). Omaisuuden yksilöinti ja sen selvitykseen perustuvan arvon määrittäminen ulosmittauspäätöksessä on välttämätöntä. Sillä varmistetaan, että velallinen ja sivulliset tietävät, mikä omaisuus on ulosmitattu. (HE 13/2005 vp, 61 ja 63.)

Kiinteistön yksilöintiin käytetään sen rekisteritunnusta (HE 13/2005 vp, 61). Mikäli kiinteistöstä ulosmitataan vain velallisen omistama määräosa, sen suuruus yksilöidään ulosmittauspäätöksessä suhdelukuna. Jos ulosmitattavaksi tulee velallisen omistama määräala kiinteistöstä, on kyseinen määräala yksilöitävä päätöksessä. Kihlakunnan voudilla ja kihlakunnan ulosottomiehellä on koko maanlaajuinen toimivalta. Näin ollen, kiinteistö voidaan ulosmitata, vaikka se sijaisi ulosottopiirin ulkopuolella. Lähtökohtaisesti toimivalta ei ulotu Suomen rajojen ulkopuolelle, eli ulkomailla sijaitsevaa kiinteistöä ei voida ulosmitata suomalaisessa ulosotossa. (Linna & Leppänen 2007, 173–177.)

Ulosmittauksen oikeusvaikutukset alkavat ulosmittauspäätöksestä (UK 4:27.1 §). Tämän jälkeen velallinen menettää määräysvaltansa ulosmitattuun omaisuuteen. Velallinen ei saa enää siis määrätä omaisuudesta eikä hävittää sitä. Määräämiskielto koskettaa esimerkiksi omaisuuden myyntiä, luovuttamista, panttaamista ja vuokraamista. (Linna 2008, 109.) Ulosmittauspäätös on voimassa heti. Määräysvallan menetyksen ajankohdan määrittämisessä ei ole merkitystä sillä, onko velallinen tietoinen ulosmittauspäätöksestä vai ei. Velalliselle ei kuitenkaan aiheudu rangaistusseuraamuksia, mikäli hän ei tietoisesti riko määräämiskieltoa. Päätöksen jälkeinen toimi on kuitenkin tehoton, ellei sivullinen saa vilpittömän mielen suojaa. (HE 13/2005 vp, 61 ja 62.)

Ulosmittauksen jälkeen seuraavat ulosmittauksen varmistustoimet. Ulosottomiehen on varmistettava, ettei velallinen riko määräämiskieltoa. (Linna 2008, 111.) Ulosottomies ottaa haltuunsa omistusoikeudesta kertovat asiakirjat ja asiakirjat, joista ilmenee muita ulosmitattuun omaisuuteen liittyviä tietoja. Tällaisia ovat muun muassa panttikirjat. (UK 4:31.2 §). Koska kiinteistö on julkiseen rekisteriin merkittävää omaisuutta, merkitään kiinteistörekisteriin tieto ulosmit-

tauksesta. Ulosottomies, tai kihlakunnan voudin asettama toimitsija, kantaa ulosmittauksen kohteen tuottamat tulot. Kiinteistöstä tällainen tulo voi olla esimerkiksi vuokratuloa. Toimitsija voidaan myös asettaa huolehtimaan kiinteistöstä tai muusta ulosmitatusta omaisuudesta. (Linna 2008, 112.)

Ulosoton varmistamiseksi on olemassa monia toimia, joiden tarkoitus on säilyttää omaisuuden arvo, turvata sen myynti ja toteuttaa täytäntöönpano. Ulosottomies voi esimerkiksi määrätä omaisuudelle vartiointin, mikäli katsoo sen tarpeelliseksi. (Linna 2008, 112.) Velallinen saa käyttää kiinteistöä ulosmittauksen jälkeenkin esimerkiksi asumistarkoitukseen siihen asti, kunnes kohde on myyty ja kauppahinta on maksettu (HE 13/2005 vp, 74).

Ulosottomiehen on tarkastettava myytävän kiinteistön kunto vielä ennen myyntiä ja varmistuttava omaisuuden käyvästä arvosta (UK 5:15.1). Arviointi on tärkeää, sillä myyntikohteelle on asetettava vähimmäishinta sen käyvän hinnan perusteella. Hinta-arvio perustuu kauppahintaan, joka kiinteistöstä todennäköisesti saadaan myyntihetkellä. Siinä on huomioitava mahdolliset arvon muutokset, sekä esimerkiksi kiinteistön sijaintipaikka. Ulosottomies voi tarvittaessa käyttää arvioinnissa apuna asiantuntijaa. (HE 13/2005 vp, 63 ja 64.)

Paremmen kauppahinnan saamiseksi myyntikohdetta voi kunnostaa. Ulosottomies ei tarvitse asianosaisten suostumusta kunnostamiseen, mikäli kunnostustoimet aiheuttavat vain vähäisiä kuluja ja viivytystä. Vähäisenä, myyntiarvoon vaikuttavana kunnostustyönä voisi esimerkiksi pitää siivouspalvelun ostamista myytävään asuntoon. Laajamittaisiin kunnostuksiin lupa tarvittaisiin, mutta ne eivät toisaalta ole ulosoton tarkoituksen ja joutuisuusvaatimuksen mukaisia. (Linna 2008, 167.)

Nopeaa toimintaa edellyttävässä ulosmittaustilanteessa vakuus- ja muut oikeudet otetaan huomioon vain siltä osin, kuin ne ovat ulosottomiehen tiedossa. Kiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä ei välttämättä tällöin voida edellyttää hankittavan tarkkaa tietoa ennen ulosmittauksen toimittamista. Kiinnitystiedot eivät välttämättä aina edes kerro todellista velkavastuiden määrää. Omaisuus-

den arvo ja sitä rasittavat vastuut täsmentyvät ulosmittauksen ja sen varmistustoimien jälkeen. (Linna & Leppänen 2007, 48 ja 49.)

Kun omaisuus arvioidaan ulosmittauksen jälkeen, tulee ulosottomiehen selvittää myös kaikki siihen liittyvät pantti- ja muut vastuut. Omaisuuden tarkempi arviointi saattaa osoittaa, ettei hakijalle kertyisikään suoritusta omaisuudesta, tai kertyvä suoritus olisi vain vähäinen. (Linna & Leppänen 2007, 49). Jos ulosmittaus havaitaan näin ollen turhaksi, ulosottomiehen on mahdollisuuksien mukaan peruttava ulosmittaus itseoikaisuna (UK 4:16.2 §).

3.2 Myyntitavat

Kiinteistön ulosmittauksen jälkeen se myydään ja muutetaan siten rahaksi. Ulosmitattua omaisuutta ei siis sinällään luovuteta velkojille maksuksi, vaan kauppahinta jaetaan ja tilitetään ulosoton hakijoille. Kiinteistö on myyntivaiheeseen ulosmittauspäätökseen tai hypoteekkituomioon perustuvassa ulosmittaus-tilassa. Ulosottomiehen tekemä ulosmittauspäätös johtaa myyntivaiheeseen virran puolesta ja yleisen joutuisuusvaatimuksen edellyttämänä. (Linna 2008, 157.) Ulosmittauksen perustuessa tuomioistuimen antamaan hypoteekkituomioon, tulee velkojan toimittaa ulosottoon hakemus kiinteistön myymiseksi. (UK 4:30.2 §.)

Myyntikohde määräytyy pääsääntöisesti ulosmittauspäätöksen mukaan (Linna 2008, 166). Vaikka kiinteistö on ulosmitattava kokonaisuudessaan, siitä on mahdollista myydä tarpeistoa, ainesosia tai määräälaa erikseen asianomaisten suostumuksella. Tarpeiston, ainesosien tai määrääalan erikseen tarjoaminen voidaan tehdä, jos se on tarkoituksenmukaista tai turvaa velallisen asumisen. Erikseen myytävä kiinteistön osa on vapaa rasituksista. (UK 5:65.1 ja 2.)

Ulosmittauksen kattaessa myös ulosmitatusta kohteesta saatavan vuokran ja muun tuoton, tulee myös tällainen tuotto myytäväksi. Ulosmittauksen jälkeen, ennen myyntiä, erääntyvä tuotto kuuluu velkojille. (Linna 2008, 166.) Myyntipäivän jälkeen erääntyvä tuotto kuuluu puolestaan ostajalle (UK 5:14.1 §). Jos hakijan saatava tulee katetuksi ulosmitatun omaisuuden tuotosta kohtuullisessa

ajassa, voidaan myyntiä lykätä (UK 4:34.3 §). Sato, joka on korjattu ulosmittauksen ja myynnin välillä, voidaan myydä joko kiinteistön kanssa, tai erikseen (UK 5:14.2 §). Kasvava sato kuuluu myyntikohteeseen (Linna 2008, 166).

Ulosottomies valitsee kohteeseen sopivan myyntitavan. Myyntitapoja on kaksi; huutokauppa ja vapaa myynti. Huutokaupalla tarkoitetaan ulosottomiehen itsensä toimittamaa julkista huutokauppaa. Vapaa myynti kattaa kaikki muut myyntitavat, kuten esimerkiksi toimeksiannolla tapahtuvan myynnin. (UK 5:1.1 ja 2.1 §.) Huutokauppaa säännellään melko tarkasti samalla, kun vapaan myynnin menettely jää harkinnalliseksi ja joustavaksi (Linna 2008, 158).

Huutokauppa on omaisuuden myyntitapana aina sallittu (HE 13/2005 vp, 23). Vapaata myyntiä puolestaan koskee muutama rajoitus. Omaisuuden saa myydä vapaalla myynnillä, mikäli kaikki asianomaiset tunnetaan ja heiltä saadaan suostumus valittuun myyntitapaan. Vapaa myynti on sallittu ilman kyseistä suostumusta silloin, kun kauppahinta kattaa kaikki etuoikeussaatavat ja vastaa selvitysten mukaista käypää hintaa. Myös silloin, kun korkein tarjous hylätään huutokaupassa, ja kauppahinta nousisi sitä korkeammalle vapaassa myynnissä alittamatta selvästi käypää hintaa ja peittäen alimman hyväksytyin tarjouksen, vapaa myynti voidaan valita myyntitavaksi. (UK 5:76 §.)

Vapaa myynnin edellytysten täytyessä, ulosottomiehen tulee valita myyntitapa, joka tuottaa paremman tuloksen. Valinnassa on huomioitava saatavissa olevan kauppahinnan lisäksi myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika. (UK 5:2.1 §.) Hyvä nettokauppahinta on niin velkojan, kuin velallisenkin edun mukaista. Kaikkien tahojen oikeusturva on myös otettava huomioon valinnassa. (HE 13/2005 vp, 23.)

Valitusta myyntitavasta voidaan valittaa myynnin jälkeen, mutta valitus johtaa harvoin myynnin kumoamiseen (Linna 2008, 158). Myyntitavan ollessa lain mukaan sallittu, se voidaan kumota vain, jos saatetaan todennäköiseksi, että toisella myyntitavalla kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden kauppahinta olisi ollut huomattavasti saatua korkeampi (UK 5:2.2 §). Tämän säännöksen

tarkoitus on estää jo toimitettujen myyntien kumoaminen spekulatiivisin perustein (Linna 2008, 158).

Yleisillä huutokauppaehdoilla (ks. Liite 2) pyritään takamaan yhdenmukainen menettely myytävästä omaisuudesta riippumatta. Yleisten huutokauppaehtojen tarkoitus on parantaa ostajan oikeusturvaa. Ehdoissa säädetään muun muassa omistusoikeuden siirtymisestä, omaisuuden hallinnasta ja käytöstä, sekä myydyn omaisuuden oikeudellisista ja tosiasiallisista virheistä. (HE 13/2005 vp, 25.) Asianomaisten suostumuksella säädetyistä ehdoista voidaan poiketa muutoin, kuin ostajan vahingoksi (UK 5:27.1). Yleiset huutokauppaehdot tulevat sovellettaviksi pääosin myös vapaassa myynnissä. Poikkeuksena on vapaa yksityismyynti, jossa myyntiehdot muodostuvat yksityisen kaupan sääntöjen mukaan. (HE 13/2005 vp, 25.)

3.3 Huutokauppa

Kiinteistön huutokauppaa edeltää ulosottomiehen toimittama vaadeselvittely (UK 5:39 §). Ulosottomies selvittää kiinteistöön liittyvät, rekistereistä näkyvät, saatavat ja oikeudet, sekä muut myynnissä huomioitavat oikeudet (HE 13/2005 vp, 145). Näihin kuuluvat kirjatut panttioikeudet, erityiset oikeudet ja hallinnan perusteella huomioon otettavat kirjaamattomat oikeudet, kuten eläke- ja vuokraoikeus. Kirjattujen panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien selvittämiseksi ulosottomies hankkii rasiustodistuksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Rasiustodistuksesta selviää myös saatavien ja erityisten oikeuksien keskinäinen etuoikeus. Kiinteistörasitteet, kuten oikeus kulkuyhteyden käyttämiseen tai sähköjohdon sijoittamiseen, käyvät ilmi kiinteistörekisterin otteesta. Rasitetiedon puuttuessa tai ollessa väärä, voidaan katsoa myyntikohteessa olevan tosiasiallisen virheen. (Linna 2008, 180.) Velallinen on voinut saada kiinteistönsä ehdollisesti niin, että ehtona on kauppahinnan maksaminen (UK 5:26.1 §). Ulosottomiehen tulee tällaisessa tilanteessa selvittää jäljellä oleva kauppahintasaatava, joka on viimeisellä etuoikeussijalla ennen etuoikeudettomia velkoja (Linna 2008, 181).

Ennen kiinteistön myyntiä on toimitettava asianosaiskeskustelu ja laadittava asianosaisluettelo (Linna 2008, 180). Asianosaiskeskustelu järjestetään viimeistään kaksi viikkoa ennen kiinteistön huutokauppaa. Keskusteluun kutsutaan kaikki asianosaiset, eli velallinen, hakija, mahdolliset kiinteistön yhteisomistajat sekä kaikki ulosottomiehen tiedossa olevat velkojat ja erityisen oikeuden haltijat. Kutsu asianosaiskeskusteluun tulee lähettää viimeistään neljä viikkoa ennen keskustelun ajankohtaa. Kutsusta on ilmettävä tarpeelliset asianhallintatiedot ja keskeisimmät tiedot keskustelusta, kuten aika ja paikka. Kutsussa on lisäksi valvontakehotus eli kehotus ilmoittaa saatavansa tai muu oikeutensa asianosaiskeskustelussa tai kirjallisesti sitä ennen. Myös oikeuden perusteena oleva asiakirja, esimerkiksi velkakirja tai panttikirja, tulee esittää ulosottomiehelle. Kutsussa tulee olla myös tieto valvonnan myöhästymisen seurauksista, kuten siitä seuraavasta ulosottomaksusta, ja siitä ettei toisten velkojien valvontoja ole mahdollista riitauttaa keskustelun jälkeen. (UK 5:40–41 §.)

Kutsun lisäksi tieto asianosaiskeskustelusta tulee ilmoittaa julkisella kuulutuksella. Kuulutus tulee julkaista paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. (UK 5:42.1 §.) Ellei kaikkia asianosaisia ole saatu kutsutuksi kirjeellä esimerkiksi yhteystietojen jäätyä tuntemattomiksi, kuulutus tulee julkaista virallisessa lehdessä ja Oikeusrekisterikeskuksen ylläpitämässä kuulutusrekisterissä. Kuulutukset on julkaistava neljä viikkoa ennen asianosaiskeskustelua. Kutsussa voidaan ilmoittaa kiinteistön omistajan henkilötunnus, ja virallisessa lehdessä ja kuulutusrekisterissä hänen nimensä ja syntymävuotensa. Sanomalehtikuulutuksessa ei puolestaan ole luvallista julkaista velallisen henkilötietoja. (Linna 2008, 181.)

Asianosaiskeskustelun aluksi ulosottomies selvittää osallistujille asianhallintatiedot, vaadeselvittelyn tulokset sekä olennaiset myyntiehdot. Asianosaiskeskustelussa ovat nähtävillä postitse saapuneet valvonnat, joista ulosottomies tekee vielä selon läsnä oleville. Tämän jälkeen paikalla olevat saavat valvoa omat saatavansa tai oikeutensa ja samalla he antavat ulosottomiehelle valvonta-asiakirjat. (UK 5:43.1 § k 1-4.)

Saatavien ja oikeuksien valvontojen jälkeen on asianosaisilla, myös velallisella, mahdollisuus esittää riitautuksia. Riitautukset koskevat toisen velkojan saatavan määrää, perustetta tai etuoikeutta. Mahdollisuus riitauttaa valvonnat johtuu siitä, ettei muilla, kuin ulosottoa hakeneella velkojalla ole välttämättä ulosottoperustetta saatavalleen. Riitauttaa voi vain sellaisen saatavan tai oikeuden, joka vaikuttaa riitauttajan omaan saatavaan ja sen määrään. (Linna 2008, 182.) Jos velkojan tekemä valvonta on selvästi perusteeton, ulosottomiehen on hylättävä se viran puolesta. Muutoin ulosottomies tekee päätöksen saatavan määrästä, jota riitautettu valvonta koskee, ja merkitsee sen asianosaisluetteloon. Ulosottomiehen päätös voi poiketa valvonnasta, mutta silloin myös valvonnan mukainen saatava tulee merkitä asianosaisluetteloon ehdollisesti. (UK 5:50 §.)

Asianosaiskeskustelun lopuksi läsnäolijat saavat esittää huomautuksia ja vaatimuksia myyntiehdoista, -kohteesta ja -järjestyksestä. Keskustelussa voidaan päättää myös myyntitapa. (Linna 2008, 182.) Mikäli asianosaiskeskustelun keskeyttämiseen ja myöhemmin jatkamiseen on aihetta, voidaan se järjestää sopivalla tavalla (UK 5:43.2 §). Huutokaupan epäonnistuessa saattaa uusi myyntiyritys tulla kyseeseen. Uusi asianosaiskeskustelu järjestetään kuitenkin vain siinä tapauksessa, että joku asianosaisista haluaa valvoa oikeutensa uudelleen tai uusia vaateita on ilmaantunut. (HE 83/2006 vp, 167.)

Ulosottomies voi valita asianosaiskeskustelun sijaan myös kirjallisen valvontamenettelyn (UK 5:45.1 §). Ulosottomiehen päätyessä kirjalliseen valvontamenettelyyn, hän asettaa määräpäivän ja kehottaa asianosaisia valvomaan oikeutensa siihen mennessä. Valvonnoille tulee varata vähintään neljä viikkoa aikaa. Tämän jälkeen hän antaa esitetyt valvonnat tiedoksi muille asianosaisille ja asettaa uuden määräpäivän vähintään kahden viikon päähän riitautuksia ja myyntiä koskevia huomautuksia varten. Kirjallisesta valvonnasta ei tarvitse julkaista kuulutusta, mikäli asia on yksinkertainen ja kaikki asianosaiset tunnetaan. (HE 83/2006 vp, 167.) Riitautuksien tai muiden epäselvyyksien ollessa odotettavia, on asianosaiskeskustelu hyvä järjestää (Linna 2008, 183).

Valvonta katsotaan myöhästyneeksi, jos se esitetään asianosaiskeskustelun tai kirjallisen valvontamenettelyn määräpäivän jälkeen (Linna 2008, 183). Myöhäs-

tymisen seurauksiin vaikuttaa se, onko kyseessä panttisaatava vai muu saatava. Panttisaatavan valvonnan myöhästyminen peritään erillinen ulosottomaksu. (UK 5:53.1 §.)

Panttisaatava kuitenkin huomioidaan, vaikka se jäisi kokonaankin valvomatta. Panttisaatavan valvomatta jättäminen voi johtua esimerkiksi velkojan tuntemattomuudesta. Tällaisessa tapauksessa ulosottomies säilyttää panttisaatavan jako-osaa kaksi vuotta, jonka jälkeen jakaa kyseisen osuuden muille velkojille. Ulosottomiehen tulee samoin huomioida myös kirjattu käyttöoikeus tai muu erityinen oikeus. Valvonnan myöhästyessä muun, kuin panttisaatavan osalta, se jätetään huomiotta, ellei myöhästyminen ole hyväksyttävää syytä. (Linna 2008, 183 ja 184.) Hyväksyttävästäkin syystä myöhästynyt valvonta tulee esittää vähintään viikkoa ennen myyntiä, tai se tuottaa oikeuden ainoastaan ylijäämään (UK 5:53.1 §). Ulosottomiehen on varattava muille asianosaisille tilaisuus riitauttaa myöhästynyt valvonta (HE 83/2006 vp, 168).

Kiinteistön huutokaupassa noudatetaan saatavien ja erityisten oikeuksien suhteen omaa etuoikeusjärjestystä, josta säädetään ulosottokaassa. Saatavat jaetaan kahteen ryhmään, etuoikeussaataviin ja etuoikeudettomiin saataviin. (HE 83/2006 vp, 167.) Etuoikeusjärjestyksessä ensimmäisenä tulevat täytäntöönpanokulut, myyntimaksu ja mahdollinen konkurssipesälle tai velkojalle maksettava korvaus panttiomaisuuden hoidosta. Toisella sijalla ovat kirjatut lakisääteiset panttioikeudet ja kolmannella kiinnitykseen perustuvat panttioikeudet ja kirjatut erityisoikeudet. Tämän jälkeen huomioidaan kirjaamattomat eläke-, vuokra-, ja muut käyttöoikeudet. Viimeisenä etuoikeusjärjestyksessä on ehdolliseen luovutukseen perustuva kauppahintasaatava. (UK 5:47.1 §.)

Tänä päivänä lakisääteiset panttioikeudet ovat melko harvinaisia. Huomioitavaksi tulevat lähinnä eräät kiinteistön muodostamiseen liittyvät maksut. Kiinnityksaatavien ja kirjattujen erityisoikeuksien keskinäinen etuoikeus on merkitty kiinnitys- ja lainhuutorekisterin rasiustodistukseen. Kirjattuja erityisoikeuksia voivat olla vuokraoikeus, muut käyttöoikeudet, eläkeoikeus, metsänhakkuoikeus ja esimerkiksi maa-aineksien irrottamisoikeus. Kirjaamattomina käyttöoikeudet huomioidaan vain silloin, kun oikeuden haltija on saanut kiinteistön hal-

tuunsa ennen ulosmittausta. Myyjän on tullut vaatia maksua saatavastaan asianosaiskeskustelussa, jotta kauppahintasaatavaa ehdollisessa luovutuksessa on viimeisellä sijalla etuoikeusjärjestyksessä. Muutoin myyjän oikeus jää voimaan, jos se kuuluu alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen tai peittyy kauppahinnasta. (Linna 2008, 185.)

Etuoikeudettomia saatavia ovat muut saatavat, joiden suorittamiseksi kiinteistö on ulosmitattu (UK 5:47.2 §). Etuoikeudettomat velkojat saavat suorituksen, mikäli kauppahintaa on vielä jäljellä etuoikeussaatavien suorittamisen jälkeen. Etuoikeudettomien saatavien maksussa noudatetaan velkojien maksunsaanti-järjestyksestä annettua lakia (1578/1992). (Linna 2008, 185.)

Ulosottomies laatii asianosaisluettelon asianosaiskeskustelussa tai heti sen jälkeen. Saatavat ja muut oikeudet merkitään asianosaisluetteloon etuoikeusjärjestyksessä. Lisäksi asianosaisluetteloon kirjataan alin hyväksyttävä tarjous, kiello-oikeuden omaavan hakijan saatava, sekä yhteisomisteista kiinteistöä myytäessä muiden omistajien määräosat. (UK 5:44.1 §.) Luettelo on toimitettava asianosaiskeskustelussa olleille hyvissä ajoin ennen huutokauppaa (HE 83/2006 vp, 167).

Kiinteistön huutokaupassa alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee kattaa täytäntöönpanokulut, myyntimaksu ja etuoikeussaatavat, joilla on parempi etuoikeus kuin kiello-oikeuden omaavan hakijan saatavalla. Lisäksi alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen lasketaan täysimääräisenä panttisaatava, joka kohdistuu myytävän kiinteistön lisäksi toiseen kiinteistöön. (UK 5:54 §.) Mikäli myydään vain velallisen määräosa kiinteistöä, alimman hyväksyttävän tarjouksen on katettava kokonaan panttisaatava, jonka vakuudeksi kiinteistö on asetettu (Linna 2008, 186).

Ulosoton hakijalla on oikeus kieltää kiinteistön myynti, jos kauppahinta ei kata hänen etuoikeussaatavaansa kokonaan. Kielto-oikeus on sillä hakijalla, jolla on etuoikeusjärjestyksessä paras saatava ja kiinteistön myyntiin oikeuttava ulosotoperuste. (HE 83/2006 vp, 169.) Hakijan ollessa etuoikeudeton velkoja, kaikkien etuoikeussaatavien on tultava katetuksi. Etuoikeudettomalla velkojalla ei

ole oikeutta kieltää myyntiä, vaikkei hänen oma saatavansa tulisikaan katetuksi. Tässä tapauksessa tarjous saattaisi kuitenkin tulla hylätyksi turhan ulosmittauksen kiellon perusteella. (Linna 2008, 186.)

On tilanteita, joissa myytäväksi tulee useita kiinteistöjä yhtä aikaa. Näin voi käydä, jos velalliselta on ulosmitattu useita kiinteistöjä tai kiinteistöihin kohdistuu yhteinen kiinnitys. (Linna 2008, 189.) Myytäessä velalliselle kuuluvia kiinteistöjä, joita ei ole yhteisesti kiinnitetty, velallinen saa osoittaa myyntijärjestyksen. Velallisen tulee ilmoittaa haluamansa myyntijärjestys viimeistään asianosaiskeskustelussa. (HE 83/2006 vp, 169.) Linnan (2008) mukaan velallisen osoittamassa myyntijärjestyksessä viimeisenä on yleensä hänen asumisensa ja toimeentulonsa kannalta merkittävin kiinteistö. Alin hyväksyttävä tarjous lasketaan jokaiselle kiinteistölle erikseen (189).

Velallisen kiinteistöjen muodostaessa tarkoituksen mukaisen kokonaisuuden, tarjotaan ne ensin yhdessä ja sitten erikseen (UK 5:61 §). Siten varmistetaan tuottaako yhteistarjous vai erillisten tarjouksien summa korkeamman kauppahinnan (Linna 2008, 189). Yhteistarjous tulee hyväksytyksi sen ollessa erillistarjousten summaa suurempi. Yhteistarjouksen tulee myös kattaa kunkin kiinteistön alin hyväksyttävä tarjous, kun se jaetaan kiinteistöille esitettyjen erillistarjousten suhteessa. Erillistarjoukset kuitenkin hyväksytään velallisen niin vaatiessa, jos ne kattavat kaikkien etuoikeus saatavien lisäksi hakijan saatavan. Samaa menetelmää käytetään, mikäli myytävänä ovat velallisen yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt. Tässä tapauksessa kuitenkin kiinteistöille määritetään yhteinen alin hyväksyttävä tarjous. (HE 83/2006 vp, 169 ja 170)

Myynti-ilmoitus tulee julkaista ennen huutokaupan toimittamista (Linna 2008, 167). Myynti-ilmoitus julkaistaan vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Ilmoitus voidaan julkaista myös valtakunnallisessa sanomalehdessä, muussa julkaisussa tai tietoverkossa, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi. (UK 5:16.1 §.) Valtakunnallinen ilmoittelu voidaan katsoa tarpeelliseksi myytävän kohteen ollessa erityisen arvokas ja kiinnostaessa laajoja ostajapiirejä (Linna 2008, 168). Ulosoton järjestämistä huutokaupoista voidaan ilmoittaa myös Oikeuslaitoksen verkkosivuilla (Oikeuslaitos 2014). Huutokaupan

peruuntuessa siitä on mahdollisuuksien mukaan ilmoitettava samaa tapaa käyttäen, kuin myynti-ilmoitus on annettu (HE 83/2006 vp, 162).

Järjestettävästä kiinteistön huutokaupasta on ilmoitettava vielä erikseen velalliselle ja kiinteistön mahdollisille yhteisomistajille. (HE 83/2006 vp, 162.) Yhteisomistajille ilmoitetaan myynnistä, vaikka vain velallisen osuus olisi ulosmitattuna ja myytävänä. Hakijalle ja muille velkojille ei myynnistä tarvitse erikseen ilmoittaa. Ulosottomies voi ilmoittaa huutokauppapäivän asianosa keskustelussa, mikäli ajankohta on hänellä jo tiedossa. (Linna 2008, 169.)

Myynti-ilmoitus on julkaistava asianosa keskustelun jälkeen. Muutoin ilmoituksen julkaisemisen ajankohta on ulosottokaaren mukaan harkinnallinen. Myynti-ilmoitus julkaistaan viikkoa ennen huutokauppaa, ellei ole aiheellista järjestää pidempää tai lyhempää ilmoitusaikaa. (5:17 §.) Yleensä arvokas omaisuus vaatii vähäarvoista omaisuutta pidemmän ilmoitusajan. Tämä johtuu siitä, että ostajaehdokkaalle on jätävä riittävästi aikaa harkintaan ja rahoituksen järjestelyyn. (Linna 2008, 169.)

Myyntikohde on kuvattava riittävän tarkasti myynti-ilmoituksessa (UK 5:18 §). Siitä tulee ilmetä kaikki olennaiset myyntikohteesta olevat tiedot. Lisäksi ilmoituksessa on oltava tieto siitä, että myytävä kohde on ulosmitattu. Ulosmittauksesta ilmoittaminen on tärkeää muun muassa siksi, että yleiset huutokauppaehdot poikkeavat esimerkiksi kuluttajakaupan ehdoista. Myynti-ilmoituksen varsinainen tehtävä on markkinoida myytävänä olevaa kohdetta. Tämän vuoksi ei ole tarpeellista julkaista asianosaisten tietoja ilmoituksessa. Asianosaisten tietojen julkaiseminen voisi myös loukata yksityisyyden suojaa. (HE 13/2005 vp, 127.)

Ulosottomiehen tulee huolehtia uuden myynti-ilmoituksen laatimisesta, jos ilmoituksen julkaisussa on tapahtunut virhe. Huutokauppa voi tulla kumotuksi myynti-ilmoituksen julkaisussa tapahtuneen virheen ollessa olennainen myyntituloksen kannalta (UK 5:19.1 ja 3 §). Esimerkiksi siinä tapauksessa, ettei myynti-ilmoitusta ole julkaistu paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä, vaikka myyntikohde olisi kiinnostanut paikkakuntalaisia, myynti voidaan kumota.

Ostajaehdokkaiden vähäinen määrä vaikuttaa olennaisesti ostotarjouksien esittämiseen, joten virhe on myyntituloksen kannalta olennainen. (HE 13/2005 vp, 128.)

Uudesta ilmoittelusta on huolehdittava myös silloin, jos ilmoituksessa on vääriä tietoja, tai se on puutteellinen. Ilmoituksen sisällössä oleva virhe tai puute voidaan katsoa korjatuksi, jos virhe oikaistaan tai puuttuvat tiedot annetaan viimeistään huutokaupan alussa. (UK 5:19.1 ja 2.) Kaikkien ostajaehdokkaiden on saatava tieto ilmoituksessa olleesta virheestä tai puutteesta (HE 13/2005 vp, 128). Sisältövirhe myynti-ilmoituksessa voi johtaa hinnan alennukseen tai huutokaupan kumoamiseen (Linna 2008, 170).

Kiinteistöstä ja arvokkaasta irtaimesta omaisuudesta on laadittava myyntiesite. Esitteestä tulee ilmetä myyntiehdot sekä kaikki myyntiarvoon olennaisesti vaikuttavat seikat. Myös yleiset huutokauppaehdot on liitettävä esitteeseen. (UK 5:20.1 §.) Kiinteistöstä laadittavan myyntiesitteen lähtökohtana on vastaavuus yksityisten kiinteistönvälittäjien jakamien esitteiden ja internetsivujen kanssa. Myyntiehtoina tulee ilmoittaa alin hyväksyttävä tarjous, maksuajan mahdollisuus sekä ostajan maksettavaksi tulevat saatavat ja maksut. Myyntiesitteessä on asiallista ilmoittaa, onko kiinteistön kunnon tarkastamisessa käytetty asiantuntijaa vai ei. (HE 13/2005 vp, 129.)

Omaisuuden esittely tulee pääsääntöisesti järjestää ennen myyntiä (UK 5:20.2 §). Kiinteistön omistaja ja kiinteistön käyttöoikeuden haltija, ovat velvollisia sallimaan kohteen esittelyn. Esittely tulee järjestää sopivana ajankohtana niin, että siitä on mahdollisimman vähän vaivaa velalliselle ja sivullisille. (HE 13/2005 vp, 129.) Esittely voidaan järjestää joko erikseen sovittavina, tai yleisessä esittelytilanteessa ennen huutokaupan alkua (Linna 2008, 170).

Julkinen huutokauppatilaisuus voidaan järjestää ulosottomiehen sopimaksi katsomassa paikassa, kuten toimituksen kohteena olevalla kiinteistöllä (UK 3:22.1 §). Kiinteistön ollessa huutokaupan kohteena, toimittamisesta vastaa kihlakunnan vouti. Tilaisuus alkaa myyntikohteen kuvailulla. Kiinteistön kuvailussa tulee olla tarkka, jotta ostajaehdokkaille olisi selvää, mitä myyntikohteeseen kuuluu.

(Linna 2008, 171.) Huutokauppatilaisuuden alussa on myös tuotava ilmi kaikki tarpeelliset tiedot, kuten asianhallintatiedot, tarjousten esittämistapa, mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous, ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja kiinteistöä sitovat oikeudet, sekä maksuaika ja muut maksuehdot. (UK 5:21.1 §.) Yleisten huutokauppaehtojen tulee olla esillä tilaisuudessa, samoin kuin myyntiesitteen, josta ilmenevät myyntiehdot ja myyntiarvoon vaikuttavat tiedot (Linna 2008, 170 ja 171).

Tarjoukset esitetään nostotarjouksina (UK 5:22.1). Nostotarjouksilla tarkoitetaan huutokauppaan perinteisesti liitettäviä nostohuutoja. Niitä esittävät pääosin läsnä olevat ostajaehdokkaat tai heidän asiamiehensä. (Linna & Leppänen 2007, 482.) Ulosottomiehen salliessa nostotarjouksia voi esittää myös puhelimitse tai sähköisesti. Mahdollisuus tarjoamiseen voidaan lisäksi järjestää usealla paikkakunnalla samanaikaisesti. (UK 5:22.1 §.)

Ulosottomies saa harkintansa mukaan myös pyytää kirjallisia etukäteistarjouksia (UK 5:22.2 §). Kirjallisista tarjouksista korkein huomioidaan huutokaupassa. Kirjallisen tarjouksen esittäjän on maksettava käsiraha tarjoamastaan määrästä, ellei ulosottomies vapauta häntä arvioidun maksukyvyn perusteella. Mikäli myyntikohteesta järjestetään useampi kuin yksi huutokauppa, kirjallinen tarjous on voimassa vain ensimmäisessä. (Linna 2008, 172.)

Kun nostotarjouksia ei enää tule, ulosottomies tekee päätöksen korkeimman tarjouksen hyväksymisestä. Hyväksymiseen vaikuttavat mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous, vähimmäishinta ja käsirahan tai kauppahinnan maksaminen. Hyväksyttävän tarjouksen tulee siis kattaa kaikki hakijan saatavaa paremmalla sijalla olevat etuoikeussaatavat. (Linna 2008, 172.) Tarjousta ei myöskään saa hyväksyä, mikäli se vähimmäishintasäännöksen vastaisesti selvästi alittaa kiinteistöstä arvioidun käyvän arvon (UK 5:23.1 §). Korkeimman tarjouksen tekijän tulee maksaa kauppahinta tai käsiraha, jos hän saa maksuaikaa kauppahinnan maksamiseksi. Myös huutokaupan jälkeisen käsirahan maksamisesta voi vapautua. (Linna 2008, 173.)

Mikäli korkeinta tarjousta ei voida hyväksyä, järjestetään uusi myynti. Myynti voidaan järjestää joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Ulosmittaus perutaan, ellei korkeampaa tarjousta saataisi uudellakaan myynnillä. Ulosmittaus tulee perua myös hakijan käyttäessä kielto-oikeuttaan. Samoin käy siinäkin tapauksessa, ettei kiinteistö tule myydyksi toisellakaan kertaa. (UK 5:23.2 §.)

3.4 Vapaa myynti

Ulosottokaari ei määrittele vapaata myyntiä muutoin, kuin julkisen huutokaupan määritelmän kautta. Vapaalla myynnillä tarkoitetaan siis yksinkertaisesti muuta tapaa myydä ulosmitattu omaisuus (HE 83/2006 vp, 160). Vapaan myynnin alkuvalmistelutoimet vastaavat huutokaupan alkuvalmistelutoimia (Linna 2008, 194).

Ulosottomiehen tulee selvittää kiinteistöön liittyvät saatavat ja oikeudet, toimittaa asianosaiskeskustelu ja laatia siitä asianosaisluettelo (UK 5:78 §). Valittu myyntitapa ei vaikuta maksunsaantioikeuteen, velkojien väliseen etuoikeuteen tai ostajan asemaan. Sopimalla asianosaiset voivat vaikuttaa etuoikeuteen ja myynnin ehtoihin, mutta eivät heikentää ostajan asemaa. (Linna 2008, 194.)

Vapaan myynnin toteuttamistapoja kiinteistön myymiseksi on kaksi, vapaa virallismyynti ja vapaa yksityismyynti. Vapaa virallismyynti tarkoittaa ulosottomiehen järjestämää myyntiä. (Linna 2008, 194.) Ulosottomies voi järjestää vapaan virallismyynnin, mikäli kaikki asianosaiset siihen suostuvat. Ilman suostumustakin ulosottomies voi toimittaa myynnin vapaasti, jos siitä saatava kauppahinta vastaa kiinteistön käypää arvoa ja peittää kaikki etuoikeussaatavat. Epäonnistuneen huutokaupan jälkeen vapaan virallismyynnin saa toimittaa ilman asianosaisten suostumusta, jos alin hyväksyttävä tarjous tulee katetuksi, eikä kauppahinta alita selvästi kiinteistön käypää arvoa. (UK 5:76 §.)

Eräs vapaan virallismyynnin myyntitapa on omaisuuden myynti nettihuutokaupalla. Ulosoton myynti-ilmoitukset löytyvät tällöin Oikeuslaitoksen ja nettihuutokauppa Huutokaupat.comin verkkosivustoilta. (Oikeuslaitos 2014.) Myynti-ilmoituksen on kuvattava myytävä omaisuus riittävän tarkasti. Ilmoituksessa tulee myös olla maininta siitä, että myytävä kohde on ulosmitattu. (UK 5:18 §.)

Tarkastelin Oikeuslaitoksen ja Huutokaupat.comin verkkosivustoilla olevia ulosoton myynti-ilmoituksia. Tarkastelemani myynti-ilmoitukset sisältävät kuvia myytävästä kohteesta, ja myyntiesite sekä yleiset huutokauppaehdot ovat liitettyinä ilmoituksiin. Myynti-ilmoituksista ilmenevät myyntiehdot, sekä kuvaus myytävänä olevasta kohteesta. Mikäli myytävänä olevaan kiinteistöön on määrätty esitelypäivä, se on merkitty ilmoitukseen. Poikkeuksetta ilmoituksissa on myös vastaavan kihlakunnan ulosottomiehen yhteystiedot lisätietojen saamiseksi, sekä vastaavan kihlakunnan voudin allekirjoitus.

Myynti-ilmoituksien tekstissä, muodossa ja sisällössä on paljon vaihtelevuutta. Tekstiin ja muotoon näyttää vaikuttavan lähinnä ulosottoviraston tapa ilmoittaa myytävästä kohteesta. Sisältöön luonnollisesti vaikuttavat myytävän kiinteistön laatu ja siitä tietoon saadut asiat sekä hallussa olevat asiakirjat.

Kiinteistön myynti-ilmoituksessa voi olla liitteenä esimerkiksi kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, rakennus- ja huoneistorekisteriote, ote rantaosayleiskaavasta ja/tai rantayleiskaavaehdotuksesta. Myynti-ilmoituksiin voidaan liittää tavallisten kuvien lisäksi esimerkiksi ilmakehän kuva kiinteistöstä. Mikäli kiinteistöllä sijaitsee rakennuksia; pohja-, julkisivu- ja asemapiirustukset voidaan myös liittää myynti-ilmoitukseen.

Ilmoituksessa olevat myynti- ja maksuehdot voivat olla ilmoitettu yhdessä tai erikseen. Yhdessä ilmoitettuna ne usein kuuluvat myyntiehdot -otsikon alle. Tässä ilmoitetaan useimmiten nettihuutokaupan päättymisaika, mahdollinen lähtöhinta ja määrätty minimikorotus. Ostajaehdokas voi jättää sitovan tarjouksen Huutokaupat.comin verkkosivuilla (Huutokaupa.com 2014). Ilmoituksissa on tieto maksettavan käsirahan suuruudesta, maksutavasta, -ajasta ja maksettavaksi tulevasta korosta.

Vapaa yksityismyynti tarkoittaa asianosaisten järjestämää vapaa myyntiä (Linna 2008, 196). Vapaan myynnin hoitaminen voidaan antaa ulkopuolisen, pantin haltijan tai velallisen tehtäväksi. Näin voidaan toimia sillä edellytyksellä, että kaikki oikeuden haltijat tunnetaan, ja heiltä saadaan asiaan suostumus. (UK

5:77.1 §.) Myynnin voi hoitaa velallinen tai joku velkojista. He voivat myös antaa myyntitoimeksiannon esimerkiksi kiinteistönvälittäjälle. (Linna 2008, 196.) Näin myydyn omaisuuden kauppahinta tilitetään ulosottomiehelle (UK 5:77.2 §).

3.5 Kauppahinnan maksaminen ja kaupan jälkeiset toimet

Ulosottomies voi harkintansa mukaan myöntää ostajalle maksuaikaa. Maksuaikaa myönnetään sen vaikuttaessa edullisesti tarjoamiseen, eli mahdollistaessa korkeamman kauppahinnan. Kiinteistön lisäksi maksuaikaa voidaan myöntää esimerkiksi asunto-osakkeita, kallista autoa tai muuta arvokasta irtainta omaisuutta myydessä. (HE 13/2005 vp, 133.) Myönnettävän maksuajan enimmäispiikkusuuus on kuusi viikkoa. Maksuaikaa saatuaan, ostajan on heti suoritettava ulosottomiehen määräämä käsiraha. Käsiraha on korkeintaan 20 prosenttia kauppahinnasta. (UK 5:24.1 §.)

Käsirahaa määrätessään tulisi ulosottomiehen ottaa lukuun perittävä ulosottomaksu sekä myynnistä aiheutuneet kustannukset. Käsirahan voi maksaa käteisellä, tilisiirtona tai pankkikorttimaksulla. Luottokortilla käsirahaa ei voi maksaa. (HE 13/2005 vp, 133 ja 134.) Käsirahan tarkoitus on rahoittaa uusi myynti, jos ostaja ei maksakaan sovittua kauppahintaa määräaikaan mennessä. (Linna 2008, 173.) Käsirahan sijasta ostaja voi asettaa maksulle vakuuden, kuten pantin tai takauksen (HE 13/2005 vp, 134).

Arvioidessaan ostajan maksukykyiseksi, voi ulosottomies luopua käsirahan vaatimisesta. Yleisesti maksukykyisinä ja luotettavina ostajina voidaan pitää julkisyhteisöjä. Julkisyhteisöiden lisäksi luotto- ja vakuutuslaitokset sekä muut vakavaraiset toimijat voidaan vapauttaa käsirahan maksamisesta. (Linna 2008, 173.) Käsirahan vaatiminen ei välttämättä ole oleellista, sillä sekä omaisuuden hallinta-, että omistusoikeuden siirtyminen edellyttävät koko kauppahinnan suorittamista (HE 13/2005 vp, 133).

Ostajan on maksettava kauppahinnalle korkolain (633/1928) mukaista viitekor-koa (UK 5:24.2 §). Korkoa on maksettava ostopäivästä lukien aina maksuajan loppuun saakka (HE 13/2005 vp, 134). Korko tulee maksaa aina maksuajan

loppuun saakka, huolimatta siitä, että koko kauppahinta suoritettaisiin aikaisemmin. Maksuajan päättymisen jälkeen on kauppahinnasta maksettava viivästyskorkoa siihen asti, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi myynti toimitettu. Viivästyskoron suuruus on seitsemän prosenttiyksikköä lisättynä viitekorkoon. (Linna 2008, 174.)

Ostajan saadessa lisämaksuaikaa suoraan velkojalta, tai ottaessaan vastattavakseen saatavia, ulosotto katsoo kauppahinnan suoritetuksi kyseisen velkojan saatavan osalta (UK 5:25.1 §). Jos kauppahinta ei tule maksetuksi annettuna maksuaikana ja uusi myynti tulee toimitettavaksi, voi ostaja tulla velvolliseksi korvaamaan uudesta myynnistä aiheutuneet kustannukset. Lisäksi siinä tapauksessa, että uudessa myynnissä saatu kauppahinta jää alkuperäisen ostajan tarjoamaa hintaa alemmaksi, joutuu hän korvaamaan kauppahintojen erotuksen. (HE 13/2005 vp, 134 ja 135.) Ulosottomiehen päätös ostajan korvausvelvollisuudesta on ulosottokelpoinen. Ulosottomies perii korvausta ensin ostajalta tai saadusta käsirahasta. Jos käy niin, ettei suoritusta saada täysi määräisenä kohtuullisessa ajassa, voivat velkojat hakea myöhemmin ulosottoa korvausvelvollisuudesta tehdyn päätöksen perusteella. (Linna 2008, 175.)

Ostajan kannalta merkittävää on omaisuuden hallinnan siirtymisen ja omistajak-si tulemisen ajankohta. Kiinteistön hallinta siirtyy, kun ostaja on maksanut koko kauppahinnan. (Linna 2008, 160.) Ostaja voi halutessaan tarkastaa omaisuuden kunnan ennen sen haltuun ottamista (UK 5:4.3 §). Tämä onkin järkevää, sillä ostajan reagointi aika tavarassa olevaan virheeseen on lyhyt, vain valitusajan pituinen (Linna 2008, 160). Valitusajan pituus on kolme viikkoa (UK 11:5.1 §).

Jos velallinen asuu vielä kiinteistön tiloissa hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen, voidaan hänet häätää ulosottomiehen virka-aputoimin. Poikkeuksena on tilanne, jossa ulosottomies on antanut velalliselle luvan asua tiloissa määräaikaan asti. (Linna 2008, 160.) Ulosottomiehellä on kuitenkin ollut velvollisuus kertoa tällaisesta sopimuksesta ja määräajasta ostajaehdokkaille ennen myyntitarjousten aloittamista (UK 5:5.2 §). Ratkaisussa KKO 2000:24 korkein oikeus totesi, ettei ostaja ei vaatia velalliselta korvausta tällaisesta asumisesta. Syynä on se, että

ostaja on tietoinen velallisen asumisoikeudesta ennen tarjouksensa esittämistä. Tästä johtuen hän voi huomioida asian tarjoamassaan kauppahinnassa.

Omistusoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Heti myynnin lainvoimaiseksi tulon jälkeen, ostajalle annetaan kauppakirja. (HE 13/2005 vp, 174.) Ulosottomiehen toimittamassa myynnissä erillistä kaupan vahvistusta ei tarvita, vaan kauppakirjan luovuttaminen uudelle omistajalle riittää. Jos myynti on toimitettu yksityisenä vapaana myyntinä, kauppakirjan laatii esimerkiksi kiinteistönvälittäjä. Tällöin kauppa on vahvistettava. (Linna 2008, 197.)

Myydystä kiinteistöstä olevat panttikirjat luovutetaan ostajalle ja ostaja voi käyttää niitä vakuutena. Jos kiinteistöön liittyvä panttioikeus on jäänyt valvomatta, tai panttisaatavan jako-osa on muusta syystä otettu säilytettäväksi, siihen liittyvää panttikirjaa ei luovuteta. (Linna 2008, 198.) Tämän sijaan kiinnitys kuoletetaan. Yhteiskiinnitetyn kiinteistön tullessa myydyksi, siihen liittyvä yhteiskiinnitys poistetaan. Sellaisessa tilanteessa, jossa kaikki yhteiskiinnitetty kiinteistöt myydään samalle ostajalle, yhteiskiinnitys säilyy ennallaan. (UK 5:86.1 ja 2.) Myynnin tultua lainvoimaiseksi ulosottomies ilmoittaa siitä samalle rekisteriviranomaiselle, kuin kiinteistön tultua ulosmitatuksi. Ilmoitukseen liitetään tieto kiinteistöön liittyvien panttioikeuksien tilasta, kirjatuiista oikeuksista sekä kauppahinnan jaosta. Kuoletettuihin kiinnityksiin liittyvät pantti- ja muut asiakirjat on toimitettava kirjaamisviranomaiselle. (UK 5:87 §.)

Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen ei ostajaa vastaan voi enää esittää vaateita myydystä omaisuudesta (UK 5:8.1 §). Ostajalla on siis hyvä suoja oikeudellisen virheen tilanteessa, edes oikean omistajan vaade ei menesty ostajaa vastaan. Poikkeuksena tilanne, jossa ostaja on tiennyt, ettei omaisuus kuulu velalliselle, tai omaisuus on viety oikealta omistajalta rikoksen avulla. Jälkimmäisessä tapauksessa ostaja saa korvausta valtiolta jouduttuaan palauttamaan omaisuuden oikealle omistajalle. (Linna 2008, 161.)

Ostaja tai myyty omaisuus on velvollinen vastaamaan saatavista, joista on velkojan kanssa sopinut, tai joiden on ilmoitettu siirtyvän vastattavaksi kaupan yhteydessä. Ostajalle on ilmoitettava mahdollisista selville saaduista maksamat-

tomista eristä, jotka voivat vaikuttaa esimerkiksi sähkön saantiin kiinteistölle. (HE 83/2006 vp, 160.) Nämä eivät varsinaisesti kuulu ostajan oikeudellisiin vastattaviin, mutta hän joutuu ne tosiasiasa maksamaan palvelun saamiseksi. (Linna 2008, 162.) Muita saamisvaateita ei ostajalle kuitenkaan voi esittää. (HE 83/2006 vp, 160.)

Velkojan, muun oikeuden haltijan, ostajan tai oikean omistajan kärsittyä vahinkoa ulosottomyynnin seurauksena, voi valtio tulla korvausvelvolliseksi. Henkilö, joka on oikeutettu saamaan vahingonkorvausta valtiolta, ei ole kuitenkaan saanut laiminlyödä omia velvoitteitaan, kuten oikeutensa valvontaa asianosaiskeskustelussa. (HE 13/2005 vp, 219.) Valtio vastaa vahingonkorvauksesta ankaran vastuun periaatteella. Ei siis ole merkitystä, onko vahinko aiheutunut ulosottomiehen tuottamuksellisesta tai huolimattomasta menettelystä. (Linna 2008, 163.) Valtiolla on oikeus saada maksamansa määrä takaisin vahingon aiheuttajalta (HE 83/2006 vp, 161).

”Ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on.” Joissakin tapauksissa kiinteistössä, tai arvokkaassa irtaimessa omaisuudessa voidaan kuitenkin katsoa olevan virheen. Virheperuste voi muodostua, mikäli ulosottomies on antanut myyntikohteesta virheellisiä tai puutteellisia, omaisuuden oleellisiin ominaisuuksiin ja kauppahintaan vaikuttavia tietoja, tai jos omaisuus on selvästi huonommassa kunnossa, kuin ostaja olisi voinut olettaa. (HE 83/2006 vp, 161.)

Myyntikohteessa voi olla laatuvirhe, mikäli esimerkiksi kiinteistön pinta-ala on merkittävästi ilmoitettua pienempi. Vallintavirhe tulee kysymykseen silloin, kun kaavoituksesta annettu tieto on virheellistä. Puutteelliseen tietoon perustuva virhe voi syntyä esimerkiksi silloin, jos ulosottomies jättää ilmoittamatta, että naapurikiinteistön halki on tarkoitus rakentaa valtatie. (Linna 2008, 164.) Ilmoitukseen perustuvat virheet voidaan katsoa korjatuiksi, mikäli ulosottomies antaa oikaistun tai puuttuvan tiedon ennen myyntitilaisuuden alkua. (UK 5:19.2 §.)

Piilevä virhe voi aiheuttaa olennaisen laatu-poikkeaman oletusarvoon nähden. Esimerkiksi myyntikohteen tiloissa oleva homevaurio, voi aiheuttaa virheen myyntikohteeseen, mikäli sitä ei ole havaittu ennen myyntiä. Ulosottomyynnissä

virhekynnys on kuitenkin melko korkea, sillä ulosottomiehen mahdollisuudet myyntikohteen laadun varmistamiseen ovat rajalliset. (Linna 2008, 165.) Velallisella on kuitenkin velvollisuus antaa ulosottomiehelle omaisuuden ominaisuuksiin liittyvät tiedot niitä kysyttäessä (UK 5:10 §).

Ostaja voi edellä mainituissa tosiasiallisen virheen tilanteissa vaatia hinnan alennusta tai myynnin kumoamista (UK 5:12.1 §). Ostajan tulee toimittaa myynnistä valituskirjelmä vastaavan ulosottomiehen kansliaan. Valitus tulee vireille siinä ulosottovalituksia käsittelevässä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiirissä myynti on toimitettu. (UK 11:2–4 §.) Ostajan tulee tehdä valitus kolmen viikon kuluessa myynnin toimittamisesta (Linna 2008, 165). Myyntikohteen virhettä koskeva kysymys voidaan ratkaista myös täytäntöönpanoriitana (HE 83/2006 vp, 161), jolloin ostajalla on pidempi aika reagoida virheeseen (UK 10:12.1 §). Myynnin tultua lainvoimaiseksi, ei kuitenkaan täytäntöönpanoriitakaan ole enää mahdollinen (Linna 2008, 165).

Virhetilanteissa ensisijaisesti käytettävä hyvitystapa on hinnanalennus. Myynti voidaan kumota vain, mikäli sen voimaan jääminen on ostajan kannalta kohtuutonta. Valituksen määräajan kuluttua umpeen ja täytäntöönpanoriitakanteen nostamisen ollessa jo poissuljettu, on ostajalla vielä mahdollisuus vaatia valtiolta vahingonkorvausta. Vahingonkorvauksen saaminen edellyttää ulosottomiehen toiminnan huolimattomuutta. (Linna 2008, 165.)

Myynnistä saadut varat jaetaan etuoikeusjärjestyksen mukaisesti ja tilitetään velkojille. Varojen jakaminen on niiden kohdentamista velkojien saataville, ja tilitys varojen maksamista velkojille. (UK 6:1–2 §.) Ulosottomies tekee päätöksen kiinteistön myydystä saatujen varojen jaosta asianosaisluettelon perusteella. Ulosottomies laatii jakoluettelon, josta ilmenevät saataville tilitettävät määrät. Jakoluettelo annetaan tiedoksi niin velalliselle kuin velkojillekin. Tehty jakopäätös sitoo velkojia, ja asianosaisilla on oikeus valittaa ulosottomiehen päätöksestä. Valitusaika on kolme viikkoa. (Linna 2008, 199.)

Kiinteistön myynnistä saatujen varojen tilitys voidaan tehdä vasta myynnin ja varojen jaon tultua lainvoimaisiksi. Valitus asiassa, joka ei vaikuta jakoon, ei kui-

tenkaan ole este lopulliselle tilitykselle. (UK 6:14.1 §.) Lopullinen tilitys lakkauttaa ulosottoasian vireilläolon. Jos koko saatava ei tule katetuksi, kyseessä on välitilitys, ja asian vireilläolo lakkaa vain tilitetyn määrän osalta. (UK 3:94 §.) Ulosottovirasto tilittää varoja viikoittain. Tilitys tehdään pääsääntöisesti virkavarojentililtä hakijan ilmoittamalle tilille. (Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 17 §.)

Lopullisen tilityksen jälkeen, täytäntöönpanoa koskevaa muutoksen hakua ei voida enää tutkia. Lopullinen tilitys vapauttaa velkojan palautusvelvollisuudesta, eli rahoja ei saada enää takaisin ulosoton keinoin. Ainoastaan tilityksessä olevaan virheeseen voidaan tämän jälkeen hakea muutosta. Asianomaisten oikeusturvan parantamiseksi, on kuitenkin tehty säädös tilityksen keskeyttämisen mahdollisuudesta. (Linna 2008, 202 ja 203.)

Ulosottomiehen tulee keskeyttää tilitys, jos asianomainen hakee muutosta jakoon tai tilitykseen vaikuttavaan toimeen, sivullisen väittäessä ulosmittauksen loukkaavan hänen oikeuttaan tai ostajan vaatiessa hinnan alennusta tai kaupan kumoamista. Myös silloin, jos ulosottomies huomaa tilityksen katkaisevan muutoksenhakumahdollisuuden henkilöltä, joka ei oikeudestaan ole tietoinen, on ulosottomiehen keskeytettävä tilitys. Ulosottomies voi harkintansa mukaan jatkaa tilitystä esitetyn väitteen tai vaatimuksen ollessa selvästi perusteeton, tai mikäli muutosta on hakenut henkilö, jolla siihen ei ole oikeutta. (UK 6:15.1 ja 2 §.) Asian ollessa edes jokseenkin epäselvä tai tulkinnan varainen, tulee tilitys keskeyttää oikeudenmenetyksen välttämiseksi. Keskeytys kestää pääsääntöisesti kolme viikkoa. Tilityksen keskeyttämisestä huolimatta, voidaan varat tilittää velkojille vakuutta vastaan. (Linna 2008, 205.)

4 Pohdinta

Ulosottoon liittyvä lainsäädäntö on toisaalta tarkat rajat asettavaa, mutta toisaalta se jättää paljon ulosottomiehen harkittavaksi. Velkaan, perintään ja ulosottoon liittyvät säädökset ovat varsinkin aiheeseen perehtymättömälle hankalaselkoisia. Käytäntöön liittyviä asetuksia tulisi tarkastella monesta eri lähteestä

oikean kokonaisuuden hahmottamiseksi. Tämän takia ulosottoon joutuvan, ulosottoa hakevan velkojan tai muun asianosaisen, voi olla hankala mieltää ulosottoon liittyviä säädöksiä. Mielestäni tästä voi seurata väärinkäsityksiä asianosaisen ja ulosottomiehen välille. Lisäksi asianosaisen on helppo piiloutua tietämättömyyden taakse, vaikka ulosottomies olisi huolehtinut tiedottamisesta asianmukaisesti.

Tämä toisaalta osaltaan vahvistaa asianomaisen oikeusturvaa, varsinkin tilanteessa, jossa ulosottomiehen ja asianosaisen käsitykset poikkeavat toisistaan. Tällainen tilanne oli esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa, jossa erimielisyyttä tapauksessa aiheutti lähinnä valituksen määräajan alkaminen.

KKO 2007:32

Ulosottomies katsoi määräajan alkaneen kuluu siitä, kun hän ilmoitti velalliselle puhelimitse ulosmittauksesta. Velallinen puolestaan kiisti saaneensa tietoa puhelimitse, tai ainakaan ymmärtäneensä puhelun koskevan ulosmittaustoimitusta. Puhelun jälkeen ulosottomies oli toimittanut velalliselle kirjeen ulosmittauksesta ja toimitukseen liittyvästä muutoksenhakuoikeudesta. Velallinen katsoi määräajan alkaneen hallintolain (434/2003) mukaisesti seitsemäntenä päivänä kirjeen postituksesta.

Ulosottomiehen antaman selvityksen perusteella velallisen voitiin katsoa saaneen tiedon ulosmittauksesta puhelimitse. Selvityksestä ei kuitenkaan ilmennyt, että ulosottomies olisi antanut puhelimitse asianmukaisia tietoja muutoksenhakuoikeudesta, valitusajan päättymisestä ja menettelystä valituksen tekemiseksi. Lähetetty kirje sisälsi ulosmittauspäätöksen ja valitusosoituksen, eli ohjeet muutoksen hakemiseksi. Koska valitusajan päättymistä ei ollut erikseen mainittu valitusosoituksessa, katsottiin valitusajan alkaneen silloisen ulosottolain mukaisesti seitsemäntenä päivänä kirjeen antamisesta postin kuljetettavaksi. Näin ollen katsottiin, että velallisen valitus ulosmittauksen toimittamisesta oli saapunut perille määräaikana.

Taantuma, talous, pienituloisuus, varattomuus ja velkaantuminen ovat olleet voimakkaasti esillä mediassa. Tuloerot ja velkaantuminen alkavat olla jo yleisesti puhuttu ongelma paitsi ulkomailla, myös Suomessa. Tilanteen yleisestä suhdanteesta huolimatta ulosoton asiamäärät ovat laskeneet viime vuoteen verrattuna huomattavasti. 2013 ja 2014 vuosien ensimmäisiä puoliskoja verratessa, on ulosottoasioiden vireille tulojen määrässä tapahtunut 19 prosentin lasku. Asiamäärien huomattava lasku selittyy sillä, että perimiskulut eivät enää muodosta omaa saatavalajiaan. Lisäksi tv-lupamaksujen poisjäänti ja korvautuminen mediaverolla, on vaikuttanut asiamääriin. (Oikeuslaitos 2014.)

Ulosottoon tulevien, uusien velallisten määrä on laskenut noin 1,5 prosentilla viime vuodesta. Samalla, kun asiamäärät ovat vähentyneet ja uusien velallisten määrä laskenut, on ulosottovirastojen perintätulos ollut kasvussa. Puolivuosi-katsauksen lopulla perintätulos oli kasvanut viime vuodesta kahdella prosentilla, eli noin 9 miljoonalla eurolla. Myös veronpalautusten ulosmittausten määrä kasvoi tänä vuonna. Veronpalautuksien ulosmittauksista saatu kertymä oli yhteensä noin 56 miljoonaa euroa, joka on kuitenkin noin viisi miljoonaa euroa pienempi vuoden 2013 kertymään verrattuna. (Oikeuslaitos 2014.)

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia ulosottoon ja kiinteistön ulosottomyyntiin liittyviä säädöksiä. Säädöksissä on huomioitu laajasti sekä erilaiset tilanteet, että erilaisten kiinteistötyyppien ulosmittauksen kohteeksi tuleminen. Koska en rajannut aihetta riittävän yksiselitteisesti opinnäytetyön suunnitteluvaiheessa, oli kirjoittaminen välillä hankalaa. Opinnäytetyön tarkoituksen kannalta oli asianmukaista jättää joidenkin tilanteiden seikkaperäinen selvittäminen pois. Mainitsematta jäi myös joitain tilanteita, joiden pelkkä mainitseminen ei olisi riittänyt selkeän kuvan välittämiseksi.

Opinnäytetyössä on esille tuotu yksityisoikeudellisen velan muodostuminen, sen perintä ja ulosottoon siirtyminen. Asian eteneminen ulosottohakemuksesta kiinteistön myyntiin sisältää monia vaiheita, joiden kulkuun vaikuttavat muun muassa vastaavan ulosottomiehen toimintatavat, sekä vireillä olevan asian luonne ja velallisen taloudellinen tilanne. Pääsääntönä ei voida pitää, että velalliselle kuuluva kiinteistö tulisi ylipäättään ulosmitatuksi.

Mielestäni opinnäytetyöni aihe on ajankohtainen ja siten merkittävä. Opinnäytetyötä tehdessäni kiinnitin entistä enemmän huomiota velkaantumisesta ja ulosotosta kertoviin uutisiin. Luonnollisesti opin paljon ulosottoon ja kiinteistön ulosottomyyntiin liittyvistä asioista. Työn edetessä huomasin kuitenkin kehittyväni myös oikeudellisten lähteiden etsimisessä, tulkitsemisessä ja käytössä.

Varmistaakseni opinnäytetyön luotettavuuden, käytin vain luotettavina pitämiäni lähteitä ja sovelsin niitä parhaan kykyni mukaan oikeuslähdeopin mukaisesti. Käytin paljon primääri- eli alkuperäislähteitä, mutta halusin sujuvoittaa tekstin kulkua myös käyttämällä muita hyväksi katsomiani lähteitä. Aiheeseen liittyvä kirjallisuus mukailee melko tarkasti sekä ajantasaista lainsäädäntöä, että siihen liittyviä hallituksen esityksiä. Oikeustieteellisestä kirjallisuudesta sain paljon monipuolisia ja havainnollistavia esimerkkejä työhöni. Niiden lukeminen myös auttoi sisäistämään säädöksiä ja ajattelemaan niitä useammalta kannalta.

Opinnäytetyö kokoaa yhteen ulosotossa tehtävään kiinteistön myyntiin liittyviä säädöksiä. Koen opinnäytetyön ensisijaisesti kehittäneen minua sekä opiskelijana, että lainsäädännön tarkastelijana. Toivon, että opinnäytetyöstäni on apua tulevien, samaa aihetta sivuavien, opinnäytetöiden tekijöille.

Lähteet

- Bräysy, P. 2013. Perintä käytännössä. Helsinki: Helsingin Kamari Oy
- HE 73/2012 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi Ahvenanmaan maakunnan voutinvirastosta.
- HE 57/2012 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kaupallisten sopimusten maksuehdoista, laiksi saatavien perinnästä annetun lain muuttamisesta ja eräksi niihin liittyviksi laeiksi.
- HE 83/2006 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle ulosottokaareksi ja laiksi verojen ja maksujen täytäntöönpanosta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 13/2005 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyvistä laeiksi.
- HE 216/2001 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle ulosottoviranomaisia ja ulosottoasioiden muutoksenhakua koskevan lainsäädännön uudistamisesta.
- Hoppu, E. & Hoppu, K. 2005. Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet. Helsinki: WSOYpro.
- Hurmerinta, A. 2012. Hyvä perintätapa kuluttajasaatavien perinnässä – Mitä hyvä perintätapa tarkoittaa ja kuinka uusi lainsäädäntö vaikuttaa käsitteen sisältöön. <http://www.edilex.fi/opinnaytetyot/13525.pdf>. 4.7.2014.
- Husa, J., Mutanen, A. & Pohjalainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. Helsinki: Talentum.
- Huutokaupat.com. 2014. Ulosmitatun omaisuuden nettihuutokauppa. <https://huutokaupat.com/ulosotto/>. 3.12.2014.
- Kauppalaki 355/1987
- Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014. Kuluttajaoikeuden linjauksia: Hyvä perintätapa kuluttajaperinnässä 2/2014.
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014. Velkojen yleiset vanhentumisajat. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Maksut-laskut-perinta/velkojen-vanhentuminen/yleiset-vanhentumisajat/>. 16.5.2014.
- KKO 2007:32
- KKO 2000:24
- Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Maksukyvyttömyys – yritys velkojana ja velallisenä. Helsinki: Edita Prima.
- Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 228/1929
- Linna, T. 2008. Prosessioikeuden oppikirja. Helsinki: Talentum.
- Linna, T. 2008. Ulosottokaaren pääkohdat. Helsinki: Talentum.
- Linna, T. & Leppänen, T. 2014. Ulosotto-oikeus I: Ulosottomenettely. Helsinki: Talentum.
- Saarnilehto, A. 2008. Oikeustieto 2/2008: Muita kirjoituksia: Velan lopullinen vanhentuminen ja muita muutoksia.
- Oikeuslaitos. 2014. Ulosottihakemus. <http://oikeus.fi/material/attachments/oikeus/lomakkeet/6KYg5f4Tv/UIosottihakemus.pdf>. 9.12.2014.
- Oikeuslaitos. 2014. Ulosotto: Ajankohtaista: Noin 149 000 velallisen veronpalautuksia ulosmitattiin tänä vuonna. <http://oikeus.fi/ulosotto/fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/2014/12/noin1>

- 49000velallisenveronpalautuksiaulosmitattiintanavuonna.html.
3.12.2014.
- Oikeuslaitos. 2014. Ulosotto: Ajankohtaista: Ulosoton asiamäärät laskussa, perintätulos laskee edelleen.
<http://oikeus.fi/ulosotto/fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/2014/08/ulosotonasiamaaratlaskussaperintatuloskasvaaedelleen.html>. 20.8.2014.
- Oikeuslaitos. 2014. Ulosotto: Ajankohtaista: Ulosoton myynti-ilmoitukset.
<http://oikeus.fi/ulosotto/fi/index/ajankohtaista/myynti-ilmoitukset.html>.
10.6.2014.
- Oikeuslaitos. 2014. Ulosotto: Ulosoton organisaatio.
<http://oikeus.fi/ulosotto/fi/index/ulosotto/ulosotonorganisaatio.html>.
3.3.2014.
- Oikeuslaitos. 2014. Ulosotto: Täytäntöönpanokelpoisuuden määräaika ja saatavan lopullinen vanhentuminen.
<http://www.oikeus.fi/ulosotto/fi/index/ulosotto/taytantonpanokelpoisuudenmaaraajakasaatavanlopullinenvanhentuminen.html>. 3.3.2014.
- Oikeuslaitos. 2013. Ulosotto: Ulosottomaksut.
<http://oikeus.fi/ulosotto/fi/index/ulosotto/ulosottomaksut.html>.
20.6.2013.
- Oikeuslaitos. 2014. Velallisena ulosotossa: Palkan ulosmittaus.
<http://www.oikeus.fi/ulosotto/fi/index/velallisenaulosotossa/palkanulosmittaus.html>. 2.3.2014.
- Oikeuslaitos. 2014. Yleiset huutokauppaehdot.
http://www.oikeus.fi/ulosotto/material/attachments/oikeus_ulosotto/ulosotonliitetiedot/yleisethuutokauppaehdot/ydKIJbSCF/Ulosoton_yleiset_huutokauppaehdot.pdf. 9.12.2014.
- Pönkä, P. & Willman, P. 2004. Käytännön perintäopas. Helsinki: Edita Publishing Oy.
- Ulosottokaari 705/2007
Vahingonkorvauslaki 412/1974
Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 1322/2007
- Yle. 2014. Pienetkin pikavipit päätyvät yhä useammin ulosottoon.
http://yle.fi/uutiset/pienetkin_pikavipit_paatyvat_yha_useammin_ulosottoon/7054250. 27.1.2014.
- Yle. 2014. Varattomat velalliset ulosoton ongelma – miljardivelat jäävät keräämättä.
http://yle.fi/uutiset/varattomat_velalliset_ulosoton_ongelma__miljardivelat_jaavat_keraamatta/7373153. 29.7.2014.

Ulosottohakemus

ULOSOTTOHAKEMUS
Tuomiota tai päätöstä edellyttävät asiat

Hakija	Hakijan nimi		Henkilötunnus/Y-tunnus
	Jakeluosoite, postinumero ja -toimipakka (= tiedoksianto-osoite)		
	Puhelinnumerot		<input type="checkbox"/> Yhteystietojen luovutuskielto
Asiamies	Asiamiehen nimi		Henkilötunnus/Y-tunnus
	Asiamiehen osoite (jakeluosoite, postinumero ja -toimipakka)		
	Asiamiehen puhelinnumero(t)		
Asiakirjojen palautus ja tilitysosoite	Asiakirjat pyydetään palauttamaan		Perityt varat tilitetään
	<input type="checkbox"/> hakijalle	<input type="checkbox"/> asiamiehelle	<input type="checkbox"/> hakijalle <input type="checkbox"/> asiamiehelle
	Pankkiyhteys:	BIC-koodi	IBAN-tilinumero
Vastaaaja(t)	Vastaaajan nimi		Henkilötunnus/Y-tunnus
	Jakeluosoite, postinumero ja -toimipakka		
	Puhelinnumerot		
	Tiedot vastaaajan työpaikasta ja tiedossa olevasta omaisuudesta		
	<input type="checkbox"/> Muiden vastaajien tiedot lisäehdellä		
Saatava	Hakijan saatavan määrä (pääoma, korkoprosentti ja koron laskemisen alkamispäivä, kulut ja alkaisemat ulosottokulut)		
	Ulosotoperusteen antamisen tai edellisen ulosotokerran jatkaiset lyhennykset (määrät ja ajankohdat)		
	<input type="checkbox"/> Usea velallinen vastaa hakijan saatavasta tai sen osasta ja saatavaa koskeva toinen ulosottoasia on jo vireillä. Missä toista ulosottoasiasta käsitellään: Kuka toisessa ulosottoasiassa on velallisenä:		
Ulosotto- peruste	Antanut viranomainen, ratkaisupvm, diaarino ja ratkaisunro (merkitään, jos perustetta ei UK 3:5 § 2 nojalla liitetä hakemukseen tai se toimitetaan jälkkäteen)		
	Asianumero, joka asialla oli edellisellä kertalla ulosotossa		
	Säännös, johon täytäntöönpano perustuu (merkitään, jos täytäntöönpanotavaksi pyydetään hallintopäätöstä)		
Liitteet	<input type="checkbox"/> Ulosotoperuste (ulosotoperustetta ei tarvitse liittää hakemukseen, jos ulosottoasia on sen perusteella ollut 1.3.2004 jälkeen vireillä)		
	Valtakirja: <input type="checkbox"/> Asiamiehen valtakirja <input type="checkbox"/> Tilitysvaltakirja <input type="checkbox"/> Siirtokirja Saamistodiste: <input type="checkbox"/> Velkakirja <input type="checkbox"/> Vekseli <input type="checkbox"/> Muu mikä:		
Täytäntöönpanoon liittyvät muut tiedot	Täytäntöönpanotapa, jota pyydetään: <input type="checkbox"/> Normaalit ulosotto <input type="checkbox"/> Suppea ulosotto <input type="checkbox"/> Vain veronpalautus		
	<input type="checkbox"/> Pyydetään saatavan passiivirekisteröintiä (ei mahdollista, jos on pyydetty suppeaa ulosottoa)		
Päiväys ja allekirjoitus	<input type="checkbox"/> Häätö toimitettava		<input type="checkbox"/> Pyydetään lupaa menetellä arvottoman ja vähäarvoisen omaisuuden suhteen hakijan haluamalla tavalla
	Pakka ja aika	Hakijan tai asiamiehen allekirjoitus	

Yleiset huutokauppaehdot



ULOSOTON 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 myyjäjiä 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 myyjä 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 säädettyllä tavalla, jos ostaja haluaa vapautua sopimuksesta. Ostajalla on oikeus saada ulosottomieheltä virka-apua, jos tällainen irtisanominen tai purkaminen on toimitettu todistettavasti.
Eräistä saatavista ilmoittaminen	Ulosottomies ilmoittaa ennen myyntiä ostajajohdolle mahdolliset asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset sekä sellaisten selville saatujen saatavien tai maksujen määrän, joiden suorittamista sähköni 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 ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.
Hinnanalennus ja kaupan kumoaminen	Ostaja saa myyntikohteessa olevan virheen perusteella vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä ulosottokaaren 11 luvussa säädettyä 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 eräänny myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle. Ostaja voi kantaa tuoton vakuutta vastaan, kunnes saa ottaa omaisuuden haltuunsa, tai pyyytää 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 kiello-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 toisellakaan kerralla tai uutta huutokaupaa tai vapaata myyntiä ei pidetä, ulosmittaukset peruutetaan.
Maksuaika ja käsiraha	Ulosottomies saa antaa tarvittaessa ostajalle maksuaikaa enintään kuusi viikkoa. Ostajan on heti suoritettava ulosottomiehen määräämää osuus kauppahinnasta. Ulosottomiehen ei tarvitse vaatia käsirahaa selvästi maksukykyiseksi arvioimeltaan ostajalta. Käsirahaksi kelpaa käteinen raha, siihen rinnastuva maksuväline ja vakuus. 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 määrättyä 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 lisätyn 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	Kiinteistön luovutuksessa varainsiirtovero on 4 % ja asunto-osakkeen sekä kiinteistöosakeyhtiön osakkeen luovutuksessa 2 % kauppahinnasta. Muun arvopaperin luovutuksessa varainsiirtovero on 1,6 % kauppahinnasta.