



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
VASA YRKESHÖGSKOLA
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Henna-Leena Lehtinen

Kiinteistön realisointi ulosotossa

Liiketalous ja matkailu
2011

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Henna-Leena Lehtinen
Opinnäytetyön nimi	Kiinteistön realisointi ulosotossa
Vuosi	2011
Kieli	suomi
Sivumäärä	53 + 4
Ohjaaja	Tuula Hartman

Vuonna 2010 Suomessa oli n. 240 000 ulosottovelallista ja kiinteistöjä realisoitiin ulosottovirastossa yli 700 kappaletta.

Haluan opinnäytetyössäni tutkia, miten kiinteistön realisointi tapahtuu ulosottovirastossa. Tavoitteenani on antaa lukijalle tietoa siitä, miksi sellainen instituutio kuin *ulosotto* on olemassa. Työssäni edetään järjestelmällisesti ulosoton tarkoituksen ja tehtävien kautta *ulosottomenettelyn päävaiheisiin, omaisuuden etsimiseen, ulosmittaukseen* sekä *kiinteistön realisoinnin toimenpiteisiin*.

Tutkimusmenetelminä olen käyttänyt ulosottolainsäädäntöä, alan kirjallisuutta, hallituksen esitelmiä, oikeustapauksia, artikkeleita, tilastotietoja sekä ulosottoviraston materiaalia. Tein myös syvähaastattelun ulosottoviranomaiselle. Haastattelun avulla sain käytännönläheisempää tietoa realisointiin liittyvistä toimenpiteistä.

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES
Liiketalouden koulutusohjelma

ABSTRACT

Author	Henna-Leena Lehtinen
Title	Realization of Real Estate in a Foreclosure
Year	2011
Language	Finnish
Pages	53 + 4
Name of Supervisor	Tuula Hartman

In the year 2010 there were about 240 000 recovery processes and over 700 real estates were realized in Finland.

In this thesis the aim was to research how the realization of real estates is done in an Enforcement Office. The goal was also to give information to the reader about the recovery proceedings as a whole and examine why it exists. The thesis is constructed systematically from the meaning of recovery proceedings to the main points when realizing property in practice.

As research methods recovery proceedings legislation, literature, government bills, law cases, articles, statistics and material from the Enforcement Office were used. Also, a reposessor was interviewed. With the help of the interview more practical information about the realized process and its operations was gained.

Keywords recovery proceedings, repossession, realization, auction

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	1
ABSTRACT	2
1 JOHDANTO	3
2 ULOSOTTO	5
2.1 Ulosoton organisaatio	5
2.2 Ulosoton tehtävät ja tavoitteet	6
2.3 Ulosottomenettely	7
3 ULOSMITATTAVAN OMAISUUDEN ETSIMINEN.....	10
3.1 Paikkaan kohdistuva etsiminen.....	11
3.2 Henkilöön kohdistuva etsiminen.....	11
3.3 Selvitysaineiston etsiminen.....	12
3.4 Ulosottoselvitys.....	12
4 ULOSMITTAUS	16
4.1 Ulosmittauksen kohde ja määrä	16
4.2 Ulosmittausjärjestys	18
4.2.1 Rahavarojen ulosmittaus	18
4.2.2 Realiomaisuuden ulosmittaus.....	20
4.2.3 Vakituisen asunnon ulosmittaus.....	20
4.2.4 Toimeentulon ja elinkeinotoimintaan liittyvä omaisuus	20
4.3 Erottamisoikeus.....	21
4.3.1 KKO: 1997:168.....	22
4.4 Velalliskohtaiset helpotukset	23
4.5 Ulosmittauskiellot.....	24
4.6 Yhteisesti omistetun omaisuuden ulosmittaus.....	25
4.6.1 Yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytykset	26
4.7 KKO: 2003:2.....	27
4.8 Ulosmittauksen jälkeiset toimenpiteet	29
5 KIINTEISTÖN REALISOINTI	30

5.1	Valmistelevat toimet	30
5.2	Vaadesevittely.....	31
5.2.1	Kuulutus	33
5.2.2	Asianosaiskeskustelun toimittaminen	33
5.3	Myynti-ilmoitus julkisessa huutokaupassa	34
5.4	Esittely ja myyntiesite.....	35
5.5	Myyntitavan valinta	36
5.6	Vapaa myynti	37
5.7	Julkinen huutokauppa	38
5.7.1	Huutokauppatilaisuus.....	39
5.7.2	Huutokaupan alussa annettavat tiedot.....	39
5.7.3	Tarjousten esittäminen	40
5.8	Vähimmäishinta	40
5.9	Maksuehdot.....	41
5.10	Etu oikeusjärjestys	42
5.11	Lopputoimet.....	42
6	ULOSOTOSSA KERTYNEIDEN VAROJEN JAKO JA TILITYS	44
6.1	Kertyneiden varojen jako.....	44
6.2	Varojen tilitys.....	45
6.2.1	Tilityksen keskeytys.....	46
6.2.2	Varojen säilytys.....	47
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	48
8	OMAA POHDINTAA.....	49
	LÄHDELUETTELO	51
	LIITELUETTELO	53

1 JOHDANTO

Suoritin viiden kuukauden työharjoitteluni Keski-Pohjanmaan ja Pohjanmaan ulosottovirastossa, Vaasan toimipaikassa. Siellä sain kokea, millaista työskentely ulosotossa on, ja millaisia työtehtäviä ulosoton henkilöstö tekee. Työharjoittelun jälkeen sain määräaikaisen toimistosihteerin viran Varsinais-Suomen ulosottovirastosta, Salon toimipaikasta. Virkaa tekevänä sai perusteellisemman kokemuksen siitä, mitä ulosottosihteerin työ piti sisällään ja näin siinä samalla myös ulosottomiesten ja voutienkin työnkuvan. Salon toimipaikassa sain lähemmin olla mukana erään kiinteistön realisoinnissa. Se antoi viimeisen inspiraation tähän työhön.

Kiinteistön realisointi; eli myynti; ulosoton kautta on mielenkiintoinen, mutta jokseenkin ikävä asia. Kiinteistön myyntiin liittyy paljon erilaisia huomioitavia asioita sen laajuudesta johtuen. Sen vuoksi haluan tutkia asiaa ja selvittää, miten toimenpide tapahtuu ja millaisia lakipykälä ja sääntöjä siinä tulee noudattaa.

Tutkimukseni tarkoituksena on saada selville, miten asiat etenevät ulosotossa ja miten realisointi tapahtuu. Haluan myös tietää, miten yhteisomistus vaikuttaa realisointiin. Tavoitteena on tutkia asiaa ymmärrettävästi ja kattavasti. Tutkimuksen pohjana olen käyttänyt ulosottolakia, lainvalmistelutöitä, oikeuskirjallisuutta, oikeustapauksia sekä haastattelua.

Vuodelta 1895 olevaa ulosottolakia on vuosikymmenten aikana uudistettu monelta kohdilta. Nykyisin vain pieni osa säännöksistä on alkuperäisessä muodossaan. Uudistus on toteutunut vaiheittain tapahtuvina osittaisuudistuksina. Ensimmäinen vaihe tuli voimaan vuonna 1996, jolloin uudistettiin ulosoton organisaatio sekä muutoksenhakujärjestelmä. Toisessa vaiheessa uudistettiin ulosottomenettely ja ulosoton tietojärjestelmä sekä aloitettiin siirtyminen paperittomaan ulosottoon ja sähköiseen asiointiin. Kolmas vaihe piti sisällään ulosmittauksen- ja realisointisäännösten uudistamisen. Viimeisessä vaiheessa eri

aikoina tapahtuneet uudistukset koottiin yhteen ehjäksi kokonaisuudeksi ja sen lisäksi uudistettiin ulosoton hallintoa ja veroulosottoa koskevia säännöksiä.

Uudistuksien myötä velallisen asema kohentui. Velallisten vähimmäissuoja on parantunut, vapaakuukausia on lisätty ja ulosmitattavaa määrää on pienennetty. Uudistuksessa laajennettiin myös ulosottomiehen tietojensaantioikeutta. Ulosottomies saa esimerkiksi tietoonsa velallisen pankkitiedot.

Ulosoton realisointimenettely uudistui täysin. Huutokaupan rinnalle tuli muitakin myyntitapoja, kuten vapaa myynti. Tarkoituksena on ollut, että myynti tapahtuu tarkoituksenmukaisella tavalla ja siten, että omaisuudesta saadaan mahdollisimman hyvä hinta. Huutokaupan säännöksiä on myös yksinkertaistettu ja yhdenmukaistettu.

2 ULOSOTTO

Ulosoton tarkoituksena on laittaa täytäntöön laiminlyötyjä maksuvelvoitteita ja muita ulosottokaassa tarkoitettuja velvoitteita. Ulosottolakia noudatetaan myös verojen, sakkojen ja muiden rahamääräisten seuraamusten täytäntöönpanossa. (Linna 2008, 17)

Ulosottokaassa mainitaan, minkälaisia velvoitteita ulosotossa voidaan laittaa täytäntöön. Näitä velvoitteita ovat *maksuvelvoitteet, häätö, takavarikko, tietyn esineen luovutustuomio sekä lapsen huoltoa ja tapaamisoikeutta koskevien päätösten täytäntöönpano*. Ulosotossa voidaan laittaa täytäntöön myös *kielto- ja tekemisvelvoitteita*. (Linna 2008, 47) (a www.oikeus.fi)

Velkojan saatavan oikeellisuus tutkitaan oikeudenkäynnissä. Siellä määrätään ja päätetään velallisen maksuvelvollisuudesta. Jos oikeus on päättänyt maksuvelvollisuudesta eikä tuomiota vapaaehtoisesti noudateta, se pannaan täytäntöön ulosotossa. Ulosottoperusteita ovat esimerkiksi *tuomioistuimen antama tuomio, osamaksukauppaa koskeva tilityspöytäkirja sekä välimiesmenettelyssä annettu välitystuomio*. Julkisoikeudelliset maksut, kuten verot, voidaan ulosmitata ilman maksuvelvollisuuden vahvistamista, tällöin ulosottoon riittää toimivaltaisen viranomaisen maksuunpano. Myöskään elatusapujen perinnässä ei vaadita tuomioistuimen päätöstä, mikäli elatusmaksuista on lastenvalvojan vahvistama kirjallinen sopimus. (b www.oikeus.fi , UK 2:1-2)

2.1 Ulosoton organisaatio

Ulosottolaitos koostuu *keskushallinnosta ja ulosottovirastoista*. *Valtakunnallinen ulosoton hallintovirasto* huolehtii keskushallinnosta. Hallintovirastot ja ulosottovirastot kuuluvat oikeusministeriön hallinnonalaan. Oikeusministeriö tekee päätöksiä ulosottovirastojen toimipaikoista. Ulosottoviraston toimialueen muodostaa yksi tai useampi kihlakunta. Valtakunnanvoudinvirasto huolehtii ulosottotoimen keskushallinnosta. (UK 1: 11-12)

Valtakunnanvoudinvirasto hoitaa pääasiassa ulosoton operatiivisia hallintotehtäviä, kuten tulosohjausta, koulutusta, henkilöstöhallintoa ja tarkastusta. Erityisenä tehtävänä on huolehtia palveluiden alueellisesta saatavuudesta. Viraston päällikkönä toimii valtakunnanvoudi ja virastossa työskentelee noin 20 henkilöä. Valtakunnanvoudinvirasto sijaitsee Turussa. Ulosottotehtäviä hoitavat ulosottomiehet, johtavat kihlakunnanvoudit, kihlakunnanvoudit ja toimistohenkilökunta. Ennen ulosottopiirejä oli yli 50 mutta nyt niitä on yhdistetty. Suurpiirissä henkilöstön on helpompi kouluttautua ja erikoistua, mikä takaa toimivan ulosoton. Tällä hetkellä ulosottopiirejä on 22, toimipisteitä 180 ja ulosottohenkilöstön kokonaismäärä on noin 1400. (c www.oikeus.fi) (Koulu, Lindfors 2009, 49)

Vuonna 2010 ulosottoon saapui perittäväksi yli 270 0000 ulosottohakemusta. Rahatilityksiä tehtiin vähän yli 836 000 euroa ja velallisten lukumäärä oli 239 266. Ulosotossa toimenpiteet tehdään tietojärjestelmä ULJAKSEN avulla. ULJAS on yksi valtionhallinnon suurimmista tietojärjestelmistä. (Tilastot kertyvät.. Tilastot kertovat) (HE 46/2009)

2.2 Ulosoton tehtävät ja tavoitteet

Ulosoton tehtävänä on tuomiossa tai muussa ulosottoperusteessa asetetun veloitteen täytäntöönpano julkista valtaa käyttämällä. Tavallisin suoritusvelvollisuus on rahamääräinen, joten ulosotto on yleensä velkavastuun toteuttamista. Ulosotossa annetaan oikeussuojaa hakijan ulosottoperusteessa todetulle oikeudelle, mutta tietysti viranomaiset huolehtivat myös erilaisin keinoin velallisenkin oikeusturvasta. Ulosotto ylläpitää yleistä maksumoraalia sekä kunnioitusta tuomioistuinten ratkaisuja kohtaan. (Linna, Leppänen 2003, 16)(Koulu, Lindfors 2009, 3) (a www.oikeus.fi)

Rehabililaatio on myös ulosoton tehtävä, kun kyseessä on maksuveloitteiden täytäntöönpano. Rehabililaatio tarkoittaa yritystä saada velallisen taloudellinen

toimintakyky jälleen ennalleen. Inhimilliset kohtuuskäsitteet ja yhteiskunnalle liian voimallisesta perinnästä aiheutuvat kustannukset on otettu myös huomioon nykyaikaistetussa ulosottooikeudessa. Ulosoton uusissa säännöksissä on huomioitu velallisen maksuvalmiutta ja käyttöön ollaan otettu velallisen oloja helpottavia perintäkeinoja, kuten maksuaika, maksusuunnitelma ja maksusopimus. Velallisen erottamisoikeus on myös yksi keino, millä rehabilitaatio toteutuu. Erottamisoikeudella tarkoitetaan velallisen oikeutta säilyttää tietty omaisuus itsellään. (Linna 2008, 18)

Ulosottokaareissa on myös säännöksiä ja vaatimuksia siitä, mitä ulosottomiehen tulee työssään noudattaa, ja miten ulosottooikeudet tulee suorittaa. Ulosottomiehen tehtävänä on toimia virkatehtävissään asianmukaisesti ja puolueettomasti. Täytäntöönpanotehtävät tulee suorittaa joutuisasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti aiheuttamatta vastaajalle tai sivulliselle suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii. Ulosottomiehen tulee edistää velallisen omaisuusarvoa ja asianosaisten välistä sovinnollisuutta. Ulosottomieheltä tulee vaatia myös avoimuutta. Ulosottomiehen täytyy omatoimisesti ilmoittaa velalliselle tämän oikeudesta pyytää ulosoton määrän rajoittamista. Hän antaa asianosaisille tarvittaessa muuta ohjausta ulosottoasiassa ja tietoja täytäntöönpanon vaiheesta samoin kuin muista asianosaisille merkityksellisistä seikoista. (UK 1:19-20) (Linna 2008 s. 44-45)

2.3 Ulosottomenettely

Ulosottomenettely ei käynnisty automaattisesti tuomioistuimen antaman päätöksen jälkeen. Ulosottoasia tulee vireille vasta, kun hakija toimittaa kirjallisen ulosottohakemuksen tarvittavine liitteineen velallisen asuinpaikan ulosottomiehelle. Yksityisoikeudellisissa asioissa liitteeksi tarvitaan tuomioistuimen antama tuomio tai päätös, jossa täytäntöönpanettava velvollisuus on määrätty. Ulosottooikeuksia ovat aiemmin mainitut turvaamistoimipäätös, välitystuomio, osamaksukauppaa koskeva ulosottomiehen tilityspöytäkirja tai

vahvistettu elatussopimus. Velkakirjasaatavassa mukaan tulee liittää myös alkuperäinen velkakirja. (b www.oikeus.fi) (UK 2:2).

Ulosottohakemuksen voi noutaa esimerkiksi ulosottovirastoista tai tulostaa oikeusministeriön internet-sivuilta. Hakemuslomakkeessa tulee ilmoittaa muun muassa hakijan ja velallisen yhteystiedot. Lisäksi asiamiehen yhteystiedot tulee kertoa, jos sellaista on käyttänyt sekä tilitiedot, ulosotoperusteen tiedot, saatavan määrä ja korot. Hakijan tulee myös ilmoittaa, miten haluaa ulosoton tapahtuvan: suppeasti tai normaalisti. (UK 3:2)

Suppeassa ulosotossa voidaan ulosmitata vain palkka, eläke, elinkeinotulo, veronpalautus ym. omaisuus tai saatava, jota ei tarvitse muuttaa rahaksi. *Normaalissa ulosottasiassa* voidaan ulosmitata myös rahaksi muuttamista edellyttävää omaisuutta, kuten esimerkiksi kiinteistö, asunto-osakkeet, ajoneuvo tai muuta irtainta omaisuutta ulosmittauskieltojen ja erottamisedun rajoissa. (Linna, Leppänen 2007, 3). Ulosotossa puhutaan *irtaimesta* ja *kiinteästä omaisuudesta*. Irtainta omaisuutta ovat esimerkiksi ajoneuvot, erilaiset arvopaperit kuten asunto-osakkeet, pankkitilillä olevat varat, veronpalautukset ja käteinen raha. Kiinteätä omaisuutta voivat olla tilat ja tontit. (d,e www.oikeus.fi)

Kun hakija on jättänyt hakemuksen tarvittavine liitteineen ulosottoon, ulosottoviranomainen kirjaa hakemuksen ULJAS-tietojärjestelmään. Kirjaamisen ja tarkastuksen jälkeen ulosottoasia tulee vireille. Maksuvelvoitteen täytäntöönpanossa vireilletulon jälkeen velalliselle lähetetään *vireilletuloilmoitus* ja *maksukehoitus*. Yleensä maksukehoitus johtaa velan maksuun, jos velallisella on rahaa. Maksukehoituksessa ilmoitetaan määräpäivä, jota ennen maksu tulisi suorittaa. Jos velallinen maksaa velan määräajan sisällä, ulosoton vireilläolosta ei tule merkintää ulosoton julkisiin rekisteritietoihin. Ulosottomies voi antaa velan maksuun myös lisääikää. Maksuaikaa ulosottomies voi antaa enintään kolme kuukautta. Jollei maksua saada lisääjan jälkeenkään, ulosottomies toimittaa ulosmittauksen. (Linna 2008, 42, 102)

Ulosoton päätyttyä myyntiin kertyneillä varoilla maksetaan velkojien saatavia. Jos velalliselta ei löydy ulosmitattavaa omaisuutta tai varoja tai, jos varoja ei ole tarpeeksi koko velan kuittamiseen, tehdään lopputilitys ja hakijalle annetaan varattomuusestetodistus. Asia lähtee ulosotosta esteellä pois ja velalliselle tulee merkintä luottotietorekisteriin. (Linna 2008, 42-43)

Siinä tapauksessa, jos velalliselta ei löydetä ulosmitattavaa omaisuutta tai tuloa, ulosottoasian vireilläolo päättyy normaalisti varattomuustodistuksen antamiseen. Velkojalla on mahdollisuus pyytää, että varattomuus-, tai tuntemattomuusesteen jälkeen saatava merkitään passiivirekisteriin. Passiivirekisterissä olevalle asialle ei tehdä aktiivisia perintätoimia eikä asia rekisteröinnin aikana ole ulosotossa vireillä. Jos velalliselle tulee rekisteröintiajan aikana ulosmitattavaa omaisuutta esimerkiksi veronpalautus, se ulosmitataan sellaisen saatavan hyväksi, joka on passiivirekisterissä. Passiivirekisteröinti on voimassa kaksi vuotta estetodistuksen päivämäärästä.(f www.oikeus.fi)

3 ULOSMITATTAVAN OMAISUUDEN ETSIMINEN

Suurin osa, eli kaksi kolmasosaa, ulosottoon tulevista kertymistä tapahtuu vapaaehtoisista suorituksista eli sen jälkeen, kun velallinen on saanut maksukehotuksen. Osa tulee palkan ja eläkkeen tai veronpalautuksen ulosmittauksesta. Toisin sanoen vain pieni osa tilitetystä rahamäärästä tulee ulosmittauksen kautta. Etsimistointien avulla on voitu ennaltaehkäistä maksuhaluttomuutta ja lisätty siten velallisen maksuintoa heti, kun velalliselle on tullut maksukehotus. (Linna, Leppänen 2003, 430)

Kun ulosottoasia on vireillä, eikä velallinen ole ollut halukas maksamaan velkaansa, on ulosottomiehellä velvollisuus selvittää velallisen olinpaikkaa ja etsiä hänelle kuuluvaa omaisuutta. Ulosottomies ei saa kirjoittaa varattomuusestettä ennen kuin on selvittänyt velallisen varallisuuden. Varattomuudella tarkoitetaan sitä, ettei velallisella ole ulosmittauskelpoista omaisuutta tai tuloja. Ulosottomies toteaa velallisen varattomaksi ja palauttaa hakemuksen takaisin hakijalle. Velalliselle merkitään varattomuuseste, ja tämä tieto lähetetään myös luottotietorekisterien pitäjille. (f www.oikeus.fi) (Linna 2008, 76)

Selvittämistoimet jakaantuvat perusselvitykseen ja jatkoselvitykseen. Perusselvityksessä ulosottomies katsoo, mitä tietoja velallisesta on ulosottorekisterissä. Perusselvitystä tehdessään ulosottomies voi tarvittaessa katsoa väestötietojärjestelmästä velallisen olinpaikan. Väestötietojärjestelmästä saa tiedon velallisen nykyisistä ja edellisistä osoitteista, sekä henkilön perhetaustan. Ulosottomiehellä on pääsy myös verottajan, työviranomaisten, KELA:n ja Eläketurvakeskuksen tietojärjestelmiin. Ulosottomies saa pankkitiedustelujen avulla tietoonsa myös velallisen tilitiedot. Lisäksi velalliseen liittyviä tietoja ulosottomies voi tiedustella muista tietojärjestelmistä, rekistereitä tai sivullisilta. Perusselvityksen jälkeen edetään tarpeen mukaan jatkoselvitykseen. (Linna 2008, 76)

3.1 Paikkaan kohdistuva etsiminen

Ulosottokaaren mukaan omaisuutta saadaan ulosmittauksen toimittamiseksi etsiä velalliselle kuuluvassa tai hänen käytössään olevassa rakennuksessa, säilytyspaikassa, kulkuneuvossa taikka muussa sisä- tai ulkotilassa. Etsimistoimea saadaan suorittaa myös velallisen asunnossa tämän suostumuksetta, jos on perusteltua aihetta olettaa, että siellä on ulosmittauskelpoista omaisuutta eikä ulosottomies ole saanut selville riittävästi velalliselle riidattomasti kuuluvaa muuta omaisuutta. Säännökset koskevat myös sivullista, jos on aihetta olettaa, että sivulliselle kuuluvissa tiloissa on velalliselle kuuluvaa omaisuutta. (UK 3:49) (HE 49 § (27.6.2003/679))

Yleisillä paikoilla ulosottomies voi etsiä velalliselle kuuluvaa omaisuutta ilman minkäänlaisia rajoituksia. Velalliselle kuuluvan ajoneuvon etsiminen kadulla tai pysäköintialueella on sallittua. Etsimistoimet ovat myös ilman eri säännöistä sallittuja alueilla, jotka eivät ole varsinaisesti yleisiä paikkoja, mutta eivät myöskään kenenkään kotirauhan tai julkisrauhan piirissä, kuten esimerkiksi kerrostalon pihalla. (Linna, Leppänen 2003, 436)

3.2 Henkilöön kohdistuva etsiminen

Omaisuuksien etsimistoimi saattaa kohdistua myös suoraan henkilöön. Velalliseen kohdistuvia etsimistoimia voidaan käyttää vain arvokkaan omaisuuden etsimiseen. Ulosottomiehen tulee muistaa velallisen erottamisesta, sillä velallisen yllä tai vaatteissa olevat henkilökohtaiset esineet saattavat kuulua tämän oikeuden piiriin. (Linna, Leppänen 2003, 442)

Jos ulosottomies kohdistaa etsinnän henkilöön, tulee hänen ensin kehottaa velallista luovuttamaan esineen yltään tai vaatteistaan. Jos velallinen ei noudata kehoitusta, ulosottomies saa ryhtyä etsimistoimeen. Tämä edellyttää sitä, että ulosottomiehen tulee tietää velallisella olevan yllään tai vaatteissaan vähäistä arvokkaampaa omaisuutta tai ainakin, että sellaista on perusteltua olettaa. Lisäksi

tässä edellytetään, ettei ulosottomiehen tiedossa ole riittävästi muuta velalliselle riidattomasti kuuluvaa omaisuutta. Tulee myös muistaa, että käsilaukun, asiakirjasalkun tai kannettavan tietokoneen tutkiminen ei ole henkilöön kohdistuvaa etsimistä. (Linna 2008, 76)

3.3 Selvitysaineiston etsiminen

Selvitysaineiston avulla voidaan löytää ulosmitattavaa omaisuutta. Usein ulosmittaus saattaa olla riippuvainen selvitysaineiston löytämisestä. Velalliselta löytyvistä tiliotteista, pöytäkirjoista, asiakirjoista tai kirjanpidosta saattaa löytyä keskeistä tietoa täytäntöönpanon kannalta. Ulosottomies saa ottaa löytämänsä aineiston haltuunsa, noudattaen tietysti ulosottokaassa olevia säännöksiä. Haltuun otettu aineisto on palautettava heti, kun sitä ei enää tarvita ulosottoasiassa. Aineiston pitäminen ulosottomiehen hallussa ei saa tarpeettomasti vaikeuttaa velallisen tai sivullisen elinkeinoa tai toimeentuloa (UK 3:51) (Linna, Leppänen 2003, 441)

Selvitysaineistoa ei saa etsiä henkilön yltä tai vaatteista, toisin kuin ulosmitattavaa omaisuutta. Henkilökohtaisen koskemattomuuden suojaa on pidetty loukkaamattomana silloin, kun kysymys on vain välillisestä aineistosta eikä varsinaisesta ulosmittausobjektista. (Linna, Leppänen 2003, 442)

3.4 Ulosottoselvitys

Ennen vuoden 2003 uudistusta ulosottoselvitystä oli pidetty keinona etsiä syytä siihen, miksi ulosotto oli päättynyt varattomuuden toteamiseen. Yleensä selvitys tehtiin, jos oli syytä epäillä velallisen kätkeneen omaisuutta. Ulosoton uudistuksessa haluttiin ulosottoselvitys normaaliksi käytännöksi ja toimenpiteeksi. Selvityksistä haluttiin säännöllisiä ja etukäteen tehtäviä. Ulosottoselvitystä pidetään nyt yleisenä tapana etsiä ulosmittauskelpoista omaisuutta. Ulosottoselvityksen avulla voidaan myös ylläpitää henkilökohtaista kontaktia velallisen kanssa. Selvityksen päällimmäinen tarkoitus on kuitenkin saada

täysimääräinen kertymä velkojille. Lisäksi se antaa tietoa myös velallisen suojan kannalta tärkeistä erottamiseduista ja vapaakuukausien perusteista. (Linna, Leppänen 2003 s.464)

Ulosottoasian ollessa tavallinen suoritetaan ulosottoselvitys. Suppeassa ulosotossa ulosottoselvitystä ei toimiteta, sillä suppea ulosotto tapahtuu rekisteriperintänä. Ulosottomies voi suorittaa myös joitakin etsimis- tai tarkistustoimia, jos kyseessä on passiiviasia, mutta selvityksen toimittaminen on poikkeuksellista. (Linna, Leppänen 2003, s465)

Ulosottoselvityksen edellytyksenä on, että velkojan saatava ei kerry kokonaan tai velallisesta ei ole muulla keinolla luotettavasti saatu tietoja. Velallinen voidaan määrätä tulemaan ulosottovirastoon selvitystä varten, jos velallinen ei noudata ulosottomiehen määräystä, ulosottomies voi pyytää poliisia noutamaan velallisen. Selvityksessä velallinen ei saa valehdella eikä salata tietoja. Väärien tietojen antaminen tai salaaminen ovat velallisen rikoksia. Ulosottokaaren 3:52:ssa säädetään, mitä tietoja ulosottomies saa kysyä velalliselta. Tällaisia tietoja ovat:

- henkilö- ja yhteystiedot sekä ulosottoasiassa tarpeelliset tiedot perhesuhteista sekä elatuksen varassa olevista henkilöistä.
- tiedot omaisuudestaan ja muusta varallisuudestaan, tuloistaan ja veloistaan
- palkan ja muun toistuvaistulon määräytymisperusteet, työpaikka ja tulonmaksajan yhteystiedot
- luovutustuomion täytäntöönpanossa kohteen sijainti
- sopimukset ja sitoumukset, jotka vaikuttavat velallisen varallisuusasemaan
- omaisuus, joka on velallisen määräysvallassa tai käytössä sopimuksen tai järjestelyn perusteella

- takaisinsaannin selvittämiseksi tiedot velallisen tekemistä vastikkeellisista ja vastikkeettomista luovutuksista, maksuista ja järjestelyistä
- muut vastaavat tiedot, jotka koskevat velallisen taloudellista asemaa ja toimintaa.

Velallisin tulee ilmoittaa myös muutoksista, joita seuraavan vuoden aikana on odotettavissa. Nämä muutokset voivat liittyä esimerkiksi varallisuuteen, tuloihin, velkoihin tai osakkuuksiin. Velallisen täytyy kertoa myös 12 kuukauden aikana todennäköisesti tapahtuvan varallisuuden lisäyksen. (Linna 2008, 79-80) (Linna, Leppänen 2003, 459) (g www.oikeus.fi)

Ulosottoselvitys toimitetaan vähintään kerran vuodessa. Jos edellisestä ulosottoselvityksestä on uuden asian vireille tullesta kulunut yli vuosi, tulee ulosottoselvitys toimittaa uudelleen. Ilmeisen aiheettomia selvityksiä ei tarvitse toteuttaa. Selvitys voidaan tarpeen mukaan tehdä viikottain tai jopa päivittäin, jos velallisen varallisuusolot vaihtelevat nopeasti ja huomattavassa määrin. Tärkeää on, että ulosottoselvitystä ei toimiteta yllättäen. Velallinen kutsutaan selvitykseen niin, että hänelle jää vähintään kaksi päivää aikaa valmistautua. Selvitys voidaan myös tehdä ilman kutsua, esimerkiksi muun toimituksen yhteydessä tai tavattaessa velallinen, jos velallinen siihen suostuu tai jos selvityksen välittömään toimittamiseen on perusteltu syy. Kutsuun laitetaan uhkaus ainoastaan, jos on perusteltua aihetta epäillä, ettei velallinen muutoin saavu selvitykseen. Saapumisen tehosteeksi voidaan asettaa joko noudon uhka tai sakon uhka. (Linna, Leppänen 2003, 466-467) (Linna 2008, 81)

Ulosottoimitus toteutetaan kysymys-vastaus -tekniikalla. Ulosottomies voi myös pyytää velallista tekemään varallisuus- ja velkaluettelon. Ulosottomies pitää toimituksesta pöytäkirjaa. Pöytäkirja on salassa pidettävä asiakirja. (Linna 2008, 82) (Linna, Leppänen 2003, 477)

Jos kyseessä on yksinkertainen asia, ulosottomies voi suorittaa ulosottoselvityksen vaatimatta velallista paikalle. Ulosottomies voi tehdä selvityksen puhelimitse, jos hän haluaa tietää esimerkiksi velallisen työpaikan tai elatusvelvollisuuden. (Linna 2008 s.82-83)

4 ULOSMITTAUS

Tärkein ja yleisin täytäntöönpanon muoto rahasaatavan perimiseksi on ulosmittaus. Ulosottokaassa löytyy eniten säännöksiä koskien ulosmittausta. Jos ulosottomies on saanut ulosotoselvityksen tai rekisterikyselyiden avulla selville, että velallinen omistaa ulosmittauskelpoista omaisuutta niin ulosmittaus suoritetaan. Velallisen omaisuus ulosmitataan ulosottomiehen tekemällä ulosmittauspäätöksellä ja ulosmittaus tulee voimaan heti velalliseen nähden. Merkitystä voimaantulon kannalta ei ole sillä, onko velallinen tiennyt ulosmittauksesta vai ei. Ulosmittauksen jälkeen velallinen ei saa hävittää tai luovuttaa omaisuutta eikä muutenkaan määrätä siitä ilman ulosottomiehen lupaa. Ulosmittaus voi olla myös turvaava ulosmittaus. Siinä velallisen omaisuutta ulosmitataan ilman, että omaisuutta on tarkoitus myydä tai varoja tilittää; turvaavan ulosmittauksen tarkoituksena on turvata myöhempää täytäntöönpanoa. (Linna, Leppänen 2007, 15) (Koulu, Lindfors 2009, 199)

4.1 Ulosmittauksen kohde ja määrä

Lähtökohtaisesti ulosmitattavana kohteena voi olla kaikenlainen omaisuus. Omaisuudella tosin tulee olla arvoa ja omaisuuden tulee olla realisointikelpoista. Omaisuuden tulee olla myös sellaista, jonka ulosmittausta ei olla kielletty ulosottokaassa olevien säännösten perusteella. Ulosmitattavan omaisuuden myynnillä pitäisi kertyä niin paljon tuottoa, että se saavuttaisi täytäntöönpanon tarkoituksen. Tämän vuoksi tavanomaista koti-irtaimistoa ei ulosmitata sen vähäisen arvon johdosta. Ulosmittaus kohdistuu vain yksittäisiin esineisiin ja oikeuksiin. Ulosottomiehen tulee yksilöidä, luetteloida ja arvioida jokainen esine tai oikeus. Tarkoituksena on, että ulosmittauspäätöksestä voidaan yksiselitteisesti todeta, mitkä esineet tai oikeudet on ulosmitattu. Ulosmitattavan omaisuuden määrä perustuu aina ulosottomiehen tai jonkun muun asiantuntijan arvioon. Lähtökohtaisesti yritetään ulosmitata niin paljon omaisuutta, että se kattaa korot, ulosottomaksut ja täytäntöönpanokulut. Ulosmitattavan määrän tulee olla riittävä

mutta pitää muistaa, että liiallinen ulosmittaus on kiellettyä. (Töyrylä 2006, 29-30) (h www.oikeus.fi)

Turhan ulosmittauksen kielto tarkoittaa sitä, ettei ulosottomies saa ryhtyä ulosmittamaan sellaista omaisuutta, jolla olisi vähäinen arvo. Eli on hyödytöntä ulosmitata sellainen omaisuus, josta ei kertyisi riittävää suoritusta hakijalle. Turha ulosmittaus voisi aiheuttaa myös velalliselle haittaa. Kielto on voimassa realisointiin asti. Jos myynnissä olevan omaisuuden arvo on laskenut ulosmittauksen jälkeen, voidaan ulosmittaus peruuttaa, mikäli se on käynyt turhaksi. (Linna, Leppänen 2007, 45) (Töyrylä 2006, 34)

Ulosmittauksen tarkoituksenahan on, että hakijan koko saatava tulee suoritetuksi. Tämän vuoksi velallisen omaisuutta ei saa mitata enempää kuin saatavan maksamiseksi tarvitaan. *Liiallisella ulosmittauksella* voisi olla haittaa velalliselle. Riittävä ulosmittaus tapahtuu silloin, kun velallisella on tarpeeksi ulosottokelpoista omaisuutta. Ulosottomiehellä on säännökset ulosmittaukseen; velalliselta ei saa ulosmitata liikaa omaisuutta mutta ei myöskään liian vähän. Tarkka mitoittaminen ei kuitenkaan ole aina mahdollista. Omaisuudesta saama suoritus voi hyvinkin olla epävarmaa ennustaa. (Linna, Leppänen 2007 s.43-44)

Pirstomieskielto tarkoittaa sitä, että ulosmittauksessa ei saa hajottaa oikeudellisen tai tosiasiallisen kokonaisuuden muodostavaa omaisuutta. Toisin sanoen irtaimesta tai kiinteästä esineestä ei saa ulosmitata erikseen aineosia eikä tarpeistoa. Pääesine ja siihen aineosa- tai tarpeistosuhteessa olevat sivuesineet muodostavat esineoikeudellisesti yhden kokonaisuuden eli esineen, joka on oikeudellisessa kohtalonyhteydessä. Tämä kokonaisuus tulee säilyttää myös ulosmittausta tehtäessä. Erikseen ulosmittauksen kielto koskee omaisuudesta saatavaa tuottoa. Tämä tarkoittaa sitä, että irtaimesta tai kiinteästä omaisuudesta, esineestä tai oikeudesta ei saa ulosmitata tuottoa erikseen. (Linna, Leppänen 2007, 51, 54)

4.2 Ulosmittausjärjestys

Ulosottokaaren 4:24:ssa säädetään *ulosmittausjärjestyksestä*. Tietty järjestys takaa sen, että hakijan ja velallisen intressit otetaan huomioon ulosmittaustilanteessa. Velkojan etuna on saada suoritus mahdollisimman nopeasti ja velallisen intressi on säilyttää tietyn tyyppinen, hänelle tärkeä mutta silti ulosottokelpoinen omaisuus mahdollisimman pitkään tai kokonaan ulosoton ulkopuolella. Velallisella on osin tietty oikeus ulosmittausjärjestyksestä säädettyjen ryhmien sisällä osoittaa, missä järjestyksessä ulosmittaus toimitetaan. Ulosottokaarella keskeiset periaatteet on säilytetty, mutta sääntelyä on myös uudistettu. Keskeisin muutos on, että ulosmittausjärjestyksessä takasijalle on siirretty velallisen vakituinen asunto. (Töyrylä 2006, 39-40)

4.2.1 Rahavarojen ulosmittaus

Ensimmäiseksi ulosmitataan velallisen rahavarat. Rahavarojen ulosmittaus on yksinkertaista ja nopeaa. Rahavarat voidaan nopeasti tilittää velkojille, ilman minkäänlaista realisointitoimenpidettä. Rahavaroiksi luokitellaan käteinen raha, pankkitilillä olevat rahat, veronpalautukset sekä palkka, eläke ja elinkeinotulo. Jos velallisen omaisuus rajoittuu vain palkkaan, ulosmittaus merkitsee suurempien saatavien osalta pitkäkestoista ulosottoa. (Töyrylä 2006, 39) (Linna, Leppänen 2007, 76)

Ulosottomiehen tulee jättää velalliselle aina *suojaosuus* toimeentuloa varten. Suojaosuudella tarkoitetaan sitä vähintään määrää, joka palkan ulosmittauksessa on velalliselle jätettävä. Suojaosuutta laskettaessa tulee ottaa huomioon velallisen elatuksessa oleva avio- ja avopuoliso ja samassa taloudessa asuvat omat ja puolison alaikäiset lapset ja ottolapset. Puoliso voi olla joko aviopuoliso, toista sukupuolta oleva puoliso ja rekisteröidyn parisuhteen osapuolet. Suojaosuus on vuoden 2011 alusta 20,90 euroa päivässä velallisen itsensä osalta. Elatuksen varassa olevan henkilön, esimerkiksi lapsen osalta suojaosuus on 7,51 euroa

päivässä. (i www.oikeus.fi). Vuoden 2012 alussa suojaosuuksiin tulee kansaneläkeindeksin muutoksesta johtuva korotus. Velallisen suojaosuudeksi tulee 21,69 euroa ja velallisen elatuksen varassa olevien suojaosuus nousee 7,79 euroon. (www.om.fi)

Palkka, elinkeinotulo ja eläkesaatavat ovat käytännössä tärkeimpiä ulosmittauksen kohteita. Ulosmittauksesta lähetetään velalliselle ennakoilmoitus, joka sisältää tiedot perittävästä velasta, suojaosuudesta sekä ulosmittauksen ajankohdasta. Jos ennakoilmoituksessa olevat tiedot ovat virheellisiä tai velallinen haluaa esimerkiksi maksaa velan, hänen tulee ottaa yhteyttä asiaa hoitavaan ulosottomieheen. (i www.oikeus.fi)

Ulosmittauksen jälkeen ulosottomies lähettää palkan tai eläkkeen maksajalle maksukiellon, jonka perusteella tämä toimittaa ulosottopidätyksen. Ulosmittaus jatkuu, kunnes velka on maksettu (i www.oikeus.fi)

Ulosottomies voi palkan tai muun tulon ulosmittauksen sijasta tietyin edellytyksin vahvistaa velalliselle maksusuunnitelman. Velallisella saattaa olla erilaisia syitä, miksi hän haluaa maksaa saatavansa suoraan ulosottoon eikä halua, että työnantajalle lähetetään maksukielto. Maksusuunnitelmassa työnantaja maksaa koko palkan velallisella ja velallisen velvollisuutena on suorittaa ulosottoon menevä osa ulosottomiehelle. Maksusuunnitelman vahvistamiseenkin on ehtonsa: velallisen tulee tehdä uskottavaksi, että hän suorittaa suunnitelman mukaisen määrän ulosottoon. Maksusuunnitelman laiminlyönti saattaa johtaa sopimuksen raukeamiseen ja ulosottomies voi välittömästi ulosmitata palkan. (Linna, Leppänen 2007, 269)

Ulosottomies voi myös toimittaa palkan ulosmittauksen velallisen ja hakijan tekemän kirjallisen sopimuksen (maksusopimus) perusteella, jos sopimus voidaan toteuttaa ulosottomenettelyssä eikä sopimusta voida pitää kohtuuttomana. Ulosottomies voi palkan ulosmittauksen sijasta antaa velalliselle luvan tehdä

sopimuksen mukaiset suoritukset ulosottomiehelle. Maksusopimuksessa asianosaiset voivat sopia ulosmittauksen määrästä, rajoittaa hakijan saatavan määrää tai ulosmittauksen kestoja taikka sopia siitä, miten varat kohdennetaan hakijan saataville tai saatavan osille. Velalliselle on kuitenkin jätävä lain mukainen suojaosuus. (UK 4:60) (Linna, Leppänen 2007, 272-273)

4.2.2 Reaaliomaisuuden ulosmittaus

Rahavarojen jälkeen ulosmitataan ensin irtain omaisuus ja sen jälkeen kiinteä omaisuus. Ulosottomiehen tyypillisiä ulosmittauskohteita irtain omaisuudessa ovat autot, veneet, taide-esineet, arvo-osuudet ja osakkeet. Myös koneet, laitteet ja erilaiset oikeudet esimerkiksi immateriaalioikeudet ovat ulosmittauskelpoisia. Irtaimen omaisuuden jälkeen ulosmitataan kiinteää omaisuutta. Kiinteää omaisuutta ovat esimerkiksi kesämökkikiinteistöt tai metsätilat. (Töyrylä 2006, 39)

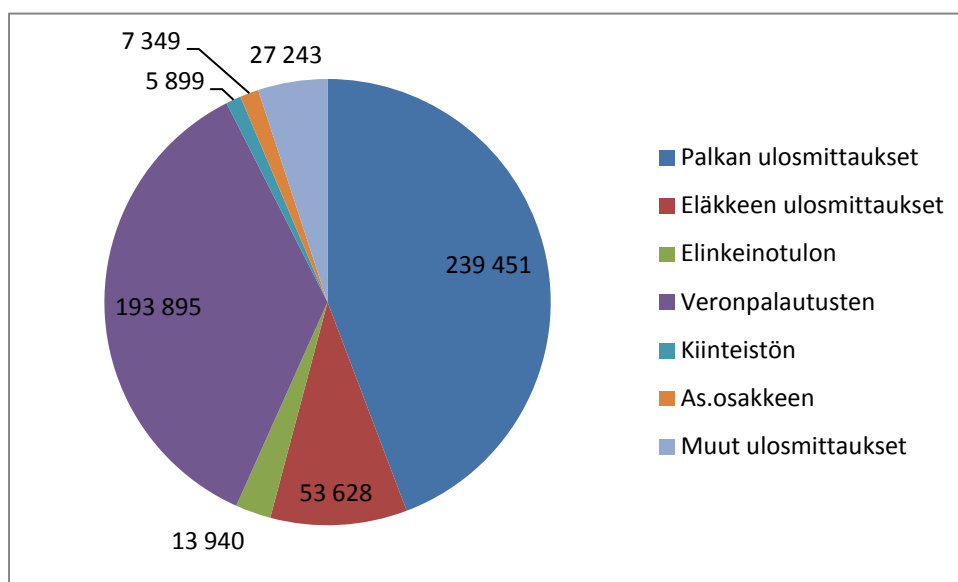
4.2.3 Vakituisen asunnon ulosmittaus

Velallisen asunto luokitellaan myös ulosmittauskelpoiseksi omaisuudeksi. Lähtökohtana on kuitenkin, että asunto ulosmitataan viimeisenä. Asuntona voi olla asunto- tai kiinteistöyhtiön osake tai kiinteistö. Ulosmittausjärjestystä arvioitaessa ei ole väliä, kuinka suuren osan velallinen omistaa asunnosta tai kuinka arvokas asunto on. Periaatteessa velallisen asunto ulosmitataan aina viimeiseksi. (Töyrylä 2006, 40)

4.2.4 Toimeentulon ja elinkeinotoimintaan liittyvä omaisuus

Toimeentulon kannalta välttämätön omaisuus sekä liike- ja elinkeinotoiminnan jatkamiseksi välttämättömät tuontavälineet kuuluvat myös ulosmittausjärjestyksen viimesijaiseen ryhmään. Elinkeinoon ylläpitämiseen tarkoitettu omaisuus on yleensä suojattu ulosoton ulkopuolelle. Tällaiseen omaisuuden jäädessä ulosmittauksen piiriin, se ulosmitataan viimeiseksi. Tosin ulosmittauksen määrä

rajoitetaan niin, että velallinen voi jatkaa elinkeino- tai liiketoimintaansa. Velallisen pitää voida rahoittaa oma ja perheensä toimeentulo. (Töyrylä 2006 s.40) (Linna, Leppänen 2007, 291)



Kuvio 1: Ulosmittaukset vuonna 2010 (Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2010)

4.3 Erottamisoikeus

Velallisella on oikeus *erottamisetuun*. Se tarkoittaa, että velallinen saa pitää tiettyä omaisuutta ulosoton ulkopuolella eli hän saa säilyttää omaisuuden itsellään. Jo vuoden 1897 ulosottolain mukaan velallinen sai erottaa ulosmittauksesta työvälineensä. Velalliselle piti taata välttämättömät työvälineet elättääkseen itsensä ja perheensä. Kun lainkohtaa uudistettiin vuonna 1917, painotettiin entistä enemmän sitä, että velallinen saisi pitää työvälineensä, joilla turvaa elatuksensa. Erottamisetu kuuluu vain luonnolliselle henkilölle. Erottamisetuun kuuluu esimerkiksi velallisen ja hänen perheensä käytössä oleva tavanomainen koti-irtaimisto, henkilökohtaiset esineet ja esineet, joilla on suuri tunnearvo. Myös tarpeelliset työvälineet, koulu- ja opiskelutarvikkeet sekä elinkeinon ylläpitämiseen tarvittavat välineet kuuluvat erottamisetuun. Työvälineet eivät kuitenkaan saa ylittää arvollaään säädettyä rajaa. Erottamisedun suojaama

kohtuullinen rahamäärä on 3000 euroa tai erityisestä syystä 5000 euroa. Jos työvälineet ylittävät selvästi valtioneuvoston asetuksella säädetyn rahamäärän, esine saadaan ulosmitata ja myydä. Kauppahinnasta palautetaan velalliselle rahamäärä, jolla hän voi hankkia itselleen korvaavan työvälineen. (Linna 2008, 113-114) (UK 4:21) (Valtioneuvoston asetus 3.7.2003/680)

4.3.1 KKO: 1997:168

Korkeimmassa oikeudessa on käsitelty juuri edellä mainittuun erottamisetuun liittyvä oikeustapaus.

Ennakkotapauksessa ulosottomies ulosmittasi 1.12.1994 hammaslääkäri Waissi-Peltosen työvälineistön; hammashoitokoneen ja -tuolin laitteineen, röntgenlaitteen, röntgenkehityskoneen, vastaanoton kalusteet, kompressorin, imumoottorin ja kuumailmasterilisaattorin kattaaksen muun muassa Merita Pankki Oy:n, Hämeen lääninveroviraston ja Jouko Kortelaisen saamiset. Velkoja oli kertynyt ulosottoon 870 366,51 markkaa sekä täytäntöönpanokulut, palkkiot ja ulosottomaksut.

Waissi-Peltonen oli valittanut lääninhallitukseen ja kertonut harjoittavansa hammaslääkärin tointa. Ulosottolain mukaan ulosmittauksesta on erotettava muun muassa tarpeelliset työvälineet. Ulosmitatut koneet, kalusteet ja laitteet kuuluivat olennaisena osana hammaslääkärin toimen harjoittamiseen.

Lääninhallituksen päätöksessä todettiin, ettei koneita tai laitteita voitu pitää velalliselle tarpeellisina työvälineinä, joita voisi erottaa ulosmittauksesta. Nimittäin hammaslääkärin toimen harjoittaminen ei estynyt, vaikka hammaslääkäri ei itse omista laitteita tai koneita. Waissi-Peltosen kanne hylättiin.

Waissi-Peltonen valitti päätöksestä hovioikeuteen, mutta hovioikeus ei muuttanut lääninhallituksen päätöstä. Waissi-Peltoselle myönnettiin valituslupa korkeimpaan oikeuteen.

Korkein oikeus soveltaa tapaukseen ulosottolain 4 luvun 5 §:n 1 momentin 4 kohtaa, jonka mukaan ulosmittauksessa on erotettava muun muassa tarpeelliset työvälineet sekä papeilta, virkamiehiltä, sotilailta, lääkäreiltä ja kätilöiltä ulosmittaessa, mitä he virkansa tai ammattinsa harjoittamiseen tarvitsevat.

Hammaslääkärillä on ollut laitteisto omassa käytössään lukuunottamatta yhtä tai kahta päivää viikossa. Kolmen kuukauden jaksoissa laitteista tällöin maksettu potilasmääriin sidottu vuokra on ollut noin 7 000 - 10 000 markkaa, mistä

Waissi-Peltosen osuudeksi on hänen ilmoituksensa mukaan jäänyt noin 25 - 30 prosenttia.

Kyseessä on siis erottamisoikeus. Onko hammaslääkärin työssä käytettävät laitteet ja koneet ulosottolain 4 luvun 5 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuja ulosmittauksesta erotettavia tarpeellisia työvälineitä.

15.5.1997 voimaan tulleen lain mukaan aiempi käytäntö erottamisoikeudesta on ollut kohtuullinen, joten tarpeellisten työvälineiden erottamisedun osalta uusi säännös vastaakin aikaisemmin voimassa ollutta lakia. Tarpeelliset työvälineet tulee saada erottaa niiden arvosta riippumatta eikä perustelujen mukaan tältä osin ollut tarkoitus muuttaa vakiintunutta käytäntöä. Erottamisoikeuden tavoitteena on siis turvata velallisen mahdollisuus saada toimeentulonsa ammatistaan.

Näin ollen yksittäistapauksessa ei ole ratkaisevaa, onko ammattia sinänsä mahdollista harjoittaa käyttämättä sellaisia tai niitä vastaavia välineitä, joiden ulosmittaamisesta on kysymys, vaan se, voiko kysymyksessä oleva velallinen harjoittaa asianmukaisesti ammatiaan ulosmittauksesta huolimatta vai estäisikö se häntä saamasta toimeentulonsa ammatistaan.

Hammaslääkäri on käyttänyt kysymyksessä olevia laitteita paitsi henkilökohtaisesti harjoittaessaan ammatiaan, joka on hänen pääasiallinen tulolähteenä, myös vuokraamalla niitä samanaikaisesti jonkin verran toiselle hammaslääkärille. Tässä huomaa, että laitteet ovat sellaisia, että niitä voi vuokrata muillekin. Eli laitteet ja koneet eivät ole laadultaan sellaisia, että ne olisivat omistajansa työvälineitä. Silloin kun hammaslääkärin on mahdollista saada vuokratuksi ammatin harjoittamisessa tarpeellisten laitteiden, kalusteiden ja muiden välineiden käyttöä tai vuokrata ne itse, hammaslääkärin ammatin harjoittaminen ei edellytä, että hammaslääkäri omistaa nuo välineet. Hammaslääkärin laitteiden ja välineiden käyttäjän vuokraus, ns. potilastuolin vuokraus, on osoittautunut olevan mahdollista.

Eli korkein oikeus ei muuttanut alioikeuksien tuomioita edellä mainituin perusteluin.

Kuten korkeimman oikeuden ratkaisussa todettiin, työvälineistön täytyy olla välttämättömiä velallisen ja hänen perheensä toimeentulon turvaamiseksi. Tässä tapauksessa velallinen pystyy harjoittamaan hammaslääkärin työtä ilman että omistaa itse laitteistoa.

4.4 Velalliskohtaiset helpotukset

Velallisen olosuhteet voivat muuttua, joten ulosmittauksen määrään voidaan tehdä velalliskohtaisia helpotuksia. Helpotuksina ovat *ulosmittauksen lykkäys*,

ulosmittausmäärän alentaminen tai vapaakuukaudet. Ulosmittauksen aloittamista voidaan lykätä, jos velallinen on ollut pitkään työttömänä ennen kun sai työpaikan. Velallisen taloudellinen toimintakyky halutaan saada mahdollisimman vakaalle pohjalle. Lykkäyksen enimmäispituus on neljä kuukautta laskettuna siitä, kun velallisen työsuhde on alkanut. Ulosmittausmäärää voidaan myös alentaa, jos velallisen maksukyky on olennaisesti heikentynyt. Maksukyvyn heikentymisen syynä voi esimerkiksi olla velallisen työttömyys, sairaus tai elatusavun maksaminen. Velalliselle voidaan myöntää myös vapaakuukausia sen jälkeen, kun palkan ulosmittaus on jatkunut yhtäjaksoisesti tai lähes yhtäjaksoisesti vuoden verran. Vuodessa velallinen voi saada vapaakuukausia kaksi mutta erityisistä velallinen voi pyytää myös kolmatta vapaakuukautta. (Linna 2008 s.137-140) (UK 4:52). (i www.oikeus.fi)

4.5 Ulosmittauskiellot

Ulosottokaassa säädetään muutamista käytännössä tärkeistä *ulosmittauskielloista*. Kyseessä on tietynlaisia avustuksia ja korvauksia. Ulosottomies ei saa ulosmitata:

- avustusta tai kustannusten korvausta, joka on myönnetty eläke- tai sosiaalilainsäädännön nojalla määrättyyn tarkoitukseen. Esimerkiksi toimeentulotukea, elatustukea, asumistukea tai lapsilisää ei saa ulosmitata
- korvausta, joka suoritetaan kivusta, särystä tai muusta tilapäisestä haitasta, pysyvästä haitasta tai kärsimyksestä taikka sairaanhoitokustannuksista, hautauskustannuksista tai muista henkilövahingosta aiheutuneista kuluista.
- valtiolta saatua korvausta, joka suoritetaan vapauden menetyksen johdosta kärsimyksestä tai kuluista

- valtiolta oikeudenkäynnin viivästymisen tai kansainvälisen ihmisoikeussopimuksen valvontaelimen toteaman loukkauksen vuoksi muusta kuin taloudellisesta vahingosta saatua hyvitystä eikä korvausta kuluista
- lapselle tulevaa elatusapua tai korvausta, joka suoritetaan elatusvelvollisen kuoleman johdosta
- omaisuutta, jota lain mukaan ei saa luovuttaa
- sellaisia varoja, jotka julkisyhteisö tai yleishyödyllinen yhteisö tai säätiö on myöntänyt luonnolliselle henkilölle käytettäväksi 21 §:ssä tarkoitetun omaisuuden hankkimiseen taikka opiskelun, tutkimuksen tai muun niihin verrattavan toiminnan aiheuttamiin kustannuksiin. (Töyrylä 2006, 35)

4.6 Yhteisesti omistetun omaisuuden ulosmittaus

Merkittävä osa asunto-osakkeista ja kiinteistöistä ovat yhteisomistuksessa. Yhteisomistus tarkoittaa sitä, kun kaksi tai useampi henkilö yhdessä hankkii tai saa lahjaksi omaisuutta. Yhteisomistus syntyy myös silloin, kun osapuolet saavat testamentilla omaisuutta tai kun kuolinpesä jaetaan perillisille antamalla heille määräosan tietystä omaisuudesta, esimerkiksi kiinteistöistä. Ulosottolaissa yhteisomistusesineellä tarkoitetaan määräosin omistettua kiinteistöä tai irtainta esinettä. Jos yhteisomistettu kiinteistö tai irtain ulosmitataan, tulee sitä ilmoittaa yhteisomistajille (Linna, Leppänen 2007, 312, 326) (UK 4:71)

Yhteisomistusesineestä ulosmitataan ensisijaisesti vain velalliselle kuuluva määräosa. Ulosmittaus tapahtuu, jollei sopivampaa ulosmittauksen kohdetta ole. Koko yhteisomistusesineen ulosmittausta voidaan harkita vasta sen jälkeen, kun velallisen osuuden erottaminen omaisuudesta tai omaisuuden halkominen tai muu jakaminen on todettu mahdottomaksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. Jos

erottaminen on todetaan mahdottomaksi, ulosottomies voi ulosmitata koko yhteisomistusesineen. (Linna, Leppänen 2007 s.324) (UK 4:72)

Lähtökohtana on, että sivulliselle kuuluvan omaisuuden ulosmittaus velallisen velkojen suorittamiseksi on kielletty, mutta silti voidaan ulosmitata yhteisomistusesine. Tämän asian mahdollistaa se, että sivullisen osuutta kauppahinnasta ei käytetä hakijan saatavan suorittamiseen eikä kulujakaan oteta sivullisen osuudesta. Mahdollinen realisointitappio yritetään estää käypää hintaa koskevalla vaatimuksella. (Linna, Leppänen 2007 s.323)

Jos ulosottomies on ulosmitannut yhteisomistusesineen, hän ei suoraan tarjoa omaisuutta ulkopuolisille ostajille. Nimittäin yhteisomistajille järjestetään sisäinen mahdollisuus ostaa velalliselle kuuluva osuus. Myyntivaihetta voidaan kutsua esimerkiksi lunastusmenettelyksi. Tällä tavoin yhteisomistajilla on mahdollisuus säilyttää omaisuus itsellään. Jos yhteisomistaja ei käytä lunastusoikeuttaan, voidaan suorittaa omaisuuden myynti. Yhteisomistajalle palautetaan hänen osuutensa mukainen määrä myyntihinnasta.(oikeus.fi)(Linna,Leppänen 2007 s.333)

Useasti yksi tai useampi yhteisomistajista lunastaa velallisen osuuden omaisuudesta. Varsinkin, jos kyseessä on esimerkiksi kesämökki. (Sillanpää 2010)

4.6.1 Yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytykset

Asioita, joita tulee huomioida yhteisomistusesineen ulosmittauksessa:

- Koko esineen myynti saattaa tuottaa velallisen kannalta paljon korkeamman kauppahinnan kuin pelkän osuuden myynti. On myös tilanteita, joissa pelkän osuuden myynti on mahdotonta ostajien puuttuessa tai myynti tapahtuisi pilkkahintaan

- Jos saatava kertyy pelkän velallisen osuudesta, ei koko esinettä saa ulosmitata
- Yhteisomistajat voivat suostua koko esineen ulosmittaukseen. Saattaa myös olla, että muidenkin omistajien kannalta on edullisinta ulosmitata ja myydä koko esine. Osuuden myynti johtaa yhteisomistussuhteen purkuun, jonka seurauksena koko esine joudutaan kuitenkin realisoimaan.
- Yhteisesti omistetun asunnon ulosmittaaminen tapahtuu yleensä vain toisen puolison veloista johtuen. Yhteinen asunto on eri asemassa kuin muu yhteinen omaisuus. Jos toinen puolisoista käyttää tiloja vakituksena asuntonaan, asuntoa ei saa myydä ilman hänen suostumustaan. Suostumuksen antaminen tällaisessa tilanteessa yleensä kaikkien etu, sillä muussa tapauksessa ulosottomies voi käynnistää yhteisomistussuhteen purkumenettelyn. (Töyrylä 2006 s. 54)

4.7 KKO: 2003:2

Ulosottomies ulosmittasi 13.10.2000 B:n velkojen suorituksesi tämän osuutena puolet puolisoiden A:n ja B:n yhteisestä vuokraoikeudesta kiinteistöön sekä vastaavan osuuden kiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta. A väitti omistavansa rakennuksen yksin.

A valitti päätöksestä kärjäoikeuteen. A:n mukaan hän omistaa rakennuksen yksin, eikä sitä olisi voitu ulosmitata B:n velkojen takia. A kertoi, että alunperin B:n ei pitänyt tulla vuokrasopimuksen osapuoleksi, mutta kaupunki oli halunnut molemmat vuokralaisiksi. A oli myös yksin rahoittanut rakennuksen.

Kärjäoikeus totesi, että ulosmitatun kiinteistön vuokralaisina olivat A ja B. Mikään selvitys ei tukenut sitä väitettä, että kaupunki olisi halunnut molemmat vuokralaisiksi. Kiinteistörekisteristä ilmeni myös että omistus ja panttaus olivat yhteisiä. Vaikka A olisikin rahoittanut rakennuksen, sillä ei ollut ratkaisun kannalta merkitystä kiinteistörekisterin osoittaessa molempien olevan vuokraajina ja panttauksen koskiessa koko kiinteistöä rakennuksineen.

Kärjäoikeuden mukaan ei ollut ilmennyt mitään sellaista, etteikö B:n osuus olisi puolet kiinteistöstä. Kun rakennus liitettiin yhteisesti vuokratulle tontille, siitä oli tullut vuokraoikeuden ja vuokra-alueella olevan rakennuksen käsittävä kokonaisuus

jonka molemmat omistivat. Käräjäoikeuden mielestä ulosmittauksen kumoamiselle ei ollut perustetta. A:n valitus hylättiin.

A valitti hovioikeuteen. Hovioikeus totesi ulosmittauksen kohdistuvan maanvuokraoikeuteen. Maakaaren mukaan omistajina lähtökohtaisesti pidetään kiinteistöjärjestelmään kirjattuja vuokramiehiä. A ja B olivat molemmat vuokramiehinä tehneet maavuokraa koskevan sopimuksen. A esitti tehneensä sopimuksen talopaketin toimittamisesta 208000 markan kauppahinnasta. A oli myös maksanut rakennuskustannuksia sekä ottanut niitä varten 86000 markan pankkilainan.

A:n esityksistä huolimatta hovioikeus katsoi, että omakotitalo oli rakennettu puolisoitten yhteiseksi kodiksi. Puolisoiden välisiä keskinäisiä sopimuksia erilaisten maksujen maksamisesta ei voitu pitää riidattomana näyttönä yhteisesti käytettyjen omaisuuskohteiden omistuksesta vastoin julkiseen rekisteriin merkittyä tietoa. Selitystä ei ollut esitetty sille, että vuokrasopimus oli tehty yhteisesti talopaketin tilaamisen jälkeen, mikäli omakotitalo olisi tarkoitettu tulemaan yksin A:n omaisuudeksi. Lisäksi A oli pankkilainaa hakiessaan ilmoittanut hakemuksessa omistavansa puolet lainan vakuudeksi tarjotusta asuinrakennuksesta

Muutoksen haku korkeimmassa oikeudessa. Valituksessaan A vaati, että hovioikeuden päätös kumotaan ja että korkein oikeus vahvistaa A:n yksin omistavan tontille rakennetun omakotitalorakennuksen

Kaupunki oli maanvuokrasopimuksella vuokrannut A:lle ja B:lle asuntoalueen. Sopimuksessa puolisot ovat sitoutuneet rakentamaan tontille uudisrakennuksen. Vuokraoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin yhteisesti molempien nimiin. Tontille on rakennettu talo, jossa molemmat asuvat.

Ulosottolain mukaan velallisen velkojen maksuun ei voida ulosmitata ulkopuolisten omaisuutta. Kyseessä oleva kiinteistö voidaan ulosmitata velalliselta, koska hänellä on siihen lainhuuto.

Sivullisen väittäessä omistavansa kiinteistön, vaikka lainhuuto on velallisella, ei estä omaisuuden ulosmittaamista ellei sivullinen voi heti todistaa omistusoikeuttaan. Sama koskee myös puolisoita.

A esitti kuinka hän on yksin ostanut talopaketin. Kauppakirjan mukaan ostajana on ollut A. A on sitoutunut yksin maksamaan kauppahinnan korkoineen kaikkiaan 180 maksuerässä. A on lisäksi muun muassa ottanut pankista talon rakentamista varten pitkäaikaisen 86 000 markan suuruisen luoton. A on ollut töissä, ja hän on esittänyt selvitystä tuloistaan.

A on esittänyt perusteita siitä, että hän omistaa asuinrakennuksen yksin. Ulosmittauksesta on tullut tämän vuoksi epäselvä, eikä selvitystä voida hankkia ulosottomenettelyssä.

Hovioikeuden päätös kumotaan ja asia palautetaan ulosottomiehelle.

A:lle varataan tilaisuus nostaa Lahden käräjäoikeudessa kanne omistusoikeutensa vahvistamiseksi kiinteistöllä sijaitsevaan, ulosmitattuun rakennukseen.

Oikeustapauksesta huomaa, kuinka tärkeä lainhuuto on. Ulosottomies saa ulosmitata kiinteistön, johon velallisella on lainhuuto. (UK 4:13)

4.8 Ulosmittauksen jälkeiset toimenpiteet

Ulosmittauksen jälkeen tulee huolehtia ulosmitatun omaisuuden säilymisestä. Omaisuus voidaan ottaa haltuun, mutta se voidaan myös jättää velalliselle. Omaisuus voidaan laittaa lukittuun tilaan tai velallisen hoidettavaksi ja säilytettäväksi. Säilytystapaa miettiessä tulee huomioida mahdollinen hukkaamisvaara. (Töyrylä 2006, 43)

Joskus omaisuus voi olla sen laatuista, että se on merkitty johonkin julkiseen rekisteriin. Tässä tapauksessa ulosottomiehen tulee tehdä ulosmittauksesta merkintä kyseessä olevaan rekisteriin. Ulosmittauksen jälkeen ulosottomies ottaa haltuunsa myös omaisuuteen liittyvät asiakirjat, kuten velallisen hallussa olevat panttikirjat ja vastaavat. Asiakirjojen ollessa kateissa, ulosottomiehellä on oikeus hakea asiakirjan kuolettamista, jos se on tarpeellista ulosmittauksen toteuttamiseksi tai varmistamiseksi. (Töyrylä 2006, 43)

5 KIINTEISTÖN REALISOINTI

Kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan muun muassa tiloihin ja asemakaava-alueella oleviin tontteihin. Niitä sovelletaan ulosottokaassa olevan määritelmän mukaan myös kiinteistön määräosaan ja määräalaan sekä osin sellaiseen maanvuokraoikeuteen ja käyttöoikeuteen, joka voidaan maakaaren mukaan kiinnittää. (Linna, Leppänen 2007, 533)

Kiinteistön myynnin kohteena voi olla esimerkiksi tila, tontti, kiinteistön määräala tai määräosa. Hakijan saatavan suorittamiseksi saatetaan ulosmitata useita velalliselle kuuluvia kiinteistöjä, mutta joskus pelkän määräalan tai aineosan myynti riittää suorituksen saamiseksi velkojille (Linna, Leppänen 2007, 533) (Koulu, Lindfors 2009, 312)

Kiinteistön huutokaupan pitäminen kuuluu yksinomaisesti kihlakunnanvoudin toimivaltaan. Myynnin tulee tapahtua ilman aiheetonta viivästystä, sillä täytäntöönpanotoimitusta koskee yleinen joutuisuusvaatimus. Toimitusta voidaan lykätä, jos siitä ei aiheudu hakijalle vähäistä suurempaa haittaa ja on todettu, että lykkäämisestä olisi hyötyä hakijalle. Tosin säädettyjä määräaikoja tulee noudattaa. Kesämökin myynti voidaan esimerkiksi siirtää kevääseen tai odottaa kesäkuukausia. (Linna, Leppänen 2007, 419)

5.1 Valmistelevat toimet

Ulosottokaassa on paljon enemmän säännöksiä, jotka koskee kiinteistön huutokauppaa kuin säännöksiä irtaimen omaisuuden myynnistä. Tämä johtuu siitä, että vakuusrakenne on yleensä mutkikkaampi, sillä kiinteistöön saattaa kohdistua useita kiinnityksiä ja erityisiä oikeuksia. Ennen myyntiä ulosottomiehen tulee tarkastaa kiinteistön kunto ja arvo. Lisäksi ulosottomiehen tulee hankkia välttämättömät asiakirjat, kuten lainhuutotodistuksen ja rasiustodistuksen. Todistusten avulla saadaan selville esimerkiksi omistussuhteet, kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja kirjatut erityiset oikeudet. Erityisiä oikeuksia voivat

esimerkiksi olla eläke-, vuokra ja muut käyttöoikeudet. Rasitteista on tärkeää ilmoittaa ostajaehdokkaille myyntiesitteessä ja huutokaupan alussa, tilanteesta riippuen myös myynti-ilmoituksessa. Jos myytävänä on maanvuokrausoikeus, joka saadaan omistajaa kuulematta, tulee ulosottomiehen hankkia todistus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kyseisestä kiinnityskelpoisesta vuokraoikeudesta. Myyntiesitteitä varten ulosottomiehen tulee hankkia kiinteistöstä kartan sekä rakennuksista pohjapiirustuksen, jos sellainen on saatavissa. Myös kiinteistöä koskevat tiedot asema-, rakennus- tai rantakaavasta tulee olla hankittuna. Kunnan ja arvon perusteella voidaan miettiä omaisuudelle käypää hintaa. Ulosottomies saa käyttää tarkastuksessa ja omaisuuden hinnoittelussa asiantuntijoita. Esimerkiksi kiinteistön realisoinnissa kiinteistönvälittäjästä on hyötyä. (Linna, Leppänen 2007, 467, 540-542) (Linna 2008, 180)

5.2 Vaadeselvittely

Kiinteistön myyntiä koskeva valmistelu alkaa *vaadeselvittelyllä*, jossa ulosottomies selvittää kiinteistöön kohdistuvat kirjatut panttioikeudet, erityiset oikeudet sekä kirjaamattomat hallintaan perustuvat erityiset oikeudet. Ulosottomies selvittää ketkä ovat asianosaiskeskustelun asianosaiset, ja mitä vaateita heillä on. (UK 5:39) (Linna, Leppänen 2007, 544)

Kiinteistön huutokauppaa edeltää aina asianosaiskeskustelu tai kirjallinen menettely, joissa huomioon otettavat saatavat ja oikeudet tarkentuvat. Lähtökohtana olisi, että ulosottomies selvittäisi vaateet tiedusteluilla. Ainakin yksinkertaisissa asioissa asianosaiskeskustelu voidaan pitää kirjallisena valvontamenettelynä. Kirjallisessa valvontamenettelyssä ulosottomies lähettää kaikille tunnetuille asianosaisille valvontakehotuksen, jossa asianosaisia pyydetään määrääjassa kirjallisesti valvomaan saatavansa ja muun oikeutensa. (HE 29, 40 §. (8.6.2006/469)

Lähtökohtaisesti asianosaiskeskustelu tapahtuu kirjallisella menettelyllä. Yleensä kaikki asianosaiset ovat tiedossa, joten pelkkä kirjallinen toimenpide riittää. Poikkeustilanteissa toimitetaan suullinen asianosaiskeskustelu. (Sillanpää 2011)

Jos esitetyt vaatimukset ovat ristiriidassa keskenään, vaade on jätetty ilmoittamatta, joku kiinnitysvelkoja on jäänyt tuntemattomaksi, tai jos se on muusta syystä tarpeen, ulosottomiehen tulee järjestää suullinen asianosaiskeskustelu. (HE 31 §. (8.6.2006/469)

Asianosaiskeskusteluun kutsutaan hakijan lisäksi kaikki ulosottomiehen selville saamat velkojat ja erityisen oikeuden haltijat, joilla on panttioikeus tai muu asianosaisluetteloon merkittävä oikeus. Tilaisuuteen kutsutaan myös velallinen ja mahdolliset yhteisomistajat, vaikka ulosmittattuna olisi pelkkä velallisen osuus tai koko kiinteistö. Keskustelu järjestetään viimeistään kaksi viikkoa ennen kiinteistön huutokauppaa. Ulosottomiehelle jää riittävästi aikaa selvittää valvonnan mahdollinen perusteellisuus ja tutkia esitetyt riitautukset sekä määrittää etuoikeusjärjestys. Kiinteistön myyntiin kuuluu pakollisena vaiheena asianosaisluettelon laatiminen panttioikeuksien, vaateiden tai muusta syystä tarpeellisten asioiden vuoksi. Asianosaisluetteloon merkitään saatavat etuoikeusjärjestyksessä sekä alin hyväksyttävä tarjous. Luettelo toimitetaan asianosaisille hyvissä ajoin ennen huutokauppaa. (Linna 2008, 181) (Linna, Leppänen 2007, 546) (HE 32 §. (8.6.2006/469)

Kutsu asianosaisille tulee lähettää viimeistään neljä viikkoa ennen keskustelua. Kutsu lähetetään postitse tai tarvittaessa käyttämällä todisteellista tiedoksiantoa. Kutsussa tulee olla tarpeelliset asianhallintatiedot. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi hakijan nimi ja saatava sekä velallisen tai omistajan nimi, henkilö- tai yritystunnus sekä asuin- ja kotipaikka. Kutsussa tulisi myös mainita myyntikohde ja siihen kohdistuvat ulosmittaukset. Siinä tulisi olla keskeiset tiedot asianosaiskeskustelun ajankohdasta ja paikasta eli päivämäärä, kellonaika, osoitetiedot ja ajo-ohjeet. Kutsusta löytyy myös asiaa hoitavan kihlakunnanvoudin

yhteistiedot. Kuulutus voidaan liittää kutsuun. Myynti-ilmoitus sen sijaan julkaistaan vasta keskustelun jälkeen. (Linna , Leppänen 2007, 547-548)

5.2.1 Kuulutus

Kuulutuksen avulla voidaan saada yhteys niihin asianosaisiin, joille kutsua ei voitu lähettää. Joko ulosottomiehellä ei ollut asianosaisten yhteistietoja tiedossa tai koko oikeuden haltija on vielä tuntematon. Asianosaiskeskustelua koskeva kuulutus tulee julkaista paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä viimeistään neljä viikkoa ennen keskustelua. Lisäksi kuulutus on julkaistava virallisessa lehdessä siinä tapauksessa, ettei kaikkia asianosaisluetteloon merkittäviä oikeuksia ole selvitetty tai kutsua ei voitu lähettää kaikille asianosaisille. (Linna, Leppänen 2007, 549-550)

Kuulutuksessa ilmoitetaan keskeiset kutsussa mainitut tiedot. Lähtökohtana on, että kuulutuksessa on riittävät tiedot myytävästä kiinteistöstä sekä keskustelun ajasta ja paikasta. Myös voutin yhteystiedot on merkittävä kuulutukseen. Velallisen tai muun omistajan nimi ja syntymävuosi saadaan julkaista virallisessa lehdessä ja kuulutusrekisterissä julkaistavasta kuulutuksesta. Tällä tavoin tuntematon velkoja saa luotettavammin tiedon asianosaiskeskustelusta kuin pelkkien kiinteistötietojen avulla. Velallisen henkilötunnusta ei saa mainita julkaisuissa. (Linna,Leppänen 2007, 549-550)

5.2.2 Asianosaiskeskustelun toimittaminen

Ulosottoaressa on säännöksiä siitä, miten asianosaiskeskustelu tulisi toimittaa. Asianosaiskeskustelu etenee seuraavanlaisesti:

- ulosottomies toteaa läsnäolijat ja kertoo tarpeelliset asianhallintatiedot; hakijan nimen, saatavan, kiinteistön omistajan nimen, myyntikohteen ja toimitetut ulosmittaukset jne.

- selvittää vaadeselvittelyn tulokset ja tekee selkoa saapuneista valvonnoista. (lainhuutotodistus, rasiustodistus)
- määrittää myyntikohteen tai pyytää suostumuksen, jos myytäväksi tulee vain osa kiinteistöä. (määräala, määräosa)
- kertoo olennaiset myyntiehdot ja ilmoittaa, että myyntiehdot ovat sopimuksenvaraisia (alin hyväksyttävä tarjous)
- pyytää esittämään riitautuksia ja antamaan niihin liittyvät valvonta-asiakirjat
- varaa tilaisuuden esittää riitautuksia ja näyttöä esitettyjä tai etukäteen saapuneita valvontoja vastaan
- tiedustele alustavasti halukkuutta sopia ostajan kanssa saatavan siirtymisestä ostajan vastattavaksi
- antaa velalliselle tilaisuuden ilmoittaa myyntijärjestys
- tarvittaessa tiedustele asianosaisten halukkuutta vapaaseen myyntiin (voidaan päättää myöhemminkin, kunnes huutokaupan myynti-ilmoitus on julkaistu)
- ilmoittaa seuraavat tiedot, jos ne ovat jo tiedossa: huutokaupan aika ja paikka sekä se, missä ja milloin myynti-ilmoitus julkaistaan. (Linna, Leppänen 2006, 551-552)

5.3 Myynti-ilmoitus julkisessa huutokaupassa

Ostajaehdokkaille annetaan tietoa myyntikohteesta kolmessa vaiheessa. Ensin myynti-ilmoituksen avulla, sitten esittelyssä ja myyntiesitteessä ja lopuksi tietoa annetaan huutokaupan alussa. Myynti-ilmoituksen tarkoituksena on saada yleisön mielenkiinto heräämään myyntikohdetta kohtaan. Myynti-ilmoitus julkaistaan yhdessä tai useammassa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Ilmoitus voidaan myös julkaista valtakunnallisessa sanomalehdessä, muussa julkaisussa tai tietoverkossa, jos se on tarpeen. Mutta vähimmäisvaatimus on, että ilmoitus julkaistaan paikallisessa sanomalehdessä. Myynti-ilmoitus julkaistaan viikko ennen myyntiä, ellei ole aiheellisesta pidentää tai lyhentää julkaisuaikaa.

Ostajat saattavat unohtaa myynti-ilmoituksen, jos sen julkaisee useita viikkoja ennen myyntiä. Tosin ulosottomies voi julkaista vielä lisäilmoituksen, jos se on tarpeellista. Poikkeustilanteissa myynti-ilmoittelua ei ehditä toteuttaa. Silloin myynnistä pitää ilmoittaa mahdollisimman tehokkaasti muuta kanavaa käyttäen, esimerkiksi radioilmoituksella tai yhteydenotoilla alan toimijoihin. Tätä säännöstä käytetään, jos myyntikohte on helposti pilaantuvaa (elintarvikkeet), tai jos kyseessä on esimerkiksi sesonkituotteita. (Linna, Leppänen 2007, 469-472)

Myyntikohte tulee kuvata ilmoituksessa riittävän tarkasti ja tieto siitä, että omaisuus on ulosmitattua, tulee näkyä ilmoituksessa. Ulosmitatun omaisuuden huutokauppaehdot poikkeavat esimerkiksi kuluttajakaupan ehdoista. Tärkeää on ilmoittaa myyntikohteen olennaiset tiedot, sillä jos ne jäävät antamatta tai ovat virheellisiä, voi hakija purkaa kaupan tai pyytää hinnanalennusta. Muuten myynti-ilmoituksen sisältö on suhteellisen vapaasti ulosottomiehen harkittavissa. (Linna, Leppänen 2006, 473-474)

5.4 Esittely ja myyntiesite

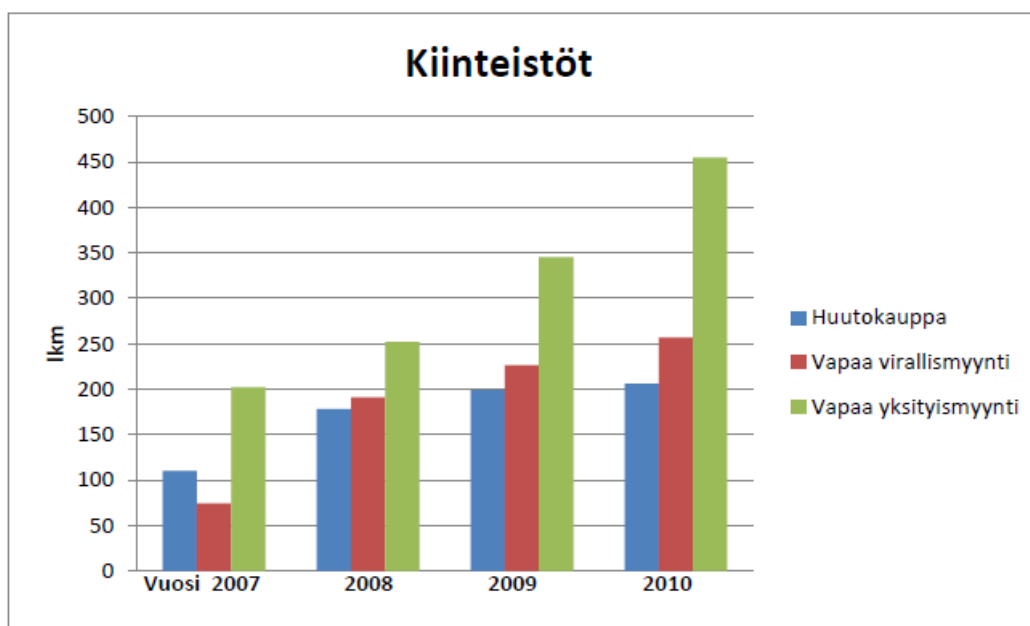
Jos ulosottomies myy omaisuuden huutokaupassa, tulee hänen järjestää ostajaehdokkaille tilaisuus tutustua myytyvään omaisuuteen ennen myyntitilaisuutta. Tutustuminen kohteeseen on tärkeää myyntituloksen kannalta. Esittely voidaan toteuttaa ennalta ilmoitettuna ajankohtana: kiinteistön omistaja ja käyttöoikeudenhaltija ovat velvollisia sallimaan kiinteistön esittelyn. Tosin esittely tulee järjestää niin, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa asianomaisille. (Linna, Leppänen 2006, 477-478) (HE 12 § (14.12.1984/867))

Kiinteistöstä tai muusta arvokkaasta omaisuudesta laaditaan kirjallinen myyntiesite. Myyntiesitettä voidaan pitää myös sähköisessä muodossa, esimerkiksi myyntikohteita koskevilla verkkosivuilla. Esitteestä tulee ilmetä omaisuuden myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot ja myyntiehdot. Esitteeseen liitetään myös yleiset huutokauppaehdot. Esitteen sisällön tulisi olla

sitä tasoa, jota esimerkiksi kiinteistönvälittäjä käyttää. Myyntiehtona merkitään muun muassa alin hyväksyttävä tarjous, maksuehdot ja mahdolliset ostajan vastattavaksi siirtyvät saatavat tai muut oikeudet. Asiantuntijan tekemät kunnontarkastamistoimet tulee myös mainita esitteessä. (Linna, Leppänen 2006 s.477-478) (HE 12 § (14.12.1984/867))

5.5 Myyntitavan valinta

Ennen vuoden 2007 uudistusta ainoa mahdollinen omaisuuden myyntimuoto on ollut julkinen huutokauppa. Kiinteistö myytiin säännönmukaisesti huutokaupalla. Myyntimuotoja koskevan lakiuudistuksen tarkoituksena on ollut se, että myyntikohteita voitaisiin myydä kussakin tapauksessa tarkoituksenmukaisimmalla tavalla.



Kuvio 2: Kiinteistöjen myynnin lukumäärät ja myyntitavat. (Sillanpää 2011)

Nykyisin ulosmitattu omaisuus voidaan siis realisoida eli myydä monella eri tavalla. Omaisuuden realisointitavan valinnassa tärkein kriteeri on mahdollisimman suuri kertymä. Suuri myyntihinta on sekä velallisen että velkojan edun mukaista. Kertymän suuruuteen vaikuttavat realisoinnista aiheutuvat kulut sekä realisointiin kuluva aika, jotka molemmat vaikuttavat myös realisointitapaan. Ulosottomiehellä ja halutessaan myös ulosottoasian asianosaisilla on mahdollisuudet vaikuttaa siihen tapaan ja menettelyyn, jolla omaisuus myydään. Myynti voidaan suorittaa julkisella huutokaupalla tai muulla tavoin vapaana myyntinä. Huutokauppaan ei tarvita asianosaisten suostumusta, mutta vapaa myynti sen sijaan edellyttää asianosaisten suostumusta. Tämäkään ei kuitenkaan tarkoita suostumusta myyntiin sinänsä, vaan suostumusta siihen, että myyntitapa on huutokaupan sijasta vapaa myynti. (Töyrylä 2006, 59)

5.6 Vapaa myynti

Vapaassa myynnissä ulosmitatun omaisuuden myynti tapahtuu vapaasti esimerkiksi toimeksiantamalla tai vähittäin. Vapaata myyntiä käytetään silloin, kun arvioidaan ettei huutokaupasta kertyisi riittävää tulosta. Vapaan myynnin tavoitteena on saada hyvä kauppahinta mahdollisimman pienin kustannuksin. Toteutumistapoja ovat yksityisen järjestämä julkinen huutokauppa, ulosottomiehen järjestämä vapaa myynti tai asianosaisten itsensä järjestämä vapaa myynti. Vapaan myynnin edellytyksenä on, että kaikki joiden oikeuksia myynti koskee, suostuvat siihen. Poikkeuksena on vapaan myynnin käyttö ilman asianosaisten suostumusta silloin, kun huutokauppaa on yritetty mutta korkein tarjous huutokaupassa on hylätty vähimmäishintaa tai alinta hyväksyttävää tarjousta koskevien perusteella. (Linna 2008, 193-195) (Töyrylä 2006, 59-60)

Myynnin voi toteuttaa esimerkiksi kiinteistönvälittäjä, jolloin ulosottomies tekee määräaikaisen toimeksiantosopimuksen kiinteistönvälittäjän kanssa. Ennen

sopimuksen allekirjoittamista kiinteistönvälittäjä arvio myyntikohteen käyvän hinnan, jolloin toimeksiantosopimukseen kirjataan kohteen hinta-arvio. Kiinteistönvälittäjä myy ulosmitattua kiinteistöä samalla lailla, kuin hän myy yksityistenkin kiinteistöjä. Kiinteistönvälittäjä tekee myyntiesitteen ja hoitaa myyntikohteen ilmoittelunkin. Kiinteistönvälittäjän saadessa tarjouksia, tulee hänen kertoa niistä ulosottomiehelle ja ulosottomies katsoo, onko tarjous hyväksyttävä vai hylättävä. Jos tarjous hylätään, kiinteistön myynti jatkuu aikaisemman mukaisesti. Joskus kiinteistö voi olla vuodenkin kiinteistönvälittäjällä myynnissä. (Sillanpää 2011)

Ulosottomies voi toteuttaa vapaan myynnin myös pyytämällä tarjouksia ostajaehdokkailta, silloin on hyväksi, ettei omaisuudelle laiteta mitään tiettyä aloitushintaa. On mahdollista, että ulosottomies tällöin tarjoaa omaisuuden määrähintaan tietyille potentiaalisille ostajille. (Koulu, Lindfors 2009, 334)

5.7 Julkinen huutokauppa

Julkinen huutokauppa on yhä ensisijainen myyntimuoto, sillä huutokauppa on aina toteutettavissa oleva realisointitapa. Huutokauppa on myös aina sallittu ilman erityisedellytyksiä. Julkisen huutokaupan suorittaa itse ulosottomies. Ihmisillä on ennakkoluuloja siitä, että huutokaupassa omaisuutta myytäisiin halvemmalla kuin muuten, mutta tämä mielikuva ei läheskään aina pidä paikkaansa, sillä ulosottomiehen tulee muistaa vähimmäishintavaatimus. Sellainen omaisuus, josta on hyvä kysyntä, kuten esimerkiksi autot, myydään huutokaupassa nopeasti, pienin kustannuksin ja tavallisesti aivan markkinahintaan. Omaisuuden myynnistä tullut kertymä voi olla myös riippuvainen huutokauppaan saapuneen yleisön määrästä. Huutokauppa ei ole paras mahdollinen realisointikeino, jos myytävä omaisuus on erikoislaatuista. (Töyrylä 2006, 59)

5.7.1 Huutokauppatilaisuus

Ulosottolaki sääntelee huutokauppatilaisuuden alussa annettavia tietoja. Ulosottomiehen tulee kertoa, miten tarjoukset esitetään ja millaiset ovat maksuehdot. Lisäksi on säännöksiä siitä, minkä suuruisen tarjouksen ulosottomies saa hyväksyä, eli vähimmäishinta. Muuten huutokauppatilaisuus on jätetty ulosottomiehen harkintaa sekä yleisen asianmukaisuuden vaatimuksen ja myynnille asetettujen tavoitteiden varaan. (Linna, Leppänen 2006, 479)

5.7.2 Huutokaupan alussa annettavat tiedot

Ulosottomiehen tulee huutokaupan alussa kuvata myyntikohde. Arvokkaat aineosat ja tarpeistoesineet on mainittava erikseen. Lisäksi ulosottomiehen tulee ilmoittaa tarpeelliset asianhallintatiedot, tarjousten esittämistapa, myyntijärjestys, mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous, mahdolliset ostajat ja vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja ostajaa sitovat oikeudet. Tarjousten esittämistapa ilmoitetaan huutokaupan alussa. Jos alin hyväksyttyvä tarjous on määrätty, sen suuruus ilmoitetaan huutokaupan alussa. Valtion korvausvastuun välttämiseksi keskeistä on ilmoittaa, mitkä velvoitteet sekä käyttö- ja muut oikeudet siirtyvät ostajan vastattavaksi tai pysyvät voimassa ostajaa sitovalla tavalla. Ilmoittaa tulee myös maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset huoneistoon hallintaan ottamisesta samoin kuin tosiasialliset maksut, joiden suorittaminen on edellytyksenä sähkön, veden tai vastaavan peruspalvelun saannille. Maksuehtoina ilmoitetaan maksuajan pituus, käsirahan suuruus, kauppahinnalle maksettava korko, omaisuuden haltuun saannin ajankohta ja se, miten ostajan korvausvelvollisuus määräytyy. Yleisten huutokauppaehtojen ja asiassa laaditun esitteen tulee olla ostajien saatavilla huutokauppatilaisuudessa. (Linna, Leppänen 2006, 479-482)

5.7.3 Tarjousten esittäminen

Huutokaupassa tarjoukset esitetään nostotarjouksina. Kiinteistön pakkohuutokaupassa huutoja saavat tehdä kaikki paikalle saapuneet paitsi huutokaupan toimittaja. Velallinen ja velkojakin saavat tehdä huutoja. Huutokaupan aikana voidaan myös esittää puhelimitse, sähköisesti tai muulla paikkakunnalla toiselle ulosottomiehelle tehdyt etätarjoukset. Etätarjoukset esitetään huutokaupan aikana, ja ne otetaan huomioon kuten muutkin korotustarjoukset. Ulosottomies saa päättää tarjoaako hän mahdollisuuden etätarjouksille, joskus etätarjoukset voivat edistää hyvää myyntihintaa. 2006 vuoden uudistuksessa otettiin käyttöön mahdollisuus tehdä tarjous ennen huutokauppaa. Tämä tarkoittaa sitä, että ulosottomies saa pyytää etukäteen kirjallisia tarjouksia. Etukäteen tulleet tarjoukset otetaan huomioon huutokauppatilaisuudessa nostotarjouksena. (Linna, Leppänen 2006, 482-484) (Tepora ym. 1987, 145)

5.8 Vähimmäishinta

Ennen myyntiä tulee selvittää ulosmitatun omaisuuden käypä hinta. Nimittäin ulosottomies ei saa hyväksyä korkeinta tarjousta kiinteistön huutokaupassa, jos hän arvio, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan. Ostajaehdokkaille ei kerrota omaisuuden selvitettyä arvoa, jotta se ei ohjaisi vapaata kilpailua huutokaupassa. Jos vertailu käypää hintaa nähden osoittaa selvää epäsuhtaa, korkein tarjous hylätään. Ulosottomiehen tulee järjestää uusi myyntitilaisuus, jos korkein tarjous hylätään vähimmäishinnan perusteella. Alimman hyväksyttävän tarjouksen määrä on kulujen, mahdollisen myyntimaksun ja myyjän jäljellä olevan kauppahintasaatavan suuruinen. (Linna, Leppänen 2007, 486, 468)

5.9 Maksuehdot

Yleisenä maksukäytäntönä huutokaupoissa on ollut maksu käteisellä tai pankkikortilla, mutta suhteellisen arvokkaan omaisuuden esimerkiksi kiinteistön myynissä erilaisten vaihtoehtomaksutapojen tarjoaminen parantaa myynnin tulosta. Maksuaikaa ulosottomies voi tarvittaessa antaa ostajalle kuusi viikkoa. Ulosottomies voi määrätä myös käsirahasta: jos ostajan vakavaraisuudesta tai maksuhalukkuudesta ei ole selvyyttä, joutuu ostaja suorittamaan kauppahinnasta käsirahan. Käsirahan suuruus saa olla enintään 20 prosenttia kauppahinnasta. Käsirahan määrääminen on turvaava toimenpide. Käsirahalla tulisi voida kattaa ensimmäisen myynnin ulosottomaksu ja myyntikulut sekä mahdollinen hintojen erotus ja kulut uudesta myynnistä. Maksuajan saamiseen liittyy myös velvollisuus suorittaa kauppahinnalle viitekoron mukaista juoksukorkoa maksuajalta korkolain mukaisesti. Korkoa on maksettava koko kauppahinnalle, korko ei siis juokse vain tarjotun hinnan ja mahdollisesti annetun käsirahan erotukselle. Ostajan on maksettava viitekoron suuruista korkoa huutokauppapäivästä lukien maksuajan päättymiseen asti. Korko on maksettava ostajalle annetulta koko maksuajalta, vaikka ostaja maksaisi kauppahinnan ennen maksuajan päättymistä. Sen jälkeen kun maksuaika on kulunut umpeen, ostaja joutuu maksamaan viivästyskorkoa korkolain 4.1 §:n mukaisesti, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu. Ostajalla on velvollisuus maksaa kauppahinta, jos esitetty tarjous hyväksytään huutokaupassa. Tämän velvollisuuden laiminlyönti synnyttää korvausvelvollisuuden. Jos ostaja ei maksa kauppahintaa, ulosottomiehen tulee toimittaa uusi huutokauppa. Ostajan täytyy korvata erotus, jos korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alemmaksi kuin edellisessä huutokaupassa tehty korkein tarjous siihen lisätynä ulosottolaissa tarkoitettu korko. Ostajan korvattavana on siis hintojen erotus, juoksu- ja viivästyskorko sekä kulut jälkimmäisestä myynnistä. (Linna, Leppänen 2007, 491-497)

5.10 Etuoikeusjärjestys

Ulosottokaaren 5:47 §:ssä kerrotaan etuoikeusjärjestyksestä. Sen mukaan kiinteistön huutokaupassa eräillä saatavilla ja erityisillä oikeuksilla on etuoikeus maksunsaannilla. Näitä etuoikeussaatavia ovat täytäntöönpanokulut, myyntimaksu ja konkurssilaisissa tarkoitettu korvaus. Eli näitä kuluja on voinut syntyä esimerkiksi kuntokartoituksesta, myynti-ilmoituksesta tai kiinteistön hoidosta. Toisena etuoikeus on saatavalla, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus. Seuraavina tulevat kiinnityssaavat ja kirjatut erityiset oikeudet sekä kirjaamattomat käyttöoikeudet. Kirjaamattomia käyttöoikeuksia voivat olla kiinteistöön kohdistuvat eläke-,vuokra- ja muut käyttöoikeudet, jos oikeuden haltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta. Viimeisenä etuoikeusjärjestykseen kuuluu ehdollisen luovutuksen kauppahinta. Etuoikeussaatavien jälkeen maksunsaanti on sellaisilla saatavilla, joiden oikeus perustuu ulosmittaukseen eikä saatavalla ole panttioikeutta tai muuta edellämainittua perustetta. (Linna, Leppänen 2007, 572-576)(UK 5:47)

5.11 Lopputoimet

Ostaja saa kiinteistön vapaana rasituksista: panttioikeudet ja muut oikeudet raukeavat huutokaupassa, ellei niitä ole pyydetty pitämään voimassa olevina. Ulosottomies antaa ostajalle kauppakirjan, kun kiinteistö on myyty huutokaupalla. Kauppakirja annetaan ostajalle sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja voi saada kiinteistön hallintaansa jo ennen kauppakirjan saamista, mutta tällöin ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Kauppakirja annetaan heti sen jälkeen, kun huutokauppavalitusta koskeva muutoksenhaku aika on loppunut eikä muutosta ole haettu. Kauppakirjaan merkitään kauppahinta, vastattavaksi otetut saatavat, pysytetyt erityiset oikeudet ja muut tarvittavat tiedot. Ulosottomies laatii kauppakirjan virkatoimena ja tekee myynnistä ilmoituksen kirjaamisviranomaisille. Kauppakirjaa ei tarvitse tehdä kaupanvahvistajan

avustuksella. Kiinteistön huutokaupan jälkeen voi tulla aiheelliseksi myös kuolettaa kiinnitykset. Kuolettaminen ei koske sellaisia saatavia, joiden vakuutena oleva panttioikeus pysyy voimassa. Myöskään silloin kun saatavan vakuutena oleva panttioikeus on rauennut myynnissä, kiinteistöön kohdistuvaa kiinnitystä ei kuoleteta Ostajalle luovutetaan panttikirjat, joita hän voi käyttää vakuutena. Huutokaupan tullessa lainvoimaiseksi, ulosottomies tekee siitä ilmoituksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterinpitäjälle, jotta rekisteristä poistettaisiin ulosmittausmerkinnät. Ilmoituksesta pitää tulla esille tiedot siitä, mitkä panttioikeudet ja kirjatut oikeudet ovat rauenneet ja mitkä ovat pysyneet voimassa sekä mitkä kiinnitykset kuoletetaan. Tieto myös siitä miten kauppahinta on jaettu tulee ilmetä ilmoituksesta. (Linna, Leppänen 2007, 602-605)

6 ULOSOTOSSA KERTYNEIDEN VAROJEN JAKO JA TILITYS

Ulosotossa *kertyneiden varojen tilityksellä* tarkoitetaan varojen maksamista velkojille. *Kertyneiden varojen jaolla* tarkoitetaan varojen kohdentamista saataville. Varat jaetaan etuoikeussäännösten ja etuoikeusjärjestyksen mukaisella tavalla. Jos hakijalla on monta saatavaa perittävänä ulosotossa varat kohdennetaan ensin vanhimmalle ulosottoperusteelle. Varojen jaolle ja tilitykselle ei ole erityistä määräaikaakaan, kunhan muistaa joutuisuussäännöksen eli täytäntöönpanotoimet tulee suorittaa ilman aiheetonta viivästystä. (Töyrylä 2006, 62) (Linna, Leppänen 2007, 644)

6.1 Kertyneiden varojen jako

Kertyneiden varojen jaon perusteena käytetään etuoikeusjärjestystä. Jos jotain saatavista ei koske laissa säädetty etuoikeus tai takasija, saatavilla on yhtäläinen maksunsaantioikeus. Poikkeus voidaan tehdä vain, jos siitä on erikseen säädetty tai jos asianosaiset ovat keskenään sopineet asiasta. Etuoikeusjärjestyksen mukaisesti toimitettavaan kertymän jakoon pääsevät mukaan kaikki ne velkojat, joiden saatavasta omaisuus on ulosmitattu ennen lisäulosmittaukset estävää ajankohtaa tai joiden oikeus on lain mukaan otettava huomioon ilman ulosmittausta. Saatava, jolla ei ole etuoikeutta, jää ilman jako-osaa, jos saatavan suhteellinen osuus alittaa vähimmäiskertymävaatimuksen. Etuoikeusjärjestyksestä voidaan poiketa jos velallinen käyttää kohdennusoikeutta tai asianosaiset ovat sopineet etuoikeudesta ja varojen jaosta. Kuitenkaan sellaista saatavaa ei saa syrjäyttää, joka on paremalla etuoikeusasemassa. (Linna, Leppänen 2007, 645) (Linna 2008, 200)

Erillinen jakokeskustelu voidaan järjestää jos jaon perusteissa ilmenee epäselvyyksiä tai jos keskustelu katsotaan tarpeelliseksi muista syistä. Ulosottomies tekee varojenjakopäätöksen joko laatimalla varojen kohdentamisesta

jakoluettelon tai merkitsemällä kohdennustiedon ulosoton tietojärjestelmään. Jakoluettelo tehdään niissä asioissa, joissa on asianosaisluettelo. Jakoluettelo on merkitty rahamäärät mitkä kullekin saatavalle tilitetään. Luettelo annetaan tiedoksi velallisille ja velkojille. Asioissa joissa ei olla käytetty asianosaisluettelo, jakopäätös tehdään pelkkänä tietojärjestelmäkirjauksena. Tässä tapauksessa ulosottomies antaa velallisille jakoilmoituksen, jossa ilmoitetaan kertymä, täytäntöönpanokulut ja ulosottomaksujen määrä. (Linna 2008, 201)

Velallinen saa myös eritellyn tiedon siitä, paljonko kullekin saatavalle on kohdennettu ja mikä on kyseisen saatavan jäljellä oleva määrä eriteltynä pääomaan, korkoihin ja kuluihin. Velkoja saa jakoilmoituksen pyynnöstä. (Linna 2008, 201)

6.2 Varojen tilitys

Tilityksellä tarkoitetaan sitä toimenpidettä missä kohdennetut varat konkreettisesti maksetaan velkojille. Rahojen tilitys tapahtuu yleensä tilisiirtona. Tilitys voi olla välitilitys tai lopputilitys, ehdollinen tai lopullinen. Maksuvelvoitetta koskevan asian vireillepano päättyy, kun ulosottomies tilittää kertyneet varat eli tekee lopputilityksen. Välitilitykset laukkauttavat vireilläolon tilitetyn määrän osalta. (Linna, Leppänen 2007, 664)

Ulosottomies voi toimittaa ulosmittauksen käräjäoikeuden lainvoimaa vailla olevan tuomion perustella ja myynti voidaan toteuttaa hovioikeuden lainvoimaa olevan tuomion perusteella. Mutta varojen lopullinen tilitys ei ole salittua ennen kuin ulosottooperuste on lainvoimainen. Lopullinen tilitys on sallittua vain, jos lain säätämä tietynlainen ulosottooperuste voidaan panna täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio. Esimerkiksi UK 2:9:ssä mainitaan kuinka lainvoimaa vailla oleva yksipuolinen tuomio pannaan täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio. Siten lopullinen tilityskin on sallittu. (Linna 2008, 202) (UK 2:9)

Ulosmittaus voi tulla eri tahoihin nähden eri aikaan lainvoimaiseksi. Lainvoimaisuudella ei kuitenkaan ole merkitystä ulosmittauksessa, koska lopullinen tilitys ei sitä edellytä. Myynnin tai varojenkaan jaon lainvoimaisuutta ei yleensä tarvitse odottaa. Poikkeuksena on esimerkiksi se jos ulosottomies on laatinut myyntivaiheessa asianosaisluettelon. Tällöin lopullinen tilitys edellyttää myynnin ja jaon lainvoimaisuutta, ja vain tilitys vakuutta vastaan on sallittu. Täytäntöönpanoriita saattaa myös estää lopullisen tilityksen. (Linna 2008, 202-203)

6.2.1 Tilityksen keskeytys

On tärkeää hakea muutosta ennen lopullista tilitystä. Nimittäin sen jälkeen kun varat on lopullisesti tilitetty, muutoksenhakemusta ei voida tutkia eikä velkojilta voida enää saada takaisin varoja ulosoton keinoin. Lopullinen tilitys lakkauttaa muutoksenhakuintressin eikä sen jälkeen voida tutkia muuta kuin itse tilityksessä olevia virheitä. Ulosottokaareen on otettu säännöksiä, joidenka perusteella tilitys voidaan keskeyttää:

- jos joku ilmoittaa hakevansa muutosta sellaiseen ulosottomiehen toimeen tai päätökseen, joka vaikuttaa jakoon tai tilitykseen tulee ulosottomiehen keskeyttää tilitys. Jos muutoksenhaun kohteena on asia, jossa on laadittu asianosaisluettelo tai myyty kuppakirjaomaisuutta, lopullisista tilitystä ei saa muutoinkaan toimittaa ennen kuin myynti ja jako ovat lainvoimaisia
- tilitys tulee keskeytetään, jos sivullinen väittää, että ulosmittaus loukkaa hänen oikeuttaan. Tilitys keskeytetään myös jos sivullinen väittää, että ulosmitattu omaisuus kuuluu hänelle
- myös ostajan väite, jonka mukaan hänen ostamassaan tavarassa on tosiasiallinen virhe, johtaa tilityksen keskeyttämiseen

- tilitys tulee keskeyttää ilman väitettäkin, jos ulosottomies itse havaitsee, että tilitys tekisi tyhjäksi täytäntöönpanotoimesta tietämättömän henkilön muutoksenhaun. Tarkoittaen, että kaikki asianomaiset eivät ole valvomassa omia etujaan. (Linna 2008, 203-205)

6.2.2 Varojen säilytys

Aina ei ole mahdollista, että ulosottomies tilittää varat kertymisen jälkeen suoraan hakijalle. Tällöin varat säilytetään ja talletetaan ulosottokaaren mukaisesti. Säilytyksen syynä saattaa olla jokin este tilityksessä tai jako-osan ehdollisuus. Ulosottomies tallettaa säilytettävät varat virkavarojen tilille. Ulosmitatun rahamäärän ylitettyä 10.000 euroa, on ulosottomiehen kuuden viikon aikana siirrettävä rahavarat pankkiin korolliselle tilille korkoa kasvamaan. Hakija jolle varat tilitetään, saa myös korkotuotot. Näitä samoja sääntöjä sovelletaan myös ulosottomiehelle annettuun rahavakuuteen ja takavarikoituihin varoihin. Jos säilyttämisen syynä on tilityksen este, tällöin varoja säilytetään kunnes este on poistunut, enintään kuitenkin 10 vuotta. Tämän jälkeen varat menevät valtiolle. Jos sitä ennen osoitetaan, ettei oikeutta varoihin ole vielä lopullisesti ratkaistu, varoja voidaan säilyttää vielä toiset 10 vuotta. (Linna 2008, 206-207)

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kuten johdannossa mainitsin, sain seurata yhden kiinteisön realisointia hieman tarkemmin töissä ollessani, mutta silloin en tiennyt, miksi ja miten asia etenee. Nyt kun olen tutkinut asiaa tarkemmin eri lähteiden kautta, voin todeta, että tiedän asiasta nyt paljon enemmän. Kaiken lisäksi tämä aihe sai mielenkiintoni pysymään yllä eikä kertaakaan tullut sellaista tilannetta, että olisi tehnyt mieli heittää hanskat tiskiinkin ja vaihtaa aiheita.

Suurin osa ulosoton velallisista on ns. vakioasiakkaita eli he ovat voineet jo useampaan kertaan olla ulosoton piirissä. Tämä helpottaa ulosottomiehen työtä, sillä velallisen taloudellisesta tilanteesta on jo aiempaa kokemusta. Perittävät velkamäärät ulosotossa ovat keskimääräisesti vähäisiä, sillä vain kahdessa tapauksessa sadasta velan pääoma nousee yli 150 000 euron. Suuret velat johtuvat yleensä yritystoiminnan epäonnistumisesta. (Koulu, Lindfors 2009, 12-13)

Suuret velat johtavat yleensä kiinteistön realisointiin. Realisointi on suuri asia niin velalliselle kuin ulosotollekin. Tärkeää on vaateiden selvittely, ettei omistusoikeuksissa tule virheitä. Tosin ulosotossa kaikki toimenpiteet tapahtuvat säännösten mukaisesti; kaikille päätöksille täytyy löytyä lakikirjasta sitä tukeva pykälä. Kun asiat toteutetaan sääntöjen puitteissa ei pitäisi tulla toimituksissa virheitä.

Työni tavoitteena oli tutkia miten realisointi tapahtuu ja kuvata ulosoton olemassa olon tarkoitus. Yritin kerätä materiaalista vain kaikki tärkeimmät tiedot tutkimukseeni ja edetä työssäni järjestelmällisesti eteenpäin.

8 OMAA POHDINTAA

Kirjoittaessani työtäni, jäin aina välillä miettimään erilaisia asioita. Tässä hieman ulosottoon liittyviä pohdintojani:

- Mielestäni vapaa myynti on mahdollistanut ulosotolle nykyaikaisemman muodon. Kiinteistöjen ja muun omaisuuden myynti internetin kautta on luultavammin helpompaa ja edullisempaa. Kaiken lisäksi netissä oleva myynti-ilmoitus tavoittaa laajemman ostajakunnan, sillä ilmoitus on kaikkien nähtävillä.
- Tilastojenkin mukaan vapaa myynti muoto: on lisääntynyt ulosottovirastoissa esimerkiksi kiinteistöjen suhteen. Haastattelussa sain selville, että velallinenkin mieluummin käyttää vapaan myynnin mahdollisuutta kuin huutokauppaa. Huutokauppa on velalliselle raskaampaa ja kulut suuremmat. Huutokauppaa käytetään kuulemma vain silloin, kun kiinteistöä ei saada muuten myytyä.
- Ulosoton nettisivut ovat mielestäni kattavat. Tietoa löytyy niin velkojalle, velalliselle ja työnantajalle. Sivujen selkeyden vuoksi tieto löytyy nopeasti eikä esimerkiksi velalliselle pitäisi tapahtua mitään asioita ”yllätyksenä.” Myös suojaisuus on selitetty ymmärrettävästi.
- Vaikka ulosotto on Koulun ja Lindforsin mukaan ”paperisotaa” ja pitkälle rutinoitua, uskon silti, että erilaisille erikoisperintäryhmille on suurta käyttöä. Luulen, että erilaiset keinotekoiset järjestelyt lisääntyvät.

1990 luvun alkupuolelta lähtien kotitalouksien velkaantumisaste on noussut nopeasti Suomessa, mutta myös koko euroalueella. EKP:n tilastojen mukaan Suomessa velkaantumisaste vuonna 2008 ylsi jo yli 100 prosenttiin.

Laajamittainen luotonanto edellyttää toimivaa ulosottojärjestelmää. Ilman ulosottoa maksumoraali romahtaisi, ja luottokustannukset kasvaisivat suhteettomiksi. (Koulu, Lindfors 2009 s. 9) (www.stat.fi)

LÄHDELUETTELO

1. Painetut teokset

Koulu, Risto, Heidi, Lindfors 2009. Ulosottooikeus. Helsinki. Edita Publishing Oy.

Linna, Tuula 2008. Ulosottokaaren pääkohdat. Helsinki. Talentum.

Linna Tuula, Leppänen Tatu 2003. Ulosottomenettely. Helsinki. Talentum.

Linna Tuula, Leppänen Tatu 2007. Ulosmittaus ja myynti. Helsinki. Talentum.

Ulosottolainsäädäntö 2010, Talentum.

Tepora Jarno, Huhtinen Antero, Joutsenlahti Olavi, Töyrylä Hannu 1987. Kiinteistön ja aluksen pakkohuutokauppa. Helsinki. Valtion painatuskeskus.

Töyrylä Hannu, 2004. Ulosottolaki ulosottomenettely, säädökset ja hallituksen esitys. Helsinki. WSOY

Töyrylä Hannu 2006. Ulosottolaki II ulosmittaus ja realisointi, säädökset ja hallituksen esitys. Helsinki WSOYpro.

2. Elektroniset lähteet

a <http://www.oikeus.fi/4312.htm>

b <http://www.oikeus.fi/4350.htm>

c <http://www.oikeus.fi/4351.htm>

d <http://www.oikeus.fi/5605.htm>

e <http://www.oikeus.fi/5603.htm>

f <http://www.oikeus.fi/5623.htm>

g <http://www.oikeus.fi/5627.htm>

h <http://www.oikeus.fi/5596.htm>

I <http://www.oikeus.fi/5620.htm>

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>

<http://www.tritonia.fi/?d=244&g=abstract&abs=4460>

http://www.oikeus.fi/vvv/uploads/27gne401z_2.pdf

<http://www.oikeus.fi/uploads/9hy90krsquici7b.pdf>

http://www.oikeus.fi/uploads/53fxafclo0bck_1.pdf

http://www.stat.fi/artikkelit/2010/art_2010-04-14_002.html?s=0

<http://www.om.fi/Etusivu/Ajankohtaista/Uutiset/1302674498646>

3. Oikeustapaukset

<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1997/19970168>

<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2003/20030002>

4. Haastattelu

Tanja Sillanpää 8.11.2011

LIITELUETTELO

Liite 1. Ulosottohakemus

Liite 2. Yleiset huutokauppaehdot

Liite 3. Kuulus- ja huutokauppailmoitus

Liite 4. Otos ulosotomaksuista

KANTA-HÄMEEN ULOSOTTOVIRASTO PL 21, Arvi Kariston katu 5 13101 HÄMEENLINNA	YLEISET HUUTOKAUPPAEHDOT
Omistusoikeus	Ostaja saa huutokaupalla myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä ulosottokaaren mukaan kauppakirja, kun ostaja on saanut kauppakirjan. Ulosottomies antaa ostajalle kauppakirjan, jos kiinteistö taikka huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttavia osakeyhtiön osakkeita on myyty huutokaupalla tai vapaasti sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.
Hallinta ja käyttö	Ostajalla on oikeus saada omaisuus haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Jos myynnistä on ulosottokaaren mukaan tehtävä kauppakirja, ennen kauppakirjan saamista ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Tavanomainen, käyttötarkoitusta vastaava käyttö on sallittua. Ulosottomies säilyttää omaisuutta, kunnes ostaja saa ottaa sen haltuunsa. Ostaja vastaa omaisuuden säilytyskuluista, ja ne on maksettava ennen omaisuuden haltuun saamista. Jollei ostaja kohtuullisessa ajassa nouda omaisuutta ja maksa säilytyskuluja, ulosottomies saa myydä omaisuuden ostajan lukuun. Ostajalla on oikeus tarkastaa omaisuuden kunto ennen sen haltuun ottamista.
Virka-apu ostajalle	Ulosottomies antaa pyynnöstä ostajalle tarpeellista virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi. Jos velallinen käyttää myytyjä tiloja sen jälkeen, kun ostaja on maksanut kauppahinnan, ulosottomies toimittaa ostajan pyynnöstä hädän. Virka-apua voidaan antaa ostajalle muutoksenhaun tai täytäntöönpanoriidan estämättä, jollei sitä erikseen kiellä tuomioistuimen antamassa keskeytysmääräyksessä.
Ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet	Ostaja tai myyty omaisuus eivät vastaa muista kuin niistä saatavista ja oikeuksista, joiden siirtymisestä vastattavakseen ostaja on sopinut taikka jotka ulosottomies on ilmoittanut pysyvän voimassa tai siirtyvän ostajan vastattavaksi myynnissä. Huoneen- tai maanvuokrasopimus, jota ei ole pysytetty myynnissä, tulee irtisanoa tai purkaa erikseen säädetyllä tavalla, jos ostaja haluaa vapautua sopimuksesta. Ostajalla on oikeus saada ulosottomieheltä virka-apua, jos tällainen irtisanominen tai purkaminen on toimitettu todistettavasti.
Eräistä saatavista ilmoittaminen	Ulosottomies ilmoittaa ennen myyntiä ostajaehdokkailla mahdolliset asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset sekä sellaisten selville saatujen saatavien tai maksujen määrän, joiden suorittamista sähkön tai muun vastaavan palvelun saaminen myyntikohteeseen edellyttää.
Väite paremmasta oikeudesta	Ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myytyyn omaisuuteen sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, paitsi jos ostaja tiesi sivullisen omistusoikeudesta. Ostaja joutuu luovuttamaan oikealle omistajalle omaisuuden, joka näytetään viedyksi entiseltä haltijalta näpistyksen, varkauden, ryöstön tai kiristyksen kautta. Ostajan saantosuoja koskee pääesineen lisäksi ainesosia ja tarpeistoja.
Virhe myyntikohteessa	Ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Myydyssä kiinteistössä tai arvokkaassa irtaimessa omaisuudessa katsotaan kuitenkin olevan virhe, jos <ul style="list-style-type: none"> - 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 säädetyssä 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 pyytää ulosottomiestä kantamaan tuoton lukuunsa.
Vähimmäishinta	Korkeinta tarjousta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa ei hyväksytä, jos ulosottomies arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.
Uusi myynti	Jollei alinta hyväksyttävää tarjousta saada tai jos hakija, jolla on 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 määräämät osuus kauppahinnasta. Ulosottomiehen ei tarvitse vaatia käsirahaa selvästi maksukykyiseksi arvioimaltaan ostajalta. Käsirahaksi kelpaa käteinen raha, siihen rinnastuva maksuväline ja vakuus.
Maksuajan korko ja viivästyskorko	Mikäli ostajalle myönnetään maksuaikaa eikä koko kauppahintaa suoriteta huutokauppapäivänä, ostajan on suoritettava kauppahinnalle korkoa maksuajalta korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti huutokauppapäivästä lukien. Maksuajan päätyttyä kauppahinnalle on suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti 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 siitä osin suoritetuksi. Ostajan on korvattava erotus, jos korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alemmaksi kuin edellisessä huutokaupassa tehty korkein tarjous siihen lisättyä 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 arvopaperin 1,6 % kauppahinnasta.

ULOSOTTOHAKEMUS
Tuomiota tai päätöstä edellyttävät asiat

Hakija	Hakijan nimi		Henkilötunnus/Y-tunnus	
	Jakeluosoite, postin numero ja -toimipakka (= tiedoksianto-osoite)			
	Puhelinnumerot			
Asiamies	Asiamiehen nimi		Henkilötunnus/Y-tunnus	
	Asiamiehen osoite (jakeluosoite, postin numero 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, postin numero ja -toimipakka			
	Puhelinnumerot			
	Tiedot vastaaajan työpaikasta ja tiedossa olevasta omaisuudesta			
	<input type="checkbox"/> Muiden vastaaajien tiedot lisäehdellä			
Saatava	Hakijan saatavan määrä (pääoma, korkoprosentti ja korko laskemisen alkamispäivä, kulut ja aikaisemmat ulosotokulut)			
	Ulosottoperusteen antamisen tai edellisen ulosotokerran jälkeiset 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 velallisena:			
Ulosotto- peruste	Antanut viranomainen, ratkaisupvm, diaarino ja ratkaisunro (merkitään, jos perustetta ei UK 3:5 § 2 nojalla liitetä hakemukseen tai se toimitetaan jälkikäteen)			
	Asianumero, joka asialla oli edellisellä kerralla ulosotossa			
	Säännös, johon täytäntöönpano perustuu (merkitään, jos täytäntöönpanotavaksi pyydetään hallintopäätöstä)			
Liitteet	<input type="checkbox"/> Ulosottoperuste (ulosottoperustetta 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			
Täytäntöön- panoon liit- tyvät 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)			
	<input type="checkbox"/> Häätö toimitettava <input type="checkbox"/> Pyydetään lupaa menetellä arvottoman ja vähäarvoisen omaisuuden suhteen hakijan haluamalla tavalla			
Päiväys ja allekirjoitus	Pakka ja aika		Hakijan tai asiamiehen allekirjoitus	

 Keski-Pohjanmaan ja Pohjanmaan ulosottovirasto
OMAKOTIKIINTEISTÖ KRISTIINANKAUPUNGISSA
Huutokauppa
Aika: 15.11.2011 kello 10:00.
Paikka: Keski-Pohjanmaan ja Pohjanmaan ulosottovirasto, Kristiinankaupungin sivutoimipaikka, Parmaninkatu 11 C, 64100 Kristiinankaupunki.
Kohde: Kiinteistötunnus 287-6-607-6, Kristiinankaupunki, kaup.osa: 6 / 6, kortteli: 607, tontti: 6, osoite Salantie 8, esitely arkisin sopimuksen mukaan.
Tarkempi kuvaus: Omakotitalo, rakennettu v. 1955, n. 1,3 km kaupungin keskustasta. Rakennus vaatii peruskorjausta.
Tiedustelut ja myyntiesite: Kihlakunnanulosottomies Kimmo Österberg, puh. 010 3625 858, 050-3617 453. Kuvat ja myyntiesitteet: www.oikeus.fi/14499.htm ja www.huutokaupat.com.
Myyntiehdot: Tarjoukset esitetään huutokaupassa suullisin nostotarjouksin. Ostajan on heti suoritettava käsirahana 20 prosentin osuus kauppahinnasta ellei ostajaa arvioida selvästi maksukykyiseksi. Käsirahaksi kelpaa käteinen raha, pankkikortti ja pankkischekki. Myös välittömästi tapahtuva tilillepano virkavaraintilille hyväksytään. Käsirahaa ei voi maksaa luottokortilla. Mikäli korkein tarjous hyväksytään, ostaja saa tarvittaessa maksuaikaa 27.12.2011 saakka. Omaisuus on ulosmitattu ja se myydään ulosottomiehen toimittamalla huutokaupalla noudattaen ulosottokaareissa säädettyjä yleisiä huutokauppaehtoja. Tarkemmat tiedot myytävästä omaisuudesta sekä myyntiehdosta ilmenevät laaditusta myyntiesitteestä, ja ne myös ilmoitetaan huutokauppatilaisuuden alussa.
Annika Björkqvist
 kihlakunnanvouti

 Keski-Pohjanmaan ja Pohjanmaan ulosottovirasto
OMAKOTIKIINTEISTÖ KRISTIINANKAUPUNGISSA
Huutokauppa
Aika: 15.11.2011 kello 10:00.
Paikka: Keski-Pohjanmaan ja Pohjanmaan ulosottovirasto, Kristiinankaupungin sivutoimipaikka, Parmaninkatu 11 C, 64100 Kristiinankaupunki.
Kohde: Kiinteistötunnus 287-6-607-6, Kristiinankaupunki, kaup.osa: 6 / 6, kortteli: 607, tontti: 6, osoite Salantie 8, esitely arkisin sopimuksen mukaan.
Tarkempi kuvaus: Omakotitalo, rakennettu v. 1955, n. 1,3 km kaupungin keskustasta. Rakennus vaatii peruskorjausta.
Tiedustelut ja myyntiesite: Kihlakunnanulosottomies Kimmo Österberg, puh. 010 3625 858, 050-3617 453. Kuvat ja myyntiesitteet: www.oikeus.fi/14499.htm ja www.huutokaupat.com.
Myyntiehdot: Tarjoukset esitetään huutokaupassa suullisin nostotarjouksin. Ostajan on heti suoritettava käsirahana 20 prosentin osuus kauppahinnasta ellei ostajaa arvioida selvästi maksukykyiseksi. Käsirahaksi kelpaa käteinen raha, pankkikortti ja pankkischekki. Myös välittömästi tapahtuva tilillepano virkavaraintilille hyväksytään. Käsirahaa ei voi maksaa luottokortilla. Mikäli korkein tarjous hyväksytään, ostaja saa tarvittaessa maksuaikaa 27.12.2011 saakka. Omaisuus on ulosmitattu ja se myydään ulosottomiehen toimittamalla huutokaupalla noudattaen ulosottokaareissa säädettyjä yleisiä huutokauppaehtoja. Tarkemmat tiedot myytävästä omaisuudesta sekä myyntiehdosta ilmenevät laaditusta myyntiesitteestä, ja ne myös ilmoitetaan huutokauppatilaisuuden alussa.
Annika Björkqvist
 kihlakunnanvouti

Taulukkomaksu

Peritty saaminen tai sen

osa

- * enintään 14 euroa, taulukkomaksu **2,50 €**
- * yli 14 euroa mutta enintään 27 euroa, taulukkomaksu **5,00 €**
- * yli 27 euroa mutta enintään 67 euroa, taulukkomaksu **7,00 €**
- * yli 67 euroa mutta enintään 165 euroa, taulukkomaksu **12,00 €**
- * yli 65 euroa mutta enintään 335 euroa, taulukkomaksu **27,00 €**
- * yli 35 euroa mutta enintään 670 euroa, taulukkomaksu **56,00 €**
- * yli 60 euroa mutta enintään 1 680 euroa, taulukkomaksu **84,00€**
- * yli 1 68 euroa mutta enintään 8 400 euroa, taulukkomaksu **134,00 €**
- * yli 8 400 euroa, taulukkomaksu **210,00 €**

Käsittelymaksu

- * tavallisessa ulosotossa on **7,40 €**
- * suppeassa ulosotossa **3,70 €**
- * passiivisaatavassa lisäosa **7,40 €**

Tilitysmaksu

- * 1,45 % tilitettävästä rahamäärästä, kuitenkin enintään 500 euroa tilityskerralta

Myyntimaksu

Pakkohuutokaupan
kauppasummasta

- * kiinteistö ja määräala 841 €
- * asunto-osake ym. 336 €