

Ville Jääskeläinen

Yhteisomistusesineen realisointi ulosottomenettelyssä

Opinnäytetyö
Kajaanin ammattikorkeakoulu
Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala
Liiketalouden koulutusohjelma
Kevät 2012



Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma
Tekijä(t) Ville Jääskeläinen	
Työn nimi Yhteisomistusesineen realisointi ulosottomenettelyssä	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot Taloushallinto ja juridiikka	Ohjaaja(t) Hannu Juntunen Toimeksiantaja Kainuun ulosottovirasto
Aika Kevät 2012	Sivumäärä ja liitteet 32 + 2
<p>Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistus on ollut erittäin laaja ja aikaa vievä prosessi. Lähes kaikki vanhasta ulosottolaista on muokattu uusiksi parin viime vuosikymmenen aikana. Tässä työssä perehdytään yhteisomistusesineen realisointiprosessiin ulosottomenettelyssä. Vuonna 2007 käyttöön otetut, uudet realisoitiin vaikuttavat lakimuutokset, ovat uutuuttaan vielä vähän käytettyjä, jonka vuoksi niihin on hyvä perehtyä tarkemmin.</p> <p>Työn tarkoituksena on perehdyttää lukija ulosoton yhteisomistusesineen realisointiin ja tutkia lainsäädännön tuomia hyötyjä realisointiprosessin osapuolille.</p> <p>Työ on toteutettu tutkimalla aiheen lainsäädäntöä, hallituksen esityksiä, alan kirjallisuutta, käytännön ulosottotapauksia ja haastatteleamalla ulosoton työntekijöitä. Tutkimusmenetelmänä on lainopillinen tutkimus.</p> <p>Työn teoriassa perehdytään aluksi ulosottoasian vireilletuloon ja toimiin ennen ulosmittaustoimenpiteitä. Tätä seuraa ulosmittaukseen ja yhteisomistusesineen ulosmittaukseen paneutuminen ennen realisointiin siirtymistä. Empirian puolella työn lopussa tutkitaan elävän elämän realisointitapauksia, joissa realisointikohteena on ollut määräosin yhteisomistettu esine.</p> <p>Lainsäädäntömuutos on yhteisomistusesineen realisointitapauksissa hyödyttänyt velallisten ja velkojien lisäksi erityisesti ulosottolaitosta itseään.</p>	
Kieli	suomi
Asiasanat	ulosotto, realisointi, yhteisomistus
Säilytyspaikka	<input checked="" type="checkbox"/> Verkkokirjasto Theseus <input checked="" type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto



School Business	Degree Programme Business Administration
Author(s) Ville Jääskeläinen	
Title Realization of Joint Ownership Item in Recovery Proceedings	
Optional Professional Studies Financial administration and law	Instructor(s) Hannu Juntunen
	Commissioned by Enforcement Office of Kainuu
Date Spring 2012	Total Number of Pages and Appendices 32 + 2
<p>The overall recovery proceedings legislation reform has been a remarkably expansive and time consuming process. Almost every bit of the old legislation has been reformed during the last two decades. This thesis focuses on the realization of a joint ownership item in recovery proceedings. The new legislation changes that were put in operation in 2007, have been in use so short amount of time that it is good to take a closer look on them.</p> <p>The purpose of this thesis was to familiarize the reader with the realization of a joint ownership item that takes place in recovery proceedings and to explore what benefits the new legislation has brought to the different parties of the realization process.</p> <p>The thesis was conducted by researching the legislation, government bills, literature, practical realization cases and by interviewing a few employees of the enforcement office. The research method used in the thesis was juridical research.</p> <p>The theory part begins by concentrating on the initiation of the proceedings and the distraint procedures after that. Following that, the distraint of a joint ownership item is described. Finally the realization process in general is examined. At the end of the thesis, real life joint ownership realization events are studied.</p> <p>In joint ownership cases, the legislation reform has benefited debtor and creditor parties, but it also brought significant advantages to the enforcement offices.</p>	
Language of Thesis	Finnish
Keywords	recovery proceedings, realization, joint ownership
Deposited at	<input checked="" type="checkbox"/> Electronic library Theseus <input checked="" type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

ALKUSANAT

Haluan osoittaa kiitokseni johtava kihlakunnanvouti Antero Tuomelle, apulaisvouti Venla Heikkilä-Juvoselle sekä toimistosihteerin Riikka Mularille avusta ja tuesta opinnäytetyöprosessini aikana. Lisäksi haluan kiittää myös kaikkia muita Kainuun ulosottoviraston työntekijöitä kannustuksesta.

Haluan välittää erityiskiitokset myös opinnäytetyöni ohjaajalle Hannu Juntuselle.

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 ULOSOTON KOKONAISUUDISTUS	2
3 VIREILLETULO JA ULOSMITTAUS	4
3.1 Ulosmittausta edeltävät perintäkeinot	5
3.1.1 Maksukehotus	5
3.1.2 Maksuaika	6
3.1.3 Maksusuunnitelma	6
3.1.4 Maksusopimus	7
3.2 Ulosmittaus	7
3.2.1 Ulosmittauskiellot ja erottamisetu	9
3.2.2 Ulosmittausjärjestys	11
3.2.3 Sivullisen asema ulosmittauksessa	12
4 YHTEISOMISTUS	14
4.1 Velallisen omistusosuus	15
4.2 Yhteisomistusesineen ulosmittaus	16
4.3 Yhteisomistajien sisäinen lunastusmenettely ja myynti	18
5 REALISOINTI	20
5.1 Yleiset huutokauppaehdot	20
5.2 Huutokaupan menettelysäännökset	22
5.3 Vapaa myynti	24
5.4 Myynnin lopputoimet	25
6 YHTEISOMISTUSESINEIDEN REALISOINTITAPAUKSIA	26
6.1 Lunastusmenettely	26
6.2 Huutokauppa	27
6.3 Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti	28
7 JOHTOPÄÄTÖKSET	30
LÄHTEET	32
LIITTEET	

SYMBOLILUETTELO

HE	Hallituksen esitys
LaVM	Lakivaliokunnan mietintö
UK	Ulosottokaari
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista

1 JOHDANTO

Toimeksiantaja tässä työssä on Kainuun ulosottovirasto. Opinnäytteen aihe on ajankohtainen, sillä ulosottolainsäädännön kokonaisuudistus valmistui vasta hiljattain. Realisointiin tulivat uutena myyntimuotona vapaa myynti ja mahdollisuus ulosmitata määräosaisia yhteisomistusesineitä. Kyseiset realisoinnin uudistukset ovat olleet käytössä vasta vuodesta 2007, eli melko pienen ajan ulosottolaitoksen toimintahistoriasta.

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan ulosmitattavaa yhteisomistusomaisuutta joka pitää tilityksen mahdollistamiseksi realisoida. Tämän vuoksi opinnäytetyössä ei käydä läpi toistuvaistulon, elinkeinotulon tai saatavien ulosmittausta. Myöskään kertyneiden varojen tilitystä ei käsitellä. Aihe on rajattu tiukasti realisointimenettelyä koskevien asioiden ympärille.

Työn tarkoitus on tuoda esille realisointiprosessin päävaiheet, yhteisomistusrealisointiin liittyvät uudistukset ja toimintamenetelmät, sekä uudistusten tuoma hyöty ja muutokset realisointiprosessin eri osapuolille. Tätä varten opinnäytetyössä perehdytään ulosottokaareen, hallituksen esityksiin, alan kirjallisuuteen ja uuden lain aikaisiin realisointitapauksiin Kainuun ulosottovirastossa. Lisäksi työtä varten on haastateltu Kainuun ulosottoviraston realisointipuolen työntekijöitä. Tutkimalla edellä mainittuja asioita pyrkimyksenä on saada kokonaiskuva tämän hetken ulosottomenettelystä yhteisomistusta koskien.

Opinnäytteen alussa avataan hieman ulosottolainsäädännön ja ulosotto-organisaation uudistustyötä. Sen jälkeen työ etenee teoriaosuudessaan seurailleen ulosottokaarta, kulkien ulosotto-prosessin alusta vireilletulon, ulosmittauksen ja realisoinnin kautta aina tilitykseen asti. Lopuksi empiriaosuudessa käydään läpi muutamia yhteisomistusrealisointitapauksia, jotka valottavat teorian toimivuutta käytännössä. Tapauksissa esiintyvien henkilöiden nimiä ei paljasteta, eikä ulosmitattujen irtaimien esineiden muotoa kerrota.

Lopputulosten tavoitteena on kertoa lakiuudistusten vaikutus niin velalliseen, velkojiin kuin myös ulosottolaitokseen itseensä yhteisomistuksessa olevaa omaisuutta realisoidessa. Työn tuloksena syntyi myös laajennettu maksuvelvoitteen täytäntöönpanokaavio (Liite 2).

2 ULOSOTON KOKONAISUUDISTUS

Vanhaa ulosottolakia on muutettu pitkän lainsäädäntövaiheen aikana. Myös ulosoton organisaatorakennetta on samalla muutettu. Tämä ulosottolainsäädännön kokonaisuudistus sai alkunsa 1990-luvun alkupuolella ja se jakaantui neljään erilliseen osittaisuudistukseen. (Töyrylä 2004, 25.)

Vuonna 1996 astui voimaan uudistusprosessin ensimmäinen vaihe, jossa ulosottoorganisaation rakennetta tiivistettiin. Entisten 231 ulosottopiirin pohjalta muodostettiin 70 uutta ulosottopiiriä Ahvenanmaa mukaan lukien. Näistä kolmessatoista piirissä oli oma ulosottovirasto, 49 piirissä oli kihlakunnanviraston ulosotto-osasto. Lisäksi jäi käyttöön 7 nimismiespiiriä. Myös muutoksenhakujärjestelmää uudistettiin ja muutokset siirrettiin käräjäoikeuteen, pois ulosotonhaltijalta. Ulosottomiehet saivat käyttöönsä itseoikaisumenettelyn, jolla pystyttiin korjaamaan virheellisiä päätöksiä. Tämä vähensi ulosottovalitusten määrää helpottamalla muutoksenhakuasioiden käsittelyä. Käyttöön tuli myös täytäntöönpanoriitakanne. Erillisuudistuksina, ennen kokonaisuudistuksen toista vaihetta, otettiin käyttöön mm. laajemmat tietojensaantioikeudet ja velallisen parannetut erotusoikeudet. (Töyrylä 2004, 25; Töyrylä 2007, 23 - 26.)

Kokonaisuudistuksen toisessa vaiheessa vuonna 2004 itse ulosottomenettely koki täydellisen uudistamisen. Hakijan vaihtoehtoja parannettiin ulosoton suppealla hakumahdollisuudella ja passiivirekisteröintimahdollisuudella. Hakemuksen pystyi jättämään vastedes mihin ulosotto-toimipaikkaan halusi, sillä ulosottomiehet tulivat velallisen osalta toimivaltaisiksi koko maassa. Ulosottihakemuksia alettiin ottaa vastaan myös sähköisesti uuteen ulosottojärjestelmään, jonka avulla alettiin painottaa paperitonta ulosottoa. Velallisen asemaa parannettiin; asianmukaisuudella, puolueettomuudella ja päätösten perusteluilla velallisen oikeusturva koheni ja hänelle annettavan tiedon määrä kasvoi. Ulosottooperusteiden määräaikaisuus otettiin käyttöön ja ulosottooperusteiden vanhenemisaika puolitettiin viiteen vuoteen. Häätömenettely uudistettiin täysin ja suuri osa päätöksistä tuli tehdä kirjallisena. (Töyrylä 2004, 25; Töyrylä 2007, 27 - 28.)

Vuoden 2007 kolmannessa vaiheessa uudistukset koskivat ulosmittaussäännöksiä ja realisointimenettelyä. Toistuvaistulon ulosmittauksessa otettiin entistä paremmin huomioon huonossa taloudellisessa tilanteessa olevat velalliset. Suojaosuutta nostettiin ja vapaakuukau-

sien määrää sekä lisättiin että automatisoitiin. Vastaavasti isotuloisten toistuvaistuloulosmittausta tiukennettiin suurentamalla ulosmittausmäärää palkan suuruuden mukaan. Maksusuunnitelma ja maksusopimus otettiin käyttöön. Yhteisomistusesineen ulosmittaus ja myynti tulivat mahdolliseksi. Realisointimenettely uudistui myös kokonaan ja huutokaupan rinnalle tuli vapaa myynti. Käypä arvo ja realisointikustannusten peittäminen tuli ottaa huomioon myydessä. Myynnistä kertyneiden varojen jako muuttui ja velkoja ei voi poiketa ulosottomiehen päättämästä jaosta. (Töyrylä 2006, 25; Töyrylä 2007, 29 - 31.)

Neljäs ja viimeinen vaihe kokonaisuudistuksesta otettiin käyttöön vuonna 2008. Samalla pitkä uudistamisprosessi saatiin päätökseen. Vuodelta 1895 peräisin ollut vanha ulosottolaki korvattiin ulosottokaarella. Neljäs vaihe uudisti ulosotto-organisaation rakennetta entisestään. Piirien määrää vähennettiin ja jäljelle jääneet piirit muutettiin ulosottovirastoiksi. Kaksiportaiseksi muutetussa organisaatorakenteessa 22 virastoa johti uusi hallintovirasto, Valtakunnanvoudinvirasto. Ulosottomiehet ja avustavat ulosottomiehet ovat nykyisin kihlakunnanulosottomiehiä. Velkavastuun enimmäiskesto määriteltiin ulosottokaareen. Vanhentumisajaksi säädettiin 15 tai 20 vuotta ja päälle 10 vuoden lisäaika jos ulosottotoimea oli oleellisesti hankaloitettu. Alaikäisten velallisten oikeusturvaa parannettiin. (Töyrylä 2007, 32 - 33.)

Viime vuosi oli ennätysellinen ulosottolaitokselle. Virastoihin saapui noin kymmenen prosenttia enemmän asioita kuin vuonna 2010, nostaen asiamäärän kolmeen miljoonaan. Perimistulos parantui samalla ajalla yli sadalla miljoonalla eurolla, joka nosti vuoden 2011 tuloksen kaikkien aikojen ennätykseen, miljardiin euroon. Summaan on laskettu mukaan myös valtiolle menevät perimismaksut, joilla ulosottolaitos rahoittaa toimintansa 70-prosenttisesti. Huipputulokseen vaikuttivat myös erityisesti lisääntyneet kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden myynnit. (Valtakunnanvoudinvirasto 2012.)

3 VIREILLETULO JA ULOSMITTAUS

Ulosottoasia tulee vireille, kun ulosottohakemus saapuu paikalliselle ulosottoviranomaiselle. Hakemus voidaan toimittaa myös velallisen asuinpaikkakunnan ulkopuoliselle ulosottoviranomaiselle, josta se toimitetaan edelleen velallisen asuinpaikkakunnan ulosottoon. Hakemus voi olla UK 3:1:n mukaan joko kirjallinen tai sähköinen, jälkimmäisessä tapauksessa kyseessä voi olla sähköposti tai tekninen käyttöyhteys jolla hakemus saadaan suoraan ulosoton ULJAS-tietojärjestelmään. Teknistä käyttöyhteyttä voivat käyttää vain Valtakunnanvoudinvirastolta suostumuksen saaneet hakijat, joita yleensä ovat suuret perintätoimistot tai valtion virastot. Kirjallisessa hakemuksessa tulee olla hakijan tai laatijan allekirjoitus. (UK 3:1; Linna 2008, 61.)

Ulosottohakemuksen toimitustavoista johtuen hakemus voi ulkonäöltään olla melko vapaamuotoinen, kunhan siinä on ulosottokaassa määrätty, ilmoitettavat tiedot:

- velkojan eli hakijan nimi, osoite, puhelinnumero, tilinumero ja henkilötunnus tai y-tunnus juridisilla hakijoilla;
- mahdollista asiamiestä käytettäessä asiamiehen nimi ja osoite, sekä tilinumero ja henkilötunnus/y-tunnus mikäli asiamiehellä on varojen nosto- tai omaisuuden haltuunotto-oikeus;
- velallisen eli vastaajan nimi ja muut mahdolliset tiedossa olevat yksilöimistiedot, kuten henkilötunnus/y-tunnus, osoite tai puhelinnumero;
- hakijan saatavan määrä, mahdollisine lyhennyksineen ja lyhennyspäivämäärineen koron laskemista varten;
- jälkikäteen toimitettavan tai liittämättä jätettävän ulosottoperusteen tunnistetiedot.

Mikäli saatavasta vastaa useampi velallinen, on hakemuksessa ilmoitettava jos saman ulosottoperusteen mukaisesta saatavasta on jo vireillä toinen ulosottoasia toista velallista koskien. Tällöin on ilmoitettava asiaa hoitava kihlakunnanulosottomiehen tiedot tai asiaa käsittelevä ulosottopiiri. (UK 3:2; Linna 2008, 62.)

3.1 Ulosmittausta edeltävät perintäkeinot

Rahamääräisen maksuvelvoitteen sisältävä ulosottooperuste pannaan täytäntöön ulosmittaamalla velallisen omaisuutta, josta saadaan suoritus hakijan saamiselle (UK 4:1). Uudistetussa ulosottolainsäädännössä pyritään edistämään sekä velallisen omaa aktiivisuutta ulosotto-prosessissa, kuin myös asianosaisten välistä sovinnollisuutta seuraavilla, niin sanotuilla pehmeillä perintätavoilla; maksukehotuksella, maksuajalla, maksusuunnitelmalla ja maksusopimuksella. (Linna 2008, 100 - 101.)

Maksukehotus ja ulosottomiehen myöntämä maksuaika ovat niin sanotusti vapaaehtoisia maksutapoja, joilla pyritään suorituksen saamiseen velalliselta ilman ulosmittausta tai muita täytäntöönpanotoimia. Täytäntöönpanotoimiksi luetaan jo maksusuunnitelma ja maksusopimus, sillä ne eivät ole enää vapaaehtoista maksamista. Näiden pehmeiden perintäkeinojen vakuudeksi voidaan tehdä turvaava ulosmittaus, jolloin myynti ja tilitys toteutetaan vain siinä tapauksessa, jos edellä mainitut pehmeät perintätavat eivät tuota tulosta. (Linna 2008, 100 - 101.)

3.1.1 Maksukehotus

Asian tullessa vireille ulosotossa, velalliselle lähetetään maksukehotus. Maksukehotukseen on merkitty viimeinen maksupäivä, jolloin kehotuksessa mainittu summa tulee olla maksettuna ulosottoviranomaisen ilmoittamalle tilille. Maksukehotus lähetetään asian vireilletuloilmoituksen mukana josta käy ilmi mm. maksukehotukseen liittyvän ulosottoasian tiedot ja asiaa hoitavan kihlakunnanulosottomiehen yhteystiedot. (UK 4:5.)

Maksamalla viimeistään maksukehotuksessa ilmoitettuna eräpäivänä, velallinen välttyy ulosoton yleisöjulkiseen rekisteriin tehtävältä merkinnältä. Kuka vain voi pyytää ulosottoviranomaiselta todistuksen ulosottorekisteristä, pystyäkseen näin tarkistamaan onko kohteena olevalla henkilöllä asioita ulosotossa. Yleisimmin tätä mahdollisuutta käyttävät vuokranantajat ja työnantajat. Jos velallinen laiminlyö maksuvelvollisuutensa tai enempää maksuaikaa ei hänelle myönnetä, siirrytään maksusopimukseen, maksusuunnitelmaan tai suoritetaan ulosmittaus. (UK 4:5; Leppänen & Linna 2007, 22 - 23.)

3.1.2 Maksuaika

Mikäli velallinen ei heti pysty maksamaan maksukehotuksessa vaadittua summaa, voi vastaava kihlakunnanulosottomies myöntää hänelle maksimissaan kolme kuukautta maksuaikaa. Edellytyksenä maksuajan antamiselle pidetään erityistä syytä kuten sairastumista tai lyhytaikaista työttömyyttä. Lisäksi on pidettävä todennäköisenä, että velallinen on oikeasti aikeissa maksaa ja että velallisen taloudellisessa tilanteessa on nähtävissä parannusta tulevaisuudessa. (UK 4:6; Linna 2008, 102 – 103.)

Elatusavulle voidaan antaa maksuaikaa vain hakijan suostumuksella. Maksuaikaa voidaan antaa siis kolme kuukautta maksukehotuksen eräpäivästä ja hakijan suostumuksella aina kuuteen kuukauteen asti. Tätä pidempään maksuaikaan suostumalla hakijan voidaan katsoa hakenneen ulosottoa niin kevytmielisesti, että hakemus raukeaa. Koska velallisella on ollut huomattavan paljon aikaa maksaa saatava ennen vireilletuloa ja sen jälkeen kehotuksella, ei maksuaikapäätökseen voi hakea muutosta. Vaikka velallinen maksaa koko saatavan maksuajan puitteissa, tulee asiasta silti merkintä ulosoton yleisöjulkiseen rekisteriin. Tuloksettomana maksuajan jälkeen siirrytään ulosmittaukseen. (UK 4:6; Linna 2008, 102 – 103.)

3.1.3 Maksusuunnitelma

Ulosottomies voi vahvistaa velalliselle maksusuunnitelman toistuvaistulon ulosmittauksen sijaan. Tällä velallinen voi välttää esimerkiksi palkan tai eläkkeen ulosmittauksen ja siitä annettavan maksukiellon ja näin omatoimisesti lyhentää saatavaa. Edellytyksenä maksusuunnitelmalle on se, että velallinen tekee uskottavaksi suunnitelman noudattamisen. Suunnitelman mukainen maksettava määrä on velallisen ja ulosottomiehen välillä sovittu summa, joka pohjautuu kuitenkin velallisen tulopohjaan ja se ei saa merkittävästi poiketa toistuvaistulon lain mukaisesta määrästä. Maksusuunnitelma on mahdollinen vaikka perittävänä on useita saatavia, ulosottomies kohdentaa suoritettun summan etuoikeusjärjestyksessä. (UK 4:59; HE 13/2005.)

Velalliselta on vaadittava kerran vuodessa selvitys tulopohjan tuloista ja etuisuuksista. Ulosottomies voi päättää maksusuunnitelman raukeamisesta ja ulosmitata toistuvaistulon mikäli velallinen laiminlyö maksusuunnitelman mukaiset eräsuoritukset. Velallista tulisi kuulla en-

nen maksusuunnitelman päättämistä ja hyväksyttävistä tai vähäisistä syistä suunnitelmaa ei saa päättää. (UK 4:59; HE 13/2005.)

3.1.4 Maksusopimus

Siinä tapauksessa, että velallisella on ulosotossa perittävänä suhteellisen pieni määrä saatavia, mutta niiden pääoma on suuri, voivat velallinen ja velkojat tehdä keskenään maksusopimuksen, jossa voidaan sopia ulosmitattavasta määrästä, perittävän pääoman, korkojen ja kulujen määrästä, perintään käytettävästä ajasta sekä kertyneiden varojen kohdentamisesta. Maksusopimus on usein sekä velallisen ja velkojien etujen mukaista, siinä voidaan sopia vaikkapa isommista kertaeristä, pienempää pääomaa tai korkoprosenttia vastaan. Vaikka sopimus tehdään velkojien ja velallisen välillä, tulee ulosottomiehen arvioida onko sopimuksen mukainen ulosmittaus kohtuullinen määrältään ja kestoltaan lakimääräiseen ulosmittaukseen verrattuna. Arviointia tulee suorittaa sekä velallisen, että velkojan kannalta. (UK 4:6; HE 13/2005; Linna 2008, 104 – 105.)

Maksusopimuksen koskiessa useampaa hakijaa, tulee heidän kaikkien suostua siihen. Sopimuksen tekoa varten ulosottomies yleensä ohjaa velallisen talous- ja velkaneuvonnan piiriin. Maksusopimus voi raueta kolmella tavalla; sovittuja eriä ei ole maksettu, ulosottoon on tullut paljon uusia saatavia tai etuoikeutettuja saatavia, jotka tekevät sopimuksen aiheettomaksi, tai on olemassa muu perusteltu syy päättää sopimus, kuten muutos velallisen maksukyvyssä. Kun saatava on maksettu sopimuksen mukaan, eivät velkojat voi enää esittää uusia vaatimuksia velalliselle. (UK 4:6; HE 13/2005; Linna 2008, 104 – 105.)

3.2 Ulosmittaus

Velkoja voi ulosottohakemuksessaan pyytää normaalin ulosottomenettelyn sijaan myös suppeaa ulosottoa. Tässä tapauksessa ulosottomies rajoittaa varallisuuden etsimisen vain omaisuuteen jota ei tarvitse muuttaa rahaksi. Edellä mainittuun kategoriaan luetaan toistuvaistulo, palkan sijaan maksettava toimeentuloetus, käteinen raha, pankkitili tai veronpalautus. Suppean ulosoton etuja ovat nopeus ja edullisuus. Ulosottomies etsii suppean ulosoton puitteissa velallisen tulonlähteitä ja varallisuutta teknisten käyttöyhteyksien kautta esimerkiksi vero-

viranomaisilta, Kansaneläkelaitokselta ja Eläketurvakeskukselta. Suppean ulosoton menettelyssä lähetetään myös vireilletuloilmoitus ja maksukehotus. Löydettyessä yli 1 000 euron jako-osan tuottavaa ulosmittauskelpoista omaisuutta, tiedustellaan hakijalta, jos hän haluaa vaihtaa suppean ulosoton normaaliin ulosottoon saatavan suorittamiseksi. Mikäli velalliselta ei löydetä tarpeeksi ulosmitattavaa suppean ulosoton alaista omaisuutta, annetaan suppean ulosoton estetodistus. (UK 3:105 - 107; Linna 2008, 106 – 107.)

Normaalin ulosmittausmenettelyn kohteena on lähtökohtaisesti kaikenlainen velalliselle kuuluva omaisuus. Ulosmitattava kohde voi olla esine tai oikeus. Ulosmittaus sisältää myös esineeseen kuuluvan tarpeiston, jälkeempään erääntyvän tuoton kuten vuokratulon ja ulosmitatun omaisuuden sijaan tulevan omaisuuden kuten vakuutuskorvauksen. Ulosmitattavalla kohteella tulee olla varallisuusarvoa, se on pystyttävä yksilöimään ja kyseisen kohteen ulosmittaus ei ole laissa kielletty. Esineiksi luetaan kaikki irtain materia sekä kiinteistöt ja oikeuksia ovat esimerkiksi toistuvaistulo tai pankkitilillä olevat varat. Epäselvyyksien välttämiseksi ulosmittauskohde on yksilöitävä tarkasti ulosmittauspäätöksessä. (UK 4:8; Linna 2008, 108 - 109.)

Tavallisesta ulosmittauksesta poikkeava turvaava ulosmittaus, jollaisen ulosottomies voi tehdä muun toiminnan vakuudeksi. Turvatun ulosmittauksen kohteena olevaa omaisuutta ei myydä ja varoja tilitetä, vaan se turvaa myöhempää täytäntöönpanoa. Turvaavan ulosmittauksen kohteena oleva auto voi esimerkiksi kannustaa velallista saatavien suorittamiseksi. Mikäli toimi, jota turvaava ulosmittaus turvaa, epäonnistuu, voidaan ulosmitattu kohde myydä ja varat tilittää. Turvaavan ulosmittauksen kohteena voi olla vain myyntiä edellyttävä esine. Palkkaa tai rahavaroja ei pystytä ulosmittaamaan turvaamistarkoituksessa, sillä silloin varat ovat jo kertyneet ulosottomiehelle, eikä UK 4:1.2 tarkoitettuja jatkotoimia ole tarpeellista suorittaa. (UK 4:1; Leppänen & Linna 2007, 15 - 17.)

Ulosmitattu omaisuus on määräämiskiellossa ja velallinen ei saa ulosmittauspäätöksen jälkeen määrätä, luovuttaa, hävittää, myydä, vuokrata tai pantata ulosmitattua omaisuuttaan ilman vastaavan ulosottomiehen lupaa. Kiellon alaisena tehty toimi on tehoton velkoihin nähden. Ulosottomiehen luvalla edellä mainittuja toimia voi tehdä ja ulosmitattu omaisuus voidaan jossain tapauksissa jopa vaihtaa toiseen omaisuuteen, jos se ei vaaranna hakijoiden saatavia. Jos ulosmittauksen kohteena on yhteisön osuus tai osakkeet, velallinen ei saa tehdä normaalia poikkeavia liiketoimia jotka olisivat omiaan laskemaan ulosmitatun omaisuuden arvoa. (UK 4:37 - 39)

3.2.1 Ulosmittauskiellot ja erottamisetu

Kaikenlainen omaisuus on lähtökohdiltaan ulosmittauskelpoista, mutta tätä säännöstä tarkentavat moninaiset ulosmittauskiellot. Kielloilla pyritään yleensä turvaamaan velallisen ja hänen läheistensä toimeentuloa, jotta vastaajalle ei aiheutuisi täytäntöönpanon tarkoitusta suurempaa haittaa. Asianmukaista on tarkoituksenmukainen ja kohtuullinen toiminta (UK 1:19).

Turhan ulosmittauksen kieltö kieltää niin vähäarvoisen omaisuuden ulosmittauksen, että täytäntöönpanokulujen ja ulosottomaksujen jälkeen siitä jäisi vain vähäinen määrä tilitettäväksi velkojille. Tämä vähimmäismäärä on asetettu 40 euroon valtioneuvoston asetuksessa 680/2003. Etenkin kiinteistön ulosmittauksen tarkoituksenmukaisuutta on aina arvioitava omana tapauksenaan. Yleensä tämä tapahtuu ennen ulosmittausta asiaa hoitavan ulosottomiehen toimesta, jolloin myytäväksi aiottu omaisuus arvotetaan ja sitä verrataan esimerkiksi vastaaviin myynissä oleviin esineisiin. Vasta myytäessä turhaksi havaittu ulosmittaus on peruutettava ulosottomiehen tekemänä itseoikaisuna. (UK 4:16; Leppänen & Linna 2007, 45 - 48.)

Kertymän vähimmäismäärän mukaan ulosmittaus suoritetaan myös vähäisen kertymän tapauksessa jos saatavan perimättä jättäminen olisi kohtuutonta. Toistuvaistulon tapauksessa vähimmäismäärää arvioidaan seuraavan kuuden kuukauden määrältä. *Pirstomiskiello* estää taloudellisten kokonaisuuksien jakamista ja kieltää omaisuuden ainesosien, tarpeiston tai tuoton erillisen ulosmittauksen. Näin välttyään tilanteilta joissa ulosmittaamisen jälkeen velalliselle jäänyt loppuomaisuus tulisi hyödyttömäksi tai oleellisen paljon alkuperäistä arvoa halvemmaksi. Pirstomiskiellosta huolimatta irtaimesta omaisuudesta voidaan ulosmitata osia, jos velallinen ja velkojat siihen suostuvat. (UK 4:17 – 18)

Ulosottokaareissa luetellaan lisäksi seitsemän muuta, laatuun perustuvaa ulosmittauskieltoa:

1. Eläke- tai sosiaalilainsäädännön perusteella myönnettyä avustusta tai kustannusta ei saa ulosmitata, eikä sitä myöskään lasketa palkan ulosmittauksen tulopohjaan.
2. Henkilövahingosta kuten kivusta, särystä tai pysyvästä haitasta suoritettua korvausta ei saa ulosmitata. Tähän luetaan myös sairaanhoidon, hautauksen ja muiden henkilövahinkojen kulukorvaukset, pois lukien ansion menetys kuten sairauspäiväraha.

3. Valtiolta saatu vapauden menetyskorvaus tai oikeudenkäynnin viivästymisestä saatu korvaus on ulosmittauskiellossa.
4. Ulosottovelallisen asemaan joutuneen lapsen kunnan maksamaa elatusapua ei saa ulosmitata.
5. Lain mukaan luovutuskiellollista omaisuutta ei saa ulosmitata, tämä koskee esimerkiksi taksiluvan luovutuskieltoa.
6. Velallisen julkisyhteisöltä tai yleishyödylliseltä yhteisöltä saamia erottamisedun (UK 4:21) alaisia varoja ei saa ulosmitata. Velallisen on oltava tilintekovelvollinen varojen antajalle vaikkapa opiskelun tai tutkimuksen muodossa. Tästä pois luetaan elinkustannusten kattamiseen tarkoitettut varat.
7. Myös varat jotka on kerätty yleisöltä edelläkohdan tarkoituksiin, ovat ulosmittauskiellossa. (UK 4:19)

Omaisuuksien muiden ulosmittauskieltojen lisäksi ulosottoaikaessa eritellään velallisen erottamisetu. Erottamisedun alaisella omaisuudella tarkoitetaan omaisuutta, jonka velallisena oleva luonnollinen henkilö voi pitää itsellään. Tällaista omaisuutta ovat mm. velallisen ja hänen perheensä käytössä oleva tavanomainen ja kohtuullinen koti-irtaimisto, henkilökohtaiset esineet, työ- ja opiskeluvälineet, elinkeinonharjoittajan eläimet, työvälineisiin rinnastettavat esineet, tulottoman rahavaroista puolitoistakertainen suojaosuus ja edellä mainittujen käyttöön oikeuttava lupa, etuus tai oikeus. (UK 4:23). (Linna 2008, 113 - 114.)

Varsinaiset työvälineet erotetaan aina arvosta riippumatta, kun taas työvälineiksi rinnastettavilla esineillä kohtuullinen määrä on 3 000 euroa tai 5 000 euroa erityisestä syystä (UMenA 11 §). Edellä mainitut raharajat on säädetty vastaamaan vaatimatonta, mutta käyttökelpoista varsinaista työvälinettä. Jälkimmäinen, 5 000 euron arvo koskee lähinnä ammattikäyttöä, siinä missä 3 000 euron raja koskee vaikkapa työmatkoihin käytettävää henkilöautoa. Asetusta kalliimpi varsinainen työväline voidaan ulosmitata, myydä ja palauttaa asetuksen osoittama summa velalliselle, edullisemmän esineen hankkimista varten (UK 4:22). Kalliimpi työväline voidaan myös vaihtaa halvempaan, jolloin erotuksesta saadaan suoritteita velkojille ja velalliselle edelleen mahdollisuus työntekoon. Lisäksi asetusta kalliimpi työväline voidaan ulosmitata turvaavasti (UK 4:23). (Linna 2008, 113 - 114.)

3.2.2 Ulosmittausjärjestys

Ulosottokaarella säädetään seuraava ulosmittausjärjestys:

1. raha tai rahasaatava taikka palkka, eläke tai muu toistuvaistulo,
2. muu irtain omaisuus,
3. kiinteä omaisuus,
4. omaisuus, jota velallinen tarvitsee vakituiseksi asunnokseen tai välttämätöntä toimeentuloaan varten, sekä velallisen liike- tai elinkeinotoiminnan jatkamiseksi välttämättömät tuotantovälineet, kuten koneet, laitteet, rahoitusomaisuus tai oikeudet (UK 4:24).

Tästä järjestyksestä voidaan kuitenkin poiketa seuraavien syiden takia:

1. asianosaiset sopivat keskenään poikkeavasta ulosmittausjärjestyksestä,
2. muutetulla ulosmittausjärjestyksellä voidaan välttää riittävän omaisuuden ulosmittaus tai sivulliselle haittaa tuottava ulosmittaus,
3. kyseinen omaisuus on jo kertaalleen ulosmitattu tai poikkeamalla voidaan estää toisen hakijan heikentynyt maksunsaanti,
4. tietty omaisuus tuottaisi ulosmitattuna tuntuvaa haittaa hakijalle, kohtuuttomia kustannuksia, vaarantumista, viivästymistä, huonon kertymän tai omaisuus olisi muuten hankala muuttaa rahaksi,
5. kohtien 2 - 4 sitä estämättä, velallinen itse ehdottaa tietyn omaisuutensa ulosmitattavaksi (UK 4:25).

Tärkein sääntö ulosmittausjärjestyksessä on se, ettei velallisen vakituista asuntoa saa ulosmitata ennen muuta omaisuutta, paitsi jos velallinen antaa luvan kyseiseen ulosmittaukseen. Vakituista asuntoa ulosmittattaessa, ulosmittausjärjestystä voidaan rikkoa vain painavan syyn takia. Huomioon on otettava mm. velallisen jatkoasumismahdollisuutensa samalla paikkakunnalla, kuin myös hänen taloudellinen asemansa. Vakituinen asunto voidaan luokitella

kiinteistön lisäksi myös irtaimeksi omaisuudeksi, esimerkkinä asunto-osakeyhtiön osakkeet. (Linna 2008, 119 - 120.)

3.2.3 Sivullisen asema ulosmittauksessa

Ulosottomenettelyssä sivullisella tarkoitetaan kaikkia omistusoikeuteensa vetoavia tahoja ja myös velallisen lähiomaiset ovat sivullisia. Sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ulosmitata, paitsi jos se ulosottoperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuuluu velalliselta ulosmitattuun esineeseen sen ainesosana tai tarpeistona (UK 4:9). Ulosottoperusteessa ilmenevä hakijan saatavasta vastaava sivullisen omaisuus voi olla velan vakuus tai kiinteistöstä annettu hypoteekkituomio, jolloin kiinteistö ulosmitataan omistussuhteista piittaamatta. Ulosmitattuun esineeseen osana kuuluva omaisuus on voinut sekoittua velallisen omaisuuden kanssa, niin ettei omistusoikeutta niihin voida vahvistaa. Epäselvissä tapauksissa ulosottomies voi antaa täytäntöönpanoriitaosoituksen ulosottokaaren 10:6-7:n mukaisesti. (Linna 2008, 124.)

Uloskaaren 4:10 - 13 ovat ns. oletussäännöksiä, joissa kerrotaan milloin tarkemman sivullisomistusnäytön puuttuessa velallinen voidaan olettaa omaisuuden omistajaksi. Pykälän 10 mukaan kaikki velallisen hallussa oleva irtain omaisuus voidaan ulosmitata, jos kukaan ei osoita omistusoikeuttaan kyseiseen omaisuuteen tai omistusoikeus ei muulla tavoin käy ilmi. Tämä koskee myös kaikkea julkisiin rekistereihin velallisen nimiin merkittyä omaisuutta. Voidaan siis olettaa, että velallisen hallinnassa oleva irtain kuuluu velallisen omistukseen. Jos kuitenkin tavasta riippumatta käy ilmi, että velallisella oleva omaisuus kuuluukin sivulliselle, käy omaisuus ulosmittauskelvottomaksi. (UK 4:10) Sivullisen hallinnassa oleva velallisen omaisuus voidaan silti ulosmitata (UK 4:12).

Velallisen ja sivullisen yhteisessä hallinnassa oleva omaisuus voidaan ulosmitata puoleksi velallisen osalta sillä olettamalla, että omistus jakautuu puoliksi velallisen ja sivullisen kesken. Tämä estyy jos sivullinen osoittaa omistavansa koko omaisuuden tai puolikasta suuremman omistuosuuden. (UK 4:11) Myöhemmin tarkasteltavan UK 4:73:n nojalla ulosottomies voi ulosmitata koko yhteisomistusesineen vaikka velallisen omistusosuus olisikin pienempi kuin puolet. Ulosottomies voi myös ulosmitata kiinteistön johon velallisella on lainhuuto. Ulosmittaukseen sisältyvät tällöin myös kiinteistöllä olevat ainesosat ja tarpeistot, kuten rakennukset. Sivullinen voi toki osoittaa omistavansa tietyn kiinteistöllä sijaitsevan esineen tai rakennuksen. Mikäli lainhuudon edelleen omaava velallinen on luovuttanut kiinteistön sivulli-

selle maakaaren muotomääräykset täyttävällä kauppakirjalla, ei kiinteistöä voida ulosmitata. (UK 4:13)

Ulosottoimien välttämiseksi luodut keinotekoiset järjestelyt eivät estä omaisuuden ulosmittausta. Tällaisia toimia ovat järjestelyt joiden oikeudellinen muoto ei vastaa asian todellista tarkoitusta. Keinotekoisia järjestelyjä tarkasteltaessa tulee mm. ottaa huomioon erityisesti velallisen käytössä oleva omistajan määräysvaltaan verrattavissa oleva valta ja toimet, sekä velallisen järjestelystä saamat edut. (UK 4:14) Esimerkkinä keinotekoisesta järjestelystä seuraava tilanne; velallinen tekee töitä yritys B:lle, joka maksaa velallisen palkan ulosottovelattomalle yritykselle A, jonka velallinen omistaa. Yritys A ei välttämättä harjoita minkäänlaista liiketoimintaa eikä maksa velallisen palkkaa edelleen velalliselle, sillä tämä käyttää yhtiönsä tiliä suoraan henkilökohtaisiin asioihinsa. Tällä järjestelyllä voitaisiin yrittää johtaa ulosottomiestä harhaan ja välttää palkan ulosmittaus.

4 YHTEISOMISTUS

Yhteisomistuksella tarkoitetaan tilannetta joka syntyy kahden tai useamman ihmisen hankkiessa yhteisesti omaisuutta. Hankkiminen voi tapahtua ostamalla, lahjaksi saamisella, testamentin kautta vastaanottamalla tai kuolinpesän jaolla. Hankintatavoista johtuen yhteisomistajia ovat yleensä puoliset tai kanssaperilliset. Vanhan ulosottolain mukaan määräosin omistettu yhteisomistusesine voitiin ulosmitata vain, jos hakijalla oli panttioikeus koko esineeseen. (Leppänen & Linna 2007, 312.)

Käytännössä yleisten yhteisomistussuhteiden takia lakia haluttiin muuttaa, sillä suuri osa kiinteistöistä ja asunto-osakkeista on yhteisomistuksessa. Vuonna 2006 ulosottolakiin tulivat uudistukset koskien määräosin omistetun yhteisomistusesineen ulosmittausta. Yhteisomistusesineen ulosmittauksesta säädetään nyt ulosottokaaren 4:73 - 75:ssä. Näitä uusia säännöksiä voidaan soveltaa myös ennen vuotta 2006 syntyneisiin yhteisomistussuhteisiin, joten vanhatkin yhteisomistuskohteet voidaan ulosmitata uuden lain nojalla. Koko yhteisomistusesine voidaan ulosmitata ulosottomiehen toimesta, vaikkei hakijalla ole panttioikeutta. Tämä ulosmittaus ei kuitenkaan loukkaa velallisen lisäksi yhteisomistajina olevien oikeuksia, sillä heidän osuuttaan myynnistä ei käytetä velallisen velkoihin. (Leppänen & Linna 2007, 312 - 313.)

Yhteisomistussuhteet voidaan jakaa laadullisesti jaottomaan ja määräosaiseen yhteisomistukseen. Jaoton yhteisomistus syntyy vain erityisissä tilanteissa lain edellytysten mukaan, sillä jaoton yhteisomistus on mahdoton perustaa sopimuksin. Jaotonta yhteisomistusta esiintyy avoimissa yhtiöissä ja jakamattomissa kuolinpesissä. Näissä tapauksissa omistussuhteen laatu yhtiön varallisuuteen ja kuolinpesän jakamattomaan omaisuuteen on luonteeltaan jaotonta. Yhteisomistusk laki ei sovellu jaottomaan yhteisomistukseen, jota siis säädelään erityissääöksin. Kuolinpesää ja sen ulosmittausta koskevat omat säännöksensä ovat UK 4:76 - 82:ssa. Kuolinpesässä tapahtuvan perinnänjaon jälkeen omistussuhde muuttuu tyypiltään määräosaiseksi. (Mikkola 2008, 81, 84.)

Jatkossa tässä opinnäytetyössä puhutaan määräosaisesta yhteisomistuksesta, jollaista siis suurin osa yhteisomistussuhteista on. Määräosaisessa yhteisomistuksessa yhteisomistajille kuuluu murtoluvulla ilmaistu osa yhteisomistuksen kohteena olevasta omaisuudesta. Yhteisomistuksen kohteena voi olla kiinteistö, irtain omaisuus tai arvopaperioikeus. Yhteisomistusk lain 2.1

pykälän mukaan omistusosuudet ovat samansuuruiset, jollei muuta ilmene. UK 4:11 mukaan osoitusoikeus suuremmasta omistusosuudesta kuuluu sivulliselle.

Vaikka yhteisomistusesineen ulosmittaus on nyt mahdollista, pyritään lähtökohtaisesti ulosmittaamaan ensin velallisen osuus yhteisesti omistetusta omaisuudesta. Yhteisomistusosuiden ulosmittaukseen päädytään kuitenkin vasta silloin jos velallisella ei ole muuta ulosmittausjärjestyksen mukaan etusijalla olevaa ulosmitattavaa omaisuutta. Koska yhteisomistusesineen ulosmittaus yleensä aina tuottaa haittaa muille sivullisyhteisomistajille, on yhteisomistusesineen ulosmittaus viimeisimpiä perintäkeinoja. (Leppänen & Linna 2007, 315.)

4.1 Velallisen omistusosuus

Määräosaisesta yhteisomistusomaisuudesta voidaan ulosmitata pelkkä velallisen omistusosuus (UK 4:71). Ulosmittauksesta tulee ilmoittaa aina toisille yhteisomistajille. Ulosmittaus kohdistuu kyseessä olevan omaisuuden omistusosuuteen, ei konkreettisiin esineisiin tai niiden osiin, joita ulosmittaus sisältää. Velalliselta ulosmitattu osuus ilmaistaan ulosmittauspäätöksessä murtolukuna, jolloin omaisuus tulee UK 4:26 mukaan yksilöidyksi. Ulosmittauksessa ja myynnissä noudatetaan irtaimesta tai kiinteästä omaisuudesta annettuja menettelysääntöksiä, sen mukaan kumpaa omaisuutta on määräosin ulosmitattu. Yksin velalliselle kuuluvan kiinteistön määrääalan ulosmittausta ei tule sotkea kiinteistön määrääosan ulosmittaukseen. (Leppänen & Linna 2007, 316.)

Kun velallisen omistusosuus ulosmitataan, aiheutuvat siitä normaalit, luovutus-, panttaus- ja määräyskiellot (UK 4:37). Tästä johtuva velallisen määräysvallan rajallisuus vaikuttaa koko esineen luovutus-, panttaus- ja muihin toimiin. Kaikkien yhteisomistajien lupa tarvitaan sellaiseen oikeustoimeen tai toimenpiteeseen joka koskee koko yhteisomistusesinettä (YhtOmL 4.1). Yhteisomistaja voi kuitenkin määrätä omasta osuudestaan ja esimerkiksi luovuttaa osuutensa ulkopuoliselle, jolloin uudesta omistajasta tulee yhteisomistaja velallisen kanssa. Muut yhteisomistajat voivat edelleen käyttää yhteisomistuslaissa mainittuja oikeuksiaan velallisen osuuden ulosmittauksesta huolimatta ja vaikkapa hakea yhteisomistuksen purkua tuomioistuimelta. Tässä tapauksessa ulosmitatun yhteisomistusomaisuuden myyntiä on lykättävä siihen asti kunnes tuomioistuin on antanut ratkaisunsa. Jos ulosmitatun omaisuuden tilalle tulee tuomioistuin päätöksen mukaisesti kauppahinta, tämä jaetaan normaalisti ulosottokaaren mukaisesti. (Leppänen & Linna 2007, 317 - 318.)

Velallisen yhteisomistusosuuden ulosmittaus ei vaikuta yhteisomistusesineen normaaliin käyttöön, velallisen tai muiden yhteisomistajien osalta. Ulosmittaus ei muodosta asianosaisasemaa yhteisomistajille, joten he voivat esimerkiksi tehdä tarjouksia ulosmitatun osuuden myynnissä. Koska velallisen osuuden ulosmittaus ei koske muiden yhteisomistajien oikeuksia, heillä ei katsota olevan muutoksenhakuoikeutta asiaan. Myydessä aiheutuva yhteisomistussuhde vieraan tahon kanssa katsotaan vastaavanlaiseksi haitaksi, joka aiheutuisi normaalista yhteisomistusosuuden luovutuksesta. (Leppänen & Linna 2007, 319.)

Ulosottokaaren 4:72:n mukaan velallisen määräosan ulosmittaaminen johtaa ensisijaisesti osuuden erottamiseen. Erottaminen on käytännössä harvinaista koska se voidaan tehdä vain paljousesineille kuten rahalle, jalometalleille, samanlaisille osakekirjoille tai maanviljelystä saadulle sadolle. Kiinteistön yhteisomistajien suostumuksella myös velallisen osuudesta on harvinaisissa tapauksissa mahdollista erottaa määräraja, mutta tähän vaikuttaa yhteisomistajien ja kiinnitysten haltijoiden suostumus tarkasteltaessa kiinnitysten kuolettamista, kuin myös se, onko määräraja ylipäänsä erotusmahdollinen. Ulosottomies voi aloittaa jakomenettelyn tai hakea tilan halkomista siinä tapauksessa kun erottaminen ei ole mahdollista. Jakamisen seurauksena syntynyt omaisuus voidaan myydä ulosottomenettelyn mukaisesti. Jakamiskulut katsotaan täytäntöönpanokuluiksi. (Leppänen & Linna 2007, 320 - 321.)

Niissä tapauksissa joissa erottaminen ja jakaminen ovat mahdotonta, aiheuttaisivat tulokseen nähden liian kohtuuttomat kulut tai laskisivat huomattavasti omaisuuden arvoa, voidaan velallisen ulosmitattu osuus myydä. Myyminen on yleensä ainut vaihtoehto kun ulosmitattuna on osuus irtaimesta esineestä kuten autosta tai asunto-osakkeista. Yhteisomistajien suostumuksella voidaan järjestää vapaa myynti, jossa yhteisomistajat voivat esittää tarjouksia ulosmitatusta osuudesta. Edeltäen erotustoimenpiteitä, halkomista, jakoa tai myyntiä, velallista ja kaikkia yhteisomistajia on kuultava UK 4:75.1:n mukaisesti. Yhteisomistusesineen myynnistä päättäminen kuuluu kihlakunnanvoudin yksinomaiseen toimivaltaan (UK 1:9). (Leppänen & Linna 2007, 321 - 322.)

4.2 Yhteisomistusesineen ulosmittaus

Vuoden 2006 lakiuudistuksen mukaisesti ulosottomies voi nyt siis ulosmitata koko yhteisomistusesineen. Yksi merkittävä syy yhteisomistusesineen ulosmittauksen lakiuudistukselle oli se tosiasia, ettei pelkkä velallisen osuuden ulosmittaus lopulta säästäisi muita yhteisomis-

tajia osuuden ostajan oikeudelta vaatia yhteisomistajuuden purkua. Pelkän velallisen osuuden myynti hyödyttäisi loppujen lopuksi vain ostajaa, aiheuttaen näin ollen pienemmän kertymän hakijoille ja velalliselle. Vaikka sivullisen omaisuuden ulosmittaus kielletään ulosottokaareissa (UK 4:9), mainitaan siinä myös erikseen yhteisomistusesineen ulosmittauksesta. Tätä kieltoa ei rikota, sillä yhteisomistusesineen myynnistä saatavasta summasta vain velallisen osuus käytetään hänen ulosottoveloilleen ja täytäntöönpanokuluille. Muut yhteisomistajat saavat siis omat osuutensa kokonaisina. Omaisuutta ei myöskään myydä alihintaan, sillä huomioon otetaan myös käyvän hinnan vaatimus (UK 5:82). Nämä uudet yhteisomistusta koskevat lakimuutokset pitävät huolen siitä, ettei yhteisomistus ole omistusmuotona velkojia vastaan sen enempää suojaa antava kuin yksinomistus. (Leppänen & Linna 2007, 323 - 324.)

Ulosottokaaren 4:73 määrää seuraavaa yhteisomistusesineen ulosmittauksesta. Ulosmittaus voidaan suorittaa koko määräosin omistetulle esineelle tai kiinteistölle, jos:

- koko esineen tai kiinteistön myynti tuottaa huomattavasti suuremman osuuden kuin pelkkä velallisen osuuden myynti;
- hakijan saatava ei kertyisi pelkästä velallisen osuudesta;
- myynnistä aiheutuva haitta ei ole selvässä epäsuhteessa ulosmittauksen merkitykseen.

Edellä mainitusta voidaan poiketa ja ulosmitata yhteisomistusesine mikäli kaikki yhteisomistajat, velallinen mukaan lukien, siihen suostuvat. Tätä kautta yhteisomistajilla on myöhemmin mahdollisuus tehdä tarjouksia velallisen osuudesta lunastusmenettelyssä. Näistä ulosmittaus säännöistä ei voida poiketa, jos hakijalla on panttioikeus yhteisomistusesineeseen. (UK 4:73; HE 13/2005.)

Ensimmäinen ehto koskien myyntihintaa täyttyy yleensä aina, sillä koko yhteisomistusesineen myynti tuottaa kokemuspohjaisesti paremman tuloksen yleisölle myydessä. Toisen ehdon mukaisesti yhteisomistusesineen ulosmittaaminen on kielletty siinä tapauksessa, jos hakijan saatava kertyy pelkästä velallisen osuuden myynnistä. Koko yhteisomistusesineen ulosmittaaminen ja myynti eivät olisi tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista muille yhteisomistajille aiheutuvaan haittaan nähden kuten kolmannessa ehdossa määrätään. Kolmannen ehdon alle kuuluvat myös tilanteet joissa velkojan saatavan määrä on suhteellisen pieni tai velallisen yhteisomistusosuus on pienehkö. Lisäksi ulosmitattava omaisuus voi olla merkittävä toimeentulon lähde tai niin sanottu sukukalleus, jolla on henkilökohtaista arvoa muille yhteisomista-

jille. Kaikille yhteisomistajille on varattava tilaisuus tulla kuulluksi ennen ulosmittauspäätöstä. On huomioitava että yhteisesti omistetun kiinteistön ulosmittaus on kielletty, mikäli sopimus hallinnan jakamisesta on kirjattu (UK 4:73.2). (Leppänen & Linna 2007, 328 - 329.)

Yhteisomistusesineen ulosmittauksesta seuraavat normaalit ulosottokaaren mukaiset oikeusvaikutukset, jotka kohdistuvat koko yhteisomistusesineeseen. Näin ollen velallisen lisäksi myös yhteisomistajia koskevat määräys-, panttaus- ja luovutuskiellot. Velallista koskevat tiedonantovelvollisuus ja ulosottojärjestelmään merkitseminen eivät kuitenkaan koske muita yhteisomistajia. Yhteisomistaja voi kuitenkin halutessaan aloittaa yhteisomistajuuden purkamismenettelyn, josta säädetään yhteisomistuslaissa (YhtOmL 9.1). Tässä tapauksessa ulosottomiehen tulee lykätä myyntiä joutuisuusperiaatteen rajoissa. Myynti peruuntuu, mikäli tuomioistuin katsoo jakamisen mahdolliseksi. Ulosmittauksen aikana mahdollisesti kertyvä yhteisomistusesineen tuotto tulee tilittää kustannuksin vähennettynä omistussuhteiden suhteessa yhteisomistajille. Yhteisomistusesineen ulosmittauksesta tulee tehdä kirjallinen päätös, jonka tulee olla perusteltu, mahdollisten yhteisomistajien väitteiden vuoksi. Päätökseen voi hakea muutosta siinä tapauksessa, jos yhteisomistajat kokevat ettei yhteisomistulusmittauksesta säädettyjä ehtoja ole noudatettu. (Leppänen & Linna 2007, 330 - 332.)

4.3 Yhteisomistajien sisäinen lunastusmenettely ja myynti

Ennen yhteisomistusesineen myyntiä ulkopuolisille ostajille, järjestetään sisäinen tarjouskiertä yhteisomistajien kesken, jolloin he voivat esittää käypään hintaan tarjouksia velallisen osuudesta. Näin heille tarjoutuu mahdollisuus osuuden lunastukseen välttyäkseen vierailta yhteisomistajuussuhteilta. Yhteisomistajille tulee varata tilaisuus tarjousten tekemiseen. Korkein tarjous ei saa selvästi alittaa sitä määrää, joka arvioiden mukaan saataisiin ulkopuolisille myytäessä ja tarjouksen tulee myös peittää alin hyväksyttävä tarjous. (UK 5:81)

Yhteisomistusesineen ulosmittaus etenee lopulta myyntiin, jos kukaan yhteisomistajista ei halua käyttää lunastusoikeuttaan tai heidän tekemänsä tarjous ei täytä edellä mainittuja ehtoja. Myyntitapa voi olla ulosottokaaren mukaan ulosottomiehen pitämä julkinen huutokauppa tai vapaa myynti. Vapaaseen myyntiin tarvitaan pääasiassa yhteisomistajien suostumus, ellei omaisuutta ole yritetty ensin myydä tuloksettomalla huutokaupalla. Tällöin vapaa myynti on mahdollinen ilman suostumuksia. Myynti voidaan suorittaa ennen yhteisomistusesineen ulosmittauspäätöksen lainvoimaa. Valitustapauksissa keskeytyksestä päättää tuomioistuin.

Hintaa koskevat samat määräykset kuin edellä lunastusmenettelyssä. Kiinteistön tapauksessa etuoikeussaatavien ja kaikkien yhteisomistajien panttisaatavien tulee peittyä kauppahinnasta. Myynnistä aiheutuneet täytäntöönpano- ja realisointikulut, sekä taulukkomaksu otetaan velallisen kauppahintaosuudesta ja niillä on etuoikeutettu asema kiinnityssaataviin. (Leppänen & Linna 2007, 334 - 336.)

5 REALISOINTI

Omaisuuuden ulosmittaustila on peräisin kiinteistön hypoteekkituomiosta tai ulosottomiehen tekemästä ulosmittauspäätöksestä. Nämä toimenpiteet edellyttävät jatkotoimenaan myyntiä ja kyseisen omaisuuden myyntitavan valitsee ulosottomies. (Linna 2008, 157.)

Vanhan ulosottolain aikana myyntitapana oli vain ulosottomiehen pitämä julkinen huuto-kauppa, mutta nyt toisena vaihtoehtona on vapaa myynti, joka lisättiin lakiuudistuksessa vuonna 2006. Vapaa myyntitapa kattaa kaikki muut myyntitavat, jotka jäävät ulosottomiehen pitämän julkisen huutokaupan ulkopuolelle. Vapaan myynnin edellytysten täytyessä, ulosottomiehen tulee myyntitapaa valitessa pyrkiä hyvään tulokseen, alhaisiin kustannuksiin ja nopeaan toimitukseen. Tällä pyritään hyvään nettotulokseen ja se mahdollistaa valitsemaan pienemmän kertymän tuottavan myyntitavan, vaikka toinen tapa tuottaisi hieman enemmän myöhempänä ajankohtana. Myyntitavasta voidaan valittaa jälkikäteen, mutta myynnin kumoamiseen valitus riittää yleensä vain, jos toisella myyntimuodolla olisi saatu huomattavasti suurempi kertymä. (Linna 2008, 157 - 158.)

5.1 Yleiset huutokauppaehdot

Lainmuutoksen myötä ulosottokaareen lisättiin säännökset ostajan oikeusasemasta. UK 5:3 - 14 säätelevät huutokaupan yleisiä myyntiehtoja ja ne koskevat lähtökohtaisesti ulosottomiehen pitämää julkista huutokauppaa, mutta niitä voidaan soveltaa myös vapaaseen myyntiin. Kyseiset lainkohdat eivät ole pakottavaa oikeutta ja asianosaiset voivat sopia muunlaisesta menettelystä ellei se ole ostajan vahingoksi. Yleiset huutokauppaehdot puuttuivat entisestä ulosottolaista melkein kokonaan, mikä johti usein hämmennykseen ostajan oikeuksista ja velvollisuuksista. Tietyissä tapauksissa tämä vaikutti heikentävällä tavalla mm. myyntihintaan. (HE 13/2005; Linna 2008, 159.)

Myydyn omaisuuden omistus- ja määräämisoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ulosottoviranomaisen tilille tai viimeistään silloin, kun kauppakirjan vaativa myynti on tullut lainvoimaiseksi ja myynnistä tehty kauppakirja on luovutettu ostajalle. Kauppakirjaomaisuudeksi luetaan kiinteistö, huoneisto, rakennuksen hallintaan oikeuttavat osakkeet, alukset ja ilma-alukset. Heti myynnin päättymisen jälkeen maksettava kah-

denkymmenen prosentin käsiraha ei vielä oikeuta omistukseen tai haltuunottoon, oikeudet siirtyvät kun myös loppumäärä kauppahinnasta on suoritettu. Myyty omaisuus säilyy ulosmittaustilassa siihen asti kunnes ostaja on edellä mainituilla tavoilla saanut omistusoikeuden. (UK 5:3 - 4; HE 13/2005; Linna 2008, 160.)

Ostaja saa tarvittaessa virka-apua ulosottomieheltä, jos hän tarvitsee apua omaisuuden haltuun saamiseksi. Ulosottomies voi häätää ostetuissa tiloissa asuvan henkilön, silloin kun kyseessä on kiinteistö tai asunto-osake. Häädettävä henkilö on voinut saada asumisaikaa, jos siitä on sovittu ennen myyntiä ja se on kerrottu ostajaehdokkaille myyntitiedoissa. Häädettävä voi saada asumisaikaa myös muusta painavasta syystä. Mikäli realisoidussa omaisuudessa on vuokralainen, vuokrasuhde raukeaa myynnissä, ellei ostaja anna vuokrasuhteen jatkua. Ostaja vastaa vain niistä saatavista ja oikeuksista, joiden siirtymisestä on sovittu tai ilmoitettu myyntitiedoissa. Tällaisia saatavia voivat olla mm. maksamattomat yhtiövastikkeet tai muut myytävään omaisuuteen kuuluvat kustannukset. (UK 5:5 - 7; Linna 2008, 160.)

Omistusoikeuden siirryttyä ostajalle, on hänellä oikeussuoja myynnin jälkeen tapahtuvissa yllättävissä vaateissa, joissa vedotaan parempaan oikeuteen myytyyn omaisuuteen liittyen. Mikäli myöhemmin esitetään väitteitä omaisuuteen liittyvistä uusista panttioikeuksista tai saatavista, ne eivät menesty ostajaa vastaan. Omaisuus tulee palauttaa alkuperäiselle omistajalleen vain, jos ostaja on todistettavasti tiennyt sivullisen henkilön omistusoikeudesta tai, jos omaisuus on alun perin viety rikoksella alkuperäiseltä omistajaltaan. Velkojan, oikean omistajan, ostajan tai muun oikeuden haltijan kärsiessä vahinkoa myytyyn omaisuuteen liittyvän rikoksen perusteella, on hän oikeutettu valtion maksamaan vahingonkorvaukseen. Tällaisten tilanteiden välttämiseksi velallinen on velvollinen kysyttäessä antamaan tietoja ulosottomiehelle omaisuuteen liittyvistä oikeuksista, saatavista ja muista käyttöön vaikuttavista ominaisuuksista. (UK 5:8 - 10; Linna 2008, 161.)

Ulosmitattu omaisuus myydään lähtökohtaisesti siinä tilassa kuin se on. Mahdollisesta virheestä voidaan valittaa vain, jos myyty omaisuus on ollut kiinteistö tai muuten suhteellisen arvokas. Arvokkaana pidetään yli 10 000 euron arvoisia esineitä. Virheelliseksi katsotaan omaisuus joka poikkeaa merkittävästi myyntitiedoista, omaisuus jonka tietojenantoa ulosottomies on laiminlyönyt tai omaisuus, joka on olosuhteet huomioon ottaen huonommassa kunnossa kuin ostaja on olettanut. Virheellisen omaisuuden myynti voidaan kumota valituksen perusteella, jos kumoamatta jättäminen olisi ostajan kannalta kohtuutonta. (UK 5:9 - 11.)

Ulosmittauksen kattaessa koko esineen, sisältää myynti myös ainesosat ja tarpeiston. Irtaimesta esineestä erikseen ulosmitatut osat voidaan myydä erikseen (UK 4:18). Myyntivaiheessa voidaan myydä osia kohteesta, esimerkiksi kiinteistöstä voidaan erottaa silloin määräala (UK 5:65). Päämyyntikohde on mahdollista myydä ilman vähäarvoista tarpeistoa. Kaikki ulosmittauksen ja myynnin välillä erääntyvä vuokra tai muu omaisuudesta kertyvä tuotto kuuluu velkojille. Mikäli tämä tuotto on konkreettista, kuten maatilán sato, se voidaan myydä myynnin yhteydessä. Myyntipäivän jälkeen erääntyvä tuotto kuuluu ostajalle. (UK 5:13 - 14; HE 13/2005; Linna 2008, 166.)

5.2 Huutokaupan menettelysäännökset

Ulosotto-laissa irtaimen ja kiinteän omaisuuden huutokaupaus määriteltiin erikseen ja ne poikkesivat toisistaan monin osin. Ulosotto-kaaren 4:15 - 27:ssä on nyt yhtenäistetyt säännökset huutokaupalle, jotka koskevat kaikkea huutokaupalla myytävää omaisuutta. Vaikka myytävä omaisuus on arvioitu jo ulosmittausvaiheessa (UK 4:29), on arvio käyvästä arvosta selvitettävä tarvittaessa asiantuntijan avulla viimeistään ennen huutokauppaamista mikäli mahdollista. Arvioitaessa paljastuu myös myytävän omaisuuden tarkempi kunto, joka mahdollistaa kuluiltaan pienten kunnostusten tekemisen. Käyvän arvon luotettava selvittäminen ei aina ole mahdollista esineen erityislaatuisuuden vuoksi esimerkiksi taide-esineiden kohdalla ja tällaisissa tapauksissa selvityksen voi jättää tekemättä. Päätös mahdollisen asiantuntijan käyttämisestä käyvän arvon selvityksessä kuuluu kihlakunnanvuodin yksinomaiseen toimivaltaan (UK 1:9). (UK 5:15; LaVM 5/2006; Linna 2008, 167.)

Huutokauppaa valmisteltaessa myytävästä omaisuudesta on tehtävä vaadeselvitys. Ulosottomies selvittää kiinteistöä huutokaupattaessa kiinteistöön kohdistuvat kirjatut panttioikeudet, hallinnan perusteella huomioitavat oikeudet, ehdolliseen luovutukseen perustuvan myyjän kauppahintasaatavan ja muut mahdolliset ehdot. Irtaimen omaisuuden kohdalla vaadeselvitetään yleensä kirjalliset panttioikeudet, yrityskiinnitykset, saatavien määrät ja muut ehdot, kuten esimerkiksi auton rasiustodistus tai arvo-osuustilikirjaukset. Tämän jälkeen ulosottomies järjestää asianosaiskeskustelun velkojien ja oikeuden haltijoiden välillä, johon kutsutaan myös velallinen ja mahdolliset yhteisomistajat. Keskustelu tulee järjestää viimeistään kaksi viikkoa ennen huutokauppaa ja kutsut keskusteluun on lähetettävä neljä viikkoa ennen keskustelun pitoajankohtaa. Asianosaiskeskustelusta tulee ilmoittaa myös julkisesti paikallisessa sanoma-

lehdessä ja Oikeusrekisterikeskuksen kuulutusrekisterissä. (UK 5:39 - 42; Linna 2008, 175 - 181.)

Asianosaiskeskustelu on mahdollista korvata kirjallisella valvontamenettelyllä, kun keskusteluun ei ilmene tarvetta. Näin voidaan menetellä silloin, kun ulosmitattavaan kiinteistöön kohdistuvat oikeudet vaikuttavat selkeiltä ja riidattomilta. (UK 5:45).

Huutokaupasta tulee julkaista myynti-ilmoitus ostajaehdokkaille vähintään yhdessä paikallisessa aikakauslehdessä. Tarpeen vaatiessa ilmoituksia voidaan julkaista myös laajempilevikkisessä julkaisussa tai Internetissä. Valtakunnallinen ilmoittaminen katsotaan tarpeelliseksi arvokkaan ja laajoja ostajapiirejä kiinnostavan omaisuuden tapauksessa. Huutokaupasta ilmoitetaan myös oikeusministeriön nettisivuilla. Huutokaupasta on erikseen ilmoitettava velalliselle ja mahdollisille yhteisömistajille. Huutokaupan peruuntuessa, peruuntumisilmoitus on julkaistava samoilla alustoilla kuin itse myynti-ilmoitus. (UK 5:16.)

Myynti-ilmoituksessa on ilmoitettava ulosmittauksesta ja kuvailtava myytävä kohde riittävän tarkasti. Ilmoitus on julkaistava viimeistään viikko ennen myyntihetkeä tai muuna aikana jos siihen ilmenee tarvetta. Ilmoitus on julkaistava kuitenkin aina mahdollisen asianosaiskeskustelun jälkeen. Myytävästä omaisuudesta on tehtävä myyntiesite, josta tulevat ilmi myytävän kohteen olennaiset tiedot ja myyntiehdot. Myyntiesitteen liitteinä tulee esittää mm. mahdollinen isännöitsijäntodistus tai kuntoarvio. (UK 5:17 - 18, 20; Linna 2008, 168 - 170.)

Kaikille avoin huutokauppatilaisuus järjestetään ulosottomiehen sopivaksi katsomassa paikassa. Voudin yksinomaiseen toimivaltaan kuuluu pitää huutokauppa jossa myytävänä on yhteisöomaisuus, kiinteistö, alus, kiinnityskelpoinen auto, osakeyhtiön osakkeet tai muu omaisuus joka on käteispannattu tai siihen kohdistuu vakuusoikeus (UK 1:9). Huutokaupan alussa ostajaehdokkaille kerrotaan myyntikohteen oleelliset tiedot, alin hyväksyttävä tarjous, tarjousten esitystapa, maksuehdot, maksuaika, ostajalle siirtyvät velvoitteet ja oikeudet, sekä muut tarpeelliset tiedot. Jos alin hyväksyttävä tarjous ja etukäteen selvitetty vähimmäishinta ylittyvät korkeimmassa tarjouksessa, hyväksytään se voittajatarjoukseksi. Muussa tapauksessa järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti, ellei hakija sitä kiellä. Mikäli uutta myyntiyri-tystä ei järjestetä, tulee ulosmittaus peruuttaa. (UK 5:21 - 23; Linna 2008, 171 - 172.)

Huutokaupan suurimman hyväksytyt tarjouksen tehneen henkilön eli ostajan, on välittömästi maksettava koko kauppahinta tai käsirahana 20 prosenttia kauppahinnasta. Lopulle kauppahinnalle ulosottomies voi antaa maksimissaan kuuden viikon maksuajan. Maksukykyiseksi

arvioidulta ostajalta käsiraha voidaan jättää vaatimatta. Käsirahaksi käy käteinen tai siihen rinnastettava maksutapa. Lopulle kauppahinnalle tulee suorittaa korkoa ostopäivästä lähtien. Jollei kauppahintaa suoriteta määräaikana, pidetään uusi huutokauppa ja maksamatta jättäneen ostajan on korvattava mahdollinen erotus, mikäli uusi huutokauppa tuottaa pienemmän tuoton. (UK 5:24 - 25.)

5.3 Vapaa myynti

Vapaa myynti käsittää kaikki muut myyntitavat. Jos myynti ei ole ulosottomiehen toimittama julkinen huutokauppatilaisuus, se on vapaa myynti. Ulosmitattu omaisuus voidaan myydä vapaalla myynnillä mikäli kaikki asianosaiset siihen suostuvat. Vapaat myyntitavat jaetaan kolmeen luokkaan.

Ulosottomies voi järjestää *yksityisen toimittaman julkisen huutokaupan*, jolloin ulosottomies antaa ulosmitatun omaisuuden myytäväksi ulkopuoliselle huutokaupanpitäjälle (UK 5:75). Kallista omaisuutta myydessä huutokaupan järjestäjälle on ilmoitettava vähimmäishinta ja alin hyväksyttävä tarjous.

Jos kukaan oikeudenhaltijoista ei ole jäänyt tuntemattomaksi, voivat asianosaiset järjestää keskenään *vapaan yksityismyynnin* (muu vapaa myynti). Tällöin omaisuuden myynnistä vastaa joko velallinen, velkoja tai heidän keskenään sopima kolmas osapuoli, kuten kiinteistönvälittäjä. Myynnistä saatava kauppasumma tilitetään ulosottomiehelle. (UK 5:77.)

Yleisin ja käytetyin tapa on ulosottomiehen järjestämä *vapaa virallismyynti*. Tämä vapaan myynnin muoto voidaan järjestää asianosaisten siihen suostuessa tai ilman asianosaisten suostumusta, jos; arvioitu kauppahinta vastaa käypää hintaa ja peittää kaikki etuoikeussaatavat tai aikaisemmin järjestetty julkinen huutokauppa ei ole tuottanut tulosta ja vapaassa myynnissä kauppahinta nousee selvästi korkeammaksi käyvän arvon ja hyväksyttävän tarjouksen toteutuessa. (UK 5:76.)

Myös vapaan myynnin osalta ulosottomiehen on järjestettävä asianosaisskeskustelu, selvitetävä saatavat ja oikeudet, sekä laatia asianosaissluettelo (UK 5:78). Vapaan myynnin myyntiehtoina käytetään soveltuvin osin huutokaupasta säädettyjä säännöksiä (UK 5:79).

5.4 Myynnin lopputoimet

Myynnin lopputoimina ulosottomiehen tulee laatia ja antaa kauppakirja, kuolettaa mahdolliset kiinnitykset ja ilmoittaa ulosmittausmerkinnän poistamisesta kirjausviranomaisille. Kauppakirja annetaan kun koko kauppahinta on tilitetty ulosottomiehen osoittamalle tilille ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Kauppakirjaan merkitään kauppahinta, vastattavaksi siirtyvät saatavat, erityiset oikeudet sekä muut oleelliset tiedot. Kauppakirja annetaan kun on suoritettu kiinteistön, aluksen tai asunto-osakkeiden myynti. Mahdolliset osakekirjat luovutetaan kauppakirjan yhteydessä. Myyntikohteena olleen auton tai aluksen rauenneiden panttioikeuksien kiinnitykset on kuoletettava. Valvomattoman, riitaisen tai ehdollisen panttisaatavan tapauksessa kiinteistön kiinnitys on kuoletettava. (UK 5:84 - 88; Linna 2008, 197 - 198.)

6 YHTEISOMISTUSESINEIDEN REALISOINTITAPAUKSIA

Tässä kappaleessa ovat tarkastelussa Kainuun ulosottovirastossa vuosina 2010 - 2011 tehdyt, kiinnostavimmat ja monimuotoisimmat yhteisomistusesineen realisointitapaukset. Kaikki tapaukset eroavat toisistaan aina alkutilanteen, kuin lopputulevankin kannalta. Realisointitapauksia tarkastelemalla on tarkoitus tuoda ilmi yhteisomistusrealisoinnin monisäikeisyys ja ulosottokaaren uusien yhteisomistusta koskevien kohtien toimivuus. Mikään seuraavista tapauksista ei olisi ollut mahdollinen ilman uusia yhteisomistusesineen ulosmittaukseen liittyviä lakimuutoksia.

6.1 Lunastusmenettely

Ensimmäisessä tapauksessa ulosottovelallinen A omisti osuuden kiinteistöstä, jossa sivulisyhteisomistajina olivat myös henkilöt B ja C. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kaikkien henkilöiden omistusosuus kiinteistöstä oli 1/3. Vuonna 2007, silloisen Kajaanin kihlakunnanviraston ulosotto-osaston päätöksellä, ulosmitattiin velallisen A omistusosuus kiinteistöstä. Ulosmittaus uusittiin vuonna 2010 Kainuun ulosottoviraston ulosmittauspäätöksellä, koska velalliselle oli kertynyt lisää asioita ulosottoon.

Kainuun ulosottovirasto järjesti velalliselle A ja yhteisomistajille B ja C mahdollisuuden tulla kuulluksi yhteisomistusesineen ulosmittaukseen liittyen, jolloin heille lähetettiin lausumapyyntö. Lausumapyyntöissä heille annettiin määräaikaan mennessä mahdollisuus toimittaa kirjallinen lausuma yhteisomistusesineen ulosmittaukseen liittyen. Samalla A, B ja C kutsuttiin ulosottovirastossa pidettyyn toimitukseen, jossa yhteisomistuksen kohteena ollut kiinteistö ulosmitattaisiin.

Määräaikaan mennessä yhteisomistajat B ja C vastustivat molemmat yhteisomistusesineen ulosmittausta, mutta ilmaisivat halukkuutensa velallisen osuuden lunastamiseen. Kiinteistö ulosmitattiin kokonaisuudessaan yhteisomistusesineenä Kainuun ulosottovirastossa järjestetyssä ulosmittaustoimituksessa seuraavin perusteluin (UK 4:73);

1. kiinteistön myynti kokonaisuudessaan tuottaa todennäköisesti huomattavasti suuremman kertymän velalliselle A, kuin pelkkä A:n osuuden myynti,

2. velkojien saatavat eivät kerry kokonaisuudessaan pelkän velallisen A osuuden myynnistä,
3. ulosmittauksen merkitys ei ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Kenenkään yhteisomistajan vakituinen asunto ei sijaitse kiinteistöllä.

Tämän yhteisomistusesineen ulosmittauksen jälkeen yhteisomistajille B ja C varattiin tilaisuus esittää tarjouksia velallisen A omistusosuudesta ja näin lunastaa kyseinen osuus ulosottokaa-ren 5:81 mukaisesti. Yhteisomistaja B teki velallisen määräosasta hyväksyttävän tarjouksen, joka peitti alimman hyväksyttävän tarjouksen sekä täytäntöönpanokulut, eikä selvästi alittanut sitä arvioitua kertymää joka olisi tullut velalliselle ulkopuolisille järjestetyssä myynnissä. Näin B sai ostettua lunastusmenettelyä käyttäen A:n osuuden kiinteistöstä sekä B ja C välttivät ulkopuolisen tulemisesta kiinteistön omistajaksi.

6.2 Huutokauppa

Toisessa tapauksessa yhteisomistusesineenä oli kiinteistö, jonka kuudesta yhteisomistajasta kaksi olivat ulosottovelallisina. Kiinteistö oli jaettu sivullisyhteisomistaja C:n puolison kuoltua oikeudenomistajien välisessä sopimusjaossa. Yhteisomistusosuudet olivat seuraavanlaiset:

- Velallisyhteisomistaja A 1/8
- Velallisyhteisomistaja B 1/16
- Sivullisyhteisomistaja (leski) C 1/2
- Sivullisyhteisomistaja D 1/8
- Sivullisyhteisomistaja E 1/8
- Sivullisyhteisomistaja F 1/16

Velallisten A ja B omistusosuudet kiinteistöstä oli ulosmitattu vuonna 2010 Kainuun ulosottoviraston toimesta. Kiinteistön rasiustodistuksesta kävi ilmi, että sivullisyhteisomistaja C piti jakamattomana hallussaan kiinteistöllä sijainneen asunnon, mutta myöhemmin hankitun selvityksen mukaan C oli muuttanut pois kiinteistön asunnosta ja hankkinut itselleen uuden

asunnon läheisestä asutuskeskuksesta. Kiinteistöllä sijaitseva asunto oli C:n käytössä vain vapaa-ajan asuntona. Ulosottoviraston selvityksen mukaan kiinteistöllä asuu vakituisesti vain velallinen A.

Ulosottovirasto lähetti velallisille ja muille osayhteisömistajille lausumapyynnön, jossa heidän tuli antaa kirjallinen lausuma yhteisomistusesineen ulosmittaukseen liittyen määräpäivään mennessä. Samalla heidät kutsuttiin ulosmittaustoimitukseen Kainuun ulosottovirastoon. Määräpäivään mennessä vain velallinen A otti yhteyttä kihlakunnanvoutiin, ilmoittaen ettei lausumia todennäköisesti tulla antamaan.

Kainuun ulosottovirasto ulosmittasi kiinteistön yhteisomistusesineenä seuraavin perusteluin (UK 4:73):

1. Kiinteistön myynti kokonaisuudessaan tuottaa todennäköisesti huomattavasti korkeamman kertymän kuin velallisten määräosien (1/8 ja 1/16) myynti.
2. Velkojien saatavat eivät todennäköisesti kerry velallisten osuuksien myynnistä.
3. Ulosmittauksen merkitys ei ole selvässä epäsuhteessa siitä muille yhteisömistajille aiheutuvaan haittaan nähden. Yhteisömistaja C:llä on uusi asunto, joka on varustetasoltaan, tiloiltaan ja kunnoltaan parempi, kuin ulosmitattavan kiinteistön rakennukset.

Kiinteistö myytiin kihlakunnanvoudin pitämällä huutokaupalla ulosottokaaren viidennen luvun mukaisesti. Täytäntöönpanokulut jaettiin velallisten A ja B kesken puoliksi ja ne katettiin heidän huutokauppahinnan osuuksistaan. Täytäntöönpanokuluina katettiin myyntimaksu, ilmoituskulut paikallisessa sanomalehdessä, ilmoituskulut internetissä ja metsänhoitoyhdistyksen arviolasku.

6.3 Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti

Kolmannessa tapauksessa kohteena olleen yhteisomistusesineen omistussuhdetta oli tarkastettu käräjäoikeudessa asti, jossa esineen omistussuhteeksi vahvistettiin seuraava. Velallinen A omisti puolet yhteisomistusesineestä ja toisen puolen omisti sivullisyhteisömistaja B.

Vuonna 2011 Kainuun ulosottovirasto ulosmittasi velallisen osuuden esineestä, ja myöhemmällä päätöksellä samana vuonna koko yhteisomistusesineen. Ulosottovirasto lähetti A:lle ja B:lle lausumapyynnön, jossa heille varattiin tilaisuus antaa kirjallinen lausumansa yhteisomistusesineen ulosmittaukseen. Lausuma tuli antaa määräpäivään mennessä. Yhteisomistaja B antoi lausumansa jossa hän ei vastustanut yhteisomistusesineen ulosmittausta. Velallinen A ei toimittanut lausumaa. A ja B kutsuttiin lausumapyynnön ohella myös yhteisomistusesineen ulosmittaustoimitukseen, johon kumpikaan kutsutuista ei saapunut.

Kainuun ulosottovirasto ulosmittasi A:n ja B:n yhteisomistusesineen seuraavin perusteluin (UK 4:73):

1. Esineen myynti kokonaan tuottaa todennäköisesti huomattavasti suuremman kertymän velalliselle kuin velallisen omistaman määräosan ($\frac{1}{2}$) myynti.
2. Velkojien saatavat eivät todennäköisesti kerry velallisen A osuuden ($\frac{1}{2}$) myynnistä.
3. Sivullisyhteisomistaja B on antanut suostumuksensa ulosmittaukseen.
4. Ennen yhteisomistusesineen ulkopuolisille tarjoamista yhteisomistajalle varataan mahdollisuus tehdä tarjouksia velallisen määräosasta.

Yhteisomistusesine myytiin ulosottomiehen järjestämällä vapaalla myynnillä Internet-huutokaupassa. Esineestä saatiin käyvän arvon ylittävä tarjous. Pian huutokaupan jälkeen kolmas osapuoli C esitti omistavansa kolmanneksen kaupatusta yhteisomistusesineestä. Kainuun ulosottoviraston väitepäätöksellä C:n omistusväite yhteisomistusesineen kolmasosasta jätettiin huomioimatta. Osapuoli C olisi voinut esittää vaatimuksiaan ulosmittausvaiheessa, sillä he olivat tietoisia meneillään olevasta ulosmittausprosessista. Tällä hetkellä vapaalla myynnillä hankitut varat ovat ulosottoviraston hallussa korollisella tilillä odottamassa korkeimman oikeuden ratkaisua.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Vapaa myyntitapa on tuonut joustavuutta ulosottorealisointiin. Kaikkia realisoitavaksi aiottuja esineitä ei enää tarvitse myydä ulosottomiehen pitämässä julkisessa huutokaupassa. Ulosottomies voi antaa ulosmitatun omaisuuden myynnin nyt ulkopuoliselle taholle hoidettavaksi, esimerkiksi Internetissä toimivalle huutokaupparyitykselle. Huutokaupan järjestämisestä peritään maksu joka lisää hieman täytäntöönpanokuluja, mutta toisaalta vapauttaa ulosottomiehen ja realisointisihteerin muihin tehtäviin huutokaupan kestoajaksi. Kyseinen maksu tulee myös paljon halvemmaksi kuin mahdollisen kiinteistönvälittäjän perimä palkkio.

Huutokaupalle ei enää tarvitse hankkia pitopaikkaa. Internethuutokaupalla saadaan myös aiempaa laajempi peitto ostajaehdokkaiden suhteen, sillä heidän ei enää tarvitse tulla paikan päälle huutamaan. Toki puhelimella tehdyt tarjoukset ovat olleet mahdollisia vanhoissakin huutokaupoissa, mutta Internet-huutokauppaamisen mukanaan tuoma helppous ja reaaliaikaisuus ovat selkeästi lisänneet ostoprosessin mielekkyyttä. Lisäksi vapaalla myynnillä ulosottomies voi myydä ulosmitatun esineen suoraan, ilman huutokauppaa, hyvän ostotarjouksen saatuaan.

Vapaan myyntitavan tuomat edut näkyvät myös tarjousten määrässä. Siinä missä ennen huutokauppatilaisuuteen tulleet ihmiset eivät välttämättä tehneet ollenkaan tarjouksia, tai tarjoukset eivät peittäneet alinta hyväksyttävää tarjousta, päättyvät nykyiset nettihuutokaupat lähes aina tyydyttävään tulokseen. Tämä palvelee suoraan velallista ja velkojia, vähentäen realisointiaikaa, tuottaen paremman kertymän velallisen asioille ja sitä kautta velkojille. Myös ennen vaivalloiseksi katsotut, pienempiarvoiset esineet on nyt kätevämpi realisoida suuremman ostajatavoitettavuuden ansiosta.

Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistus on tuonut ennestään ulosottomiesten ulottumattomissa olleet kokonaispanttaamattomat yhteisomistusesineet ulosmittausmahdollisiksi. Määräosin omistetun esineen omistusoosuudella ei ole väliä, kun koko esine voidaan nyt ulosmitata. Tästä on erittäin suuri hyöty sillä merkittävä osa kiinteistöistä, asunto-osakkeista ja muusta omaisuudesta, kuten autoista, on nykypäivänä yhteisomistuksessa. Suora seuraamus tästä on ulosottomiehen entistä laajempi mahdollisuus ja valinnanvara ulosmitatessa realisoitavaa omaisuutta.

Vaikka sivullisyhteisömistajat eivät ole ennen joutuneet ulosmittaustilanteisiin niin usein kuin nyt, ovat he saaneet lakiuudistuksessa merkittävän edun sisäisen lunastusmenettelyn muodossa. Tällä menettelyllä he voivat tehdä käypään hintaan sopivan tarjouksen, jolla he saavat ostettua velallisen ”ulos” ennen mahdollista ulkopuolisille suunnattua myyntitilaisuutta, jossa he mahdollisesti joutuisivat tarjoamaan huomattavasti suuremman summan voittaakseen tarjouskilvan. Lisäksi tällä he voivat välttyä ulkopuoliselta yhteisömistajalta, mikäli omaisuus on tarkoitus pitää esimerkiksi suvun hallinnassa.

Velallisen kohdalla lakiuudistusten tuoma hyöty on selvä. Yhteisömuutuksessa oleva esine, josta velallisen osuutta ei ennen olisi pystytty ulosmittamaan kohtuuttoman korkeiden hankinta- tai jakokustannusten takia, voidaan nyt ulosmitata kokonaisuudessaan. Näin velallinen saa muutettua omaisuuttaan varoiksi ulosottomenettelyn kautta, mikä ei ennen olisi ollut välttämättä mahdollista.

Ulosottokaari ottaa velallisen huomioon myös sillä, että se suosii koko yhteisömuutusesineen ulosmittausta, mikäli pelkän velallisen osuuden myynti tuottaisi huomattavan kertymän. Näin ollen voidaan olettaa, että velallinen saa kaikin puolin maksimaalisen tuoton osuutensa myynnistä, kun myytävänä on koko yhteisömuutusesine. Pelkän velallisen osuuden myynti ei varmasti kiinnostaisi kovinkaan montaa ostajaa, sillä he eivät luultavasti halua omistussuhteeseen tuntemattomien kanssa, joka luultavasti vain johtaisi jakamismenettelyyn. Kaikki nämä asiat palvelevat velallisen lisäksi suoraan myös velkojia, tuottaen heille enemmän saatavia.

Uudistukset palvelevat viime kädessä tietenkin myös ulosottolaitosta itseään. Asioiden käsittelymäärät nousevat, perityt saatavat kasvavat ja ulosottomenettely kokonaisuudessaan muuttuu monipuolisemmaksi ja sujuvammaksi. Luulenpa, että tästä kertoo parhaiten ulosottolaitoksen viime vuoden miljardin euron ennätysperintätulos.

LÄHTEET

Kirjalliset lähteet:

Leppänen, T. & Linna, T. 2007. Ulosmittaus ja myynti. Helsinki: Talentum.

Linna, T. 2008. Ulosottokaaren pääkohdat. Helsinki: Talentum.

Mikkola, T. 2008. Yhteisomistus. Helsinki: WSOYpro.

Töyrylä, H. 2004. Ulosottolaki: Ulosottomenettely, säädökset ja hallituksen esitys. Helsinki: WSOY.

Töyrylä, H. 2006. Ulosottolaki II: Ulosmittaus ja realisointi, säädökset ja hallituksen esitys. Helsinki: WSOYpro.

Töyrylä, H. 2007. Ulosottokaari: Laki ja yksityiskohtaiset perustelut. Helsinki: WSOYpro.

Viralliset lähteet:

HE 106/1995

HE 13/2005

HE 83/2006

LaVM 5/2006

Laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958

Ulosottokaari 15.6.2007/705

Valtioneuvoston asetus 680/2003

Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 20.12.2007/1322

Internet-lähteet:

Valtakunnanvoudinvirasto. 2012. Ulosoton perimistulos miljardi euroa vuonna 2011.

<http://www.oikeus.fi/vvv/57852.html> (Luettu 13.3.2012)

KAINUUN ULOSOTTOVIRASTO

YLEISET HUUTOKAUPPAEHDOT

PL 248, Lönnrotinkatu 2 a
87101 KAJAANI

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, käyttötarkeoitusta 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 myyjä tiloja sen jälkeen, kun ostaja on maksanut kauppahinnan, ulosottomies toimittaa ostajan pyynnöstä hädän. Virka-apua voidaan antaa ostajalle muutoksenhauun tai täytäntöönpanoriidan estämättä, jollei sitä erikseen kielletä tuomioistuimen antamassa keskeytysmääräyksessä.
Ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet	Ostaja tai myyty omaisuus eivät vastaa muista kuin niistä saatavista ja oikeuksista, joiden siirtymisestä vastattavakseen ostaja on sopinut taikka jotka ulosottomies on ilmoittanut pysyvän voimassa tai siirtyvän ostajan vastattavaksi myynnissä. Huoneen- tai maanvuokrasopimus, jota ei ole pysytetty myynnissä, tulee irtisanoa tai purkaa erikseen säädettyllä tavalla, jos ostaja haluaa vapautua sopimuksesta. Ostajalla on oikeus saada ulosottomieheltä virka-apua, jos tällainen irtisanominen tai purkaminen on toimitettu todistettavasti.
Eräistä saatavista ilmoittaminen	Ulosottomies ilmoittaa ennen myyntiä ostajaehdokkailla mahdolliset asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset sekä sellaisten selville saatujen saatavien tai maksujen määrän, joiden suorittamista sähkön tai muun vastaavan palvelun saaminen myyntikohteeseen edellyttää.
Väite paremmasta oikeudesta	Ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myytyyn omaisuuteen sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, paitsi jos ostaja tiesi sivullisen omistusoikeudesta. Ostaja joutuu luovuttamaan oikealle omistajalle omaisuuden, joka näytetään viedyksi entiseltä haltijalta näpistyksen, varkauden, ryöstön tai kiristyksen kautta. Ostajan saantosuoja koskee pääesineen lisäksi ainesosia ja tarpeistoa.
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 säädettyssä järjestyksessä. Myynti voidaan kumota virheen perusteella, jos myynnin jääminen voimaan olisi ostajan kannalta kohtuutonta. Virhettä koskeva kysymys voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin ulosottokaaren 10 luvussa säädetään.
Tuotto	Myydyistä omaisuudesta kertyvä vuokra ja muu tuotto, joka erääntyy myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle. Ostaja voi kantaa tuoton vakuutta vastaan, kunnes saa ottaa omaisuuden haltuunsa, tai pyytää ulosottomiestä kantamaan tuoton lukuunsa.
Vähimmäishinta	Korkeinta tarjouta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa ei hyväksytä, jos ulosottomies arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.
Uusi myynti	Jollei alinta hyväksyttävää tarjouta saada tai jos hakija, jolla on kielto-oikeus, kieltää myynnin taikka jos ulosottomies ei hyväksy korkeinta tarjouta 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 määräämä osuus kauppahinnasta. Ulosottomiehen ei tarvitse vaatia käsirahaa selvästi maksukykyiseksi arvioimaltaan ostajalta. Käsirahaksi kelpaa käteinen raha, siihen rinnastuva maksuväline ja vakuus.
Maksuajan korko ja viivästyskorko	Mikäli ostajalle myönnetään maksuaikaa eikä koko kauppahintaa suoriteta huutokauppapäivänä, ostajan on suoritettava kauppahinnalle korkoa maksuajalta korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti huutokauppapäivästä lukien. Maksuajan päätyttyä kauppahinnalle on suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti määrättyä viivästyskorkoa, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu.
Ostajan korvausvelvollisuus	Jollei ostaja maksa kauppahintaa maksuaikana, toimitetaan uusi huutokauppa. Jos ostaja maksuajan kuluessa näyttää saaneensa velkojalta lisämaksuaikaa tai ottaneensa saatavia vastattavakseen, kauppahinta katsotaan ulosotossa siltä osin suoritetuksi. Ostajan on korvattava erotus, jos korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alemmaksi kuin edellisessä huutokaupassa tehty korkein tarjous siihen lisättyinä maksuajan korko ja viivästyskorko. Jos tarjous nousee tätä korkeammaksi, ostajalla ei ole oikeutta ylijäämään. Ostajan on korvattava kulut myös jälkimmäisestä huutokaupasta, jollei niitä saada ylijäämästä.
Vastattavaksi ottaminen	Ostaja voi sopia velkojan kanssa, että kiinnitykseen perustuvan panttisaatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Saatava siirtyy ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jos asianosaiset eivät muuta sovi. Velallinen ei enää vastaa siirtyneestä saatavasta.
Varainsiirtovero	Kiinteistön luovutuksessa varainsiirtovero on 4 % ja arvopaperin 1,6 % kauppahinnasta.

