

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous / Julkishallinto ja juridiikka

Anne Himanen

KIINTEISTÖN JA ASUNTO-OSAKKEEN REALISOINTI ULOSOTOSSA

Käytännön näkökulmia Kymenlaakson ulosottoviraston toiminnasta

Opinnäytetyö 2013

TIIVISTELMÄ

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous

HIMANEN, ANNE

Kiinteistön ja asunto-osakkeen realisointi ulosotossa;
Käytännön näkökulmia Kymenlaakson ulosottoviraston
toiminnasta

Opinnäytetyö

57 sivua + 12 liitesivua

Työn ohjaaja

Lehtori Päivi Ollila

Toimeksiantaja

Kymenlaakson ulosottovirasto

Joulukuu 2013

Avainsanat

huutokauppa, ulosotto, ulosmittaus, ulosottokaari, reali-
sointi

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää ulosottolainsäädännön käytännön tulkintaa kiinteistön ja asunto-osakehuoneiston realisoinnissa. Tutkimus kohdistettiin Kymenlaakson ulosottovirastoon. Tavoitteena on, että tutkimuksessa esiin tulleita käytännön toimenpiteitä voitaisiin hyödyntää vastatessa eri osapuolille ulosmittaukseen ja myyntiin liittyviin kysymyksiin. Lisäksi tutkimuksessa on lyhyesti käsitelty muutoksen haun mahdollisuutta ulosoton eri vaiheissa.

Opinnäytetyö toteutettiin käyttäen kvalitatiivista tutkimusmenetelmää perehtymällä ulosottoon liittyvään lainsäädäntöön lakikirjoja ja alan kirjallisuutta tutkimalla. Työssä käytettyjen kantelu- ja oikeustapauksien tarkoituksena on avata lukijalle tutkimuksessa käsiteltyjä lainkohtia. Työssä olevat käytännön toimenpiteet ja esimerkit on koottu ulosottoviraston työntekijöiden ja omaisuuden arvoa määrittävän kiinteistönvälittäjän teemahaastattelujen pohjalta.

Tutkimuksen alussa kuvataan ulosoton tehtävät, tavoitteet ja pääperiaatteet sekä ulosottomenettelyn vaiheet avaten laajemmin arvokkaaseen omaisuuteen liittyviä omistussuhteen ja ositusoikeuden merkityksiä sekä ulosmittaukseen liittyviä varmistustoimia. Tutkimuksessa on käsitelty laajemmin ulosottokaaren kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden ulosmittaukseen, myyntiin sekä saatavien jakoon ja tilitykseen liittyviä säännöksiä.

Tutkimuksen johtopäätöksenä voidaan todeta, että ulosoton myyntikäytännöissä on ulosottopiireittäin eroja ja niihin sovelletaan soveltuvin osin ulosottokaaren säädöksiä. Ulosottokaari antaa selkeät raamit, kuinka realisointi tulee suorittaa, mutta työn haasteellisuutta lisää se, että siinä viitataan muuhun lainsäädäntöön. Tutkimuksessa haettuihin käytännökysymyksiin saatiin vastauksia, mutta jää nähtäväksi, voiko tutkimusta hyödyntää ulosottoviraston toiminnassa.

ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Business Management

HIMANEN, ANNE

Realization of Real Estate and Condominium Apartments
in Recovery Proceedings; Practical Cases from the En-
forcement Office of Kymenlaakso

Bachelor's Thesis

57 pages + 12 pages of appendices

Supervisor

Päivi Ollila, Senior Lecturer

Commissioned by

Enforcement Office of Kymenlaakso

December 2013

Keywords

Auction, Recovery proceeding, Distrain, Enforcement
Code, Realization

Purpose of this thesis was to study the usage of recovery proceedings legislation related to real estate and condominium apartments. The study has been conducted in cooperation with the Enforcement Office of Kymenlaakso. The overall goal of this thesis was to give an overview of the key findings related to practical procedures of recovery proceeding and sales in order to give a better understanding of how they could be utilized between the parties involved. Furthermore, the possibility to appeal against the recovery proceeding decision throughout the different phases of process is shortly discussed.

This thesis is a qualitative research based on the literature sources such as recovery proceedings legislation and other related law-materials. This study deals with actual complaints and legal cases in order to introduce the legislation for the reader. The actual cases that are used in this thesis are based on the interviews and materials of employees of the enforcement office and from the real estate agent that determines the value of properties.

First in this thesis, the functions, goals and leading principles of recovery proceeding and the different phases of the process are described in detail from the point of view of ownership and partitioning related to property values. Next, verification proceedings in recovery proceedings are discussed. The enforcement code of real estates and condominium apartments is discussed in more detail from the legislation point of view related to distress, sales, debt partition and legal account.

As a conclusion of this research it can be stated that there are differences in the recovery proceedings between districts, and the enforcement code legislation is applied as applicable. The enforcement code states clearly how the recovery proceeding must be executed, but it is challenging to apply in practice, as the other legislation is referred in the code. Research questions related to practical issues of recovery proceeding were answered.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO	7
2	ULOSOTTO	8
	2.1 Ulosoton tehtävät ja tavoitteet	8
	2.2 Ulosoton peruste, periaatteet ja vaiheet	9
	2.2.1 Ulosoton keskeiset periaatteet	9
	2.2.2 Ulosottomenettelyn vaiheet	11
	2.3 Omistussuhteen ja osoitusoikeuden merkitys ulosmittauksessa	14
	2.4 Irtaimen ja kiinteän omaisuuden ulosmittauksen varmistustoimet	15
3	ASUNTO-OSAKEHUONEISTON JA KIINTEISTÖN REALISOINTI	15
	3.1 Realisointipäätös	17
	3.1.1 Hypoteekkituomio	17
	3.1.2 Velkajärjestely	18
	3.1.3 Kihlakunnanulosottomiehen päätös	20
	3.2 Realisoinnin näkymiä tilastoina ja asiantuntijoiden mielipiteinä	21
	3.2.1 Tilastot kertovat	21
	3.2.2 Asiantuntijoiden näkemyksiä	24
	3.3 Myynti	25
	3.3.1 Myynnin valmistelu	25
	3.3.2 Myyntitavat	27
	3.3.3 Kohteen arvo ja kunto	29
	3.4 Vaadeselvitys	31
	3.4.1 Etuoikeusjärjestys	32
	3.4.2 Alin hyväksyttävä tarjous	32
	3.4.3 Tarkoituksenmukainen kokonaisuus	34

3.5	Myytiin tarvittavat asiakirjat ja sopimukset	34
3.5.1	Kiinteistön myynnin asiakirjat	35
3.5.2	Osakehuoneiston myynnin asiakirjat	37
3.5.3	Realisointikohteeseen liittyvät muut sopimukset	39
3.5.4	Huutokauppaennakko	39
3.6	Myyntitoimet	40
3.6.1	Yhteisomistuksen vaikutus	40
3.6.2	Myyntiehdot ja hinta	40
3.6.3	Myynti-ilmoitus ja ostajaehdokkaille annettavat tiedot	41
3.6.4	Esittely	42
3.7	Myynnin toteutuminen	43
3.7.1	Alin hyväksyttävä tarjous	43
3.7.2	Maksuehdot	43
3.7.3	Muutoksen haku ja sen vaikutus	44
3.7.4	Omistusoikeuden siirto	44
3.8	Lopputoimet	45
3.9	Jako ja tilitys	46
3.10	Myynnin peruuntuminen	48
4	MUUTOKSEN HAKEMINEN ULOSOTON ERI VAIHEESSA	49
5	YHTEENVETO JA POHDINTAA	53
	LÄHTEET	55
	Liite 1. Kuulutus asianosaisskeskustelusta	
	Liite 2. Myyntiesite	
	Liite 3. Yleiset huutokauppaehdot	
	Liite 4. Valitusosoitus	
	Liite 5. Teemahaastattelujen kysymykset	

LAKILYHENTEET

- AsOYL Asuntoyhtiölaki 22.12.2009/1599
- YhtOmL Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180
- MJL, VMJL Laki velkojen maksunsaantijärjestyksestä, maksunsaantilaki
30.12.1992/1578
- JulKL Laki viranomaistoiminnan julkisuudesta 21.5.1999/621
- VJL Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä 25.1.1993/57
- MK Maakaari 12.4.1995/540
- PK Perintökaari 5.2.1965/40
- UK Ulosottokaari 15.6.2007/705
- VSVL Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931

1 JOHDANTO

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, kuinka kiinteistön ja asunto-osakkeen realisointi ulosotossa käytännössä toteutetaan ja mitä asioita eri realisointitoimenpiteissä tulee ottaa huomioon. Tutkimuksen tavoitteena on myös, että tutkimuksessa esiin tulleita käytäntöjä voitaisiin hyödyntää vastattaessa asianosaisten ulosmittaukseen ja myyntiin liittyviin kysymyksiin. Koska myyntikäytäntö vaihtelee paljon vouti- ja ulosottopiirikohtaisesti tutkimuksessa keskitytään siihen, kuinka kiinteistön ja asunto-osakkeen realisointi Kymenlaakson ulosottovirastossa käytännössä suoritetaan (Pitkänen 2011).

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan ulosoton käytännön toimia kiinteistön ja asunto-osakehuoneiston realisoinnissa. Kuvataan ulosoton perusteita ja lainsäädäntöä, kiinteistön ja asunto-osakehuoneiston realisointia ulosotossa ja niihin liittyvää lainsäädäntöä sekä pyritään haastatteluin konkretisoimaan ulosmittausta käytännössä. Lisäksi selostetaan lyhyesti muutoksenhaun mahdollisuutta ja keinoja eri ulosoton vaiheessa. Tutkimuksessa käytetään kvalitatiivista tutkimusmenetelmää tutkien lainsäädäntöä, alan kirjallisuutta, oikeustapauksia ja kanteluratkaisuja sekä tekemällä teemahaastatteluja.

Opinnäytetyön aiheen valintaan vaikuttivat kirjoittajan mielenkiinto ulosoton realisointitehtäviin ja sitä koskevaan lainsäädäntöön, kirjoittajan koulutus ja työkokemus asunto-osakehuoneistojen ja kiinteistöjen myynnistä sekä Kymenlaakson ulosottoviraston antama hyväksyntä ja tuki aiheen tutkimiselle. Aiheen valintaan vaikutti myös kirjoittajan näkemys siitä, että viranomaistoimin suoritettavan arvokkaan kiinteän ja irtaimen omaisuuden realisointi on lisääntynyt, koska yksityistaloudet ovat kulutusluottojen kasvaessa ylivelkautuneet ja eivätkä suoriudu maksusuunnitelmien mukaisesti lainojen maksustaan.

Ulosottokaari säättää, miten viranomaisen tulee omaisuuden realisointi suorittaa. Tutkimuksessa paneudutaan lähemmin ulosottokaaren 4., 5. ja 6. lukuun sekä tutkitaan asiaa käsiteltävää kirjallisuutta. Tutkimusta varten haastatellaan ulosottoviraston virkamiehiä, jotta saataisiin selville ulosottokaaren suhde realisoinnin käytännötoimenpiteisiin. Tutkimukseen haastatellut virkamiehet pidetään anonyymeinä, ja he esiintyvät tutkimuksessa virkanimikkeillään.

Ennen ulosmitatun omaisuuden myyntiä tulee selvittää omaisuuden kunto ja sen arvo, jonka arvioinnissa käytetään asiantuntijaa (Pitkänen 2011). Siksi tutkimukseen haastatellaan myös myyntikohteiden arvoa määrittelevää kiinteistönvälittäjää.

2 ULOSOTTO

Ulosotolla tarkoitetaan viranomaistoimin suoritettavaa laiminlyödyn maksusuoritusvelvollisuuden pakkotäytäntöönpanoa. Puhuttaessa saatavien ulosmittauksesta ulosotolla tarkoitetaan erillistäytäntöönpanoa, jossa kulloinkin perittävänä olevan saatavien määrä vaihtelee. Yleistäytäntöönpanosta on kyse silloin, kun yksityishenkilön velkajärjestyksessä, yrityssaneerauksessa tai konkurssissa otetaan huomioon kaikki velallisen varat ja velat. (Linna 2008, 18–19.)

Ulosmittaus on viranomaistoimintaa, jossa ulosottoviranomainen pyrkii ulosottokaaren säätäminen oikeuksien ja velvollisuuksien rajoissa pakkotäytäntöönpanolla hoitamaan maksamattomia rahasaatavia, erinäisiä hallinnan siirtymiseen tai luovuttamisen liittyviä velvollisuuksia, aktiivisen tekemisen velvollisuuksia ja passiivia velvollisuuksia (Koulu, Havansi, Korkea-Aho, Lindfors & Niemi 2009, 433). Tässä tutkimuksessa ulosmittaustoimintaa käsitellään vain hallinnan siirtymiseen ja luovuttamiseen liittyviin velvollisuuksiin kiinteistön ja asunto-osakehuoneistojen realisoinnin osalta.

Ulosottokaareissa käsitteellä ulosottomies tarkoitetaan kihlakunnanvoutia ja heidän alaisinaan toimivat kihlakunnanulosottomiehet. Kihlakunnanulosottomiehille kuuluvat ne tehtävät, jotka kihlakunnanvouti heille määrää.

2.1 Ulosoton tehtävät ja tavoitteet

Ulosoton tehtävät määräytyvät ulosottokaaren (UK) 1. luvun 1. §:n mukaisesti, jonka mukaan ulosottoviranomainen panee täytäntöön rikos- tai riita-asiassa asetetun yksityisoikeudellisen, tuomioon perustuvan tai muun kyseessä olevassa laissa tarkoitetun ulosottoperusteeseen sisältyvän velvoitteen. Maksutuomiossa velvoite kohdistuu rahatai tavarasuoritukseen. Luovutus- ja häätötuomiossa velvoitetaan luovuttamaan toiselle irtainta tai kiinteää omaisuutta. Velvoitteen perustuessa häätötuomioon kyseessä on velvoite tilojen tai kiinteistön hallinnan luovutuksesta. Velvoitteet voivat koskea myös

tekemistä, jonkin toisen henkilön tekemisen sallimista tai tekemiskieltoa, jolloin velvoitteet perustuvat teetto- tai kieltotuomioihin. (Linna 2008, 47.)

Ulosoton tavoitteet määritellään ulosottokaaren 2. luvussa, jonka mukaan viranomaisen on kohdeltava ulosottoasioissa asioivia tasapuolisesti ja toimivaltansa rajoissa. Toiminnan on oltava puolueetonta ja oikeassa suhteessa asetettuihin päämääriin nähden. Toiminnan tulee lisäksi olla sellaista, että se suojaa oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Tavoitteena on, että asiointi, palvelu ja asian käsittely on hallinnossa asioivalle asianmukaista ja viranomaistoiminnallisesti tuloksellista. Tavoitteisiin pääsemiseksi viranomaisen on annettava neuvontaa toimialaansa liittyvissä asioissa ja pyrittävä käyttämään selkeää, ymmärrettävää ja asiallista kieltä. Ulosottoviranomaisen on myös pyrittävä edistämään eri viranomaisten välistä yhteistyötä.

2.2 Ulosoton peruste, periaatteet ja vaiheet

Ulosotto tarvitsee käynnistyäkseen ulosottoperusteen, jonka hakija on saanut tuomioistuimelta tuomiona, turvaamistoimipäätöksensä tai tuomarin vahvistamana sovintopäätöksensä. Viranomaisen toimiessa hakijana ulosottoperusteena voi olla hallintoviranomaisen päätös. Ulosotto voi perustua myös ulosottomiehen tekemään osamaksukauppa-asian tilityspöytäkirjaan, vahvistettuun elatusapusopimukseen tai muuhun laissa säädettyyn saamis- tai sitoutumistodistukseen. (UK 2:2.) Ulosottoperustetta ei tarvita asioissa, jotka ovat jonkin muun lainsäädännön nojalla suoraan ulosottokelpoisia. Suoraan ulosottokelpoisia ovat esimerkiksi verot, julkiset maksut ja saatavat, sakkot, valtiolle tuomitut korvaukset ja eräät rikosoikeudelliset seuraamukset. Ulosoton tehtäviin kuuluvat myös lain nojalla määrätyt lapsen huolto, luovuttamiset huoltajalleen ja tapaamisoikeusasiat. (UK 1:2.)

2.2.1 Ulosoton keskeiset periaatteet

Ulosoton keskeiset periaatteet säädetään ulosottokaaren ensimmäisessä luvussa. Asianmukaisuusperiaate velvoittaa UK 1. luvun 19. §:n mukaisesti ulosottoviranomaisen suorittamaan tehtävien hoidon joutuisasti, tarkoituksenmukaisesti ja tehokkaasti, kuitenkin aiheuttamatta vastaajalle tai sivulliselle tarpeetonta haittaa. Ulosottotoiminnan tulee edistää asianosaisten välistä sovintoa ja vastaajaa omatoimiseen toimintaan. Ulosottokaaren mukaan avoimuuden vaatimusperiaate velvoittaa ulosottoviranomaista

vastaamaan asianosaisten tiedusteluihin, antamaan ohjausta ja tietoa heidän oikeuksiinsa ulosottoasiassa. Tietyin rajoituksin avoimuuden vaatimusperiaatteet koskevat julkisuutta myös ulkopuolisiin nähden (Linna 2008, 45).

Kaikissa ulosottotoimintaa säätelevissä periaatteissa on toimittava niin sanotun hyvän ulosottotavan mukaisesti, mikä tarkoittaa laadukasta ja luottamusta edistävää virkamiestoimintaa. Ulosottoviranomainen ei saa käyttää asemaansa ja siinä saatuja tietoja omaksi tai lähipiirinsä hyödyksi tai muutenkaan toimia virkansa hoitoon kuulumattomalla tavalla. Häntä koskevat myös elinkeinotoimintaa koskevat rajoitukset esimerkiksi taloudellisen hyödyn tavoittelu yksityisesti perien tai tehden ulosottotoimintaan liittyviä tehtäviä eri korvausta vastaan. Ulosottomiehellä ei ole oikeutta hankkia omaisuutta tehtävistä, joihin hän on tehnyt täytäntöönpanotoimia eikä myöskään tapauksessa, jossa toimintaa voidaan pitää hyödyntavoitteluna ja sopimattomana menettelynä. (UK 1:21; UK 1:23.) Kyseistä lainkohtaa sovelletaan koko ulosoton henkilökuntaan, joskin lainkohdan soveltamiseen ei ole yksityiskohtaisia toimintaohjeita, vaan soveltaminen riippuu yksittäisestä tapauksesta (Pitkänen 2011).

Niin ulosottotoiminnassa kuin muussakin viranomaistoiminnassa tulee noudattaa viranomaistoiminnan julkisuudesta säädettyä lakia (JulkL). Kyseisen lain mukaisesti jokaisella on oikeus saada tieto viranomaisen asiakirjasta, mikä on julkinen. Ulosottorekisteriin tallennetut tiedot, joista voidaan antaa UK 1. luvun 31. §:n mukainen todistus ovat julkisia ja kaikki muut rekisterin tiedot ovat salassa pidettäviä. Annettavassa todistuksessa on pyynnön esittämissäpäivää edeltäneiden kahden vuoden aikana tallennetut tiedot vastaajasta syntymäaika- ja kotikuntatiedoin sekä hakijan nimi. Siitä ilmenee mahdollinen ulosottoasia, sen vireilläolo ja passiivirekisteröinti. Todistuksessa ilmoitetaan hakijan saatavan määrä ja hänelle tilitetty määrä. Estetodistuksen laatu päivityksineen kuuluu annettaviin tietoihin. Todistus annetaan, vaikka edellä mainittuja rekisterimerkintöjä ei olisikaan. Todistuksen pyytäjän tiedot ja pyynnön peruste tallennetaan rekisteriin, jotta rekisteröity voi tarkastaa, kenelle hänestä on tietoja annettu. JulkL 11. § antaa hakijalle, valittajalle sekä muulle asianosaiselle oikeuden saada asiaa käsittelevältä viranomaiselta muitakin tietoja, kuin mitä julkisen asiakirjan sisältö antaa myöten. Edellä mainittu laki kuitenkin estää asianosaisen oikeuden saada tietoa asiasta, jonka antaminen tuntuvasti vaikeuttaisi täytäntöönpanoa.

2.2.2 Ulosottomenettelyn vaiheet

Ulosotto käynnistyy eli tulee vireille velkojan (hakijan) tekemän hakemuksen perusteella. Hakemus voidaan tehdä kirjallisesti, sähköisellä viestillä tai sähköisesti suoraan voimassaolevalla luvalla ulosoton tietojärjestelmään. Ulosottoa haetaan velallisen (vastaajan) asuin- tai kotipaikan ulosottoviranomaiselta. (UK 3:1.) Ulosottohakemuksessa hakija määrittelee, kuinka laajasti ulosottooperuste pannaan käytäntöön. Ulosoton olettamana on tavallinen ulosottopyyntö. Mikäli hakija haluaa tyytyä nimenomaisesti suppeaan ulosottoon, sitä pitää pyytää hakemuksessa erikseen (UK 3:2.3). Valtioneuvoston (VN) asetuksen mukaisesti suppeassa ulosotossa voidaan ulosmitata toistuvais-tulo, veroennakon palautus ja muuta omaisuutta, jota ei tarvitse muuttaa rahaksi. Edellä mainitussa asetuksessa määritetään myös, mistä rekistereistä velallisen tuloja ja omaisuutta etsitään. Tämä tutkimus painottuu tavalliseen ulosottoon, jossa velallisen kaikki omaisuus, myös rahaksi muutettava, otetaan ulosotossa huomioon. Tavallisessa ulosotossa hakija voi hakea saatavalleen passiivirekisteröintiä, jolloin saatavaa voidaan periä kaksi vuotta estetodistuksen päivämäärästä (UK 3:102).

Asian tultua vireille velalliselle toimitetaan viipymättä vireilletuloilmoitus, jossa on perustiedot vireillä olevasta ulosottoasiasta, vastaavan ulosottomiehen yhteystiedot sekä yhteydenotto- ja maksukehotus. Mikäli on syytä epäillä, että vireilletuloilmoitus hankaloittaa täytäntöönpanoa tai halutaan säilyttää ulosoton yllätyksellisyys, ei vireilletuloilmoitusta tarvitse velalliselle toimittaa. (UK 3:33.) Vireilletuloilmoituksen sijasta velalliselle voidaan antaa ulosmittauksen ennakoilmoitus ja kutsu saapua ulosmittaustoimitukseen (UK 3:34). Jos ulosmittaus edellyttää esimerkiksi kiinteän omaisuuden myyntiä eikä velalliselle ole toimitettu vireilletuloilmoitusta, hänelle annetaan jälkikäteen tilaisuus maksaa hakijan saatava ilman omaisuuden realisoimista.

Koska ulosoton periaatteena on edistää velallisen omatoimisuutta ja asianosaisten välistä sovintoratkaisua, ulosottokaaren 4. luvun mukaan voidaan ulosotossa käyttää perintäkeinoina maksukehotusta ja maksuaikaa, jolloin on mahdollista saada suoritus ilman ulosmittausta tai muita täytäntöönpanotoimia. Maksukehotukseen on määriteltävä päivä, jolloin velallisen on suoritettava hakijan saatava ulosottomiehelle. Velallisella on mahdollista pyytää velalleen maksuaikaa ulosottomieheltä enintään kolme kuukautta lukuun ottamatta lapsen elatusapua, jonka neuvoteltuun maksuaikaan tarvitaan hakijan suostumus. (UK 4:6.) Velallisen maksaessa velkansa eräpäivään mennessä,

ulosottoasian vireille olost ei tule merkintää UK 1. luvun 31. §:ssä säädettyyn ulosotorekisteriin. Mikäli velallinen ei maksa hakijan saatavaa maksukehotukseen merkittyyn päivään mennessä, toimitetaan ulosmittaus.

Velallisen on mahdollisuus neuvotella velalleen maksusuunnitelma ja maksusopimus, mutta tällöin kyseessä on kuitenkin täytäntöönpanotoimi, jossa esimerkiksi palkkaa ei tarvitse ulosmitata, vaan velallinen suorittaa itsenäisesti sovitut maksuerät ulosottomiehelle. Asianosaisten välisellä maksusopimuksella voidaan mahdollistaa jopa perittävän saatavan määrän alentaminen. Hakijan saatavan turvaamiseksi voidaan ulosotossa suorittaa turvaava ulosmittaus, jonka tarkoitus ei ole edetä myyntiin ja tilitykseen, ennen kuin edellä mainitut keinot eivät tuottaneet tulosta. (Linna 2008, 101.)

Ulosmittaus voidaan suorittaa velallisen kaikenlaatuudesta ulosottokelpoisesta omaisuudesta kuten toistuvaistulosta, rahavaroista ja myyntiä edellyttävästä omaisuudesta. Ulosottokaassa ja muissakin laissa on säädöksiä, joilla kielletään tiettyjen omaisuuksien ulosmittaaminen esimerkiksi sosiaalilainsäädännöllisin perustein sekä ulosmittauskeinot esimerkiksi tapauksessa, jossa ulosmittauksen tuloksena kertyisi vain vähäinen osa hakijan saatavasta. Ulosottokelpoisia ovat oikeus tai esine, joka kuuluu velalliselle tai muuten vastaa hakijan saatavasta. Kohde voidaan yksilöidä, sillä on varallisuusarvo eikä sen ulosmittausta ole laissa kielletty. (UK 4:8.) Yhteisomistuksessa olevan ja sivulliselle kuluvan omaisuuden ulosmittausta käsitellään lähemmin 3. luvussa. Seuraava esimerkki kuvaa muun lainsäädännön suhdetta ulosottokaareen.

Vaasan hovioikeudessa (VaaHO:2011:7) käsitellyssä tapauksessa A oli valituksessaan vaatinut, että häntä koskeva ulosmittaus kumotaan. A vetosi Kansaneläkelaitoksen kuntoutusetuuksista ja kuntoutusrahaetuksista säädetyn lain 52. §:ään, jonka mukaisesti kuntoutujalle kyseessä olevan lain nojalla maksettavaa kuntoutus- tai kuntoutusrahaetuutta ei saa ulosmitata. Lisäksi A:n työsuhde oli päättynyt, jonka jälkeen hänen ei katsottu olevan työ- ja virkasuhteessa. A katsoi, että hänelle maksettavaa kuntoutusrahaa ei voida pitää palkan sijasta maksettavana korvauksena, joka olisi ulosmitattavissa. Lausunnossaan johtava kihlakunnanvouti toteutti, että A:lle maksettavaa kuntoutusrahaa voidaan rinnastaa määräaikaiseen työkyvyttömyyseläkkeeseen, sillä siitä suoritetaan ennakonpidätykset ja se on ulottukelpoista tuloa.

Käräjäoikeus hylkäsi A:n valituksen, koska se katsoi, että A:lla oli työntekijän eläkelain nojalla oikeus kuntoutusrahaan. Työntekijän eläkelain 124. §:n 2. momentin mukaan lainnoilla maksettavaa kustannusten korvausta ei saa ulosmitata, mutta muilta osin kyseisen lain mukaan maksettavat etuudet ovat UK 4. luvun 2. §:n 2 momentin mukaisia etuuksia, jotka ovat ulosmittauskelpoisia. A valitti hovioikeuteen. Hovioikeus määräsi ulosmittauspäätöksen täytäntöönpanon keskeyttämisen siten, että varojen tilitys kiellettiin. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden päätöksen perusteluineen ja lisäsi, että UK 4. luvun 2 §:n 2 momentin 1. kohdan mukaan palkkaa koskevia säännöksiä sovelletaan sekä eläkkeeseen että sairauspäivärahaan ja muihin sellaisiin palkan sijasta maksettaviin korvauksiin ja toimeentuloetuuksiin, joiden ulosmittaus ei ole lain mukaan kielletty.

Ulosottokelpoinen omaisuus ulosmitataan pääsääntöisesti ulosottokaaren ulosmittausmittausjärjestyksen mukaisesti. Omaisuuden ollessa samalla järjestyssijalla voidaan ulosmitattavaksi valita omaisuuden kohde, josta saadaan esimerkiksi olosuhteisiin nähden eniten myyntituottoa. Ulosottojärjestys ei ole ehdoton, vaan asianosaiset voivat sopia muustakin järjestyksestä ja velallisella on poikkeussääntöjen rajoissa osoitusoikeus, mitä omaisuutta hän haluaa ulosmitattavaksi. (Linna 208, 119–120.) Osoitusoikeutta käsitellään lähemmin 3. luvussa.

Ulosoton vireilläolo päättyy, kun ulosottomies on perinyt ja tilittänyt hakijan koko saatavan määrän. Vireilläolon päättyminen lakkauttaa tavallisessa ulosotossa ulosottomiehen toimivallan lukuun ottamatta passiivirekisterissä olevia asioita. Vireilläolo päättyy myös silloin, kun perintä ei tuottanut tulosta ja hakija saa ulosottomieheltä velallisen varattomuusestetodistuksen. Hakijalle annetaan osittain perityn saatavan perimättä jääneeltä osalta varattomuusestetodistus ja lisäksi tuntemattomuusestetodistus, jos velallista ei ole tavoitettu. Suppean ulosoton asiassa hakijalle annetaan estetodistuksen sijaan todistus siitä, että suppean ulosottoon kelpaavaa varallisuutta ei löytynyt riittävästi. (Linna 2008, 96.)

2.3 Omistussuhteen ja osoitusoikeuden merkitys ulosmittauksessa

Ulosmitata voidaan vain omaisuutta, joka kuuluu velalliselle eli ulosottoperusteessa nimetyille maksuvelvolliselle (Koulu ym. 2009, 507). Yhteisomistuksessa, jossa kyseessä on velallisen ja sivullisen yhteisomistuksessa oleva oikeus tai esine, voidaan ulosmitata vain velalliselle kuuluva osuus. Kysymyksessä voi olla esimerkiksi puolisoiden yhteisomistuksessa oleva kiinteistö tai asunto-osakehuoneisto. Ulosottokaaren 4. luku 73. § sallii määräosin omistetun kiinteistön tai asunto-osakkeen ulosmittauksen, vaikkei se vastaa hakijan saatavasta. Tällainen menettely katsotaan kuitenkin olevan tuntuva puuttumista velkaan nähden sivullisen henkilön omaisuuteen. Yhteisomistetun omaisuuden kokonaan realisointi edellyttää, että kokonaan myytäessä saadaan velallisen osalle huomattavasti suurempi kertymä, jos myytäisiin vain velallisen osa erikseen ja velallisosan myynti ei kattaisi hakijan saatavaa. Kokonaisulosmittaus ei saa aiheuttaa epäsuhdetta sivullisten yhteisomistajien haittaan nähden. (Koulu ym. 2009, 508.)

Haastatellun kihlakunnanulosottomiehen mukaan kihlakunnanulosottomies ottaa kirjallisesti ulosmittauspäätöksen tehtyään yhteyttä yhteisomistuksen osapuoliin ja kysyy heiltä halukkuutta ostaa velallisen osuus. Sivullisyhteisomistajalla on suuri intressi ostaa vakituksena asuntonaan käytettävä velallisen osuus ja näin estää kodin myyminen sivulliselle. Kokonaismyynti onnistuu vain, jos yhteisomistaja suostuu myyntiin. Mikäli yhteisomistajalla ei ole halukkuutta ostaa velallisen ulosmitattua osuutta, kihlakunnanvouti voi käynnistää yhteisomistuksessa olevalle kiinteistölle tai asunto-osakehuoneistolle eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain 9. §:ssä tarkoitetun menettelyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi ja hakea päätöstä käräjäoikeudelta. Mikäli kiinteistö myydään yhtenä kokonaisuutena, kauppahinta suoritetaan ulosotolle, joka liittyy kauppahinnan osuuden yhteisomistajalle.

Omaisuuden ulosmittaus suoritetaan UK 4. luvun 24. §:n mukaisessa järjestyksessä. Viimeisenä ulosmittausjärjestyksessä on omaisuudenkohde, jota velallinen tarvitsee vakituiseksi asunnoksi. Velallisella on omaisuuteensa nähden osoittamisoikeus eli siihen missä järjestyksessä hän haluaa omaisuutensa ulosmitatuksi. Näin velallinen voi asettaa realisoitavaksi vakituksena asuntona käyttämänsä asunnon ennen kesämökin tai sukutilan myyntiä. Haastatellun kihlakunnanulosottomiehen mukaan osoittamisoikeutta käytetään esimerkiksi silloin, kun halutaan säilyttää vapaa-ajan kohde suvun omistuk-

nessa ja tavoitteena on siirtää sen omistus edelleen jälkipolville. Velallisen toivoma osoittamisoikeus voidaan käytännössä toteuttaa, kun velallisen osoittamassa kiinteistössä tai asunto-osakehuoneistossa on vähemmän panttivelkasaatavia kuin ensisijaisesti realisoitavassa omaisuudessa.

2.4 Irtaimen ja kiinteän omaisuuden ulosmittauksen varmistustoimet

Kun ulosottomies on tehnyt ulosmittauspäätöksen irtaimesta esineestä tai kiinteistöstä, tulee hänen varmistaa, ettei velallinen vastoin määräämiskieltoa pääse luovuttamaan tai panttaamaan omaisuuttaan. Näistä ulosoton varmistustoimista säädetään UK 4. luvun 31. §:ssä ja UK 4. luvun 36. §:ssä, jotka mahdollistavat irtaimen omaisuuden haltuunoton tai omistusoikeusasiakirjojen, osakekirjojen ja panttikirjojen haltuunoton. Dokumentin ollessa kadoksissa ulosottomies voi hakea asiakirjan kuolettamista. Omaisuuden hävittämisen estämiseksi ulosottomiehen tulee ilmoittaa kiinteistön ja kirjatun erillisen oikeuden sekä muun kiinnityskelpoisen omaisuuden ulosmittauksesta asianomaiselle rekisterinpitäjälle. Sama ilmoittamisvelvollisuus kohdistuu kaikkiin kyseessä olevan omaisuuden omistus- ja oikeusrekistereitä pitäviin viranomaisiin. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa UK 4. luvun 33. §:n velvoittamana tieto ulosmittauksesta myös muihin kuin julkisiin rekistereihin, esimerkiksi asunto-osakehuoneiston taloyhtiön isännöitsijälle. Turvaavana toimenpiteenä ulosottomies ilmoittaa ulosmittauksesta myös velallisen pantinhaltijapankille.

Joissain tapauksissa velallisen ulosmitattu omaisuus kerryttää vuokra- tai muuta tuloa, jolloin ulosottomiehen tulee antaa suoritusvelvolliselle maksukielto. Ulosottomiehen tulee järjestää ja varmistaa ulosmitattu omaisuus siten, että omaisuuden arvon säilyminen, myynnin ja täytöntöönpanon turvaaminen toteutuvat. Käyttämisoikeutusten rajoittaminen velvoittaa ulosottomiestä huolehtimaan kypsyneen sadon korjauksesta ja myynnistä, mutta velallinen saa UK 4. luvun 41. §:n 2. momentin mukaisesti käyttää kotitarpeiksi metsää ja muita ainesosia sekä korjaamaan kypsyneen sadon ennen myyntipäivää.

3 ASUNTO-OSAKEHUONEISTON JA KIINTEISTÖN REALISOINTI

Kiinteistön ja osakehuoneiston realisointi voidaan käynnistää ulosottomiehen ulosmittauspäätöksellä, hypoteekkituomiolla ja velkajärjestelymääräyksellä. Ulosmitatun

omaisuuden myynnin ulosottoviranomaisen toimesta suorittaa kihlakunnanvouti tai kihlakunnanulosottomies. Kiinteän omaisuuden, huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttavan osakeyhtiön osakkeen realisointi kuuluu kihlakunnanvoudin yksinomaiseen toimivaltaan. (Heikkilä 2013.)

Asunto-osakehuoneiston realisointi on irtaimen omaisuuden ulosmittausta. Realisoinnin kohdistuessa irtaimen omaisuuteen, jonka arvo ylittää 10 000 euroa tai joka on pantattu, katsotaan myyntimenettelyyn soveltavan myös kiinteän omaisuuden vaatimuksia. Asunto-osakehuoneiston tai kiinteän omaisuuden ollessa realisoinnin kohteena kihlakunnanvoudilla on erityinen velvollisuus tarkastaa omaisuuden kunto ja selvittää sen käypä arvo eli hinta, joka siitä vapailla markkinoilla saataisiin. (Heikkilä 2013.) Myynnin valmistelutoimiin kuuluu lisäksi selvittää myytävään omaisuuteen kohdistuvat omistus, vaateet, panttioikeudet sekä etuoikeusjärjestyksen vaikutus.

Kiinteistön ulosmittaus poikkeaa irtaimen ulosmittaussäännöistä UK 4. luvun 4. §:n mukaisesti määrittäen, millaiset varallisuuskohteet kuuluvat kiinteistöä koskevaan säädösten soveltamisalaan. Kiinteistöä koskevat säädökset ovat maakaaren (MK) 19. luvun 1. §:n mukaiset kiinnitettäväksi vahvistettavat kiinteistön määräala, määräosa ja soveltuvin osin maavuokraoikeus ja muu siirtokelpoinen käyttöoikeus. Näin kiinteistön huutokaupan kohteena voi olla tontti tai tila, kiinteistön määräosa, määräala tai kiinnitettävissä oleva käyttöoikeus mahdollisine rakennuksineen (Linna & Leppänen 2007, 533). Kiinteistön ulosmittauksessa on myös otettava huomioon muita kiinteistöön liittyviä erityispiirteitä kuten kasvavan metsän ja viljelyn tuottama lisäarvo sekä esimerkiksi mahdollinen peltoalan ulosmittauksen aikainen vuokratuotto. Kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet esimerkiksi soraottoon käsitellään kuitenkin ulosotossa irtaimena omaisuutena. (Koulu ym. 2009, 543).

Kiinteistön ulosmittaukseen liittyy olennaisesti siihen tehty sähkösopeutus. Sähkösopeutus on irtainta omaisuutta, joka ei kuulu kiinteistön tarpeeseen ja ei ole sidottu kiinteistön omistussuhteeseen. Ulosmitatun kiinteistön sähkösopeutus ulosmitataan, jotta se voidaan siirtää kaupassa kiinteistön uudelle omistajalle. Ulosottomies ilmoittaa kiinteistön ulosmittauksesta sähköyhtiön.

Ulosoton yleisten periaatteiden mukaisesti realisointi tulee suorittaa joutuisasti. Ulosottoa ei kuitenkaan säädä sitä, milloin ulosotettava omaisuus on myytävä. Esimer-

kiksi vapaa-ajan kohteen realisointi on joskus perusteltua suorittaa kevät-kesäaikaan, jolloin kohteesta on mahdollista saada paras hinta. Myyntiajankohta riippuu myös siitä, onko ulosmittaus tehty turvaavana ulosmittauksena tai onko ulosmittauksen alkuperäinen tarkoitus ollut kerryttää ulosmitattavasta kohteesta varoja velkojille. (Pitkänen 2011.) Turvaava ulosmittaus tehdään aina silloin, kun kihlakunnanulosottomies epäilee, että toistuvaistulon ulosmittauksesta tulevat varat eivät tule riittämään hakijan saatavaan. Haastatellun kihlakunnanvoudin mielestä omaisuuden ulosmittauspäätös on myös velallisen maksumoraalia nostattava toimenpide.

3.1 Realisointipäätös

Ulosotossa kiinteistön tai asunto-osakehuoneiston realisointiin päädytään, kun velallisella ei ole muuta mahdollisuutta selviytyä maksuvelvollisuuksistaan. Eli käytännössä realisointiin päädytään silloin, kun kihlakunnanulosottomies havaitsee, että velallisen palkan ulosmittauksesta saatu kertymä ei tule riittämään velkojen maksuun. Kihlakunnanvoudin mukaan yleisemmin realisointipyyntö tulee pantinhaltijapankilta, joka on päätenyt vaatimaan velallisen omaisuuden realisointia velkasaatavilleen. Tuomioistuimen antaman hypoteekkituomion ja velallisen velkajärjestelyn johdosta realisointi ei tarvitse ulosottoviranomaisen päätöstä.

3.1.1 Hypoteekkituomio

Kiinteistöpanntivelkojalla on oikeus hakea panttioikeutensa turvin tuomioistuimelta päätöstä eli hypoteekkituomiota, jonka nojalla kohteena oleva kiinteistö on välittömästi ulosmitattu. Kymenlaakson käräjäoikeus ilmoittaa pääsääntöisesti tuomiosta kiinteistön sijaintipaikan ulosottomiehelle. Koska kiinteistöä koskevaan tuomioon liittyy ulosmittausvaikutus, tuomioistuimen on lisäksi tehtävä välittömästi ilmoitus kirjaimisviranomaiselle ulosmittauksen merkitsemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (UK 4:30.) Edellä mainittua rekisteriä ylläpitää maanmittauslaitos.

Ulosotossa kiinteistön myyntiprosessi ei käynnisty automaattisesti hypoteekkituomion tiedonannosta, vaan velkojan on haettava sitä UK 3. luvun mukaisesti kuuden kuukauden sisällä tuomioistuimen lainvoimaisesta päätöksestä. Mikäli velkoja ei hae myyntiä ja velallinen on pyytänyt kyseessä olevan ajan kuluessa ulosmittauksen peruuttamista, on ulosottomiehen ilmoitettava peruuttamispyynnöstä velkojalle ja ulos-

mittauksen peruuttamista kirjaamisviranomaiselle (UK 4:30). Ulosmittausjärjestystä ei noudateta, kun täytäntöön pantavana on hypoteekkituomio, vaan ulosmittaus on kohdistettava kyseisessä tuomiossa yksilöityyn kiinteistöön (Linna & Leppänen 2007, 82).

3.1.2 Velkajärjestely

Tuomioistuin voi yksityishenkilön velkajärjestelystä (VJL) säädetyn lain nojalla määrätä maksukyvyttömän velallisen taloudellisen tilanteen korjaamiseksi hänen velkojaan koskevista järjestelyistä ja vahvistaa hänelle hänen maksukykyään vastaavan maksusuunnitelman. Velkajärjestelyyn pääsemiseksi velallisen tulee olla maksukyvyttömän siten, että hänen maksukykynsä on olennaisesti heikentynyt esimerkiksi työkyvyttömyyden, sairauden tai muiden kuin itse aiheuttamien syiden johdosta. Velkajärjestely voidaan myöntää, jos velallisen velat ja niihin liittyvät velvoitteet eivät ole suhteessa hänen maksukykyynsä ja velkajärjestelyn johdosta velallinen pysyisi parantamaan maksukykyään siten, että voisi selviytyä veloistaan.

Korkein oikeus (KKO:2011:76) käsitteli tapausta, jossa A:n velkajärjestely oli hylätty vuonna 2005, koska hänen katsottiin velkautuneet ilmeisen kevytmielisesti. Sen jälkeen hänen velkojaan oli ulosmitattu palkkatulosta. Hän velkaantui lisää ja haki vuonna 2009 uudelleen velkajärjestelyä. Tapauksessa oli kysymys siitä, oliko velkajärjestelyn myöntämiselle yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain 10 a §:ssä tarkoitettuja painavia syitä. Käräjäoikeus oli hylännyt A:n vuonna 2005 velkajärjestelyhakemuksen, koska oli katsonut velkajärjestelylle olevan este edellä mainitun lain 10. §:n 7 kohdan mukaisesti. Hovioikeus päätyi samaan ratkaisuun.

Vuonna 2009 vireille tulleessa hakemuksessaan A pyysi, että hänelle myönnetään velkajärjestely. Osa velkojista vastusti hakemusta osin siitä syystä, että he olivat saaneet maksuja vain ulosoton kautta eikä A ollut pyrkinyt vapaaehtoiseen velkojen maksuun. Käräjäoikeus katsoi, että A:n lääketieteellisen selvityksen mukaan A:n velkaantumisen syy ei kuitenkaan ollut sairaus. Käräjäoikeus hylkäsi A:n pyynnön huomioiden A:n kevytmielisen velkaantumisen moitittavuuden asteen. Hovioikeus py-

syi käräjäoikeuden kannassa. Korkein oikeus kumosi hovioikeuden päätöksen perusteluinaan, että A oli ulosmitatuin suorituksin maksanut lainojaan useita vuosia ja katsoi, että A:lla ei ollut taloudellisesti mahdollisuutta vapaaehtoisesti lyhentää velkojaan enempää. Kokonaismääräisesti A:n velat olivat pienentyneet, vaikka hän oli joutunut tekemään lisää velkaa kattaakseen elämiseen tarvittavia kuluja.

Velkajärjestely keskeyttää velallisen omaisuuden ulosmittauksen lukuun ottamatta etuoikeutettua elatusapovelkaa (VJL 4:17). Jos ulosmittaus on suoritettu, on täytönpano keskeytettävä ja ulosottomiehen on säilytettävät haltuun ottamansa omaisuus. Mikäli omaisuuden myynnistä on kuulutettu ennen tuomioistuimen velkajärjestelypäätöstä, voidaan omaisuus myydä ulosottokaarella säädettyssä järjestyksessä, mutta tilitystä ei voida suorittaa. Kun omaisuus kuuluu velallisen perusturvan piiriin ja voidaan olettaa, että kyseistä omaisuutta ei voida käyttää velkojen suorittamiseen, voi tuomioistuin keskeyttää myynnin, vaikka siitä on kuulutettu.

Velallisen asuminen omistamassaan asunnossa pyritään suojaamaan velkajärjestelyssä perusturvasäädöksiin. Jos velallisella on vain asuntovakuusvelkaa, jonka asunnon arvo kattaa, niin velallinen voi pitää asunnon velkajärjestelyssä, mikäli hän pystyy suorittamaan järjestellyin keinoin kyseistä velasta (Koulu ym. 2009, 938). Yleensä vakuusvelat ovat niin suuret, että velallisella ei ole asunnon säilyttämisen mahdollisuutta. On huomattava, että velallisen käyttämä asunto kuuluu hänen perusturvaansa, kun hän omistaa osuudenkin siitä. (Koulu ym. 2009, 918.)

Velallisen käyttäessä omistamaansa kiinteistöä tai asuinhuoneistoa asuntonaan, voidaan se muuttaa rahaksi, jos havaitaan, että velallinen ei kykene enintään kymmenen vuotta kestävänsä maksuohjelman avulla omistusasuntonsa säilyttäen suorittamaan tavallisia velkojaan määritetyn vähimmäiskertymän puitteissa (VJL 5:33). Mikäli velallisen omistama asunto on muutettava rahaksi, voi tuomioistuin määrätä, että realisointiin saa ryhtyä vasta tietyn ajan, enintään vuoden kuluttua, jos sitä velallisen ja hänen perheensä olosuhteet huomioon ottaen voidaan pitää kohtuullisena. Velallisen on kuitenkin kyettävä maksamaan kyseessä olevan omistusasunnon vakuusvelalle ajanjaksolle kohdistuva juokseva korko. (VJL 5:35)

3.1.3 Kihlakunnanulosottomiehen päätös

Tuomioistuimen hypoteekkipäätös ja velkajärjestelyn päätös käynnistävät hakijan pyynnöstä ulosmittausprosessin välittömästi ilman kihlakunnanulosottomiehen erillistä päätöstä. Kihlakunnanulosottomies ryhtyy velallisen omaisuuden realisointiin sen jälkeen, kun velallisen maksukehotus, -suunnitelma ja -aika eivät tuottaneet tulosta ja omaisuuden myymisellä katettaisiin hakijan saatava (Koulu ym. 2009, 533). Varallisuuden ulosmittauksessa on otettava huomioon sosiaalis-humaaninen oikeusjärjestys, jonka mukaan ulosmittauksessa tulee ottaa huomioon muun muassa velallisen toimeentulo ja yksityisyyden kunnioittaminen henkilöön ja kotiin kohdistuvissa asioissa. Sosiaaliset ja humaniset kohderajoitukset eivät kuitenkaan rajoita sitä, etteivätkö kaikki omaisuus- ja varallisuuslajit olisi ulosottokelpoisia, vaan rajoitusten merkitys konkretisoituu ulosottokaaren neljännen luvun säädöksissä koskien ulosmittauksen kohdetta ja sivullisen asemaa, ulosmittauskieltoja ja -järjestystä sekä tuloihin liittyvää suojaosuutta. (Koulu ym. 2009, 505.)

Kihlakunnanulosottomiesten työkuvaan kuuluu realisointitarpeen seuraaminen. Seurantatapoja on monia. Kymenlaakson ulosottovirastossa kihlakunnanulosottomiehet seuraavat velallisten tilannetta muun muassa niin sanottujen työpinojen avulla. Työpinoja ovat esimerkiksi perinnän jatkotoimet -pino ja ulosottomiehen kaikki velalliset -pino. Kihlakunnanulosottomies laatii itselleen sopivan toimintasuunnitelman, jonka mukaisesti hän seuraa velallisen tilannetta saatavien kertymistä ja velkojen vanhenemisista. Jos velallinen suorittaa velkaansa toistuvaistulosta esimerkiksi palkasta, kuukausittainen seuranta on tarpeen, jotta ulosotto saa nopeasti tiedon velallisen töiden loppumisesta, sillä kaikki työnantajat eivät palauta työsuhteen loputtua velallisen palkanmaksukieltopäätöstä. Velallisen toistuvaistulon loppuminen keskeyttää maksusuunnitelman, jonka seurauksena ulosottomies saattaa joutua ulosmittaamaan velallisen arvokkaimman omaisuuden, omistusasunnon. (Kihlakunnanulosottomies 2013.)

Lähtökohtaisesti ulosmitata voidaan vain velalliselle kuuluvaa omaisuutta. Ulosmittaus voidaan suorittaa myös velallisen ja sivullisen yhteisomistuksessa olevasta esineestä tai oikeudesta vain velalliselle kuuluvasta osuudesta esimerkiksi velallisen määräosa hänen ja puolisonsa omistamasta kiinteistöstä. (Koulu ym. 2009, 508.) Kiinteistön ja asunto-osakehuoneiston ulosmittausta rajoittaa laissa vain muutama erityissäännös, jolla turvataan sivullisen omistusoikeutta vähäisempi oikeus. Esimerkiksi spesiaali-

kielto koskee perintökaaren (PK) 12. luvun mukaista testamentilla määrättyä käyttöoikeutta sekä kolmannessa luvussa säädettyä eloonjääneen puolison hallintaoikeuden suojaa. (Koulu ym. 2009, 510.)

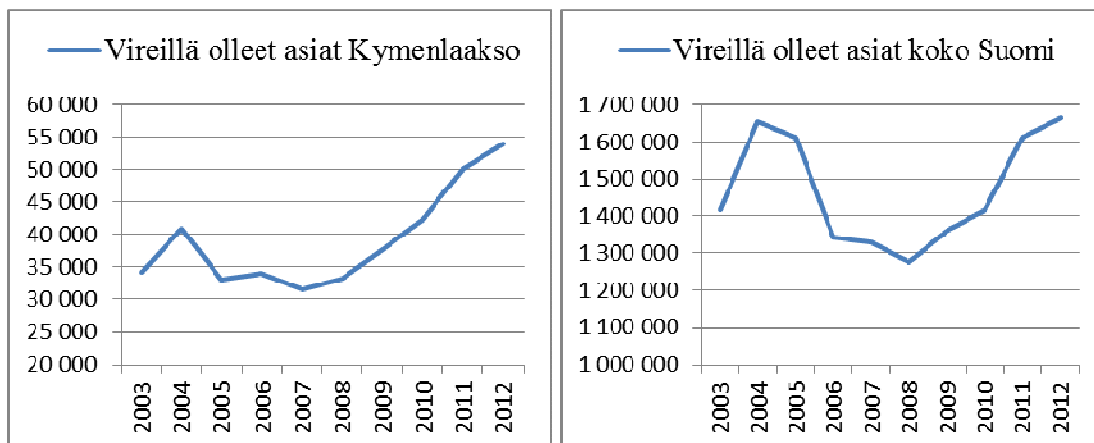
Kihlakunnanulosottomies korosti haastattelussaan lesken vahvaa oikeutta hallita puolisoitten yhteisenä kotina käyttämää kiinteistöä tai asunto-osakehuoneistoa. Lesken hallintaoikeus katsotaan niin vahvaksi, että esimerkiksi rintaperillisen ulosmitatuista veloista ei voida tehdä kirjausta rasiustodistukseen, mikäli leski käyttää kiinteistöä omana vakituksena asuntonaan. On kuitenkin otettava huomioon perintökaaren 3. luvun 1a. §:n säännös, joka antaa leskelle oikeuden hallita puolisoitten yhteisenä kotina käytettyä kiinteistöä, mikäli kodiksi sopiva asunto ei sisälly eloonjääneen puolison varallisuuteen. Koska ulosmittausmerkintää ei ole, velkojan ja ulosottomiehen intressissä on seurata, milloin asunto voidaan ulosmitata. Kihlakunnanulosottomies toteaaakin, että valitettavasti seurausmenetelmät eivät ole aukottomia, vaan joissain tapauksissa perillinen ehtii myydä omaisuuden ennen sen ulosmittausta.

Ulosottomiehen tulee ulosmittauspäätöksessään ottaa huomioon turhan ulosmittauksen kieltö. Mikäli kohteesta ei olisi odotettavissa ulosottokulujen kattamisen jälkeen enempää kuin vähäinen määrä hakijan saatavasta, ei sellaista omaisuutta saa ulosmitata. (UK 4:16.) Ulosmittauspäätöksessä tulee huomioida etuoikeusjärjestys eli velkojien maksunsaantijärjestys. Kiinteistön ja asunto-osakehuoneiston realisoinnissa pankinhaltija on etuoikeusjärjestyksessä ensimmäinen.

3.2 Realisoinnin näkymiä tilastoista ja asiantuntijoiden mielipiteinä

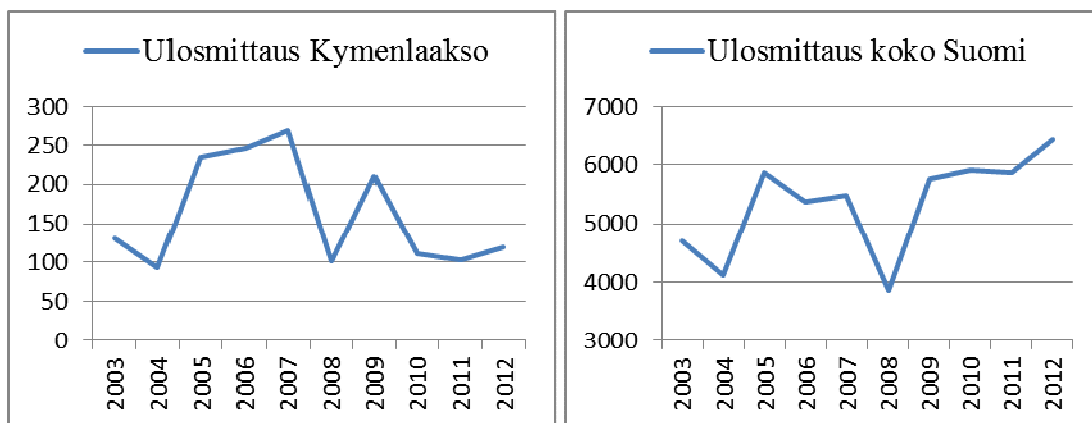
3.2.1 Tilastot kertovat

Kuvien tiedot on kerätty vuosilta 2003–2007 Kymenlaakson ulosottovirastosta saaduista tilastoista ja vuosilta 2008–2012 Valtakunnanvoudinviraston julkaisusta Tilastot kertyvät, tilastot kertovat.



Kuvat 1. ja 2. Vireillä olleet asiat ulosotossa vuosina 2003–2012

Kuvat 1 ja 2 esittävät vireillä olleiden asioiden määrää ja niiden kasvua Kymenlaakson ulosottovirastossa ja koko maassa. Kuvien kuvaajista voidaan päätellä, että vireillä olevien asioiden määrät ovat kääntyneet nousuun vuoden 2008 jälkeisen maailman laajuisen finanssikriisin seurauksena, jonka vaikutukset näkyivät välittömästi myös Suomen taloudessa. Vireillä olevat asiat ovat vuosien kuluessa lisääntyneet Kymenlaaksossa sekä koko maassa.

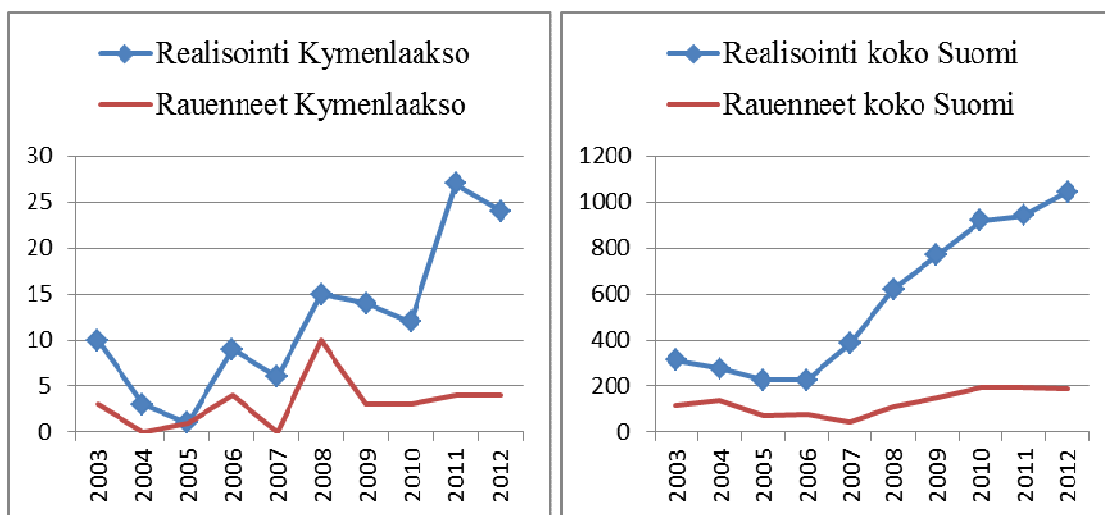


Kuvat 3. ja 4. Kiinteistöjen ulosmittaukset ulosotossa vuosina 2003–2012

Kuvat 3 ja 4 kuvaavat kiinteistöjen ulosmittauksien määrää ja määrien kehitystä Kymenlaakson ulosottovirastossa ja koko maassa. Kiinteistöjen ulosmittaukset lisääntyivät Kymenlaaksossa vuoden 2008 taloudellisen taantuman seurauksena, mutta määrä laski noin sadalla vuonna 2010. Kirjoittajan mielestä kuvassa 3 vuosien 2008–2010 välinen kiinteistöjen ulosmittauksien määrän nousu kertoo taantuman tuomasta äkki-näisestä ja voimakkaista talousvaikeuksista yksityistalouksissa sekä yrityksissä. Koko

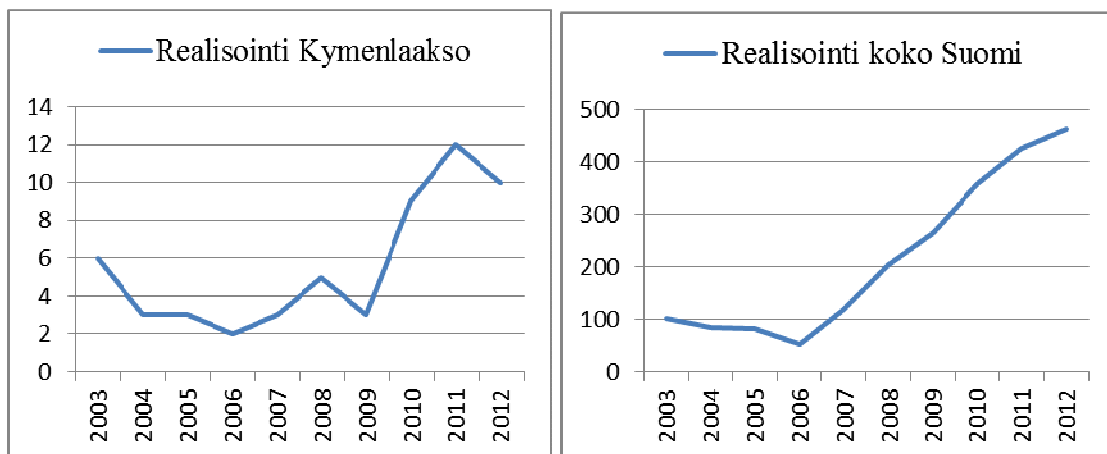
maan tilanne poikkeaa kiinteistöjen ulosmittausmäärissä verrattuna Kymenlaakson vastaaviin siinä, että koko maassa määrä on ollut kokoajan kasvussa. Koko maan ja Kymenlaakson tulokset eivät ole suoraan vertailukelpoisia, koska Kymenlaaksossa ulosmitataan vuosittain satoja ja koko maassa tuhansia kiinteistöjä.

Asunto-osakkeiden ulosmittauksia on tilastollisesti alettu keräämään vasta vuonna 2010, jolloin Kymenlaakson ulosottovirastossa niitä oli 280 kappaletta ja koko maassa 7349. Vuonna 2010 Kymenlaaksossa vastaavia ulosmittauksia oli lähes sama määrä, mutta koko maan lukema kasvoi lähes tuhannella. Vuoden 2011 Kymenlaakson tilanne näytti paremmalta, koska asunto-osakkeiden ulosmittaukset olivat vähentyneet toisella kymmenellä tapauksella. Huomioitavaa näinkin pienessä otoksessa on se, että koko maassa asunto-osakkeiden ulosmittaukset ovat kasvussa, sillä niitä oli viime vuonna jo yli 9300.



Kuvat 5. ja 6. Ulosottomiesten suorittamat kiinteistöjen realisoinnit vuosina 2003–2012

Kuvissa on esitettyä myös rauenneiden realisointien määrä, jotta niistä saisi todellisemman näkemyksen toteutuneista myynneistä. Molempien kuvien kuvaajat kertovat realisoinnin yhteismäärän, johon on laskettu yhteen huutokaupat, ulosottomiehen myymät ja vapaasti myydyt kohteet. Molemmista kuvista voidaan havaita, että kiinteistöjen realisointimäärät ovat kasvaneet vuosittain. Osa kiinteistöjen realisoinneista raukeaa siksi, että tarjottu kauppasumma ei kata hakijan saatavaa tai kauppasumma ei vastaa käypää hintaa.



Kuvat 7. ja 8. Ulosottomiesten suorittamat asunto-osakkeiden realisoinnit vuosina 2003-2012

Kuvat 7 ja 8 esittävät asunto-osakkeiden realisointien määrää ja määrien kehitystä Kymenlaakson ulosottovirastossa ja koko maassa. Asunto-osakkeiden realisointimäärien kaavioiden kuvaajat ovat samankaltaisia kuin kiinteistöjen vastaavat kuvaajat ja niistä molemmista voi havaita realisointien kasvun jatkumisen.

3.2.2 Asiantuntijoiden näkemyksiä

Kun kiinteistönvälittäjä Ilpo Rämältä kysyttiin ulosmitattujen asunto-osakehuoneistojen ja kiinteistöjen toimeksiantojen kasvusta, hän vastasi: *Varsinainen räjähdys on tulossa vuoden päästä, kun pankit ja taloyhtiöt alkavat periä saataviaan.* Hänen mielestään ulosmitattujen kohteiden toimeksiantojen määrä on kasvanut vuosittain, mutta ei ole saavuttanut 1990-luvun laman kaltaista tilannetta, koska pankkien velkaehdot ovat nyt joustavampia ja asuntolainojen korot ovat alhaalla.

Rämän kanssa samaa mieltä oli kihlakunnanulosottomies, joka lisäsi haastattelussaan 1990-laman johtuneen ulkomaan kaupasta ja siitä, että pankit antoivat holtittomasti rahaa vailla riittäviä vakuuksia. Kihlakunnanulosottomiehen mielestä ulosoton toimesta omaisuuden myynti tulee lähivuosina lisääntymään. Vaikka laman katsotaan päättyneen, niin ulosotossa sen vaikutus tulee näkymään kahden vuoden viiveellä. Velallisten maksuvaikeuksiin osasyinä hän listaa laman, matalan pankkikoron ja rahan saannin helppouden. Hänen mielestään holtiton rahankäyttö pikavippeineen voi johtaa

velkakierteeseen varsinkin silloin, kun velallisen elämäntilanteeseen liittyy työttömyyttä, sairautta tai muutoksia perhesuhteissa.

Kihlakunnanvoudin näkemys Kymenlaaksossa realisoitavien kiinteistöjen ja asunto-osakehuoneistojen määrästä on, että myynti on kasvanut, koska pankit ovat alkaneet hakea saataviaan. Hän toteaa: *Nyt tulee ulosoton realisoitavaksi kiinteistöjä, joita on yritetty myydä kiinteistönvälittäjän toimesta ilman pankin päätöstä hakea saataviaan.* Kihlakunnanvoudin mukaan huutokauppamenettelyyn päätyy lisäksi kiinteistöt, joilla on vähäinen arvo. Asunto-osakehuoneistojen huutokauppamenettelyn osalta hän on huomannut, että huutokaupalla saatu huoneiston myynnin tuotto on huomattavasti ylittänyt arvioidun hinnan.

Kaikki haastateltavat olivat sitä mieltä, että laman ja taantuman vaikutukset näkyvät kiinteistöjen ja asunto-osakehuoneistojen ulosottoimin suoritettavassa realisoinnissa kahden vuoden viiveellä. Tulevina vuosina myynti tulee todennäköisesti kasvamaan, kun pankit alkavat periä saataviaan ja jos työttömyys ei käänny laskuun. Tänä päivänä pankkien velvollisuus on kartoittaa lainanhakijan maksuvalmius koko laina-ajalle myös mahdollisen korkotason nousun ja työttömyyden kohdatessa. Kirjoittajan näkemys on, että pankin intressissä ei ole, että se myöntää rahoituksen kohteelle, joka joudutaan tulevaisuudessa myymään velan kattamiseksi alihintaan.

3.3 Myynti

Pääsääntöisesti realisoitavan omaisuuden myyntitoimet käynnistyvät ulosoton realisointiryhmässä, kun hakija hakee omaisuuden realisointia. Realisointiryhmään kuuluu kihlakunnanvoudin ja kihlakunnanulosottomiehen lisäksi perintäsihteeri. Hypoteekkituomio käynnistää suoraan kiinteistön realisoinnin, jolloin ulosmittausvaihe jää pois. Velkajärjestelyssä epäonnistuneen maksusuunnitelman jälkeen omaisuus on uudelleen ulosmitattava, koska velkajärjestely on keskeyttänyt ulosmittauksen.

3.3.1 Myynnin valmistelu

Myynnin valmistelun aloittaa hakijalta tai kihlakunnanulosottomieheltä saatu realisointipyyntö. Perintäsihteeri kokoaa kansion, joka sisältää täytäntöönpanopyynnön, velkakirjat, panttikirjat, ulosmittauspäätöksen ja selkeässä asiassa jo haetun kuluenna-

kon. Kiinteistön myyntiä koskevassa asiassa kansioon tulostetaan lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote ja karttoja (ks. luku 3.5.1). Asunto-osakehuoneiston myyntiä varten tilataan isännöitsijätodistus liitteineen, ja se liitetään kansioon (ks. luku 3.5.2). Valmisteltu kansio luovutetaan voutille tutustumista varten.

Mikäli asuinhuoneiston hallintaa velvoittaa taloyhtiön haltuunottopäätöksellä tehty vuokrasopimus, tulee siitä saada valmisteluvaiheessa dokumentti, koska vuokran määrä ja määräaikaisen vuokrasopimuksen pituus tulee mainita myynti-ilmoituksessa (Kihlakunnanvouti 2013a). Edellä mainitut asiat vaikuttavat ostajan ostopäätökseen ja hintaan, koska sijoittaja laskee mahdolliselle sijoitukselleen tulevan vuokratuoton ja asunnon omaan käyttöön suunnitteleva ostaja haluaa tietää vuokrasopimuksen kestoajan. Asunto-osakeyhtiölain 8.luvun 81. §:n mukaan haltuunottopäätöksellä määräaikaisen vuokrasopimuksen pituus voi olla maksimissaan kolme vuotta ja vuokrasopimuksen sitovuus säädetään laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta.

Realisointia jatketaan kihlakunnanvoudin ohjeistuksen mukaan ja myytävästä kohteesta hankitaan asiakirjoja kuten tontin tai tilan pohjakartta, asemapiirros ja ote kantakartasta. Myyntiä varten tilataan kunnan rakennusvalvonnasta rakennuksen piirustukset. Yleensä yli 50 vuotta sitten rakennetuista rakennuksista ei ole saatavissa piirustuksia. Kihlakunnanvoudin tehtäviin kuuluu ja hän päättää, koska on perusteita tilata kohteeseen kuntotarkastus ja arviokirja kiinteistön arvoista. (Perintäsihteeri 2013.)

Kun kaikki myyntiä varten tarvittavat asiakirjat ovat koottuna, asian käsittely etenee kirjalliseen valvontamenettelyyn tai asianosaiskeskusteluun. Asianosaiskeskusteluun kutsutaan kaikki asianosaiset. Mikäli paikalle ei saavu asianosaisia, kihlakunnanvouti päättää myyntitavasta ja missä järjestyksessä velallisen omaisuus myydään, jos velallinen omistaa useamman asunto-osakkeen tai määräosin myytävän kiinteistön. (Kihlakunnanvouti 2013a.) On syytä korostaa oikeuden haltijan saapumista asianosaiskeskusteluun. Mikäli hän on laimin lyönyt valvoa oikeutensa asianosaiskeskustelussa, valtio ei ole korvausvastuullinen aiheutuneesta vahingosta (Pitkänen 2011). Kihlakunnanvouti laatii myyntiä varten asianosaisluettelon, johon on merkitty saatavat ja muut oikeudet, alin hyväksyttävä tarjous, hakijan saatava ja yhteissomistajien määräosat. Asuinosaakehuoneiston myynnissä noudatetaan soveltuvien osin, mitä kiinteistön huutokaupan asianosaisluettelosta säädetään. (UK 5:44; UK 5:31.)

3.3.2 Myyntitavat

Ulosotossa myyntiä koskevat ratkaisut ja toimenpiteet kuuluvat kihlakunnanvuodille, kun realisoinnin kohteena on kiinteä omaisuus tai asunto-osakeyhtiön osake. Myyntitavan valinnassa ja itse myynnissä tulee pyrkiä niin hyvään tulokseen kuin mahdollista myös silloin, kun vähäisempikin riittäisi hakijan saatavan maksuun. Omaisuuden arvon lisäksi tulee ottaa huomioon myyntitavan aiheuttamat kustannukset sekä myyntiaika. Myyntitavan valinta on vaativa toimenpide, sillä myynti on valituksella kumottavissa tapauksessa, jossa toinen myyntitapa olisi tuottanut huomattavasti enemmän. Tapaus on hyvin teoreettinen, koska asianosaiskeskustelussa ja kirjallisessa valvonnassa asianosaiselta kysytään mielipidettä käytettävästä myyntitavasta (kihlakunnanvouti 2013 a).

Ulosmitattu kiinteä ja irtainomaisuus myydään joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Ulosotossa huutokaupalla tarkoitetaan sitä, että myytävä omaisuus myydään ulosottomiehen toimesta julkisella huutokaupalla. Kaikki muut myyntitavat ulosotto-kaareissa määritellään vapaiksi myynneiksi. (Linna 2008, 157.) On syytä korostaa, että Internetissä tapahtuva ulosottomiehen toimittama huutokauppa on vapaata myyntiä. Ulosottokaaren kokonaisuudistuksen myötä niin sanottu vapaanmyynnin normisto antaa ulosottomiehelle liikkumavapautta ja valinnanvaraa ulosmitattavan omaisuuden myyntitavan suhteen, sillä aiemmin perinteellinen pakkohuutokauppa on saanut rinnalleen joustavamman vapaan myynnin myyntitavan, jolla mahdollistetaan usein myös tuottoisampi tulos. (Koulu ym. 2009, 577.)

Vapaassa myynnissä on kolme perustyyppiä. Ulosottomies voi antaa esimerkiksi arvoiteen myymisen yksityiselle huutokauppameklarille, jolloin myynti on verrannollinen julkiseen huutokauppaan ja siinä noudatetaan huutokauppanormistoa. (Koulu ym. 2009, 578.) Kyseistä myyntitapaa ei voida käyttää kiinteistön myynnissä eikä myöskään silloin, kun myytävään omaisuuteen liittyy selvittelyä vaativia pantti- ja muita oikeuksia. Yksityisen toimittama myynti on aina vapaata myyntiä, joka vaatii kaikkien asianosaisten suostumuksen. Kertynyt kauppahinta tilitetään ulosottomiehelle. (UK 5:77)

Toinen tapa on ulosottomiehen toimittama vapaa myynti eli niin sanottu vapaa viranomaismyynti. Siinä ulosottomies voi vapaasti myydä irtaimen ja kiinteän omaisuuden

sopivaksi katsomallaan tavalla. Yleensä on kysymys maalla sijaitsevasta kiinteistöstä ja metsäpalstasta kuten esimerkiksi tapauksessa, jossa realisoitavan tilan oli kiinnostunut ostamaan henkilö, joka omisti emätilan, josta kyseinen tila aiemmin lohkottu. Ostajaa pyydettiin tekemään realisoitavasta kohteesta tarjous, jonka hyväksyttiin. (Kihlakunnanvouti 2013 a.) Yleisin ulosottomiehen toimittama vapaa myynti on nettihuutokauppa, johon sovelletaan soveltuvien osin ulosottokaaren 5. luvussa huutokauppaa koskevia säännöksiä. Nettihuutokaupassa noudatetaan soveltuvin osin myynti-ilmoituksen julkaisutavasta ja -ajasta koskevia säännöksiä, esimerkiksi ilmoitus myytävästä omaisuudesta ilmoitetaan Internet-sivustoilla noin kolme viikkoa ennen myynnin sulkeutumista. (Kihlakunnanvouti 2013b.)

Kolmas vaihtoehto on niin sanottu vapaa yksityinen myynti, jossa ulosottomies syrjäyttää sekä itsensä että huutokauppanormiston valitsemalla ja valtuuttamalla yksityisen henkilötahon. Tätä myyntitapaa käytetään usein kiinteistön ja asuinosa-kehuoneiston myynnissä, jolloin myynnin toteuttaa toimeksiannolla kiinteistövälittäjä. (Koulu ym. 2009, 578.) Kirjoittaja voi kokemuksestaan sanoa, että tällä myyntitavalla saadaan käypä hinta myyntikohteista, jotka ovat hyväkuntoisia ja sijaitsevat taajama-alueella. Kyseisessä myyntitavassa kiinteistönvälittäjä markkinoi ja myy ulosmitattua kiinteistöä tai asuinosa-kehuoneistoa samalla tavalla kuin muitakin toimeksiantokohteitaan toimeksiantajan roolia julkistamatta. Kiinteistönvälittäjän velvollisuus on hyväksyttävä tarjottu kauppahinta ulosottomiehellä ja valvoa, että kertynyt kauppahinta tilitetään ulosottomiehelle.

Kymenlaakson ulosottovirastossa ulosottomiehen toimittama vapaa myynti ja muu vapaamyynti ovat tavallisimmat ulosmitatun kiinteistön ja asunto-osa-kehuoneiston myyntitavat. Velalliselle tarjotaan ulosmittauksen alkuvaiheessa mahdollisuutta ottaa itse yhteyttä kiinteistönvälittäjään, teettää omaisuudestaan arviokirja ja tehdä ulosottomiehen suostumuksella arviokirjan mukainen toimeksiantosopimus. Kiinteistönvälittäjä suorittaa toimeksiannon hyvää kiinteistönvälittäjätapaa noudattaen, informoi myynnin kulusta ulosottomiestä, hyväksyttävä hänellä kauppahinnan ja huolehtii kaupan teossa kauppahinnan tilittämisen ulosotolle.

Ulosottomiehen toimittama julkinen huutokauppa on omaisuuden pakkorealisoinnissa aina käytössä eikä se vaadi asianosaisten suostumuksia. Ulosottomiehen toimittama vapaa myyntitapa vaatii kaikkien asianosaisten suostumuksen, paitsi tilanteessa, jossa

kohteesta saataisiin käypää arvoa vastaava hinta ja kaikki etuoikeutetut saatavat tulisivat maksetuksi. Vapaaseen myyntiin voidaan ryhtyä myös tuloksettoman huutokaupan jälkeen, jossa korkein tarjous on hylätty ja kauppahinta nousee vapaassa myynnissä sitä korkeammaksi eikä se alita selvästi käypää hintaa sekä peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen. (UK 5:76).

3.3.3 Kohteen arvo ja kunto

Kiinteistönvälittäjän käsikirjan mukaan kiinteistön arvioinnissa käytetään yleisesti kolmea päätapaa: kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä. Mikäli realisoitavassa kiinteistössä ei ole yritystoimintaa, suoritetaan arviointi kauppa-arvomenetelmää käyttäen, jolloin arviointi perustuu todelliseen markkinahintaan. Menetelmä on helposti perusteltavissa, ja se on laajalti omaksuttu. Kauppa-arvomenetelmän heikkoutena on kuitenkin, että vertailukauppoja ei ole riittävästi saatavilla ja menetelmä perustuu aina menneisiin kauppoihin. Jotta arvioinnin apuna käytettävät toteutuneet kaupat olisivat vertailukelpoisia, tulee niillä olla sama sijainti, sama käyttötarkoitus, sama kokoluokka ja sama laatu. Kauppojen on oltava normaaleja eli vertailussa ei huomioida esimerkiksi pakkohuutokauppoja tai sukulaiskauppoja. (Nevala, Palo & Siren 2006, 496). Kauppa-arvomenetelmässä siis selvitetään ja tarkastellaan kriittisesti arvioitavan kohteen ominaisuudet ja vertailukaupat sekä tutkitaan niiden vaikutus hintaan.

Asunto-osakkeen arvioinnissa käytetään lähes aina kauppa-arvomenetelmää, koska vertailukauppoja on yleensä paljon ja vertailukelpoisuusedellytykset täyttyvät hyvin usein. Asuntojen arvoon vaikuttavat sijainti, yhtiön taloudellinen tilanne ja koko sekä huoneistokohtaiset tekijät kuten pinta-ala, kunto ja pohjaratkaisu. Asunto-osakkeiden kauppahintoja on saatavissa Tilastokeskuksesta, kaupallisista kauppahintatilastoista sekä välitysliikkeiden omista tilastoista. (Nevala ym. 2006, 500–501.) Arviointi on nimensä mukaisesti arviointia ja arviointitarkkuus on noin $\pm 20\%$. Osakehuoneistojen arvo pystytään arvioimaan paremmin kuin kiinteistöjen, jotka ovat aina ainutlaatuisia kokonaisuuksia. Arviointitarkkuus on merkittävä arviokirjaan. (Nevala ym. 2006, 495.)

Käytännössä kiinteistön arviokirjan laatii laillistettu ja pitkän käytännön kokemuksen omaava kiinteistönvälittäjä (LKV). Vaativissa arviointikohteissa on syytä käyttää auk-

torisoitua kiinteistön arvioijaa (AKA), joka on sitoutunut noudattamaan auktorisoitujen kiinteistönarvioijien toimintaa koskevia ohjeita ja sääntöjä. Tutkimusta varten haastateltiin Huoneistokeskus Oy:n palveluksessa olevaa Ilpo Rämää (LKV, AKA) joka laatii kirjallisia arviolausuntoja ulosmitatusta kohteesta Kymenlaakson ulosottovirastolle sekä toimittaa ulosottomiehen valtuuttamana vapaata yksityistä myyntiä. Rämän mielestä ulosmitatun kohteen arvon määrittämisessä tulee olla realistinen ja osata arvioida kohde oikeaan hintaan. Hänen mielestään nyt eletään asuntokaupassa vaikeita aikoja. Tavoite on kuitenkin, että ulosmitattu kohde saataisiin mahdollisimman nopeasti myytyä ja siitä saadut varat velkojalle. Kohteen arvon määrittely ja toimeksiannon saaminen asiapapereiden osalta myyntikuntoon ei poikkeakaan Rämän mielestä mitenkään normaalista välitystoimeksiannosta.

Rämän mielestä kohteen kunto pyritään saamaan selville paikanpäällä suoritettavalla katselmuksella. Aina se ei ole kuitenkaan mahdollista, koska velallinen pyrkii pelaamaan aikaa, toisin sanoen pitkittämään omaisuutensa myyntiin saattamista. Vaikeinta koko myyntiprosessissa Rämän mielestä on saada velallinen ymmärtämään se tosiasia, että ulosmitattu omaisuus on myytävä. Kun ulosmitattu kohde on toimeksi annettu kiinteistönvälittäjälle, tulee hänen ottaa huomioon velallisen intressi omassa toiminnassaan, koska monesti ulosmitatussa kohteessa myyntiprosessin osa-alueet vaativat runsaasti aikaa. Rämä lisääkin, että ulosmitatun kohteen esittelyajan saaminen, tarjouksen hyväksyttäminen velkojataholla ja kaupanteossa suoritettavien velvoitteiden määrä vie tavalliseen toimeksiantoon verrattuna enemmän aikaa.

Kirjoittaja yhtyy Rämän mielipiteeseen siitä, että heikkokuntoista ja sijainniltaan kiinnostamatonta kohdetta ei kannata vapaalla yksityisellä myynnillä myydä, vaan myynti tulisi suorittaa huutokaupalla. Huutokaupassa kohteesta voi olla kiinnostunut ostaja, jolla on omanlaisensa intressi. Esimerkiksi naapuritilan omistajan tavoitteena on saada maalleen sähkölinja tai kulkuyhteys, joka toteutuisi kaupan myötä. Tällöin ulosmitattu omaisuus saadaan myydyksi nopeasti ja siitä voidaan saada huomattavasti arvioitua parempi hinta.

Kihlakunnanvouti ei pyydä arviokirjaa heikkokuntoisista ja vähäarvoisista kohteista, vaan hän määrittelee arvon itse. Osakehuoneistojen kohdalla ei kiinteistönvälittäjän laati arviokirjaa tarvita, vaan kihlakunnanvouti arvioi myytävän kohteen arvon vapaalla myynnillä toteutuneiden kauppojen ja samassa yhtiössä myytyjen asuntojen

hintojen avulla. Metsäkiinteistöistä pyydetään aina metsäarvio, jossa on määritelty puuston arvo. (Kihlakunnanvouti 2013a.)

Julkiseen huutokauppaan päätyvässä kiinteistössä suoritetaan kihlakunnanvoudin toimeksiannolla kuntotarkastus. Kuntotarkastus teetetään peruskuntoisiin ja asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin. Heikkokuntoisiin kohteisiin ei tehdä kuntotarkastusta, koska ostaja voi aina itse arvioida kiinteistön kunnan. (Kihlakunnanvouti 2013a.) Kuntotarkastuksen suorittaa niiden suorittamiseen pätevyyden saanut henkilö. Kuntotarkoitusraportti kuuluu myynnin asiakirjoihin ja on nähtävillä esittelyssä, huutokauppatilaisuudessa ja sähköisessä muodossa nettihuutokaupassa.

3.4 Vaadeselvitys

Ennen irtaimen tai kiinteän omaisuuden huutokauppanenettelyyn liittyviä toimenpiteitä on ulosottomiehen toimitettava ulosottokaaren 5. luvun 29 §:n mukainen asianosaisselvittely eli vaateiden selvittäminen. Vaateiden selvittäminen korostuu erityisesti kiinteän omaisuuden myynnissä, jossa selvitysvelvollisuus on laaja ja myynnissä voi olla useita huomioitavia oikeuksia (Heikkilä 2013). Vaateet selvitetään eri kirjaamisrekistereistä ja velkojien vaadeilmoituksista ottaen huomioon velallisen ilmoitusvelvollisuus. Velallisen on ilmoitettava kohdetta koskevat tietonsa muun muassa panttioikeus-, käyttöoikeus- ja omistuksenpidätysoikeuksista sekä muistakin asiaan koskevista seikoista niitä häneltä kysyttäessä.

Kiinteistön ulosottorealisoinnin johdosta järjestetään aina kirjallinen valvontamenettely tai asianosaiskeskustelu, joka tulee järjestää viimeistään kaksi viikkoa ennen varsinaista toimitusta ja kutsu asianosaisille tulee toimittaa neljä viikkoa ennen keskustelua (UK 5:40). Kun asianosaiskeskustelu katsotaan tarpeelliseksi ja kaikkia asianosaisia ei ole kutsulla tavoitettu tai asianosaisluettelossa on selvittämättömiä seikkoja, niin keskustelusta on myös ilmoitettava kuulutuksella. Vastaava asianosaiskeskustelu on tarpeen myös arvokkaan irtaimen omaisuuden myynnissä vaateiden selvittämiseksi. Muun irtaimen omaisuuden vaateiden selvittämiseen tarvitaan melko harvoin erillistä asianosaiskeskustelua, vaan yleensä ulosottomies laatii asianosaisluettelon saatujen tietojen perusteella ottaen huomioon etuoikeusjärjestyksen (Koulu ym. 2009, 568). Kuulutus (liite 1) asianosaiskeskustelusta julkaistaan kiinteistön sijaintipaikkakunnalla ilmestyvässä sanomalehdessä ja virallisessa lehdessä (UK 5:42). Virallinen lehti on

kolme kertaa viikossa ilmestyvä ja virallisesta lehdestä lailla säädetty lehti, joka huolehtii lakisääteisen ilmoitusvelvoitteen täyttämisestä (Virallinen lehti). Mikäli huutokaupan kohteesta tulee toimitettavaksi uusi huutokauppa ja joku oikeuden haltijoista haluaa valvoa oikeutensa uudelleen tai saada huomioonotetuksi uusia vaateita on asianosaiskeskustelu järjestettävä niiltä osin uudelleen (UK 5:46).

3.4.1 Etuoikeusjärjestys

Saatavat merkitään asianosaisluetteloon ulosottokaaren viidennen luvun määrittämässä irtaimen ja kiinteän omaisuuden etuoikeusjärjestyksessä. Ensiksi huutokauppahinnasta suoritetaan täytäntöönpanokulut sekä mahdollinen myyntimaksu sekä konkurssitapauksissa konkurssilain 17. luvun 7. §:ssä tarkoitettu korvaus. Jos velallisen varat eivät riitä kaikkien saatavien maksamiseen, niin irtaimen omaisuuden osalta noudatetaan velkojien maksunsaantijärjestyksestä säädettyä lakia (MJL), joka määrittelee saatavien etuoikeusjärjestyksen. Velkojilla on yhtenäinen oikeus saada maksu, mutta pantti- ja pidätysoikeuden tuottamalla etuoikeudella on ensisijainen oikeus ennen muita saatavia. Kiinteistön huutokaupassa saatavilla ja erityisillä oikeuksilla on vastaavanlainen etuoikeus kuin irtaimen omaisuuden saatavillakin, mutta etuoikeusjärjestys määräytyy ulosottokaaren 5. luvun 47. §:n mukaisesti, joka huomioi kirjaamattomat vuokra-, käyttö- ja eläkeoikeudet sekä ehdolliseen luovutukseen perustuvan kauppahintasaatavan ennen muita saatavia. Sekä kiinteän että irtaimen omaisuuden etuoikeusjärjestyksessä on pantti- ja pidätysoikeuden alaisten saatavien jälkeen elatusavun etuoikeus, jolla turvataan velallisen lapselle kuuluva elatusapu.

3.4.2 Alin hyväksyttävä tarjous

Sekä arvokkaan irtaimen että kiinteän omaisuuden realisoinnissa alimman hyväksyttävän tarjouksen on peitettävä täytäntöönpanokulut ja mahdolliset myyntimaksut. Lisäksi ulosottokaari (UK 5:34) määrittelee irtaimen myynnissä alimman hyväksyttävän tarjouksen, joka on laadittu suojaamaan esinevakuusvelkojia niin, että alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee kokonaan kattaa käteispanttityyppisen tai siihen rinnastetusti kirjatun panttioikeuden haltijan koko vakuussaaminen. Hyväksytyyn hintaan tulee kattaa myös myyntikohteeseen kohdistuva myyjän omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoinen kauppahintasaatava.

Asunto-osakkeen alinta hyväksyttävää hintaa määritelleessä tulee ottaa huomioon hakija-velkojan erityisasema UK 5. luvun 34. §:n 3. momentin mukaisesti, koska normisto ei koske hakijan saatavaa. (Koulu ym. 2009, 569.) Esimerkiksi tapauksessa, jossa hakijana on pankki, jolla on asunto-osakkeesta panttivelkasaatavaa 100 000 euroa, mutta panttina olevasta omaisuudesta on tarjottu 80 000 euroa. Kihlakunnanvoudin harkinnan mukaan tarjottu hinta on käypähinta, jolloin hakija ei pysty kieltämään myyntiä. (Kihlakunnanvouti 2013b.) Kirjoittajan mielestä esimerkin kaltaiseen tilanteeseen voidaan joutua silloin, kun hakijapankki sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa asuntojen hinnat ovat moninkertaisia verrattuna Kymenlaakson hintoihin. Voidaan myös epäillä, onko rahoittajapankki riittävästi selvittänyt rahoitettavan kohteen paikkakunnan asuntojen hintatasoa.

Kiinteistön huutokaupassa alimman hyväksyttävän tarjouksen on peitettävä täytännönpanokulujen lisäksi etuoikeusjärjestyksessä (UK 5:47) olevat rahamäärät ja oikeudet, jolla on parempi etuoikeus kuin hakijan saatavalla. Parhaimmat etuoikeudet ovat saatavilla, joiden vakuutena on kirjattu lakimääräinen panttioikeus kiinteistöön ja kirjatut kiinnityspanttisaatavat vanhemman pantin tuodessa paremman etusijan myöhempiin. Kolmanneksi parhain etuoikeus on kirjaamattomilla eläke-, vuokra- ja muilla käyttöoikeuksilla, vaikka niistä ei huomioida rahalla mitattavaa arvoa, mutta ovat oikeuden haltijan hallinnassa ennen ulosmittauspäätöstä. Muut etuoikeudettomat saatavat ovat listan viimeisenä keskenään samalla etuoikeusjärjestyksellä pois lukien maksunsaantilain (MJL) mukaisen etuoikeusperusteen esimerkiksi lapsen elatusapusaatavasta. Kirjoittajan mielestä on otettava huomioon kiinteistön edellisen omistajan asema silloin, kun hänellä on omistusoikeuden siirtymisen jälkeen jäänyt velalliselta ehdollisista kauppahintasaatavaa, koska hänen oikeutensa kauppahintaan tulee vasta edellä mainittujen oikeuksien jälkeen. Kyseinen tilanne on melko harvinainen, koska yleensä kiinteistön omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta, kun koko kauppahinta on maksettu.

Vaikka asianosaisluettelossa on määritelty alin hyväksyttävä tarjous, ulosottomies ei saa hyväksyä korkeinta tarjousta, jos hänen arvionsa mukaan tarjous alittaa selvästi paikkakunnalla vapailla markkinoilla myytävän omaisuuden arvon eli niin sanotun käyvän hinnan. Jollei korkeinta tarjousta hyväksytä, järjestetään kohteesta hakijan suostumuksella uusi myyntitilaisuus joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Jos

ulosottomies katsoo, että toisella myyntikerralla korkeampaa tarjousta ei ole mahdollista saada, niin myynti voidaan myös lopettaa ja ulosmittaus peruuttaa. (UK 5:23.)

3.4.3 Tarkoituksenmukainen kokonaisuus

Ulosottokaaren 4. luvun 18. §:n mukaisesti irtaimesta tai kiinteästä omaisuudesta ei saa erikseen ulosmitata aineosia, tarpeistoa tai tuottoa. Ulosmittauksessa omaisuus myydään tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena, jolloin vältetään pirstomisen aiheuttamalta osien arvonlaskulta ja tilanteelta, jossa velalliselle jäisi osa vain arvotonta ja hyödyöntä omaisuutta. Irtaimesta omaisuudesta saadaan kuitenkin ulosmitata aineosia tai tarpeistoa, jos velallinen ja velkojat, joiden oikeutta se koskee siihen suostuvat. Mahdolliset keskenään erilaiset vakuusoikeudet voivat vaikuttaa yhdessä tai erissä myyntiin. Tarkoituksenmukaista kokonaisuutta joudutaan tutkimaan silloin, kun realisoitava omaisuus on maatalouteen liittyvä talouskeskus, johon kuuluu toiminnan harjoittamiseen liittyviä useampia kiinteistöjä rakennuksineen. Tällöin kiinteistöt myydään yhtenä kokonaisuutena. Erillisen metsäpalstan ei katsota kuuluvan kokonaisuuteen, vaan se voidaan myydä erikseen. (Kihlakunnanvouti 2013b).

Ulosmitatusta kiinteistöstä saadaan velallisen ja oikeuden haltijoiden suostumuksella myydä määrääalaa, ainesosia tai tarpeistoa erikseen, kunhan toimenpide ei vaikeuta velallisen asumista tai sitä ei katsota tarkoituksenmukaisuuden vastaiseksi. Tarkoituksenmukainen kokonaisuus tarjotaan myytäväksi ensiksi kokonaisuutena ja sitten vasta erikseen. Yhteistarjouksen ja erillistarjouksien hyväksymisestä on säädetty UK 5. luvun 61. §:ssä ja UK 5. luvun 62. §:ssä. Jos kiinteistöllä on useita rantarakentamiskojoja, on tarkoituksenmukaista myydä kiinteistö määrääaloina, jolloin myynti tuottaa paremman lopputuloksen kun myynti kokonaisuutena. (Pitkänen 2011.) Tutkimukseen haastatellun LKV Ilpo Rämän mielestä, häneltä on pyydetty näkemystä siitä, miten suurempien kokonaisuuksien myynti tulisi suorittaa, jotta myynnistä saataisiin mahdollisimman hyvä tuotto.

3.5 Myyntiin tarvittavat asiakirjat ja sopimukset

Kiinteistön ja asuinosakehuoneiston myyntiin tarvitaan useita dokumentteja, joilla todennetaan myytävään omaisuuteen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet. Omistussuhteiden kuten muidenkin oikeusjärjestyksen tuntemien oikeussuhteiden selkeys edellyttää,

että niiden kohde on luotettavalla tavalla yksilöitävissä. Kiinteistöistä pidettävät rekisterit muodostavat perustan kaikille kiinteistöihin liittyville oikeussuhteille. Rekisterin pito jakautuu eri viranomaisille riippuen siitä, onko kysymyksessä asemakaavoituksen perusteella suoritettu kiinteistötoimituksien rekisteröinti vai muunlaisien kiinteistötoimitusten rekisteröinti. Kiinteistöihin liittyvien velvollisuuksien ja oikeuksien selvittäminen ei ole mahdollista ilman rekistereihin merkittyjen seikkojen selvittämistä. (Tuovinen 2008, 37.)

Asunto-osakeyhtiöiden osakkeita sekä joissain tapauksissa myös kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita nimitetään asunto-osakkeiksi. Asunto-osake on kuin minkä tahansa yhtiön osake, josta omistuksen osoituksena on osakekirja. Poikkeuksena tavallisiin osakkeisiin verrattuna on se, että asunto-osakekirjaan merkityt osakkeet antavat hallintaoikeuden osakeyhtiön omistamaan huoneistoon. Asunto-osakkeen omistaa henkilö, jolla on osakekirja hallussaan, joka on siirtomerkinnöin merkitty osakkeen omistajaksi ja kirjattu omistajaksi yhtiön osakeluetteloon. Jos asunto-osakehuoneisto on rahoitettu pankkilainalla, liittyy osakkeeseen omistusoikeutta rajoitetumpia oikeuksia kuten panttioikeus. Panttioikeus syntyy, kun osakehuoneiston omistaja on luovuttaa pankille osakekirjan, joka antaa pankille oikeuden saada suoritus saatavastaan osakkeen arvosta siinä tapauksessa, että velka jää maksamatta. (Tuovinen 2008, 10.) Asunto-osakehuoneistoon voi hallintaoikeuden perusteella liittyä sivulliselle luovutettu käyttöoikeus huoneistoon eli huoneenvuokra. Muita mahdollisia käyttöoikeuksia ovat leskenoikeus, käyttöoikeustestamentin tai sopimusperäisen käyttöoikeuden perusteella luotu oikeus. Asunto-osaketta rasittavasta käyttöoikeudesta tulee olla merkintä osakeluettelossa ja isännöitsijätodistuksessa. (Tuovinen 2008, 12–14.) Yleensä asunto-osakkeen myyntiin tarvittavat asiakirjat ja isännöitsijäntodistus saadaan taloyhtiön isännöitsijältä. Taloyhtiö on kirjanpitolain perusteella kirjanpitovelvollinen, joten sen on pidettävä taloutensa hoidosta kahdenkertaista kirjanpitoa, jonka käytännössä suorittaa tilitoimisto.

3.5.1 Kiinteistön myynnin asiakirjat

Lähtökohtaisesti on syytä olettaa, että kiinteistön omistaa se henkilö tai taho, joka on merkitty lainhuutorekisteriin. Maakaaren (MK) 11. luvun mukaisesti jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön, sen määräalan tai -osan saannolleen lainhuutoa. Kun luovutusilmoitus on saapunut maanmittaustoimistolle ja se on tarkastanut luovutuksen

kohteen tiedot oikeaksi, saanto merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tarkoituksena on pitää ajantasaista rekisteriä seikoista, jotka vaikuttavat kiinteistön omistajan (omistajien) oikeuteen hallita kiinteistöä. (Tepora ym. 2002, 427).

Lainhuutotodistuksesta ilmenee omistusoikeuden lisäksi kiinteistötunnus, rekisteröintipäivämäärä ja kiinteistön pinta-ala. Todistuksesta käy ilmi viimeksi myönnetty lainhuuto, mutta myös mahdollisesti vireillä oleva lainhuutihakemus sekä huudattamaton luovutus. Kaksi viimeksi mainittua merkintää antavat kiinteistön uudelle omistajalle omistusoikeudensuojan, vaikka luovutuksesta ei ole ehditty tehdä lainhuutihakemusta tai hakemus on ratkaisematta. Lainhuutotodistuksesta ilmenee myös mahdolliset vallintarajoitukset kuten ulosmittaus, turvaamistoimi tai kiinteistön omistajan konkurssi sekä mahdollisesti myyntiin ja ostoon vaikuttava kunnan etuostosoikeus pakkolunastusmenettelyn aloittamisineen ja uhkasakon asettamisineen. (Tepora ym. 2002, 427).

Rasitustodistuksesta käy ilmi ne kiinnitykset, jotka rasittavat kiinteistöä. Kiinnityksiä voivat olla velkakiinnitykset tai erityiset oikeudet. Erityisiä oikeuksia voivat olla vuokra- ja käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuoikeus sekä oikeus ottaa esimerkiksi maa-aineksia (MK 14:1). Käyttö- ja vallintarajoituksia voivat olla esimerkiksi paritalon hallinnanjakosopimus sekä lesken oikeus pitää hallinnassaan yhteisenä kotina pitämä asunto. Rasitustodistuksesta myös ilmenee, onko kiinteistön kirjattu käyttöoikeus mahdollista vuokraoikeuden tai muun määräaikaisen käyttöoikeuden perusteella siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta. (MK 19:1). Mikäli rasitustodistuksesta ilmenee, että kiinteistöä rasittaa hallinnanjakosopimus, kirjattu maanvuokrasopimus tai muu käyttöoikeus, tulee kihlakunnanvoudin selvittää tarkemmin sopimuksen sisältö, jota oikeus koskee. Mikäli kihlakunnanvoudi epäilee, että kiinteistöä rasittaa kirjaamaton oikeus, hänen on syytä järjestää asianosaiskeskustelu, jolloin mahdolliset oikeuden haltijat voivat tulla kuulluiksi (Kihlakunnanvoudi 2013a).

Kiinteistörekisteriotteesta ilmenee kiinteistön perustietojen kuten kiinteistötunnuksen, pinta-alan ja muodostumistietojen lisäksi osuudet yhteisiin alueisiin sekä kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja rasitteet. Asemakaavoitetun alueen kiinteistötietojärjestelmää ylläpitää kiinteistön sijaintikunta ja asemakaavoittamattoman alueen kiinteistöistä alueen maanmittaustoimisto. Kiinteistörekisteriotteeseen liittyy olennaisesti kiinteistöre-

kisterikartta, josta ilmenee voimassa olevan kiinteistön rajat ja rekisteritunnus, määräalatunnus sekä käyttöoikeudet ja rajoitukset.

Ulosmitattavasta kiinteistöstä pyritään saamaan mahdollisimman paljon kirjallisia dokumentteja, joten kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen pohjapiirros kuuluu hankittaviin asiakirjoihin. Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen pohjakuva on lähes aina kunnanrakennusviranomaisella, mikäli sille on haettu ja saatu rakennuslupa vuoden 1950 jälkeen. Myynti-ilmoitukseen tulee mainita, jos rakennuspiirroksia ei ole saatava. (Perintäsihteeri 2013.)

Kesäkuun 2013 alussa voimaan tullut laki rakennuksen energiatodistuksesta koskee myös ulosottotoimin myytäviä kohteita. Kirjoittajan mielestä on kuitenkin otettava huomioon, että kyseisen lain 2. luvun 3. §:n mukaan energiatodistusta ei tarvitse laatia esimerkiksi vapaa-ajan kohteista eikä pinta-alaltaan alle 50 neliömetrisistä asuin- tai muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maanrakennuksista, joissa energian tarve on vähäinen.

Ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena, kun se myyntihetkellä on. Ulosottomiehellä on velvollisuus hankkia ja ilmoittaa kaikki kaupankohteena olevan omaisuuden ominaisuuteen tai käyttöön vaikuttavat seikat. Mikäli kiinteistöllä sijaitsee asuin- tai muuhun määriteltyyn käyttöön soveltuva rakennus, on siihen syytä tehdä kuntotarkastus, jossa asiantuntija määrittelee rakennuksen soveltuvuuden käyttötarkoitukseensa sekä sen puutteet ja korjaustarpeet. Huutokaupan jälkeen ostajalla on ulosottokaarissa määritellyn kolmen viikon määräajassa mahdollisuus tehdä hinnanalennukseen tai jopa kaupan kumoamiseen edellyttävä ulosottovalitus, jos hän havaitsee kaupankohteessa olevan merkittävän vallinta- tai laatuvirheen. Kirjoittajan mielestä kuntotarkastuksen merkitys korostuu ulosmitattujen kiinteistöjen kaupoissa, sillä tavallisessa kiinteistökaupassa oleva myyjän viiden vuoden virhevastuu myytävästä kiinteistöstä jää käytännössä toteutumatta. Velallisen (edellisen) omistajan voidaan katsoa olevan kiinteistön myynnin jälkeen varaton, koska kiinteistöstä saatu tuotto on tilitetty velkojalle.

3.5.2 Osakehuoneiston myynnin asiakirjat

Isännöitsijätodistuksen vähimmäisisältö määritellään asunto-osakeyhtiölain (AsOYL) 4. luvun 55. §:ssä. Todistuksesta käy ilmi osakeluetteloon merkityn omistajan nimi,

käyttö- ja luovutusrajoitukset, yhtiövastikkeen määrä ja muut yhtiölle suoritettavat maksut sekä mahdollisesti rästissä olevat maksut. Siinä on selvitys mahdollisista lainavastuista, niiden kohdistusperusteista ja maksuaikatauluista. Todistus sisältää tiedon huoneiston pinta-alasta, osakkeen hallintaan oikeuttavista muista tiloista ja käyttöoikeudet sekä maininnan tulevista ja jo tehdyistä korjauksista, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston arvoon. Isännöitsijätodistuksesta käy myös ilmi maa-alueen omistussuhde, mahdollinen yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke ja muita omistuksen hallintaan ja vaihtoon vaikuttavia asioita.

Asunto-osakeyhtiölain 3. luvun 6. §:n mukaisesti osakkeen siirtyessä uudelle omistajalle on tämä vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä. Ulosmittauskohteessa on yleensä myös maksamattomia yhtiövastikkeita ja muita yhtiölle kuuluvia rahallisia velvoitteita, joista uusi omistaja edellisen omistajan ohella on vastuussa kuudelta kuukaudelta ennen omistuksen siirtymistä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että uusi omistaja on velvoitettu suorittamaan yhtiölle rästissä olevat maksut. Lisäksi on otettava huomioon, että yhtiön haltuun ottaman asunto-osakkeen hallinta siirtyy uudelle omistajalle AsOYL:n 8. luvun 6. § mukaan vasta silloin, kun hän on maksanut kaikki ne erääntyneet erät, joihin osakehuoneistosta saatavaa vuokraa olisi voitu 6 §:n 2 momentin mukaan käyttää. Ulosottomiehen suorittamassa huutokaupassa ostajan onkin syytä tarkistaa, paljonko myytävässä osakkeessa on maksuvelvoitteita ja huomioitava ne tarjoushinnassaan. Vapaassa kaupassa velvoitteet yhtiölle on erotettava kauppasummasta kaupanteon yhteydessä.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määritelty huoneistojen käyttötarkoitus, yhtiön omistamat tilat ja yhtiövastikkeen määräytymisperusteet. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määritellä esimerkiksi osakkaiden kunnossapitovelvoite asunto-osakeyhtiölain mukaisia määräyksiä laajemmaksi. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajilla tai yhtiöllä on oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osake ilmoittamalla lunastusvaateesta yhtiön hallitukselle. Käytännössä tämä tarkoittaa, että uusi omistaja voi menettää omistusoikeuden ostamaansa asunto-osakehuoneistoon, mikäli yhtiöjärjestyksessä mainittu taho haluaa käyttää määritellyn määräajan puitteissa lunastusoikeuttaan sekä sitä, että uuden omistajan saantoa ei voida merkitä osakeluetteloon ennen määräajan umpeutumista. Vaikka uuden omistajan saantoa ei voida merkitä osakeluetteloon, saa hän kuitenkin hallintaoikeuden huoneis-

toon. Kirjoittajan mielestä yhtiöjärjestyksen lunastusoikeus tulee ostajan erityisesti ottaa huomioon silloin, kun osakehuoneiston arvo sen heikon kunnan vuoksi alhainen ja se tarvitsee huomattavan remontin ennen soveltuvuutta asuinkäyttöön, koska huoneistoon tehdyt lunastusoikeuden määräajan aikaiset kunnostustoimenpiteet siirtyvät mahdollisen lunastusoikeuden käyttäjän hyväksi.

Osakehuoneiston arvoon vaikuttaa koko asunto-osakeyhtiön taloudellinen ja toiminnallinen tilanne. Isännöitsijätodistuksen liitteenä olevista yhtiön tuloslaskelmasta taseesta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta käy ilmi, miten yhtiön taloutta on hoidettu ja on suunniteltu hoidettavan. Muun muassa talousarvosta ilmenee yhtiöön tulossa olevat hankinnat ja korjaukset. Energiatodistuksessa ilmoitetaan kiinteistön laskennallinen kiinteistönenergiatehokkuusluokka sekä pinta-alaan suhteutettu energiankulutus.

Vaikka ostajalle annetaan mahdollisuus tutustua myytävänä olevaan kohteeseen, myyntiä varten pyritään saamaan kohteen pohjapiirustus. Asunto-osakehuoneiston pohjapiirroksen tarkoituksena on selventää ostajalle huoneiston nykyinen huonejako ja asunnon eri toimintojen sijainti. Asunto-osakkeen pohjapiirustukset ovat taloyhtiön ja isännöitsijän hallussa. Mikäli huoneistoa myydään vuokrattuna, myyntiä varten tarvitaan vuokrasopimus, josta ilmenee muun muassa vuokrasopimuksen sopijatahot, vuokran suuruus, milloin vuokrasopimus on tehty ja vuokrasopimuksen päättymisedot.

3.5.3 Realisointikohteeseen liittyvät muut sopimukset

Kiinteistön ollessa realisoinnin kohteena ulosmittauksen valmistelutoimiin kuuluu sähköliittymäsopimuksen ulosmittaus. Sähkölaitos ei siirrä sähköliittymää uudelle omistajalle ilman, että maksamattomat sähkölaskut on maksettu. Vesilaitokselle maksamattomat vesilaskut eivät siirry uudelle omistajalle. (Perintäsihteeri 2013.)

3.5.4 Huutokauppaennakko

Myyntin valmistelija pyytää ennen myynnin aloittamista hakija-velkojalta huutokauppaennakkoa, jolla katetaan täytäntöönpanosta aiheutuvia kuluja. Myyntitoimista aiheutuvia kuluja ovat muun muassa arviointi- ja ilmoituspalveluiden tuottajille mak-

settavat palkkiot. Kymenlaakson ulosottovirastossa arvioitu kiinteistöjen kuluennakko on suuruudeltaan 5000 euroa. Kuluennakon määrään vaikuttaa, paljonko kohteen realisointitoimet tarvitsevat lehti-ilmoittelua. Asuinosaakehuoneiston osalta kuluennakko on 2000 euroa. Ennakkoa ei vaadita, jos hakija on luonnollinen henkilö ja kulut saadaan todennäköisesti kertymästä tai UK 3. luvun 44. §:ssä määritellystä hakijasta, jonka ei tarvitse asettaa vakuutta. Tällainen hakija on esimerkiksi verottaja.

3.6 Myyntitoimet

3.6.1 Yhteisomistuksen vaikutus

Myytävää kohdetta tulee tarjota ensisijaisesti kohteen yhteisomistajalle. Ulosottomies varaa yhteisomistajille tilaisuuden esittää tarjouksia velallisen osuudesta. Myös itse velallisen on mahdollista esittää oma tarjouksensa. (Linna & Leppänen 2007, 333.) Lähtökohtaisesti korkein tarjous voidaan hyväksyä, jos se peittää UK 5. luvun 34. §:ssä määritellyn alimman hyväksyttävän tarjouksen eikä huomattavasti alenna sitä kertymää, joka saataisiin velallisen osuudelle tulevan koko yhteisomistusesineen myynnistä. Kohteen myynnistä yhteisomistajalle ei vaadita suostumusta velalliselta velkojilta tai oikeudenhaltijoilta. Yhteisomistajalla katsotaan olevan huomattava intressi saada myytävä osuus itselleen, sillä muutoin myynti ulkopuoliselle käynnistäisi purkamismenettelyn yhteisomistussuhteeseen.

3.6.2 Myyntiehdot ja hinta

Mikäli ulosmitattu omaisuus myydään nettihuutokaupalla käytävällä julkisella huutokaupalla, noudatetaan myyntiehdossa soveltuvin osin UK 5. luvussa säädettyjä yleisiä huutokauppaehtoja. Yleiset huutokauppaehdot ovat nettihuutokauppailmoituksen liitteenä. Myyntiehdoissa on ulosottopiireittäin eroja, mutta yleiseksi käytännöksi on muodostunut myyntiehdot, joissa määritellään huutokaupan päättymisen, huutojen sitovuus, ulosottoviranomaisen vastuuvapaus palveluntarjoajan järjestelmän toimivuudelta. Lisäksi myyntiehdoissa tulee mainita, että kohde on ulosmitattu ja ulosottomies voi hyväksyä tai hylätä korkeimman huutokaupassa tehdyn tarjouksen. Myynnin toteutumisen ehtona on ostajan velvollisuus maksaa käsiraha ja ohjeet käsirahan suorittamiselle ovat myyntiehdoissa. Ostajaa informoidaan loppukauppahinnan maksuajasta

ja kauppahinnalle perittävästä korosta. Kaupan jälkeen ostajalla on velvoite maksaa kauppasummasta varainsiirtovero ja hakea kiinteistölle lainhuuto.

Käytännössä huutokaupalla myytävälle omaisuudelle ei määritetä pohjahintaa. Kymenlaakson ulosottoviraston kihlakunnanvouti harkitsee huutokaupalle lähtöhinnan määrittämisestä, jolloin annettavat huudot alkaisivat realistisesta toteuttamiskelpoisesta hinnasta. Pohjahinnassa voisi noudattaa alimman hyväksyttävän tarjouksen määrittelmää ja turhan matalat hinnat, joilla ei ole vaikutusta lopputulokseen, jäisivät näin olen huutamatta.

3.6.3 Myynti-ilmoitus ja ostajaehdokkaille annettavat tiedot

Myynti-ilmoitus on laadittava tarkasti, sillä ostaja vastaa vain niistä oikeuksista ja saatavista, jotka on omaisuutta myytäessä ilmoitettu. Ilmoittamatta jätetyt oikeudet raukeavat myynnissä ja ostaja saa suojan ilmoittamattomiin saataviin ja oikeuksiin heti, kun hänen tekemänsä tarjous on hyväksytty. (Heikkilä 2013.) Kihlakunnanvouti laatii yhdessä kihlakunnanulosottomiehen kanssa kuvauksen myyntikohteesta. Lisäksi kihlakunnanvoudilla on vastuu siitä, ettei myynti-ilmoituksessa ja liitteissä ole väärää ja puutteellista tietoa (kihlakunnanvouti 2013b).

Julkista huutokauppaa koskeva myynti-ilmoitus julkaistaan pääsääntöisesti viikkoa ennen toimituspäivää yhdessä tai useammassa paikkakunnalla ilmestyvässä sanomalehdessä. Ilmoitusaikaan vaikuttaa olennaisesti myytävän kohteen arvo, sillä mitä arvokkaampi kohde on, sitä enemmän aikaa tulisi varata siihen tutustumiselle ja ostopäätöksen tekemiselle (Pitkänen 2011). Myynnistä voidaan ilmoittaa myös valtakunnallisessa sanomalehdessä tai muussa julkaisussa. Ulosoton nettihuutokaupattavista myyntikohteista ilmoitetaan oikeuslaitoksen sivuston lisäksi huutokaupat.com -sivustolla. Huutokaupasta on lisäksi erikseen ilmoitettava velalliselle ja yhteisömistajalle. Mikäli huutokauppa peruutetaan, pitää siitä ilmoittaa vastaavalla tavalla kuin miten myynti-ilmoitus on tehty (UK 5:16). Kymenlaakson ulosottovirasto julkaisee nettihuutokauppakohteensa oikeus.fi sivuston lisäksi huutokaupat.com sivustolla. Nettihuutokauppaa koskevaan ilmoitteluun ei ole laissa määriteltyä säännöstä, vaan siitä on muodostunut vuosien saatossa toimiva käytäntö. Kymenlaakson ulosottovirasto toimittaa yli 90 % huutokaupoistaan Internetin välityksellä. (Kihlakunnanvouti 2013b.)

Kohteen ollessa osakehuoneisto tai kiinteistö laaditaan siitä informatiivinen myyntiesite (liite 2), jossa oheistuksena on UK 5. luvun 3.§:n - 5. luvun 14. §:n mukaiset yleiset huutokauppaehdot (liite 3). Ulosottomies saa poiketa yleisistä huutokauppaehdoista, myyntijärjestyksestä ja etuoikeudesta sopimusvapaussäännöksen UK 5. luvun 27. §:n mukaisesti niiden osapuolien suostumuksella, joita oikeus koskee. Edellä mainituista yleisistä huutokauppaehdoista ei kuitenkaan saa poiketa ostajan vahingoksi.

Ulosoton toimesta realisoitavasta kiinteistöstä ja asunto-osakehuoneistosta tulee myyntiesitteessä ilmetä vastaavanlaiset tiedot, joita kiinteistövälittäjän tulee elinkeinoharjoittajana ilmoittaa myytävänä olevasta kohteesta. Kiinteistönvälittäjä noudattaa markkinoinnissaan valtioneuvoston asetusta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130. Lisäksi myyntiesitteessä tulee mainita, että omaisuus on ulosmitattu. Asianosaistietoja ei julkaista. (UK 5:18.)

Ulosottokaaren 5. luvun 21. § määrittelee ostajaehdokkaille annettavat tiedot. Salissa toimitettavan huutokaupan alussa ulosottomies kuvaa eli antaa tiedoksi myytävän omaisuuden asianhallintatiedot, tarjousten esittämistavan, mahdollisen alimman hyväksyttävän tarjouksen, myyntijärjestyksen, mahdolliset ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja sitovat oikeudet, maksuajan sekä maksuehdot. Mikäli myyntikohteessa on maksamattomia yhtiövastikkeita ja sähkömaksuja, jotka siirtyvät ostajan maksettavaksi kaupan jälkeen, on kihlakunnanvoudin mainittava niistä ennen huutokauppaa. Myyntiesitteen ja yleisten huutokauppaehtojen sekä myytävään kohteeseen liittyvien asiakirjojen tulee olla yleisön nähtävinä koko huutokaupan ajan.

3.6.4 Esittely

Myytävänä olevan omaisuuden esittely tulee järjestää sen arvosta riippumatta, jollei esittely ole tarpeeton. Esittely on tarpeeton silloin, kun ostajaehdokkaalla on esteetön pääsy myytävään kohteeseen. Ostaja voi käydä tutkimassa omatoimisesti esimerkiksi metsätilan tai muun rakentamattoman maa-alan ilman erillistä esittelyä. Kymenlaakson ulosottoviraston käytännön mukaan nettihuutokaupassa olevan kiinteistön tai asunto-osakehuoneiston esittelytilaisuus järjestetään noin viikkoa ennen tarjousajan päättymistä. Esittelytilaisuuden ajankohta ilmoitetaan myynti-ilmoituksen julkaisun yhteydessä. Yksittäisesittelyjä järjestetään vain poikkeuksellisesti. (Kihlakunnanvoudi 2013a.)

3.7 Myynnin toteutuminen

Ulosotto-oikeudellisessa myynnissä ostaja voi olla myös kyseisen kohteen ulosmittausvelkoja kuin itse velallinenkin (Koulu ym. 2009, 568). Sen sijaan aiemmin todetun hyvän ulosottotavan mukaisesti kyseistä tehtävää hoitavalla ulosottomiehellä ei ole oikeutta hankkia kohdetta omistukseensa eikä myöskään hänen alaisellaan, mikäli alaisen ostotoimet voidaan katsoa UK 1. luvun 21. §:n mukaiseksi hyödyn tavoitteluksi ja sopimattomaksi menettelyksi.

Pääosin ulosottoviranomaistoimin asunto-osakehuoneistojen ja kiinteistöjen huutokaupat toimitetaan sähköisesti, sillä laki sallii tarjousten tekemisen niin, että tarjouksen tekijän ei tarvitse olla läsnä. Kihlakunnanvouti voi siis hyväksyä eri viestimillä tehtyjä tarjouksia, mikäli ne voidaan ottaa reaaliaikaisesti huomioon. Myös kirjallinen tarjous otetaan huomioon, ja se sitoo tarjouksen tekijää ensimmäisen huutokaupan loppuun asti. Kirjallisen tarjouksen tekijän tulee antaa käsiraha, mikäli ulosottomies ei luovu sen vaatimisesta tietäen tarjouksen tekijän olevan maksukykyinen. (Pitkänen 2011.)

3.7.1 Alin hyväksyttävä tarjous

Ennen varsinaista huutokaupan toimittamista on asianosaieskustelussa määritelty kohteen huutokaupassa alin hyväksyttävä tarjous ottaen huomioon täytäntöönpanokulut, myyntimaksu sekä kiinteistön myynnissä huomioonotettavat etuoikeussaatavat ja osakehuoneiston myynnissä esinevakuusvelkojen vakuussaaminen sekä myyjän omistuksen pidätys- ja takaisinottoehtoinen kauppahintasaatava. Hakijalla on oikeus kieltää myynti, jos hänen saatavansa ei peity. Vastaavasti voutilla on oikeus kieltäytyä myynnistä, mikäli hän katsoo, että tehty tarjous selvästi alittaa kohteen paikkakunnalla olevan käyvän hinnan. (UK 5:23.)

3.7.2 Maksuehdot

Ulosottokaaren mukaan huutokaupassa kauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan heti. Myytävän kohteen ollessa arvokasta omaisuutta esimerkiksi kiinteistö tai osakehuoneisto ulosottomies voi myöntää enintään kuuden viikon maksuajan. Kihlakunnanvoudin mielestä on tarkoituksen mukaista, että maksuaika on lainmukaista va-

litusaikaa pidempi. Käytännössä Kymenlaakson ulosottovirasto myöntää ostajalle neljän viikon maksuajan. (Kihlakunnanvouti 2013b.) Myönnetylle maksuajalle ostaja on velvoitettu maksamaan koko kauppahinnalle korkolain mukaista korkoa, yleisesti voimassa olevaa viitekorkoa. Maksuajan ehtona ostajan on suoritettava heti käsiraha, jonka suuruuden määrittelee ulosottomies, mutta kuitenkin niin, että se on alle 20 % kauppahinnasta. Käytännössä käsirahan tulisi kattaa kaikki myynnistä aiheutuvat maksut, muut kulut ja myyntihintojen erotus, mikäli loppukauppahinta jäisi ostajalta maksamatta ja jouduttaisiin järjestämään uusi huutokauppa tai vapaa myynti. (Pitkänen 2011.) Käsirahan suorittamatta jättämiselle ulosottomies voi katsoa olevan perustetta UK 3. luvun 44. §:ssä määritetyillä ostajatahoilla, jotka ovat myös vapautettu hakijavakuuden antamisesta.

3.7.3 Muutoksen haku ja sen vaikutus

Muutoksenhaun vaikutus myynnin ja omistusoikeuden siirtymisen kannalta tulee kyseeseen tapauksessa, jossa velallinen valittaa kauppasummasta. Velallinen ilmoittaa, että tulee tekemään valituksen. Ostaja saa huudolleen hallintaoikeuden heti, kun on maksanut kauppasumman, mutta omistusoikeuden vasta valituskäsittelyn jälkeen, aikaisintaan kolmen viikon kuluttua.

3.7.4 Omistusoikeuden siirto

Omistusoikeus on mahdollista siirtää vasta, kun myynti on tullut lainvoimaiseksi eli kun päätöksestä ei voida valittaa säännönmukaisin muutoksenhakekeinoin. Ulosottomiehen suorittamassa huutokaupassa kiinteistöä ja asunto-osakehuoneistoa ostavan on otettava huomioon, että kauppahinnan suorittaminen antaa ostajalle kaupankohteen hallintaoikeuden, mutta ei omistusoikeutta. Ongelmalliseksi tilanteen tekee se, että pankit myöntävät lainaa panttikirjoja tai osakekirjaa vastaan, mutta ostaja saa panttikirjat tai osakekirjat vasta omistusoikeuden siirtyessä. Omistusoikeus voidaan siirtää aikaisintaan kolmen viikon päästä tarjouksen hyväksymisestä ja mahdollinen valitus voi siirtää omistuksen siirtoa vieläkin pidemmälle. Vapaassa kiinteistövälittäjän suorittamassa myynnissä omistusoikeuden siirto panttikirjojen tai osakekirjojen luovuttamisineen tapahtuu samanaikaisesti kauppahinnan suorittamisen kanssa, jolloin ongelmallista aikaviivettä ei synny.

3.8 Lopputoimet

Kauppakirjojen antaminen sekä mahdollinen kiinnitysten kuolettaminen ja ulosmittauksen peruuttaminen kuuluvat ulosmitatun omaisuuden lopputoimiin. Kauppakirja annetaan myydystä kiinteistöstä, asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeista ja se annetaan ostajalle heti, kun koko kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Osakehuoneiston osakekirjat siirretään ja luovutetaan ostajalle kauppakirjan antamisen yhteydessä.

Kauppakirjaa ei tarvitse laatia eikä kauppaa tarvitse vahvistaa MK 2. luvun 1. §:ssä säädetyllä tavalla, kun kiinteistö on myyty ulosottokaaren mukaisella huutokaupalla tai kihlakunnanvoudin toimittamalla vapaalla myynnillä. Kauppakirjaan merkitään ostajat, edellinen omistaja, myynnin lainvoimaisuus ja myyntitapa. Siinä on yksilöitynä kaupankohde kiinteistön rekisteritiedoin ja kauppahinta. Kauppakirja sisältää maininnat panttikirjoista, lainhuudon hakemisesta ja varainsiirtoveromaksuvelvoitteesta. Siinä on mainittu, mihin lainkohtaan säädökset annettavasta kauppakirjasta perustuvat. Kauppakirjaan liitetään ostajalle kaupan mukana siirtyvä sähköliittymäsopimus. Kauppakirjan allekirjoittaa kihlakunnanvoudi.

Kauppakirjaan merkitään kauppahinnan lisäksi vastattavaksi otetut saatavat ja pystytyt erityiset oikeudet sekä muita kohteen kauppaan liittyviä tarpeellisia asioita. Mikäli kauppahinnan jaosta ja tilityksestä on tehty valitus, se ei kuitenkaan estä kauppakirjan antamista. (UK 6:84.) Kiinnitysten osalta pääsääntönä pidetään, että niitä ei kuoleteta, vaan ne jäävät voimaan ja luovutetaan ostajalle (Pitkänen 2011). Kiinnitykset tulee kuolettaa eli lakkauttaa, mikäli kyseessä on UK 5. luvun 86. § ja UK 4. luvun 87. § mukainen valvomatta jäänyt, ehdollinen, riitaisa saatava tai keskeneräinen viranomaiskirjaus. Kiinnitykset kuoletetaan myös tilanteissa, missä kiinteistö on myyty määräaloina. Jos kiinteistön määräalan myynti riittää panttisaatavien suorittamiseen, koko kiinteistöön kohdistuvasta kiinnityksestä poistetaan määräalaan kohdistuva kiinnitys ja kantakiinteistöön kohdistuva kiinnitys kuoletetaan määräalan osalta. Kiinteistöstä on mahdollista myydä vain määräosa ja koko kiinteistöön kohdistuvasta kiinnityksestä poistetaan sitä koskeva osa ja kantakiinteistöön kohdistettava kiinnitys kuoletetaan suoritettujen panttisaatavien osalta. (Pitkänen 2011.) Osittain kuoletettu panttikirja korvataan uudella jäljellä olevaa pääomaa vastaavalla panttikirjalla (MK 18:5).

Kihlakunnanvouti tekee viranpuolesta ilmoituksen kirjaamisviranomaisille, jossa hän ilmoittaa kohteen lainvoimaisesta myynnistä ulosmittausmerkinnän poistamiseksi sekä liittää tietoja rauenneista, voimaan jääneistä panttioikeuksista, kirjatuista oikeuksista sekä kauppahinnan jaosta. Hän myös ilmoittaa kuolettavat kiinnitykset ja toimittaa niitä koskevat panttikirjat ja muut vastaavat asiakirjat asiaa hoitavalle kirjaamisviranomaiselle. (UK 5:87). Vaikka panttikirja tai kiinnitetty velkakirja ei ole ulosottomiehen hallussa esimerkiksi sen katoamisen johdosta hänen kuuluu tehdä kuoletus siihen. Kihlakunnanvoudin ilmoitusvelvollisuus koskee myös vapaata myyntiä.

3.9 Jako ja tilitys

Ulosottokaaren 6. luku käsittelee ulosmittauksen kohteena olevan omaisuuden myynnistä kertyneiden varojen jakoa eli kohdentumista saataville sekä varojen tilitystä eli maksamista velkojatalolle. Kiinteistön, asuin- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeen myynnistä saatujen varojen kohdentamisen suorittaa kihlakunnanvouti UK 1. luvun 9. §:n kihlakunnanvoudin yksinomaisen toimivallan määräyksellä.

Jako on laskennallinen toimenpide, jossa otetaan huomioon kohdentaminen yhden ja saman saatavan eriosille, yhden tai saman velkojan eri saataville tai useimmille eri velkojien saataville. Kohdentamisella on erittäin tärkeä merkitys silloin, kun myynnistä saadut varat eivät riitä kattamaan kaikkia saatavia. Saaduista varoista suoritetaan kohdennus aina ensiksi täytäntöönpanokululle, mahdolliselle myyntimaksulle, velan korolle sekä konkurssi tapauksessa lainmukaiselle korvaukselle. (Koulu ym. 2009, 583.) Sen jälkeen varat kohdennetaan velkojalle vaadeselvityksessä laaditun asianosaisluettelon pohjalta tehdyn jakoluettelon mukaisesti. Myydystä yhteisomistuksessa olevasta määräosasta kauppahinta jaetaan määräosien mukaisessa suhteessa (UK 6:7). Varat kohdennetaan ensiksi saatavan korolle, toiseksi pääomalle ja vasta sen jälkeen kuluille, jollei muusta järjestyksestä ole asianomaisten kesken sovittu (UK 6:4).

Kihlakunnanvoudin tekemä kohdennus on sitova eikä velkoja voi kohdentaa saamiaan varoja siitä poikkeavasti. Mikäli jaon perusteissa on epäselvyyttä, tulee ulosottomiehen ennen jaon suorittamista järjestää jakokeskustelu, jonka järjestämisestä on ilmoitettava asianosaisille kaksi viikkoa aiemmin. Jakokeskustelussa noudatetaan soveltuvin osin asianosaiskeskustelusta säädettyä lakia, mutta kuulutusta toimenpide ei vaadi. Mikäli varojen kohdentumisesta ei ole tehty jakoluetteloa, ulosottomiehen tulee pyyn-

nöstä antaa velkojalle yksityiskohtainen ilmoitus, jossa selvitetään muun muassa kuinka saadut varat on jaettu, myynnistä kertyneiden varojen, täytäntöönpano- ja ulosottomaksujen suuruudet sekä kullekin saatavalle kohdennetut määrät. (UK 6:12.) Muutosta jakopäätökseen on haettava kolmen viikon sisällä siitä, kun jakopäätös on tallennettu tietojärjestelmään tai vastaavasti jakoluetteloon merkitystä päivämäärästä (Koulu ym. 2009, 585).

Varojen tilityksen sallivuuteen ja ajankohtaan vaikuttaa se, onko ulosottooperuste lainvoimaan vailla vai lainvoimainen eli lopullinen. Lainvoimaa vailla oleva ulosottooperuste voidaan tilittää vain turvaavaa vakuutta vastaan. Vakuutta ei tarvita, mikäli ulosottooperuste voidaan laittaa täytäntöön esimerkiksi lainvoimaisen yksipuolisen tuomion tai elatusaputuomion nojalla. (Koulu ym. 2009, 585.) Kauppahintaa ei saa tilittää ilman vakuutta vaikka ostajalle on annettu kauppakirja, mutta myynti ja jako ovat lainvoimaisuutta vailla (UK 6:14).

Korkeimman oikeuden (KKO:2011:98) käsittelyssä oli tapaus, jossa A oli valittanut ulosmitatun omaisuuden myynnistä saatujen varojen tilityksestä ja kauppahinnan alhaisuudesta. Myynnistä saadut varat oli tilitetty velkojapankille ennen myynnin lainvoimaiseksi tuloa. Käräjäoikeus hylkäsi valituksen, koska katsoi, että kauppahinta ei ollut alittanut vapaassa myynnissä saatua käypää hintaa ja kiinteistöjen myynnissä ei ollut menetelty virheellisesti. Hovioikeus totesi, että ulosottokaaren 11. luvun 1. §:n mukaan lopullisen tilityksen jälkeen voi valittaa vain tilityksessä olevasta virheestä ja A:n valitus ei perustunut lopputilityksessä olleeseen virheeseen. Käräjäoikeuden ei näin ollen olisi tullut ottaa valitusta lainkaan tutkittavakseen.

Korkein oikeus myönsi A:lle valitusluvan ja valituksessaan A vaati, että hovioikeuden päätös kumotaan. Korkein oikeus pohti päätöksessään, onko A menettänyt varojen tilityksen johdosta oikeutensa valittaa ulosottomiehen päätöksestä. Asiassa olevan velkojapankin katsotaan olevan UK 3. luvun 44. §:ssä tarkoitettu rahalaitos, jolta ei vaadita tilitykseen vakuutta. Vaikka tilitys olisi suoritettu ennen lainvoimaista päätöstä, oli tilitys ollut ehdollinen ja näin ollen ulosottovalitus olisi voinut johtaa myyntipäätöksen kumoamiseen. Varojen tilitys pankille ei merkinnyt ulosottokaassa tarkoitettua lopullista tilitystä, jolloin valitus voisi koskea vain tilityksessä olevaa virhettä. Hovioikeuden olisi

tullut tutkia A:n valitus, joten sen päätös kumotaan. Hovioikeuden tulee ottaa asia uudelleen käsiteltäväksi.

Kihlakunnanvoudin on keskeytettävä tilitys ainakin kolmeksi viikoksi UK 6. luvun 15. § mukaisin perustein eli silloin, kun asianosainen ilmoittaa hakevansa tai on jo hakenut muutosta, joka vaikuttaa jakoon ja tilitykseen tai joku sivullinen katsoo, että ulosmittaus on loukannut hänen oikeuksiaan. Mikäli kihlakunnanvouti havaitsee, että käynnissä oleva tilitys evää muutoksenhakuoikeuden henkilöltä, joka ei tiedä oikeuksiinsa vaikuttavasta täytäntöönpanotoimesta, hänen on keskeytettävä tilitys.

Muutoksenhaku-aika on kolme viikkoa myyntipäätöksestä ja tilitykseen ei ryhdytä ennen määräajan päättymistä. Verottajan ja pankin saatavat tilitetään, kun kauppahinta on maksettu ja myynti on saanut lainvoiman, koska vakuutta ei tarvita. Yleensä kiinteistön ja asunto-osakehuoneiston myynnistä saatua tuottoa ei jää tilittämisen jälkeen jaettavaksi kenellekään muulle velkojalle kuin panttivelkojalle. (Kihlakunnanvouti 2013b.) Tämä joutuu kirjoittajan mielestä siitä, että Kymenlaakso kuuluu muuttotappioalueeseen, jossa kiinteistöjen ja asunto-osakehuoneistojen arvot ovat osin laskeutuneet. Voidaan myös olettaa, että kiinteistöjen ja asunto-osakehuoneistojen arvojen nousu ei ole kehittynyt odotusten mukaisesti.

Tilityksen keskeytyminen esimerkiksi muutoksen haun, saajan tuntemattomuuden sekä kiinteistön myynnin panttioikeuskysymysten vuoksi velvoittaa ulosottomiehen tekemään varauksellisia kohdentamissijoitteluja, toissijaisia kohdentamissijoittamispäätöksiä tai itse säilyttämään kohdennetun omaisuuden. UK 6. luvun 24. § ja UK 6. luvun 25. § määrittää eri varoille kohdennetut saatavat ja niiden säilytysajat. Varojen säilytysaika on pituudeltaan enintään kymmenen vuotta. Mikäli laki estää tilityksen toteutuksen kuuden viikon sisällä ja varoja on yli 10 000 euroa, tulee varat siirtää erilliselle korkoa kartuttavalle tilille (kihlakunnanvouti 2013b).

3.10 Myynnin peruuntuminen

Ulosottokaaren 5.luvun 35. §:n mukaisesti säädetään, että myynti jää toteutumatta, mikäli alinta hyväksyttävään tarjousta ei ole saatu. Käytännössä kihlakunnanvouti ei saa hyväksyä korkeinta tarjousta kiinteistön tai asunto-osakkeen huutokaupassa, jos hän arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.

Kihlakunnanvouti järjestää uuden myynnin, jolloin myyntitapa voi olla vapaa myynti tai huutokauppa. Hakijalla on kuitenkin mahdollisuus kieltää uusi myyntiyritys, jolloin ulosmittaus peruutetaan. Ulosotto peruutetaan, jos toisella myyntikerralla ei saavuteta toivottua myyntitulosta. (UK 5:23.)

Kauppa voi peruuntua tilanteessa, jossa loppukauppahinta jätetään maksamatta. Tällaisen tilanteen jälkeen omaisuudesta toimitetaan uusi huutokauppa. Mikäli korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alemmaksi kuin aiemmin suoritettussa, on ostajan korvattava kulujen ja korkojen lisäksi hintojen erotus. Ostajalla ei kuitenkaan ole oikeutta siihen ylijäämään, mikä muodostuisi silloin, kun uuden huutokaupan tuloksena omaisuudesta saataisiin parempi hinta. (UK 5:25.) Loppukauppahinnan maksamatta jättämien ei ole yleistä ja kihlakunnanvouti muistelee vuonna 2005, jolloin vanha ulosottolaki oli voimassa, käsitelleensä tapausta, jossa ostaja oli suorittanut käsirahana 1/6 kauppahinnasta ja jättänyt loppukauppahinnan maksamatta. Ostaja menetti käsirahan ja joutui lisäksi maksamaan hintojen erotuksen, koska uudesta huutokaupasta tullut tuotto jäi aiempaa hintaa alhaisemmaksi. (Kihlakunnanvouti 2013b.)

4 MUUTOKSEN HAKEMINEN ULOSOTON ERI VAIHEESSA

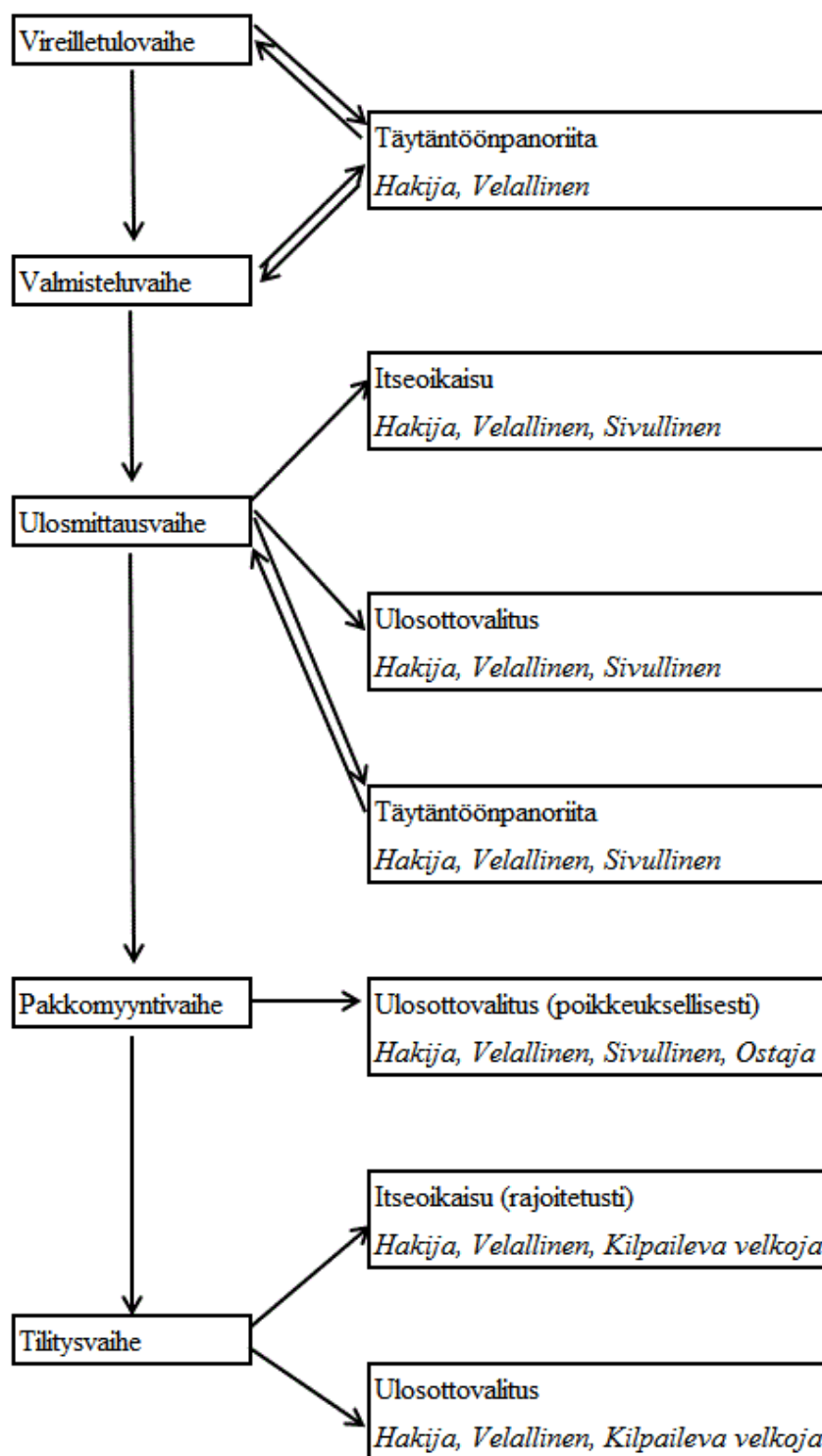
Ulosottoviranomaisen päätökseen tyytymätön henkilö voi hakea muutoksen hakua ulosottomenettelyn kaikissa vaiheissa (kuva 9). Valituksen kolmen viikon määräaika alkaa toimituspäivästä tai päätöksen tekemispäivästä, mikäli asianosainen on ollut päivästä tietoinen tai on ollut toimituksessa läsnä. Muissa tapauksissa valitus lasketaan tiedoksiantoantopäivästä. (Koulu ym. 2009, 615.) Voimassa olevaan maksukieltoon, joka on annettu palkan tai muun toistuvaistulon ulosmittauksessa saa hakea muutosta aina ilman määräaika. Muutoksenhaun peruskeino on valitus eli määräaikainen ja -muotoinen kirjallinen muutosvaatimus tuomioistuimelle. Muita keinoja, jolla tähdätään ulosottomiehen toimenpiteen ja päätöksen kumoamiseen, ovat täytäntöönpanorita ja itseoikaisuvaatimus. Muutoskirjelmä toimitetaan siihen ulosottoviraston kansliinaan, josta päätös on annettu.

Mikäli valitus koskee täytäntöönpanon kumoamista, asiaa hoitavan ulosottomiehen tulee heti toimittaa keskeytystä koskeva lausunto käräjäoikeudelle. Muissa valitusasioissa lausunnon antoaika on kaksiviikkoa valituksen kirjaamisesta. (UK 11:10.) Ulosot-

tomies voi suorittaa valituksen yhteydessä itseoikaisun ja toimittaa sen lausunnon sijasta kärjäoikeudelle (UK 11:12).

Ulosottovelallinen oli tyytymätön ulosottoasiassaan alimman oikeusasteen päätökseen, haki siihen muutosta hovioikeudelta ja lopulta asia päätyi korkeimman oikeuden ratkaistavaksi (KKO:2012:8). A oli hakenut kärjäoikeudelta ulosmittauksen peruuttamista ja oikeudenkäyntikulujen korvaamista tapauksessa, jossa ulosottomies oli itseoikaisupäätöksellään todennut ulosmittauksen virheellisesti toimitetuksi ennen A:lle asetetun maksukehotuksen määröpäivää. Kärjäoikeus käsitteli A:n valituksen, jonka se osin hylkäsi ja osin jätti tutkimatta. Kärjäoikeus katsoi, että valtio ei ollut ulosottokaaren 11 luvun 20 §:n 2 momentin nojalla velvollinen korvaamaan velallisen oikeudenkäyntikuluja. A oli tyytymätön kärjäoikeuden päätökseen, vaati hovioikeutta kumoamaan päätöksen ja palauttamaan asian uudelleen kärjäoikeuden käsittelyyn. Lisäksi A vaati valtiota korvaamaan molempien oikeusasteiden oikeudenkäyntikulut. Hovioikeuden kanta oli, että valtio on velvollinen korvaamaan A:lle kärjäoikeuden kulut, koska itseoikaisu oli tehty, kun A oli valittanut ulosmittauksesta.

Suomen valtiolle /Valtakunnanvoudinvirastolle myönnettiin asiasta valituslupa korkeimpaan oikeuteen ja sen valituksessa vaadittiin, että valtio vapautetaan tuomitusta korvausvelvollisuudesta ja A korvaa sen oikeudenkäyntikulut korkeimmassa oikeudessa. Korkein oikeus totesi, että tässä asiassa ei ole erityisiä syitä velvoittaa A:ta korvaamaan valtion oikeudenkäynti kuluja korkeimmassa oikeudessa. Hovioikeuden päätös valtion oikeudenkäyntikulujen korvausvaatimuksesta kumotaan ja valtion esittämä oikeudenkäyntikuluvaatimus Korkeimman oikeuden osata hylätään.



Kuva 9. Missä ulosoton vaiheessa ja kenen toimesta muutosta voi hakea. (Koulu ym. 2009, 612.)

Yleensä valitus ei keskeytä täytäntöönpanoa. Valitus käsitellään käräjäoikeudessa yhden tuomarin kokoonpanossa aina kiireellisenä asiana ja keskeytyspyyntö ratkaistaan heti. Käytännössä valituksen käsittely tapahtuu kansliassa, mutta joissain tapauksissa

suullisen kuulemisen vuoksi joudutaan suorittamaan istuntokäsittely. (Koulu ym. 2009, 617). Koska valitus ei automaattisesti keskeytä täytäntöönpanoa, tulee valituksen tekijän valituskirjelmässään pyytää ulosottomenettelyn keskeyttämistä. Keskeyttämisen pyytäminen on tärkeää, koska tällöin täytäntöönpano ei etene varojen tilitykseen, vaan tuomioistuin voi tutkia valituksen. Jos ulosottomies on ehtinyt tilittää varat velkojille, niin valitus voidaan tehdä vain tilitystä koskevasta virheestä. (Koulu & Lindfors 2010, 161–162.)

Ulosottopäätökseen liitetään aina valitusosoitus (liite 4), jossa määritellään valituskirjelmän sisältö, liitteet, valituksen vaikutus täytäntöönpanoon sekä itseoikaisun ja sen suhde täytäntöönpanoriitakanteeseen. Muutoshakemuksen on täytettävä muotovaatimukset, jotta se käsitellään käräjäoikeudessa. Valituksen laatijan on muun muassa yksilöitävä valituskirjelmä, osoitettava se asiaa käsittelevällä käräjäoikeudelle ja toimitettava se määräajan puitteissa päätöksen antaneeseen ulosottoviraston kansliaan. Mikäli kirjelmä ei ole yksilöity valituksena, ulosottomies vastaa siihen kirjallisesti ilman käräjäoikeuden käsittelyä (kihlakunnanvouti 2013b).

Tapauksessa, jossa ollaan tyytymättömiä ulosottoviranomaisen toimintaan eli asia ei koske varsinaista ulosottoasiaa, valitusta ei osoiteta käräjäoikeudelle, vaan siitä tulee tehdä kantelu hallintoviranomaiselle. Kantelu osoitetaan valtakunnanvoudinvirastolle, mutta sallittua on kannella asiasta myös oikeuskanslerille tai eduskunnan oikeusasiamiehelle. (Koulu ym. 2009, 618.)

Oikeuskanslerille tehdyn kantelun (OKV/1486/1/2010) mukaan kantelijan ulosottoasiat oli siirretty ulosottovirastosta hänen muuttuneiden asuin- ja kotipaikkansa ulosottovirastolle kaksi vuotta sen jälkeen kun hän oli muuttanut. Syy viiveeseen oli ulosottoviranomaisen mukaan se, että kantelijan ulosottoasioilla oli ollut täytäntöönpanokeskeytys, joka estänyt toimenpiteiden teon. Valtakunnanvoudinviraston mukaan siirto olisi onnistunut manuaalisesti, mutta se olisi lisännyt virhemahdollisuuksia. Kantelijalle oli lähetetty maksukehotus ja edellä mainitun siirron jälkeen toinen maksukehotus.

Apulaisoikeuskanslerin mielestä toimenpide ei ollut lainvastainen, mutta ongelmallisena hän piti sitä, että toisesta maksukehotuksesta ei käynyt

ilmi sen vaikutusta tai sen suhdetta ensimmäiseen maksukehotukseen. Hänen mielestään velalliselle olisi pitänyt selventää asiaa toisen maksukehotuksen yhteydessä ja velallisen ulosottoasiat olisi pitänyt siirtää viivymättä sen jälkeen, kun tieto asuinpaikkakunnan vaihdosta oli tullut ulosottovirastolle. Koska apulaisoikeuskanslerin mukaan päätöksessä esille tuotuihin epäkohtiin oli mahdollista puuttua ulosottoasioiden tietojärjestelmään kehittämällä, saattoi hän Valtakunnanvoudinviraston tietoon päätöksessä esittämänsä näkemykset ulosottoasioiden siirtämisestä ja maksukehotuksen lähettämisestä.

5 YHTEENVETO JA POHDINTAA

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, kuinka kiinteistön ja asunto-osakkeen realisointi Kymenlaakson ulosottovirastossa käytännössä toteutetaan ja miten ulosottokaaren säädökset vaikuttavat eri toimenpiteisiin. Kyseinen tavoite saatiin pääpiireissään selvitettyä, mutta käytännön esimerkki kiinteistön myynnin kulusta ulosmittauspäätöksestä tilitykseen olisi antanut vieläkin selkeämmän kuvan koko prosessista. Haastateltavien antamat käytännön esimerkit avasivat ulosottokaaren lakikieltä ja antoivat kirjoittajalle ulosottolainsäädännöstä sekä ulosottoviranomaisien toiminnasta inhimillisemmän kuvan. Tutkimuksen tavoitteena oli myös se, että tutkimuksessa esiin tulleita käytännön kysymyksiä ja vastauksia voitaisiin hyödyntää ulosoton toiminnassa, joten tutkimus luovutetaan Kymenlaakson ulosottoviraston käyttöön.

Tutkimukseen liitettiin asiantuntijoiden havaintoja ja mielipiteitä ulosmittauksen johdosta suoritettaviin kiinteistöjen ja asunto-osakehuoneistojen myynnin kasvusta ja tulevaisuuden näkymistä. Kymenlaakson ulosottovirastosta saatujen ja valtakunnan voudinviraston tilastoista koottujen taulukoiden perusteella saatiin selville, näkyykö jo yksityistalouksien ylivelkaantuminen ulosmittausluvuissa ja kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden myynissä. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että vuonna 2008 alkanut taloudellinen epävarmuus näkyy ulosotossa vireillä olevien asioiden määrän nousussa ja arvokkaan omaisuuden ulosmittaus- ja myyntitilastoissa. Kaikki tutkimukseen haastellut henkilöt näkevät kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden realisoinnin kasvavan ulosotossa parin vuoden kuluttua. Kirjoittaja toivoo, että haasteltujen näkemys realisointien kasvusta osoittautuisi vääräksi, sillä kirjoittajan mielestä määrät ovat menneiden kuu- den vuoden aikana jo huolestuttavasti kasvaneet.

Tutkimuksen alussa on pääpiireittäin kuvattu ulosottomenettely, jotta asiaan vähemmän perehtynyt henkilö saisi kokonaiskuvan viranomaistoimin toteutettavasta ulosotosta ja pysyisi näin hahmottamaan arvokkaan omaisuuden myynnin yhdeksi osaksi ulosottoa. Ulosotosta, -mittauksesta ja pakkomyynnistä on saatavissa vain suppea kirjallinen lähdeaineisto. Tutkimuksen tekemistä vaikeutti myös se, että varsinaisia myyntiä koskevia oikeustapauksia ja kanteluratkaisuja ei ole. Toisaalta voidaan todeta, että edellä mainittujen tapausten puuttuminen tarkoittaa sitä, että nykyinen ulosotolainsäätö on kattava ja siksi ehkäisee kanteluita, valituksia ja niistä joutuvia oikeustapauksia.

Koko tutkimus perustui tutkimusaiheeseen liittyvään oikeuskirjallisuuteen, tilastoihin ja asiantuntijoiden antamiin tietoihin ja tulkintoihin. Kirjoittajalla itsellään ei ole ulosotolainsäädännön omakohtaista käytännön kokemusta ja hänen mielestään se näkyy haparointina tutkimuksen sisällössä. Koska tutkimuksen kirjoittajalta puuttui ulosoton asiantuntemus, oli hänen mahdotonta tuoda esille omia näkökulmiaan. Tutkimuksessa on kuitenkin osia, joihin kirjoittaja pystyi kohdistamaan kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden vapaasta myynnistä saatua ammattitaitoa ja näin tuomaan julki omia näkemyksiään. Kirjoittajalle tutkimuksen teon paras anti oli ulosottoon liittyvän lainsäädännön ja käytännön työn laajempi oppiminen ja ymmärtäminen.

Tässä työssä on pyritty omin sanoin, ilman suoria lakilainauksia, kuvaamaan ulosoton pääpiirteet sekä omaisuuden pakkomyyntiin liittyvät toimenpiteet. Kymenlaakson ulosottovirastosta on saatu paljon tukea ja apua tämän tutkimuksen kirjoittamiseen.

LÄHTEET

Asuntoyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Eduskunnan oikeusasiamies. eoak3062/2007. Saatavissa:

<http://www.oikeusasiamies.fi/Resource.phx/ea/index.htm> [viitattu 29.10.2013].

Heikkilä, O. 2013. Ulosoton peruskurssi. Valtakunnanvoudinvirasto.

Kihlakunnanulosottomies. Haastattelu 30.9.2013. Kouvola: Kymenlaakson ulosottovirasto.

Kihlakunnanvouti. 2013a. Haastattelu 10.10.2013.

2013b. Haastattelu 17.10.2013. Kouvola: Kymenlaakson ulosottovirasto.

KKO 2005:97 (FINLEX)

KKO 2011:76 (FINLEX)

KKO 2011:98 (FINLEX)

KKO 2012:8 (FINLEX)

Koulu, R. Havansi, E. Korkea-aho, E. Lindfors, H. & Niemi, J. 2009. Insolvenssioikeus. Oikeuden perusteokset. Kolmas, uudistettu painos. Helsinki: WSOYpro.

Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Maksukyvyttömyyden oikeudelliset ulottuvuudet. Helsinki: Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.

Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180.

Laki rakennusten energiatodistuksesta 50/2013.

Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä, maksunsaantilaki 30.12.1992/1578.

Laki viranomaistoiminnan julkisuudesta 21.5.1999/621.

Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä 25.1.1993/57.

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

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

Maakaari 12.4.1995/540.

Nevala, T., Palo, M & Sirén, M. 2006. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Suomen Kiinteistönvälittäjäkoulutus Oy. Helsinki: Yliopistopaino.

OKV/1486/1/2010. Oikeuskanslerinvirasto. Saatavissa:

<http://www.okv.fi/fi/ratkaisut/haku/?keyword=ulosottoasia> [viitattu 29.10.2013].

Perintäsihteeri. Haastattelu. 10.10.2013. Kouvola: Kymenlaakson ulosottovirasto.

Perintökaari 5.2.1965/40.

Pitkänen, P. 2011. Realisointi. Ulosottokurssi, toimistohenkilöstö. Valtakunnantvoudinvirasto.

Rämä, I. Haastattelu 23.9.2013. Kouvola: Huoneistokeskus Oy.

Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Wirilander, J. 2002. Kiinteistön käyttö ja luovutus. Kauppakaari. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki: Talentum Media Oy.

Tilastot kertyvät, tilastot kertovat. Valtakunnantvoudinviraston julkaisut 2009–2012. Saatavissa:

<http://www.valtakunnantvoudinvirasto.fi/fi/index/julkaisutjaasiakirjat/julkaisut.html> [viitattu 28.10.2013].

Tuovinen, K. 2008. Asunto-osake ja kiinteistö kaupankohteena. Markkinointi-instituutti.

Ulosottoaari 15.6.2007/705.

VaaHO:2011:7 (FINLEX)

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.

Virallinen lehti. 2013. Esittely. Saatavissa:

<https://www.virallinenlehti.fi/fi/esittely/index.html> [viitattu: 10.10.2013].

**Kymenlaakson ulosottovirasto
KUULUTUS ASIANOSAISKESKUSTELUSTA**



Ulosmitatun omaisuuden myyntiä
koskeva asianosaiskeskustelu.

Asianosaiskeskustelun aika ja paikka:

03.07.2013 kello 10:00

Kymenlaakson ulosottovirasto
Vuorikatu 1, 45101 Kouvola.

Myytävä omaisuus:

Kiinteistötunnus: 286-31-1178-1

Kunta: Kouvola / 286

Kaup.osa: Myllykoski / 31

Kortteli: 1178

Tontti: 1

Valvonnat:

Oikeuden haltijoiden on viimeistään tässä tilaisuudessa kirjallisesti ilmoitettava saatavansa tai muu oikeutensa. Asianosaisten on viimeistään tässä tilaisuudessa esitettävä mahdolliset riitautuksensa valvonnoista sekä tehtävä myös mahdolliset huomautukset ja vaatimukset myyntiehdoista, myyntikohteesta ja myyntijärjestyksestä.

Oikeuden haltijoiden on esitettävä asianosaiskeskustelussa tai lähetettävä sitä ennen postitse velkakirjat tai muut saamistodisteet ja saamisten vakuudeksi annetut panttikirjat ja panttaussitoumusten jäljennökset tai muut mahdollisesti oikeuden perusteena olevat asiakirjat. Tunnettujen velkojien saatavat otetaan huomioon viran puolesta ulosmittausten perusteella. Myöhästyneestä valvonnasta säädetään ulosottokaaren 5 luvun 53 §:ssä.

Muita käsiteltäviä asioita:

Asianosaiskeskustelussa päätetään myyntimenettelystä ja myyntiehdoista.

Tiedustelut: Kihlakunnanulosottomies
Marja Heinonen, puh. 040 540 4617.


KYMENLAAKSON ULOSOTTOVIRASTO

PL 113, Vuorikatu 1

45101 KOUVOLA

Puhelin 029 56 23450, Telekopio 029 56 23481

Sähköposti kymenlaakso.uo@oikeus.fi

MYyntIESITE

10.10.2013

KIINTEISTÖN NETTIHUUTOKAUPPA

Omakotitalo Kouvolassa, os. Tyrrintie 162, 45410 Utti

Esittely 30.10.2013 klo 13.00 - 13.30
 Tiedustelut Kihlakunnanulosottomies Risto Laaksonen, puh. 029 56 23474, 040 5404614,
 kihlakunnanvouti Seppo Ylitalo, puh. 02956 23456, 0400 782 561.

Myytävän omaisuuden tiedot

Paikka
 Kunta Kouvola
 Kaupunginosa tai kylä Haimila
 Osoite Tyrrintie 162, 45410 Utti

Kiinteistöt
 Kiinteistötunnus 288-426-5-77
 Tilan nimi Kallionkulma
 Tilan tai tontin pinta-ala n. 0,3480 ha
 Käyttötarkoitus Asuinkiinteistö
 Kunnallistekniikka Vesi tulee omasta kaivosta ja viemärointi tapahtuu viemärkaivojen kautta imetyksenttään. Kiinteistön omistaja on Jyränkoski-Hyppälä VHOK:n osakas, mutta kiinteistöä ei ole liitetty vesiosuuskunnan verkostoon. Kiinteistön omistajan maksamat maksut osuuskunnalle luetaan uuden osakkaan hyväksi, mutta uuden osakkaan on maksettava liittymismaksun maksamatta oleva määrä 4199,51 euroa. Lisätietoja antaa vesiosuuskunnan yhteyshenkilö Simo Julku, puh. 0400 924 838.

Rakennusoikeus Kts. Kouvolan kaupungin rakennusjärjestys
Kaavatilanne ja kaavatiedot

Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset	Ei kaavaa Asuinrakennus, tallirakennus, varasto
Rakennukset	
Kuuluu kiinteistöön	286-426-5-77
Rakennustyyppi	Omakotitalo
Rakennusvuosi	Saadun tiedon mukaan rakennus on valmistunut v. 1994
Kerros määrä	2
Kattotyyppi ja kattomateriaali	Harjakatto, peltikate
Sähkölittyä	Ei
Lämmitys	Sähkölämmitys, tulisijalämmitys. Sähkölämmityksen lämmönjako pääosin kattolämmityksenä.
Tehdyt kuntotarkastukset	01.10.2013
Muut tiedot	Rakennuksessa on seuraavat tilat: Alakerrassa tuulikaappi, eteinen, keittiö, olohuone, makuuhuone, kodinhoituhuone, pesuhuone/wc, sauna, wc ja tekninen tila. Yläkerrassa aula, kaksi makuuhuonetta, wc/suihkutila ja kaksi vaatehuonetta. Rakennuksen huoneistoala on rakennuspiirustusten mukaan n. 172 m ² ja kerrosala n. 209 m ² . Rakennuksen käyttöönottotarkastus on tehty vuonna 1994, mutta lopputarkastusta ei ole tehty. Kiinteistöllä lisäksi tallirakennus, minkä rakennusala on n. 72 m ² + katos ja terassi n. 53 m ² sekä pieni varastorakennus.
Asiakohtaiset myyntiehdot	
Tarjousten esittämistapa	Kohde myydään www.huutokaupat.com -sivustolla järjestettävässä nettihuutokauassa. Tarjousten jättämisen määräaika päättyy 05.11.2013 klo 12.00 tai viisi minuuttia viimeisen hyväksytyn tarjouksen jälkeen. Lähtöhinta 150 000 €.
Vähimmäiskorotus	500 €
Alin hyväksyttävä tarjous	Pantinhaltijalla on oikeus kieltää myynti, jollei hänen etuoikeussaaatava peity. Ulosottomies ei saa hyväksyä tarjousta, jos hän arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.
Maksuehdot	
- käsiraha	Ostajan on kahden vuorokauden kuluessa tarjouksen hyväksymisestä maksettava käsirahana 10000 euroa, ellei ostajaa arvioida selvästi maksukykyiseksi. Käsirahaksi kelpaa käteinen raha, pankkikortti, pankkichekki ja pankkivekseli. Myös välittömästi tapahtuva tilillepano virkavaraintilille hyväksytään. Käsirahaa ei voi maksaa luottokortilla.
- maksuaika	Loppukauppahinnalle voidaan antaa maksuaikaa enintään 4 viikkoa tarjouksen hyväksymisestä lukien.
Kiinnitykset	Myytyn omaisuuden kohdistuvat panttioikeudet raukeavat, kiinnitykset jäävät voimaan ja panttikirjat luovutetaan ostajalle.
Muut tiedot	Omaisuus on ulosmitattu ja se myydään ulosottomiehen toimitamalla vapaalla myynnillä noudattaen soveltuvin osin ulosottoaassa säädettyjä yleisiä huutokauppaehtoja.
	Seppo Ylitalo Kihlakunnanvouti Kouvolan toimipaikka
Liitteet	Yleiset huutokauppaehdot

ETELÄ-SAVON ULOSOTTOVIRASTO YLEISET HUUTOKAUPPAEHDOT
Raatihuoneenkatu 5
50100 MIKKELI

Omistusoikeus	Ostaja saa huutokaupalla myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä ulosottolain mukaan kauppakirja, kun ostaja on saanut kauppakirjan. Ulosottomies antaa ostajalle kauppakirjan, kun kiinteistö taikka asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita on myyty huutokaupalla tai vapaasti, kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.
Hallinta ja käyttö	Ostajalla on oikeus saada omaisuus haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Jos myynnistä on ulosottolain mukaan tehtävä kauppakirja, ennen kauppakirjan saamista ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Tavanomainen, käyttötarkoitusta vastaava käyttö on sallittua. Ulosottomies säilyttää omaisuutta, kunnes ostaja saa ottaa sen haltuunsa. Ostaja vastaa omaisuuden säilytyskuluista, ja ne on maksettava ennen omaisuuden haltuun saamista. Jollei ostaja kohtuullisessa ajassa nouda omaisuutta ja maksa säilytyskuluja, ulosottomies saa myydä omaisuuden ostajan lukuun. Ostajalla on oikeus tarkastaa omaisuuden kunto ennen sen haltuun ottamista.
Virka-apu ostajalle	Ulosottomies antaa pyynnöstä ostajalle tarpeellista virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi. Jos velallinen käyttää myytyjä tiloja sen jälkeen, kun ostaja on maksanut kauppahinnan, ulosottomies toimittaa ostajan pyynnöstä hädän. Virka-apua voidaan antaa ostajalle muutoksenhaun tai täytäntöönpanoriidan estämättä, jollei sitä erikseen kielletä tuomioistuimen antamassa keskeytysmääräyksessä.
Ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet	Ostaja tai myyty omaisuus eivät vastaa muista kuin niistä saatavista ja oikeuksista, joiden siirtymisestä vastattavakseen ostaja on sopinut taikka jotka ulosottomies on ilmoittanut pysyvän voimassa tai siirtyvän ostajan vastattavaksi myynnissä. Huoneen- tai maanvuokrasopimus, jota ei ole pysytetty myynnissä, tulee irtisanoa tai purkaa erikseen säädetyllä tavalla, jos ostaja haluaa vapautua sopimuksesta. Ostajalla on oikeus saada 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 sähköön 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 - 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	Ostaja voi vaatia myyntikohteessa olevan virheen perusteella hinnanalennusta tai

kaupan kumoaminen	myynnin kumoamista valittamalla myynnistä ulosottolain 10 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 ulosottolain 9 luvussa säädetään.
Tuotto	Myydystä omaisuudesta kertyvä vuokra ja muu tuotto, joka eräännytty myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle. Ostaja voi kantaa tuoton vakuutta vastaan, kunnes saa ottaa omaisuuden haltuunsa, tai pyytää ulosottomiestä kantamaan tuoton lukuunsa.
Vähimmäishinta	Korkeinta tarjousta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa ei hyväksytä, jos ulosottomies arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.
Uusi myynti	Jollei alinta hyväksyttävää tarjousta saada tai jos hakija, jolla on kielto-oikeus, kieltää myynnin taikka jos ulosottomies ei hyväksy korkeinta tarjousta vähimmäishintasäännöksen perusteella, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Hakija voi kieltää uuden huutokaupan tai vapaan myynnin järjestämisen. Jollei omaisuus tule myydyksi toisellakaan kerralla tai uutta huutokauppaa tai vapaata myyntiä ei pidetä, ulosmittaukset peruutetaan.
Maksuaika ja käsiraha	Ulosottomies saa antaa tarvittaessa ostajalle maksuaikaa enintään kuusi viikkoa. Ostajan on heti suoritettava ulosottomiehen määräämä osuus kauppahinnasta. Ulosottomiehen ei tarvitse vaatia käsirahaa selvästi maksukykyiseksi arvioimaltaan ostajalta. Käsirahaksi kelpaa käteinen raha, siihen rinnastuva maksuväline ja vakuus.
Maksuajan korko ja viivästyskorko	Mikäli ostajalle myönnetään maksuaikaa eikä koko kauppahintaa suoriteta huutokauppapäivänä, ostajan on suoritettava kauppahinnalle korkoa maksuajalta korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti huutokauppapäivästä lukien. Maksuajan päätyttyä kauppahinnalle on suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti 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 maksuajan korolla ja viivästyskorolla lisätynä. 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.



KYMENLAAKSON ULOSOTTOVIRASTO
 PL 113, Vuorikatu 1
 45101 KOUVOLA
 Puhelin 029 56 23450, Telekopio 029 56 23481
 Sähköposti kymenlaakso.uo@oikeus.fi

VALITUSOSOITUS

LIITE

Valitusoikeus

Täytäntöönpanotoimeen tai ulosottomiehen päätökseen saa hakea valittamalla muutosta se, jonka oikeutta toimi tai päätös koskee Etelä-Karjalan käräjäoikeudelta.

Määräaika ja valitusmenettely

Määräaika valituksen tekemiseen on kolme viikkoa. Muutosta voimassa olevaan maksukieltoon, joka on annettu palkan tai muun toistuvaistulon ulosmittauksessa, saadaan hakea ilman määräaika. Määräaika lasketaan toimitus- tai päätöspäivästä, jos siitä on ilmoitettu etukäteen asianomaiselle tai hän on ollut läsnä toimituksessa. Jos valitus koskee kertyneiden varojen jakoa, määräaika lasketaan jakopäätöksen tekemisestä. Jos valitus koskee tilitystä, määräaika lasketaan siitä, kun varat on lähetetty velkojalle. Jos valitus koskee myyntiä tai siihen liittyvää edeltävää tointa, määräaika lasketaan myyntipäivästä. Muussa tapauksessa määräaika lasketaan siitä päivästä, jona asianomainen on saanut toimesta tai päätöksestä tiedon.

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

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

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

Valituskirjelmä on osoitettava Etelä-Karjalan käräjäoikeudelle ja siinä on ilmoitettava:

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

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

Vaikutus täytäntöönpanoon

Valitus ei keskeytä täytäntöönpanoa, ellei laissa toisin säädetä tai tuomioistuin niin määrää. Tuomioistuini, joka käsittelee ulosottoa koskevaa muutoksenhakemusta tai täytäntöönpanoriitaa, voi asianomaisen pyynnöstä tai omasta aloitteestaan antaa keskeytysmääräyksen. Sen jälkeen kun kertyneiden rahavarojen lopullinen tilitys on tehty ja varat lähetetty hakijalle, voidaan valittaa ainoastaan lopullisessa tilityksessä olevasta virheestä. Ennen valituksen tekemistä se, joka aikoo hakea muutosta, voi pyytää ulosottomieheiltä tilityksen keskeyttämistä.

Itseoikaisu ja suhde täytäntöönpanoriitakanteeseen

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

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

Uusi määräaika

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

Oikeudenkäyntimaksu

Ulosottokaaren mukaisen muutoksenhakuasian käsittelemisestä käräjäoikeudessa peritään oikeudenkäyntimaksu, josta säädetään laissa ja asetuksessa tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista.

Oikeudenkäyntikuluista ulosottovalitusasiassa säädetään ulosottokaaren 11 luvun 20 §:ssä.

Kohteen kunto ja arvo

Arvon selvittäminen (tarkennetaan kiinteistönvälittäjän haastattelun perusteella)

Ilpo Rämä, kiinteistönvälittäjä, Huoneistokeskus Oy, Kouvola 23.9.2013

Mitä kohteen arvon selvittäminen sisältää?

Asiakirjat?

Katselmus?

Tarkoituksenmukainen kokonaisuus?

Vertailu toteutuneisiin kauppoihin?

Maanmittauslaitos?

Hinnan määrittäminen?

Lausunto?

Ulosottomiehen toimesta tapahtuva myynti

Mitä arvioinnissa tulee ottaa huomioon?

Toimeksianto kiinteistönvälittäjälle

Mitä kiinteistönvälittäjän tulee erityisesti huomioida, kun myy ulosmitattua kohdetta?

Esittelyssä?

Tarjousvaiheessa?

Kaupanteossa?

Kaupanteon jälkeen?

Omaisuuksien hävittäminen

Tarjoaako, yrittääkö velallinen omissa nimissään / tehdä toimeksiannon ulosmitatusta kohteesta?

Kiinteistö / Lainhuutotodistus

Osakehuoneisto / Isännöitsijätodistus

Näkemyksiä, miksi ja millaisessa tilanteessa päädytään realisoimaan velallisen omistaman kiinteistö tai asuinhuoneisto-osake ja millaisena nähdään tulevaisuus?

Kihlakunnanulosottomies, Kymenlaakson ulosottovirasto, Kouvola 30.9.2013

Löytyykö yhtenäistä linjaa, minkä tyyppisillä veloilla tai tilanteissa velallinen ja ulosottomies päätyvät ratkaisuun velallisen omaisuuden myynnistä?

Pikavipit? Työttömyys? Konkurssi (yritys)?

Näkemyks siitä, tulevatko arvokkaan omaisuuden (omana kotina käytetty kiinteistö tai asuinhuoneisto-osake) myynnit kasvamaan tulevaisuudessa ja miksi?

Realisointitarpeen seuraaminen ja realisointipäätöksen tekeminen

Missä ulosotonvaiheessa suoritetaan turvaavat toimenpiteet?

Ilmoitukset rekisterin pitäjille ja isännöitsijälle

Miten velallisen tilannetta seurataan ja kuinka usein?

Milloin päädytään velallisen arvokkaan omaisuuden realisointiin?

Yhteisomistus?

Päätös vapaasta yksityisestä myynnistä?

Missä vaiheessa asia siirtyy vuodille?

Tekeekö ulosottomies omaisuuden realisointitarpeesta esityksen voudille?

Sivullisen omistusoikeutta vähäisempi oikeus

Testamentin suoman hallintaoikeuden tai eloonjääneen puolison käyttöoikeuden suojan merkitys

Kuka tutkii?

Suostumus?

Turhan ulosmittauksen kiellon huomioiminen (UK4:16)

Realisoinnin valmistelu

Perintäsihteeri, Kymenlaakson ulosottovirasto, Kouvola

Kihlakunnanvouti, Kymenlaakson ulosottovirasto, Kouvola

10.10.2013

Näkemyks realisoitavien kiinteistöjen ja asunto-osakehuoneistojen määrän kasvusta ja miten realisointikohteiden kunto, arvo, jne. ovat muuttuneet?

Yritetty ensin vapaalla myynnillä?

Myynnin valmisteluun kuuluvat tehtävät

Työnkuvasi?

Myyntiä valmisteleva kokous?

Vastuualueiden jako?

Miten eri päätökset (hypoteekki, velkajärjestely, kihi) vaikuttavat myynnin valmisteluun?

Jääkö joku vaihe pois?

Missä vaiheessa kohteen kunto ja arvo määritellään?

Kuka tilaa / kuka on toimeksiantaja?

Miten huomioidaan kuntotarkastuksen jälkeen, esimerkiksi kiinteistössä tapahtunut vesivahinko, miten se ilmoitetaan? Vaikuttaa hyväksyttävään hintaa?

Mitä tehdään ja miten ilmoitetaan, jos kohteesta ei ole saatavissa pohjapiirrosta?

Asiakirjojen merkitys ja tiedollinen sisältö?

Verrattuna vapaaseen myyntiin

Kiinteistö

Asunto-osakehuoneisto

Miten alla olevat sopimukset ja niiden sisältö käytännössä selvitetään?

Jos rasiustodistuksesta ilmenee, että kiinteistöä rasittaa hallinnanjakosopimus, kirjattu maanvuokrasopimus tai muu käyttöoikeus, tulee ulosottomiehen selvittää tarkemmin sopimuksen sisältö, jota oikeus koskee.

Sähköliittymäsopimuksen ja muiden sopimusten ulosmittaus

Käytännössä?

Huutokauppaennakko

Kuinka paljon? Mikä vaikuttaa? Keneltä?

Myyntitoimet

Myyntiehdot ja hinta?

Miten ja missä Kymenlaakson ulosottovirasto julkaisee huutokauppa-kohteensa?

Milloin julkaistaan lehdessä?

Taphtuvatko kaikki huutokaupat netissä?

Lisäksi muutama ulosottokaareen liittyvä kysymys / tarkennus

Realisointiin liittyviä erityiskysymyksiä

Kihlakunnanvouti, Kymenlaakson ulosottovirasto, Kouvola 17.10.2013

Myyntiajankohdasta

Myyntiajankohta riippuu myös siitä, onko ulosmittaus tehty turvaavana ulosmittauksena tai onko ulosmittauksen alkuperäinen tarkoitus ollut kerryttää ulosmitattavasta kohteesta varoja velkojille. (Pitkänen 2011.)

Mitä tällä käytännössä tarkoitetaan?

Alin hyväksyttävä hinta

Alinta hyväksyttävää hintaa määriteltäessä tulee ottaa huomioon hakija-velkojan erityisasema UK 5:34.3:n mukaisesti, koska normisto ei koske hakijan saatavaa. (Koulu ym. 2009, 569.)

Mitä tällä käytännössä tarkoitetaan?

Millainen on tarkoituksenmukainen kokonaisuus?

Muutoksen haku Kymenlaakson ulosottoviraston näkökulmasta

Mikä on yleisin muutoksen haku syy /ajan kohta?

Muutoksenhaun vaikutus myynnin ja omistuksen siirtymisen kannalta

Kauppahinnan maksun, omistusoikeuden siirtymisen ja lainvoimaisuuden ”aikajän-
teestä”

*”.. kun myynti on tullut lainvoimaiseksi eli kun päätöksestä ei voida va-
littaa säännön mukaisin muutoshakukeinoin”*

Asunto-osakehuoneiston osakekirjan siirtomerkinnot

Uusi myynti, -tapa ja myymättä jääminen Kymenlaakson ulosottoviraston näkökul-
masta

Loppukauppahinnan maksamatta jättäminen, kuinka usein tapahtuu ja
syy?

Tilitys

Kuinka usein ja millaisissa tilanteissa tilityksen keskeytymiseen päädy-
tään Kymenlaakson ulosottovirastossa?

Miten pitkät ovat varojen säilytysajat?

Kauppakirja

Mitä tarkoitetaan KAUPPAKIRJAN kohdassa *Vapaa myynti*? Onko kyseisessä kaupassa kyse ollut vapaasta myynnistä ulosottokaaren merkityksessä?