

Miia Piilinen

IRTAIMEN OMAISUUDEN REALISOINTI ULOSOTOSSA
ERITYISESTI NETTIHUUTOKAUPAN KAUTTA

Liiketalouden koulutusohjelma
2014

IRTAIMEN OMAISUUDEN REALISOINTI ULOSOTOSSA ERITYISESTI NETTIHUUTOKAUPAN KAUTTA

Piilinen, Miia
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Tammikuu 2014
Ohjaaja: Lehtonen, Suvi
Sivumäärä: 40
Liitteitä: 3

Asiasanat: irtain, nettihuutokauppa, realisointi, ulosotto, vapaa myynti

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli kertoa perusteet ulosotossa tehtävistä ulosmittauksista sekä realisoinneista, antaa niiden tekoon ohjeistusta sekä kertoa realisointiin käytettävästä vapaan myynnin yhdestä muodosta - nettihuutokaupasta. Opinnäytetyö sopii apuvälineeksi erityisesti realisointien parissa ulosotossa työskenteleville ja niihin tehtäviin aikoville.

Opinnäytetyössä käsiteltiin lähtökohtia irtaimen omaisuuden realisoinnille, irtaimen omaisuuden ulosmittauksen suorittamista, irtaimen omaisuuden myyntitapoja, myynnin lopputoimia sekä nettihuutokauppaa.

Tutkimuksessa käytettiin kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Teoriaa kerättiin alaan liittyvän lainsäädännön, kirjallisuuden sekä koulutusmateriaalin kautta. Työhön kerättiin myös paljon kokemuseräistä tietoa eri henkilöstöryhmiltä näistä aiheista. Käytin opinnäytetyössäni hyväkseni myös omaa kokemustani toimistosihteerin työstä Varsinais-Suomen ulosottovirastossa.

Nettihuutokauppa on ulosotossa käsitteenä melko uusi, eikä siitä ole saatavilla kirjallisuutta. Sen vuoksi aihetta käsiteltiin siitä saatujen kokemusten pohjalta. Käyttäjien kokemuksista saatiin tietoa haastatteluiden perusteella, joita tehtiin sekä henkilöhaastatteluiden, että sähköpostikyselyiden muodossa. Sähköpostikyselyt kohdistettiin realisoinnin parissa työskenteleville ulosoton eri henkilöstöryhmille koko valtakunnan laajuisesti sekä erityisesti Varsinais-Suomen ulosottovirastossa.

Ulosottovirastojen nettihuutokaupasta saadut kokemukset ovat olleet pääosin positiivisia ja tulevaisuudessa onkin oletettavissa nettihuutokaupan lisääntyvä käyttö. Tämän vuoksi olisikin tarkoituksenmukaisinta lähteä kehittelemään ulosoton omaa julkaisualustaa nettihuutokaupoille. Ulosoton henkilöstöresursseja tulisi myös kohdistaa realisointitoimenpiteisiin, jotta saadaan aikaan toimiva kokonaisuus.

REALIZATION OF MOVABLE PROPERTY IN ENFORCEMENT OFFICE ESPECIALLY THROUGH INTERNET AUCTION

Piilinen, Miia

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

January 2014

Supervisor: Lehtonen, Suvi

Number of pages: 40

Appendices: 3

Keywords: movable property, online auction, realization, distraint, freely sold

Purpose of this thesis was to describe the basics of the distraint and realization procedures, give guidance as well as to describe one of the forms of the freely sold – internet auction. This thesis is particularly suitable guide for those who are working with enforcement or are considering these tasks.

Thesis considered starting points for movable property realization, perform distraint, realization methods, sales related measures and internet auctions.

This study was conducted by a qualitative research method. Theory was collected from the field of law, literature and educational materials. A lot of experience-based information about the different personnel groups on these topics was also gathered. I used also my own experience as an office secretary work in Enforcement office of Varsinais-Suomi.

Internet auction is a relatively new concept in the field of execution and there is no literature on the subject. Therefore, the issue was addressed on the basis of experience. Experiences of the users provided information based on interviews, which were conducted as well as personal interviews and with e-mail queries. E-mail queries focused groups of employees whose working with the realization, trough nation and especially in Enforcement office of Varsinais-Suomi.

Enforcement office internet auction experiences has been mostly positive and in the future it is to be expected internet auctions For this reason would be most appropriate develop own platform for internet auctions in enforcement. Human resources should also be invested in order to achieve a functioning entity.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	8
1.1	Tutkimusmenetelmän kuvaus	9
1.2	Opinnäytetyöongelma	10
1.3	Toimeksiantajan kuvaus.....	11
1.4	Tilastotietoa.....	11
2	LÄHTÖKOHDAT IRTAIMEN OMAISUUDEN REALISOINNILLE	13
2.1	Ulosottomenettely velallisen kannalta	13
2.2	Ulosmittauskelpoinen omaisuus	14
2.3	Ulosmittauskelvoton omaisuus ja turhan ulosmittauksen kielto.....	14
2.4	Irtain omaisuus.....	15
3	IRTAIMEN OMAISUUDEN ULOSMITTAUKSEN SUORITTAMINEN	16
3.1	Turvaava ulosmittaus	16
3.2	Ulosmittauspäätös	16
3.3	Toimituspaikka	17
3.4	Huomioita ulosmittauksen suorittamisesta	18
3.5	Työnjako	18
4	IRTAIMEN OMAISUUDEN MYYNTITAVAT JA KUINKA NE VALIKOITUVAT	20
4.1	Huomattavaa myyntitapaa ja -ajankohtaa valitessa	21
4.2	Julkinen huutokauppa	21
4.3	Vapaa myynti	22
4.4	Suostumus	23
4.5	Vaadeselvittely.....	24
4.6	Kuulutus ja asianosaiskeskustelu	25
4.7	Myynti-ilmoitus	25
4.8	Myyntiesite	25
4.9	Yleiset huutokauppaehdot.....	26
4.10	Julkisen huutokaupan huutokauppatilaisuus.....	26
4.10.1	Tilaisuuden aloittaminen	27
4.10.2	Tarjosten esittäminen huutokauppatilaisuudessa	27
4.11	Tarjosten esittäminen nettihuutokaupassa	28
4.12	Tarjosten hyväksyminen	28
4.13	Kauppahinnan maksaminen	28
5	MYYNIN LOPPUTOIMET	29

5.1	Jakoluettelo	29
5.2	Kauppakirja.....	30
5.3	Kiinnitysten kuolettaminen sekä kirjaamisviranomaiselle ilmoittaminen	30
5.4	Varojen tilitys.....	31
6	NETTIHUUTOKAUPPA	31
6.1	Irtaimen realisoinnin kustannukset nettimyynnissä sekä julkisessa huutokaupassa.....	32
6.2	Nettihuutokaupan hyödyt.....	33
6.3	Nettihuutokauppaan sopimaton omaisuus ja haitat.....	33
6.4	Nettimyynti Varsinais-Suomen ulosottovirastossa	35
6.5	Nettimyynti valtakunnallisesti	36
7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	37
	LÄHTEET.....	39
	LIITTEET	

TERMILUETTELO

- ❖ Alin hyväksyttävä tarjous
 - Alimman hyväksyttävissä olevan tarjouksen tulee kattaa täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu. Lisäksi sen tulee kattaa pantin tai pidätysoikeuden haltijan saatava etuoikeutetulta määrältä jos pantinhaltijalla on oikeus pitää omaisuutta hallussaan tai omaisuus on kirjattu pantinhaltijalle.
- ❖ Ainesosa ja tarpeisto
 - Ainesosaa on kaikki se, mistä esine muodostuu. Tarpeisto on pääesineestä erillinen kohde, joka on kuitenkin siihen yhteydessä.
- ❖ Asianosainen
 - Asianosaisia ovat hakija ja vastaaja, joista käytetään myös nimitystä velkoja ja velallinen.
- ❖ Asianosaiskeskustelu
 - Asianosaiskeskustelu järjestetään viimeistään kaksi viikkoa ennen huutokauppaa ja sinne kutsutaan velallinen, hakija ja yhteisomistajat, sekä kaikki tunnetut velkojat ja erityisen oikeuden haltijat, joilla on panttioikeus tai muu asianosaisluetteloon merkittävä oikeus. Asianosaiskeskustelussa selvitetään mm. myyntiin liittyvät tiedot, velkojan tai pantinhaltijan saavat, mahdolliset riitautukset tai muut huomautukset.
- ❖ Etuoikeusjärjestys
 - Laissa säädetty täytäntöönpanokulujen, muiden kulujen tai velkojen saatavien asema, kun jaetaan realisoinnin kautta kertynyttä kauppahintaa.
- ❖ Jakopäätös ts. jakoluettelo
 - Jakopäätös on ulosottomiehen ratkaisu kauppahinnan käytöstä velallisen asioille. Jos asiassa on laadittu asianosaisluettelo tehdään jakopäätös jakoluettelon muotoon.
- ❖ Käypä hinta ts. vähimmäishinta

- Omaisuudesta yleisesti saatavissa oleva hinta kyseisenä ajankohtana.
- ❖ Nettimyynti
 - Yleisnimitys sekä nettihuutokaupan järjestämisestä, että netissä julkaistavasta huutokauppa ilmoituksesta.
- ❖ Omistus- tai takaisinotto-oikeus
 - Myyjän oikeus pidättää omistusoikeus itsellään tai ottaa omaisuus takaisin itselleen, kunnes koko kauppahinta omaisuudesta on maksettu.
- ❖ Panttivelka
 - Omaisuudesta rahoitusyhtiölle suorittamatta oleva velan määrä.
- ❖ Parempisijainen saatava
 - Näitä ovat mm. pantinhaltijan saatavat, etuoikeutetut elatusapusaatavat.
- ❖ Realisointikelpoisuus
 - Omaisuuden todellisesta arvosta vähennetään omaisuuteen mahdollisesti kohdistuva panttivelan määrä, jolloin voidaan tarkastella, onko omaisuuden realisointiin ryhtyminen kannattavaa.
- ❖ Takasijainen saatava
 - Jäävät viimesijaisiksi jakopäätöksessä. Näitä ovat mm. pysäköintivirhemaksut ja rikesakot.
- ❖ Toimitustodistaja
 - Tarpeen vaatiessa kutsutaan toimitukseen. Todistajan tulee olla esteetön. Voi olla ulosottomiehen tai velallisen kutsuma. Toimitustodistajan nimi kirjataan toimituksesta tehtyyn pöytäkirjaan.
- ❖ Ulosottomies
 - Ulosottomiehinä toimivat kihlakunnanvoudit ja heidän alaisinaan kihlakunnanulosottomiehet. Kihlakunnanvoudi määrää tehtävät kihlakunnanulosottomiehelle.

❖ Vaadeselvittely

- Omaisuuteen mahdollisesti kohdistuvat panttioikeudet, kiinnitykset ja yrityskiinnitykset selvitetään rekistereistä.

❖ Vakuus

- Omaisuus annetaan vakuudeksi jonkin saamisen turvaamiseksi. Näitä ovat mm. pantti tai takaus.

❖ Vapaa myynti

- Ulosottokaaren 5 luvun 75-77 § säädetyt toimenpiteet. Käytännössä vapaata myyntiä ovat kaikki muut realisointikeinot paitsi julkinen huutokauppa.

❖ Yhteisomistusesine

- Kahden tai useamman henkilön omistama esine.

❖ Yrityskiinnitys

- Yrityksen omistama sekä elinkeinotoimintaan kuuluva irtain omaisuus voidaan kiinnittää yrityskiinnityksellä. Kiinnitettyä omaisuutta ei tarvitse luovuttaa pantinhaltijalle.

1 JOHDANTO

Irtaimen omaisuuden realisointi on yksi erittäin tärkeä osa ulosoton toimintaa. Irtaimen omaisuuden ulosmittauksen ja realisoinnin tulee täyttää laissa annetut perusteet, mutta ulosoton henkilökunta voi omalta osaltaan vaikuttaa realisointiin mm. valitsemalla myyntikanavan realisoitavalle omaisuudelle. Irtaimen omaisuuden realisoinnille onkin olemassa monia vaihtoehtoisia myyntikanavia. Tämän työni tarkoitus ei ole erityisesti suosia mitään myyntikanavaa vaan esitellä perusteet siihen, milloin netti-myyntikanava on mahdollinen valinta.

Tänä päivänä ulosotossa suositaan yhä enemmän sähköisiä ilmoituskanavia realisoinnissa ja tässä työssä pohdinkin, kuinka nettihuutokaupoille tarkoitetuista kanavista ulosottovirasto voi saada parhaan mahdollisen hyödyn. Tämän vuoksi opinnäytetyöni aiheeksi valikoitui Irtaimen omaisuuden realisointi ulosotossa erityisesti nettihuutokaupan kautta.

Varsinais-Suomen ulosottovirastossa on valmistunut keväällä 2013 realisoinnin työskentelymalli, jota käytetään kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden realisoinnin ohjeistuksena. Muun irtaimen omaisuuden realisoinnista ja siihen liittyvistä myyntitoimenpiteistä ja nettihuutokaupan hyödyntämisestä ei mallia vielä ole. Opinnäytetyöni voi siis toimia irtaimen omaisuuden realisoinnin oppaana kihlakunnanulosottomiehille sekä muille irtaimen realisoinnin parissa työskenteleville. Tällä opinnäytetyölläni toivonkin hyödyttäväni useampaa henkilöä koko ulosotto-organisaatiossa.

Jotta irtaimen omaisuuden realisoinnista saadaan selkeä kuva, kerron tässä työssäni ensin irtaimen omaisuuden ulosmittauksesta pääpiirteet ja sen jälkeen siirryn myyntitavan valinnan kautta kertomaan nettihuutokaupasta.

Keskityn työssäni pääasiassa nykyisyyteen, siihen miten irtaimen realisointi ja myyntitoimenpiteet hoidetaan tässä hetkessä ja mitkä ovat tämän hetken lait, säädökset ja ohjeet sille. Nettihuutokaupan osalta olen pohtinut sen tulevaisuuttakin eli kuinka se on tulevaisuudessa parhaiten hyödynnettävissä.

1.1 Tutkimusmenetelmän kuvaus

Olen lähtenyt käsittelemään asiaa irtaimen ulosmittauksen kautta, edeten sen realisointiin erityisesti nettihuutokaupan kautta. Alaa käsittelevässä lainsäädännössä ja kirjallisuudessa ei ole käsitelty erikseen nettihuutokauppaa, mutta sen käyttöön sovelletaan vapaasta myynnistä annettuja lainsäädännöksiä. Saadakseni irtaimen ulosmittauksesta, realisoinnista sekä nettihuutokaupasta käytännön kuvan, olen haastatellut kihlakunnanvoutteja, kihlakunnanulosottomiehiä sekä toimistohenkilökuntaa. Osa vastaajista on toivonut pysyvänsä nimettöminä, siksi olen viitannut heihin ainoastaan tittelinsä kautta. Olen myös itse ollut aktiivisesti toimenpiteissä mukana, sillä suoritin osan opintoihin liittyvästä harjoittelusta kihlakunnanulosottomiehen tehtävissä. Olen työskennellyt ulosottovirastossa toimistosihteerinä vuodesta 2001 ja myös tämän toimenkuvan myötä ollut mukana erilaisissa realisointitilanteissa.

Irtaimen ulosmittaamisesta ja sen myyntitoimenpiteistä ei ole olemassa varsinaista ohjekirjaa eli kuinka toimitaan ja mitkä ovat vaihtoehdot irtaimen omaisuuden myynnille ja kuinka pystytään hyödyntämään nettihuutokauppaa parhaalla mahdollisella tavalla. Saatavissa oleva tieto on hajallaan ja vaatii yhteenvetoa. Laki tietysti määrittelee mitä ulosotto saa tehdä koskien irtaimen realisointia ja mitä sen tulee tehdä ja missä laajuudessa. Opinnäytetyölläni pyrin yhtenäistämään ulosoton käytäntöjä. Mitä tehdään missäkin tapauksessa, kun kyseessä on irtaimen ulosmittaus? Mitä mahdollisia myyntitapoja irtaimelle omaisuudelle voidaan valita? Oman kappaleensa työssäni saa nettihuutokauppa, jossa kerron teorian ja kokemusten kautta, kuinka mahdollisimman laajasti voitaisiin käyttää nettihuutokauppaa realisointivälineenä tai onko sille kenties jotakin esteitä.

Tässä työssäni olen käyttänyt tutkimusmenetelmänä kvalitatiivista menetelmää. Kvalitatiivinen tutkimus on laadullista tutkimusta eli todellisen elämän kuvaamista. Kvalitatiivisen tutkimuksen tarkoituksena on löytää tai paljastaa tosiasioita. Kyseinen tutkimusmenetelmä soveltuu erittäin hyvin opinnäytetyöni tutkimusmenetelmäksi, koska kvalitatiivisen tutkimuksen erityispiirteinä on pidetty mm. kokonaisvaltaisen tiedon hankintaa, ihmisten suosimista tiedon keruun instrumenttina ja lisäksi tutkimussuunnitelman muotoutumista tutkimuksen edetessä. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 1997, 165.)

Tärkeimmiksi lähteiksi opinnäytetyössäni ovat muodostuneet alan kirjallisuus, lait ja asetukset sekä hallituksen esitykset. Olen käyttänyt lähteinä myös ulosottolaitoksen valtakunnallista sekä oman virastomme sisäistä koulutusmateriaalia. Merkittävää tietoa opinnäytetyöhöni olen saanut syvähaastatteluilla, jotka suoritin henkilökohtaisesti työpaikallani. Syvähaastatteluilla sain käytännön tason tietoa, sitä tietoa jota ei kirjoista löydy. Tein myös sähköpostikyselyn kihlakunnanvoudeille sekä kihlakunnanulosottomiehille oman virastoni sisällä heidän mielipiteistään nettihuutokauppaan liittyen. Laajempaa näkökulmaa nettihuutokaupan käytöstä sain ulosottovirastoille tekemästäni sähköpostikyselystä. Yhtenä aineiston keruutapana olen käyttänyt osallistuvaa havainnointia eli harjoitteluni aikana pyrin olemaan aktiivisesti mukana, kun irtaimen omaisuuden ulosmittauksia ja realisointitoimenpiteitä suoritetaan.

Työn tulokset ja johtopäätökset ovat luotettavia, sillä aineistona on käytetty pääasiallisesti lakia sekä alan asiantuntijoiden kommentteja.

1.2 Opinnäytetyöongelma

Opinnäytetyölläni pyrin siis vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

- Mitkä ovat lait ja säädökset irtaimen ulosmittauksessa ja realisoinnissa?
- Kuinka kihlakunnanulosottomies toimii ulosmitatessaan ja myydessään irtainta omaisuutta?
- Kuinka toimistohenkilöstö toimii irtaimen omaisuuden ulosmittaustoimenpiteessä ja myyntitoimenpiteessä kihlakunnanulosottomiehen apuna?
- Mitkä ovat mahdolliset myyntitavat ja kuinka ne valikoituvat?
- Kuinka voidaan saada paras hyöty nettihuutokaupasta?

Opinnäytetyöni ongelmia olen tarkastellut tässä työssäni kihlakunnanulosottomiesten ja toimistohenkilöstön silmin. Opinnäytetyöni voi toimia oppaana henkilöille, jotka irtaimen omaisuuden realisoinnissa ja myyntitoimenpiteissä ovat jo mukana tai vasta tulossa näihin tehtäviin. Tässä työssäni olen kertonut tarvittavista toimenpiteistä irtainta omaisuutta ulosmittattaessa sekä realisoitaessa ja siinä hyödynnettäessä erityisesti nettihuutokauppaa.

1.3 Toimeksiantajan kuvaus

Toimeksiantajana työssäni toimii Varsinais-suomen ulosottovirasto. Varsinais-Suomen ulosottovirastolla on yhteensä 11 eri toimipaikkaa; Turun, Raision, Kaarinan, Paraisten, Liedon, Pöytyän, Loimaan, Salon, Someron, Mynämäen ja Uudenkaupungin toimipaikat. Varsinais-Suomen ulosottovirastossa työskentelee yhteensä 110 henkilöä, joista 1 johtava vouti, 7 kihlakunnanvoutia, 52 kihlakunnan ulosottomiestä, 1 toimistopäällikkö, 1 apulaistoimistopäällikkö, 8 osastosihteeriä sekä 40 toimistosihteeriä.

Opinnäytetyöni aiheen olen valinnut kuitenkin omista kiinnostuksen kohteistani sekä erityisesti sen vuoksi, että nettihuutokauppa on otettu ulosotossa melko hiljattain vatsa käyttöön eikä sitä käsittelevää kirjallisuutta tai oikeustapauksia ole vielä olemassa. Tehdessäni haastatteluja tätä työtäni varten, heräsi toimistohenkilöstössä kiinnostus saada tästä työstäni opas realisointitoimenpiteisiin mukaan tulevalle henkilölle.

Varsinais-Suomen ulosottovirastossa ensimmäiset irtaimen omaisuuden myynnit nettihuutokauppana toteutettiin 2011 loppuvuodesta. Nettihuutokauppaa lähdettiin kokeilemaan ensin helpoimman myytävissä olevan irtaimen kanssa eli henkilöauton myynnillä ja pikkuhiljaa on siirrytty myymään jopa kiinteistöjä nettihuutokaupalla.

1.4 Tilastotietoa

Vuonna 2012 koko maassa oli 4 605 329 ulosottoasiaa perittävänä ja Varsinais-Suomen osuus tästä oli 394 837 asiaa. Erilaisia ulosmittauksia suoritettiin koko maassa 638 691 kappaletta ja näistä Varsinais-Suomen osuus oli 46 480 kappaletta.

Irtaimen omaisuuden ulosmittauksia suoritettiin koko maassa 38 744 kappaletta ja näistä Varsinais-Suomessa 2 806 kappaletta. (Tilastot kertyvät... Tilastot kertovat, Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2012.)

Taulukko 1. Ulosmittaukset vuosina 2010 – 2012

	v. 2010	v. 2011	v. 2012
	<i>kpl</i>	<i>kpl</i>	<i>kpl</i>
<i>Asunto-osakkeiden ulosmittaukset</i>	7 349	8 244	9 340
<i>Muut ulosmittaukset</i>	27 243	30 908	29 404

(Ulosottolaitoksen toimintakertomus vuodelta 2012)

Vuonna 2012 irtainta omaisuutta realisoitiin 1 307 kappaletta ja näistä Varsinais-Suomen osalta 117 kappaletta. (Tilastot kertyvät... Tilastot kertovat, Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2012)

Taulukko 2. Ulosmitatun omaisuuden myynnit vuosina 2010 – 2012

	v.2010	v.2011	v. 2012
	<i>kpl</i>	<i>kpl</i>	<i>kpl</i>
<i>Asunto-osakkeiden myynnit</i>	358	425	463
<i>Muun irtaimen myynnit</i>	551	661	844
<i>Kiinteistöjen myynnit, toteutuneet</i>	918	942	1 045

(Ulosottolaitoksen toimintakertomus vuodelta 2012)

Asunto-osakkeiden myynneistä (yhteensä 463 kpl:sta) 81 myytiin huutokaupalla, 133 ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä ja 249 muilla vapaan myynnin keinoilla. Muun irtaimen osalta (844 kpl:sta) 223 myytiin huutokaupalla, 548 ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä ja 73 muun vapaan myynnin keinoilla. (Tilastot kertyvät... Tilastot kertovat, Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2012.)

Näiden tilastojen perusteella voimme todeta, että irtaimen omaisuuden ulosmittaus on erittäin tärkeä prosessi ulosotossa ja irtaimen ulosmittauksia suoritetaan hyvin paljon enemmän, kuin niitä lopulta päätyy realisoitavaksi. Tämä selittyy osaksi turvaavina ulosmittauksina, velallisten muilla suorituksilla tai asioiden peruutuksina, joka johtaa myös ulosmittauksen perumiseen. Lisäksi on huomattava, että hyvin harva realisointi toimitetaan enää julkisella huutokaupalla.

Yllä olevan taulukon 2. osalta voimme vielä todeta asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen myyntien pysyneen miltei samana, kun taas muun irtaimiston myynneissä on tapah-

tunut vuosittain rajua nousua. Osaltaan tähänkin vaikuttaa nettimyynnin lisääntynyt käyttö.

2 LÄHTÖKOHDAT IRTAIMEN OMAISUUDEN REALISOINNILLE

2.1 Ulosottomenettely velallisen kannalta

Velallisen asia tulee vireille ulosottoon hakijan toimittamalla hakemuksella. Velalliselle toimitetaan ulosottovirastosta postitse vireilletuloilmoitus sekä maksukehotus. Vireilletuloilmoitus sisältää mm. ohjeita ulosmittauksen varalta. Mikäli velallinen ei maksa saatavaa eräpäivään mennessä eikä ota muuten yhteyttä ulosottovirastoon maksun sopimiseksi, on kihlakunnanulosottomiehen velvollisuus selvittää velallisen taustatiedot, kuten velallisen saama toistuvaistulo ja muu omaisuus sekä tehdä tarvittaessa ulosmittaus (Ulosottokaari 705/2007, 4 luku 6 §.). Ulosottolainsäädäntö lähtee siitä, että ensin ulosmitataan käteisvarat, pankkitilillä olevat varat, veronpalautus, palkka, eläke tai muu toistuvaistulo (Ulosottokaari 705/2007, 4 luku 24 §). Mikäli tämä ei ole mahdollista tai ei vielä riitä kattamaan velallisen kaikkia velkoja, siirrytään ulosmittaamaan velalliselta löytyvää irtainta tai kiinteää omaisuutta. Joskus myös velallisen tai perheenjäsenen sairaus tai muut poikkeukselliset olosuhteet voivat estää ulosmittauksen. Jos velallinen ei muutoin kykene suorittamaan velkojaan, ulosmitattu omaisuus myydään. Irtaimen tai kiinteän omaisuuden ulosmittaus voidaan tehdä myös ns. turvaavana ulosmittauksena. (Oikeuslaitoksen www-sivut 2013.) Turvaavaa ulosmittausta käsitellen lisää jäljempänä kappaleessa 3.1.

Omaisuus voi tulla ulosottoviranomaisen realisoitavaksi myös muulla tavoin kuin ulosmittauksen kautta. Tuomioistuimen antamalla hypoteekkituomiolla on suoraan ulosmittausvaikutus. Hypoteekkituomio koskee vain kiinteistöjä ja niissä henkilö vastaa tuomiosta vain omistamansa kiinteistön arvolla. Hypoteekkituomiossa tuomittu henkilö ei välttämättä ole muulla tavoin velallisena ulosotossa. (Koulu & Lindfors 2009, 284-285; Linna 2008, 35.)

2.2 Ulosmittauskelpoinen omaisuus

Kaikki omaisuus ei suoraan ole ulosmittauskelpoista. Ulosmitattavalla omaisuudella on oltava taloudellista arvoa, jotta se voisi olla ulosmittauskelpoista. Ulosmitattu omaisuus on voitava muuttaa rahaksi niin, että kertyneistä varoista jää täytäntöönpanokulujen jälkeen suoritusta myös hakijalle. Omaisuuden tulee olla myös yksilöitävissä. Ulosmittaus koskee myös esineen ainesosia ja tarpeistoa, ulosmittauksen jälkeen erääntyvää tuottoa sekä ulosmitatun omaisuuden sijaan tulevaa omaisuutta (Ulosottokaari 705/2007, 4 luku 8 §). Velallisen kaikkea omistamaa omaisuutta ei voida ulosmitata yhtenä kokonaisuutena, muttei toisaalta kokonaisuuden murto-osanakaan. Kohde on pystyttävä yksilöimään ulosmittauspäätöksessä riittävän yksityiskohtaisesti ja niin tarkasti, että se on erotettavissa velallisen muusta omaisuudesta. Rekisteröity omaisuus yksilöidään rekisteritunnuksella, kuten kiinteistö, auto tai vene. Muu irtain omaisuus yksilöidään sen ulkoisten tunnusmerkkien perusteella. (Koulu & Lindfors 2009, 200-201.)

Vaikka lähtökohtaisesti ulosmitattava omaisuus on yksilöitävä tarkasti, sallii laki kuitenkin vähäarvoisten esineiden ulosmittauksen tietyinä kokonaisuutena esim. ravintolaliikkeen irtaimisto. Omaisuus on kuitenkin pystyttävä luetteloimaan pääpiirteittäin ulosmittauspäätökseen. (Koulu & Lindfors 2009, 201.)

2.3 Ulosmittauskelvoton omaisuus ja turhan ulosmittauksen kieltö

Ulosmittaukseen kelpaa lähes kaikenlainen omaisuus. Ainoastaan sellaista omaisuutta ei voi ulosmitata, jota lain mukaan ei saa luovuttaa (Ulosottokaari 705/2007, 4 luku 19 § 5 mom.). Ulosmitattavalla omaisuudella tulisi olla vähintään sellainen arvo, että se kattaa asian velan lisäksi korot, ulosottomaksut ja täytäntöönpanokulut. Aina näin ei toki ole, mutta ulosmittaus ja realisointi voidaan tehdä silti.

Ulosottokaaren 4 luvun 16 §:ssä säädetty turhan ulosmittauksen kieltö kieltää ulosmittaamasta omaisuutta, josta hakijalle kertyisi vain vähäisenä pidettävä määrä sen jälkeen, kun täytäntöönpanokulut sekä parempisijaiset saavat ja muut oikeudet on

katettu. Mikäli sama omaisuus ulosmitataan useiden velkojien saatavasta, tulee velkojien yhteensä saama suoritus olla vähäistä suurempi. Ulosottokaassa ei ole määritelty tarkkaa euromääräistä rajaa sille, milloin hakijan saama kertymä on vähäistä suurempi. (Koulu & Lindfors 2009, 201.) Käytännössä toteutetaan kuitenkin Ulosotokaaren 4 luvun 17 § mukaista vaatimusta vähimmäiskertymän määrästä, joka on Valtioneuvoston asetuksella päätetty olevan 40 euroa (Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 1322/2007, 3 luku 10 §).

2.4 Irtain omaisuus

Irtaimeksi omaisuudeksi luokitellaan kaiken muunlainen omaisuus, paitsi kiinteistö. Ajoneuvot, erilaiset arvopaperit kuten asunto-osakkeet, pankkitilillä olevat varat, veronpalautukset ja käteinen raha luokitellaan irtaimeksi omaisuudeksi. (Oikeuslaitoksen www-sivut 2013). Ulosmitattavasta omaisuudesta tulee erottaa ja jättää luonnollisena henkilönä olevalle velalliselle mm. tavallinen koti-irtaimisto, kohtuullisilta osin hänen henkilökohtaiset esineensä sekä suuren tunnearvon omaavat esineet, tarpeelliset työvälineet sekä velallisen tai hänen perheenjäsenensä tarvitsemat koulu- ja opiskelutarvikkeet sekä muut esineet tai työvälineet, joita hän tarvitsee turvatakseen toimentulonsa ja joiden arvon arvioidaan olevan kohtuullinen (Ulosotokaari 705/2007, 4 luku 21 §). Käytännössä tämä erottamisetu koskee sellaista omaisuutta, jolla ei realisoituna olisi kovin paljon arvoa (Töyrylä 2006, 36). Valtioneuvoston asetuksessa ulosottomenettelystä on työvälineisiin rinnastettavien esineiden arvoksi sallittu enintään 3 000 euroa tai erityisestä syystä enintään 5 000 euroa (Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 1322/2007, 11 §).

Jotta siis irtaimen omaisuuden realisointi ulosotossa olisi mahdollista, tulee sen perustua ensinnäkin sille, että velallinen omistaa realisoitavaa irtainta omaisuutta. Omaisuuden laadun on oltava sellaista, että sen voidaan katsoa kerryttävän riittävän suorituksen velallisen veloille. Yleistä ja helposti realisoitavaa omaisuutta ovat ajoneuvot, samoin korut. Harvinaisempaa realisoitavaa irtainta omaisuutta ovat alukset tai muu yritys kiinnityksen alainen omaisuus.

3 IRTAIMEN OMAISUUDEN ULOSMITTAUKSEN SUORITTAMINEN

Ulosmittaus suoritetaan pääsääntöisesti realisointia varten. Tämä on syytä pitää mielessä arvioitaessa omaisuuden realisointikelpoisuutta. Tärkein kriteeri realisointikelpoisuutta arvioitaessa on mahdollinen omaisuudesta saatava arvo sekä omaisuuteen mahdollisesti kohdistuva panttivelan määrä. Jos realisointikelpoisuudesta ei ole täyttä varmuutta, tulee asiasta neuvotella voutin kanssa turhan ulosmittauksen välttämiseksi. (Realisoinnin työskentelymalli, 3.)

3.1 Turvaava ulosmittaus

Turvaava ulosmittaus voidaan toimittaa silloin, kun velallisen kanssa on sovittu maksusuunnitelmasta ja halutaan varmistaa maksusopimuksen toimivuus. Myös hakijan pyynnöstä voidaan tehdä turvaava ulosmittaus, jos velallisen palkkaa ei ole ulosmittattu. (Ulosottokaari 705/2007, 4 luku 62 §.) Turvaava ulosmittaus on luonteeltaan vakuuden kaltainen, joten siinä ei ole tarkoitus edetä myyntiin. Ainoastaan maksusopimuksen rautessa, voidaan edetä myyntitoimenpiteisiin. (Linna 2008, 101.)

3.2 Ulosmittauspäätös

Ulosmittauspäätöksen tekemistä ohjataan ulosottokaaren 3 luvun 28-31 §:ssä. Ulosmittaus suoritetaan tekemällä omaisuudesta ulosmittauspäätös. Omaisuus yksilöidään ulosmittauspäätökseen. Irtain omaisuus voidaan ulosmitata, vaikka sen sijaintipaikka ei tunneta, mikäli omaisuus voidaan sitä näkemättä riittävästi yksilöidä ulosmittauspäätökseen. (Ulosottokaari 705/2007, 4 luku 26 §.)

Ulosottomies merkitsee tekemänsä ulosmittauspäätöksen viipymättä asiakirjaan, joka voi olla erillinen ulosmittauspäätös, muu toimitusta koskeva pöytäkirja tai täytäntöönpanossa laadittava asiakirja. Ulosmitattava omaisuus on yksilöitävä, arvioitava, sekä luetteloitava, jollei jokaista esinettä ole yksilöity. (Koulu & Lindfors 2009, 282–283). Ulosmittauspäätös toimitetaan velalliselle ja tarvittaessa muille asianosaisille mahdollisimman pian. Ulosmittauspäätökseen liitetään muutoksenhakuohjeet. Muu-

toksenhakuohjeet sisältävät ohjeistuksen valituksen tekoon eli minne tulee päätöksettä valittaa, millä keinoin ja minkä ajan kuluessa. Valitusaika alkaa kulua siitä hetkestä, kun asianomainen on saanut päätöksen tiedokseen. Korkeimman oikeuden päätöksessä 2007:32 on käsitelty tapausta, jossa velallinen sai ulosmittauksesta puhelimitse tiedon ulosmittauspäivänä. Koska velalliselle ei selvitetty puhelimitse muutoksenhaun aikataulua, päätti Korkein oikeus, että valitusaika alkoi kulua vasta siitä hetkestä, kun hän oli saanut päätöksen postitse. (KKO 2007:32.)

Ulosmittauksen yhteydessä tulee ulosottoviranomaisen haltuun ottaa seuraavat asiakirjat: saantokirja, panttikirja joka ei ole velan vakuutena, osakekirja joka on velallisen hallussa sekä vuokrasopimus. Ulosmitattua irtainta omaisuutta ei aina tarvitse ottaa ulosottomiehen haltuun, vaan omaisuus voi jäädä edelleen velallisen käyttöön. Tällöin on syytä ilmoittaa velalliselle omaisuuden myynnin ja luovutuksen olevan ehdottomasti kiellettyjä. Ennen myyntitoimien aloitusta on omaisuus toimitettava ulosottoviraston haltuun, mikäli omaisuus on sen laatuista, että se on siirrettävissä. Ulosmitatusta asunto-osakkeesta tehdään ilmoitus isännöitsijälle ja pantinhaltijalle. Ulosmittauksesta ilmoitetaan niihin rekistereihin, joihin omaisuus on merkitty. (Realisoinnin työskentelymalli, 3-4.)

3.3 Toimituspaikka

Täytäntöönpanotoimitus eli ulosmittaus on syytä toimittaa neutraalissa ja rauhallisessa ympäristössä. Tämä tarkoittaa yleensä sitä, että ulosmittaus toimitetaan yleisimmin ulosottomiehen työhuoneessa tai vaihtoehtoisesti omaisuuden sijaintipaikalla. Myös toimituksen kohteena oleva paikka tai muu ulosottomiehen sopivaksi katsoma paikka (Ulosottokaari 705/2007, 3 luku 22 §) ovat sopivia. Velallisen asunnossa tehtävä toimitus ei vaadi tämän suostumusta, mutta mikäli ulosottomies haluaa asuntoon, on hänellä oltava perusteltu epäily ulosmitattavan omaisuuden siellä olost. Ulosmitattavan omaisuuden etsintä velallisen asunnosta tulisi olla viimesijainen keino. (Koulu & Lindfors 2009, 140-141).

Velallisella, toimitukseen kutsutulla ja sivullisella, jonka oikeutta toimitus saattaa koskea, on oikeus olla läsnä ulosmittauksessa. Sen sijaan muilla asiaan liittymättö-

millä henkilöillä ei ole oikeutta olla toimituksessa läsnä ja ulosottomiehellä on oikeus tarvittaessa poistaa heidät toimituksesta. Vaikka velallinen tai muu toimitukseen kutsuttu jäisi pois toimituksesta, se ei estä toimituksen suorittamista. (Ulosottokaari 705/2007, 3 luku 23 §.)

3.4 Huomioita ulosmittauksen suorittamisesta

Ulosottoimet tulee suorittaa ulosoton arvot huomioiden. Ulosoton arvot ovat asianmukaisuus, oikeudenmukaisuus ja tasapuolisuus. Tämä tarkoittaa, että ulosottoviranomainen ottaa huomioon niin velallisen kuin velkojankin oikeudet, unohtamatta muiden sidosryhmien oikeuksia. Lisäksi tulee huomioida ulosottomiehen omat oikeudet. (Kihlakunnanulosottomiesten kurssimateriaali 21.10.2013.)

Mikäli ulosmitatun omaisuuden arvo ylittää 10 000 euroa, on syytä tehdä tarkempi arvio omaisuuden kunnosta ja arvosta. Tarvittaessa voidaan käyttää ulkopuolista omaisuuden arvioijaa tai muuta asiantuntijaa. Arvioijan käyttämiseksi tulee pyytää kihlakunnanvoudin suostumus ja muutenkin arvioida tarpeellisuus arvioinnin suorittamiseksi, sillä arviointi lisää kertymästä vähennettävien kulujen määrää.

3.5 Työnjako

Työnjako kihlakunnanvoudin, kihlakunnanulosottomiehen sekä toimistohenkilön (ns. realisointisihteerin) välillä vaihtelee ulosottopiireittäin. Myös ulosottopiirien sisällä, riippuen sen alueellisesta jaosta sekä henkilöstötilanteesta, voi olla vaihteluita. Kihlakunnanulosottomiehen tulee olla tietoinen realisoinnista ja sen etenemisjärjestyksestä kaikilta osin, sillä hän vastaa velallisen ja suurimmalta osin myös ostajaehdokkaiden yhteydenottoihin. (Kihlakunnanulosottomiesten kurssimateriaali 21.10.2013.)

Kihlakunnanulosottomies toimittaa pääsääntöisesti ulosmittauksen. Kihlakunnanulosottomies voi myydä tavallisen irtaimiston, mutta sen voi myydä tarpeen vaatiessa myös vouti. Myyntitoimien aloittamiselle on syytä saada kihlakunnanvoudin suostumus. Kihlakunnanulosottomies vastaa ostajaehdokkaiden kyselyihin ja toimii

omaisuuden esittelijänä. Myynnin jälkeen kihlakunnanulosottomies kohdentaa varat jakoluettelon mukaisesti.

Kihlakunnanvouti toimii kihlakunnanulosottomiesten esimiehenä ja vastaa osaltaan siitä, että ulosmittaukset on suoritettu asiallisesti. Pääasiassa kihlakunnanulosottomies tekee ulosmittauspäätökset ja arvioinnit, mutta kihlakunnanvouti voi tarvittaessa itsekkin tehdä ulosmittauspäätöksiä. Kihlakunnanvoudin ulosmitattaviin kuuluu yhteisomistusesineet. Mikäli omaisuutta arvioitaessa halutaan käyttää asiantuntijaa, kuuluu päätös sen käyttämisestä kihlakunnanvoudin yksinomaiseen toimivaltaan (Linna 2008, 167; Realisoinnin työskentelymalli, 3).

Kihlakunnanvoudin yksinomaiseen toimivaltaan kuuluu myydä ulosmitattu kiinteä omaisuus sekä huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttava osakeyhtiön osake. Kihlakunnanvouti myytäviin kuuluu myös muu kiinnityskelpoinen omaisuus esim. kuorma-auto. Näin ollen kihlakunnanvouti myy kaiken sen laatuksen omaisuuden, joka mahdollisesti on vakuusoikeuden kohteena olevaa omaisuutta.

Toimistohenkilön rooli ulosmittausta tehdessä on melko vähäinen, mutta realisoinnissa sitäkin suurempi. Osaa toimistohenkilöstöstä työskentelee mm. perintäsihteerinä ja osana heidän työnkuvaansa on velallisten omaisuuden etsintä erilaisten tietojärjestelmien avulla, mm. Ajoneuvorekisterikeskus, Kiinteistötietojärjestelmä jne. Näistä rekistereistä löytämästään omaisuudesta he ilmoittavat kihlakunnanulosottomiehelle, joka tekee päätöksen ulosmittauksesta. Toimistohenkilöstö voi toimia ulosmittauksessa esimerkiksi toimitustodistajana.

Realisoinnissa toimistohenkilöstö on tärkeässä roolissa. Ulosottovirastoissa saattaa olla eriytettyinä myynnistä vastaavaa toimistohenkilöstöä esim. realisointisihteerit, mutta yleisimmin he tekevät sitä muun työnsä ohessa esim. perinnän tuki. Tehtävänkuvia ei ole tarkkaan säädelyt vaan virastot voivat sopia niistä käytössä olevien resurssiensa mukaisesti.

Toimistohenkilö tekee ilmoitukset nettimyyntialustaan siten kuin kihlakunnanulosottomies tai -vouti on ne heille ilmoittanut. Hän on ns. linkkinä nettimyyntialustaan nähden ja vastaa osaltaan siitä, että ilmoituksen tiedot ovat oikein. Joissakin tapauk-

sissa toimistohenkilö on voinut laatia myyntiesitteet yhteistyössä ulosottomiehen ja/tai voudin kanssa. Myynnin jälkeen toimistohenkilö laatii jakoluettelon, jonka kihlakunnanvouti tai kihlakunnanulosottomies hyväksyy. Lopputoimissa toimistohenkilö suorittaa varojen tilityksen. (Lehtomaa 2013.)

4 IRTAIMEN OMAISUUDEN MYYNTITAVAT JA KUINKA NE VALIKOITUVAT

Mikäli velallisen velat eivät tule muuten suoritetuiksi, ulosmitattu omaisuus on myytävä Ulosottokaaren 5 luvun 1 §:n mukaan joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Viimeistään ulosmittauksen tultua lainvoimaiseksi, kihlakunnanulosottomies informoi voutia, joka järjestää palaverin myyntitoimien aloittamiseksi. Palaverissa sovitaan realisointiprosessin aikataulu sekä jaetaan tehtävät ja vastuut kihlakunnanvoudin, kihlakunnanulosottomiehen sekä realisointivastaavan kesken. Tämän jälkeen velalliselle lähetetään kirje viimeisestä mahdollisuudesta suorittaa velat ennen omaisuuden myyntiä.

Ulosottomiestä ohjaa myyntitapaa valitessa Ulosottokaaren 5 luvun 2 §:n säännös, jonka mukaan ulosottomiehen tulee pyrkiä hyvään myyntitulokseen, johon siis vaikuttavat kauppahinta, kustannukset sekä myyntiaika. (Linna 2008, 158, 194.) Käytännössä tämä tarkoittaa, että myyntitavan valinnalla pyritään mahdollisimman hyvään nettotulokseen. Ulosottomiehellä on lainkäyttäjänä valta ratkaista ulosmitatun omaisuuden myyntitapa. (Talvitie sähköposti 3.10.2013.)

On myös huomattava, että vapaalla myynnillä myytäessä omaisuudesta on aina saatava käypä hinta. Julkisella huutokaupalla myytäessä käypä hinta voidaan alittaa. (Kihlakunnanvouti 1. sähköposti 28.10.2013.)

Jos käytetty myyntitapa on sallittu Ulosottokaaren mukaan, myynti voidaan kumota myyntitavan valinnan perusteella vain, jos on myyty kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta ja saatetaan todennäköiseksi, että muulla myyntitavalla olisi saatu huo-

mattavasti korkeampi kauppahinta (Talvitie sähköposti 3.10.2013; Ulosottokaari 5 luku 2 § 2 mom.).

4.1 Huomattavaa myyntitapaa ja -ajankohtaa valitessa

Myyntitapaa sekä -ajankohtaa on syytä miettiä tarkoin. Omaisuuden myyntitapa saattaa vaikuttaa siitä saatavaan hintaan oleellisesti. Otetaan esimerkiksi loma-osake Levillä. On tarkoituksen mukaista saada tämän tyyppisen omaisuuden myynti tietoisuuteen mahdollisimman laajasti, sillä voidaan olla varmoja, että kiinnostusta tämän tyyppiseen omaisuuteen on koko valtakunnan laajuisesti. Pelkkä paikallislehdessä ilmoittelu ja tietyssä toimipaikassa järjestettävä huutokauppa ei todennäköisesti tuo riittävästi ostajia. On myös huomattu, että Levin sesonkiaika vaikuttaa myytävissä olevan omaisuuden kiinnostavuuteen. Tarkoituksenmukaisinta on tällöin valita myyntitavaksi nettihuutokauppa sekä myyntiajankohdaksi sesonkiaika, mikäli myyntiajankohta on valittavissa. Jos on oletettavissa, että myynnin lykkääminen koituu velallisen eduksi, eikä siitä ole velkojallekaan haittaa, voidaan myyntiä lykätä (Linna 2007, 419). Mikäli toimitukselle on säädetty määräaika tai myyntiä ei ole tarpeen lykätä velallisen edun vuoksi, tulee myynti toimittaa joutuisasti (Linna & Leppänen 2007, 419; Ulosottokaari 705/2007, 3 luku 21 §).

Toiseksi esimerkiksi voidaan ottaa ravintolan irtaimisto. Ravintolan irtaimistoon sisältyy kaikki mahdollinen astioista aina mausteisiin saakka. Tässä tarkoituksenmukaisinta on järjestää julkinen huutokauppa ravintolan tiloissa, omaisuuden erilaatuisen määrän vuoksi sekä kuljetuskustannusten minimoimiseksi. Ilmoittelu paikallislehdessä todennäköisesti riittää, riittävän ostajakunnan paikalle saamiseksi. (Kihlakunnanulosottomies 1. sähköposti 1.11.2013.)

4.2 Julkinen huutokauppa

Julkista huutokauppaa kutsuttiin aiemmin nimellä pakkohuutokauppa. Tämän tyyppinen huutokauppa menettely on aina sallittu ulosmitattua omaisuutta realisoitaessa. (Linna & Leppänen 2007, 416.) Myytäessä omaisuutta julkisella huutokaupalla, myynnin toimittaa aina ulosottomies itse.

4.3 Vapaa myynti

Hallituksen esityksessä 13/2005 kiinnitettiin erityistä huomiota siihen, että aiemmin ulosottolainsäädännössä myyntitavat olivat hyvin rajoitettuja ja keskittyivät vain julkiseen huutokauppaan. Tämän vuoksi hallituksen esityksessä 13/2005 esitettiin ulosottokaaren otettavaksi säännös koskien vapaata myyntiä. (HE 13/2005.) Vapaata myyntiä koskevat säännökset tulivatkin voimaan jo vuonna 2007 Ulosottolain uudistuksessa ja myöhemmin ne siirrettiin muuttumattomina 1.1.2008 voimaan tulleeseen Ulosottokaaren. Vapaata myyntiä säätelevät ulosottokaaren 5 luvun 75 - 77 § säännökset.

Vapaan myynnin toteuttamistapoja on kolme. Yksityisen toimittama huutokauppa, ulosottomiehen toimittama vapaa myynti sekä muu vapaa myynti.

Yksityisen toimittamaksi huutokaupaksi luetaan sellainen myynti, jossa ulosottomies antaa irtaimen omaisuuden luotettavan huutokaupantoimittajan myytäväksi julkisella huutokaupalla (huutokauppakamarimyynti). Mikäli tällä myyntitavalla annetaan myytäväksi arvokasta irtainta omaisuutta (noin 10 000 euron ylittävät), tulee ulosottomiehen tällöin ilmoittaa mahdollinen vähimmäishinta sekä alin hyväksyttävä tarjous sekä antaa tarvittavat muut huutokauppaa koskevat ohjeet huutokaupantoimittajalle (Heikkilä 2013; Linna 2008, 194; Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 75 §).

Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti (vapaa virallismyynti) on mm. nettihuutokauppa tai sellainen myynti josta ulosottomies on saanut tarjouksen esim. velallisen sukulaiselta ja tarjouksen voidaan katsoa olevan hyväksyttävissä eli se ei alita käypää hintaa (Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 76 §).

Muoksi vapaaksi myynniksi luetaan sellainen omaisuuden myynti (vapaa yksityismyynti), joka voidaan antaa ulkopuolisen, pantin haltijan tai velallisen tehtäväksi, jos velallinen sekä kaikki ne velkojat ja muut oikeuksien haltijat, joiden oikeutta myynti koskee, siitä sopivat, eikä kukaan oikeuden haltijoista ole jäänyt tuntemattomaksi (Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 77 §). Myynnin voi suorittaa siis esimerkiksi velallinen itse tai kiinteistönvälittäjä (Heikkilä 2013). Kertynyt kauppahinta tilitetään ulosottomiehelle, joka suorittaa sen jaon etuoikeusjärjestyksen mukaan. Asianosaiset

voivat kuitenkin sopia etuoikeudesta ja siihen sovellettavasta jaosta (Linna 2008, 196; Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 79 § ja 6 luku 11 §).

4.4 Suostumus

Lähtökohtaisesti ulosoton asianosaisilla ei ole määräämisvaltaa sen suhteen, milloin ja miten täytäntöönpano toimitetaan, mutta vapaassa myynnissä heidän suostumuksensa kuitenkin tarvitaan (Koulu & Lindfors 2009, 35). Asianosaisille annetaan tietoa realisointitapojen eroista, niin käytännön toteutuksena kuin syntyvien kulujenkin osalta (Kihlakunnanulosottomiesten kurssimateriaali 21.10.2013).

Asianosaisilla ei ole oikeutta kieltää myyntiä kuitenkaan kokonaan, vaan suostumus koskee ainoastaan myyntitapaa. Velallisella on nimittäin ollut riittävästi aikaa ennen myyntiä hoitaa velkansa velkojalle. Mikäli velkoja ei suostu vapaaseen myyntiin, voidaan hänen ulosottohakemuksen katsoa peruutetuksi. (Linna & Leppänen 2007, 407.)

Ulosottokaari 5 luku 76 §: ”Ulosottomies saa myydä irtaimen tai kiinteän omaisuuden vapaasti velallisen sekä niiden velkojien ja muiden oikeuksien haltijoiden suostumuksella, joiden oikeutta myynti koskee. Vapaata myyntiä ei saa järjestää, jos joku oikeuden haltijoista on jäänyt tuntemattomaksi.

Ulosottomies saa myydä omaisuuden vapaasti ilman 1 momentissa tarkoitettua suostumusta, jos:

- 1) kauppahinta peittää kaikki etuoikeusasiat ja vastaa selvitysten mukaan käypää hintaa; tai
- 2) korkein tarjous on huutokaupassa hylätty ja kauppahinta nousee vapaassa myynnissä sitä korkeammaksi eikä alita selvästi käypää hintaa ja peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen.”

Elleivät edellä mainitut ilman suostumusta toimitettavan myynnin edellytykset täyty, ulosottomiehen tulee hankkia kaikkien asianosaisten suostumus nettihuutokaupan toimittamiseksi (Karkiala, S. henkilökohtainen tiedonanto 24.09.2013). Mikäli joku

asianosaisista jää tuntemattomaksi, joudutaan heidän oikeusturvansa toteutumisen vuoksi luopumaan vapaan myynnin vaihtoehtoista ja toimittamaan julkinen huuto-kauppa. (Linna 2008, 195).

Muutamia realisoiteja on Varsinais-Suomen ulosottovirastossa jouduttu suorittamaan ensin julkisella huutokaupalla ja sen jälkeen vielä nettihuutokauppana. Näissä tapauksissa on lain mukaan tullut toimia tässä järjestyksessä mm. sen vuoksi, että asianosaisilta ei ole saatu suostumuksia vapaaseen myyntiin tai korkein tarjous on tullut hylätyksi julkisessa huutokaupassa. Erityisen huomattavaa on, että omaisuudesta saadut tarjoukset ovat nettihuutokaupassa ylittäneet reilusti julkisessa huutokaupassa saadut tarjoukset.

4.5 Vaadeselvittely

Ennen irtaimen omaisuuden huutokauppaa ulosottomiehen on selvitettävä rekistereistä omaisuuteen mahdollisesti kohdistuvat panttioikeudet, kiinnitykset ja yritys kiinnitykset, mikäli myytävänä on sellaista irtainta omaisuutta, johon saattaa tämän tyyppinen oikeus olla kirjattu sekä siitä olemassa olevan saatavan määrä. Jos omaisuus on vakuutena jonkun hallussa tai omaisuuteen kohdistuu kirjaamaton panttioikeus, tulee sellaisen saatavan määrä selvittää. Selvitettäviin kuuluu myös ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava sekä muu mahdollinen ehto, joka säilytetään omaisuuden myynnin jälkeenkin. (Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 29 §.) Vaadeselvitys voidaan tehdä myös velalliselle, jonka tulee antaa ulosottomiehelle käytössään olevat tiedot (Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 10 §).

Jos omaisuus on yritys kiinnityksen alaista omaisuutta ja ulosottomies arvioi, ettei jäljelle jäävä kiinnitetty omaisuus riitä yritys kiinnityksen täydeksi vakuudeksi, tulee kiinnityksen haltijalta tiedustella, vaatiiko tämä suoritusta kauppahinnasta (Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 29 §).

4.6 Kuulutus ja asianosaiskeskustelu

Kuulutus koskee yleensä kiinteistöjen realisointia ja on lehdessä julkaistava ilmoitus asianosaiskeskustelusta (Linna 2008, 181). Kuulutusmenettely ja asianosaiskeskustelu järjestetään irtaimen omaisuuden huutokaupassa ainoastaan erityisperusteella. Kutsu saapua asianosaiskeskusteluun toimitetaan asianosaisille vähintään 4 viikkoa ennen. Samaan aikaan julkaistaan kuulutus paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Jos joku asianosaisista on jäänyt tuntemattomaksi, julkaistaan kuulutus myös virallisessa lehdessä ja oikeusrekisterikeskuksen kuulutusrekisterissä Asianosaiskeskustelu tulee pitää vähintään 2 viikkoa ennen aiottua huutokauppaa. (Realisoinnin työskentelymalli, 7.)

4.7 Myynti-ilmoitus

Ulosottomies saa päättää suhteellisen vapaasti myynti-ilmoituksen julkaisusta. Mikäli ilmoitus julkaistaan lehdessä, se on syytä tehdä noin viikkoa ennen huutokauppaa. Myynti-ilmoitus on erityisen tarpeen ilmoittaa paikallisessa lehdessä, kun myyntipaikana on julkinen huutokauppa (Linna 2008, 168-169). Vapaassa myynnissä myynti-ilmoitus ei ole pakollinen ja sen tarpeellisuutta on syytä arvioida (Kopio 2013). Nettihuutokaupassa myytävälle omaisuudelle riittää yleensä jo sen näkyvyys netissä (Liite 1.), mutta tarvittaessa voidaan vielä lehdessä julkaista normaalia pienempi myynti-ilmoitus, jossa viitataan nettimyntisivustoon. (Karkiala, S. henkilökohtainen tiedonanto 24.9.2013.)

Oikeuslaitoksen omilla www-sivuilla on listaus myytävänä olevista kohteista. Myynti-ilmoitus on aina syytä julkaista tällä sivustolla, sillä julkaisu on maksutonta. Mikäli kyseessä on nettihuutokauppa, on kohteen kuvauksessa linkki huutokauppasivustolle. (Oikeuslaitoksen www-sivut 2013.)

4.8 Myyntiesite

Myyntiesitteen (Liite 2.) laatiminen on pakollista realisoitaessa kiinteistöä tai arvokasta irtainta omaisuutta. Käytännössä myyntiesite laaditaan aina kaikenlaisesta

omaisuudesta. Myyntiesitteen huolellinen laatiminen helpottaa realisointia kaikin tavoin mm. ostajaehdokkaiden tiedustelut vähenevät.

Myyntiesite laaditaan Ulosottokaaren 5 luvun 20 § mukaisesti. Siitä käyvät ilmi vähintäänkin omaisuuden myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot ja myyntiehdot. (Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 20 §.) Käytännössä myyntiesitteessä kerrotaan kaikki mahdollinen omaisuudesta saatavissa oleva tieto. Myyntiesitteen liitteeksi tulee kaikki omaisuuteen liittyvä julkaisukelpoinen aineisto esim. valokuvia, kartta, asian-tuntija arviot omaisuuden kunnosta sekä yleiset huutokauppaehdot (Kopio 2013).

4.9 Yleiset huutokauppaehdot

Yleiset huutokauppaehdot (Liite 3.) on määritelty Ulosottokaaren 5 luvun 3-14 §:ssä ja ne koskevat ostajan asemaa. Yleiset huutokauppaehdot ovat osittain sovittavissa, mutta ne eivät saa koitua ostajan vahingoksi. (Linna & Leppänen 2007, 423.) Yleisissä huutokauppaehdoissa on selvitetty mm. omistusoikeuden siirtymisestä, omaisuuden hallinnasta ja käytöstä, ulosottoviranomaisen antamasta virka-avusta omaisuuden haltuun saamiseksi, ostajan vastattaviksi tulevista saatavista ja oikeuksista, eräistä saatavista ilmoittamisesta (mm. maksamattomat yhtiövastikkeet ja muut kustannukset), väitteet paremmasta oikeudesta, valtion korvausvastuu, velallisen velvollisuus antaa tietoja, virheestä myyntikohteessa, oikeus hinnanalennukseen ja kaupan kumoamiseen jne. (Töyrylä 2006, 222-232; Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 3-14 §). Liitteessä 3 esitetyissä Varsinais-Suomen ulosottoviraston yleisissä huutokauppaehdoissa on edellä mainittujen seikkojen lisäksi kerrottu myös muista ostajaa koskevista säännöistä mm. maksuajasta ja korosta sekä varainsiirtoverosta. Ostajan tulisi tutustua yleisiin huutokauppaehtoihin ennen ostopäätöksen tekemistä.

4.10 Julkisen huutokaupan huutokauppatilaisuus

Huutokauppatilaisuus voidaan järjestää omaisuuden sijaintipaikalla, ulosottomiehen virkahuoneessa tai muussa hänen sopivaksi katsomassaan tilassa (Ulosottokaari 705/2007, 3 luku 22 §). Huutokauppa on julkinen tilaisuus johon kenellä hyvänsä on

pääsy. Tosin ulosottomiehellä on huutokaupassa järjestyksenpito-oikeus ja tarvittaessa hän voi pyytää poliisilta virka-apua tai ohjata itse häiriötä aiheuttavan henkilön pois paikalta. (Ulosottokaari 705/2007, 3 luku 23 §).

4.10.1 Tilaisuuden aloittaminen

Huutokauppatilaisuus alkaa myyntikohteen kuvailulla, jonka suorittaa huutokaupan toimittava ulosottomies. Lisäksi kuvaillaan arvokkaat ainesosat ja tarpeistoesineet, jotta ostajaehdokkaille ei jää epäselvyyttä siitä, mitä myyntikohteeseen kuuluu. Tämän jälkeen ilmoitetaan tarpeelliset asianhallintatiedot, tarjousten esittämistapa, mahdolliset myyntikohteiden myyntijärjestykset, mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous, mahdolliset ostajalle siirtyvät velvoitteet, kuten myös maksamatta olevat vastikkeet ja sähkö ym. laskut. Lopuksi kerrotaan maksuehdot. (Linna 2008, 171.) Yleisön nähtävillä ja saatavilla tulee olla yleiset huutokauppaehdot ja myyntiesite, mikäli sellainen on laadittu (Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 21 §).

4.10.2 Tarjousten esittäminen huutokauppatilaisuudessa

Myyntikohteen kuvailun sekä muiden tarpeellisten tietojen esittämisen jälkeen aloitetaan tarjousten esittäminen. Tarjouksia esitetään ”nostohuudoin” eli paikalla oleva yleisö esittää suullisia tarjouksia. Ulosottomies määrää käytettävän korotuksen. Ulosottomies voi harkintansa mukaan sallia ”etätarjoamisen” jolloin nostotarjouksia esitetään puhelimitse tai sähköisesti. Mahdollista on myös järjestää virka-apuna toisella paikkakunnalla vastaanotettavat tarjoukset. Ulosottomies voi myös hankkia kirjallisia etukäteistarjouksia, joista korkein osallistuu huutokauppaan. Kirjallisen tarjouksen esittäjän tulee antaa käsiraha (enintään 20 %) tarjoamastaan summasta ellei ulosottomies ole vapauttanut häntä tästä siten kuin Ulosottokaaren 5 luvun 24 §:ssä on määrätty. Kyseisen lainkohdan mukaan ulosottomies voi vapautta ostajan maksamasta käsirahaa, mikäli hän toteaa ostajan selvästi maksukykyiseksi. Kirjallinen tarjous on sitova ainoastaan ensimmäisessä huutokaupassa. (Linna 2008, 172.)

4.11 Tarjousten esittäminen nettihuutokaupassa

Nettihuutokaupassa tarjoukset esitetään myös nostotarjouksin, ennalta ilmoitetuin korotuksin. Toisin kuin julkisessa huutokaupassa, nettihuutokaupassa ostajilla on useampi päivä tai jopa viikkoja aikaa tehdä tarjouksia. Ulosottomies määrää itse nettihuutokaupan myyntiajan. Tarjousten esittäjän tulee olla kirjautuneena verkkopankkitunnuksin tai muulla tavoin olla rekisteröitynyt palveluun, ennen tarjousten tekoa. (Huutokaupat.com www-sivut 2013.)

4.12 Tarjousten hyväksyminen

Tarjousten hyväksymisessä noudatetaan aina samaa periaatetta, olipa kyseessä sitten julkinen huutokauppa tai vapaa myynti. Kun kaikki korotustarjoukset on esitetty, ulosottomies päättää korkeimman tarjouksen hyväksymisestä. Tarjouksen hyväksymiseen vaikuttavat omaisuudesta mahdollisesti säädetty alin hyväksyttävä tarjous, omaisuudesta saatava vähimmäishinta sekä annettu käsiraha tai kauppahinnan maksaminen. Irtaimen omaisuuden myynnissä alin hinta tulee määrätä, mikäli omaisuuden kohdistuu pantti- tai pidätysoikeus taikka myyjän kauppahintasaatava, joka perustuu omistus- tai takaisinotto-oikeuden pidättämiseen (Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 34 §). Muussa tavallisen irtaimen myynnissä alinta hyväksyttävää tarjousta ei määrätä (Linna 2008, 172; Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 72 §).

4.13 Kauppahinnan maksaminen

Hyväksytyt tarjoukset tehneen ostajan on välittömästi maksettava koko kauppahinta tai käsiraha, joka on enintään 20 prosenttia kauppahinnasta. Ulosottomies määrää käsirahan suuruuden tapauskohtaisesti. Lopulle kauppahinnalle ulosottomies voi antaa enintään kuuden viikon maksuajan. Maksukykyiseksi arvioidulta ostajalta käsiraha voidaan jättää vaatimatta. Käsirahaksi käy käteinen tai siihen rinnastettava maksuväline tai vakuus. Jollei kauppahintaa suoriteta kokonaisuudessaan heti, maksaa ostaja korkoa koko kauppahinnalle ostopäivästä lähtien. (Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 24 §.)

Jollei ostaja suorita kauppahintaa määräaikana, pidetään uusi huutokauppa ja maksamatta jättäneen ostajan korvattavaksi tulee mahdollinen erotus, jos korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alemmaksi. Mahdolliseen ylijäämään eli uudessa huutokaupassa mahdollisesti saatuun korkeampaan tuottoon ei ensimmäisellä ostajalle ole kuitenkaan oikeutta. (Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 25 §.)

5 MYYNNIN LOPPUTOIMET

Ostotarjouksen hyväksymisen jälkeen suoritetaan realisoinnin lopputoimet. Irtaimen realisoinnin lopputoimiin kuuluvat jakoluettelon laadinta, kauppakirjan laadinta ja luovutus sekä varojen tilitys.

5.1 Jakoluettelo

Mikäli myyntiä varten on laadittu asianosaisluettelo, eli velkojia on useampi kuin yksi, tulee varojen kohdentamisesta laatia jakoluettelo. Jos velkojia on vain yksi riittää, että varat kohdennetaan asialle. (Ulosottokaari 705/2007, 6 luku 5 §.) Jakoluettelo laaditaan heti, kun kauppahinta on maksettu. Jaettava summa sisältää kauppahinnan sekä maksuajalta kertyneen koron. Irtaimen omaisuuden jakoluettelossa etuoikeusjärjestys on seuraava:

- täytäntöönpanokulut
- ilmoitus- ja asiakirjakulut sekä muut mahdolliset täytäntöönpanokulut
- velallisen osuus mahdollisesta kiinteistönvälittäjän palkkiosta
- myyntimaksu
- pantinhaltijan saatavat
- etuoikeutetut elatusapusaatavat
- muiden ulosmittausvelkojien saatavat
- takasijaiset saatavat (esim. pysäköintivirhemaksut, rikesakot) (Realisoinnin työskentelymalli, 11.)

Tarvittaessa vouti tekee omat täsmennyksensä varojen jaosta. Ulosmitatun kiinteistön, alusrekisteriin merkityn aluksen, ilma-aluksen, asunto- tai kiinteistöyhtiön osakkeen ja kiinnityskelpoisten ajoneuvojen ja työkoneiden huutokaupasta peritään taukkomaksun lisäksi myyntimaksu, joka on irtaimen omaisuuden osalta 450 euroa (Oikeuslaitoksen www-sivut 2013). Mikäli myyntitapana on ollut vapaa yksityismyynti, päättää vouti myyntimaksun perimisestä ja suuruudesta. Jollei myyntimaksua peritä, merkitään tästä tieto jakoluettelon lisätietoihin. (Realisoinnin työskentelymalli, 11.)

Jakoluettelossa tulee olla vain ne velkojat, joille tulee jako-osuus. Jakoluettelo lähetetään kuitenkin kaikille asianosaisluettelossa mainituille asianosaisille. Lainvoimaiseksi jakoluettelo tulee 3 viikon kuluttua jakoluettelon päiväyksestä. (Realisoinnin työskentelymalli, 11; Ulosottokaari 705/2007, 11 luku 5 §.)

5.2 Kauppakirja

Mikäli myyty omaisuus on kiinteistö tai asunto-osake, tulee ostajalle antaa kauppakirja. Kauppakirja luovutetaan yhdessä osakekirjojen kanssa, kun kauppahinta on suoritettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Muun omaisuuden luovutuksesta kauppakirjaa ei anneta, mutta esimerkiksi auton myynnistä voidaan ostajalle antaa luovutustodistus. (Linna 2008, 197.)

5.3 Kiinnitysten kuolettaminen sekä kirjaamisviranomaiselle ilmoittaminen

Mikäli myyty omaisuus on ollut alus tai auto, on siihen saattanut kohdistua kiinnityksiä. Myynnin jälkeen rauenneet panttioikeudet kuoletetaan. (Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 85 §.) Jos kiinnityskirja on kadonnut tai ulosottomies ei ole saanut sitä haltuunsa, huolehditaan sen kuolettamisesta (Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 88 §). Asiakirja kuoletetaan ilmoittamalla siitä tarvittavat tiedot käräjäoikeuteen tai muulle kirjaamisviranomaiselle (Oikeuslaitoksen www-sivut 2013).

Niille kirjaamisviranomaiselle, joille omaisuuden ulosmittauksesta oli ilmoitettu, ilmoitetaan lainvoimaisen myynnin jälkeen tieto rauenneista ja voimaan jääneistä panttioikeuksista ja kirjatuista oikeuksista sekä kauppahinnan jaosta (Ulosottokaari 705/2007, 5 luku 87 §).

5.4 Varojen tilitys

Myynnissä kertyneet, jakoluettelon mukaisesti kohdistetut varat voidaan tilittää yleensä heti. Jakoluettelon lainvoimaisuutta on kuitenkin odotettava silloin, kun kyseessä on ollut ns. kauppakirjaomaisuuden myynti (kiinteistö, alus, sekä huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttavat osakeyhtiön osakkeet) ja velkoja ei ole asettanut vakuutta (Linna 2008, 203). Tilitystä voi olla muustakin perustellusta syystä lykätä esim. kun on myyty arvokasta (yli 10 000 euron) omaisuutta (Linna 2008, 204).

6 NETTIHUUTOKAUPPA

Nettihuutokauppa on ulosottokaaren 5 luvun 76 §:ssä tarkoitettu ulosottomiehen toimittama vapaa myynti. Se soveltuu sekä irtaimen, että kiinteän omaisuuden realisointiin. Tässä työssäni keskityn käsittelemään ainoastaan irtaimen omaisuuden realisointia nettihuutokaupalla. Nettihuutokauppaan soveltuvat erityisen hyvin irtaimen omaisuuden osalta suuret omaisuuserät, erikoiskoneet, loma-osakkeet ym. omaisuus, jolle on hyödyksi valtakunnallinen ja jopa maailmanlaajuinen näkyvyys (Kopio 2013).

Myynnin toteuttamistapaa tässä Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:ssä ei ole säädetty, joten ulosottomies voi valita sen vapaasti ottaen huomioon omaisuudesta saatavissa olevan kauppahinta, myyntikustannukset sekä myynnin vaatiman aika. Myyntikustannusten edullisuuden vuoksi nettihuutokauppa on pidetty suosittuna myyntikanavana sillä sen kustannukset ovat minimaalisia julkiseen huutokauppamenette-

lyyn verrattuna. Tästä johtuen vähempiarvoistakin omaisuutta pystytään realisoimaan. Nettihuutokauppa ei myöskään vaadi aikaa julkiseen huutokauppaan verrattuna, sillä ilmoitus voidaan julkaista vaikka heti ja myyntialusta huolehtii tarjousten vastaanottamisesta aina huutokaupan päättymiseen saakka.

Oikeusministeriö ei ole erikseen määrännyt siitä mitkä nettihuutokauppajulkaisijat tai – alustat ovat sopivia ulosoton myyntikohteille. Ulosottoviranomaisia on kuitenkin neuvottu Oikeusministeriön taholta, että sopivia myyntikanavia ovat esimerkiksi Huutokaupat.com tai Etuovi.com. Näistä tai muista soveltuvista myyntialustoista voi ulosottomies valita tarkoituksenmukaisimman sillä hänellä on lainkäyttäjänä siihen oikeus (Talvitie sähköposti 3.10.2013).

Useimmat nettimyntijulkaisijat ja – alustat vaativat ulosottovirastoa tekemään sopimuksen kanssaan mm. Etuovi.com. Muutoinkin virasto itse voi päättää mihin sopimukset tehdään ja kenellä viraston henkilökunnasta on näihin käyttöoikeus.

6.1 Irtaimen realisoinnin kustannukset nettimyynnissä sekä julkisessa huutokaupassa

Realisoinnista aiheutuvat kustannukset ovat merkittävässä roolissa tarkasteltaessa myynnin tuomaa tulosta. Esimerkiksi Huutokaupat.com – sivustolla julkaistava irtaimen omaisuuden huutokauppa ilmoitus maksaa 75 euroa lisättynä 24 %:n arvonalisäverolla (Ulosottoviraston sisäinen ohjeistus 2.8.2013). Etuovi.com –sivustolla myynti ilmoitus maksaa 65 euroa/kohde/kuukausi. Mikäli siis kohteen ilmoitusaika on yli kuukausi veloitetaan ilmoituksesta kuukautta kohden 65 euroa. (Etuovi.com www-sivut 2013.) Nämä hinnat poikkeavat julkisen huutokauppamenettelyn lehti-ilmoituskuluista suuresti, jotka ovat vähintäänkin 500 – 1 000 euroa ilmoitusta kohden (Karkiala, S. henkilökohtainen tiedonanto 24.9.2013). Tosin nettihuutokauppaa käyttäessäkkin ulosottomiehen tulee pohtia, onko tarkoituksenmukaista ilmoittaa vielä esim. paikallislehden huutokauppoja -osastolla nettimyynnistä ja siihen viittaavasta linkistä täyden huomion saamiseksi. Tämän tyyppiselle ilmoitukselle riittää toki pienempikin palstakoko.

Ilmoituksia, ilman huutokaupamenettelyä, voidaan julkaista Huutokaupat.com-, Etuovi.com-, Nettiauto.com-, Oikotie.fi-, sekä Toimitilat.fi – sivustoilla. Pelkkä ilmoitus on usein hinnaltaan kalliimpi kuin kokonaisen nettihuutokaupan järjestäminen ja siihen liittyvien ilmoitusten julkaiseminen, joten pelkän ilmoituksen julkaisemisen tulee olla erittäin perusteltua esim. laajemman näkyvyyden vuoksi.

6.2 Nettihuutokaupan hyödyt

Nettihuutokauppailmoituksen julkaiseminen on edullisempaa, kuin lehdessä julkaitavan ilmoituksen. Nettihuutokaupan erityiseksi hyödyksi voidaan laskea sen valtakunnallinen näkyvyys. Usein on käynyt niin, että tarjouksen tehnyt ostaja asuu toisella puolella Suomea, kuin myytävänä oleva omaisuus sijaitsee. Tarjouksia voidaan tehdä mihin vuorokauden aikaan tahansa, joten tämä ei ole sidottu virastotyöaikaan. Esimerkkinä tästä toimii erään pakettiauton myynti, josta korkeimman tarjouksen teki henkilö, joka asui Rovaniemellä. Hän haki ostamansa ajoneuvon siten, että saapui yöjunalla Turkuun ja sieltä edelleen linja-auton kyydissä Raisioon ja tuli noutamaan ostamansa pakettiauton Raision toimipaikasta.

Huutokauppailmoitukseen esim. Huutokaupat.com –sivuilla ilmoitettavaan, saadaan lisättyä tietoa omaisuudesta niin paljon kuin on tarpeen. Omaisuudesta järjestetään yleensä näyttö ja sen ajankohdan ilmoittamiseksi nettihuutokauppailmoituksessa on oma sarakkeensa.

6.3 Nettihuutokauppaan sopimaton omaisuus ja haitat

Nettihuutokauppaan omaisuus ei sovellu jos vapaan myynnin edellytykset eivät täyty. Mikäli irtaimiston omistaa useampi henkilö tai kyseessä on useamman erillisen irtaimistoesineen yhteismyynti, on nettihuutokauppa vaihtoehdosta syytä luopua. Asianosaisten erimielisyydet saattavat olla riski niin vapaalle myynnille yleensä kuin myös nettihuutokaupan järjestämiselle.

Erityisesti haitaksi nettihuutokaupassa on koettu se, ettei vaihtoehtoisia tarjouksia voida ottaa vastaan. Eli kun omaisuus myydään nettihuutokaupalla, kaikki tarjoukset tulee kirjata sitä kautta huutajan omilla pankki- tai käyttäjätunnuksilla. (Huutokaupat.com www-sivut 2013.) Tällöin virastoon ei voida ottaa muita kirjallisia tarjouksia. Nettihuutokaupan ulkopuolelle jäävät siis mm. ne ostajat, jotka eivät omista pankkitunnuksia.

Nettihuutokaupassa voidaan tehdä tarjouksia kellonajasta riippumatta, joka on sekä hyöty, että haitta. Kaikki omaisuudesta kiinnostuneet tarjousten tekijät eivät ole liikkeellä aina virastotyöaikaan. He eivät tällöin pystyisi osallistumaan virastossa pidettävään julkiseen huutokauppaankaan. Heille on siis hyödyksi nettihuutokaupan summa ympärivuorokautinen tarjousten jättöaika. Toisaalta illan ja viikonlopun yön tunteina liikkeellä saattavat olla erityisesti henkilöt, jotka eivät ymmärrä selvittää vastuitaan tarjouksia tehdessään.

Täysin ongelmatonta ei siis nettihuutokaupakaan ole. Muutamia ongelmia on koettu juuri huutajien ymmärtämättömyydessä siitä, mitkä ovat heidän vastuunsa. Ostajan velvollisuudet ja vastuut on lueteltu yleisissä huutokauppaehdoissa, jotka huutajan on selvitettävä ennen tarjouksensa tekemistä.

Varsinais-Suomen ulosottovirastossa on kohdattu muutamia ongelmatilanteita, jolloin asiakas ei ole ollutkaan kykenevä maksamaan kauppahintaa ja lunastamaan huutamaansa omaisuutta. Tällöin omaisuus huutokaupataan uudelleen ja mikäli uuden huutokaupan myötä hinta ei enää kohoa samalla tasolle, kuin ensimmäisessä huutokaupassa, joutuu ostaja maksamaan erotuksen huutokauppakuluineen. Edellä mainitut tapaukset ovat kuitenkin päättyneet ostajan kannalta melko hyvin, sillä omaisuus on saatu uudelleen myytyä, eikä ensimmäiselle ostajalla ole aiheutunut minkäänlaisia kuluja. Muutama asiakas on tämän jälkeen saanut nettihuutokauppasivustolle kiellon, jolloin he eivät pysty enää tekemään tarjouksia kyseisellä sivustolla, muita sivustoja tämä ei koske. Tämän tyyppinen kiello ei olisi julkisessa huutokaupamenettelyssä edes mahdollista, mutta toki sieltäkin voidaan tilaisuutta häiritsevät henkilöt poistaa paikanpäältä.

6.4 Nettimyynti Varsinais-Suomen ulosottovirastossa

Työtäni varten keräsin käytännön tietoa Varsinais-Suomen ulosottovirastosta vuoden 2013 aikana. Saadakseni tietoa eri henkilöstöryhmien kokemuksista sekä heidän näkemyksistään nettihuutokauppaan liittyen tein muutamia haastatteluita henkilökohtaisesti sekä sähköpostikyselyn muodossa.

Kysymykset:

- 1) Mikä irtain omaisuus soveltuu mielestäsi nettihuutokauppaan erityisen hyvin?
- 2) Mikä irtain omaisuus ei sovellu mielestäsi nettihuutokauppaan ja miksi?
- 3) Tulisiko mielestäsi nettihuutokauppaa hyödyntää nykyistä enemmän irtaimen omaisuuden myynnissä ja miten siihen voitaisiin päästä?
- 4) Esiin tulleet ongelmat nettihuutokapoissa sekä niiden ratkaisut?
- 5) Muita mielipiteitä tai kehittämideoita nettihuutokauppaan liittyen?

Varsinais-Suomen ulosottovirastossa toteutettiin ensimmäiset nettihuutokaupat vuoden 2011 lopulla. Ensin myytiin ajoneuvoja niiden yksinkertaisen myytävyyden vuoksi ja vasta tämän jälkeen lähdettiin myymään muuta irtainta omaisuutta. Pelkkiä myynti-ilmoituksia nettimyynnin alkuun on julkaistu irtaimen osalta hyvin vähän, mutta kiinteistöjen osalta enemmän.

Kokemus nettihuutokaupoista on ollut kaiken kaikkiaan hyvä. Jotkut ovat arastelleet nettihuutokaupan käyttämistä ja epäilleet sen toimivuutta, mutta käytäntö on tuonut pelkkää positiivista tulosta. Kysyttäessä kihlakunnanvoutien ja kihlakunnanulosotomiesten mielipidettä ja kokemusta siitä mikä on sopivaa irtainta omaisuutta nettihuutokauppaan, olivat vastaukset selkeät. Henkilöautot menevät kaupaksi hyvin ja ovat helposti myytäviä. Samoin korut, veneet jne. Nettihuutokauppaan sopimatonta omaisuutta ei kenenkään mielestä ollut. Kaikki vastaajat kokivat nettihuutokaupan sopivana realisointivälineenä ja pyrkivät hyödyntämäänkin sitä mahdollisuuksien mukaan omassa työssään. Ongelmaksi koettiin lähinnä tarjousten tekijöiden epätoisuus tai heidän ymmärtämisestä huolehtiminen. Tämä ei niinkään liity pelkästään nettihuutokauppoihin vaan on yleinen ongelma kaikenlaisissa realisointitavoissa. Tärkeäksi koettiin laadukkaiden ja tyhjentyvien myyntiesitteiden laatiminen, joka

osaltaan auttaa ostajia ymmärtämään minkälaisesta omaisuudesta on kyse. Tällöin myös puhelut myyntiin liittyen vähenevät.

Omaisuuuden näyttö voidaan järjestää joko ennalta sovittuna ja ilmoitettuna aikana tai myös sopimuksen mukaan. Tälle on nettihuutokauppa-ilmoituksessa oma sarakkeensa. Kokemusten mukaan ennalta sovittu näyttö ei ole tuonut juurikaan katsojia paikalle, mutta jos näyttö tehdään sopimuksen mukaan, saattaa soittoja ja näyttöpyyntöjä tulla runsaasti, jolloin se myös työllistää enemmän. (Kihlakunnanulosottomies 1. sähköposti 1.11.2013.)

Kyselyyn vastanneet ehdottivat mm., että Varsinais-Suomen ulosottovirasto saisi yhden tai useamman ”myynti-/realisointisihteerin”, joka olisi perehtynyt myynteihin siinä määrin, että hän voisi toimia aktiivisesti kohteen myynnissä mukana, aina valokuvauksesta, myyntiesitteen luomisesta, kauppakirjojen laatimiseen ja kaikkeen siltä väliltä. Henkilöllä tulisi olla erityisesti kielioppi, valokuvaus- ja kuvankäsittelytaidot hallussa. Lisäksi toivottiin, että yhä useammalla viraston henkilöllä olisi oikeudet julkaista nettimyynni-ilmoituksia.

6.5 Nettimyynni valtakunnallisesti

Saadakseni valtakunnallista näkemystä nettihuutokaupan toimivuudesta lähetin sähköpostikyselyn kaikkiaan 20:lle eri ulosottovirastolle.

Heille esittämäni kysymykset olivat:

- 1) Käyttekö virastossanne irtainta omaisuutta realisoitaessa nettihuutokauppa-alustaa esim. huutokaupat.com?
- 2) Julkaisetteko myynti-ilmoituksia netissä muualla, kuin Oikeus.fi sivulla?
- 3) Mitkä olette kokeneet nettihuutokaupan hyväksi puoliksi?
- 4) Entä huonoiksi puoliksi tai ongelmakohdiksi?
- 5) Mikäli ette käytä nettihuutokauppaa, niin miksi ette?
- 6) Muita mielipiteitä nettihuutokauppaan liittyen?

Kysely tehtiin toteutettiin joulukuussa 2013 ja ulosottovirastoilla oli aikaa vastata kysymyksiini vain viikko, joten sen vuoksi vastauksia saapui ilmeisen vähän. Sain vastauksen yhteensä kahdeksalta ulosottovirastolta. Vastaajat olivat oman ulosottovirastonsa realisoinnin asiantuntijoita.

Kaikki vastaajat ilmoittivat käyttävänsä nettihuutokauppaa irtainta omaisuutta realisoitaessa. Netissä julkaistavia pelkkiä myynti-ilmoituksia julkaistiin vähän, eikä juurikaan muualla kuin Oikeus.fi –sivustolla. Nettihuutokaupan hyväksi puoliksi oli koettu valtakunnallinen näkyvyys ja mikä uskomattominta, omaisuudesta oli saatu jopa ylihintaisia tarjouksia nettihuutokaupan myötä. Muutoinkin oli huomattu omaisuudelle saatu parempi arvo nettihuutokaupan kautta kuin julkisen huutokaupan kautta. Tästä todettiin, että nettihuutokaupoissa ostajilla on enemmän aikaa miettiä ostotarjoustaan, kuin julkisessa huutokaupassa pidettävässä tilaisuudessa.

Ongelmaksi oli koettu ainoastaan ostotarjouksien hankala korjaaminen nettihuutokauppa alustassa. Mikäli tarjouksen tekijällä sattui esimerkiksi pilkkuvirhe, ei tarjoustaan saanut enää muokattua vaan huutokauppa piti kokonaan sulkea ja tehdä uusi ilmoitus nettihuutokaupasta.

Kaiken kaikkiaan vastaajat ilmoittivat olevansa hyvin tyytyväisiä nettihuutokaupan toimivuuteen ja olivat ehdottomasti sitä mieltä, että tulevaisuudessa myynnit tullaan keskittämään nettiin.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Irtaimen omaisuuteen kuuluu hyvin monentyyppistä omaisuutta. Näistä suurin osa on sellaista, että laajempi näkyvyys ja laajempi ostajakunta tuovat omaisuudelle ainoastaan positiivista arvonnousua. Ulosoton kannaltahan on muutoinkin tärkeintä se, että ulosmitatulla irtaimella omaisuudella on sellainen arvo, että se kannattaa tarvittaessa realisoida. Nettihuutokaupan alentaessa myyntikustannuksia, voidaan realisoi-

da entistä pienempiarvoista omaisuutta. Nettimyynti tuo myös entistä laajempaa näkyvyyttä realisoitavalle omaisuudelle ja korottaa omaisuudesta saatavaa hintaa.

Nettimyynti on kasvattanut laajasti suosiotaan ja tulevaisuudessa olisi tarkoituksenmukaista miettiä ulosottoviranomaisen omin resurssein järjestettyä nettimyyntialustaa, jossa voitaisiin julkaista sekä myynti-ilmoituksia, että suorittaa huutokauppoja. Olen ehdottomasti sitä mieltä, että realisointi tulee olemaan jatkossakin yksi ulosoton tärkeimpiä toimenkuvia ja tämän vuoksi resursseja tulisi kohdistaa siihen mm. luomalla virastoihin realisointitiimejä.

Oli erityisen mielenkiintoista tutkia tätä aihetta, sillä valmista materiaalia nettimyynnistä ei ollut saatavilla. Lähes kaikki tieto perustuu siis käytännön kokemuksiin. On myös huomattava, että Korkein oikeus ei ole ratkaissut yhtäkään tapausta, joka olisi koskenut ulosoton nettimyyntiä. Olenkin sitä mieltä, että nettimyynti parantaa velallisten oikeusturvaa sekä luo yhdenvertaisuutta, sillä valtakunnan laajuisesti nähtävissä sekä ostettavissa oleva omaisuus tuottaa sille todellisen arvonsa mukaisen myyntihinnan.

Jatkotutkimusaiheita voisivat olla Kiinteistön realisointi nettihuutokaupalla tai muu nettimyyntiin keskittyvä tutkimus, jossa keskityttäisiin yhteen tiettyyn kohteeseen ja seurattaisi myynnin etenemistä ulosotossa vaihe vaiheelta.

LÄHTEET

Etuovi.com www-sivut. Viitattu 10.11.2013. www.etuovi.com

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi 13/2005.

Heikkilä, O. 2013. Realisointi. Luento Ulosottokurssilla syksy 2013.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 1997. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Kirjayhtymä Oy.

Huutokaupat.com www-sivut. Viitattu 13.11.2013. www.huutokaupat.com

Karkiala, S. Kihlakunnanvouti, Varsinais-Suomen ulosottovirasto. Raisio. Henkilökohtainen tiedonanto 24.9.2013. Haastattelijana Miia Piilinen. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Kihlakunnanvouti 1. Varsinais-Suomen ulosottovirasto. Opinnäytetyöhöni liittyvät kysymykset. Vastaanottaja: Miia Piilinen. Lähetetty 28.10.2013 klo 08.31. Viitattu 30.10.2013.

Kihlakunnanulosottomies 1. Varsinais-Suomen ulosottovirasto. Opinnäytetyöhöni liittyvät kysymykset. Vastaanottaja: Miia Piilinen. Lähetetty 1.11.2013 klo 15.11. Viitattu 17.11.2013.

Kopio, L. 2013. Nettihuutokaupoista ja sähköisistä ilmoituskanavista. Luento ulosottovirastojen Realisoinnin teemapäivässä 17.5.2013.

Korkein oikeus 2007:32.

Koulu, R., Lindfors, H. 2009. Ulosotto-oikeus. Helsinki : Edita.

Lehtomaa, S. 2013. Realisointisihteerin tehtävät asunto-osakeyhtiön osakkeiden realisointivalmistelussa Lapin ulosottovirastossa. Luento ulosottovirastojen Realisoinnin teemapäivässä 17.5.2013.

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

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

Oikeuslaitoksen www-sivut. Viitattu 28.11.2013. www.oikeus.fi

Realisoinnin työskentelymalli. 2013. Varsinais-Suomen ulosottovirasto.

Talvitie, T. Hallintovouti, Valtakunnanvoudinvirasto. Kysymyksiä opinnäytetyötäni varten. Vastaanottaja: Miia Piilinen. Lähetetty 3.10.2013 klo 14.16. Viitattu 05.10.2013.

Töyrylä, H. 2006. Ulosottolaki II. Helsinki: WSOYpro.

Ulosottokaari. 2007. L 15.6.2007/705, muutoksineen.

Ulosottoviraston sisäinen ohjeistus 2.8.2013.

Valtakunnanvoudinviraston julkaisu 2013:1. Tilastot kertyvät... Tilastot kertovat, Ulosottotoimen tilastoja vuodelta 2012.

Valtakunnanvoudinviraston julkaisu 9.4.2013. Ulosottolaitoksen toimintakertomus vuodelta 2012.

Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä. 2007. A 20.12.2007/1322 muutoksineen.

Huutokaupat.com - 02.11. - 18.11. Ulosmitattu hirsimökki Levillä,...

<http://www.huutokaupat.com/fi/v/55233>

Varsinais-Suomen ulosottovirasto järjestää:
Julkisen Ulosmittatun omistuksen nettihuutokauppa

Katso ilmoitusten kaikki ilmoitukset



Kohde 55233:
02.11. - 18.11. Ulosmitattu hirsimökki Levillä, Kittilä

Tila: Päätynyt, tarjous hylätty
Huutoaika päättyi: Maanantaia 18.11.2013 klo 13:33
Korkoinen tarjous: 155 500 €, siv 0 %, hintaan ei lisätä arvonsäätöä, 105 huutoa
Paikka: Koulutien 1 as 4, 99130 Kittilä
Kartta(inkki)...
Näyttö: Ei näyttöä.
Tiedustelut: Varsinais-Suomen ulosottovirasto:
• Kihlakunnanulosottomies Minna Palonen, puh: 029 56 29362, 050 363 6929
Mekukulpa: Tilisilto
Myydään: Hirsimökki 1h+tupek +seuna+parvi Levillä

Nouto: Kaupankirja annetaan ostajalle kun kauppahinta ja varsinlisävero on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.
Myyntiehdot: Kohde myydään www.huutokaupat.com Internetsivustolla järjestettävässä nettihuutokaupassa. Nettihuutokauppa päättyy 18.11.2013 klo 13:00 tai viisi minuuttia viimeisen hyväksytyn tarjouksen jälkeen.

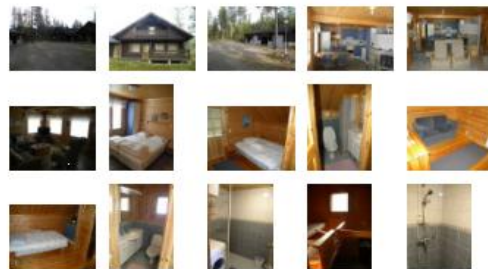
Ulosottomies voi hyväksyä tehdyn tarjouksen, jos se vastaa käypää hintaa. Korkeimman tarjouksen tehneen henkilön on heti tarjouksen hyväksymisen jälkeen samana päivänä maksettava tilisiltoine käsirahalla 10 000 euroa Varsinais-Suomen ulosottoviraston viikkotilille FI44 5000 0121 5003 74. Loppukaupphinnalle ostaja saa tarvitessa maksuaikaa 9.12.2013 saakka. Maksujalle ostaja joutuu maksamaan korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti koko kauppahinnalle. Korkolain 3 §:n 2 momentin vuotuinen korko on tällä hetkellä 0,5 %.

Omistus on ulosmittattu ja se myydään ulosottomiehen toimittamalle osapuolelle myymällä www.huutokaupat.com Internetsivustolla noudatteen soveltuvin osin ulosottoaikaressa säädettyjä yleisiä huutokauppeehtoja.

Olli Sipponen
johtava kihlakunnanvouti
Varsinais-Suomen ulosottovirasto

Tiedostot: Myyntiesite.pdf
Isännöitsijätodistus.pdf
Kartta.pdf
Pohjakaavustus.pdf
Tilousarvio.pdf
Tuloslaskelma ja tase.pdf
Yhtiöjärjestys.pdf
Yleiset huutokauppehdot.pdf

Ilmoitus on päivitetty 19.11.2013 17:36.



Huutokaupat Suomessa, auktionen i Finland, auktionen in Finland
11 550 000 kirjakauppa Suomessa, Virossa, Ruotsissa ja Venäjällä.
© Veccobria Oy


**VARSAINAIS-SUOMEN
ULOSOTTOVIRASTO**

 PL 363, Linnankatu 43
20101 TURKU

 Puhelin Vaihde 029 56 26400, Telekopio 029 56 26488
Sähköposti varsinais-suomi.uo@oikeus.fi

MYyntIESITE

28.10.2013

HIRSIMÖKKI 1H+TUPAKEITTIÖ+SAUNA+PARVI LEVILLÄ

Myydään nettihuutokaupalla www.huutokaupat.com sivustolla ajalla 2.11. - 18.11.2013

Esittely	Varsinaista näyttöä ei ole,
Tiedustelut	kihlakunnanulosottomies Minna Palonen, puh. 029 562 5362, 050 363 6929

Myytävän omaisuuden tiedot
Paikka

Kunta	Kittilä
Kaupunginosa tai kylä	Sirkan kylä
Osoite	Koutanen 1 (Tunturitien sivutie), 99130 Kittilä
Sijainti	Levi, mustan rinteiden läheisyydessä, 250 m gondolihsiltä

Rakennukset

Rakennustyyppi	Hirsimökki
Rakennusvuosi	2001-2002
Kerrosala	54,5 m ²
Rakennusmateriaali	Puu
Seinärakenne	hirsi+ villa+ panelointi
Kattotyyppi ja kattomateriaali	Harja/huopa
Lämmitys	Sähkölämmitys
Tehdyt peruskorjaukset	Jätekatoksen rakentaminen n. v. 2011, sähköjohtovian korjaus 9/2013, autokatosten ovet kevät 2013 ja pihojen kunnostus mm. lisäämällä sepeliä
Yleiskunto	Hyvä

Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö

Yhtiön nimi	Kiinteistö Oy Tuikuntien Kontiot
Isännöitsijän yhteystiedot	Hall.pj. Isto Aaltonen
Kiinteistönhoito	Kiinteistöpalveluyrityksen hoidossa lumityöt, jäteh.
Asuntojen lukumäärä	4
Muut tiedot	Rakennusten lukumäärä 2 + autokatos

Huoneisto

Huoneiston kokoonpano	1h+tupakeittiö+sauna-parvi (parvi 17,5 m ²)
Asuinpinta-ala	54,5 m ²
Osakkeiden numerot	78-100
Pintamateriaalit	Pesutilat kaakeloitu, seinät panelia, alakerrassa laattalaattia jossa lattialämmitys, yläkerrassa lautilattia, yläkerran wc kaakelia/panelia
Keittiön varusteet	jääkaappi-pakastin, liesi-uuni, astianpesukone
Sauna	Sauna sähkökiukaalla
Parveke	On
Muut varusteet	Takka
Muut huoneistoon kuuluvat tilat	Ulkoiluvälinevarasto
Huoneistoon kuuluvat pysäköintitilat	1 ovellinen autokatospaikka.
Yleiskunto	Hyvä
Muut tiedot	Yhtiöjärjestyksen mukaan 1h+tupak.+sauna+parvi yht. 54,5 ² (+parvi 17,5 m ²)

Vastikkeet ja muut maksut

Hoitovastike	100,00 e/kk
Vesimaksu	Huoneistossa oma vesi- ja sähkömittari. Kulutuksen mukaan kustannukset.

Muuta

Lisätiedot	250 m gondilihissille
------------	-----------------------

Asiakohtaiset myyntiehdot

Tarjousten esittämistapa	Tarjoukset on tehtävä nostotarjouksin ulosmitatun omaisuuden nettihuutokaupassa osoitteessa www.huutokaupat.com ajalla 2.11. - 18.11.2013 klo 13:00 tai viisi minuuttia viimeisen hyväksytyt tarjouksen jälkeen. Korkeimman tarjouksen hyväksymisestä tai hyväksymättä jättämisestä päätetään erikseen.
Vähimmäiskorotus	500,00
Alin hyväksyttävä tarjous	Ulosottomies ei saa hyväksyä tarjousta, jos tarjous selvästi alittaa omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.
Maksuehdot	Ulosottomies voi hyväksyä tai hylätä korkeimman tehdyn tarjouksen.
- käsiraha	Korkeimman tarjouksen tehneen henkilön on heti tarjouksen hyväksymisen jälkeen samana päivänä maksettava tilisiirtona käsiraha 10.000 euroa Varsinais-Suomen ulosottoviraston virkavaraintilille FI44 5000 0121 5003 74.
- maksuaika	Loppukaupahinnalle ostaja saa tarvittaessa maksuaikaa 9.12.2013 saakka. Maksuajalta ostaja joutuu maksamaan korkolan 3 § 2 momentin mukaista korkoa koko kauppahinnalle. Korkolain 3 §:n 2 momentin vuotuinen korko on tällä hetkellä 0,5 %.
Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet	Ostaja on vastuussa maksamattomista vastikkeista ja muista asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 2 §:n mukaisista maksuista eli ne jäävät ostajan maksettavaksi kauppahinnan lisäksi. Huoneistoon kohdistuu isännöitsijän ilmoituksen mukaan maksamatonta velkaa yhtiölle yhteensä 1.950 euroa. Maksamattomien vastikkeiden määrä tarkistetaan ennen myyntiä myyntipäivän mukaiseksi. Ostajan on maksettava varainsiirtovero (2 %) kauppahinnasta ulosottovirastoon ellei ostajaa ole vapautettu varainsiirtoveron maksamisesta.

- Muut tiedot** Omaisuus on ulosmitattu ja se myydään ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä noudattaen soveltuvin osin ulosottokaassa säädettyjä yleisiä huutokauppaehtoja.
- Muutoksenhaku** Ulosottovalitus myyntiin liittyvästä, sitä edeltävästä toimesta on tehtävä kolmen viikon määräajassa myynnistä lukien. Valitusosoitus liitetään myynnistä tehtävään pöytäkirjaan.

Olli Sippola
Johtava kihlakunnanvouti
Turun toimipaikka, osasto 3

- Liitteet** Yleiset huutokauppaehdot
Isännöitsijäntodistus
Pohjapiirustus
Tuloslaskelma ja tase liitteineen
Talousarvio tilikaudelle 1.1.2013 - 31.12.2013
Yhtiöjärjestys
Kartta



**VARSINAIS-SUOMEN
ULOSOTTOVIRASTO**
PL 363, Linnankatu 43
20101 TURKU

YLEISET HUUTOKAUPPAEHDOT

Omistusoikeus	Ostaja saa huutokaupalla myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä ulosottokaaren mukaan kauppakirja, kun ostaja on saanut kauppakirjan. Ulosottomies antaa ostajalle kauppakirjan, jos kiinteistö taikka huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttavia osakeyhtiön osakkeita on myyty huutokaupalla tai vapaasti sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.
Hallinta ja käyttö	Ostajalla on oikeus saada omaisuus haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Jos myynnistä on ulosottokaaren mukaan tehtävä kauppakirja, ennen kauppakirjan saamista ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Tavanomainen käyttötarkoitusta vastaava käyttö on sallittua. Ulosottomies säilyttää omaisuutta, kunnes ostaja saa ottaa sen haltuunsa. Ostaja vastaa omaisuuden säilytyskuluista, ja ne on maksettava ennen omaisuuden haltuun saamista. Jollei ostaja kohtuullisessa ajassa nouda omaisuutta ja maksa säilytyskuluja, ulosottomies saa myydä omaisuuden ostajan lukuun. Ostajalla on oikeus tarkastaa omaisuuden kunto ennen sen haltuun ottamista.
Virka-apu ostajalle	Ulosottomies antaa pyynnöstä ostajalle tarpeellista virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi. Jos velallinen käyttää myyjä 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 keskeytymääräyksessä.
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 purkamisen on toimitettu todistettavasti.
Eräistä saatavista ilmoittaminen	Ulosottomies ilmoittaa ennen myyntiä ostajaehdokkaille mahdolliset asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset sekä sellaisten selville saatujen saatavien tai maksujen määrän, joiden suorittamista sähkön tai muun vastaavan palvelun saaminen myyntikohteeseen edellyttää.
Väite paremmasta oikeudesta	Ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myytyyn omaisuuteen sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, paitsi jos ostaja tiesi sivullisen omistusoikeudesta. Ostaja joutuu luovuttamaan oikealle omistajalle omaisuuden, joka näytetään viedyksi entiseltä haltijalta näpistyksen, varkauden, ryöstön tai kiristyksen kautta. Ostajan saantosuoja koskee pääesineen lisäksi ainesosia ja 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 kaupan kumoaminen	Ostaja saa myyntikohteessa olevan virheen perusteella vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä ulosottokaaren 11 luvussa säädetyssä järjestyksessä. Myynti voidaan kumota virheen perusteella, jos myynnin jääminen voimaan olisi ostajan kannalta kohtuutonta. Virhetä koskeva kysymys voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin ulosottokaaren 10 luvussa säädetään.
Tuotto	Myydyistä omaisuudesta kertyvä vuokra ja muu tuotto, joka erääntyy myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle. Ostaja voi kantaa tuoton vakuutta vastaan, kunnes saa ottaa omaisuuden haltuunsa, tai pyytää ulosottomiestä kantamaan tuoton lukuunsa.
Vähimmäishinta	Korkeinta tarjousta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa ei hyväksytä, jos ulosottomies arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.
Uusi myynti	Jollei alinta hyväksyttävää tarjousta saada tai jos hakija, jolla on kielto-oikeus, kieltää myynnin taikka jos ulosottomies ei hyväksy korkeinta tarjousta vähimmäishintasäännöksen perusteella, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Hakija voi kieltää uuden huutokaupan tai vapaan myynnin järjestämisen. Jollei omaisuus tule myydyksi 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 maksu-kykyiseksi arvioimaltaan ostajalta. Käsirahaksi kelpaa käteinen raha, siihen rinnastuva maksuväline ja vakuus.
Maksuajan korko ja viivästyskorko	Mikäli ostajalle myönnetään maksuaikaa eikä koko kauppahintaa suoriteta huutokauppapäivänä, ostajan on suoritettava kauppahinnalle korkoa maksuajalta korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti huutokauppapäivästä lukien. Maksuajan päätyttyä kauppahinnalle on suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti määräytyvää viivästyskorkoa, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu.
Ostajan	Jollei ostaja maksa kauppahintaa maksuajana, toimitetaan uusi huutokauppa. Jos ostaja maksuajan

korvausvelvollisuus	kuluessa näyttää saaneensa velkojalta lisämaksuaikaa tai ottaneensa saatavia vastattavakseen, kauppahinta katsotaan ulosotossa siltä osin suoritetuksi. Ostajan on korvattava erotus, jos korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alemmaksi kuin edellisessä huutokaupassa tehty korkein tarjous siihen lisätynä maksuajan korko ja viivästyskorko. Jos tarjous nousee tätä korkeammaksi, ostajalla ei ole oikeutta ylijäämään. Ostajan on korvattava kulut myös jälkimmäisestä huutokaupasta, jollei niitä saada ylijäämästä.
Vastattavaksi ottaminen	Ostaja voi sopia velkojan kanssa, että kiinnitykseen perustuvan panttisaatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Saatava siirtyy ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jos asianosaiset eivät muuta sovi. Velallinen ei enää vastaa siirtyneestä saatavasta.
Varainsiirtovero	Kiinteistön luovutuksessa varainsiirtovero on 4 % ja arvopaperin 1,6 % kauppahinnasta.