

**VAASAN YLIOPISTO
KAUPPATIETEELLINEN TIEDEKUNTA
TALOUSOIKEUDEN LAITOS**

Tanja Sillanpää

**VAPAA MYYNTI ULOSOTOSSA
Kiinteä omaisuus ja asunto-osakkeet**

Talousoikeuden
pro gradu -tutkielma

VAASA 2011

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
LYHENNELUETTELO.....	7
1. JOHDANTO.....	11
1.1. Tutkimuskohteen kuvaus.....	13
1.2. Tutkimustehtävä ja sen tavoite.....	14
1.3. Aiheen rajausta.....	16
1.4. Tutkimuksen metodi ja lähdeaineisto.....	17
1.5. Myynti osana ulosottomenettelyä.....	18
2. VAPAAN MYYNNIN EDELLYTYKSET.....	20
2.1. Vapaa myynti osaksi ulosottolainsäädäntöä.....	21
2.2. Myyntitavat ja myyntitavan valinta.....	22
2.3. Yksityisen toimittama irtaimen omaisuuden julkinen huutokauppa.....	24
2.4. Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti.....	25
2.5. Muu vapaa myynti.....	27
2.6. Vaateiden selvittäminen.....	30
2.7. Etuoikeusjärjestys.....	31
2.8. Omaisuuden käypä arvo.....	33
2.9. Myyntiehdot ja myynnin oikeusvaikutukset.....	37
3. VAPAAN MYYNNIN MENETTELY.....	38
3.1. Omaisuuden selvittämistoimet ennen ulosmittausta ja myyntiin ryhtymistä.....	39
3.2. Ulosmittausjärjestys.....	40
3.3. Kiinteän omaisuuden ja asunto-osakkeen ulosmittaus.....	41
3.4. Alustava vaadeselvittely.....	44
3.5. Kirjallinen valvontamenettely.....	46
3.6. Asianosaisluettelo.....	48
3.7. Valvontojen tiedoksianto ja riitautus.....	50
3.8. Myynti.....	52

3.9. Varojen jako ja tilitys.....	55
3.10. Kauppakirja.....	59
4. OSTAJAN OIKEUSASEMA VAPAASSA MYYNNISSÄ.....	61
4.1. Omistusoikeus ja hallinta, myyntiehdot sekä myynnin oikeusvaikutukset	62
4.2. Oikeudellinen virhe ja valtion korvausvastuu	66
4.3. Tosiasiallinen virhe ja ostajan oikeussuojakeinot.....	71
5. MYYNTIMUOTOJEN VERTAILU.....	79
5.1. Eroja ja yhtäläisyyksiä myyntimuotojen välillä.....	79
5.2. Vapaan myynnin ongelmakohdat ja edut.....	81
5.3. Vapaan myynnin kehitys.....	84
6. LOPPUPÄÄTELMÄT	88
LÄHDELUETTELO	90
SÄÄDÖSLUETTELO.....	94
OIKEUSTAPAUSLUETTELO.....	96

VAASAN YLIOPISTO**Kauppatieteellinen tiedekunta****Tekijä:**

Tanja Sillanpää

Tutkielman nimi:

Vapaa myynti ulosotossa - kiinteä omaisuus ja asunto-osakkeet

Ohjaaja:

Pekka Vainio

Tutkinto:

Kauppatieteiden maisteri

Laitos:

Talousoikeuden laitos

Oppiaine:

Talousoikeus

Linja tai koulutusohjelma:

Yritysjuridiikka

Aloitusvuosi:

2008

Valmistumisvuosi:

2011

Sivumäärä: 96

TIIVISTELMÄ

Ulosoton pakkorealisointia koskevat myyntitavat ovat muuttuneet ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen myötä. Vapaa myynti on tullut huutokaupan rinnalle vaihtoehtoiseksi myyntimuodoksi vuonna 2007. Tämän tutkimuksen keskeisenä tavoitteena on selvittää, millä edellytyksillä vapaa myynti on mahdollista, millä tavalla kiinteää omaisuutta ja asunto-osakkeita realisoidaan vapaalla myynnillä, mitkä ovat ostajan oikeussuojakeinot vapaan myynnin tilanteissa ja mitä erityispiirteitä ja tulkinnallisia ongelmia vapaaseen myyntimenettelyyn liittyy.

Vapaa myynti on säännelty ulosottokaassa varsin vähäisellä pykälämäärällä. Menettely on jätetty tarkoituksella käytännön varaan. Kiinteää omaisuutta tai asunto-osakkeita koskevaan vapaaseen myyntiin voidaan käytännössä soveltaa viittä eri vapaan myynnin pykälää (UK 5:76–80). Muilta osin vapaassa myynnissä käytetään soveltuvien osien huutokauppaa koskevia säännöksiä. Työn tutkimusongelma koostuu siitä, mitkä ovat ne edellytykset ja menettelytavat, joilla ulosotto realisoit omaisuutta vapaalla myynnillä ja miten huutokauppaa varten luotu lainsäädäntö soveltuu vapaaseen myyntiin. Koska käytännön menettelystä ei sinänsä ole säädöksiä, tutkimusongelma voidaan tiivistää koskemaan kysymystä, mikä on vapaan myynnin konkreettinen realisointiprosessi? Tämän osalta tutkimuksessa tuodaan esille perusteltuja tulkintakannanottoja käytännön näkökulmaa hyödyntämällä. Tulkintoja voi olla useita ja niistä voidaan olla eri mieltä. Työn vertaileva osuus sijoittuu lukuun viisi, jossa analysoidaan myyntimuotojen eroja sekä vapaan myynnin käytännön etuja, ongelmia ja erityispiirteitä. Tutkimuksen lähdeaineisto koostuu ajantasaisesta lainsäädännöstä, lakien esitöistä sekä esine- ja ulosotto-oikeudellisesta oikeuskirjallisuudesta.

Vapaan myynnin tuominen huutokaupan rinnalle on merkinnyt keskeistä muutosta aikaisempaan. Lakimuutoksen tarkoituksena on ollut menettelyllisesti joustava ja tehokas mutta myös kohtuullinen ulosotto. Vapaa myynti tapahtuu ulosottomiehen valvonnassa, jolloin asianosaisten oikeusturvasta huolehditaan samalla, kun lisätään ulosoton joustavuutta ja pyritään saamaan omaisuudesta mahdollisimman hyvä hinta. Vapaa myynti on saanut suuren merkityksen uudehkona myyntimuotona ulosotossa ja se on käytännössä osoittautunut varsin suosituksi menettelytavaksi. Erityisesti kiinteistöjä ja asunto-osakkeita on realisoitu viime vuosina vapaalla myynnillä huomattavasti enemmän kuin huutokaupalla.

AVAINSANAT: vapaa myynti, kiinteä omaisuus, asunto-osake, realisointi, ulosotto

LYHENNELUETTELO

AKL	Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599
EU	Euroopan unioni
HE	Hallituksen esitys eduskunnalle
Julkl	Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 21.5.1999/621
LaVM	Lakivaliokunnan mietintö
MJL	Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 31.12.1992/1578
MK	Maakaari 12.4.1995/540
OK	Oikeudenkäymiskaari 1.1.2734/4
PL	Suomen perustuslaki 11.6.1999/731
RVA	Asetus rikoslain voimaansaamisesta 19.12.1889/39B
UK	Ulosottokaari 15.6.2007/705
UL	Ulosottolaki 3.12.1895/37 (kumottu)
UmaksuL	Laki ulosottomaksuista 13.1.1995/34
UMenA	Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 20.12.2007/1322
VahL	Vahingonkorvauslaki 31.5.1974/412
VeroTPA	Valtioneuvoston asetus verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 20.12.2007 /1324

VeroTPL	Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 15.6.2007/706
VKL	Velkakirjalaki 31.7.1047/622
VNA	Valtioneuvoston asetus
vp.	Valtiopäivät
VälL.	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/778

1. JOHDANTO

Ulosotto on pääasialliselta luonteeltaan lainkäyttöä eli prosessuaalista oikeusturvatoimintaa¹. Se on laiminlyödyn velvoitteen täytäntöönpanoa, jossa on yleensä kysymys rahasaatavien perinnästä. Koulun mukaan ulosotto-oikeudellinen ajattelu perustuu velkomisprosessin kaksivaiheisuuteen, jossa prosessin ensimmäisessä vaiheessa velkojan vaatimusten oikeellisuus tutkitaan yleensä tuomioistuimessa, jonka jälkeen tämä tutkittu ja vahvistettu velvoite siirtyy ulosottoviranomaisen pakolla toteutettavaksi². Ellilä taas on aikoinaan kuvannut ulosottoa siten, että se merkitsee oikeudellisesti säänneltyä menettelyä ja toimintaa, minkä avulla pyritään pakolla toteuttamaan eli realisoimaan täytäntöönpanovoimaiseksi tunnettuja vaateita tai turvaamaan niiden toteutumista³. Mikäli ulosmittauksen kohteena on muuta omaisuutta kuin käteistä rahaa, on omaisuus erikseen realisoitava eli muutettava rahaksi, ellei saatavaa saada kerrytettyä velallisen maksujen myötä⁴. Ulosottoratkaisuista valitetaan yleisten tuomioistuinten linjalla käräjäoikeus – hovioikeus – korkein oikeus.⁵

Ulosottomenettely koskettaa perustavalla tavalla kansalaisten oikeuksia ja velvollisuuksia. Tämän vuoksi menettelystä säädetään lain tasoisesti. Ulosoton menettelysäännökset on säännelty ulosottokaareissa. Ulosottokaaren rinnakkaissäädös on verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annettu laki VeroTPL (15.6.2007/706), jota täydentää valtioneuvoston asetus verojen ja maksujen täytäntöönpanosta VeroTPA (20.12.2007/1324). Ulosottomenettelystä ei ole EU-säädöksiä, joten rajat ylittävissä täytäntöönpanossa sovelletaan kansallista lainsäädäntöä. Kansainvälistä täytäntöönpanoa koskevat Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukset ovat EU-asetusten tapaan kaikin osin velvoittavia ja Suomessa suoraan sovellettavaa oikeutta.⁶

Ulosottokaaren 1 luvun 7 §:n mukaan ulosottomiehinä toimivat kihlakunnanvoudit ja heidän alaisinaan kihlakunnanulosottomiehet. Se, mitä laissa säädetään ulosottomiehistä, koskee sekä kihlakunnanvoudtia että kihlakunnanulosottomiestä sen

¹ Havansi 2007: 194–196

² Koulun 1986: 484

³ Ellilä 1962: 8

⁴ Koulun & Lindfors 2009: 293

⁵ Havansi 2007: 194–196

⁶ Linna 2008a: 19–21

Varsinainen ulosotto on täytäntöönpanopaikan kansallisten ulosottosäännösten varassa.

Täytäntöönpanon täytäntöönpanomaan määrittely ei ole aina yksinkertaista, mutta käytännön sääntönä voidaan pitää sitä, että suomalaisen ulosottomiehen toimittamaan täytäntöönpanoon sovelletaan Suomen ulosottokaaren säännöksiä riippumatta siitä, mihin toimi tosiasiaa paikallistuu. Koulun 2001: 82–83

mukaan, kummalle tehtävä ulosottokaaren mukaan kuuluu.⁷ Ulosottoviraston johtavalla kihlakunnanvoudilla tai kihlakunnanvoudilla tulee olla oikeustieteen kandidaatin tai oikeustieteen maisterin tutkinto,⁸ kun taas kihlakunnanulosottomieheksi voidaan valita mm. korkeakoulututkinnon, virkaan soveltuvan ammatillisen tutkinnon tai ylioppilastutkinnon suorittanut henkilö⁹. Kihlakunnanvoudin yksinomaiseen toimivaltaan kuuluu myydä itse ulosmitattu kiinteä omaisuus sekä huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttava osakeyhtiön osake. Näin ollen kihlakunnanvoudi myy itse mahdollisesti vakuusoikeuden kohteena olevan omaisuuden.¹⁰

Ulosoton asianosaisia kuvaavana yleisnimityksenä käytetään ulosottokaareissa ilmaisuja hakija ja vastaaja. Kun kysymyksessä on rahamääräinen ulosotto eli maksuvelvoitteen täytäntöönpanoon liittyvä asia, puhutaan yleiskielen tapaan velkojasta ja velallisesta. Velkojalla tarkoitetaan hakijaa, jolla on oikeus saada maksu velalliselta eli vastaajalta. Velkoja voi olla esim. kiinteistön pantinhaltija, joka on oikeutettu saamaan panttiesineen kauppahinnasta suorituksen. Ulosottokaaren mukaan asianosainen on yhteisnimitys hakijalle, vastaajalle, velkojalle ja velalliselle. Kaikki muut ulosottoasiassa puhevaltaa käyttävät ovat käsitteellisesti sivullisia. Sivullinen voi käyttää puhevaltaa tai hakea muutosta ulosottomiehen päätökseen sikäli, kun se koskee hänen oikeutta. Tältä osin sivullinen on asianosaiseen verrattavissa. Sivullinen on esim. ulosottorealisoinnissa omaisuutta ostanut luonnollinen tai juridinen henkilö.¹¹

Ulosmitattu omaisuus on realisoitu vanhan ulosottolain aikana säännönmukaisesti julkisella huutokaupalla¹², vaikka tietyt omaisuusryhmät olikin mahdollista muuttaa rahaksi myös siihen aikaan ns. ”vapaamuotoisella myynnillä”. Pakkahuutokaupasta poikkeavaa myyntitapaa koskevaa termiä ulosottolaki ei sinänsä tuntenut, mutta se antoi mahdollisuuden myydä mm. kulta- ja hopeaesineitä¹³ muulla tavalla kuin huutokaupalla.¹⁴ Ulosmitatun omaisuuden realisointia koskevia säännöksiä on uudistettu merkittävästi ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen III vaiheessa vuonna 2005. Vuonna 2007 ulosottolain (UL) osittaisuudistuksessa huutokaupan

⁷ HE 83/2006 vp: 34

⁸ UK 1:14

⁹ VNA ulosottotoimen hallinnosta 2 §

¹⁰ UK 1:9; HE 13/2005 vp: 33

¹¹ Koulu & Lindfors 2009: 54–55; HE 216/2001 vp: 36

¹² UL 5:1

¹³ UL 5:2 ”Ulosmitattuja kulta- ja hopeakaluja, joiden metalliarvo helposti voidaan saada selville, älköön alle sen arvon huutokaupalla myytäväksi, jos ne muutoin ilman suurehkoja kuluja saadaan sillä paikkakunnalla siitä hinnasta myydyksi.”

¹⁴ Linna 1987: 78–81

rinnalle säädettiin vaihtoehtoiseksi myyntimuodoksi vapaa myynti ja sitä koskevat säännökset siirrettiin muuttumattomina 1.1.2008 voimaan tulleeseen ulosottokaareen.¹⁵

Nyt voimassa olevan ulosottokaaren 5 luvun myyntiä koskevissa yleisissä säännöksissä säädetään seuraavaa:

”Ulosmitattu omaisuus myydään tässä luvussa säädetyssä järjestyksessä ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla (huutokauppa) taikka muulla tavalla, kuten toimeksiannolla tai vähittäin (vapaa myynti).

Mitä muussa laissa säädetään pakkohuutokaupasta, koskee soveltuvin osin myös vapaata myyntiä.”¹⁶

Ulosottomiehen toimittaman huutokaupan on tarkoitettu olevan edelleen pääsääntöinen myyntitapa. Uudet vapaata myyntiä koskevat säännökset tarkoittavat, että ulosottomies voi huutokaupan sijasta myydä ulosmitatun omaisuuden myös muulla myyntitavalla eli vapaalla myynnillä. Vapaaseen myyntiin voi kuulua mm. yksityisen toimittama huutokauppa, kiinteistönvälittäjän avulla suoritettu myynti, velallisen itsensä hoitama myynti tai ulosottomiehen suorittama omaisuuden vapaa myynti. Kaikki myyntitavat kuuluvat pakkorealisoinnin piiriin riippumatta siitä, toteutetaanko ne huutokaupalla vai vapaalla myynnillä.¹⁷

Vapaan myynnin tuominen huutokaupan rinnalle on merkinnyt keskeistä muutosta aikaisempaan lainsäädäntöön, jonka mukaan omaisuutta realisoitiin vain huutokaupalla. Vapaalla myynnillä on nykyään varsin suuri merkitys ulosotossa ja se on käytännössä osoittautunut suosituksi menettelytavaksi erityisesti kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden realisoinnissa.¹⁸

1.1. Tutkimuskohteen kuvaus

Tutkimuksen aiheena on kiinteän omaisuuden ja asunto-osakkeen vapaa myynti ja sitä koskeva realisointimenettely ulosotossa. Vapaa myynti on käsitteenä suhteellisen uusi ja

¹⁵ Linna 2008a:193; Koulu & Lindfors 2009: 293

¹⁶ UK 5:1 §

¹⁷ Linna 2008a: 193; Koulu & Lindfors 2009: 293

¹⁸ Koulu & Lindfors 2009: 293–294

sitä koskevat säännökset ovat ulosottokaaren myyntiä koskevassa 5 luvussa¹⁹. Termi ”vapaa” viittaa myynnin vapaaseen menettelyyn, ei sen edellytyksiin. Menettely myynnissä on siis tilanteen mukaan harkinnanvarainen, sillä ulosottokaaren 5:1.1:ssä säädetään vapaan myynnin osalta ainoastaan, että se voidaan toimittaa esimerkiksi ”toimeksiannolla tai vähittäin”. Tämän mukaan myös muita myyntitapoja voidaan käyttää.²⁰

Ennen vuotta 2007 ainoana realisoinnin muotona oli huutokauppa. Huutokaupalla tarkoitetaan ulosottomiehen toimittamaa julkista huutokauppaa, jota on aikaisemmin kutsuttu myös pakkohuutokaupaksi²¹. Nyt ulosottomies saa myydä ulosmitatun irtaimen tai kiinteän omaisuuden joko huutokaupalla tai vaihtoehtoisesti vapaalla myynnillä. Ulosottokaaren vapaata myyntiä koskevat säännökset soveltuvat UK 5:75:n osalta puhtaasti irtaimen omaisuuteen ja UK 5:76–77:n osalta sekä irtaimen että kiinteään omaisuuteen.

Omaisuuden käsite muodostetaan oikeuksien tasolla. Tämän mukaan omaisuus koostuu varallisuusosoikeuksista, jotka ovat joko kiinteää tai irtainta omaisuutta. Kiinteää omaisuutta on omistusoikeus kiinteistöön ja tätä omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön tai muuhun maa- ja vesialueeseen.²² Kiinteäksi omaisuudeksi luokitellaan näin ollen tilat, tontit, määräalat ja kiinteistöosuudet sekä panttauskelpoiset tontinvuokraoikeudet ja muut käyttöoikeudet²³. Asunto-osake on irtainta omaisuutta. Asunto-osakeyhtiön omistus jakautuu osakkeisiin, jotka tuottavat omistussuosuuden asunto-osakeyhtiössä. Osakkeenomistajalla on yleensä oikeus saada osakekirjat osakkeistaan.²⁴ Asunto-osakeyhtiön osakekirjoja voi käyttää lainan vakuutena siten, että ne annetaan pantiksi.

1.2. Tutkimustehtävä ja sen tavoite

Tutkimuksen tarkoituksena on tutkia, mitkä ovat vapaan myynnin edellytykset, mitkä ovat ne konkreettisen menettelytavat, joilla kiinteää omaisuutta ja asunto-osakkeita

¹⁹ Tarkemmin UK 5:75–80

²⁰ Linna 2008a: 193

²¹ Tepora ym. 2009: 234

²² Tepora ym. 1998: 24

²³ Oikeusministeriö 2008a

²⁴ Tepora ym. 2009: 51

realisoidaan vapaalla myynnillä, mitkä ovat ostajan oikeussuojakeinot vapaan myynnin tilanteissa ja mitä etuja ja ongelmakohtia vapaa myynti on tuonut verrattuna toisaalta huutokauppaan ja toisaalta vapaalla myynnillä tapahtuvaan käytännön realisointimenettelyyn.

Tutkimuksen ensimmäisessä luvussa lukija johdatetaan aihepiiriin. Siinä käydään lyhyesti läpi ulosoton rooli suomalaisessa oikeuslaitoksessa sekä selvitetään tutkimuskohteen ja tutkimustehtävän sisältöä ja tavoitetta sekä aiheen rajausta ja metodia koskevat tutkimukseen kuuluvat seikat. Ensimmäisen luvun lopussa käsitellään vielä lyhyesti myyntiä osana ulosottomenettelyä antaen taustaa sitä seuraaviin lukuihin.

Toisessa luvussa keskitytään vapaaseen myyntiin ja sen edellytyksiin. Luvun pääasiallinen tavoite on tutkia, mitkä ovat ne edellytykset, joilla ulosotto voi realisoida omaisuutta vapaalla myyntimenettelyllä. Luvussa keskitytään pääasiassa kahteen eri myyntitapaan²⁵, joita molempia voidaan käyttää sekä kiinteän omaisuuden että asunto-osakkeen realisoinnissa.

Kolmannessa luvussa tarkastellaan vapaata myyntiä koskevaa realisointi- eli myyntimenettelyä ulosotossa. Siitä tutkitaan sekä teorian että käytännön tasolta sitä konkreettista menettelyä, mitä myyntiä edeltävään alkuselvittelyyn, ulosmittaukseen ja tämän jälkeen tapahtuvaan kohteen myynti-, jako- ja tilitysprosessiin ulosottovirastossa kuuluu ja mitä oikeusvaikutuksia siihen liittyy. Koska vapaa myynti on säännelty varsin vähäisellä pykälämäärällä, siihen sovelletaan tietyiltä osin myös huutokauppaa koskevia säännöksiä. Koska lainsäädäntö on jättänyt myynnin menettelytavat tarkemmin määrittelemättä, muodostuu tutkimusongelma ensinnäkin siitä, millä konkreettisilla tavoilla ulosotto käytännössä myy kyseistä omaisuutta. Toisaalta tarkastellaan sitä, miten huutokauppaa varten luotu lainsäädäntö soveltuu vapaaseen myyntiin ja mitä käytännön tulkintaongelmia siitä voi aiheutua. Näiltä osin tutkimuksessa esitetään perusteltuja tulkintakannanottoja ja mahdollisia eri näkökohtia tutkimusongelman ratkaisuun. Kuten tiivistelmässä on jo todettu, tulkintoja voi olla useita ja niistä voidaan olla eri mieltä.

Neljännessä luvussa pyritään selvittämään, mitkä ovat ostajan oikeussuojakeinot tilanteessa, jossa hän ostaa vapaalla myynnillä realisoitavaa omaisuutta. Ostajan asemasta ei ole ollut ennen vuotta 2006 juurikaan säännöksiä. Koska sekä vapaata

²⁵ UK 5:76–77

myyntiä että ostajan asemaa koskevat säännökset ovat molemmat suhteellisen uusia, koostuu tämän luvun tutkimusongelma siitä, miten vapaan virallismyynnin ja vapaan yksityismyynnin erot samoin kuin ostajan suoja koskevat säännökset vaikuttavat ostajan oikeudelliseen asemaan ja mahdollisuuteen vaatia esim. vahingonkorvausta oikeudellisen tai tosiasiallisen virheen tilanteessa.

Viides luku on pääosin vertailevaa tutkintaa. Siinä tarkastellaan mm. vapaan myynnin etuja ja haittoja verrattuna huutokauppaan. Kuudes luku sisältää loppupäätelmät tutkimuksessa käsitellyistä asioista. Siinä pyritään analysoimaan tutkimusta yleisellä tasolla.

1.3. Aiheen rajaus

Tutkimuksen otsikko on ”Vapaa myynti ulosotossa – kiinteä omaisuus ja asunto-osakkeet”. Koska vapaa myynti on aiheena uudehko ja sitä koskeva menettely on ollut voimassa vasta muutamia vuosia, ei aihetta ole kovinkaan perusteellisesti käsitelty oikeustieteellisessä kirjallisuudessa²⁶. Tiedossa ei myöskään ole tähän mennessä ainuttakaan korkeimman oikeuden ennakkotapausta vapaaseen myyntiin liittyen. Tällä hetkellä tuorein tieto on korkeimman oikeuden 10.3.2011 myöntämä valituslupa Itä-Suomen hovioikeuden 9.12.2010 antamaan ratkaisuun U 10/994 nro 1187, jota käsitellään jäljempänä luvussa 3.9.

Aiheen tarkastelu on rajattu yksinomaan vapaan myynnin kautta tapahtuvaan realisointiin eli tarkemmin vapaan myynnin edellytyksiin, konkreettiseen myyntimenettelyyn, ostajan oikeusasemaan ja vertailevaan tutkintaan. Muita realisointimuotoja, kuten esim. huutokauppanenettelyä, pesäosuuden realisointia tai yhteisomistusesineen realisointia ei tässä tutkimuksessa tuoda esille.

Tutkimuksessa keskitytään pääosin kiinteään omaisuuteen. Irtain omaisuus ja sitä koskeva myyntimenettely on asunto-osakkeita lukuun ottamatta rajattu pois. Asunto-osakkeet on otettu tutkimukseen mukaan siitä syystä, että ulosotossa tapahtuva konkreettinen myyntimenettely on melko pitkälti samantyylinen riippumatta siitä, onko

²⁶ Sinänsä ulosotto-oikeudellista aineistoa on runsaasti, mutta nimenomaan vapaan myynnin osalta katsoisin Tuula Linnan käsitelleen oikeuskirjallisuudessa tätä aihealuetta eniten.

realisointikohde kiinteistö vai asunto-osake. Eroavaisuuksia on toki paljonkin mm. vaadeselvittelyä ja etusijajärjestystä koskevien seikkojen osalta. Eroavaisuudet perustuvat pitkälti asunto-osakkeen irtaimen omaisuuden luonteeseen, jolloin siihen ei sovelleta kiinteää omaisuutta koskevia normeja. Näihin seikkoihin keskitytään tarkemmin jäljempänä tutkimuksen eri osa-alueissa.

Tutkimuksessa ei käsitellä muun irtaimen omaisuuden myyntimenettelyä siitä syystä, että vapaalla myynnillä realisoidaan lähtökohtaisesti eniten kiinteistöjä ja asunto-osakkeita. Tämä ei tarkoita sitä, että vapaalla myynnillä ei realisoitaisi muuta irtainta, kuten esim. autoja, aluksia, osakkeita, taide-esineitä tai tavaravarastoja. Laajuusongelman ja tutkimuksen täsmentämisen vuoksi muu irtain omaisuus on jätetty tämän tutkimuksen ulkopuolelle. Tutkimuksen ydin on vapaata myyntiä koskevat ulosottokaaren säännökset, mutta myös huutokauppaa koskevia säännöksiä tulee tutkimuksessa esille siltä osin, kun niitä sovelletaan vapaaseen myyntimenettelyyn.

Yllä mainittuun viitaten tutkimuksessa pyritään luomaan kokonaiskuva siitä, mitä on vapaa myynti, mitä edellytyksiä sen käyttäminen vaatii sekä miten ja millä eri tavoilla vapaalla myynnillä realisoidaan asunto-osakkeita ja kiinteistöjä. Edelleen tutkimuksessa pyritään käsittelemään sitä, miten huutokauppalainsäädäntö menettelyyn soveltuu ja mitkä ovat lainmukaiset ostajan oikeussuojakeinot vapaan myynnin tilanteessa.

1.4. Tutkimuksen metodi ja lähdeaineisto

Kuten edellä on todettu, tutkimusongelma koostuu ensinnäkin siitä, mikä on vapaan myynnin konkreettinen realisointiprosessi ja miten huutokauppaa varten luotu lainsäädäntö soveltuu vapaaseen myyntiin siltä osin, kuin vapaassa myynnissä sovelletaan huutokauppaa koskevia ulosottokaaren säännöksiä. Tutkimustapa on pääosin teoreettinen eli tutkimusongelmaa tarkastellaan lainsäädännön, lain esitöiden ja oikeuskirjallisuuden pohjalta. Lainsäädännön ja lain esitöiden²⁷ osuus on tutkimuksessa merkittävässä asemassa lainopillista oikeuskirjallisuutta yhtään väheksymättä. Tutkimusongelmaa tarkastellaan myös käytännön näkökulmasta siltä osin, mikä koskee viranomaisessa tapahtuvaa vapaata myyntimenettelyä käytännössä.

²⁷ Vaikka lainvalmisteluaineistolla ei ole lakiin rinnastuvaa tuomioistuinta sitovaa vaikutusta, antaa se tietoa lain alkuperäisistä tavoitteista (Siltala 2001: 99). Esitöiden avulla pyritään tuomaan esille lainsäätäjän tarkoitus siitä, miten lainsäätäjän on ajatellut vapaan myynnin toteutettavan viranomaisessa.

Tutkimuksen peruslähteaineisto koostuu ajantasaisesta lainsäädännöstä ja lainvalmisteluaineistosta sekä esine- ja ulosotto-oikeudellisesta oikeuskirjallisuudesta. Tutkimuksessa hyödynnetään ulosoton myyntejä koskevia tilastoja viimeisiltä vuosilta tarkoituksena tutkia vapaalla myynnillä tapahtuvan realisointimenettelyn kehitystä huutokauppaan nähden. Tutkimusongelmaan etsitään ratkaisua voimassa olevan oikeuden sisällöstä, oikeuskirjallisuudesta sekä käytännön näkökulmaa hyödyntämällä. Tuomioistuinten ratkaisuja vapaan myynnin osalta ei vielä ole ehtinyt syntyä kuin muutaman yksittäisen kappaleen verran. Tästä syystä ratkaisukäytännön tulkinta jää tässä työssä vähäisemmäksi ja etenkin ennakkoratkaisujen puuttuessa niiden tulkinta jää kokonaan työn ulkopuolelle²⁸.

1.5. Myynti osana ulosottomenettelyä

Kiinteistöt ja asunto-osakkeet voivat vaihtaa omistajaa ulosotto-oikeudellisen pakkotäytäntöönpanon seurauksena. Tällaista luovutusta, joka tapahtuu vastoin myytävän kohteen omistajan tahtoa, kutsutaan pakkomyynniksi.²⁹ Myynti on yksi tapa muuttaa ulosmitattu omaisuus rahaksi. Se edellyttää ulosottoperustetta³⁰ ja normaalitilanteessa sen perusteella tehtävää ulosmittausta. Ulosottoperusteen tulee olla myyntiin oikeuttava; esimerkiksi lainvoimaa vailla oleva tuomio ei oikeuta myyntiin kuin poikkeustilanteissa. Yksipuolinen tuomio ulosottoperusteena on täytäntöönpanokelpoinen välittömästi. Kun ulosottomies on toimittanut ulosmittauksen, täytäntöönpano tulee etenemään myyntivaiheeseen viran puolesta ilman eri hakemusta³¹. Myyntivaiheeseen eteneminen edellyttää, että hakija on hakenut normaalia ulosottoa eikä rajoittanut hakemustaan suppeaan ulosottoon, jossa ei ulosmitata omaisuutta, joka edellyttää rahaksi muuttamista.³²

²⁸ Prejudikaattien merkitys oikeuslähteenä on lisääntynyt Suomessa viime vuosikymmenten aikana (ks. esim. Siltala 2001: 95), jonka vuoksi niiden hyödyntäminen olisi ollut keskeistä. Koska prejudikaatit puuttuvat vielä toistaiseksi vapaan myynnin osalta, ratkaisujen tulkinta jää tässä tutkimuksessa muutamaa oikeusasiamiehen ja alioikeuden ratkaisuun.

²⁹ Tepora ym. 2010: 441

³⁰ Ulosottoperuste on tuomioistuimessa vastaajaa vastaan annettu tuomio tai yksipuolinen tuomio, jossa vastaajalle eli velalliselle on annettu maksuvelvoite. Ulosottoperuste on tilanteesta riippuen täytäntöönpanokelpoinen 15 tai 20 vuotta. Määräajan umpeenkuluminen tarkoittaa saatavan lopullista vanhentumista. Oikeusministeriö 2008b

³¹ Tästä on poikkeuksena kiinteistön hypoteekkituomio, jolla kiinteistö ulosmitataan välittömästi tuomion antamishetkellä. Linna & Leppänen 2007: 403

³² Linna & Leppänen 2007: 403–404

Vakuusoikeuden (esim. panttikirjan) haltijalla ei tarvitse olla ulosottoperustetta silloin, kun joku toinen velkoja on hankkinut ulosottoperusteen, joka johtaa vakuusoikeuskohteen ulosmittaukseen. Esimerkiksi omaisuuteen kohdistuva panttioikeus ei ole esteenä ulosmittaukselle, vaan se otetaan huomioon myynnissä etuoikeutettuna saatavana.³³

Ulosmittaus ei välttämättä aina johda ulosmitatun kohteen myyntiin. Ulosottomies saa tietyissä tapauksissa toimittaa ns. turvaavan ulosmittauksen³⁴, jolloin ulosmittauksen tarkoituksena ei ole johtaa ulosmittauskohteen myyntiin, vaan ulosmittauksella turvataan täytäntöönpanon mahdollinen jatkuminen.³⁵

Ulosottomyynti on osa täytäntöönpanotoimien ketjua, joka alkaa ulosottohakemuksesta ja päättyy hakijalle tai hakijoille tehtävään varojen tilitykseen. Ulosottomyynti on ulosottokaaren perustuvaa menettelyä ja ulosottomiehelle kuuluvaa lainkäyttöä, jonka tarkoituksena on antaa oikeussuoja hakijan saamisoikeuden toteuttamiselle ulosottotoimin.³⁶

³³ Linna & Leppänen 2007: 404

³⁴ UK 4:1.2

³⁵ HE 13/2005 vp: 34; Linna & Leppänen 2007:404–405

³⁶ Linna & Leppänen 2007: 406

2. VAPAAN MYYNNIN EDELLYTYKSET

Ulosotto voi realisoida omaisuutta vapaalla myynnillä kolmen eri ulosottokaaren pykälän nojalla (UK 5:75–77). Jotta jollakin vapaan myynnin säännökseen perustuvalla myyntimuodolla realisoiminen on ylipäättään mahdollista, täytyy tiettyjen edellytysten täytyä. Tässä luvussa tarkastellaan, mitkä ovat vapaan myynnin ulosottokaassa säädetyt myyntitavat ja mitkä ovat ne edellytykset joiden tulee täytyä, että ulosotto voi realisoida omaisuutta vapaalla myynnillä. Luvun keskeinen tavoite on tutkia yksityiskohtaisesti vapaan myynnin valintaa koskevia kriteerejä kiinteää omaisuutta ja asunto-osakkeita realisoitaessa.

Vuonna 2007 voimaan tulleessa ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen III vaiheessa ulosottolakiin otettiin säännökset vapaasta myynnistä. Sääntelyssä omaksuttiin se linja, että vapaata myyntiä koskevia menettelysäännöksiä otetaan lakiin niin vähän kuin mahdollista tarkoituksena, että kulloinkin käytetään asianmukaista ja tarkoituksenmukaista toimintatapaa. Katsottiin, että vapaa myynti on syytä säännellä menettelyltään joustavaksi, vaikka vastaavasti itse myynti edellyttää joko suostumusta tai suhteellisen tiukkojen edellytysten täyttymistä.³⁷

Silloin, kun vapaan myynnin edellytykset täyttyvät, tulee tavoitteena myyntimuodon valinnassa olla hyvä myyntitulok. Myyntitavan valintaa koskevassa harkinnassa tulee ottaa huomioon saatavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset (esim. kiinteistönvälittäjän palkkio) ja myynnin vaatima aika. Vapaa myynti perustuu tarjousten hankkimiseen tai ostettavaksi tarjoamiseen tietystä hinnasta asianmukaisuuden vaatimusta noudattaen.³⁸

Myynnin kumoamista myyntitavan valinnan perusteella on rajoitettu siten, että myynti saadaan kumota myyntitavan valinnan perusteella vain, jos saatetaan todennäköiseksi, että arvokkaasta omaisuudesta olisi muulla myyntitavalla saatu huomattavasti korkeampi kauppahinta. Myynti voidaan kumota myös sillä perusteella, että vapaan myynnin edellytykset eivät ole täyttyneet.³⁹ Tällä tarkoitetaan sitä, että ulosottomies on toteuttanut myynnin vapaasti ilman ulosottokaassa säädettyjä myynnin edellytyksiä.

³⁷ Linna & Leppänen 2007: 619; HE 13/2005 vp: 167

³⁸ HE 13/2005 vp: 167

³⁹ HE 13/2005 vp: 167

Myynnin kumoaminen voi aktualisoitua esim. tilanteessa, jossa suostumuksia ei ole hankittu vaikka kyseinen tilanne sitä olisi edellyttänyt.

2.1. Vapaa myynti osaksi ulosottolainsäädäntöä

Vuoden 2008 alusta voimaan tullut ulosottoakaari on syntynyt pitkän lainsäädäntöprosessin tuloksena. Vuodelta 1895 peräisin olevaa ulosottolakia (37/1895) on 1990- ja 2000 -luvuilla uudistettu neljässä laajassa osittaisuudistuksessa ja useissa pienemmissä erillisuudistuksissa.

Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen III vaiheessa vuonna 2005 uudistettiin omaisuuden ulosmittausta ja myyntiä sekä varojen jakoa ja tilitystä koskevat ulosottolain 4–6 lukujen säännökset. Tällöin hallituksen esityksessä eduskunnalle todettiin mm. seuraavaa:

”Huutokauppaan nähden vaihtoehtoiseksi myyntimuodoksi tulisi vapaa myynti, joka voitaisiin toteuttaa tilannekohtaisesti joustavalla tavalla esimerkiksi ulosottomiehen, kiinteistönvälittäjän tai asianosaisten toimin. Pääsääntöisesti vapaa myynti edellyttäisi asianosaisten suostumusta. Eriyistilanteissa vapaan myynnin voidaan odottaa tuottavan huutokauppa korkeamman myyntihinnan. Toisaalta tavanomaisen omaisuuden myynnissä huutokauppa tuottaa kokemusten mukaan keskimäärin suhteellisen hyvän tuloksen.”⁴⁰

Uusien säännösten tarkoituksena on ollut, että myynti toteutetaan kussakin tapauksessa mahdollisimman hyvällä myyntihinnalla. Ulosottomiehen toimittama huutokauppa on edelleen jäänyt yhdeksi myyntitavaksi ja vapaat myynnit tapahtuvat myös aina ulosottomiehen valvonnassa, jolloin saadaan turvattua kaikkien asianosaisten oikeusturva.⁴¹

Vapaata myyntiä koskevista säännöksistä tuli voimassaolevaa lainsäädäntöä 1.1.2007, jolloin ne otettiin osaksi ulosottolakia. Vapaan myynnin säännöksiin ei tehty muutoksia ulosottoakaaren säätämisen yhteydessä.

⁴⁰ HE 13/2005 vp: 2

⁴¹ Töyrylä 2007: 30

Ulosotto-oikeudellinen huutokauppa eli vanhastaan "pakkohuutokauppa" ja vuoden 2006 jälkeen "julkinen huutokauppa" on ollut hyvin yksityiskohtaisesti säännelty lähinnä kiinteän omaisuuden osalta. Sen sijaan vapaa myynti on säännelty varsin vähäisellä pykälämäärällä (UK 5:75–80) osin siksi, että huutokauppaa koskevia säännöksiä käytetään tietyiltä osin myös vapaassa myynnissä.⁴²

2.2. Myyntitavat ja myyntitavan valinta

Kuten edellä on todettu, ulosotossa käytettävät myyntitavat ovat huutokauppa ja vapaa myynti. Huutokaupalla tarkoitetaan ulosottomiehen toimittamaa julkista huutokauppaa. Kaikki muut myyntitavat ovat vapaita myyntejä. Vapaa myynti voi olla mm. yksityisen tahon toimittama huutokauppa, kiinteistönvälittäjän avulla suoritettu myynti, velallisen itsensä hoitama myynti tai ulosottomiehen suorittama omaisuuden vapaa myynti.⁴³

Huutokauppa on edelleen ensisijainen myyntimuoto siinä mielessä, että sen käyttö on sallittu ilman erityisedellytyksiä. Vapaa myynti on mahdollinen vain ulosottokaassa säädetyillä edellytyksillä. Silloin, kun vapaan myynnin edellytykset täyttyvät, myyntimuodot ovat tasavertaisia.⁴⁴

Vapaat myynnit ryhmitellään seuraavasti:

- 1) yksityisen toimittama irtaimen omaisuuden julkinen huutokauppa, UK 5:75
- 2) ulosottomiehen toimittama vapaa myynti, UK 5:76
- 3) muu vapaa myynti, UK 5:77

Kohdissa 1) ja 2) mainituista myynneistä käytetään nimitystä ”vapaa virallismyynti”. Nämä myynnit rinnastuvat pitkälti huutokauppaan, joissa ulosottomies on aktiivinen osapuoli vastaten myynnistä. Kohdan 3) muu vapaa myynti rinnastuu yksityiseen kauppaan, jossa aktiivisina osapuolina ovat asianosaiset. Tästä myyntimuodosta käytetään nimitystä ”vapaa yksityismyynti”.⁴⁵ Kun tässä tutkimuksessa puhutaan

⁴² Koulu ym. 2009: 564

⁴³ HE 13/2005 vp: 109; Koulu & Lindfors 2009: 293–294

⁴⁴ Linna & Leppänen 2007: 620–621

⁴⁵ Turtonen 2010: 25

jäljempänä vapaasta virallismyynnistä, tarkoitetaan sillä lähinnä UK 5:76 mukaista ulosottomiehen toimittamaa vapaata myyntiä, joka voi kohdistua sekä asunto-osakkeen että kiinteän omaisuuden realisointiin. Vapaasta yksityismyynnistä puhuttaessa tarkoitetaan UK 5:77 mukaista myyntiä.

Vapaa myynti voi periaatteessa tapahtua millä tavalla tahansa ja sen kohteena voi olla yhtä hyvin irtainta kuin kiinteääkin omaisuutta. Käytettävä myyntitapa valitaan tilanteen ja myytävän omaisuuden mukaan. Monesti myynti toteutetaan tarjousten perusteella, jolloin voidaan myös estää erilaiset epäasialliset spekulatiiviset toimet. Näitä ei aina voida välttää huutokaupassa, jossa kaikki ostajaehdokkaat ovat yhtä aikaa paikalla.⁴⁶

Myyntitavan valinta⁴⁷ on ulosottomiehen vastuulla. Tavoitteena on valita myyntitapa, joka tuottaa parhaan mahdollisen myyntituloksen eli hyvän kauppahinnan ja nopean menettelyn mahdollisimman pienillä kustannuksilla. Mikäli vastakkain ovat joutuisuuden vaatimus ja hyvä kauppahinta, on joutuisuudesta tingittävä, mikäli myyntiä lykkäämällä jokin kauppahintaa alentava seikka tulee todennäköisesti poistumaan. Joutuisuuden vaatimusta harkittaessa ulosottomiehen on punnittava myynnin lykkäämisen edut ja haitat kaikkien osapuolten kannalta.⁴⁸

Vapaa myynti edellyttää pääsääntöisesti asianosaisten suostumusta. Jos ulosottomies arvioi vapaan myynnin olevan paras myyntitapa, se on yleensä kaikkien etu eikä velallisella tai velkojilla ole yleensä syytä vastustaa myyntiä. Ongelmia voi aiheuttaa lähinnä se, että henkilöä jolta suostumus pitäisi saada, ei tavoiteta.⁴⁹

Lähtökohtaisesti vapaa myynti rinnastuu huutokauppaan muiden lakien kannalta. Mitä muissa laeissa säädetään pakkohuutokaupasta, koskee soveltuvin osin myös vapaata myyntiä myös edellytysten ja vaikutusten osalta. Koska omaisuuden myynti perustuu ulosmittaukseen, on kysymyksessä aina pakkorealisointi riippumatta siitä, mikä myyntitapa valitaan.⁵⁰

⁴⁶ Lehtonen ym. 2010 [on line]

⁴⁷ Säännelty UK 5:2:ssa

⁴⁸ Koulu & Lindfors 2009: 294

⁴⁹ Lehtonen ym. 2010 [on line]

⁵⁰ HE 13/2005 vp: 109

2.3. Yksityisen toimittama irtaimen omaisuuden julkinen huutokauppa

Vapaan myynnin muodoista lähimpänä huutokauppaa on UK 5:75 mukainen irtaimen omaisuuden julkinen huutokauppa, jossa yksityinen huutokaupantoinittaja on toimitsijan asemassa. Yksityisen toimittama julkinen huutokauppa on ulosottokaarella säännelty seuraavasti:

”Ulosottomies saa antaa irtaimen omaisuuden luotettavan huutokaupantoinittajan myytäväksi julkisella huutokaupalla. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa mahdollinen 23 §:ssä tarkoitettu vähimmäishinta ja 34 §:n mukainen alin hyväksyttävä tarjous sekä antaa tarvittavat muut huutokauppa koskevat ohjeet.

Myynnin toimittajasta on voimassa, mitä 3 luvun 110 §:ssä säädetään toimitsijasta.”

Tässä myyntimuodossa ulosottomies antaa määräykset myyntiehdosta ja yksityinen huutokaupantoinittaja hoitaa myynnin teknisesti. Myyntiä koskevan toimeksiannon antaminen huutokaupantoinittajalle ei vaadi asianosaisten suostumusta, vaan se kuuluu ulosottomiehen harkintavallan piiriin. Yksityisen huutokaupantoinittajan edellytetään olevan luotettava ja käytännössä tämä merkitseekin vaatimusta huutokaupantoinittajan ammattimaisesta myyntitoiminnasta.⁵¹

Kuten edellä mainitusta säännöksestä ilmenee, nyt kysymyksessä oleva myyntimuoto koskee ainoastaan irtainta omaisuutta. Lain esitöissä⁵² on lähdetty siitä, että tällä myyntimuodolla voidaan realisoida vain suhteellisen yksinkertaisia irtaimia esineitä, kuten taide-esineitä, koneita tai muuta vastaavaa irtaimistoa. Jo pykälän sanamuodosta ilmenee, että kiinteistöjä ei saa realisoida tällä myyntimenettelyllä. Kieltoa on perusteltu sillä, että kiinteistöihin kohdistuu usein vaativia lainkäyttöä koskevia ratkaisuja. Oikeuskirjallisuus on lähtenyt siitä, että myöskään asunto-osakkeita ole syytä antaa yksityisen huutokaupantoinittajan hoidettavaksi.⁵³ Katsoisin, että perusteluna tälle lienee asunto-osakkeen luonne mahdollisen vakuusoikeuden kohteena. Myös asunto-osakkeen realisointimenettelyn yhteydessä voidaan joutua tekemään vaativiakin lainkäyttöratkaisuja, josta syystä asunto-osakkeita ei ole syytä realisoida tämän pykälän

⁵¹ Linna & Leppänen 2007: 623; Koulu & Lindfors 2009: 332–333

⁵² HE 13/2005 vp:168

⁵³ Linna & Leppänen 2007: 623–624; Koulu & Lindfors 2009: 333; HE 13/2005 vp: 168

mukaisesti. Näin ollen etusijajärjestys, jako ja tilitys asunto-osakkeiden realisoinnissa on syytä hoitaa ulosottomiehen toimesta UK 5:76 tai UK 5:77 mukaisesti.

2.4. Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti

Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:ssä ulosottomiehen toimittama vapaa myynti määritellään seuraavasti:

”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 etuoikeussaatavat 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.”*

Myynnin toteutumistapaa ei säännellä vaan se on ulosottomiehen harkinnassa. Ulosottomies voi myydä omaisuuden esim. hankkimalla eri tahoilta tarjouksia tai tarjoamalla omaisuutta tietyille ostajalle tai ostajille määrähinnasta. Menettely tulee joka tapauksessa olla puolueetonta ja asianmukaista. Myynti on mahdollista sekä kiinteän omaisuuden että asunto-osakkeen realisoinnissa ja se edellyttää pääsääntöisesti suostumusta velalliselta, velkojilta ja muilta oikeudenhaltijoilta, mutta on tietyin edellytyksin mahdollinen myös ilman sitä.⁵⁴

Tässä myyntimuodossa ensimmäisenä edellytyksenä on asianosaisten suostumus. Ulosottomies saa myydä asunto-osakkeen tai kiinteistön vapaasti velallisen, velkojien ja muiden oikeudenhaltijoiden suostumuksella, joiden oikeutta myynti koskee. Suostumus tulee saada niiltä oikeudenhaltijoilta, jonka asemaan myyntitapa vaikuttaa eli lähtökohtaisesti niiltä, joiden asema olisi julkisella huutokaupalla turvattu. Suostumuksella tarkoitetaan nimenomaista tahdonilmausta eikä esimerkiksi

⁵⁴ Linna & Leppänen 2007: 626; Koulu & Lindfors 2009: 334

passiivisuutta ulosottomiehen kirjallisen yhteydenoton jälkeen⁵⁵. Käytännössä suostumusten suhteen voidaan toimia siten, että asianosaisille lähetetään valmis suostumuslomakepohja, jonka he täyttävät ja palauttavat ulosottoon. Toinen vaihtoehto on, että suostumus hankitaan vapaamuotoisesti esim. sähköpostitse. Katsoisin kuitenkin, että suostumus on joka tapauksessa syytä saada kirjallisessa muodossa mahdollisten tulevaisuudessa ilmenevien riitautusten varalta. Vapaata myyntiä ei saa järjestää, mikäli joku oikeudenhaltijoista on jäänyt tuntemattomaksi, jolloin myynnin julkistamistoimet ja julkinen huutokauppa ovat tässä tapauksessa oikeusturvasyistä välttämättömiä⁵⁶.

Myynti on kuitenkin sallittu tietyin edellytyksin ilman asianosaisten suostumusta. Myynti on sallittu ilman asianosaisten suostumusta ensinnäkin tilanteessa, jossa tarjottu kauppahinta peittää kaikki etuoikeussaatavat⁵⁷ ja vastaa kohteen käypää hintaa. Lisäedellytyksenä on vielä, että kukaan oikeudenhaltijoista ei ole jäänyt tuntemattomaksi. Näiden edellytysten vallitessa asianosaisten edut täyttyvät riittävässä määrin eikä suostumusta vapaaseen myyntiin tarvita. Omaisuuden käyvän arvon selvittämisessä on arvokkaan omaisuuden osalta aiheellista käyttää asiantuntijaa.⁵⁸ Kiinteistön tai asunto-osakkeen myynnissä käytetään yleensä kiinteistönvälittäjää selvittämään kohteen käypä arvo. Mikäli katsotaan tarpeelliseksi, kohteeseen teetetään myös kuntokartoitus. Tällä pyritään ennaltaehkäisemään mahdolliset piilevät virheet kaupan kohteessa tai ainakin sen, että potentiaaliset ostajaehdokkaat ovat tietoisia mahdollisista kaupan kohteeseen sisältyvistä riskeistä ja tekevät ostopäätöksensä näistä tietoisena. Kuntokartoitus tehtäen yleensä myyntikohteisiin, joissa pyyntihinta on lähtökohtaisesti korkea tai kysymys on esim. omakotitalosta tai liikehuoneistosta.

Vapaa myynti on sallittu ilman asianosaisten suostumusta myös tilanteessa, jossa huutokauppaa on yritetty, mutta korkein tarjous huutokaupassa on hylätty vähimmäishintaa tai alinta hyväksyttävää tarjousta koskevien säännösten perusteella. Tällöin kauppahinnan tulee nousta huutokaupassa tarjottua hintaa korkeammaksi. Hinta ei saa alittaa käypää hintaa ja sen täytyy peittää alin hyväksyttävä tarjous. Mikäli vapaa myyntikään ei tuota hyväksyttävissä olevaa kauppahintaa, tulee ulosmittaus peruuttaa.⁵⁹

⁵⁵ Linna & Leppänen 2007: 627–628

⁵⁶ Linna & Leppänen 2007: 627–628

⁵⁷ Etuoikeussaatavista ja etuoikeusjärjestyksestä tarkemmin luvussa 2.7.

⁵⁸ Linna & Leppänen 2007: 628–629

⁵⁹ Linna & Leppänen 2007: 629–630; Koulu & Lindfors 2009: 336

Ulosmittauksen peruuttamista koskeva tilanne perustuu turhan ulosmittauksen kieltoa⁶⁰ koskevaan säännökseen. Tämän mukaan mikäli ulosmittaus havaitaan turhaksi vasta omaisuutta myytäessä, ulosottomiehen tulee peruuttaa ulosmittaus itseoikaisuna, jos se on mahdollista. On selvää, että kiinteistö tai asunto-osake täytyy realisoida sen vuoksi, että hakija saa saatavansa rahan muodossa. Mikäli kohteelle ei löydy sellaista ostajaa, joka maksaisi kohteesta käyvän hinnan tilanteessa, jossa huutokauppaa on jo yritetty ja jossa alin hyväksyttävä tarjous peittyisi, ei ulosottomiehelle jää muuta mahdollisuutta kuin peruuttaa ulosmittaus. Ulosmittauksen katsotaan olevan turha siinä tapauksessa, kun kohteelle ei löydy ostajaa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, hakijalle lähetetään estetodistus samalla kun ulosmittaus peruutetaan ja ulosmittausta koskevat oikeusvaikutukset lakkaavat. Hakijan ulosottoperuste ei luonnollisesti raukea tähän toimenpiteeseen, vaan hakija voi aina pyytää myyntiä uudella hakemuksella.

2.5. Muu vapaa myynti

Omaisuus voidaan realisoida myös muulla vapaalla myynnillä eli ns. vapaalla yksityismyynnillä. Ulosottokaaren 5 luvun 77 §:ssä muu vapaa myynti määritellään seuraavasti:

”Muu kuin 75 tai 76 §:ssä tarkoitettu irtaimen tai kiinteän omaisuuden vapaa myynti 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. Jos omaisuudella on päivän hinta, omaisuus saadaan myydä siihen hintaan sellaisen omaisuuden myynnissä käytettävällä tavanomaisella ja luotettavalla tavalla.

Kertynyt kauppahinta tulee tilittää ulosottomiehelle.”

Tämä myyntimuoto on joko asianosaisten järjestämä myynti tai ”päivän hintaan”⁶¹ suoritettu omaisuuden myynti vakiintuneen myyntitavan mukaisesti⁶². Kiinteän omaisuuden tai asunto-osakkeen myynnin tapauksessa tämä myyntimuoto tarkoittaa asianosaisten järjestämää myyntiä. Se on ulosottomiehen luvalla tapahtuva myynti, joka edellyttää sopimusta velallisen ja niiden velkojien kesken, joiden oikeutta myynti

⁶⁰ UK 4:16

⁶¹ ”Päivän hinta -omaisuutta” ovat mm. pörssiosakkeet ja jalometalliesineet. Kiinteä omaisuus tai asunto-osake ei kuulu tähän ryhmään.

⁶² Linna & Leppänen 2007: 632

koskee. Tämän lisäksi edellytetään, että kaikki oikeuksien haltijat ovat tunnettuja. Omaisuutta ei voi myydä vapaalla yksityismyynnillä, mikäli joku velkojista tai muista oikeudenhaltijoista on jäänyt tuntemattomaksi. Ulosottomiehelle on jätetty tässä myyntimuodossa tiettyä harkintavaltaa ja hänen velvollisuuksiinsa kuuluu valvoa, että menettely etenee siten kun on tarkoitettu ja sovittu. Ulosottomiehellä on oikeus kieltää myynti tapauksessa, jossa menettely ei täytä asianmukaisuuden vaatimusta tai johtaa todennäköisesti riitaisuuksiin.⁶³

Vapaan yksityismyynnin mahdollisuus koskee sekä irtainta että kiinteää omaisuutta⁶⁴. Siinä ulosottomies suorittaa ne edeltävät toimet, jotka koskevat myynnin yleisiä edellytyksiä ja ehtoja. Näitä ehtoja ovat mm. omistusoikeuden ja vaateiden selvittäminen. Kun kiinteistö tai asunto-osake myydään vapaalla yksityismyynnillä, ulosottomies ei anna kauppakirjaa, vaan asiassa toimitaan tässäkin suhteessa yksityisen myynnin tapaan. Kiinteistön kauppa tehdään maakaarella säädetyssä järjestyksessä ja se edellyttää kaupanvahvistajan myötävaikutusta.⁶⁵ Asunto-osaketta myytäessä asianosaiset laativat omatoimisesti kauppakirjan yleensä kiinteistönvälittäjän myötävaikutuksella.

Vapaa yksityismyynti on sallittu ainoastaan, jos velallinen, velkojat ja muut oikeuksien haltijat, joiden oikeutta myynti koskee, siitä sopivat⁶⁶. Myynti edellyttää siis nimenomaista sopimusta siitä, millä tavalla omaisuus myydään. Pelkkä asianosaisten suostumus ei riitä. Päätösvalta myynnin toteuttamistavasta on asianosaisilla. Ulosottomiehellä on kuitenkin yleinen valvontavelvollisuus varmistaa, että myyntimenettely on asianmukainen eikä todennäköisesti tule johtamaan riitautuksiin. Yleistä valvontavelvollisuutta ja asianmukaisuutta koskevilla perusteilla ulosottomiehellä on viime kädessä oikeus kieltää myynti.⁶⁷

Vapaassa yksityismyynnissä myyntikohdetta koskeva ulosmittaus pysyy voimassa samoin kuin siihen liittyvä UK 4:37 mukainen määräämiskielto, jonka mukaan velallinen ei saa ulosmittauspäätöksen jälkeen mm. hävittää, luovuttaa tai pantata ulosmitattua omaisuutta. Asianosaiset saavat kuitenkin yhdessä sopia siitä, miten omaisuus muutetaan rahaksi. Tämä vaatii ulosottomiehen hyväksynnän.⁶⁸

⁶³ Lehtonen ym. 2010 [on line]; HE 13/2005 vp: 170

⁶⁴ Linna & Leppänen 2010: 634

⁶⁵ Linna & Leppänen 2007: 632–633

⁶⁶ UK 5:77.1

⁶⁷ Linna & Leppänen 2007: 633; Koulu & Lindfors 2009: 337–338

⁶⁸ Linna & Leppänen 2007: 633–634

Myynnin hoitaneen tahon tulee toimittaa myynnistä saadut varat ulosottomiehelle⁶⁹. Ulosottoviraston myyntimaksu sekä muut myynnistä aiheutuneet ovat normaaleja täytäntöönpanokuluja, jotka maksetaan kauppahinnasta päältä pois. Ulosottomies voi erityisestä syystä jättää myyntimaksun perimättä UMaksuL:n 5.5:n nojalla joko kokonaan tai osittain, jos siihen on perusteltu syy tai jos maksun periminen olisi kohtuutonta. Tilanne voi tulla kysymykseen esim. tapauksessa, jossa asianosaiset ovat itse olleet erittäin aktiivisia myynnin toteuttamisessa. Ulosottomies huolehtii täytäntöönpanokulujen suorittamisesta samoin kuin varojen jaosta ja tilityksestä velkojille. Mikäli asianosaiset eivät muuta sovi, pysyvät omaisuuteen kohdistuvat oikeudet voimassa myynnissä. Vapaassa yksityismyynnissä voidaan hakea muutosta vain ulosottomiehen toimiin ja päätöksiin, ei myynnin hoitaneen yksityisen tahon toimiin. Muutosta voi hakea esim. tapauksessa, jossa ulosottomiehen katsotaan sallineen myynnin UK 5:77:n vastaisesti.⁷⁰ Muutoksenhakumahdollisuus voi tulla kysymykseen esim. tilanteessa, jossa joku oikeudenhaltijoista on jäänyt tuntemattomaksi.

Vapaa yksityismyynti antaa laajan päätäntävällän asianosaisille. Siinä voidaan sivuuttaa kaikki muut UK 5 luvun menettely- ym. säännökset paitsi UK 5:6–9:ssä säädetyt myyntiehdot.⁷¹ Saatavat ja oikeudet voivat tulla ostajan vastattavaksi vain samoin edellytyksin kuin huutokaupassa (UK 5:6). Ulosottomiehen tulee ennen myyntiä ilmoittaa ostajaehdokkaille mm. maksamattomista asunto-osakeyhtiön yhtiövastikkeista tai kustannuksista samoin kuin sellaisista selville saaduista saatavista ja maksuista, joiden suorittamista jonkun palvelun (esim. sähkön) saaminen myyntikohteeseen edellyttää (UK 5:7). Ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta laajemmin kuin huutokaupassa myydyn omaisuuden kohdalla (UK 5:8). Valtion korvausvastuun osalta vapaa yksityismyynti rinnastuu huutokauppamyyntiin, jolloin asianosainen, joka on menettänyt oikeutensa tai kärsinyt vahinkoa, voi tietyin edellytyksin saada vahingonkorvausta valtion varoista (UK 5:9).

⁶⁹ UK 5:77.2

⁷⁰ Linna & Leppänen 2007: 636; Koulu & Lindfors 2009: 339; UMaksuL 5.5

⁷¹ Linna & Leppänen 2007:634–635

2.6. Vaateiden selvittäminen

Silloinkin kun realisointitavaksi valitaan vapaa myynti, on ennen myyntiä selvitettävä kaikki omaisuuden kohdistuvat saatavat ja oikeudet. Samoin selvitetään ja ratkaistaan muutkin vaatimukset ja tarvittaessa järjestetään esim. asianosaiskeskustelu samojen periaatteiden mukaan kuin huutokaupassa.⁷² Ulosottokaaren 5:78:n mukaan vapaassa myynnissä noudatetaan vaateiden selvittämistoimien osalta soveltuvien osien huutokauppaa koskevia säännöksiä.

Irtaimen omaisuuden vaadeselvittelystä säädetään UK 5:29–30:issä ja asianosaiskeskustelusta UK 5:31:ssä. Ennen irtaimen omaisuuden myyntiä ulosottomiehen tulee viran puolesta selvittää, kohdistuuko ulosmitattuun omaisuuteen kirjattu panttioikeus, kiinnitys tai yritys kiinnitys.

Asunto-osakeyhtiön osakkeet oikeuttavat hallitsemaan tiettyä asuntoa tai tilaa ja ne ovat käytännön vakuuskäytön kannalta suuressa merkityksessä⁷³. Ulosottomiehen tulee ennen myyntiä selvittää, ovatko asunto-osakkeeseen liittyvät osakekirjat velallisen hallussa vai esim. velan vakuuteen liittyvänä käteispanntina jollakin taholla, esimerkiksi pankilla.

Osakekirjan panttaus on käteispanntausta. Tässä julkivarmistuskeinona on yleensä traditio⁷⁴, mikäli osakekirja on pantattaessa pantinantajan hallussa. Pantinsaaja saavuttaa haluamansa oikeusaseman vain sillä, että osakekirja siirtyy hänen hallintaansa. AsOYL 10 §:n mukaan samaa huoneistoa hallitsemaan oikeuttavat osakkeet voidaan pantata vain yhdessä.⁷⁵

Suuressa osassa osakeyhtiöitä ei ole annettu lainkaan osakekirjoja, jolloin arvopaperin panttaus ei tule kysymykseen. Myös osakekirjattomien osakkeiden panttausta on kuitenkin pidetty mahdollisena siten, että julkivarmistuskeinona toimii VKL 31.1:n mukainen denuntiaatio⁷⁶ yhtiön hallitukselle.⁷⁷

⁷² Lehtonen ym. 2010 [on line]

⁷³ Tepora ym. 2009: 52

⁷⁴ Traditio tarkoittaa hallinnan siirtoa; lähtökohtana on tilanne, jossa osakekirja on pantinantajan hallussa panttauksesta sovittaessa. Tepora ym. 2009: 40

⁷⁵ Tepora ym. 2009: 52

⁷⁶ Denuntiaatio tarkoittaa panttausilmoitusta, jonka oikeusvaikutus alkaa siitä hetkestä, kun ilmoitus saapuu vastaanottajalle. Tepora ym. 2009:41

⁷⁷ Tepora ym. 2009: 52

Kiinteistön vaadeselvittelystä säädetään UK 5:39:ssä ja asianosaiskeskustelusta, asianosaisluettelosta sekä kirjallisesta valvontamenettelystä UK 5:40–45:ssä. Kiinteistön myyntiin kuuluu pakollisena vaiheena asianosaiskeskustelu⁷⁸ ja asianosaisluettelo. Kiinteistön vakuusrakenne on yleensä irtainta omaisuutta mutkikkaampi, koska siihen saattaa kohdistua useita kiinnityksiä ja erityisiä oikeuksia kuten esim. käyttöoikeus tai metsänhakkuuoikeus⁷⁹.

Vaateiden selvittämisessä ilmaisu ”soveltuvin osin” voitaneen kiinteistön vapaassa myynnissä tulkita siten, että valvontamenettelyn jälkeen säädettyjä määräaikoja ei tarvitse noudattaa vaan riittää, että ulosottomiehellä on kaikki tarpeelliset valvonnat ja vaatimukset ja kaikki asianosaiset ovat saaneet niihin tutustua. Mikäli vapaa myynti edellyttää asianosaisten suostumusta, sitä kysytään asianosaiskeskustelussa. Jos kysymyksessä on yksinkertainen kiinteistön myynti, voidaan suostumus antaa myös suullisesti, jolloin se tulee kirjata asiakirjaan.⁸⁰

Vaateiden selvittämisestä puhuttaessa on syytä huomioida, että velallisella on vapaassa myynnissä samanlainen myötävaikutusvelvollisuus (UK 5:10) kuin huutokaupassakin. Hän on velvollinen ilmoittamaan ulosottomiehelle myytävään omaisuuteen kohdistuvat käyttöoikeudet, muut oikeudet sekä esitetyt väitteet paremmasta oikeudesta. Velallinen on lisäksi velvollinen antamaan ulosottomiehelle tiedot olennaisista omaisuutta koskevista ominaisuuksista ja sen käyttöön vaikuttavista seikoista. Tällaisia tietoja voi olla mm. panttisaatavat, yhtiövastikkeet, sähkön ja veden toimitus tai velallisen kolmannelle luovuttama käyttöoikeus.⁸¹

2.7. Etuoikeusjärjestys

Irtaimen omaisuuden kauppahinnan jakamisessa noudatettavasta etuoikeusjärjestyksestä on säädetty UK 5:33:ssa ja MJL:ssa. Kiinteistön huutokauppaa koskevasta etuoikeusjärjestyksestä on säädetty UK 5:47:ssa. Vapaassa myynnissä sovelletaan yllä mainittuja etuoikeutta koskevia säädöksiä. Myyntimuoto ei vaikuta maksunsaantioikeuteen tai velkojien väliseen etuoikeuteen, vaikka asianosaiset

⁷⁸ Voidaan toteuttaa suullisena tai kirjallisena tilanteen mukaan.

⁷⁹ Linna 2008a: 180

⁸⁰ Turtonen 2010: 30

⁸¹ Turtonen 2010: 30; UK 5:10; HE 13/2005 vp: 120

voivatkin vapaalla myynnillä laajasti sopia etuoikeudesta ja myynnin ehdoista, kunhan ostajan asemaa ei heikennetä⁸². Etuoikeusjärjestys määrittää lähtökohtaisesti sen, missä järjestyksessä velkojat saavat suorituksensa kauppahinnasta. Etuoikeusjärjestyksessä saatavat jaetaan etuoikeutettuihin ja etuoikeudettomiin saataviin.

Irtaimen omaisuuden eli tässä tapauksessa asunto-osakkeen kauppahinnasta suoritetaan ensin päältä täytäntöönpanokulut⁸³ ja mahdollinen myyntimaksu⁸⁴. Tämän jälkeen sovelletaan MJL:n 3–6 §:ssa säädettyä etuoikeusjärjestystä, joka määräytyy seuraavasti:

- 1) pantti- tai pidätysoikeussaatavat
- 2) lapsen elatusapusaatava samoin kuin kunnan takautumissaatava, joka perustuu kunnan maksamaan elatukseen
- 3) mahdollinen yrityskiinnitys.

Tämän jälkeen maksun tulevat saamaan kaikki etuoikeudettomat saatavat MJL 2 §:n mukaisesti siten, että velkojilla on yhtäläinen oikeus saada maksu saataviensa suuruuden mukaisessa suhteessa, jos jaettavat varat eivät riitä kaikkien saatavien maksamiseen. Tietyt saatavat, kuten esim. eräät julkisoikeudelliset maksuseuraamukset (mm. ylikuormamaksu tai kilpailunrikkomismaksu) maksetaan vasta viimeisellä sijalla.⁸⁵

Kiinteän omaisuuden kauppahinnasta suoritetaan niin ikään ensin päältä täytäntöönpanokulut, mahdollinen myyntimaksu ja mikäli myytävänä on konkurssipesään kuuluvaa panttiomaisuutta, konkurssipesän välittömät kustannukset, jotka ovat aiheutuneet omaisuuden hoidosta. Tämän jälkeen etuoikeusjärjestys määräytyy seuraavasti:

- 1) kirjattu lakisääteinen panttioikeus⁸⁶
- 2) kiinnitykseen perustuva panttioikeus ja kirjattu erityinen oikeus
- 3) kirjaamattomat eläke- ja vuokraoikeudet sekä muut käyttöoikeudet
- 4) myyjän kauppahintasaatava ehdollisessa luovutuksessa.⁸⁷

⁸² Linna 2008a: 194, UK 5:79

⁸³ Täytäntöönpanokulut ovat kohteen myynnistä aiheutuvia kuluja ja maksuja, esim. kiinteistönvälittäjän palkkio ja kohteen kuntokartoitus.

⁸⁴ Myyntimaksu on ulosottomaksu, joka peritään taulukkomaksun lisäksi mm. asunto-osakkeen tai kiinteistön realisoinnista. Vuonna 2011 asunto-osakkeen myyntimaksu on 336 euroa ja kiinteistön myyntimaksu 841 euroa.

⁸⁵ Linna 2008a: 177

⁸⁶ MK 20:4 mukaisesti

Kohdan 1) kirjattu panttioikeus syntyy suoraan lainsäädännön nojalla ja ne otetaan huomioon keskenään samalla etuoikeudella. Tällaisia lakisääteisiä panttioikeuksia on esim. metsänparannuslaina tai kiinteistötoimitukseen (mm. kiinteistön järjestelytoimitukseen eli uusjakoon) liittyvät kustannukset. Kohdassa 2) saatavat, joiden vakuutena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus tai kirjattu erityinen oikeus, määräytyvät etuoikeusjärjestyksessä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkintöjen mukaisesti niiden keskinäisellä etuoikeudella. Kohdassa 3) kirjaamattomien oikeuksien etuoikeusjärjestys määräytyy oikeuden perustamisajankohdan mukaisesti eli aikaisemmin perustetulla oikeudella on etusija myöhemmin perustettuun nähden. Kohdassa 4) ehdolliseen luovutukseen perustuva saatava määräytyy UK 5:26.1:n mukaisesti eli jos velallinen on sopimuksen mukaan saanut omaisuuden jollakin ehdolla ja ehtona on kauppahinnan maksaminen, omaisuus voidaan myydä ehtoa säilyttämättä edellyttäen, että myyjä on vaatinut maksua.⁸⁸

Etuoikeudettomat saatavat otetaan huomioon saatavien suuruuden mukaisessa suhteessa etuoikeutettujen saatavien jälkeen. Etuoikeudettomien saatavien oikeus suoritukseen perustuu kiinteistön ulosmittaukseen eli näillä tavallisilla saamisvelkojilla on oltava ulosmittaus kiinteistöön, jotta heidän saatavansa otetaan mukaan asianosaisluetteloon.⁸⁹ Nämä ulosottoperinnässä olevat etuoikeudettomat saatavat otetaan viran puolesta huomioon⁹⁰.

2.8. Omaisuuden käypä arvo

Omaisuuden arvon selvittämisestä ja esineen kunnostamisesta säännellään UK 5:15:ssä seuraavasti:

”Jos myytävänä on kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta, ulosottomiehen tulee ennen myyntiä tarkastaa omaisuuden kunto. Lisäksi tulee selvittää tällaisen omaisuuden käypä arvo, jos se on mahdollista. Tarvittaessa saadaan käyttää asiantuntijaa. Se, joka pitää omaisuutta hallussaan, on velvollinen sallimaan tarkastuksen ja arvioinnin.

⁸⁷ Koulu & Lindfors 2009: 316–318; Linna 2008a: 184–185

⁸⁸ Koulu & Lindfors 2009: 316–319; Tepora ym. 2009:237–238

⁸⁹ Tepora 2009: 237

⁹⁰ Ulosottomenettely (lex specialis), jossa vain ulosottoperinnässä olevat saatavat huomioidaan. Vrt. Konkurssimenettelyyn (lex generalis), jossa aktiivinen etsintä kaikkiin velkoihin.

*Ulosottomies saa asianosaisten suostumuksetta kunnostuttaa myytävää omaisuutta, jos siitä aiheutuu vain vähän kuluja ja viivytystä”.*⁹¹

Pykälää noudatetaan soveltuvin osin myös vapaalla myynnillä realisoitaessa, elleivät asianosaiset ole toisin sopineet⁹². Ulosottomiehen tulee jo *ulosmittausvaiheessa* selvittää summittaisesti omaisuuden käypä arvo mm. ulosmittauksen mitoittamista varten sekä turhan ulosmittauksen kiellon⁹³ johdosta. Aina, kun myytävänä on kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta, ulosottomiehen on ennen myyntiä tarkastettava omaisuuden kunto ja selvitettävä sen käypä arvo mahdollisuuksiensa mukaan. Arvokkaan omaisuuden määrittelemiseksi lakiin ei ole otettu tarkkaa rajaa, mutta lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa arvokkaaksi irtaimeksi omaisuudeksi on luokiteltu omaisuus, jonka arvo on suuruusluokaltaan noin kymmen tuhatta euroa. Ulosottomies voi käyttää tarvittaessa asiantuntijaa apuna kohteen käyvän arvon selvittämisessä. Kiinteän omaisuuden ja asunto-osakkeen osalta asiantuntijalla tarkoitetaan yleensä käyvän arvon selvittämisessä kiinteistönvälittäjää tai esimerkiksi kohteen kuntotarkastuksen osalta rakennusteknistä asiantuntijaa. Tarkoituksena on, että arvio käyvästä arvosta ilmaisee myyntikohteen käyvän hinnan myyntipaikkakunnalla.⁹⁴ Arvion mukainen käypä hinta ei välttämättä ole sama kuin ulosottomyynnissä saatu *käypä tarjous*. Jos vertailu osoittaa, että arvion mukainen käypä hinta myyntipaikkakunnalla ja myyntikohteesta saatu tarjous ovat selvässä epäsuhteessa keskenään, tulee tarjous hylätä. Hylkäämiskriteeri on sidottu ainoastaan käypään arvoon eikä hylkäämiseen vaikuta se, onko uudessa myynnissä odotettavissa korkeampi hinta vai ei⁹⁵.

Vapaassa virallismyynnissä (UK 5:76) käyvän arvon selvittäminen on tärkeää. Ulosottomiehen tulee selvittää myytävän omaisuuden käypä hinta sellaisin keinoin, jotka hänellä on kohtuudella käytettävissään⁹⁶. Käyvän arvon selvittämisen tärkeys korostuu erityisesti silloin, kun ulosottomies myy omaisuuden vapaasti ilman suostumusta⁹⁷. Mikäli vapaata myyntiä yritetään ensimmäisenä myyntiyrityksenä tilanteessa, jossa tarjottu kauppahinta peittää kaikki etuoikeusosaajat eikä kukaan oikeudenhaltijoista ole jäänyt tuntemattomaksi, täytyy myyntihinnan vastata myös selvitysten mukaan käypää hintaa. Arvio kiinteistön tai asunto-osakkeen arvosta

⁹¹ UK 5:15

⁹² Ks. UK 5:79

⁹³ Turhan ulosmittauksen kiello UK 4:16.

⁹⁴ HE 13/2005 vp:125, Linna & Leppänen 2007: 467; Turtonen 2010: 9

⁹⁵ Linna & Leppänen 2007: 487

⁹⁶ HE 13/2005 vp:169

⁹⁷ Linna 2007: 629

hankitaan tällöin yleensä kiinteistönvälittäjältä. Asianmukaisuuden vaatimuksen perusteella lienee selvää, että ulosottomies ei rupea itse tarjoamaan omaisuutta tietystä hinnasta. Mikäli etuoikeussaatavat peittyvät ja tarjottu kauppahinta vastaa selvityksen mukaista käypää hintaa, toteutuvat asianosaisten edut tällöin riittävässä määrin⁹⁸.

Mikäli UK 5:76 mukaista vapaata virallismyyntiä yritetään tilanteessa, jossa huutokaupalla myyntiä on jo yritetty, edellyttää tämä myyntivalinta ensinnäkin, että kauppahinta nousee huutokaupassa tarjottua hintaa korkeammaksi. Lisäksi edellytetään, että tarjottu hinta ei selvästi alita käypää hintaa ja peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen. Omaisuutta ei saa vapaasti myydä selvästi alle käyvän hinnan huutokaupan jälkeenkään. Mikäli tällöinkään ei saada riittävän korkeaa tarjousta, tulee ulosmittaus peruuttaa.⁹⁹ Käyvän arvon alittava tarjous siis hylätään.

Myös vapaalla yksityismyynnillä (UK 5:77) realisoitaessa omaisuuden käypä arvo tulee selvittää. Vähimmäishintasäännöksiä tässä myyntimuodossa ei kuitenkaan sovelleta¹⁰⁰. Normaalisti velallinen vie myyntikohteen itse haluamalleen kiinteistönvälittäjälle, joka arvioi kohteen käyvän arvon. Mikäli kohde myydään siten, että ulosottomies hyväksyy kauppahinnan kiinteistönvälittäjän arvioon tukeutuen, katsoisin, ettei asiassa useimmiten liene ongelmia. Ulosottomiehellä on kuitenkin myös vapaassa yksityismyynnissä velvollisuus valvoa, että asianmukaisuuden periaatetta noudatetaan. Ellei sitä noudateta, ulosottomiehellä on viimekädessä oikeus kieltää myynti. Katson, että tässä tapauksessa asianmukaisuus voinee tarkoittaa esim. kihlakunnanvoudin oikeutta kieltää myynti tapauksessa, jossa on nähtävissä, että omaisuutta ollaan myymässä selvästi alihintaan. Selvästi alihintainen kauppahinta heikentäisi velkojien asemaa. Joissain tilanteissa tietyt spekulatiiviset toimet voisivat houkuttaa velallistahoa ja alihintaan myyminen voisi tulla esille esimerkiksi silloin, kun kohde halutaan myydä sukulaiselle. Tällöin ulosottomiehen lienee järkevintä pyytää puolueeton arvio kohteen käyvästä arvosta ja lykätä myyntiä siihen saakka, kunnes kohteen todellinen arvo on selvinnyt.

Näkinsin, että teoreettinen mahdollisuus voi olla myös selvässä ylihintaan myymisessä. Mielenkiintoinen pohdinnan aihe on se, ulottuuko ulosottomiehen asianmukaisuusvelvollisuus pelkästään velallis- ja velkojatahoon vai voiko se koskettaa myös ostajatahoa? Tilanne on lähinnä ajatustasoinen, sillä oikeustoimikelpoisella

⁹⁸ Linna & Leppänen 2007: 628–629

⁹⁹ HE 13/2005 vp:169; Linna & Leppänen 2007:629–630

¹⁰⁰ Linna & Leppänen 2007: 487

ostajalla lienee mahdollisuus tarjota ylihintaa kauppakohteesta. Mutta mikäli kauppahinta ylittää selvästi kohteen käyvän arvon, onko epäasianmukaista hyväksyä myynti ylihintaan vai liittyykö ulosottomiehen asianmukaisuusvelvollisuuteen myynnin kieltäminen tai kauppahinnan tarkistuttaminen alaspäin ostajan etu huomioiden? Katsoisin, että joissain tilanteissa ylihintaan myyminen saattaa olla epäasianmukaista ja ostajan edun vastaista. Tilanne voisi aktualisoitua esim. tapauksessa, jossa kiinteistönvälittäjä on arvioinut kohteen virheellisesti selvästi ylihintaiseksi ja tilanne huomataan myyntivaiheessa. Tällöin voitaneen ajatella, että ulosottomiehen asianmukaisuuden velvollisuuteen kuuluu korjata myyntihinta käyvän arvon mukaiseksi ostajan hyväksi.

Mielenkiintoinen kysymys on, kuinka paljon ostajan kohteesta tekemä tarjous saa alittaa käypää hintaa koskevan arvion, jotta ulosottomies voi vielä hyväksyä tarjouksen. Oikeuskäytännön puuttuessa kysymykseen ei ole täsmällistä prosenttivastausta. Turtosen (Ulosmitatun omaisuuden myynti, 2010) mukaan ulosottokäytännössä *huutokauppa-arvion* osalta virhemarginaalina käytetään yleisesti 20–30 %:a vaikka poikkeaman voitaneen ajatella olevan yli 25 %, jotta tarjous voitaisiin jättää hyväksymättä. Jokainen tapaus on kuitenkin harkittava tapauskohtaisesti ja näin ollen mitään selkeää prosenttimallia ei voida antaa.¹⁰¹ Edellä mainittua prosentuaalista virhemarginaalia voitaneen ajatella käytettävän myös vapaalla virallis- ja yksityismyynnillä realisoitaessa. Toisaalta UK 5:77 mukainen vapaa yksityismyynti perustuu pitkälti asianosaisten sopimukseen. Tämän mukaan voitaneen ajatella, että myös kauppahinta on sovittavissa. Asianmukaisuuden periaatteen ja ulosottomiehen yleisen valvontavelvollisuuden vuoksi tässäkin myyntitavassa ei voida ajatella, että ulosottomies hyväksyy täysin mielivaltaisia kauppahintoja.

Seinäjoen käräjäoikeuden 5.2.2009 antama lainvoimainen ratkaisu U 08/2189 koskee mm. myydyin kiinteistön käypää arvoa. Valittaja-velallinen, jonka kiinteistö on myyty UK 5:76 mukaisella ulosottomiehen toimittamalla vapaalla virallismyynnillä, on ulosottovalituksessaan vaatinut kaupan purkamista ja tilan laittamista uudelleen myyntiin. Valittaja on perustellut vaatimustaan mm. sillä, että kiinteistö on myyty selvästi liian alhaiseen hintaan. Myyntihinta on ollut alle kymmenen prosenttia tilan todellisesta arvosta. Käräjäoikeus on antanut ulosottomiehelle mahdollisuuden lausua ulosottovalituksen johdosta. Ulosottomies on katsonut, että valitus tulee aiheettomana hylätä. Perusteluissaan hän on mm. todennut, että hyväksyty korkein tarjous on

¹⁰¹ Turtonen 2010: 9

täyttänyt UK 5:23 mukaisen käyvän hinnan kriteerin paikkakunnalla eikä alita sitä selvästi. Kiinteistöstä on pyydetty asianmukainen kiinteistöarvio. Kohteen osalta on pyritty kaikin käytössä olevin keinoin saamaan paras mahdollinen lopputulos kaikkien osapuolten osalta. Seinäjoen käräjäoikeus on hylännyt valituksen. Ratkaisun perusteluissa käräjäoikeus on käyvän arvon osalta mm. todennut, että valittaja ei ole saattanut todennäköiseksi, että muulla myyntitavalla olisi saatu huomattavasti korkeampi kauppahinta. Kiinteistön myynti voidaan UK 5:2.2:n mukaan kumota myyntitavan valinnan perusteella vain, jos saatetaan todennäköiseksi, että muulla myyntitavalla olisi saatu huomattavasti korkeampi tarjous. Ulosottomies on ennen myyntiä hankkinut arvion kiinteistön käyvästä arvosta eikä asiassa ole ilmennyt seikkoja, joka antaisi perustellusti aihetta epäillä kiinteistöarvion luotettavuutta. Valittajan esittämällä todisteilla ei käyvän arvon osalta ollut merkitystä asiassa näyttönä.

2.9. Myyntiehdot ja myynnin oikeusvaikutukset

Vapaata myyntiä koskevista myyntiehdoista säädetään UK 5:79:ssä ja vapaan myynnin vaikutuksista UK 5:80:ssa. Vapaassa virallismyynnissä (UK 5:75 ja UK 5:76) noudatetaan myyntiehtojen osalta soveltuvin osin sitä, mitä yleisistä huutokauppaehdoista, arvon selvittämisestä, esineen kunnostamisesta, myyntiesitteestä, omaisuuden esittelystä, ostajaehdokkaille annettavista tiedoista, maksuehdoista, korvausvelvollisuudesta ja ehdollisesta saannosta säädetään, elleivät asianosaiset ole muuta sopineet. Asianosaisten tekemillä sopimuksilla ei saa kuitenkaan heikentää ostajan oikeusasemaa¹⁰². Panttioikeus ja muut oikeudet raukeavat samoin kuin huutokaupassa, ellei ostaja ole sopinut velan siirtymisestä vastattavakseen tai omaisuus myydään oikeus säilyttäen¹⁰³.

Myös vapaan yksityismyynnin (UK 5:77) osalta ostajan asemaa koskevat säännökset ovat oikeudellista virhettä koskevassa tilanteessa voimassa. Muulta osin myynnissä noudatetaan asianosaisten keskenään sopimia myyntiehtoja sekä säädöksiä, joita muissa laeissa (esim. asuntokauppalaisissa) säädetään. Vapaassa yksityismyynnissä panttioikeudet ja muut oikeudet pysyvät voimassa, elleivät asianosaiset ja ostaja erikseen keskenään sovi panttioikeuksien raukeamisesta.¹⁰⁴

¹⁰² HE 13/2005 vp: 171

¹⁰³ Linna 2008a: 196

¹⁰⁴ HE 13/2005 vp: 172; Linna 2008a: 197

3. VAPAAN MYYNNIN MENETTELY

Tässä luvussa käsitellään ulosotossa tapahtuvan myyntimenettelyn tärkeimmät vaiheet eli käydään läpi se lakisääteinen menettely, jolla ulosotto realisoi kiinteää omaisuutta ja asunto-osakkeita vapaalla myynnillä. Myyntimenettelyä koskevat toimenpiteet käydään läpi omaisuuden selvittämistoimista ja ulosmittauksesta alkaen aina myyntiin sekä kauppahinnan jakoon ja tilitykseen saakka.

Kuten aikaisemmin todettu, yksityisen toimittamaa julkista huutokauppaa (UK 5:75) ei ole ulosottokaareissa tarkoitettu käytettävän kiinteän omaisuuden realisoinnissa, vaan ulosottomies saa antaa *irtaimen omaisuuden* luotettavan huutokaupantoinittajan myytäväksi julkisella huutokaupalla. Huutokaupantoinitsija tilittäisi tässä myyntimuodossa varat ulosottomiehen määräämällä tavalla. Lain esitöissä¹⁰⁵ on katsottu, että tämä myyntimuoto koskisi lähinnä irtaimia esineitä, kuten taide-esineitä, koneita tai muuta vastaavaa irtaimistoa. Oikeuskirjallisuudessa¹⁰⁶ on katsottu, että irtaimen omaisuuteen kuuluvia asunto-osakkeita ei ole syytä antaa yksityisen huutokaupantoinittajan hoidettavaksi. Katsoisin, että kantaa voitaneen perustella asunto-osakkeen luonteella mahdollisen vakuusoikeuden kohteena. Tällöin esim. etuoikeusjärjestyksen määrääminen vaatii lainkäyttöratkaisuja, jossa tarvitaan juridista osaamista. Edelleen varojen tilitys on asunto-osakkeiden osalta asianmukaisempaa hoitaa ulosottoviraston kautta kuin huutokaupantoinitsijan välityksellä. Asianosaisten oikeusturvan kannalta lienee näillä perusteilla parempi, että vastuu kyseisistä lainkäyttöratkaisuista ja varojen tilityksestä jää ulosottomiehelle. Koska tutkimuksessa keskitytään kiinteää omaisuutta ja asunto-osaketta koskevaan realisointiin ja sekä lain esitöissä että oikeuskirjallisuudessa on nähtävissä, että tätä vapaan myynnin muotoa ei ole tarkoitettu käytettävän asunto-osakkeen realisointiin, rajataan kyseistä myyntimuotoa koskeva menettely tutkimusekonomisista syistä luvun ulkopuolelle.

Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti (UK 5:76) samoin kuin muu vapaa myynti (UK 5:77) voivat koskea irtaimen omaisuuden lisäksi tietyin edellytyksin myös kiinteää omaisuutta.¹⁰⁷ Tämän luvun pääpaino on edellä mainittuja vapaan myynnin muotoja koskevassa realisointimenettelyssä.

¹⁰⁵ Ks. HE 13/2005 vp: 168

¹⁰⁶ Ks. Linna & Leppänen 2007: 624

¹⁰⁷ Tepora ym. 2009: 234–235

Tässä luvussa esiintyy useita huutokauppaa koskevia säännöksiä, koska vapaalla myynnillä realisoitaessa myös huutokauppasäännöksiä käytetään soveltuvin osin. Luvun eri osa-alueiden yhteydessä tullaan esittämään myös tulkintakannanottoja ja näkökohtia siitä, miten huutokauppaa koskevia säädöksiä voidaan tulkita vapaan myynnin osalta, ja mitä tulkinnallisia ongelmia tästä voi seurata käytännön menettelyssä.

3.1. Omaisuuden selvittämistoimet ennen ulosmittausta ja myyntiin ryhtymistä

Ulosottomiehellä on velvollisuus selvittämistoimenpiteillä etsiä velalliselle kuuluvaa omaisuutta. Selvittämistoimet jakautuvat perusselvitykseen ja jatkoselvitykseen. Perusselvityksessä ulosottomies tarkastaa ulosottorekisteristä velallisen tiedot. Mikäli tarve vaatii, tarkastetaan lisäksi esimerkiksi olinpaikka- ja omaisuustiedot väestörekisteristä samoin kuin verottajan, työviranomaisten, Kansaneläkelaitoksen ja Eläketurvakeskuksen tietojärjestelmät. Jatkoselvityksenä voidaan selvittää erikseen osoite- ja puhelintietoja. Tämän lisäksi velalliseen voidaan ottaa yhteyttä ja tehdä hänelle ulosottoselvitys. Mikäli on ilmeistä, ettei velallista tai hänelle kuuluvaa omaisuutta löydy, ulosottomies saa lopettaa omaisuuden selvittämistoimet.¹⁰⁸

Velallinen on velvollinen antamaan ulosottomiehelle tietoja taloudellisesta asemastaan. Jos velallinen on luonnollinen henkilö, tulee hänen antaa tiedot henkilökohtaisesti. Yhteisön tai säätiön osalta tietojenantovelvollisuus on niillä, joilla on tai on ollut muodollinen asema yhteisössä tai säätiössä. Tietojenantovelvollinen on tässä tapauksessa esimerkiksi hallituksen jäsen, toimitusjohtaja, vastuunalainen yhtiömies tai prokuristi¹⁰⁹. Velallisen tietojenantovelvollisuus ei ole oma-aloitteinen vaan perustuu niihin kysymyksiin, joita ulosottomies esittää velalliselle.¹¹⁰

Ulosottoselvitystä koskeva menettely on säädelty UK 3:58–63:ssa. Ulosottoselvitys voi olla joko täysimittainen selvitys¹¹¹, joka edellyttää velallisen saapumista henkilökohtaisesti paikalle tai ns. ”kevennetty selvitys”,¹¹² joka voidaan tehdä esim. puhelimitse. Ulosottomies saa ulosottoselvityksessä kysyä velalliselta vain

¹⁰⁸ Linna 2008a: 76

¹⁰⁹ Prokura on kaupparekisteriin merkityn elinkeinonharjoittajan prokuristille antama yleisvaltuutus, jossa tämä saa toimia päämiehensä puolesta ja kirjoittaa hänen toiminimensä. Patentti- ja rekisterihallitus 2011

¹¹⁰ Linna 2008a: 78–80

¹¹¹ Käytetään normaalisti määritelmää ”tavallinen selvitys”

¹¹² Käytetään normaalisti määritelmää ”yksinkertainen selvitys”

täytäntöönpanossa tarpeellisia tietoja. Velallisella on velvollisuus pysyä totuudessa antaessaan ulosottomiehelle tietoja taloudellisesta asemastaan ja toiminnastaan.¹¹³ Mikäli ulosmitattavaa omaisuutta löytyy, ulosottomies tekee omaisuuden ulosmittauksen¹¹⁴.

3.2. Ulosmittausjärjestys

Ulosoton erityistäytäntöönpanoa koskevan luonteen vuoksi ulosmittaus ei välttämättä kohdistu velallisen kaikkeen ulosmittauskelpoiseen omaisuuteen. Tämän vuoksi ulosottokaassa on säädökset siitä, mitä omaisuutta ulosottomies saa valita täytäntöönpanon kohteeksi missäkin järjestyksessä.¹¹⁵

Ulosmittauskelpoinen omaisuus ulosmitataan ulosottokaaren säännösten¹¹⁶ mukaan seuraavasti:

- 1) raha tai rahasaatava taikka palkka, eläke tai muu toistuvaistulo
- 2) muu irtain omaisuus
- 3) kiinteä omaisuus
- 4) velallisen vakituinen asunto, toimeentulon kannalta välttämätön omaisuus sekä liike- tai elinkeinotoiminnassa välttämättömät tuotantovälineet.¹¹⁷

Ulosmittaus kohdistetaan ensisijaisesti velallisen rahavaroihin, veronpalautukseen, palkkaan tai eläkkeeseen. Ellei velallisella ole rahavaroja tai tuloja, voidaan ulosmitata muuta irtainta omaisuutta ja tämän jälkeen vasta kiinteää omaisuutta. Viimeiseksi ulosmittaus saadaan kohdistaa velallisen omaisuuteen, jota hän käyttää vakituksena asuntonaan tai välttämättömään toimeentuloonsa.¹¹⁸

Ulosmittausjärjestys ei ole ehdoton. Asianosaiset voivat aina keskenään sopia muusta järjestyksestä. Velallisella on myös tietyin edellytyksen osoittamisoikeus¹¹⁹

¹¹³ Linna 2008a: 78–81

¹¹⁴ Ulosmittausmenettelystä tarkemmin luvussa 3.3.

¹¹⁵ Koulu & Lindfors 2009: 245

¹¹⁶ UK 4:24

¹¹⁷ Linna 2008a: 119

¹¹⁸ Koulu & Lindfors 2009: 246

¹¹⁹ Osoittamisoikeus tarkoittaa velallisen oikeutta valita, mitä omaisuutta hän haluaa ulosmitattavaksi.

omaisuuteensa. Velallisen vakituista asuntoa ei saa ulosmitata ilman velallisen suostumusta ennen muun omaisuuden ulosmittaamista ellei asunnon ulosmittaamiseen ole painava syy. Painavaa syytä arvioidessa on huomioitava mm. velallisen mahdollisuus järjestää asumisensa muutoin sekä hakijan taloudellinen asema.¹²⁰

3.3. Kiinteän omaisuuden ja asunto-osakkeen ulosmittaus

Ulosottoasia tulee vireille silloin, kun ulosottohakemus saapuu paikalliselle ulosottoviranomaiselle tai ulosoton tietojärjestelmään¹²¹. Vireilletulon jälkeen ulosottomies antaa velalliselle maksukehotuksen, josta ilmenee maksun suorittamisen eräpäivä. Jos velallinen ei maksa saatavaa määräajassa, ulosottomies saa toimittaa ulosmittauksen.¹²²

Ulosottomies etsii ja ulosmittaa velallisen omaisuutta sen määrän, joka tarvitaan hakijan saatavan suorittamiseksi. Omaisuuden tulee olla ulosmittauskelpoista. Tämä tarkoittaa sitä, että ulosmittauksen kohteena on varallisuusarvoinen, yksilöity esine tai oikeus, joka kuuluu velalliselle tai muuten vastaa hakijan saatavasta. Edellytyksenä on lisäksi, että kyseisen kohteen ulosmittaaminen ei ole lailla kielletty.¹²³ Jos hakija on hakemuksessaan pyytänyt *suppeaa ulosottoa*, ulosottomies voi ulosmitata vain sellaista omaisuutta, jota ei tarvitse erikseen muuttaa rahaksi. Tässä tapauksessa ulosottomies ei voi ulosmitata esimerkiksi asunto-osaketta tai kiinteistöä suppean ulosotonhakijan saatavasta.¹²⁴

Ulosmittauksen tarkoituksena on saada velkojalle täysi suoritus rahana. Ulosmitattu esine voi olla irtain esine tai kiinteistö ja ulosmittaus koskee koko esinettä ainesosineen ja tarpeistoineen. Kiinteistön ainesosat ovat kiinteistön epäitsenäisiä osia ja niitä voi olla mm. tilukset, maapohjaan kuuluvat kiinteistön pysyvää käyttöä varten liitetyt esineet (mm. vesijohdot, lipputanko), kiinteistön tuotteet (mm. puut, vilja) ja rakennukset, jotka kuuluvat maapohjan omistajalle. Kiinteistön tarpeistoa taas voi olla itsenäiset esineet, jotka kuuluvat kiinteistöön ja palvelevat sen käyttöä, mm. kiinteistöltä irrotetut ja sen tarpeisiin varatut tuotteet (mm. halot ja rakennustarvikkeet) tai tilan tarvetta varten

¹²⁰ Linna 2008a: 119–120

¹²¹ UK 3:8

¹²² Linna & Leppänen 2007: 3

¹²³ Linna 2008a: 107–108

¹²⁴ Linna & Leppänen 2007: 3

muutoin varatut tai sitä palvelevat esineet (mm. tikkaat, televisioantenni tai kiinteistöä koskeva kartta).¹²⁵

Ulosmittauspäätöksestä ja ulosmittauksen voimaantulosta säädetään ulosottokaaren 4 luvussa¹²⁶. Ulosottomies tekee ulosmittauksesta ulosmittauspäätöksen, jonka oikeusvaikutukset tulevat heti voimaan velalliseen nähden. Tämä tarkoittaa sitä, että velallinen ei saa ulosmittauspäätöksen jälkeen määrätä omaisuudesta tai hävittää sitä. Kielletty määräämistoimi, esimerkiksi kiinteistön panttaaminen, myynti tai muu luovuttaminen, on ulosmittauksen jälkeen tehoton velkojiin nähden.¹²⁷

Ulosottolainsäädännössä on kiinnitetty laajasti huomiota kiinteän omaisuuden ulosmittausnormeihin¹²⁸. Maakaaren (MK) määritelmän mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteri- ja kiinteistönmuodostamislain mukaista kiinteistöä. Normaalisti vaihdannan piirissä olevat kiinteistöt ovat tiloja ja tontteja, mutta myös muut kiinteistöt (esimerkiksi lunastusyksikkö tai erillinen vesijättö) ovat kiinnitys- ja panttauskelpoisia. Kiinteistö, johon kohdistuu rekisteröity tontinvuokraoikeus, ei ole kiinnityskelpoinen. Käytännössä vuokratontti tai -alue tarkoittaa muuta maanvuokralain mukaista vuokratyyppiä, joka ei estä maapohjan kiinnittämistä ja panttaamista. Esimerkiksi kuntien vuokraamat asuinrakennusten tontit tai rakennuspaikat on normaalisti vuokrattu muun asuinalueen vuokran muodossa.¹²⁹

Ulosottokaaren kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan kiinteistöihin (yleensä tilat ja tontit), kiinteistön määräalaan¹³⁰ tai määrääosaan ja soveltuvien osien myös kiinnityskelpoiseen maanvuokraoikeuteen tai muuhun käyttöoikeuteen.¹³¹ Nämä ovat ulosmittauskelpoista kiinteää omaisuutta. Kiinteistöulosmittaus käsittää kaiken, mitä kiinteistöön, määräalaan tai käyttöoikeuteen kuuluu¹³².

Kiinteän omaisuuden ulosmittaaminen tavallisen velkojan hakemuksesta edellyttää, että velkoja hakee tuomioistuimelta suoritustuomion, joka toimii tarvittavana ulosottoperusteena. Hakija toimittaa ulosottohakemuksen ja ulosottoperusteen

¹²⁵ Linna 2008a: 107–109, Puroinen 2007: 40–41

¹²⁶ Tarkemmin UK 4:26–27

¹²⁷ Linna 2008a: 109–110

¹²⁸ Havansi 2000: 84

¹²⁹ Niemi 2010: 232–233

¹³⁰ Kiinteistön määräala on sen rajoiltaan määrätty alue joka muodostetaan tilaksi lohkomalla ja tontiksi tontinmittauksella. Tepora ym. 1998: 21

¹³¹ Koulu & Lindfors 2009: 312

¹³² Havansi 2000: 84

ulosottovirastoon. Kiinteä omaisuus ulosmitataan tämän jälkeen ulosottomiehen laatimalla ulosmittauspäätöksellä. Ulosmittauksesta tehdään ilmoitus kirjaamisviranomaiselle, joka tekee merkinnän ulosmittauksesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistöasioiden kirjaamista koskevat asiat hoidetaan nykyään maanmittaustoimistoissa.¹³³

Kiinteistön ulosmittaus perustuu hypoteekkituomiota lukuun ottamatta aina ulosottomiehen päätökseen. Hypoteekkituomiossa tuomioistuin määrää, että velallinen maksaa velkojan saatavan velkojalla vakuutena olevasta kiinteistöstä. Kiinteistö tulee hypoteekkituomion antamisella lain nojalla välittömästi ulosmitatuksi. Hypoteekkituomiota koskevassa tapauksessa tuomioistuin tekee ilmoituksen ulosmittauksesta kirjaamisviranomaisille.¹³⁴

Asunto-osakkeen ulosmittaamiseen sovelletaan irtainta omaisuutta koskevia ulosmittausnormeja. Asunto-osakeyhtiön omistus jakautuu osakkeisiin, jotka tuottavat omistusosuuden asunto-osakeyhtiössä. Osakkeenomistajalla on oikeus saada osakekirjat osakkeistaan, ellei asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä toisin mainita.¹³⁵ Asunto-osakeyhtiön osakekirjoja voidaan käyttää lainan vakuutena, mutta niitä ei voida kiinnittää kuten kiinteistöjä vaan ne annetaan pantiksi.

Vakiintuneen ulosotto-oikeudellisen periaatteen mukaan irtaimen omaisuuden hallinta luo vahvan omistusolettaman¹³⁶. Asunto-osakkeen kohdalla hallinta ei välttämättä luo olettamaa omistusoikeudesta, sillä on hyvinkin yleistä, että asunto-osake on velallisen hallinnassa vuokrasopimuksen nojalla. Ulosottomies saa ulosmitata velallisen hallinnassa olevaa irtainta omaisuutta, jollei sivullinen voi osoittaa omaisuuden kuuluvan hänelle tai muuten käy ilmi, että omaisuus kuuluu sivulliselle¹³⁷. Ulosottomies ei ole velvollinen erikseen selvittämään velallisen hallinnassa olevan omaisuuden omistussuhteita, mutta ilmi käyvät seikat hänen on otettava viran puolesta huomioon¹³⁸. Ulosottoselvityksessä käy yleensä ilmi asunto-osakkeen omistusta koskevat seikat.

¹³³ Tepora ym. 2009: 234

¹³⁴ Linna 2008a: 110; Tepora ym. 2009: 234

¹³⁵ Tepora ym. 2009: 51

¹³⁶ Lindfors 2008: 191; UK 4:10

¹³⁷ UK 4:10

¹³⁸ HE 13/2005 vp: 45

3.4. Alustava vaadeselvittely

Kiinteistön tai asunto-osakkeen myyntiä edeltää saatavien vaadeselvittely, joka tehdään aina siitä huolimatta, myydäänkö kohde huutokaupalla vai vapaalla myynnillä. Ulosottomiehen on ennen vapaaseen myyntiin ryhtymistä selvitettävä UK 5:78:n mukaisesti saatavat ja oikeudet. Säännökset irtainta omaisuutta koskevasta vaadeselvittelystä ovat UK 5:29–30:ssä ja tarvittaessa voidaan järjestää asianosaiskeskustelu UK 5:31:n mukaisesti. Kiinteistön vapaassa myynnissä vaateet tulee selvittää noudattaen UK 5:39:n säännöksiä.

Vaadeselvittelyn tarkoituksena on selvittää velallisen omistusoikeus myyntikohteeseen, mahdollinen omaisuuteen kohdistuva vakuusoikeus sekä muut oikeudet, jotka rasittavat tai seuraavat myyntikohdetta ja jotka tulee ottaa huomioon myyntikohteen realisoinnissa. Ennen vapaata myyntiä ulosottomies selvittää omaisuuteen kohdistuvat saatavat ja oikeudet sekä järjestää asianosaiskeskustelun noudattaen soveltuvin osin, mitä huutokaupalla myytäessä säädetään.¹³⁹

Kiinteistön myyntiä koskeva valmistelu alkaa vaadeselvittelyllä (UK 5:39), jossa ulosottomies selvittää kiinteistöön kohdistuvat kirjatut panttioikeudet, erityiset oikeudet sekä kirjaamattomat hallintaan perustuvat erityiset oikeudet¹⁴⁰. Lähtökohtana ennen kiinteän omaisuuden myyntimenettelyyn ryhtymistä on se, että ulosottomies selvittää vaateet, joiden pääasiallisena tarkoituksena on asianosaisten vaatimusten ja näiden keskinäisen etusijajärjestyksen selvittäminen. Ennen kiinteän omaisuuden myyntiä on selvitettävä

- 1) lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä panttioikeudet ja erityiset oikeudet¹⁴¹
- 2) hallinnan perusteella huomioon otettavat kirjaamattomat erityiset oikeudet
- 3) ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava ja
- 4) myynnissä pysytettävä ehto, jos omaisuus myydään ehto säilyttäen.¹⁴²

¹³⁹ Linna & Leppänen 2007: 621–622

¹⁴⁰ Kirjaamaton hallintaan perustuva erityinen oikeus voi olla eläke- tai vuokraoikeus sekä muu käyttöoikeus, kuten metsänhakkuu- tai soranotto-oikeus.

¹⁴¹ Erityinen oikeus voi olla esim. tieoikeus tai Natura-ohjelma.

¹⁴² Tepora ym. 2009: 235

Käytännössä yleisimpiä ovat kohtien 1–2 ehdot, sillä kohdat 3–4 ovat harvinaisia. Kaikkien edellä mainittujen vaateiden mahdollinen olemassaolo on kuitenkin joka tapauksessa selvitettävä. Edellä olevat ehdot on ulosottokaareissa kirjattu huutokauppaa koskevien säännösten alle. Kuitenkin se, mitä laissa säädetään pakkohuutokaupasta, koskee tältä osin myös vapaata myyntiä¹⁴³.

Kirjattujen panttioikeuksien osalta ulosottomies hankkii rasiustodistuksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Rasiustodistuksesta ilmenevät panttioikeudet ja erityiset oikeudet sekä niiden keskinäinen etuoikeus. Kiinteistörekisterin otteesta ilmenevät ns. kiinteistörasitteet, joita ovat mm. oikeus kulkuyhteyden käyttämiseen tai sähköjohdon sijoittamiseen.

Vaateiden selvittäminen on aina erittäin tärkeää, sillä puuttuva tai väärä tieto jostakin rasitteesta voi merkitä tosiasiallista virhettä myydyssä kohteessa.¹⁴⁴ Tällaisesta virheestä voi seurata hinnanalennus tai jopa kaupan purku. Näin ollen voidaan pitää jo asianosaisten oikeusturvankin kannalta tärkeänä, että edellä mainitut seikat selvitetään myös silloin, kun kiinteistöä realisoidaan vapaalla myynnillä.

Kuten edellä on todettu, asunto-osakeyhtiön osakekirjoja voi käyttää lainan vakuutena siten, että ne annetaan pantiksi esimerkiksi pankille lainansaannin yhteydessä. Ulosotossa pantinsaajan asema täytyy turvata myös asunto-osaketta realisoitaessa, jolloin ulosottomiehen tulee selvittää irtaimen omaisuuden vaateet ennen omaisuuden myyntiä.

Ennen *irtaimen omaisuuden myyntiä* ulosottomiehen tulee viran puolesta selvittää seuraavat seikat:

- 1) rekistereihin kirjatut panttioikeudet, kiinnitykset ja yritys kiinnitykset sekä tällaisten saatavien määrä, jos myytävänä on sellaista irtainta omaisuutta, johon saattaa kohdistua kirjattu oikeus
- 2) saatavan määrä, jos omaisuuteen kohdistuu kirjaamaton panttioikeus tai jos omaisuus on vakuutena jonkun hallussa
- 3) ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava ja

¹⁴³ UK 5:1

¹⁴⁴ Linna 2008a: 180

- 4) myynnissä pysytettävä ehto, mikäli omaisuus myydään tällainen ehto säilyttäen.¹⁴⁵

Luettelon kohta 1) ei koske asunto-osaketta, vaan kohdassa tarkoitettua omaisuutta voi olla esim. arvo-osuus, patentti tai kiinnityskelpoinen auto¹⁴⁶. Sillä, että omaisuus on vakuutena kohdassa 2) tarkoitettulla tavalla, tarkoitetaan käteispanntia ja siihen verrattavaa pidätysoikeutta¹⁴⁷. Luettelon kohdat 2–4 soveltuvat myös asunto-osakkeeseen ja nämä seikat ulosottomiehen tulee viran puolesta selvittää ennen asunto-osakkeen myyntiä.

3.5. Kirjallinen valvontamenettely

Ulosottomiehen tekemää alustavaa selvitystä seuraa valvontamenettely, joka voi tapahtua joko suullisessa asianosaiskeskustelussa tai kirjallisessa valvontamenettelyssä. Säännökset irtainta omaisuutta koskevasta vaateiden ilmoittamisesta ovat UK 5:30:ssä ja tarvittaessa voidaan järjestää asianosaiskeskustelu UK 5:31:n mukaisesti¹⁴⁸. Säännökset kiinteää omaisuutta koskevasta asianosaiskeskustelusta ovat UK 5:40–43:ssä ja kirjallisen valvontamenettelyn osalta UK 5:45:ssä¹⁴⁹. Käytännössä suullinen asianosaiskeskustelu¹⁵⁰ ei liene kovinkaan yleinen asunto-osakkeen tai kiinteistön vapaassa myynnissä, koska kiinteistöön tai asunto-osakkeeseen kohdistuvat vaateet ovat yleensä suhteellisen selkeitä. Mikäli vaateet ovat jo lähtökohdiltaan riittaiset tai myynnissä on muita epäselvyyksiä, lienee järkevintä järjestää huutokauppa vapaan myynnin sijasta¹⁵¹. Koska vapaa myynti on oletuksena suhteellisen selkeä lähtökohdiltaan, ei suullista asianosaiskeskustelua ole normaalitilanteessa tarpeen järjestää. Tämän vuoksi jäljempänä keskitytään pääasiassa kirjalliseen valvontamenettelyyn.

¹⁴⁵ Tepora ym. 2009: 242–243; UK 5:29.1

¹⁴⁶ Tepora ym. 2009: 243

¹⁴⁷ Tepora ym. 2009: 243–244

¹⁴⁸ HE 13/2005 vp: 170

¹⁴⁹ HE 13/2005 vp: 170

¹⁵⁰ Suullinen asianosaiskeskustelu on ulosottomiehen toimittama tilaisuus, jonne kutsutaan kaikki asianosaiset ja siitä ilmoitetaan myös julkisesti kuuluttamalla. Tilaisuudessa velkojat voivat mm. vaatia suoritusta kauppahinnasta ja esittää väitteitä toisten vaateita vastaan. Linna 2008a: 181–182

¹⁵¹ Käytännössä näin tehdään myös esim. silloin, jos myydään yhtenä kokonaisuutena useita eri kiinteistöjä, joihin liittyy erilaisia panttioikeuksia ja muita oikeuksia.

Kiinteistön myynnissä suullinen asianosaiskeskustelu voidaan korvata kirjallisella valvontamenettelyllä silloin, kun keskusteluun ei ilmene tarvetta¹⁵². Tämä edellyttää vaateiden lähtökohtaista riidattomuutta ja selkeyttä¹⁵³. Kirjallisessa valvontamenettelyssä ulosottomies lähettää kaikille tunnetuille asianosaisille valvontakehotuksen, jossa asianosaisia pyydetään määräajassa kirjallisesti valvomaan saatavansa ja muun oikeutensa.¹⁵⁴ Muu oikeus voi olla esim. käyttöoikeus mökkiin, jonka joku muu kuin velallinen omistaa. Ulosottomies varaa asianosaisten valvonnoille vähintään neljän viikon määräajan laskettuna valvontakehotuksen lähettämispäivästä¹⁵⁵.

Mikäli kaikki asianosaiset ovat tunnettuja, valvontamenettelyä koskevat kirjeet asianosaisille riittää. Mikäli taas joku asianosaisista on jäänyt tuntemattomaksi, julkaistaan paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä valvontaa koskeva kuulutus. Sanomalehden lisäksi kuulutus julkaistaan virallisessa lehdessä ja kuulutusrekisterissä. Se, että ulosottomies ei ole tavoittanut kaikkia asianosaisia ennen valvontaa tehdyssä vaadeselvittelyssä, ei pakota ulosottomiestä järjestämään suullista asianosaiskeskustelua.¹⁵⁶

Niiden asianosaisina olevien etuoikeudettomien velkojen¹⁵⁷, joilla on täytäntöönpanoperuste ja jotka ovat hakeneet saatavansa täytäntöönpanoa ns. normaalissa ulosottomenettelyssä, ei tarvitse erikseen valvoa saatavansa. Vaikka kirjallista valvontaa koskeva kirje lähetetään myös heille, otetaan nämä ulosmittausvelkojat ja heidän saatavansa viran puolesta huomioon asianosaisluettelo laadittaessa. Tämä edellyttää sitä, että ulosottomies ulosmittaa näiden velkojen saatavat kyseiseen myyntikohteeseen ns. lisäulosmittauksena viimeistään ennen asianosaisluettelon laatimista.

Myös asunto-osakkeen myyntiä edeltää kirjallinen valvontamenettely. Ulosottomies pyytää edellä mainitulla tavalla asianosaisia ja mm. tiedossa olevaa käteispannin haltijaa kirjallisesti valvomaan saatavansa neljän viikon määräajassa. Tältä osin asunto-

¹⁵² Linna 2007: 556; UK 5:45.1

¹⁵³ Riidattomuudella tarkoitetaan esim. etuoikeussaatavien riidattomuutta.

Selkeydellä tarkoitetaan, että esim. pantinhaltija/pantinhaltijat ovat tunnettuja.

¹⁵⁴ Koulu & Lindfors 2009: 315–316

¹⁵⁵ Linna & Leppänen 2007: 557–558

¹⁵⁶ Linna 2007: 557; Koulu & Lindfors 2009: 315–316

¹⁵⁷ Etuoikeudeton velkoja on ulosmittausvelkoja, jonka saatavalla ei ole vakuutena kiinnitettyä panttioikeutta tai osakekirjoja käteispanntina. Tällaisen velkojan jako-osuus kohteen myynnistä muodostuu muiden etuoikeudettomien velkojen kanssa heidän saataviensa suuruudessa suhteessa.

osakkeen valvontamenettely ei eroa edellä kerrotusta kiinteän omaisuuden valvontamenettelystä.

3.6. Asianosaisluettelo

Asianosaisluettelo on ratkaisiasiakirja, joka laaditaan aina kiinteistön myynnissä sekä sellaisen irtaimen omaisuuden myynnissä, jossa joudutaan ottamaan huomioon panttioikeuksia tai muita vaateita¹⁵⁸. Näin ollen asianosaisluettelo tulee laatia aina myös asunto-osakkeen myynnissä. Asianosaisluetteloa koskevat perussäännökset ovat UK 5:44:ssä. Asianosaisluettelo laaditaan saapuneiden valvontakirjelmien ja ulosoton tietojärjestelmän pohjalta. Ulosottomies merkitsee asianosaisluetteloön saatavat ja muut oikeudet UK 5:47:n mukaisessa etuoikeusjärjestyksessä¹⁵⁹. Asianosaisluetteloon merkitään lisäksi alin hyväksyttävä tarjous myyntikohteesta, mahdollinen hakija, jolla on kiello-oikeus¹⁶⁰ myytävään kohteeseen sekä mahdollisten yhteisomistajien määräosat.

Laista ja lain esitöistä ei suoraan ilmene, milloin asianosaisluettelo on vapaan myynnin tapauksessa tehtävä. Oikeuskirjallisuudessa¹⁶¹ on esitetty, että asianosaisluettelo laaditaan valvontojen tiedoksiantoa ja riitautusta¹⁶² koskevan määräpäivän jälkeen. Käytäntö voi olla tämä vaikka toinenkin tulkinta lienee mahdollinen. Katsoisin, että koska asianosaisluettelo on kiinteistön huutokaupassa tehtävä joko asianosaiskeskustelussa tai viipymättä tämän jälkeen, voitaneen vapaan myynnin osalta tulkita pykälää siten, että asianosaisluettelo laaditaan heti kirjallisen valvontamenettelyn määräpäivän jälkeen. Asianosaisluettelon laatimisen ajankohtaa tarkastellaan lähemmin luvuissa 3.7 ja 5.2.

Asianosaisluettelosta ilmenevät kauppahinnasta maksettavat saatavat ja myynnissä huomioon otettavat erityiset oikeudet sekä saatavien ja oikeuksien keskinäinen etuoikeusjärjestys. Ulosottomies allekirjoittaa asianosaisluettelon ja siitä on

¹⁵⁸ Linna & Leppänen 2007: 658

¹⁵⁹ Etuoikeusjärjestyksestä tarkemmin edellä luvussa 2.7.

¹⁶⁰ Hakijalla on UK 5:55 mukainen oikeus kieltää kiinteistön myynti, jollei hänen etuoikeussaatavansa peity. Hakijalla on kiello-oikeus myytävään kohteeseen vain ensimmäisellä myyntikerralla. Ellei ensimmäinen myyntiyritys tuota tulosta, kiello-oikeus ei aktualisoidu enää toisella myyntiyrittelyllä.

¹⁶¹ Ks. Linna & Leppänen 2007: 563; Koulu & Lindfors 2009: 316

¹⁶² Valvontojen tiedoksiannosta ja riitautuksesta tarkemmin luvussa 3.7.

valitusoikeus¹⁶³. Valitusoikeuden katsotaan alkavan myyntipäivästä. Asianosaisluettelo on tulevan jakoluettelon perusta¹⁶⁴.

Asianosaisluettelo on UK 5:44.2:n mukaan toimitettava *asianosaiskeskustelun* asianosaisille hyvissä ajoin ennen *huutokauppaa*¹⁶⁵. Vapaan myynnin ja sitä normaalisti edeltävän kirjallisen valvontamenettelyn osalta katsoisin tämän tarkoittavan sitä, että asianosaisluettelo toimitetaan asianosaisille niin pian kuin mahdollista ennen vapaata myyntiä. Käytännössä asianosaisluettelo voitaneen laatia heti, kun kirjallisessa valvontakehotuksessa oleva määräaika on päättynyt eli sen jälkeen, kun kaikki asianosaiset ovat saaneet mahdollisuuden valvoa saatavansa.

Kun myyntikohde realisoidaan *huutokaupalla*, voidaan asianosaisluettelosta valittaa kolmen viikon määräajassa huutokaupasta laskettuna¹⁶⁶. Vapaan myynnin osalta asianosaisluettelon valitusaika alkaa myyntipäivästä. Tällöin lienee olennaista, että asianosaisille ilmoitetaan erikseen vapaata myyntiä koskeva myyntipäivä, jolloin heidän valitusoikeutensa asianosaisluetteloon alkaa. Asianosaiset eivät voi tietää milloin heidän valitusaikansa alkaa ellei ulosottomies ilmoita heille myyntipäivää erikseen.

Katsoisin, että etenkin UK 5:77 mukaisessa vapaassa yksityismyynnissä valitusaikaa koskevana toisena vaihtoehtona voisi olla, että ulosottomies antaisi asianosaisille normaalin valitusosoituksen heti, kun asianosaisluettelo laaditaan. Tällöin tulee huomioida, että asianosaisluettelo lähetetään välittömästi asianosaisille tiedoksi. Tämä vaihtoehto on ristiriidassa sen periaatteen kanssa, että valittaminen on sidottu myyntipäivään. Näkisin kuitenkin, ettei kenenkään asianosaisen oikeusturva vaarannu, vaikka valitusoikeus asianosaisluettelosta annettaisiinkin saman tien. Tämä voisi olla asianosaisten kannalta jopa selkeämpi vaihtoehto. Kun he saavat asianosaisluettelon tiedoksi, saavat he saman tien mahdollisuuden valittaa, mikäli katsovat asianosaisluettelon esim. aineellisen jakoperusteen osalta virheelliseksi. Katson, että edellä mainittu tilanne voisi tulla kysymykseen lähinnä silloin, kun vapaa yksityismyynti tulee varmuudella tulevaisuudessa toteutumaan.

Toisaalta voidaan myös katsoa, että koska asianosaisluettelon yhteydessä asianosaisille lähetetään valvontojen tiedoksiantoa ja riitautusta koskeva kirje ja sen perusteella asianosaisille annetaan valvontoja ja mm. myyntitietoja koskeva vähintään kahden

¹⁶³ HE 13/2005 vp: 149

¹⁶⁴ Linna & Leppänen 2007: 564

¹⁶⁵ HE 13/2005 vp: 149

¹⁶⁶ HE 13/2005 vp: 149

viikon riitautusaika, takaa tämä tarvittavalla tavalla asianosaisten oikeusturvan. Asianosaiset saavat näin mahdollisuuden riitauttaa valvonnat ja esittää myyntiä koskevat huomautuksensa.

Kiinteistön asianosaiskeskustelussa tai valvonnassa voi käydä myös niin, että täytäntöönpanoperustetta vailla oleva sellainen velkoja, jolla on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukainen kiinnitykseen perustuva etuoikeus suorituksen saamiseen, ei osallistukaan asianosaiskeskusteluun tai valvo saatavaansa kirjallisessa valvontamenettelyssä. Tällainen passiivisuus ei välittömästi johda suorituksensaantioikeuden menettämiseen. Kiinnitykseen perustuva valvomatta jäänyt panttisaatava merkitään asianosaisluetteloon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevään määrään saakka. Kun kiinteistö on myyty ja rahat ulosottoviraston tilillä, ulosottomies ottaa säilytettäväkseen valvomatta jääneelle saatavalle kohdennetut varat. Jos panttioikeuden haltija ei osoita ulosottomiehelle oikeuttaan kyseisiin varoihin kahden vuoden kuluessa myynnin lainvoimaiseksi tulosta, tilitetään varat toissijaiselle saajalle. Tästä siis seuraa, että vasta myöhempi passiivisuus johtaa kyseiseen oikeudenmenetykseen.¹⁶⁷

Asianosaisluettelon osalta tulee vielä huomioida, että se on yleisöjulkinen asiakirja JulkL:n 24.1 §:n 23 kohdassa tarkoitettussa laajuudessa ja näin ollen se on JulkL:n 11 §:n mukaan asianosaisiin nähden kokonaan julkinen.¹⁶⁸ Vapaan myynnin osalta asianosaisluettelo laaditaan riippumatta siitä, onko myytävä kohde kiinteistö vai asunto-osake. Väliä ei myöskään ole sillä, myydäänkö kohde vapaalla virallismyynnillä vai vapaalla yksityismyynnillä.

3.7. Valvontojen tiedoksianto ja riitautus

Kirjallisen valvontamenettelyn (tai asianosaiskeskustelun) jälkeen ulosottomies varaa asianosaisille mahdollisuuden riitauttaa saapuneet valvonnat. Samalla asianosaisia kehoitetaan esittämään mahdolliset huomautukset ja vaatimuksen myyntiehdosta, myyntikohteesta ja myyntijärjestyksestä sekä muista mahdollisista myyntiin liittyvistä seikoista.

¹⁶⁷ Tepora ym. 2009: 236–237

¹⁶⁸ Linna & Leppänen 2007: 572

Linnan ja Leppäsen mukaan (Ulosmittaus ja myynti 2007) *kiinteistön huutokaupan* ollessa kysymyksessä ulosottomies laatii asianosaisluettelon joko suoraan asianosaiskeskustelussa tai asianosaiskeskustelun jälkeen valvontojen ja riitautusten sekä niihin antamiensa päätösten pohjalta. Asianosaisluettelo on laadittava suhteellisen nopeasti asianosaiskeskustelun jälkeen, koska se tulee toimittaa hyvissä ajoin ennen huutokauppaa asianosaisille.¹⁶⁹ Koulun ja Lindforsin mukaan (Ulosotto-oikeus 2009) ulosottomies laatii *kiinteistön huutokaupassa* asianosaisluettelon asianosaiskeskustelun tai kirjallisen valvontamenettelyn perusteella. Tässä tulkintana on myös se, että saapuneet valvontakirjelmät lähetetään ensin asianosaisille tiedoksi mahdollista riitautusta varten ennen asianosaisluettelon laatimista.¹⁷⁰

Mikäli asianosaiskeskustelu hoidetaan kirjallisella valvontamenettelyllä, katsoisin edellä mainitun tarkoittavan vapaan myynnin tapauksessa sitä, että ulosottomies antaa asianosaisille mahdollisuuden riitauttaa saapuneet valvonnat ennen asianosaisluettelon laatimista. Vasta mahdollisten riitautusten jälkeen laadittaisiin asianosaisluettelo. Koska kirjallinen valvontamenettely korvaa riidattomissa ja selvissä tapauksissa asianosaiskeskustelun ja asianosaisluettelo tulee laatia nopeasti asianosaiskeskustelun jälkeen, lienee asianosaisluettelon laatiminen perusteltua heti kirjallisen valvontamenettelyn määräpäivän jälkeen.

Mikäli asianosaisluettelo laaditaan heti kirjallisen valvontamenettelyn jälkeen, lähetetään se kaikille asianosaisille. Samassa yhteydessä heille lähetetään kirje, jossa annetaan tilaisuus riitauttaa saapuneet valvonnat. Ulosottovirastoon saapuneet valvontakirjelmät lähetetään tiedoksi mahdollista riitautusta varten. Mahdolliset riitautukset tulee esittää määräajassa, joka on vähintään kaksi viikkoa kirjeen lähettämisestä¹⁷¹. Samassa yhteydessä asianosaisille varataan tilaisuus lausua myös myyntiin liittyvistä seikoista, mikäli katsovat tarpeelliseksi.

Mikäli valvontakirjelmia ei ole saapunut määräaikaan mennessä, näkisin että pelkän asianosaisluettelon lähettäminen asianosaisille riittänee. Asianosaisluetteloon voidaan tällöin kirjata tuleva ensisijainen myyntitapa, jolloin asianosaiset voivat halutessaan reagoida myyntimuotoon ja sitä koskeviin seikkoihin. Samoin lienee syytä toimia, jos saapuneet valvontakirjelmät eivät eroa ulosoton lähettämisen valvontakehotuksen tiedoista. Monesti käytännössä tapahtuu niin, että normaalit ulosmittausvelkojat, joiden

¹⁶⁹ Linna & Leppänen 2007: 563

¹⁷⁰ Koulu & Lindfors 2009: 316

¹⁷¹ Koulu & Lindfors 2009: 316

saatavat otetaan viran puolesta huomioon asianosaisluetteloa laadittaessa, valvovat saatavansa kirjallisesti ”varmuuden vuoksi”, mikä on sinänsä turhaa ja aiheuttaa vain ylimääräistä työtä ulosmittausvelkojille. Näkisin, että elleivät valvontakirjelmät eroa valvontakehotuksen tiedoista, tarvetta uudelle lausuntokierrokselle ei ole. Samat tiedot on esitetty asianosaisille jo ulosoton valvontakehotuksen yhteydessä. Uuden lausuntokierroksen järjestäminen lisäisi vain entisestään epäselvyyttä velkojien taholla. Toinen ulosmittausvelkojille epäselvyyttä aiheuttava seikka on se, että heillä täytyy olla asia vireillä normaaliperinnässä, jotta saatava pystytään ulosmittaamaan myyntikohteesta. Pelkkä valvontakirjeen lähettäminen ei siten riitä. Käytännössä tämä on aiheuttanut useasti epäselvyyttä, sillä hakijat haluavat valvoa muitakin saataviaan kuin valvontahetkellä ulosotossa vireillä olevia saatavia

Mikäli joku asianosaisista riitauttaa tässä vaiheessa valvonnan, katsoisin, että asiassa voidaan asiassa toimia kahdella eri tavalla. Ensinnäkin voidaan toimia attraktioperiaatteen¹⁷² mukaisesti, joka tarkoittaa ulosottomiehen¹⁷³ ratkaisupakkoa. Tässä tapauksessa ulosottomies pyrkii ratkaisemaan esitetyn väitteen tai vaatimuksen itse. Toinen vaihtoehto on käytettävissä lähinnä aineellisen väitteen johdosta (esitetään esim. parempi oikeus panttikohteeseen), jolloin kihlakunnanvouti voi antaa täytäntöönpanoriitaosoituksen asian riitauttaneelle asianosaiselle, joka voi viedä asian täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi. Tällöin kohteen myynti voi tapahtua normaalisti, mutta kauppahinnan jako ja tilitys lykkääntyvät, kunnes asia on tuomioistuimessa lainvoimaisesti ratkaistu.

3.8. Myynti

Ulosmitattua kiinteää omaisuutta ja asunto-osakkeita voidaan luvussa 2 esitetyn selvityksen mukaan myydä tiettyjen edellytysten vallitessa joko vapaalla virallis- tai yksityismyynnillä. Kuten aikaisemmin on todettu, vapaa myynti voidaan toteuttaa usealla eri tavalla. Varsinaisia vapaan myynnin menettelysäännöksiä ei ole otettu ulosottolainsäädäntöön tarkoituksena, että ulosottoviranomainen käyttää kussakin tapauksessa oman harkintansa mukaan asianmukaisinta ja tarkoituksenmukaisinta toimintatapaa myyntikohteen realisoimiseksi¹⁷⁴. Tässä luvussa tarkastellaan yleisimpiä

¹⁷² Attraktioperiaate on eräs ulosoton keskeisimpiä periaatteita ja se merkitsee muutoin tuomioistuimelle kuuluvan toimivallan uskominen ulosottomiehelle. Attraktioperiaate näkyy usein ulosottomiehen ratkaisuna tilanteessa, jossa ratkaistaan kysymys siitä, kuuluuko ulosmitattu kohde velalliselle vai sivulliselle. Linna 2008b: 685

¹⁷³ Tässä tapauksessa ulosottomiehellä tarkoitetaan kihlakunnanvoutia.

¹⁷⁴ HE 13/2005 vp: 167

vapaata myyntiä koskevia myyntitapoja, joilla ulosottomies voi vapaan virallismyynnin tilanteessa realisoida omaisuutta. Vapaa yksityismyynti perustuu asianosaisten oman aktiivisuuteen. Tältä osin tarkastellaan asianosaisten vaihtoehtoisia myyntitapoja, johon ulosottomies on antanut suostumuksensa.

Ulosottomiehen toimittaman vapaan myynnin (UK 5:76) osalta erilaisia myyntitapoja on useita. Katsoisin, että ehkä yleisin menettelytapa on ulosottomiehen ja kiinteistönvälittäjän väliseen toimeksiantosopimukseen perustuva omaisuuden vapaa myynti. Tässä tilanteessa ulosottomies allekirjoittaa määräaikaisen (esim. kolmen kuukauden pituisen) toimeksiantosopimuksen kiinteistönvälittäjän kanssa. Ennen toimeksiantosopimuksen allekirjoittamista kiinteistönvälittäjä arvioi yleensä myyntikohteen käyvän hinnan, jolloin toimeksiantosopimukseen kirjataan myös kohteen hinta-arvio. Kiinteistönvälittäjä myy edellä mainitun toimeksiantosopimuksen perusteella omaisuutta samalla tavoin kuin hän myy omaisuutta yksityisten kanssa tekemiensä toimeksiantosopimusten mukaisesti. Kiinteistönvälittäjän toimiin kuuluu myyntiesitteiden laatiminen ja myyntikohteesta ilmoittelu yleensä lehtien ja internetin välityksellä samoin kuin esittelyjen toteuttaminen. Kun kiinteistönvälittäjä saa tarjouksia myyntikohteesta, hänen tulee olla yhteydessä ulosottomieheen, jonka päätösvaltaan kuuluu tarjouksen hyväksyminen tai hylkääminen. Mikäli ulosottomies hylkää tarjouksen, jatkuu kohteen myynti aikaisemman mukaisesti. Vapaan virallismyynnin tilanteessa kiinteistönvälittäjän toimet loppuvat siihen, että hän löytää sellaisen ostajan myyntikohteelle, joka tarjoaa hyväksyttävän hinnan myyntikohteesta. Tämän jälkeiset toimenpiteet hoitaa ulosottomies siten, että hän on yleensä ensin yhteydessä ostajaehdokkaaseen ilmoittaen, että tarjous on hyväksytty ja pyytää tätä maksamaan kauppahinnan tai käsirahan ulosottovirastoon. Kun suoritus näkyy ulosoton virkavarain tilillä, ulosottomies hyväksyy myynnin tekemällä siitä erillisen myyntipäätöksen. Myyntipäätös lähetetään kaikille asianosaisille tiedoksi ja siihen on normaali valitusoikeus, joka on kolme viikkoa myyntipäätöksen laatimispäivästä tapauksessa, jossa asianosaisille on etukäteen ilmoitettu myyntipäivä tai hän on ollut toimituksessa läsnä¹⁷⁵. Myyntipäätöksellä ostaja saa normaalisti rajoitetun hallintaoikeuden myyntikohteeseen tilanteessa, jossa koko kauppasumma on maksettu. Kun myyntipäätös on tullut lainvoimaiseksi, ulosottomies laatii kauppakirjan jonka hän postittaa ostajalle mahdollisten osake- tai panttikirjojen kanssa. Kauppakirjalla ostaja saa täyden hallinta- ja omistusoikeuden myyntikohteeseen.

¹⁷⁵ UK 11:6

Myös muita mahdollisia vapaan virallismyynnin myyntitapoja on olemassa. Ulosottomies voi myydä omaisuutta myös mm. siten, että hän hankkii tarjouksia ilmoittamalla esim. lehdissä tai internetissä myytävästä kohteesta. Asianmukaisuuden vaatimus edellyttää, että ulosottomies hankkii tarjouksia eikä itse tarjoa myytävää omaisuutta tietystä hinnasta¹⁷⁶. Katsoisin asianmukaisuuden vaatimuksen edellyttävän myös, että kohde on arvioitu tai sen käypä arvo on muulla tavoin selvitetty ennen myyntiin laittamista. Ulosottomiehen lehti-ilmoittelulla tai internetin välityksellä tapahtuvissa myyntitilanteissa myyntiaika on yleensä asetettu siten, että kohteesta kiinnostuneet tarjousten antajat tietävät, milloin tarjous tulee viimeistään esittää. Ulosottomies ottaa tarjouksia vastaan, ja mikäli käyvän hinnan mukainen tarjous esitetään myyntiajan sisällä, ulosottomies hyväksyy myynnin ottaen yhteyttä ostajaan ja ilmoittaen kauppahinnan suorittamisesta. Lopputoimet (myyntipäätös ja kauppakirja) hoidetaan samoin kuin yllä mainitussa kiinteistönvälittäjän välityksellä toteutettavassa vapaassa virallismyynnissä. Hallinta- ja omistusoikeus siirtyvät ostajalle niin ikään samoin kuin edellä mainitussa tilanteessa.

Ulosottomiehen itse hoitamissa myynneissä huomionarvoisena erona kiinteistönvälittäjän toimeksiantosopimukseen perustuvaan myyntiin on se, että näissä tilanteissa ulosottomies laatii itse myyntikohdetta koskevat myyntiesitteet ja vastaa myös niiden oikeellisuudesta. Ulosottomiehen vastuulla on lisäksi myyntikohteen esittely ja mm. myyntikohteen ominaisuuksia koskeviin ostajaehdokkaiden kyselyihin vastaaminen. Myynnin toteuttaminen kyseisellä myyntitavalla voi viedä huomattavastikin ulosottomiehen aikaa. Katsoisin, että tämän vuoksi on tärkeää miettiä kussakin tapauksessa erikseen, mikä on järkevin tapa hoitaa myynti. Näkisin, että ulosottomiehen oma myynti-ilmoittelu lehtien tai internetin kautta voi tulla parhaiten kysymykseen silloin, jos myytävä kohde on sellainen, johon kohteesta kiinnostuneet ostajaehdokkaat voivat omatoimisesti tutustua. Tällaisen myyntikohde voisi olla esim. metsä- tai peltomaa.

Ulosottomiehen toimittaman vapaan virallismyynnin tilanteessa ulosottomiehen tulee antaa myös asianosaiselle itselleen mahdollisuus hankkia tarjouksia, mikäli asianosainen sitä pyytää¹⁷⁷. Asianosaisella tarkoitetaan lähinnä velallista itseään tai vakuusoikeuden omaavaa velkojaa. Katsoisin, että myös yhteisomistaja voisi hankkia tarjouksia, vaikka ulosmittaus ja realisointitoimenpiteet kohdistuisivatkin vain

¹⁷⁶ HE 13/2005 vp: 169

¹⁷⁷ HE 13/2005 vp: 169

kiinteistön määräosaan tai esim. ½-osuuteen asunto-osakkeesta¹⁷⁸. Näkisin, että yleisintä lienee se, että velallinen itse haluaa hankkia tarjouksia tapauksessa, jossa yhteisomistajia ei ole. Mikäli hän hankkii tarjouksia asianmukaisella tavalla ja ulosottomiehen hyväksynnällä, ei siihen liene estettä. Ulosottomiehen tulee kuitenkin arvioida saatujen tarjousten hyväksyttävyyttä puolueettomasti¹⁷⁹.

Vapaan yksityismyynnin (UK 5:77) tilanteessa asianosaiset (yleensä velallinen) ovat aktiivisia myymään kohteen ulosottomiehen suostumuksella. Katsoisin, että tässäkin suhteessa ehkä yleisin menettelytapa lienee se, että velallinen vie kohteen kiinteistönvälittäjälle allekirjoittaen toimeksiantosopimuksen. Edelleen asianmukaisuuden vaatimus lienee edellyttävän, että kiinteistönvälittäjä on arvioinut kohteen käyvän arvon ja myös ulosottomies on tietoinen myyntikohteen käyvästä hinta-arviosta. Joka tapauksessa ulosmitatun omaisuuden vapaa yksityismyynti vaatii aina asianosaisten välisen keskinäisen sopimisen lisäksi ulosottomiehen suostumuksen. Kiinteistönvälittäjän toteuttama vapaa yksityismyynti eroaa edellä mainitusta vapaasta virallismyynnistä siinä, että yksityismyynnissä kiinteistönvälittäjä laatii kauppakirjan eikä ulosottomies. Myynti tapahtuu siten, että kun kiinteistönvälittäjä on löytänyt sellaisen ostajaehdokkaan, jonka tarjous vastaa käypää arvoa, ulosottomies antaa luvan yksityismyyntiin kyseisellä hinnalla. Kauppakirja allekirjoitetaan myyjän (velallisen) ja ostajan välillä. Kauppakirjassa tulee näkyä maininta siitä, että myynti toteutetaan ulosottokaaren 5 luvun 77 §:n mukaisella vapaalla yksityismyynnillä ja että kauppahinta tulee tilittää ulosottoviraston virkavarain tilille. Myynti tulee kauppakirjan allekirjoittamisella ja kauppahinnan maksamisella lainvoimaiseksi, jolloin ostaja saa heti edellä mainittujen toimenpiteiden jälkeen täyden hallinta- ja omistusoikeuden myyntikohteeseen.

3.9. Varojen jako ja tilitys

Kohteen myynnistä kertyneiden varojen jaosta ja tilityksestä säädetään ulosottokaaren 6 luvussa. Varojen jako on varojen kohdentamista saataville siten, että jokainen jakoon oikeutettu saa jako-osansa oman saatavansa mukaisessa suhteessa. Varojen tilitys on edellä mainitun jako-osan maksamista velkojalle.¹⁸⁰

¹⁷⁸ Toisaalta yhteisomistajalle varataan aina tilaisuus lunastaa velallisen osuus myyntikohteesta käypää hintaa vastaan. Monesti halukkuutta tähän ilmeneekin.

¹⁷⁹ HE 13/2005 vp: 169

¹⁸⁰ Linna 2008a: 198–199

Myyntikohteen varsinaisen myynnin jälkeen ulosottomies laatii varojen jakopäätöksen. Tätä ratkaisiasiakirjaa kutsutaan jakoluetteloksi ja se laaditaan aina, kun asiassa on tehty asianosaisluettelo. Jakoluettelon laatiminen ja allekirjoittaminen kuuluvat kihlakunnanvoudin yksinomaiseen toimivaltaan mm. silloin, kun myyntikohteena on kiinteistö tai asunto- tai kiinteistöyhtiön osake.¹⁸¹ Jakoluettelon laatimiselle ei ole estettä, vaikka asianosaisluettelo olisikin vielä lainvoimaa vailla¹⁸².

Kuten edellä on todettu, asianosaisluettelo toimii jakoluettelon pohjana. Jakoluettelosta ilmenee velallisen nimi ja henkilötunnus, yksilöity myyntikohde, kauppahinta, myyntipäivä, myyntitapa, täytäntöönpanokulujen määrä sekä kaikki etuoikeutetut ja etuoikeudettomat velkojat sekä heille kauppahinnasta tilitettävät jako-osuudet. Jakoluettelo on ratkaisiasiakirja, josta saa valittamalla hakea muutosta toimivaltaiselta käräjäoikeudelta tietyn valitusajan puitteissa. Valituksen määräaika alkaa jakoluettelon laatimispäivästä siinä tapauksessa, jos asianosaiselle on tästä etukäteen ilmoitettu tai hän on ollut toimituksessa läsnä. Muussa tapauksessa valituksen määräaika lasketaan siitä päivästä, jolloin asianosainen on saanut tiedon jakoluettelosta¹⁸³. Käytännössä jakoluettelo ja sen liitteenä oleva valitusosoitus postitetaan jakoluettelon laatimispäivänä kaikille asianosaisille tiedoksi ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon jakoluettelosta seitsemäntenä päivänä sen postittamisesta.

Jakoluettelo on pitkälti teknisluonteinen asiakirja, sillä varat kohdennetaan asianosaisluettelon mukaisesti. Tämä tarkoittaa, että aineellinen jakoperuste on ratkaistu jo asianosaisluettelon laatimisen yhteydessä.¹⁸⁴ Mikäli asianosainen haluaa valittaa etuoikeusjärjestyksestä tai jonkun velkojan oikeudesta saada suoritus kauppahinnasta, tulee hänen valittaa asianosaisluettelosta¹⁸⁵. Jakoluettelossa olevien jako-osuuksien lopullinen tilitys katkaisee valitusmahdollisuuden tilitettyjen erien osalta¹⁸⁶ lukuun ottamatta itse tilityksessä olevaa virhettä. Jako voidaan kumota myös siinä itsessään olevan virheen perusteella sekä siinä tapauksessa, jos ulosottooperuste tai joku jakoa edeltävä ulosottomiehen toimi tai päätös kumotaan. Tällöin jako puretaan ja varat, jotka ovat tilittämättä, jaetaan uudelleen tai palautetaan velalliselle tai sivulliselle.¹⁸⁷

¹⁸¹ Koulu & Lindfors 2009: 352–353

¹⁸² Linna & Leppänen 2007: 658

¹⁸³ UK 11:6

¹⁸⁴ Linna & Leppänen 2007: 658

¹⁸⁵ Linna & Leppänen 2007: 660

¹⁸⁶ UK 11:1.2:n mukaan lopullisen tilityksen jälkeen voidaan valittaa vain tilityksessä olevasta virheestä.

¹⁸⁷ Linna & Leppänen 2007: 660

Varojen tilitys on tekninen maksutoimitus, jonka menettelystä ei ole lain tasoisia säännöksiä vaan siitä säädetään valtioneuvoston asetuksella (UmenA)¹⁸⁸. Kiinteistön ja asunto-osakkeen realisoinnissa on kysymys sellaisen kauppakirjaomaisuuden myynnistä, josta on laadittu asianosaisluettelo. Tällöin kauppahintaa ei saa tilittää ilman vakuutta ennen kuin sekä myynti¹⁸⁹ että jako ovat tulleet lainvoimaisiksi¹⁹⁰. Vapaassa virallismyynnissä myynti tulee lainvoimaiseksi normaalin valitusajan puitteissa, kun taas vapaassa yksityismyynnissä myynti tulee lainvoimaiseksi heti. Mikäli myynnistä valitetaan, tilitys saadaan kuitenkin toimittaa siltä osin, kun valituksella ei ole vaikutusta jakoon.

Varojen tilitys voi olla välitilitys, lopputilitys, ehdollinen tilitys tai lopullinen tilitys. Välitilitys lakkauttaa saatavan vireilläolon tilitetyn määrän osalta. Lopputilitys tarkoittaa, että koko ulosottoasian vireilläolo päättyy. Ehdollinen tilitys tulee kysymykseen siinä tapauksessa, kun varat on nostettu vakuutta vastaan. Tällöin vireilläolo päättyy vasta, kun oikeus varoihin on lopullisesti ratkaistu. Lopullisessa tilityksessä velkojalta ei ole vaadittu vakuutta. Tällöin tilitys ei ole ehdollinen vaan lopullinen.¹⁹¹

Myynnin jakoluettelossa vahvistetut saatavat saadaan tilittää asianosaisille sen jälkeen, kun jakoluettelo saa lainvoiman, ellei rahatilityksen saaja aseta vakuutta saatavansa turvaamiseksi. Vakuus voi olla joko omavelkainen tai yhteisvastuullinen takaus tai pantti¹⁹². Poikkeuksena vakuuden antamisvelvollisuudesta ovat UK 3:44:ssa mainitut julkisyhteisöt, julkisoikeudelliset laitokset, omaisuudenhoitoyhtiöt, luotto- ja vakuutuslaitokset sekä Eläketurvakeskus, joiden vakavaraisuus on julkisen valvonnan alainen. Näiden velkojana tai hakijana olevien tahojen osalta vakuuden asettamista ei vaadita.¹⁹³ Käytännössä jakoluettelossa vahvistetut saatavat tilitetään heti jakoluettelon laatimisen jälkeen niille velkojille, joilta vakuutta ei vaadita. Näitä voi olla esim. Kansaneläkelaitos tai julkisen valvonnan alainen pankkilaitos. UK 3:44:ssä tarkoitettu poikkeus velvollisuudesta asettaa vakuutta koskee ainoastaan vapautusta vakuuden asettamisesta. Hakija on muutoin samojen palautus- ja koronmaksuvelvoitteiden alainen kuin muutkin velkojat. Tilanteessa, jossa nostettuja varoja ei suostuta maksamaa

¹⁸⁸ Linna & Leppänen 2007: 665

¹⁸⁹ Käytännössä myynti tapahtuu joko ennen jakoluettelon laatimista tai samaan aikaan jakoluettelon laatimisen kanssa, joten myyntiä koskeva lainvoimaisuusajan odottaminen ei aiheuta ongelmaa.

¹⁹⁰ Linna & Leppänen 2007: 668

¹⁹¹ Linna & Leppänen 2007: 664–665

¹⁹² HE 216/2001 vp: 136; UK 3:43

¹⁹³ LaVM 34/2002: 12

takaisin, ulosottomiehen päätös riittää takaisinperintään¹⁹⁴. Niiden jako-osuuden saavien velkojien osalta, jotka eivät ole antaneet vakuutta tai jotka eivät ole UK 3:44:n mukaisia hakijoita tai velkojia, tilitys tapahtuu vasta sen jälkeen, kun jakoluettelo on tullut lainvoimaiseksi.

Lopullinen tilitys katkaisee mahdollisuuden hakea muutosta ulosottoratkaisuun. Tämä on ollut vakiintunut käytäntö suomalaisessa ulosotto-oikeudessa ja nykyään siitä on myös säännökset ulosottokaassa¹⁹⁵. Lain esitöissä lopullista tilitystä koskevaa muutoksenhakumahdollisuuden katkaisevaa vaikutusta on perusteltu kohtuuttomuusnäkökohdilla ja velkojien oikeusturvalla. Tilitettyjen varojen takaisinperiminen velkojilta on katsottu kohtuuttomaksi ja velkojien täytyisi pystyä luottamaan siihen, että he saavat pitää valtion viranomaisen heille tilittämät varat.¹⁹⁶

Oikeuskirjallisuudessa¹⁹⁷ on katsottu, että tilityksen mukanaan tuoma valitusoikeuden katkaiseva vaikutus on ongelmallista erityisesti sivullisen oikeussuojan kannalta. Tilannetta on tarkasteltu perusoikeuksien¹⁹⁸ näkökulmasta korkeimman oikeuden ja eduskunnan oikeusasiamiehen ratkaisuihin sekä perustuslakivaliokunnan lausunnossa. Korkein oikeus on ratkaisussaan 2004:62 ollut sillä linjalla, että tilannetta, jossa täytäntöönpano kohdistuu sivullisen omaisuuteen ilman, että tämä saa oikeussuojaa menettelyssä, ei voida pitää asianmukaisena PL 21 § huomioon ottaen. Menettelyn tarkoituksena on nimenomaisesti turvata täytäntöönpanon oikeellisuus. Tilitystä ei siis lähtökohtaisesti voida pitää sivullisen kannalta asianmukaisena, vaikka ratkaisun lopputulos tapauksessa on ollut se, että alioikeuden tutkimattajättämispäätöstä ei tapauksessa ole lähdetty purkamaan. Eduskunnan oikeusmiehen kanteluasioissa annetuissa ratkaisuihin 1680/4/02 (27.4.2004) ja 1719/4/03 (22.2.2005) tilitys on nähty hyvinkin ongelmallisena saman perusoikeuden valossa tarkasteltuna. Perustuslakivaliokunta taas on katsonut, että lopullisen tilityksen aiheuttama valitusoikeuden menettäminen ei ole oikeusturvasäännösten kannalta ongelma, sillä asianosaisilla on aina kantelumahdollisuus samoin kuin mahdollisuus nostaa vahingonkorvauskanne.¹⁹⁹

¹⁹⁴ HE 216/2001 vp:137

¹⁹⁵ Ks. UK 10:2, UK 10:9 ja UK 11:1

¹⁹⁶ Lindfors 2008: 156–157

¹⁹⁷ Ks. Lindfors 2008: 156–158

¹⁹⁸ lähinnä PL 21 §:n mukaisen oikeusturvan ja oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin

¹⁹⁹ Lindfors 2008: 156–158

Lopullista tilitystä ja sen jälkeistä muutoksenhakua koskien korkein oikeus on antanut 10.3.2011 valitusluvan (S2011/129) Itä-Suomen hovioikeuden 9.12.2010 antamaan päätökseen U 10/994. Kysymyksessä on velallisen oikeus hakea muutosta kiinteistöjen vapaaseen myyntiin sen jälkeen, kun kiinteistöjen myynnistä saadut varat oli tilitetty velkojille. Vapaalla myynnillä myytyjen kiinteistöjen lopputilitys on suoritettu 16.6.2010. Koska lopullinen tilitys katkaisee perustavalla tavalla valitusoikeuden, voidaan lopullisen tilityksen jälkeen valittaa UK 11:1:n mukaan ainoastaan tilityksessä olevasta virheestä. Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu asiasta on tulossa lähitulevaisuudessa.

3.10. Kauppakirja

Kauppakirjan antamisesta säädetään UK 5:84:ssa. Mainitun pykälän mukaan ulosottomiehen tulee antaa ostajalle kauppakirja silloin, kun kiinteistö tai asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita on myyty huutokaupalla tai vapaasti. Kauppakirja annetaan välittömästi sen jälkeen, kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja saa siis kauppakirjan vasta sen jälkeen, kun myynti on tullut lainvoimaiseksi. Mainittu säännös koskee sekä huutokaupalla että vapaalla virallismyynnillä (UK 5:76) realisoitaessa²⁰⁰. Vapaan yksityismyynnin (UK 5:77) osalta kauppakirjaa koskevaa tilannetta selvitetään jäljempänä.

Ulosottomies eli tässä tapauksessa kihlakunnanvouti laatii kauppakirjan virkavastuullaan edellä mainituissa huutokaupan ja vapaan virallismyynnin tilanteissa. Kauppakirjaan merkitään kauppahinta, vastattavaksi otetut saatavat ja pysytetyt erityiset oikeudet sekä muut tarpeelliset tiedot. Ulosottomies harkitsee tapauskohtaisesti, onko kauppakirjaan tarpeen merkitä muita tietoja. Kauppakirjan yhteydessä ostajalle luovutetaan myös osakekirjat.²⁰¹ Ostaja saa rajoitetun hallintaoikeuden myyntikohteeseen kauppahinnan maksamisella, mutta omistusoikeus myyntikohteeseen siirtyy ostajalle vasta myynnin tultua lainvoimaiseksi²⁰².

Vapaassa virallismyynnissä (UK 5:76) ulosottomies laatii kauppakirjan sen jälkeen, kun myynti on tullut lainvoimaiseksi. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kauppakirja voidaan antaa heti, kun myyntiä koskeva muutoksenhaku-aika on kulunut umpeen eikä

²⁰⁰ HE 13/2005 vp: 174

²⁰¹ HE 13/2005 vp: 174

²⁰² Rajoitetusta hallintaoikeudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä tarkemmin luvussa 4.1.

muutosta ole haettu. Mahdollinen muutoksenhaku myynnin jakoa tai tilitystä koskevassa asiassa ei UK 5:84:n mukaan estä kauppakirjan antamista. Riittää, että itse myynti on tullut lainvoimaiseksi. Ulosottomiehen laatimassa kauppakirjassa ei ole ostajan allekirjoituksia ja koska myyntiä koskeva muutoksenhaku-aika on kulunut umpeen ennen kauppakirjan laatimista, ei sitä myöskään voida riitauttaa.

Vapaassa yksityismyynnissä (UK 5:77) toimitaan kauppakirjan suhteen samoin kuin yksityisessä kaupassa²⁰³. Koska vapaa yksityismyynti tulee itse myynnin osalta heti lainvoimaiseksi eikä siitä ole valitusoikeutta, voidaan kauppakirja tehdä saman tien²⁰⁴. Ulosottomies ei tässä tapauksessa laadi kauppakirjaa, vaan asianosaiset ja ostaja hoitavat kauppakirjan laatimisen sopimallaan tavalla. Estettä ei ole sille, että velallinen tai ostaja laatii kauppakirjan. Yleisin tilanne lienee kuitenkin se, että asianosaiset ja ostaja laativat kauppakirjan kiinteistönvälittäjän myötävaikutuksella. Ennen kauppakirjan allekirjoittamista kiinteistönvälittäjän tai muun kauppakirjan laatijan on toimitettava kauppakirjaluonnos ulosottomiehen hyväksyttäväksi. Mikäli ulosottomies katsoo, että kauppakirjaa on joiltain osin korjattava tai täydennettävä, tulee näin toimia ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Ulosottomiehelle on varattava kohtuullinen aika kauppakirjan tutustumista ja mahdollisia korjauksia tai täydennyksiä varten. *Kiinteistöä* koskeva vapaa yksityismyynti rinnastuu myös kaupanvahvistuksen osalta yksityiseen kauppaan, jolloin saanto tulee hoitaa MK 2:1.1:ssä tarkoitetulla tavalla kaupanvahvistajan myötävaikutuksella²⁰⁵.

²⁰³ HE 13/2005 vp: 174

²⁰⁴ Vaikka UK 5:77:ssa myynti tulee heti lainvoimaiseksi, kauppahinnan jakoa koskevasta ratkaisuasikirjasta on normaali valitusosoitus. Myynti ja jako ovat siis kaksi erillistä asiaa, jotka on pidettävä erillään vaikka ne samassa prosessissa aktualisoituvatkin.

²⁰⁵ HE 13/2005 vp:174

4. OSTAJAN OIKEUSASEMA VAPAASSA MYYNNISSÄ

Tässä luvussa keskitytään ostajan oikeusasemaan vapaassa myynnissä. Jokaisessa ulosottomyynnissä on aina ostaja riippumatta siitä, tapahtuuko myynti huutokaupalla vai vapaalla myynnillä. Ostajan oikeusasemaa määrittelevät myyntiehdot on otettu ulosottolainsäädäntöön vain vuotta aikaisemmin kuin vapaata myyntiä koskevista säännöksistä on tullut voimassaolevaa lainsäädäntöä. Ostajan oikeusasemaa koskevat UK 5:3–14 luvun säännökset määrittävät mm. omistusoikeutta, hallintaa ja käyttöä, väiteperusteita, valtion korvausvastuuta, myyntikohteessa olevaa virhettä sekä hinnanalennusta ja kaupan kumoamista koskevia säännöksiä. Nämä säännökset koskevat lähtökohtaisesti ulosottomiehen toimittamaa julkista huutokauppaa, vaikka niitä käytetään soveltuvin osin myös vapaalla myynnillä realisoitaessa²⁰⁶. Luvun tutkimusongelma koostuu siitä, miten ja miltä osin näitä säännöksiä sovelletaan vapaaseen virallismyyntiin (UK 5:76) ja vapaaseen yksityismyyntiin (UK 5:77) silloin, kun näillä vapaan myynnin muodoilla realisoidaan ns. kauppakirjaomaisuutta eli kiinteistöjä ja asunto-osakkeita.

Vanhasta ulosottolaista puuttuivat vielä vuonna 2005 lähes kokonaan ostajan oikeusasemaa määrittävät myyntiehdot. Epämääräisyys aiheutti käytännössä paljon epätietoisuutta ostajan oikeuksista ja velvollisuuksista ja toisinaan nämä seikat olivat jopa saattaneet laskea kauppahintaa. Ulosottolakiin otettiin vuonna 2006 säännökset ostajan oikeusasemasta.²⁰⁷

Ulosottokaaren 5:3–14:ssa säännellään ”yleiset huutokauppaehdot”. Nämä ovat huutokaupassa noudatettavia yleisiä myyntiehtoja. Edellä mainitut ehdot koskevat lähtökohtaisesti ulosottomiehen toimittamaa julkista huutokauppaa, mutta säännöksiä käytetään myös soveltuvin osin yksityisen toimittamaan huutokauppaan (UK 5:75) ja ulosottomiehen järjestämään vapaaseen myyntiin (UK 5:76), elleivät asianosaiset ole muuta sopineet. Yleiset huutokauppaehdot ovat siis osittain sopimuksenvaraisia. Noudatettava periaate on joka tapauksessa se, että *ostajan* oikeusturvaa ei *vapaassa myynnissä* ole lupa muuttaa huutokauppaan verrattuna huonompaan suuntaan.²⁰⁸ Tämä tarkoittaa, että yleisistä huutokauppaehdoista ei saa poiketa ostajan vahingoksi. Asianosaiset eivät voi esimerkiksi sopia ostajan suojan syrjäyttämisestä mahdollisesti

²⁰⁶ HE 13/2005 vp: 111

²⁰⁷ HE 13/2005 vp: 111; Linna & Leppänen 2007:423

²⁰⁸ HE 13/2005 vp: 111

tulevaisuudessa esiintyvän oikeudellisen tai faktisen virheen tilanteessa²⁰⁹. Sen sijaan vapaassa yksityismyynnissä (UK 5:77) yleisiä huutokauppaehtoja sovelletaan vain siltä osin kun ne koskevat UK 5:6–9 mukaista oikeudellista virhettä. Muilta osin vapaassa yksityismyynnissä noudatetaan asianosaisten keskenään sopimia myyntiehtoja.²¹⁰

4.1. Omistusoikeus ja hallinta, myyntiehdot sekä myynnin oikeusvaikutukset

Ostajan kannalta omaisuuden hallinnan ja omistusoikeuden saaminen on merkityksellistä. Tavallisen omaisuuden myynnissä omistusoikeus ja hallinta siirtyvät ostajalle kauppahinnan suorittamisella.²¹¹ Mahdollisen käsirahan suorittaminen ei tee ostajasta omistajaa eikä oikeuta saamaan omaisuutta haltuun.²¹² Kiinteän omaisuuden ja asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiön osakkeiden osalta kysymys on ns. kauppakirjaomaisuuden myymisestä. Tällöin ostaja saa koko kauppahinnan suorittamisella rajoitetun hallintaoikeuden²¹³ myyntikohteeseen. Omistusoikeus kohteeseen siirtyy ostajalle vasta, kun myynti on tullut lainvoimaiseksi. Omistusoikeuden siirtyminen edellyttää täten kauppahinnan maksamista, myynnin lainvoimaisuutta ja ostajalle saannosta annettua kauppakirjaa.²¹⁴

Ulosottokaaren 5:76 mukaisen vapaan virallismyynnin tilanteessa, jossa ulosottomies on myynnissä aktiivinen osapuoli, myynti tulee lainvoimaiseksi normaalin valitusajan puitteissa. Tämä tarkoittaa ostajan omistusoikeuden ja hallinnan siirtymisen kannalta sitä, että ostaja saa lähtökohtaisesti rajoitetun hallintaoikeuden kohteeseen silloin, kun *kauppahinta* suoritetaan kokonaisuudessaan. Omistusoikeus ei vielä tällöin siirry, koska myynti ei ole lainvoimainen vaan asianosaisilla on oikeus riitauttaa myynti. Kun myynti on tullut lainvoimaiseksi, ulosottomies antaa ostajalle kauppakirjan välittömästi sen jälkeen, kun myynti on tullut lainvoimaiseksi. Kauppakirjan antaminen edellyttää luonnollisesti sitä, että koko kauppahinta on suoritettu. Tässä samassa yhteydessä ulosottomies luovuttaa ostajalle myös mahdolliset pantti- ja osakekirjat.

²⁰⁹ Linna & Leppänen 2007: 423

²¹⁰ Linna & Leppänen 2007: 635; Linna 2008a: 159

²¹¹ UK 5:3–4

²¹² Linna 2008a: 159

²¹³ Rajoitettu hallintaoikeus tarkoittaa, että ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla ennen kuin myynti tulee lainvoimaiseksi ja omistusoikeus kohteeseen siirtyy ostajalle (UK 5:4.1). Esim. ainesosien kotitarvekäyttö on sallittua, kun taas laajamittaista metsänhakkuuta ei sallita. (Koulu & Lindfors 2009: 341)

²¹⁴ UK 5:3 (omistusoikeus); UK 5:84.1 (kauppakirja); Linna & Leppänen 2007: 426–427

Muutosta vapaaseen virallismyyntiin voidaan hakea ensinnäkin siitä, että vapaalle myynnille säädetyt edellytykset eivät ole täyttyneet. Esimerkkinä tästä tilanne, jossa joku oikeudenhaltijoista on jäänyt tuntemattomaksi. Valitusmahdollisuuden antaa myös väite siitä, että suostumusta myyntiin ei ole pyydetty, vaikka niin olisi lain mukaan tässä kyseisessä myynnissä kuulunut tehdä.²¹⁵

Sen sijaan vapaan virallismyyntiin *kumoamista myyntitavan valinnan perusteella* on rajoitettu tilanteessa, jossa vapaan myynnin edellytykset ovat täyttyneet. Tällöin myynti voidaan UK 5:2.2:n mukaan kumota myyntitavan valinnan perusteella vain siinä tapauksessa, jos myyty omaisuus on kiinteistö tai arvokas irtain omaisuus ja saatetaan todennäköiseksi, että muulla myyntitavalla olisi saatu huomattavasti korkeampi kauppahinta.²¹⁶

Lain esitöistä ei suoraan ilmene, mitä arvokkaalla irtaimella omaisuudella tarkoitetaan. Lähtökohtana on kuitenkin pidetty suositusta noin kymmenen tuhannen euron rahamäärästä²¹⁷. Katsoisin, että tämän mukaan myös asunto-osakkeen myynti, jossa kauppahinta on ollut kymmenen tuhatta euroa tai yli, voitaisiin saada kumotuksi myyntitavan valinnan perusteella. Eri asia on konkreettinen näyttövaikeus siitä, millä muulla myyntitavalla olisi todennäköisesti saatu huomattavasti korkeampi kauppahinta. Voitaneen ajatella, että valittaja pyytäisi usealta eri taholta puolueettomia asiantuntija-arvioita kohteen todellisesta arvosta ja tällä pyrkisi näyttämään huomattavan alihinnalla myymisen. Näkisin tämän voivan todistaa sen, että kohteesta olisi kylläkin pitänyt saada huomattavasti korkeampi myyntihinta, mutta se ei vielä todista sitä, että esimerkiksi juuri huutokaupalla tai vapaalla yksityismyyntillä olisi todennäköisesti saatu tällainen korkeampi myyntihinta.

Toinen tulkinnanvarainen ja todennäköisesti näyttövaikeuksia aiheuttava seikka liittyy kysymykseen huomattavasti korkeammasta kauppahinnasta. Minkälainen rahamäärä täytyy olla kysymyksessä, että sen katsotaan olevan lain mukainen huomattavasti korkeampi kauppahinta? Tätä ei lain esitöistä myöskään ilmene. Näkisin, että lähtökohtana voitaisiin pitää jotain prosenttilukua, joka on hankittu arvioiden kautta ja jolla pystytään näyttämään, että myyntikohteesta olisi pitänyt saada huomattavasti korkeampi hinta. Onko prosenttiluku (esim. 25 prosenttia) alkuperäisen kauppahinnan

²¹⁵ HE 13/2005 vp:169

²¹⁶ Linna & Leppänen 2007: 631

²¹⁷ HE 13/2005 vp:110

ylittävänä huomattava vai ei, jää tulevan oikeuskäytännön varaan. Joka tapauksessa katsoisin, että esim. kymmenen prosentin ylitys ei vielä voi olla huomattavasti korkeampi kauppahinta. Siihen, mikä katsotaan huomattavasti korkeammaksi kauppahinnaksi, voi mahdollisesti vaikuttaa myös kohteen alkuperäinen kauppahinta. On eri asia, onko kohde myyty kymmenellä tuhannella eurolla vai viidelläsadalla tuhannella eurolla.

Käytännössä myyntitavan valintaan perustuvaa myynnin kumoamista koskeva muutoksenhaku lienee vaikeaa. Näkisin intressin valittamiseen olevan pääasiassa velallisella, joka on katsonut kohteen myydyn selvästi alihintaan ja on sitä mieltä, että tämä on johtunut nimenomaan ulosottomiehen myyntitavan valinnasta. Käytännössä voi olla vaikea näyttää toteen, että esimerkiksi huutokaupalla olisi saatu huomattavasti korkeampi kauppahinta kuin vapaalla virallismyynnillä. Lain esitöistä ilmenee, että myyntitapaa koskevan muutoksenhaun tarkoituksena on ollut, että toimitettuja myyjettä ei laajasti kumottaisi siitä syystä, että ulosottomies on joutunut valitsemaan myyntitavan²¹⁸. Myyntitavan kumoamista koskevat rajoitukset perustuvat siihen, että julkisessa huutokaupassa toteutuu vapaa kilpailu ja toisaalta vapaa myynti edellyttäisi asianosaisten suostumukset, käyvän hinnan saamisen tai sen, että myynti tuottaa paremman tuloksen kuin edeltänyt huutokauppa²¹⁹. Asianosaisten oikeusturva ei näin ollen huononnu huutokauppaan nähden.

Valitusaika edellä mainittuihin vapaan virallismyynnin valitusoikeustilanteisiin on kolme viikkoa siitä päivästä, kun asianosainen on saanut tiedon myynnistä²²⁰. Myyntitoimituksessa läsnä ollut tai se, jolle myyntipäivästä on etukäteen ilmoitettu, saa valittaa myynnistä kolmen viikon määräajassa. Mikäli valitusoikeuden omaava asianosainen ei ole ollut läsnä myyntitoimituksessa eikä hänelle ole siitä erikseen ilmoitettu, alkaa hänen valitusoikeutensa siitä, kun hän saa tiedon vapaasta virallismyynnistä. Näin ollen myyntipäivä tulee ilmoittaa tällaiselle asianosaiselle erikseen. Toinen vaihtoehto lienee tulkinta siitä, että asianosaisen katsotaan tyytyneen valittuun myyntitapaan, mikäli hän on ollut passiivinen tilanteessa, jossa ulosottomies on ennen myyntiä varannut mahdollisuuden lausuman antamiseen mahdollisista myyntiin ja myyntitapaan liittyvistä seikoista. Asianosaisen oikeusaseman voidaan katsoa olevan myös tällä menettelyllä riittävässä määrin turvattu. Kuitenkin

²¹⁸ HE 13/2005 vp: 110

²¹⁹ HE 13/2005 vp:110

²²⁰ UK 11:6

normaalitilanteessa velallinen ja kielto-oikeuden omaava panttivelkoja ovat käytännössä tietoisia myyntipäivästä.

Vapaassa virallismyynnissä ostaja saa siis rajoitetun hallintaoikeuden kohteeseen kauppakirjan allekirjoittamisella. Omistusoikeuden siirtyminen edellyttää sekä kauppahinnan suorittamista kokonaisuudessaan että myynnin lainvoimaisuutta. Vapaassa virallismyynnissä lähtökohtana on käteismaksu, vaikka estettä ei ole sillekään, että ulosottomies antaa ostajalle maksuaikaa UK 5:24 mukaisesti²²¹. Vapaassa virallismyynnissä panttioikeus tai muu oikeus myyntikohteeseen lähtökohtaisesti raukeaa. Tästä poikkeuksena se, että saatava on otettu vastattavaksi tai omaisuus on myyty kyseinen oikeus säilyttäen.²²²

Vapaan virallismyynnin osalta täytyy vielä huomioida, että siinä ei sovelleta yleisen siviilioikeuden saantoa koskevia säännöksiä. Myyntikohteen omistajanvaihdos perustuu ostajan tarjoukseen, jonka ulosottomies on lain nojalla ja viran puolesta hyväksynyt. Omistajanvaihdos ei siis perustu asianosaisten keskinäiseen sopimukseen.²²³ Velallinen eli myyntikohteen omistaja ei tee myyntiä koskevia toimenpiteitä, kuten esim. toimeksiantosopimusta kiinteistönvälittäjän kanssa tai kauppakirjan laatimista ja allekirjoittamista. Nämä kaikki toimenpiteet kuuluvat ulosottomiehelle, joka viran puolesta hoitaa myyntiä koskevat toimenpiteet kohteen tarjoamisesta tai myyntitoimeksiannon allekirjoittamisesta aina tarjouksen hyväksymiseen ja kauppakirjan laatimiseen ja allekirjoittamiseen saakka.

UK 5:77 mukaista *vapaata yksityismyyntiä* koskevat yleisistä huutokauppaehdoista vain UK 5:6–9:ssä²²⁴ säännellyt myyntiehdot. Ulosottomiehen tulee selvittää myyntikohteeseen kohdistuvat saamisoikeudet ja muut oikeudet samoin kuin huutokaupassa ja vapaassa virallismyynnissä. Ostaja ei vastaa vapaassa yksityismyynnissäkään muista oikeuksista kuin niistä, joiden on ilmoitettu siirtyvän ostajan vastattavaksi tai pysyvän voimassa. Lähtökohtana on se, että omaisuuden kohdistuvat oikeudet (esim. panttirasitus tai muu oikeus) pysyvät voimassa, elleivät asianosaiset ja ostaja ole muuta sopineet²²⁵. Vapaa yksityismyynti ei täten eräännytä esim. panttisaatavia, ellei ennen aikaisesta maksusta ole erikseen sovittu. Käytännössä

²²¹ Linna & Leppänen 2007: 631

²²² UK 5:80.1

²²³ Linna & Leppänen 2007: 424

²²⁴ Näitä ovat ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet (UK 5:6), eräistä saatavista ilmoittaminen (UK 5:7), väite paremmasta oikeudesta (UK 5:8) ja valtion korvausvastuu (UK 5:9).

²²⁵ UK 5:80

oikeuksien voimassa säilyminen koskee kiinteistön osalta siihen kohdistuvia kiinnityksiä ja asunto-osakkeen osalta käteispanntina olevia osakkeita. Myös UK 5:9:ssä säädetty valtion korvausvastuu koskee vapaata yksityismyyntiä. Muilta kuin UK 5:6–9:ssä säädetyiltä osin vapaassa yksityismyynnissä noudatetaan asianosaisten keskenään sopimia myyntiehtoja ja sitä, mitä muussa laissa säädetään vastaavasta kaupasta^{226 227}.

Asianosaiset saavat vapaan yksityismyynnin tilanteessa keskenään sopia myyntiehdosta samoin kuin yksityisessä sopimustilanteessa. Tilanteessa myyjänä toimii velallinen, ei ulosottomies virkansa puolesta. Omistusoikeus siirtyy ostajalle sen mukaan, mitä asianosaiset ovat keskenään sopineet.²²⁸ Asianosaiset voivat esim. sopia, että hallinta ja omistusoikeus myyntikohteeseen siirtyvät ostajalle heti kauppakirjan allekirjoittamisen ja kauppahinnan maksamisen jälkeen tai jonakin muuna kauppakirjassa erikseen sovittuna ajankohtana. Voidaan myös sopia, että esim. hallinta myyntikohteeseen siirtyy ostajalle heti alkukauppahinnan maksamisella, mutta omistusoikeus vasta sitten, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan suoritettu. Vapaa yksityismyynti eroaa vapaasta virallismyynnistä siinä mielessä, että myynti tulee lainvoimaiseksi heti kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.

Jos vapaa yksityismyynti tapahtuu toimeksiannolla, esim. kiinteistönvälittäjää käyttäen, määräytyy toimeksiannon saajan vastuu normaaliin tapaan alan normiston mukaisesti. Jos taas myyntitehtävää hoitaa pantinhaltija, koskee tätä tavanomainen pantinhaltijan yleinen huolenpitovelvollisuus.²²⁹

4.2. Oikeudellinen virhe ja valtion korvausvastuu

Oikeudellisessa virheessä on kysymys myyntikohdetta rasittavasta toisen oikeudesta, josta ostaja ei ole ollut tietoinen kauppaa tehtäessä. Oikeudellisen virheen johdosta ostajan määräysmahdollisuudet myyntikohteeseen joko puuttuvat kokonaan tai ne ovat rajoitetummat kuin ostajalla on ollut oikeus edellyttää.²³⁰

²²⁶ UK 5:79.2

²²⁷ Linna & Leppänen 2007: 635

²²⁸ Linna & Leppänen 2007: 636

²²⁹ Linna & Leppänen 2007: 637

²³⁰ Tepora 1998: 257

Vuoden 2006 ulosottolain uudistuksessa lakiin otettiin oikeudellista virhettä koskevat säännökset. Aikaisemmin nämä virhesäännökset puuttuivat ulosottolainsäädännöstä kokonaan. Tällöin siviilioikeudellisten säännösten²³¹ soveltamiseen suhtauduttiin varauksella, koska ulosottomyynnit eroavat normaalista yksityisestä vapaaehtoisesta saannosta sillä, että ulosotossa saanto ei ole vapaaehtoinen. Tästä johtuen ellei jossakin säännöksessä anneta merkitystä tietylle edellytykselle, kuten esim. vilpittömälle mielelle, ei tällaista edellytystä ole syytä johtaa myöskään yleisestä esineoikeudesta. Oikeudellista virhettä koskevia säännöksiä voidaan pitää prosessisääntelyyn sisältyvinä erityisinä esineoikeudellisina normeina. Ulosottokaaren oikeudellisen virheen säännöksiä on perusteltu ulosottomyyntien yleisen luotettavuuden vaatimuksella siten, että pakkorealisoinnin kohteena olevan omaisuuden ostajan täytyy voida luottaa siihen, että hän saa pitää ostamansa omaisuuden ja että omaisuuteen kohdistuvat vain ostajan tiedossa olleet rajoitetut esineoikeudet.²³²

Oikeudellista virhettä koskevat säännökset ovat UK 5:6–9:ssä ja niitä sovelletaan sekä julkisen huutokaupan että vapaan virallis- ja yksityismyynnin tilanteissa. Säännöksiä sovelletaan sekä kiinteän että irtaimen omaisuuden myyntiin²³³. Oikeudellinen virhe on ensinnäkin kysymyksessä silloin, kun myyntikohde tai sen osa kuuluu sivulliselle. Oikeudellinen virhe on kysymyksessä myös silloin, jos myytyyn omaisuuteen kohdistuu lakisääteinen panttioikeus tai muu rajoitettu esineoikeus, jota ei ole myynnissä otettu huomioon.²³⁴ Ulosottokaaren virhesäännökset ovat yleisinä huutokauppaehtoina pakottavia eikä niistä voida poiketa ostajan vahingoksi²³⁵.

Ostajan suojalla tarkoitetaan oikeudellisen virheen tilanteessa ulosottokaaren mukaista suojaa, jonka ostaja saa omistusoikeuden siirryttyä hänelle. Ulosottomyyntiä koskevassa oikeudellisen virheen tilanteessa vastakkain ovat ostajan ja oikean omistajan oikeudet. Ostajan asemasta oikean omistajan oikeuteen nähden eli väitteestä paremmasta oikeudesta säädetään UK 5:8:ssa. Kysymys on siis ostajan suojan ja sivullisen suojan välisestä sääntelystä.²³⁶

Ostajan suoja saattaa joutua vastakkain myös muun kuin sivullisen omistusoikeuden kanssa. Esimerkiksi panttioikeuden tai muun erityisen oikeuden haltijan ei katsota

²³¹ Esim. kauppalain

²³² Linna & Leppänen 2007: 439–441

²³³ Koulu & Lindfors 2009: 345

²³⁴ Linna & Leppänen 2007: 439

²³⁵ UK 5:27.1

²³⁶ Linna & Leppänen 2007: 440

olevan sivullinen ulosottolainsäädännöllisessä terminologiassa. Ulosottokaassa on myös säännökset tällaisten oikeuksien huomioon ottamisessa. Mikäli oikeus on jostain syystä jäänyt myynnissä huomioon ottamatta, voidaanko ostajaa vastaan esittää vaatimuksia oikeuden haltijan taholta? Säännökset ostajan suojasta pantti- ja käyttöoikeuteen tai muuhun rajoitettuun esineoikeuteen ovat UK 5:6:ssa, jossa säännellään ostajan vastattavista saatavista ja oikeuksista.²³⁷

Mikäli *irtain omaisuus* on joutunut pois oikealta omistajaltaan rikoslain voimaannpanemisesta annetun asetuksen (RVA) 11 §:ssä mainitulla rikoksella²³⁸, palautetaan omaisuus takaisin omistajalle. Edes vilpittömässä mielessä oleva ostaja ei saa tällöin pitää omaisuutta, vaan valtio korvaa ostajalle aiheutuneen vahingon UK 5:9 mukaisesti.²³⁹ Koska asunto-osake luetaan irtaimeen omaisuuteen, lienee siihen mahdollista soveltaa kyseistä säännöstä. Käytännössä RVA 11 §:n mukaiset tilanteet lienevät asunto-osakkeen myynnissä harvinaisia.

Mikäli *muussa* kuin RVA 11§:ssä mainitussa tapauksessa sivulliselle kuuluvaa omaisuutta on myyty vapaalla yksityismyynnillä ja ostaja on ollut vilpittömässä mielessä²⁴⁰, saa ostaja pitää omaisuuden silloin, kun omistusoikeus on siirtynyt hänelle. Tämä tarkoittaa, että oikea omistaja ei voi esittää väitettä paremmasta oikeudesta ostajaa kohtaan sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Valtiolla on tässä tilanteessa korvausvastuu oikeaan omistajaan nähden.²⁴¹

Oikealla omistajalla saattaa olla oikeus korvaukseen myös silloin, kun hän saa tilittämättömät varat itselleen, mikäli hän pystyy näyttämään omaisuuden myydyin alihintaan. Oikeus korvaukseen saattaa olla myös siinä tapauksessa, että oikea omistaja pystyy näyttämään myynnistä aiheutuneen hänelle muuta vahinkoa. Oikean omistajan velvollisuuteen kuuluu reagoida asiaan viipymättä.²⁴²

²³⁷ Linna & Leppänen 2007: 440

²³⁸ RVA 11§: ”Jos siitä, mikä näytetään entiseltä haltijalta viedyksi näpistämisen, varkauden, ryöstön tahi kiristämisen kautta, syntyy riita, ja jos se, jonka haltuun esine on joutunut, todistaa sen ottaneensa vastaan vilpittömässä mielessä; antakoon kuitenkin pois riidanalaisen esineen ilman lumastusta ja ha-
kekoon vahingonkorvausta saantomieheltään taikka siltä, jonka rikoksen kautta esine on hänelle joutunut.”

²³⁹ Linna & Leppänen 2007: 636

²⁴⁰ Ts. ostaja ei tiennyt omaisuuden kuuluvan sivulliselle. Huom. tässä ei vaadita perusteltua vilpittömää mieltä, eli ostaja ei tiennyt eikä hänen pitänytäkään tietää omaisuuden kuuluvan sivulliselle.

²⁴¹ Linna & Leppänen 2007: 636

²⁴² HE 13/2005 vp:118

Ulosottomiehen tulee ennen myyntiä ilmoittaa ostajaehdokkaalle mahdolliset asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset²⁴³. Asunto-osakkeen myynnissä ostaja vastaa AsOYL 3:7:n²⁴⁴ mukaan maksamattomista yhtiövastikkeista omistusoikeuden siirtymistä koskevalta kuukaudesta sekä sitä edeltävältä viideltä kuukaudesta. Uusi AsOYL on tullut voimaan 1.7.2010 ja siinä on laajennettu uuden omistajan vastuuta aikaisempaan AsOYL:iin verrattuna. Aikaisempi laki velvoitti ostajan vastaamaan maksamattomista yhtiövastikkeista kolmelta kuukaudesta ennen omistusoikeuden siirtymistä, ja ellei maksamattomia vastikkeita ilmoitettu ostajalle ennen myyntiä, korvasi valtio vahingon²⁴⁵. Uuden omistajan vastuun enimmäismäärää on uusissa säännöksissä lisätty kolmen kuukauden yhtiövastiketta vastaavasta määrästä kuuden kuukauden vastiketta vastaavaan määrään. Nykyisen AsOYL:n mukaan uusi omistaja vastaa isännöitsijäntodistuksessa mainituista ja sen jälkeen erääntyvistä vastikkeista myyntiin saakka yhteensä enintään kuudelta kuukaudesta, mikäli vastikkeet ovat erääntyneet ennen isännöitsijäntodistuksen päiväystä. Uusi omistaja ei siis ole vastuussa sellaisesta ennen isännöitsijäntodistuksen päiväystä erääntyneestä velvoitteesta, jota ei ole mainittu todistuksessa. Vastuun enimmäismäärän lisäämistä on lain esitöissä perusteltu yhtiön vastikesaatavien turvaamisen helpottamisella. Lain esitöissä myös korostetaan, että muutos ei käytännössä lisää uuden omistajan maksuvelvollisuutta, koska ostaja voi ottaa kyseiset laiminlyönnit huomioon kauppahinnassa.²⁴⁶ Valtion korvausvastuu aktualisoituu ulosottomyynnin osalta silloin, jos maksamattomista vastikkeista ei ole ilmoitettu ostajalle ennen myyntiä.

Mitä muihin asunto-osakkeen myyntiä koskeviin saataviin (esim. sähkö- ja vesilaskut) tulee, on ulosottomiehellä velvollisuus ilmoittaa tulevalle ostajalle myös näiden selville saamiensa maksujen määrä, joiden suorittamista esim. sähkön saaminen myyntikohteeseen edellyttää²⁴⁷. Ulosottomiehen selvittelyvelvollisuus rajautuu tyyppitilanteisiin eikä erityistilanteita ole velvollisuus ryhtyä selvittämään²⁴⁸. Vaikka

²⁴³ UK 5:7.1

²⁴⁴ AsOYL 3:7.1–3: ”Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyönnistä yhtiövastikkeesta ja 2 §:n 2 momentissa tarkoitetusta maksusta. Uuden omistajan vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudesta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudesta. Uusi omistaja ei kuitenkaan vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyönnistä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä.”

²⁴⁵ HE 13/2005 vp: 118; Linna & Leppänen: 448

²⁴⁶ HE 24/2009 vp: 76–77

²⁴⁷ UK 5:7.2

²⁴⁸ HE 13/2005 vp: 115

ulosottomies olisi jättänyt ilmoittamatta kyseisten palvelujen saamiseen liittyviä saatavia ostajaehdokkaille, ei valtiolla ole tässä tapauksessa UK 5.9:1 mukaista ankaraa vastuuta. Saatavien suorittaminen jää yleensä ostajan vastuulle. Poikkeuksena tästä on tilanne, jossa ulosottomies on menetellyt huolimattomasti tavanomaisten maksujen selvittämisessä. Tällöin valtio vastaa vahingosta normaalien vahingonkorvaussäännösten mukaisesti.²⁴⁹

Kiinteistön osalta ostaja saa suojaa, vaikka kiinteistö olisi joutunut pois oikealta omistajalta MK 13:5:ssä tarkoitetulla tavalla eli väärennöksen, pakottamisen tai virheellisen lainhuutomerkinnän vuoksi. Ei voida pitää kohtuullisena, että ulosottomiehen virkatoimena toimittama myynti peräytyisi mahdollisesti pitkänkin ajan kuluttua edes edellä mainitulla maakaaren erityisperusteella.²⁵⁰

Ostajalla on edellä ilmenevillä tavoin hyvä suoja ulosottomyyntiä koskevassa oikeudellisen virheen tilanteessa. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen edes oikean omistajan vaatimus ei menesty ostajaa vastaan kahta poikkeusta lukuun ottamatta. Poikkeuksista toinen on ostajan vilpillinen mieli. Mikäli ostaja tiesi omaisuuden kuuluvan muulle kuin velalliselle, joutuu ostaja palauttamaan omaisuuden oikealle omistajalle. Ostajalla ei ole ulosottomyynnissä normaaliin vaihdantaan kuuluvaa omatoimista selonottovelvollisuutta, vaan hän voi luottaa ulosottomiehen selvitykseen omaisuuden omistussuhteista²⁵¹. Toinen poikkeusperuste on RVA 11 §:n mukaiset rikokset. Mikäli omaisuus on joutunut pois oikealta omistajalta näpistyksen, varkauden, ryöstön tai kiristyksen vuoksi, joutuu ostaja tällöinkin palauttamaan omaisuuden oikealle omistajalle. Ostajaa vastaan ei myöskään pystytä esittämään saamisvaateita eli esim. vaatimusta siitä, että kiinteistö vastaakin vielä jostain panttisaatavasta. Ostaja ei vastaa muista kuin niistä saatavista, joiden vastattavaksi ottamisesta hän on velkojan kanssa sopinut sekä saatavista, joiden on ilmoitettu siirtyvän ostajalle myynnissä.²⁵²

Koska ostajan asema on oikeudellisen virheen osalta hyvinkin suojattu ulosottomyynnin tilanteessa, saattaa myynnin seurauksena joku muu taho kärsiä vahinkoa. Tämän vuoksi UK 5:9:ssä on säännös valtion korvausvastuusta oikeudellisen virheen tilanteessa. Korvausta valtiolta voi saada oikea omistaja, velkoja tai muu oikeuden haltija tai ostaja. *Oikea omistaja* voi ensinnäkin saada korvausta siitä, jos hän on menettänyt omaisuutensa ostajalle tai jos kohde on myyty alihinnalla tai myynnistä on aiheutunut

²⁴⁹ HE 13/2005 vp:115; Linna & Leppänen 2007: 449

²⁵⁰ HE 13/2005 vp: 116

²⁵¹ Koulu & Lindfors 2009: 346

²⁵² Linna 2008a: 161

muuta vahinkoa. Oikean omistajan tulee esittää väitteensä viipymättä saatuaan tiedon loukkaavasta ulosmittauksesta. Muussa tapauksessa hän menettää oikeutensa korvaukseen. Toiseksi jos *velkojan tai muun oikeuden haltijan* oikeus on jäänyt ottamatta huomioon myynnissä, voi tämä taho saada korvausta menetykselleen valtion varoista. Valtion korvausvastuuta ei kuitenkaan synny, jos velkoja tai muu taho on laiminlyönyt valvoa saatavansa asianmukaisessa valvontamenettelyssä. Kolmanneksi *ostaja* voi saada korvausta jos hän on joutunut palauttamaan ostamansa omaisuuden, joka on RVA 11 §:n mukaisella rikoksella omistajalta viety. Samaten ostaja voi saada valtion varoista korvausta tilanteessa, jossa hän on joutunut suorittamaan maksamatta olevia yhtiövastikkeita tilanteessa, jossa hänelle ei ole etukäteen ilmoitettu maksamattomista vastikkeista.²⁵³

Valtiolla on korvausvastuun osalta ankara vastuu muiden kuin sähkö- ym. laskujen ilmoittamisen osalta. Tämä tarkoittaa sitä, että korvaus maksetaan vahinkoa kärsineelle osapuolelle valtion varoista, vaikka ulosottomies ei olisi menetellyt tilanteessa tuottamuksellisesti eli huolimattomasti. Valtiolla on regressi- eli takautumisoikeus vahingon aiheuttajaa kohtaan eli oikeus saada korvauksen määrä takaisin vahingon aiheuttajalta.²⁵⁴

4.3. Tosiasiallinen virhe ja ostajan oikeussuojakeinot

Vuoden 2006 ulosottolain uudistuksessa lakiin otettiin myös tosiasiallista virhettä koskevat säännökset, jotka on säännelty UK 5:11:ssä. Tosiasialliset virheet voidaan jaotella laatuvirheeseen ja vallintavirheeseen²⁵⁵. Laatuvirhe on kysymyksessä silloin, jos myyntikohde ei ominaisuuksiltaan vastaa niitä tietoja, joita myyntikohteesta on annettu tai sitä, mitä ostaja on voinut kohtuudella edellyttää. Vallintavirhe tarkoittaa ostajalle omistajana normaalisti kuuluvan käyttö- tai määräysvallan rajoittamista.²⁵⁶ Molemmissa tapauksissa, sekä laatu- että vallintavirheessä, kysymys on myydyssä omaisuudessa olevasta tosiasiallisesta virheestä.

Tosiasiasiallisessa virheessä ei ole kysymys velallisen ja ostajan tai valtion ja ostajan välisestä velvoiteoikeudellisesta suhteesta, vaan kysymys on ostajan oikeusturvan

²⁵³ Linna 2008a: 162–163

²⁵⁴ Linna & Leppänen 2007: 449; Linna 2008a: 163

²⁵⁵ HE 13/2005 vp: 120

²⁵⁶ Linna & Leppänen 2007: 457

sääntelystä viranomaisen järjestämässä myynnissä²⁵⁷. Ostaja voi vedota tosiasialliseen virheeseen silloin, kun myyntiobjektina on kiinteistö tai arvokas irtain omaisuus. Myös tämän virhetyypin osalta arvokkaana irtaimena omaisuutena pidetään kymmenen tuhannen euron rajaa. Muun alle kymmenen tuhannen euron arvoisen irtaimen omaisuuden osalta virhevastuu ei aktualisoidu.²⁵⁸

Pääsääntöisesti ulosmitattu myyntiobjekti myydään siinä kunnossa kun se on. Ostaja saa vedota tosiasialliseen virheeseen huutokaupan ja UK 5:76 mukaisen vapaan virallismyynnin tapauksessa vain silloin, kun myyntikohde on kiinteistö tai vähintään kymmenen tuhannen euron hintainen asunto-osake. UK 5:77 mukaisen vapaan yksityismyynnin osalta ostaja ei voi vedota tosiasialliseen virheeseen lainkaan, sillä koska tämä myyntitapa rinnastuu pitkälti yksityiseen kauppaan, sovelletaan omaisuudessa olevaan virheeseen tavanomaisia siviilioikeudellisia säännöksiä²⁵⁹. Tässä yhteydessä täytyy huomata, että vapaa yksityismyynti tulee saman tien lainvoimaiseksi eikä myyntiä koskevaa valitusaikaa ei ole. Näin ollen mahdollisuus myyntiä koskevaan ulosottovalitukseen tai täytäntöönpanoriitakanteeseen katkeaa saman tien.

Ulosmitattu omaisuus myydään lähtökohtaisesti sellaisena kuin se on. Myydyssä kiinteistössä tai arvokkaassa irtaimessa omaisuudessa katsotaan kuitenkin olevan UK 5:11.1 mukaan virhe, jos:

- 1) ”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;
- 2) ulosottomies on laiminlyönyt antaa tiedon olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja sen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; taikka
- 3) omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.”²⁶⁰

Ensimmäisessä virhetilanteessa omaisuudessa katsotaan olevan laatu- tai vallintavirhe silloin, kun myyntikohteen olennaisista seikoista on annettu olennaisesti virheellistä

²⁵⁷ Linna & Leppänen 2007: 440

²⁵⁸ Koulu & Lindfors 2009: 348

²⁵⁹ Koulu & Lindfors 2009: 349

²⁶⁰ UK 5:11.1 kohdat 1–3

tietoa²⁶¹. Lisäedellytyksenä on, että virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen myyntikohteen kauppaan. Myyntikohteessa ei katsota olevan virhettä tapauksessa, jossa ulosottomiehen tieto poikkeaa vain vähäisessä määrin myyntikohteesta. Virhettä ei ole myöskään siinä tapauksessa, jos virheelliset tiedot koskevat epäolennaisia seikkoja.²⁶² Virheellinen tieto on voitu antaa ennen myyntiä esim. myynti-ilmoituksessa tai myyntikohteen esittelytilaisuudessa²⁶³. Laaturvirheestä voi olla kysymys esim. tapauksessa, jossa asunto-osakkeen pinta-ala on olennaisesti pienempi kuin mitä on ilmoitettu. Vallintavirheestä voi olla kysymys esim. silloin, jos kaavoituksesta annetaan oleellisesti virheellinen tieto.²⁶⁴

Toinen virheperuste koskee puutteellista informaatiota eli ulosottomiehen tietojen laiminlyöntiä myyntikohteen olennaisista ominaisuuksista tai sen käyttöön vaikuttavista olennaisista seikoista. Ostajalle on siis jäänyt antamatta joku olennainen tieto. Virheperuste voi syntyä myös siten, että ostajalle ei ole annettu riittävästi tietoa myyntikohteen ominaisuuksista tai sen käyttöön liittyvistä olennaisista seikoista. Tähän perustuva virhe aktualisoituu lähinnä silloin, kun myynti-ilmoituksesta puuttuu joku olennainen tieto. Tätä virheperustetta koskeva laaturvirhe voi syntyä esim. siitä, että ostajaehdokkaille ei ole kerrottu huoneistossa todetusta vesivahingosta. Vallintavirhe taas voi johtua esim. siitä, jos ulosottomies on jättänyt kertomatta naapurikiinteistöön rakennettavaa liikenneväylää koskevasta viranomaispäätöksestä.²⁶⁵

Kolmas virheperuste koskee salaista virhettä. Omaisuudessa katsotaan olevan virhe silloin, kun omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää. Omaisuudessa voi siis olla myös jokin piilevä virhe, joka aiheuttaa huomattavan laatu-poikkeaman oletusarvosta, vaikka ulosottomiehen antamat tiedot eivät ole sinänsä olleet virheellisiä eikä laiminlyöntiä olisi tapahtunut. Esimerkiksi kuntotarkastuksessa tai käyvän arvon selvittämisessä ei ole havaittu myyntikohteessa olevaa home- tai kosteusvauriota. Jotta tällaista vikaa voidaan pitää laaturvirheenä, tulee omaisuuden kuntoa koskevan oletusarvon ja todellisen tilan välisen eron olla huomattava.²⁶⁶

²⁶¹ Linna 2008a:164

²⁶² Linna & Leppänen 2007: 459

²⁶³ Koulu & Lindfors 2009: 349

²⁶⁴ Linna 2008a: 164

²⁶⁵ Linna & Leppänen 2007: 461, Linna 2008a: 164

²⁶⁶ Linna & Leppänen 2007: 462; Linna 2008a: 164–165

Myyntikohteessa olevan tosiasiallisen virheen olemassaolo ei edellytä sitä, että ulosottomies olisi toiminut tuottamuksellisesti²⁶⁷. Myyntikohteessa voi siis olla tosiasiallinen virhe, vaikka ulosottomies olisi toiminut kaikin puolin huolellisesti. Ostajalla on UK 5:4.3 mukaisesti oikeus tarkastaa omaisuuden kunto ennen sen haltuun ottamista. Omaisuuden kunnan tarkastaminen on erittäin tärkeää ostajan oikeusturvan kannalta, sillä ostajalla on mahdollisuus valittaa omaisuudessa olevasta tosiasiallisesta virheestä vain kolmen viikon muutoksenhakuajan kuluessa.²⁶⁸

Ostaja voi vedota tosiasialliseen virheeseen vain ulosottokaaressa tarkoitettujen oikeussuojakeinojen eli ulosottovalituksen tai täytäntöönpanoriitakanteen kautta²⁶⁹. Kuten edellä on todettu, nämä oikeussuojakeinot tulevat vapaan myynnin osalta kysymykseen vain silloin, kun kohde on myyty vapaalla virallismyynnillä (UK 5:76) ja myynnin kohteena on ollut kiinteistö tai kymmenen tuhannen euron kauppasumman ylittävä asunto-osake.

Jos myyntikohteessa on joku kolmesta yllä mainitusta virhetilanteesta, ostajalla on UK 5:12:n mukaan oikeus vaatia joko hinnanalennusta tai myynnin kumoamista. Tällöin oikeussuojakeinona on ensinnäkin ulosottovalitus, joka on vapaan virallismyynnin tilanteessa tehtävä kolmen viikon määräajassa myynnistä. Tilanteessa ei voida käyttää normaalia siviilikannetta.²⁷⁰ Myös huutokaupan osalta pätee sama kolmen viikon määräaika.

Ulosottovalituksen tutkivan tuomioistuimen²⁷¹ tulee päätösharkinnassaan myynnin kumoamisen ja hinnanalennuksen välillä ottaa huomioon alinta hyväksyttävää tarjousta²⁷² koskevat säännökset, jotka ovat voimassa myös alennettuun hintaan nähden. Kiinteistön osalta edellä mainittu tarkoittaa sitä, että myös hinnanalennuksen tulee peittää kaikki ne vaateet, jotka ovat hakijavelkojaa paremmalla etusijalla. Hintaa ei siis voida laskea siten, että hakijan saatavaa paremmalla etuoikeudella olevat saatavat eivät tulisi kokonaan suoritetuksi. Käytännössä tämä voi aiheuttaa varsin vähän liikkumatilaa hinnanalennusta harkittaessa. Mahdollista lienee myös se, että hakijalla olisi mahdollisuus käyttää normaaliin tapaan UK 5:55:ssä säädettyä kielto-oikeuttaan.²⁷³

²⁶⁷ Linna & Leppänen 2007: 459

²⁶⁸ Koulu & Lindfors 2009: 341

²⁶⁹ Linna & Leppänen 2007: 457; UK 5:12

²⁷⁰ HE 13/2005 vp: 122

²⁷¹ Ulosottomiehellä ei ole toimivaltaa peruuttaa myyntiä itseoikaisuna vaan asia on saatettava toimivaltaisen alioikeuden käsiteltäväksi. HE 13/2005 vp:122

²⁷² Irtain UK 5:34, kiinteä UK 5:54

²⁷³ Linna & Leppänen 2007: 464; Koulu & Lindfors 2009: 351–352

Tuomioistuin voi kumota myynnin virheen perusteella siinä tapauksessa, jos myynnin voimaanjättäminen on ostajan kannalta kohtuutonta. Lain esitöissä todetaan, että myynnin kumoamista on tarkoitus käyttää vain ”*kaikkein räikeimmissä virhetilanteissa*”. Tilanteet ovat käytännössä sellaisia, joissa hinnan alennuksella ei päästä ostajan kannalta kohtuulliseen ratkaisuun. Myyntiä ei voida kumota tosiasiallisen virheen perusteella, jos ulosottovalitusta koskeva määräaika on kulunut umpeen ja myynti on tullut lainvoimaiseksi tai jos myynnistä kertyneet varat on tilitetty²⁷⁴ hakijoille ilman vakuutta. Laatu- ja vallintavirhe ”*korjaantuvat*” siis myynnin lainvoimaisuudella. Tämä tekee ostajan reagointiajasta kohtuullisen suppean, sillä tosiasialliseen virheeseen vetoaminen ei ole mahdollista enää siinä tilanteessa, jossa virhe tulee esiin valitusajan päättymisen jälkeen. Toisaalta vahingonkorvauskanne on mahdollinen tilanteessa, jossa pystytään näyttämään ulosottomiehen toimineen huolimattomasti.²⁷⁵ Normaalin siviilioikeudellisen vahingonkorvauskanteen mahdollisuus aktualisoituu täten myös vapaan yksityismyynnin (UK 5:77) osalta siinä tilanteessa, jossa ulosottomiehen tuottamukselle löytyy perusteita. Tuottamuksesta riippumatonta valtion vastuuta tosiasiallisen virheen tapauksessa ei kuitenkaan ole²⁷⁶.

Ulosottovalituksen lisäksi toinen käytettävä oikeussuojakeino on UK 5:12.1 mukaan täytäntöönpanoriitakanne, mikäli sitä koskevat edellytykset²⁷⁷ täyttyvät. Virhettä koskeva kysymys voidaan siis saattaa myös täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi, koska virhetilanteen selvittely saattaa vaatia laajaakin todistelua. Tuomioistuin voi kuitenkin päättää, että myös ulosottovalitusta koskevaa käsittelyä voidaan jatkaa OK 8:4:n perusteella riita-asian käsittelystä säädettyssä järjestyksessä. Lain esitöiden mukaan tämä vähentänee tarvetta täytäntöönpanoriitoihin.²⁷⁸

Vapaan virallismyynnin (UK 5:76) tilanteessa ulosottomies²⁷⁹ voi allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen kiinteistönvälittäjän kanssa. Katsoisin, että siviilioikeudellinen vahingonkorvauskanne lienee mahdollinen myös tässä tilanteessa silloin, kun ulosottomiehen toimeksiannolla toimineen kiinteistönvälittäjän tuottamukselle löytyy

²⁷⁴ UK 5:12.2:n mukaan ulosottomiehen on keskeytettävä tilitys, jos ostaja vaatii hinnanalennusta tai kaupan kumoamista eikä vaatimus ole selvästi perusteeton. Tilitys täytyy keskeyttää kolmeksi viikoksi tarkoituksena, että ostajalle varataan tilaisuus hakea ulosottovalituksen tai täytäntöönpanoriitakanteen yhteydessä keskeytysmääräystä tuomioistuimelta. HE 13/2005 vp:122

²⁷⁵ HE 13/2005 vp: 122; Linna & Leppänen 2007: 457–458

²⁷⁶ HE 13/2005 vp: 122

²⁷⁷ Täytäntöönpanoriitana käsiteltävät asiat on säännelty UK 10:6:ssa.

²⁷⁸ HE 13/2005 vp: 122; Linna & Leppänen 207: 463

²⁷⁹ tässä tapauksessa kihlakunnanvouti

näyttöperusteita. Miten tosiasiallisen virheen sattuessa korvausvastuu määräytyy tapauksessa, jossa kiinteistönvälittäjä on esimerkiksi myynti-ilmoituksessa ilmoittanut myyntikohteesta olennaisesti virheellisen tiedon (esim. kaavoituksesta tai pinta-alasta) ja virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Voiko myös kiinteistönvälittäjä olla korvausvelvollinen ostajaa tai valtiota kohtaan? Ensimmäiseksi voidaan pohtia, mistä olennaisesti virheellinen tieto on peräisin, kuka sen on antanut ja missä määrin välittäjän velvollisuuteen kuuluu tarkastaa tiedon oikeellisuus. Kiinteistönvälittäjä ei ole työ- tai virkasuhteessa ulosottomiehen kanssa tekemässään sopimussuhteessa. Tästä voitaneen päätellä, että vahingonkorvauskynnys on alempi. Mikäli kiinteistönvälittäjä on ulosottomiehen kanssa tekemässään sopimussuhteessa menetellyt tuottamuksellisesti, mikä on se tuottamuksen aste, jotta velvollisuus vahingonkorvaukseen syntyy? Vaikka kiinteistönvälittäjä on sopimussuhteessa ulosottomiehen kanssa, ei hänellä voida ajatella olevan parempaa oikeutta luottaa myyntikohdetta koskevien tietojen oikeellisuuteen kuin muissakaan toimeksiantoa koskevissa sopimussuhteissaan.

Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan sopimukseen perustuva vastuu on jätetty vahingonkorvauslain soveltamisalan ulkopuolelle²⁸⁰. Vahinko määräytyy siis muun kuin vahingonkorvauslain mukaan. Julkisoikeudelliset oikeushenkilöt hoitavat julkisia tehtäviä myös silloin, kun he toimivat yksityisoikeudellisin menettelytavooin²⁸¹. Tässä tapauksessa ulosottomiehen katsotaan hoitavan julkista tehtävää myös silloin, kun hän allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen kiinteistönvälittäjän kanssa. Valtion viraston toimiessa omissa nimissään asia voidaan kuvata siten, että virasto tai sen edustaja toimii valtion nimissä asemavaltuutettuna²⁸² tai muuna edustajana, jolloin viraston asema kuitenkin lähestyy oikeushenkilön asemaa²⁸³.

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystä koskevassa laissa on määritelty kiinteistönvälitystä hoitavan välitysliikkeen velvollisuudet mm. välitystehtävän suorittamisessa, selonottovelvollisuudessa sekä vastuussa toimeksiantajalle. Välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen. Tämän lisäksi sekä toimeksiantajan että vastapuolen edut on otettava huomioon.²⁸⁴ Kiinteistönvälittäjällä on selonottovelvollisuus tapauksessa, jossa

²⁸⁰ Hemmo 2002: 3; VahL 1:1

²⁸¹ Saarnilehto 2005: 28

²⁸² Asemavaltuutus tarkoittaa henkilön asemaan liittyvää kelpoisuutta toimia päämiehensä valtuutettuna. Saarnilehto 2005: 85

²⁸³ Saarnilehto 2005: 29

²⁸⁴ VälL 7 §

välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että sen saamat tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia. Tietojen oikeellisuudesta on varmistuttava ja mahdollinen virhe tai puutteellinen tieto on oikaistava.²⁸⁵ Välitysliikkeellä on lisäksi vastuu toimeksiantajalle tapauksessa, jossa välitysliikkeen suorituksessa on virhe. Suorituksessa katsotaan olevan virhe, ellei se vastaa mitä laissa säädetään tai sopimuksessa katsota sovitun. Toimeksiantajalla on oikeus saada välitysliikkeeltä korvausta vahingosta, jonka virhe on hänelle aiheuttanut.²⁸⁶

Sopimusoikeudellisen positiivisen sopimusedun määritelmän mukaan sopimusrikkomukseen syyllistyneellä osapuolella on velvollisuus korvata vastapuolelleen sopimuksen vastaisesta toiminnasta aiheutunut vahinko, jolloin vastapuoli pyritään saattamaan taloudellisesti siihen asemaan, jossa hän olisi ollut tilanteessa, jossa sopimus olisi tullut asianmukaisesti täytetyksi²⁸⁷. Kiinteistönvälittäjä toimii asiassa ulosottomiehen toimeksiannosta ja näin ollen hänen voitaneen katsoa toimivan välikappaleena julkisen vallan käyttämiselle. Edellä mainitun perusteella katsoisin, että tuottamuksellinen virhe välittäjän suorituksessa saattaa velvoittaa valtion vahingonkorvausvastuuseen. Tilanteessa, jossa olennainen virhe johtuu kiinteistönvälittäjän toiminnasta, ostajan oikeus vahingonkorvaukseen on olemassa ensisijaisesti valtiota kohtaan. Näkisin, että valtio voi kuitenkin vierittää vahingonkorvausvelvollisuuden kiinteistönvälittäjälle, mikäli tämän suorituksessa on näytetty tuottamuksesta johtuva olennainen virhe. Valtiolla lienee täten regressioikeus välittäjää kohtaan. Edellä mainittu pohdinta jää luonnollisesti viimekädessä tuomioistuimen harkintaan.

Tosiasiallisen virheen tilanteessa valtion vastuu toimii tässä luvussa kerrotun mukaisesti. Käytännössä ostajan reagointimahdollisuus ulosottomyynnissä on hyvinkin suppea siviilioikeudellisiin vastuuaikeihin verrattuna. Normaali siviilioikeudellinen vastuuaike käytetyn asunto-osakkeen virheestä valittamiseen on kaksi vuotta kaupanteosta silloin, kun kyse on kahden yksityishenkilön välisestä kaupasta²⁸⁸. Kiinteistökauppojen osalta reklamointia koskeva määräaika on viisi vuotta siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu²⁸⁹. Yleisin seuraus virheestä on kauppahinnan alennus, sillä kaupan purkaminen lienee harvinaista. Ulosottokaaren mukaisissa virhetilanteissa ulosottomyynnin lainvoimaiseksi tuleminen katkaisee tehokkaasti ulosottovalituksen tai

²⁸⁵ VälL 11 §

²⁸⁶ VälL 13 §

²⁸⁷ Saarnilehto 2005:186

²⁸⁸ AKL 6:14

²⁸⁹ MK 2:25

täytäntöönpanoriitakanteen nostamisen. Myynnin tultua lainvoimaiseksi ostajalla ei ole mahdollisuutta reklamoida edellä mainittujen kahden ja viiden vuoden määräaikojen puitteissa sen enempää valtiota kuin myyntikohteen aikaisempaa omistajaakaan kohtaan. Ostajan ainoaksi keinoksi jää vahingonkorvauskanne valtiota vastaan ja tällöinkin täytyy löytyä näyttöä ulosottomiehen nimenomaisesta huolimattomuudesta.

Tosiasiallisen virheen tilanteessa ostajalla on käytännössä vain pieni mahdollisuus saada selville esim. mittava homevaurio tai muu piilevä virhe myyntiä koskevan valitusajan sisällä. Kuinka moni ostaja on ylipäättään tietoinen, että ulosottomyynnissä valitusaika tosiasiallisen virheen osalta katkeaa silloin, kun myyntiä koskeva valitusaika on kulunut umpeen? Mikäli tietoisuus myöhemmän reklamointiajan mahdottomuudesta on yleistä, voidaan tämän tiedon olettaa karsivan ostajakuntaa. Kiinteistö- ja asunto-osakekaupat ovat yleensä isoja taloudellisia ratkaisuja ostajille. Katsoisin, että myöhempää virhettä koskeva reklamoinnin mahdottomuus aiheuttaa epävarmuutta useilla ostajilla. Ostajan tulee myös ottaa huomioon myyjätahon eli velallisen lähtökohtainen maksukyvyttömyys, jolloin on turha ajatella velallisen pystyvän myöhemminkään vastaamaan kohteessa ilmenevään virheeseen.

Lain esitöissä²⁹⁰ ostajan lyhyttä reagointiaikaa on perusteltu velkojien edulla. Tämän mukaan ei ole perusteltua velvoittaa velkojia palauttamaan myyntikohteessa olevan virheen vuoksi pitkän ajan kuluttua rahat, jotka ulosottomies on heille tilittänyt. Velkojia ei voida lain esitöiden mukaan rinnastaa myyjään ja tämän vastuuseen. Tämä tarkoittanee sitä, että ostajalla ei ole mahdollisuutta saada kauppa puretuksi muutoin kuin reagoimalla valitusajan puitteissa.

²⁹⁰ HE 13/2005 vp:122

5. MYYNTIMUOTOJEN VERTAILU

Tämä luku koostuu vertailevasta tutkimuksesta. Luvussa pyritään tuomaan esille eri myyntimuotojen välisiä eroja, etuja, haittoja ja ongelmakohtia tai tulkintatilanteita. Lisäksi tarkastellaan vapaan myynnin kehitystä ulosotto-oikeudellisessa pakkotäytäntöönpanossa.

5.1. Eroja ja yhtäläisyyksiä myyntimuotojen välillä

Vanhan ulosottolain aikana aina vuoteen 2007 saakka ainoa mahdollinen omaisuuden myyntimuoto on ollut julkinen huutokauppa. Niin kiinteistöt kuin asunto-osakkeetkin on vanhan lain aikana myyty säännönmukaisesti huutokaupalla. Myyntimuotoja koskevan lakiuudistuksen taustalla on ollut se tarkoitus, että myyntikohde voitaisiin realisoida kussakin tapauksessa tarkoituksenmukaisimmalla tavalla sekä siten, että omaisuudesta saataisiin mahdollisimman hyvä hinta.

Vanhan lain aikaan myynti on ollut tietyssä mielessä yksinkertaisempaa, sillä ulosottomies ei joutunut valitsemaan myyntimuotoa vaan kaikki kiinteä omaisuus myytiin huutokaupalla. Huutokaupan on edelleen tarkoitettu säilyvän pääsääntöisenä myyntimuotona²⁹¹, mutta myös vapaalla myynnillä voidaan tietyin edellytyksin hoitaa realisointeja. Nykyisen ulosottokaaren mukaan ulosottomiehen tulee kussakin tapauksessa erikseen harkita, myykö hän omaisuuden huutokaupalla vai vapaalla myynnillä²⁹². Tämä harkinta voi tietyissä tapauksissa olla ongelmallista, sillä ulosottomiehen tulee valita myyntimuoto sen mukaan, mikä tuottaa parhaan mahdollisen myyntituloksen. Toki täytyy huomioda, että kaikissa tapauksissa vapaa myynti ei tule edes kysymykseen, joten tällöin ainoa mahdollinen myyntimuoto on huutokauppa eikä ratkaisua myyntimuodon valinnassa tarvitse tehdä.

Huutokauppa ja vapaa myynti ovat molemmat pakkorealisointia. Niissä puututaan lainsäädännön avulla velallisen omistusoikeuteen, joka on yksi ihmisen perusoikeuksista²⁹³. Vapaa myynti on tullut huutokauppaan nähden vaihtoehtoiseksi

²⁹¹ HE 13/2005 vp: 23

²⁹² Linna 2008a: 158

²⁹³ PL 2:15

myyntimuodoksi ja huutokauppaa koskevia säännöksiä on yhdenmukaistettu ja yksinkertaistettu eri omaisuuslajien osalta²⁹⁴.

Huutokauppa on myyntimuotona aina sallittu, kun taas vapaata myyntiä koskevat tietyt erikseen säädellyt edellytykset. Silloin, kun vapaan myynnin edellytykset ovat olemassa, on myyntimuodon valinta ulosottomiehellä. Hänen tehtävänä on päättää, mikä myyntimuoto tuottaa parhaimman tuloksen. Ulosottomiehen on harkintaa tehdessään otettava huomioon myyntikustannukset, odotettavissa oleva kauppahinta ja myynnin vaatima aika.²⁹⁵

Vapaan myynnin voidaan katsoa olevan menettelyllisesti kevyempi ja joustavampi sekä enemmän myös velallista huomioiva, sillä velallinen pystyy tietyissä tilanteissa itsekin vaikuttamaan myynnin kulkuun ja etenemiseen. Velallinen saa mm. vapaan yksityismyynnin tilanteessa viedä kohteen ulosottomiehen luvalla kiinteistönvälittäjälle myyntiin. Huutokauppa voi velallisen näkökulmasta olla hyvinkin vaikea realisointimuoto mm. sen mukanaan tuoman negatiivisen julkisuuden vuoksi.

Huutokaupan voidaan katsoa olevan vapaaseen myyntiin verrattuna menettelyllisesti raskaampi sekä enemmän resursseja vievä. Resursseilla tarkoitetaan sekä huutokaupasta koituvia kustannuksia että ulosottoviraston henkilökunnan työpanosta huutokaupan järjestämisessä. Julkiset kuulutuskustannukset (mm. huutokauppaa koskevat lehti-ilmoitukset) voivat usein myös tehdä huutokaupasta vapaata myyntiä kalliimman myyntimuodon.

Vapaalla myynnillä realisointi tapahtuu aina ulosottomiehen valvonnassa. Myynnistä kertyneet varat tilitetään ulosottomiehelle, joka huolehtii varojen jaosta ja tilityksestä velkojille. Näin ollen kaikkien asianosaisten oikeusturva tulee yhtä hyvin huomioiduksi riippumatta siitä, realisoidaanko myyntikohte huutokaupalla vai vapaalla myynnillä. Asianosaisten oikeusturvalla tarkoitetaan tässä paitsi velallisen ja velkojan mutta myös ostajan oikeusturvaa.²⁹⁶ Kaikissa myyntitavoissa on huolehdittava siitä, että eri tahojen oikeusturvaa ei loukata.

Realisointimenettelyn uudistuksen myötä säädettiin myös kielto, jonka mukaan arvokasta omaisuutta ei saa myydä alihintaan. Omaisuuden arvo on selvitettävä

²⁹⁴ Töyrylä 2007: 30

²⁹⁵ Linna 2008a: 158, UK 5:2.1

²⁹⁶ Töyrylä 2007: 30

tarvittaessa asiantuntijaa käyttämällä, jolloin vältetään ostajan mahdollinen hyötyminen velkojan ja velallisen kustannuksella. Mikäli arvokkaasta omaisuudesta ei saada kohtuullista hintaa, jää omaisuus käytännössä myymättä.²⁹⁷ Näin toimitaan sekä huutokaupalla että vapaalla myynnillä realisoitaessa. Alihinnalla myymisen kieltö kohdistuu myös kiinteistöihin ja asunto-osakkeisiin, jotka ovat yleensä kohtuullisen arvokkaita realisointiobjekteja.

5.2. Vapaan myynnin ongelmakohdat ja edut

Vapaa myynti on itsessään säädely varsin vähäisellä pykälämäärällä ja siihen sovelletaan tietyiltä osin myös huutokauppaa koskevia säädöksiä. Lainsäätäjän tarkoitus on ollut säädellä vapaa myynti joustavaksi. Tämä voi käytännössä aiheuttaa tulkinnallisia vaikeuksia. Yhtenä ongelmana voidaan nähdä se, miten huutokauppaa koskevia säädöksiä sovelletaan kulloisenkin vapaan myynnin tilanteessa. Kaikki huutokauppaa koskevat säädökset eivät välttämättä ole sellaisenaan sovellettavissa vapaaseen myyntiin. Toisena mahdollisena ongelmakohtana voidaan nähdä vapaan myynnin ”väljä” sääntely johtuen lainsäätäjän tarkoituksesta säännellä myynti joustavaksi. Tämä voi aiheuttaa toisinaan tulkinnallisia eroavaisuuksia.

Tulkintatilanteita voi tulla jonkun tietyn huutokauppaa koskevan pykälän soveltamisessa vapaassa myynnissä. Esimerkiksi asianosaisluettelon laatimisen suhteen voidaan pohtia, onko asianosaisluettelo tarkoitettu tehtäväksi välittömästi kirjallisen valvontamenettelyn jälkeen vai vasta valvontojen riitautusta koskevan menettelyn jälkeen? Vai onko jopa mahdollista, että sen laatimisen kanssa voidaan odottaa esim. siihen saakka kunnes saadaan varmuus, että myyntikohde tullaan todella myymään tietyllä vapaan myynnin muodolla. Voihan olla, että kohdetta ei alkuperäisen tarkoituksen mukaan saadakaan myytyä esim. vapaalla yksityismyynnillä vaan se täytyykin hoitaa virallismyynnillä tai huutokaupalla.

Vapaan myynnin säännökset voivat itsessäänkin aiheuttaa käytännön tulkintavaikeuksia. Esimerkiksi UK 5:77 mukainen vapaa yksityismyynti edellyttää *muun* kuin ”päivän hinta -omaisuuden” osalta kaikkien asianosaisten²⁹⁸ *sopimusta* siitä,

²⁹⁷ Töyrylä 2007: 30

²⁹⁸ Asianosaisilla tarkoitetaan tässä tapauksessa velallista ja pantinhaltijaa. Eri mieltä voidaan olla siitä, tarkoitetaanko pantinhaltijalla nimenomaan kieltö-oikeuden omaavaa pantinhaltijaa vai kaikkia pantinhaltijoita. UK 5:2.2:n mukaan jos joku muu (esim. normaali etuoikeudeton ulosmittausvelkoja)

millä tavalla omaisuuden myynti hoidetaan. ”Päivän hinta -omaisuudeksi” luokitellaan mm. pörssiosakkeet ja jalometallit, eikä asunto-osake tai kiinteistö kuulu kyseisen omaisuuden piiriin. Pykälän sanamuoto lähtee velallisen, velkojien ja muiden oikeuksien haltijoiden keskinäisestä ”sopimisesta”. Lain esitöistä ei suoraan ilmene, minkälaisesta sopimisesta on kysymys. Oikeuskirjallisuuden²⁹⁹ mukaan pelkkä asianosaisten suostumus ei riitä vaan vapaa yksityismyynti edellyttää nimenomaista sopimusta. Ensimmäisenä herää kysymys, minkä vuoksi *suostumuksen* ei katsota olevan riittävä? Se on joka tapauksessa kirjallinen, vaikkakin yksipuolinen, tahdonilmaisu suostumusasiakirjassa ilmenevästä seikasta. Sopimuksen suhteen voidaan miettiä, minkälainen sopimustilanne tämä käytännössä on? Onko ajateltu, että asianosaiset sopivat myyntiin liittyvistä seikoista keskenään ja ilmoittavat sopimastaan menettelytavasta tämän jälkeen ulosottomiehelle? Vai onko mahdollista, että ulosottomies kutsuu asianosaiset paikan päälle sopimaan myyntiin liittyvistä seikoista. Riittääkö suullinen sopimus vai onko lähtökohta se, että se tulisi esittää kirjallisessa muodossa? Koska tässä myyntimuodossa asianosaisten oletetaan toimivan aktiivisina osapuolina, lähtisin siitä, että asianosaiset myös hoitavat myynnistä ja sitä koskevasta menettelystä sopimisen keskenään ilman ulosottomiehen suurempaa myötävaikutusta.

Katsoisin tilanteen voivan olla esimerkiksi se, että asianosaiset eli tässä tapauksessa velallinen ja pantinhaltija sopivat vapaamuotoisesti siitä, että kohteen käypä arvo arvioidaan esim. kiinteistönvälittäjää käyttämällä, jonka jälkeen sovittu taho (esim. välittäjä, pantinhaltija, velallinen tai muu) voi ruveta myymään kohdetta. Joku osapuolista ilmoittaa sovituksista menettelystä ulosottomiehelle, joka hyväksyy menettelyn tilanteessa, jossa se täyttää asianmukaisuuden vaatimuksen eikä todennäköisesti tule johtamaan riitaisuuksiin. Mikäli kohteen käypä arvo arvioidaan sen suuruiseksi, että etuoikeutetut saavat tulevat peittymään, ei etuoikeutetuilla velkojilla liene suurtakaan intressiä puuttua myynnin muihin vaiheisiin tai lähteä sopimaan myynnin yksityiskohdista tilanteessa, jossa he tietävät, että saavat joka tapauksessa etuoikeutetut saatavansa perityksi täysimääräisenä myynnin kautta.

Ulosottomiehen tehtävänä on lain esitöiden mukaan huolehtia siitä, että vapaa yksityismyynti toimitetaan asianosaisten sopimalla tavalla. Katsoisin, että edellä mainittu sekä ulosottomiehen yleinen asianmukaisuuden velvoite huomioon ottaen tarjottu kauppahinta sekä kauppakirjan oikeellisuus ja asianmukaisuus tulee tarkastuttaa

katsoo, että käytetty myyntitapa on valittu väärin, on hänen näytettävä toteen, että joku muu myyntitapa olisi tuottanut huomattavasti korkeamman kauppahinnan.

²⁹⁹ Ks. Linna & Leppänen 2007: 633

ja hyväksyttää ulosottomiehellä ennen myyntiä ja kauppakirjan allekirjoittamista. Kauppahinnan jaon ja tilityksen hoitaa joka tapauksessa ulosottomies.

Toinen mielenkiintoinen näkökohta ovat suppeaa ulosottoa hakeneet velkojat, jotka ovat hakeneet ulosottoa nimenomaan tietoisena siitä, että tällaisella hakemuksella ulosottomies ei lähde erikseen realisoimaan velallisen omaisuutta. Suppean ulosoton kohde rajoittuu sellaiseen omaisuuteen, jota ei tarvitse muuttaa rahaksi eli josta kertymän saaminen ei edellytä myyntitoimia³⁰⁰. Tässä tilanteessa oikeuskirjallisuus lähtee siitä, että myös näille velkojille täytyy varata mahdollisuus vaihtaa hakemuksensa koskemaan normaalia perintää. Katsoisin, että käytännössä on järkevämpää, että suppeaa ulosottoa hakeneiden velkojien kuuleminen valvontamenettelyssä on ulosottomiehen harkinnassa. Mikäli ulosottomies katsoo, että jako-osuutta ei tule tai se olisi erittäin pieni, suppeaa ulosottoa hakeneet velkojat jätetään heti myyntimenettelyn ulkopuolelle. Tässä voisi olla näkökohtana myös velkojan oma etu. Heidän ei kannata vaihtaa hakemuksensa suppeasta normaaliin ja maksaa suurempaa ulosottomaksua, koska he jäävät joka tapauksessa ilman jako-osuutta myyntikohteen myynnistä³⁰¹. Käytännössä näin meneteltäneen yleisesti.

Oman haasteensa vapaalle myynnille antaa kiinteistönvälittäjän käyttäminen myynneissä. Vapaassa virallismyynnissä ulosottomies allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen kiinteistönvälittäjän kanssa, joka ryhtyy etsimään myyntikohteelle ostajaa. Vapaassa yksityismyynnissä velallinen voi myös itse viedä kohteen kiinteistönvälittäjälle myyntiin ulosottomiehen suostumuksella. Kiinteistönvälittäjän on oltava tiiviissä yhteydessä ulosottomieheen myyntiä koskevissa olennaisissa asioissa riippumatta siitä, onko kysymyksessä vapaa virallismyynti vai vapaa yksityismyynti. Kiinteistönvälittäjää on tiedotettava myyntiin liittyvästä virallisuusluonteisuudesta niin, että välittäjätho ymmärtää ulosoton roolin pakkorealisoinnin toteuttajana. Ulosottomiehellä on vapaassa myynnissä valvontavelvollisuus siitä, että myynti toteutetaan asianmukaisella tavalla. Valvontavelvollisuuteen ja asianmukaisuuteen liittyy myös se, että ulosottomies hyväksyy kohteen myyntihinnan ja kauppakirjan muodon samoin kuin välittäjän palkkion suuruuden ja muut mahdolliset myyntiin liittyvät kulut täytäntöönpanokuluiksi. Tästä syystä kiinteistönvälittäjän on oltava tiiviissä yhteydessä

³⁰⁰ Linna 2003: 503

³⁰¹ UK 3:106.2 mukaan mikäli suppeaa ulosottoa hakeneelle velkojalle kertyy voudin harkinnan mukaan täysimääräinen maksu tai asetuksessa säädettyä 1000 euroa suurempi määrä, hakijalta tiedustellaan peruuttaako hän suppeaa ulosottoa koskevan rajoituksen.

ulosottomieheen myynnin eri vaiheissa. Mikäli ulosottomies katsoo, että kohde esimerkiksi myydään selvästi alihintaan, on hänellä oikeus kieltää myynti.

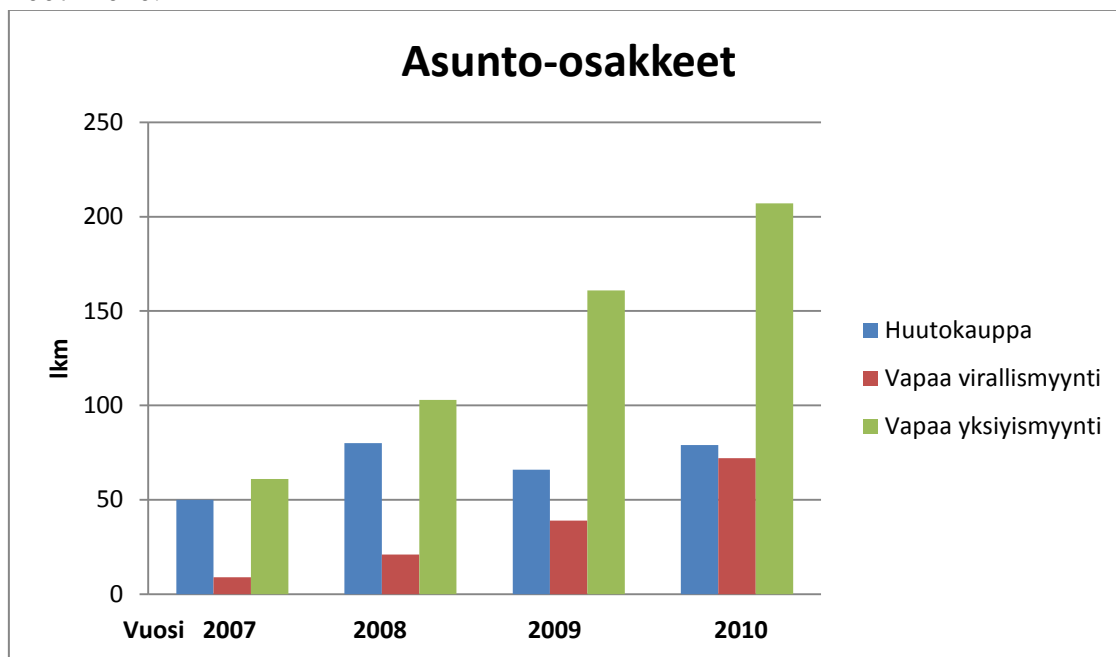
Vapaan myynnin etuina voidaan nähdä ensinnäkin menettelyn joustavuus. Tämä palvelee kaikkia osapuolia, niin velallis- ja velkojatahoa kuin ulosottoakin. Ulosotossa kihlakunnanvouti ja kihlakunnanulosottomies pystyvät keskittymään juridisiin ongelmiin sen sijaan, että he laativat myyntiesitettä ja hoitavat myyntiä ”kiinteistönvälittäjän ominaisuudessa” esim. laatimalla myynti-ilmoituksia ja selvittämällä yksityiskohtaisesti myyntikohteen kuntoa.

Vapaa myynti on menettelyllisesti kevyempi ja usein myös nopeampi kuin huutokauppa. Käyvän myyntihinnan saamiseen on yleensä hyvät mahdollisuudet ja usein myös täytäntöönpanoon liittyvät kustannukset jäävät huutokauppaa pienemmiksi. Velallisen kannalta tilanne on vapaalla myynnillä realisoitaessa parempi, sillä hän pystyy olemaan ”anonyymi” ulospäin. Samalla kuitenkin myös velkojan intressi huolehditaan esim. minimihintaa koskevien säännösten suhteen.

5.3. Vapaan myynnin kehitys

Vapaa myynti on saanut suuren merkityksen yhtenä ulosoton pakkotäytäntöönpanon muotona. Vapaalla virallismyynnillä (UK 5:76) ja vapaalla yksityismyynnillä (UK 5:77) on tilastojen mukaan realisoitu kiinteistöjä ja asunto-osakkeita merkittävästi siitä lähtien, kun nämä myyntimuodot tulivat osaksi voimassa olevaa lainsäädäntöä. Myös huutokaupalla realisoidaan edelleen merkittävä osa asunto-osakkeista ja kiinteistöistä.

Taulukko 1. Asunto-osakkeiden huutokaupan ja vapaan myynnin kehitys vuosina 2007–2010.³⁰²



Yllä olevasta taulukosta käy ilmi asunto-osakkeiden vapaan yksityis- ja virallismyynnin sekä huutokaupan kehitys vuodesta 2007 lähtien. Luvut koskevat koko maan ulosottovirastojen tilastoja. Asunto-osakkeiden huutokaupan kehitys on pysynyt kohtuullisen tasaisena etenkin vuosina 2008–2010, jolloin asunto-osakkeita on realisoitu 65–80 huutokaupan vuositasolla.

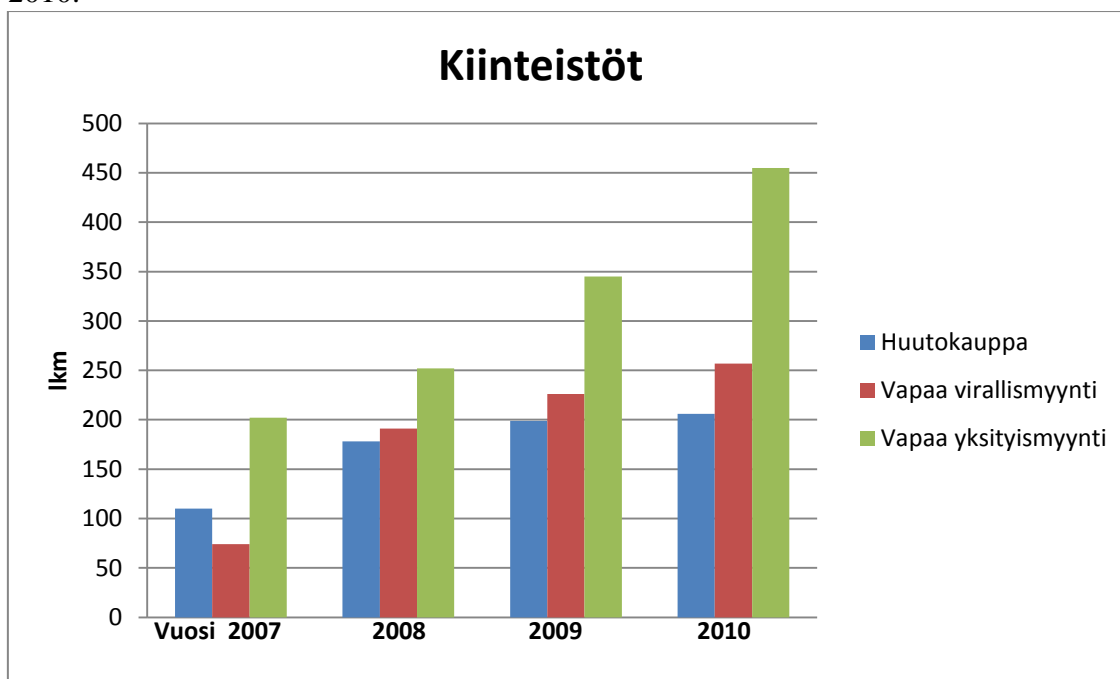
Vapaan virallismyynnin suosio asunto-osakkeiden realisoinnissa on noussut vuosi vuodelta. Kun vuonna 2007 vapaalla virallismyynnillä myytiin 9 asunto-osaketta, oli luku vuonna 2010 noussut 72 asunto-osakkeeseen. Prosentuaalinen nousu lain voimaantulovuodesta 2007 vuoteen 2010 on huimat 700 prosenttia. Täytyy huomata, että huutokauppa on kuitenkin ollut asunto-osakkeiden myynnissä suosituimpi myyntimuoto kuin vapaa virallismyynti, vaikka vuonna 2010 huutokaupan ja vapaan virallismyynnin ero ei enää ollut kuin yhdeksän prosenttia.

Ylivoimaisesti suurin osa asunto-osakkeista realisoidaan tällä hetkellä vapaalla yksityismyynnillä. Jo vuonna 2007 asunto-osakkeita myytiin vapaalla yksityismyynnillä

³⁰² Oikeushallintotilastoja vuodelta 2007, ulosottoimi: 52–53; Oikeushallintotilastoja vuodelta 2008, ulosottoimi: 40; Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2009: 44; Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2010: 44

hieman enemmän kuin huutokaupalla. Vuoden 2007 jälkeen asunto-osakkeiden vapaat yksityismyynnit ovat kasvaneet noin 50 asunto-osakkeen vuosivauhtia siten, että vuonna 2010 vapaalla yksityismyynnillä realisoitiin 207 asunto-osaketta. Ero vuodesta 2007 vuoteen 2010 on 240 prosenttia. Vapaan yksityismyynnin suosio on siis ollut suuri ja voitaneen ajatella, että kehitys on jatkossakin edellisvuosien suuntainen.

Taulukko 2. Kiinteistöjen huutokaupan ja vapaan myynnin kehitys vuosina 2007–2010.³⁰³



Yllä olevasta taulukosta käy ilmi kiinteistöjen vapaan virallis- ja yksityismyynnin sekä huutokaupan välinen kehitys vuosina 2007–2010. Luvut koskevat niin ikään koko maan ulosottovirastojen tilastoja kyseisiltä vuosilta. Kiinteistöjä on myyty huutokaupalla suhteellisen tasaisesti etenkin vuosina 2008–2010, joskin pientä nousua on ollut joka vuosi.

Vapaalla virallismyynnillä on jo vuonna 2007 myyty 74 kiinteistöä ja tämän jälkeen kyseinen myyntimuoto on kasvattanut vuosi vuodelta suosiotaan siten, että vuonna 2010

³⁰³ Oikeushallintotilastoja vuodelta 2007, ulosottoimi: 52–53; Oikeushallintotilastoja vuodelta 2008, ulosottoimi: 40; Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2009: 44; Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2010: 44

vapaalla virallismyynnillä on myyty 257 kiinteistöä. Nousu vuodesta 2007 vuoteen 2010 on ollut 247 prosenttia.

Vapaan yksityismyynnin osalta kehitys on ollut heti vuodesta 2007 suurta; tuolloin kiinteistöjä myytiin vapaalla yksityismyynnillä 202 kappaletta, kun taas vuonna 2010 luku oli 455. Vapaan yksityismyynnin kehitys on noussut vuosi vuodelta ja on ylivoimaisesti eniten käytetty myyntimuoto. Kehitys neljän viimeisimmän vuoden aikana on ollut 125 prosenttia.

Yhteenvetona näiden tilastojen perusteella voidaan todeta, että niin asunto-osakkeiden kuin kiinteistöjenkin vapaa myynti on saanut suuren suosion heti vuodesta 2007 alkaen. Huutokaupalla realisoidaan edelleen molempia kohteita, mutta etenkin vapaan yksityismyynnin käyttö on noussut sekä asunto-osakkeiden että kiinteistöjenkin osalta todella huomattavasti. Vapaalla myynnillä realisoitujen kohteiden lukumäärä ei vuonna 2007 ollut vielä nykypäivän tasolla, mikä on luonnollista, sillä vapaat myynnit tulivat 1.1.2007 osaksi Suomessa sovellettavaa lainsäädäntöä. Säännökset olivat tuolloin uusia eikä käytäntö ollut vielä kehittynyt.

6. LOPPUPÄÄTELMÄT

Vapaa myynti on saanut suuren jalansijan ulosotto-oikeudellisessa pakkotäytäntöönpanossa viime vuosien aikaan. Ulosottokäytännön näkökulmasta katsottuna voidaan todeta, että se on otettu ”kentällä” tervetulleena muutoksena vastaan. Myös tilastojen valossa näyttää tältä, sillä kiinteistöjä ja asunto-osakkeita realisoidaan vapaalla yksityismyynnillä ehdottomasti eniten. Myös vapaan virallismyynnin osuus on huomattava etenkin kiinteistöjen myynissä.

Vaikka käsitteellisesti puhutaankin vapaasta myynnistä, totean Ellilää³⁰⁴ siteeratakseni seuraavaa:

*”Juuri ulosottopakkoa käyttämällä pyritään aikaansaamaan sellainen ulkoinen muutos, jota ulosotto-peruste edellyttää. -- Voidaankin väittää, että pakoton pakkotäytäntö on käsitteenvastaista”.*³⁰⁵

Myöskään vapaan myynnin ei voida katsoa olevan pakotonta pakkotäytäntöä, sillä se perustuu ulosottokaareissa säädelyihin edellytyksiin. Tältä kannalta ajateltuna vapaan myynnin voidaan katsoa olevan ”terminologinen harha” ja näkisin, että vapaa myynti laissa säädelyine edellytyksineen täyttää hyvin Ellilän määritelmän pakkotäytäntöstä.

Ulosottomyynti on aina pakkorealisointia ja näin ollen virallisuontoista toimintaa riippumatta siitä, myydäänkö kohde huutokaupalla vai vapaalla myynnillä. Tähän kannattaa kiinnittää huomiota, vaikka vapaa myynti onkin menettelyltään vapaamuotoista. Edellytyksiltään se ei näin ole. Virallisperiaate vapaassa virallismyynissä kaikilta osin voimassa samoin kuin vapaassa yksityismyynissä siltä osin kun se koskee ulosottomiehen valvontavelvollisuutta. Kauppahinnan jaossa kyseinen periaate toteutuu samalla tavoin riippumatta siitä, onko kohde realisoitu huutokaupalla vai vapaalla myynnillä.

Katson vapaan myynnin ehdottomiksi eduiksi menettelyn joustavuuden, tehokkuuden ja julkisen kilpailun kautta tarjoutuvan mahdollisuuden saada käypä myyntihinta. Lisäksi myyntiä koskevat kustannukset, ei vain konkreettiset täytäntöönpanokulut vaan myös

³⁰⁴ Prosessioikeuden professori Tauno Ellilä (1907–1975) oli yksi aikansa merkittävimmistä prosessioikeuden tutkijoista erikoisaloinaan täytäntöönpano- ja ulosotto-oikeus.

³⁰⁵ Ellilä 1962: 9–10

viranomaisten aika ja työmäärä, ovat yleensä pienemmät kuin huutokaupalla realisoitaessa. Vapaalla myynnillä realisoinnin voidaan katsoa olevan myös velallisen intressissä, jolloin hän voi välttää raskaamman huutokaupamenettelyn ja pakkorealisoinnin kohteena olevan omaisuuden myynti pystytään toteuttamaan enemmän normaalia vaihdantaa muistuttavalla tavalla. Vapaan myynti onkin tuonut velallisläheisemmän menettelytavan ulosottomyyntiin. Sen suhteellisen tiukat edellytykset eivät näytä muodostuneen ongelmaksi ulosottokäytännön kannalta tarkasteltuna. Monessa tilanteessa edellytykset täyttyvät ja asianosaisten suostumusten saamisessa ei ole yleensä ongelmaa.

Vapaa myynti on itsessään säädelty vähäisellä pykälämäärällä tarkoituksena, että huutokauppasäännöksiä käytetään soveltuvien osin myös vapaalla myynnillä realisoitaessa. Vaikka huutokauppasäännökset sinänsä soveltuvatkin vapaaseen myyntiin, aiheuttavat ne toisinaan tulkintaongelmia, joihin voidaan löytää monia vaihtoehtoisia ratkaisuja. Tulkintaongelmat aiheutuvat pääosin siitä, että vapaa myynti on menettelyltään joustavaa, kun taas huutokaupassa on omat tarkasti säädellyt menettelytapansa. Lakia joudutaan soveltamaan tapauskohtaisesti. Kussakin tilanteessa on harkittava, mikä tulkinta soveltuu parhaiten kyseiseen tilanteeseen, mikä aiheuttaa vähiten haittaa ja mikä ratkaisumalli toteuttaa parhaiten kaikkien osapuolten oikeusturvan. Toisaalta samantyylistä tapauskohtaista harkintaa joudutaan tekemään myös vapaan myynnin ”sisällä” eri myyntimuotojen välillä.

Ostajan aseman voidaan katsoa olevan turvattu etenkin oikeudellisen virheen osalta, johon voidaan vedota molemmissa vapaan myynnin tilanteissa. Tosiasialliseen virheeseen voidaan vedota vain vapaan virallismyynnin tilanteessa ja silloinkin vain kohtuullisen lyhyessä määräajassa. Ostajan oikeussuojan voidaankin katsoa olevan tällöin merkittävästi heikompi verrattuna normaaliin vaihdantaan. Tämä johtuu ostajalla olevasta lyhyestä valitusajan mittaisesta reagointiajasta, minkä jälkeen ostajalla ei ole oikeussuojakeinoja. Toisaalta taas velkojien etua voidaan perustella sillä, että olisi kohtuutonta velvoittaa heitä palauttamaan pitkänkin ajan kuluttua rahat, jotka ulosottomies on heille tilittänyt.

Lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa huutokaupan katsotaan olevan edelleen ensisijainen myyntimuoto ulosmitattavaa myyntikohdetta realisoitaessa. Viime vuosien kehityksen valossa näkisin, että huutokaupan rooli ensisijaisena myyntimuotona on vähentymässä ja tilalle on astumassa ainakin ulosottokäytännön näkökulmasta katsottuna vapaa myynti ensisijaisena realisointimuotona.

LÄHDELUETTELO

- Ellilä, Tauno (1962). *Ulosotto-oikeuden yleiset opit*. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja. B-sarja N:o 115. 545 s. Porvoo, Werner Söderström Osakeyhtiö.
- Havansi, Erkki (1996). *Kiinteistöpanttioikeus uuden maakaaren mukaan*. Jyväskylä, Lakimiesliiton kustannus ja Erkki Havansi. 436 s. ISBN 951-640-906-7.
- Havansi, Erkki (2007). *Oikeudenkäynti ja pakkotäytäntö*. 3. uudistettu painos. Helsinki, Yliopistopaino. 250 s. ISBN 978-952-10-2330-9.
- Havansi, Erkki (2000). *Ulosotto-oikeuden pääpiirteet*. 2. uudistettu painos. Helsinki, Yliopistopaino. 208 s. ISBN 951-45-9460-6.
- HE 216/2001 vp. *Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi* [on line]. Saatavissa Internetistä:
<URL: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2001/20010216>>.
- HE 13/2005 vp. *Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi* [on line]. Saatavissa Internetistä:
<URL: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2005/20050013>>.
- HE 83/2006 vp. *Hallituksen esitys Eduskunnalle ulosottokaareksi ja laiksi verojen ja maksujen täytäntöönpanosta sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi* [on line].
Saatavissa Internetistä:
<URL: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2006/20060083>>.
- HE 24/2009 vp. *Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi*. [on line]. Saatavissa Internetistä:
<<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2009/20090024.pdf>>
- Hemmo, Mika (2002). *Vahingonkorvausoikeuden oppikirja*. 2. painos. Vantaa, Dark Oy. 247 s. ISBN 951-670-085-3.
- Jokela, Marjut & Kartio, Leena & Ojanen, Ilmari (2004). *Maakaari*. 3. uudistettu painos. Jyväskylä, Talentum Media Oy. 714 s. ISBN 952-14-0641-0.

- Kartio, Leena (2001). *Esineoikeuden perusteet*. 2., uudistettu painos. Jyväskylä, Talentum Media Oy. 315 s. ISBN 952-14-0341-1.
- Koulu, Risto (1986). *Legaalista kiinteistöpanttioikeuksista – erityisesti kirjaamisen ja kiinteistöeksekution kannalta*. Vammala, Vammalan Kirjapaino Oy. 701 s. ISBN 951-855-085-9 nid, ISBN 951-855-086-7 sid.
- Koulu, Risto (2001). *Kansainvälisen prosessi- ja insolvenssioikeuden pääpiirteet*. Jyväskylä, Gummerus Kirjapaino Oy. 157 s. ISBN 952-14-0442-6.
- Koulu, Risto, Erkki Havansi, Emilia Korkea-aho, Heidi Lindfors & Johanna Niemi (2009). *Insolvenssioikeus, oikeuden perusteokset*. 3. uudistettu painos. Juva, WS Bookwell Oy. 1237 s. ISBN 978-951-0-35363-9.
- Koulu, Risto & Heidi Lindfors (2009). *Ulosotto-oikeus*. Helsinki, Edita Publishing Oy. 448 s. ISBN 978-951-37-5212-5.
- LaVM 34/2002. Lakivaliokunnan mietintö 34/2002 vp - HE 216/2001 vp Hallituksen esitys laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.
- Lehtonen, Yrjö, Kimmo Mökkönen, Hannu Töyrylä, & Marja-Riitta Seulu (2010). *Perintä ja luotonhallinta*. Helsinki, WSOYpro Oy. Yritysonline. ISBN 978-951-0-25658-9.
[on line] Saatavissa Internetistä:
URL:<http://www.wsoypro.fi/wsoypro.aspx?prevpos=pl111.14144&page=selain&ts=yo&pos=pl111.0&offset=0.0>>
- Lindfos, Heidi (2008). *Sivullisen asema ulosotossa*. Helsinki, Edita Publishing Oy. 452 s. ISBN 978-951-37-5366-5.
- Linna, Tuula (1987). *Ulosottorealisoinnista de lege ferenda*. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 175. Vammala, Vammalan kirjapaino Oy. ISBN 951-855-096-4 nid. ISBN 951-855-097-2 sid.
- Linna, Tuula & Tatu Leppänen (2003). *Ulosottomenettely*. Jyväskylä, Gummerus Kirjapaino Oy. 740 s. ISBN 952-14-0630-5.

- Linna, Tuula & Tatu Leppänen (2007). *Ulosmittaus ja myynti*. Jyväskylä, Gummerus Kirjapaino Oy. 744 s. ISBN 978-954-14-1019-2.
- Linna, Tuula (2008a). *Ulosottoaaren pääkohdat*. Juridica-kirjasarjan 19. Reos. Helsinki, Talentum. Karisto Oy 2008. 292 s. ISBN 978-952-14-1304-9.
- Linna, Tuula (2008b). *Ulosotto- ja konkurssioikeuden perusteet*. Teoksessa *Oikeusjärjestys, osa II*. 5. Täydennetty painos. Lapin yliopiston oikeustieteellisiä julkaisuja, sarja C 49. Jyväskylä, Gummerus Kirjapaino Oy. 702 s. ISBN 978-952-484-167-2.
- Niemi, Matti Ilmari (2010). *Maakaaren järjestelmä III; Kiinnitys ja panttioikeus*. Juva, WS Bookwell Oy. 527 s. ISBN 978-951-670-118-2.
- Oikeusministeriö (2008a). *Ulosotto* [on line]. Päivitetty 22.6.2009. Saatavana Internetistä: <URL:<http://www.oikeus.fi/5603.htm>>
- Oikeusministeriö (2008b). *Ulosotto* [on line]. Päivitetty 10.3.2010. Saatavana Internetistä: <URL: <http://www.oikeus.fi/41302.htm>>
- Patentti- ja rekisterihallitus (2011). *Prokuristit – prokuristi ja prokuran antaminen*. [on line] Päivitetty 4.1.2011. Saatavana Internetistä: <URL: <http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/muutokset/johto/prok.html>>
- Puronen, Pertti (2007). *Varainsiirtoverotus*. 3. uudistettu painos. Helsinki Talentum 2007. ISBN 978-952-14-1104-5.
- Saarnilehto, Ari (2005). *Sopimusoikeuden perusteet*. 6. uudistettu painos. Juridica-kirjasarjan 9. teos. Jyväskylä, Gummerus Kirjapaino Oy. 203 s. ISBN 952-14-0951-7.
- Siltala, Raimo (2001). *Johdatus oikeusteoriaan*. Forum Iuris, Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut. Helsinki, Hakapaino Oy. 187 s. ISBN 951-45-9464-9.

- Tepora, Jarno, Leena Kartio, Risto Koulu & Juhani Wirilander (1998). *Kiinteistön käyttö ja luovutus*. 3. uudistettu painos. Jyväskylä, Gummerus Kirjapaino Oy. 446 s. ISBN 951-640-920-2.
- Tepora, Jarno, Janne Kaisto & Esa Hakkola (2009). *Esinevakuudet*. Jyväskylä, Gummerus Kirjapaino Oy. 486 s. ISBN 978-952-99823-9-4.
- Tepora, Jarno, Leena Kartio, Risto Koulu & Heidi Lindfors (2010). *Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus*. 6. uudistettu painos. Hämeenlinna, Talentum Media Oy. 625 s. ISBN 978-952-14-1406-0.
- Tilastot kertyvät... Tilastot kertovat – *Oikeushallintotilastoja vuodelta 2007 – Ulosottoimi*. Oikeusministeriön toiminta ja hallinto -julkaisu 2008:9. Helsinki: Oikeusministeriö. 78 s. ISBN 978-952-466-681-7.
- Tilastot kertyvät... Tilastot kertovat – *Oikeushallintotilastoja vuodelta 2008 – Ulosottoimi*. Oikeusministeriön toiminta ja hallinto -julkaisu 2009:3. Helsinki: Oikeusministeriö. 72 s. ISBN 978-952-466-731-9.
- Tilastot kertyvät... Tilastot kertovat – *Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2009*. Valtakunnanvoudinviraston julkaisu 2010:1. Helsinki: Valtakunnanvoudinvirasto. 80 s. ISBN 978-951-53-3250-9.
- Tilastot kertyvät... Tilastot kertovat – *Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2010*. Valtakunnanvoudinviraston julkaisu 2011:1. Helsinki: Valtakunnanvoudinvirasto. 79 s. ISBN 978-951-53-3333-9.
- Turtonen, Jorma (2010) *Ulosmitatun omaisuuden myynti (UK 5 luku)*. Valtakunnanviraston koulutusmateriaali kihlakunnanulosottomiesten ulosottokurssille. Päivitetty 21.10.2010. Valtakunnanvoudinvirasto. 37 s.
- Töyrylä, Hannu (toim.) (2007). *Ulosottokaari*. Laki ja Yksityiskohtaiset perustelut. Vantaa, Dark Oy. 463 s. ISBN 978-951-0-33539-0.

SÄÄDÖSLUETTELO

AKL. Asuntokauppalaki 23.9.1994/843

AsOYL. Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

HE 216/2001 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

HE 13/2005 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

HE 83/2006 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle ulosottoaareksi ja laiksi verojen ja maksujen täytäntöönpanosta sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi

HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölain säädännöksi

JulkL. Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 21.5.1999/621

LaVM 34/2002. Lakivaliokunnan mietintö 34/2002 vp - HE 216/2001 vp Hallituksen esitys laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

MJL. Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 31.12.1992/1578

MK. Maakaari 12.4.1995/540

OK. Oikeudenkäymiskaari 1.1.2734/4

PL. Suomen perustuslaki 11.6.1999/731

RVA. Asetus rikoslain voimaannemisesta 19.12.1889/39B

UL. Ulosottolaki 3.12.1895/37 (kumottu)

UK. Ulosottoaari 15.6.2007/705

UMaksuL. Laki ulosottomaksuista 13.1.1995/34

UmenA. Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 20.12.2007/1322

VahL. Vahingonkorvauslaki 31.5.1974/412

VeroTPA. Valtioneuvoston asetus verojen ja maksujen täytäntöönpanosta
20.12.2007 /1324

VeroTPL. Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 15.6.2007/706

VKL. Velkakirjalaki 31.7.1947/622

VNA. Valtioneuvoston asetus ulosottoimen hallinnosta 20.2.2007/1321

VälL. Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074

YhtOmL. Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/778

OIKEUSTAPAUSLUETTELO**Käräjäoikeus**

Seinäjoki 5.2.2009 taltio U 08/2189

(lainvoimainen)

s. 36

Hovioikeus

Itä-Suomi 9.12.2010 taltio U 10/994

(ei lainvoimainen, valituslupa myönnetty 10.3.2011, S 2011/129)

s.16, 59

Korkein oikeus

21.6.2004 taltio 1455 KKO:2004:62

s. 58

Oikeusasiamiehen ratkaisut

27.4.2004 1680/4/02

s. 58

22.2.2005 1719/4/03

s. 58