

Siiri Paukku

ULOSMITATTUJEN KIINTEISTÖJEN MYYNTEIHINNAT ETELÄ-KYMENLAAK- SON ALUEELLA

Opinnäytetyö

Liiketalous

Tradenomi

2020



**Kaakkois-Suomen
ammattikorkeakoulu**

Tekijä/Tekijät	Tutkintonimike	Aika
Siiri Paukku	Tradenomi (AMK)	Syyskuu 2020
Opinnäytetyön nimi Ulosmitattujen kiinteistöjen myyntihinnat Etelä-Kymenlaakson alueella		40 sivua
Toimeksiantaja Kymenlaakson ulosottovirasto		
Ohjaaja Päivi Ollila		
Tiivistelmä <p>Tämä tutkimus käsittelee Kotkan, Haminan, Virolahden, Miehikkälän ja Pyhtään alueilla ulosmitattujen asuinkiinteistöjen myynnistä saadun myyntihinnan suhdetta alkuperäiseen myyntihintaan, hintapyyntöön ja käypään arvoon. Tutkimuksessa on myös laskettu keskimääräiset myyntikerrat. Myyntikohteen kunto on otettu huomioon suhteita ja myyntikertoja laskettaessa. Tutkimuksen tavoitteena on luoda realistisemmat odotukset kiinteistöjen ulosmittauksesta kaikille osapuolille, niin velkojille kuin velallisille.</p> <p>Tutkimuksen toteutuksessa suurin ongelma oli tiedonkeruu. Tieto konkreettisista myyntihinoista saatiin Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä, mutta koska nämä rekisteriotteet sisältävät henkilötietoja, tiedonkeruussa ilmeni tietosuojan kannalta ongelmia. Ratkaisu, johon päädyttiin, oli että tutkimuksen yhteyshenkilö keräsi tarvittavat tiedot ja poisti näistä manuaalisesti henkilötiedot.</p> <p>Tutkimusmateriaalien pohjalta saadut tiedot tilastoitiin eri hintojen vertailua varten. Tilastoinnin ja keskiarvojen laskemisen lisäksi tutkimuksessa hyödynnettiin teemahaastatteluja ulosottoviraston kihlakunnanvoudin sekä yksityisen kiinteistönvälittäjän kanssa. Haastatteluiden tarkoituksena oli saada laajempi ymmärrys tutkimukseen vaikuttaneista tekijöistä.</p> <p>Tutkimuksesta saatiin selville, että koko Etelä-Kymenlaakson alueella kiinteistöjen ulosmittauksesta saatiin noin 75 % käyvästä arvosta, noin 75–80 % hintapyyntöstä sekä noin 45–55 % alkuperäisestä ostohinnasta. Myyntikohteen kunnolla ei ollut huomattavaa vaikutusta käyvän arvon tai hintapyyntön suhdelukuihin. Myyntikertoja oli keskimäärin enemmän kuin yksi. Kotkassa käyvästä arvosta sai noin 75–80 %, hintapyyntöstä noin 80 % sekä alkuperäisestä ostohinnasta noin 35–65 %. Muista kunnista ei ollut riittävästi myyntitilanteita tarpeeksi varmojen johtopäätösten tekemiseksi.</p> <p>Kiinteistöjen arvojen lasku on ollut erittäin yleistä Kymenlaaksossa viimeisen kymmenen vuoden aikana, eivätkä hinta-arviot tai -pyynnöt kuvasta tätä laskua tarpeeksi realistisesti. 25 %:n ero käyvän arvon ja myyntihinnan välillä on suuri, ja kiinteistöjen arvojen laskun jatkuessa eroavaisuus saattaa suurentua entisestään. Arvioita tehtäessä huomioidaan kohteen kunto, mutta ei tarpeeksi hyvin kohteen sijaintia tai alueen markkinatilannetta.</p>		
Asiasanat ulosmittaus, kiinteistöarviointi, pakkohuutokauppa		

Author (authors)	Degree	Time
Siiri Paukku	Bachelor of Business Administration	September 2020
Thesis title		40 pages
Selling prices of foreclosed real estate in southern Kymenlaakso region		
Commissioned by		
The Enforcement office of Kymenlaakso		
Supervisor		
Päivi Ollila		
Abstract		
<p>This thesis examines foreclosed real estates in Kotka, Hamina, Virolahti, Miehikkälä and Pyhtää and their selling prices in relation to the original selling price, new asking price and estimated current value. The thesis also took into account the average sales attempts and the condition of the real estate. The objective of this thesis was to create more realistic expectations about foreclosure sales for the creditors as well as the debtors.</p>		
<p>One of the biggest problems with the thesis was acquiring the research material. Because the reports of sales prices contained personal information of the party concerned, that information needed first to be omitted. To avoid trouble with privacy protection, the contact person for the thesis printed out all the research material and manually censored all sensitive information.</p>		
<p>Information based on the research material was compiled into statistics for further comparisons. Alongside with the statistics, thematic interviews were also implemented for a broader understanding of the underlying factors that affected the thesis' results.</p>		
<p>The research results were that the real estate foreclosure sales in southern Kymenlaakso region totaled approximately 75 % of their estimated value, 75 – 80 % of their asking price and 45 – 55 % of their original selling price. The condition of the property did not have a significant impact on the ratios of current value and asking price.</p>		
<p>The decline of real estate values has been common in all of the Kymenlaakso region for the last ten years. Thus, a 25 % difference between the estimated value and selling price is notable and it may even increase as the value of properties continues to plummet. While the value estimations take the condition of the property into account, they fail to consider the location of the real estate or the current market situation as well as they should.</p>		
Keywords		
foreclosure, real property assessment, compulsory auction		

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	TUTKIMUSMENETELMÄ	6
3	ULOSOTTOMENETTELY.....	8
3.1	Vireillepano.....	8
3.2	Ulosoton päättyminen	9
4	ULOSMITTAUS	10
4.1	Ulosmittausjärjestys	10
4.2	Oikeusomaisuus	10
4.3	Esineomaisuus.....	11
4.4	Myyntimuodot.....	12
5	KIINTEISTÖN MYYNNIN MYYNTISÄÄNNÖKSET	13
5.1	Hinnan määrittely.....	14
5.2	Kauppan muodostuminen	17
5.3	Varojen jako ja tilitys	18
6	KIINTEISTÖJEN HINNAT KYMENLAAKSOSSA	20
7	TUTKIMUKSEN TAUSTATIETOA.....	24
8	TUTKIMUKSEN TULOKSET.....	26
8.1	Kaikkien yhteistilastot.....	27
8.2	Kotka.....	29
8.3	Hamina.....	31
8.4	Virolahti, Miehikkälä ja Pyhtää	32
8.5	Tulosten soveltaminen muualla.....	35
9	JOHTOPÄÄTÖKSET	35
	LÄHTEET.....	38

1 JOHDANTO

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on tilastoida ulosmitattujen kiinteistöjen myyntihintoja viime vuosilta ja tutkia myyntihintojen suhteita kiinteistöjen hintaravioon, -pyyntöön ja alkuperäiseen ostohintaan. Tutkimus toteutettiin laadullisena tutkimuksena vuonna 2020 Kymenlaakson ulosottoviraston kanssa. Yhteyshenkilönä toimi kihlakunnanvouti Sofia Paajanen Kotkan sivutoimipaikasta. Tutkimusta varten tutkittiin vuosina 2016 – 2019 ulosottomiehen toteuttamia vapaita kiinteistöjen myyntejä Etelä-Kymenlaakson alueella eli Kotkassa, Haminassa, Virolahdella, Pyhtäällä ja Miehikkälässä. Myyntien perusteella laskettiin alkuperäisen ostohinnan, käyvän arvon ja hintapyynnön suhteita ulosmittauksen myyntihintaan sekä keskimääräisiä myyntikertoja.

Kiinteistöjen realisoinnista ulosotossa on tehty aikaisemminkin opinnäytetöitä. Tuuli Vepsäläinen Karelian ammattikorkeakoulusta tutki kiinteistöjen ulosmittausta ja sen lakitaustaa yleisesti. Opinnäytetyössä ei kuitenkaan ollut tutkimusnäkökulmaa sillä tutkimuskysymyksenä oli seuraava: ”Kuinka kiinteistö myydään ulosottoprosessin aikana?” (Vepsäläinen 2014.) Laurean ammattikorkeakoulun Marlene Brunin opinnäytetyön aihe oli sen sijaan melko lähellä tämän tutkimuksen aihetta. Brun tutki vuonna 2017 ulosmitattujen kiinteistöjen ja vapaiden markkinoiden kiinteistöjen käypien arvojen eroja. Tutkimus kuitenkin käsitteli kuuden eri markkinatilanteessa olevan maakunnan ulosottoviraston yksittäisiä myyntitapauksia ja vertasi näitä vapaiden markkinoiden kiinteistön myynteihin. (Brun 2017.) Brunin tutkimus siis eroaa tämän opinnäytetyön tutkimuksesta siinä mielessä, että tämä tutkimus on keskittynyt tietyn markkina-alueen myynteihin ja tutkii tarkemmin sekä alueen myyntejä että myyntien tuloksiin vaikuttavia tekijöitä.

Tutkimuksen tavoitteena oli saada kiinteää tilastotietoa Etelä-Kymenlaakson nykyisestä markkinatilanteesta, jotta ulosmittausta toteutettaessa ulosottomiehille, velkojilla, velallisilla, ostajilla ja kaikilla muilla mahdollisilla kaupan osapuolilla olisi realistisemmat odotukset myyntituloksista. Tutkimusta siis hyödynnettäisiin Kymenlaakson ulosottovirastossa koulutusmateriaalina ulosottomiehille kiinteistön myyntejä ja kaupan osapuolien odotusten hillitsemistä varten. Tutkimuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole toimia oppaana kiinteistön

myynnin toteutuksesta. Tutkimusta pystyisi myös mahdollisesti hyödyntämään perusteena ulosottomiesten antamissa lausunnoissa käräjäoikeudessa silloin, kun kiinteistön ulosmittauksesta valitetaan. Tutkimustuloksia voitaisiin soveltaa myös Etelä-Kymenlaakson ulkopuolella maakunnissa, joissa ilmenee samantyylistä muuttotappiollisuutta ja kiinteistöjen arvon laskua kuin Kymenlaaksoissa.

Tutkimuskysymykseksi muodostui seuraava: Miten ulosmitattujen kiinteistöjen myyntihinnat eroavat käyvästä arvosta, hintapyynnöstä ja alkuperäisestä ostohinnasta?. Hypoteesina oli, että ero myyntihintojen ja kiinteistöjen hinta-arvioiden, -pyyntöjen sekä alkuperäisten ostohintojen välillä on selkeä ja poikkeukseton lähes kaikissa myynneissä.

2 TUTKIMUSMENETELMÄ

Tämä opinnäytetyö on laadullinen tutkimus. Laadullisen tutkimuksen tavoitteena on tyypillisesti ymmärtää erilaisia ilmiöitä ja kehittää sen pohjalta teorioita ilmiön selittämiseksi (Kananen 2015, 71). Laadullisessa tutkimuksessa käsitellään myös usein laajoja ja monipuolisia aineistokokonaisuuksia, joita täytyy tutkia läpikotaisin, ennen kuin edes tietää, mikä tieto on hyödyllistä tutkimukselle ja mikä ei. Aineisto saattaa koostua monen tyyppisistä sisällöistä tai pelkästään valmiista dokumenteista. (Kananen 2015, 128–129.)

Koska tutkimuksen tarkoituksena on selventää eroavaisuuksia myyntihintojen ja hinta-arvioiden välillä sekä pohtia syitä näille eroavaisuuksille, laadullinen tutkimusmenetelmä sopii tähän työhön erittäin hyvin. Tutkimuksen toteuttaminen sisältää paljon erilaisen materiaalin lukemista, ymmärtämistä ja analysointia. Materiaali on myös monipuolista ja sitä on ollut tuottamassa monet eri tahot aina valtion virastoista yksityiselle puolelle asti.

Tutkimusmateriaalina toimivat Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriotteet, kiinteistöjen kuntotarkastusraportit, kiinteistönvälittäjien arviolausunnot sekä yhteyshenkilö Paajasen henkilökohtaiset muistiinpanot kauppatilanteista. Kauppahintarekisteriotteista saatiin alkuperäinen ostohinta, alkuperäinen ostovuosi sekä uusi myyntihinta. Kuntotarkastusraporteista selvitettiin kiinteistön

yleinen kunto, jotta erittäin huonokuntoiset kiinteistöt pystyttiin erottamaan muusta tutkimusotoksesta. Arviolausunnoista ilmeni kiinteistönvälittäjän arvio kiinteistön käyvästä arvosta. Paajasen muistiinpanoista saatiin lisätietoa myyntitilanteista, myyntiyritysten määrät, hintapyynnot sekä käyvät arvot kiinteistöistä, joissa arvio oli teetetty, mutta arviolausuntoa ei ollut saatavilla.

Materiaalia kerätessä ilmeni tutkimuksen suurin ongelmakohta. Kauppahintarekisteriotteet sisälsivät kiinteistön luovuttajien henkilötietoja, joten tietosuoja tuli tarkasti huomioida. Henkilötietojen määrän vuoksi materiaalin keräämistä olisi myös voitu tarkoituksesta tulkita tietokannan rakentamisena. Mahdollisten tietosuojaongelmien välttämiseksi Paajanen keräsi kauppahintarekisteriotteet ja manuaalisesti poisti niistä kaikki henkilötiedot.

Kirjallisten materiaalien lisäksi tutkimusta varten toteutettiin kaksi teemahaastattelua. Teemahaastattelujen piirteisiin kuuluu tyypillisesti laajamuotoisemmat keskustelut valitusta aiheesta haastattelijan ja haastateltavan välillä. Haastattelu ei siis koostu vain kysymys vastaus-rakenteesta, vaan se etenee keskustelulle luontevalla tavalla ja sisältää vuorovaikusta kaikilta haastattelun osapuolilta. (Kananen 2015, 148–149.)

Ensimmäinen haastattelu oli Paajasen kanssa helmikuussa 2020. Sen teemana oli tutkimuksen tavoitteet ja toteutus. Haastattelun tarkoituksena oli keskustella tutkimuksen toteutuksesta käytännössä ja pohtia monipuolisia keinoja hyödyntää tutkimustuloksia. Paajasen kanssa olisi ollut hyödyllistä toteuttaa useampiakin haastatteluja, mutta kevään 2020 Covid-19-tilanteen vuoksi lisätiedon hankinta päädyttiin toteuttamaan sähköpostikeskusteluina.

Toinen haastattelu toteutettiin elokuussa 2020 kiinteistönvälittäjä (LKV) Ari Nuutisen kanssa. Haastattelussa perehdyttiin tarkemmin kiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen käytännössä. Nuutinen kertoi myös, mitä tekijöitä kiinteistönvälittäjä ottaa huomioon arviota tehdessään.

Teoriakehys koostuu lakikirjallisuuden lisäksi suorista viittauksista lakipykäliin sekä Edilexin artikkeleista. Erittäin suuren osan ulosottoon liittyvästä lakikirjallisuudesta on kirjoittanut oikeustieteilijä Tuula Linna, joten monipuolisen lähdeluettelon muodostaminen erityisesti teoriaosuutta varten oli siksi haastavaa. Oikeuskirjallisuutta löytyi kuitenkin muissa muodoissa, kuten Jyrki Lindströmin kirja saatavien perinnästä (2014) sekä Jarno Teporan kirja kiinteistöjen luovutuksesta (2010). Lakipohjana toimi ulosottokaari kokonaisuudessaan.

3 ULOSOTTOMENETTELY

Ennen ulosmittauksen toteuttamista täytyy aloittaa ulosottomenettely. Ulosottomenettely on täytännönpanokeino, jonka tarkoituksena on periä velkoihin liittyviä saatavia tuomitulta velalliselta. Sen katsotaan olevan osa insolvenssi-oikeutta eli maksukyvyttömyysoikeutta. (Linna & Leppänen 2014, 1–3.)

3.1 Vireillepano

Ulosottomenettelyn vireille panemista varten täytyy olla ulosottoperuste, josta ilmenee velalliselle asetettu velvoite. Yksi yleisimmistä ulosottoperusteista on tuomioistuimen antama tuomio. (Linna & Leppänen 2014, 72–73.) Ulosottoperusteet on listattu ulosottokaaren toisen luvun toisessa pykälässä. Niitä ovat esimerkiksi tuomioistuimen antama turvaamistoimipäätös, välimiesmenettelyssä annettu välitystuomio tai vahvistettu elatusapusopimus (Ulosottokaari 15.6.2007/705). Poikkeuksena tästä ovat kuitenkin tietyt julkisoikeudelliset saatavat kuten verot ja julkiset maksut, joita voi periä ulosotossa suoraan ilman erillistä yllä mainittua ulosottoperustetta (Laki verojen ja maksujen täytännönpanosta 15.6.2007/706).

Kiinteistöjen ulosmittauksessa yksi tyypillinen ulosottoperuste on hypoteekikanteen tuomio. Hypoteekikanteet ovat velkomusasioita, joissa velkojalla on saatavaa varten panttioikeus velallisen kiinteään omaisuuteen eli kiinteistöön tai kiinteistön vuokraoikeuteen (Summaaristen riita-asioiden käsikirja 2019). Tuomion antamisen jälkeen kiinteistö katsotaan välittömästi ulosmitatuksi poiketen normaalista ulosmittausjärjestyksestä (Ulosottokaari 4. luku 30. § 1.

mom.). Ulosmittausta ei kuitenkaan panna täytäntöön ilman, että velkoja hakee kiinteistön myyntiä. Kiinteistön myyntiä tulee hakea kuuden kuukauden sisällä lainvoimaisen tuomion antamisesta. Kiinteistön myyntihakemus eroaa hiukan normaalista ulosottohakemuksesta, sillä sitä voivat hakea vain velkojat, joilla on tuomioistuimen antama hypoteekkituomio, mutta muuten hakemusta käsitellään normaalin ulosottohakemuksen tavoin. (Tepora 2010, 445.)

Ulosottohakemusta vireille pannelsaan velkoja voi valita hakevansa tavallista tai suppeaa ulosottomenettelyä. Suppeaa menettelyä suositaan usein pienissä saatavissa, joissa ei olisi resurssien kannalta kannattavaa suorittaa täysimittaista ulosottoa. Isoin eroavaisuus suppeassa ja tavallisessa ulosotossa on ulosottomiehen etsimisvelvollisuuden laajuus eli selvitys velallisen varoista. Siinä missä normaalissa ulosottomenettelyssä ulosottomiehellä on ulosotokaaren kolmannen luvun 48. pykälän mukaan määritelty velvollisuus etsiä velalliselle kuuluvaa saatavaa parhaansa mukaan, suppeassa ulosotossa selvitys varoista rajautuu toistuvaistuloon, veroennakon palautuksiin sekä muuhun omaisuuteen, jota ei tarvitse realisoida. Kiinteistöjen ulosmittaus ei siis onnistu suppeassa ulosottomenettelyssä. (Lindström 2014, 404–405.)

3.2 Ulosoton päätyminen

Ulosottomiehen suoritettua velvoitetut täytäntöönpanotoimet ja varojen tilityksen jälkeen ulosottoasian vireilläolo päätetään. Vireilläolon päätyminen ei kuitenkaan edellytä sitä, että kaikkiin saataviin olisi saatu suoritus. Jos saatavia on jäänyt ulosmittauksen jälkeen avoimeksi, asiaan annetaan estetodistus. (Linna & Leppänen 2014, 617–618.) Estetodistuksen antamisen jälkeen asia voidaan vielä hakijan pyynnöstä rekisteröidä passiiviasiaksi, jolloin ulosmittaus ei ole virallisesti enää vireillä, mutta velkojan ei tarvitse nostaa uutta ulosottohakemusta heti vanhan päätyttyä. Passiiviasioissa ulosottomies ei ole velvollinen selvittämään velalliselle kertyvää omaisuutta, mutta jos omaisuutta löytyy, se ulosmitataan passiivisaatavan korvaamiseksi. Löytyvää omaisuutta saattavat olla esimerkiksi estetodistuksen antamisen jälkeen alkanut toistuvaistulo tai veronpalautukset. (Lindström 2014, 406.)

4 ULOSMITTAUS

Ulosmittaus on ulosottomenettelyn vaihe, jossa velallisen omaisuutta ja muita varoja aletaan realisoida maksuvelvoitteiden täyttämiseksi (Tieteen termipankki 2019). Ulosottokaaren neljännen luvun kahdeksannen pykälän ensimmäisen momentin mukaan ulosmitattava omaisuus voi olla esine tai oikeus, joka voidaan yksilöidä ja jolla on varallisuusarvoa, jollei sellaisen omaisuuden ulosmittaamista laissa erikseen kielletä. Esineellä tarkoitetaan irtaimistoa tai kiinteää omaisuutta eli kiinteistöjä. Oikeudella tarkoitetaan esimerkiksi palkkaa tai muuta toistuvaistuloa. (Linna & Leppänen 2015, 40.)

4.1 Ulosmittausjärjestys

Ulosottokaaren neljännen luvun 24. pykälässä on määritelty ulosmittausjärjestys. Pääsääntöisesti velalliselta ulosmitataan ensin raha tai rahasaatava, seuraavaksi irtain omaisuus, sen jälkeen kiinteä omaisuus ja vasta viimeiseksi omaisuus, jota velallinen tarvitsee vakituiseksi asunokseen tai välttämätöntä toimeentuloaan varten. Lain 25. pykälässä on määritelty ehtoja, joiden perusteella ulosmittausjärjestyksestä saa kuitenkin poiketa. Ehtoihin kuuluvat muun muassa asianosaisten sopimus ja hakijan vakuusoikeus tiettyyn omaisuuteen. Pykälässä on kuitenkin määritelty, että mikäli velallisen vakituinen asunto tulisi ulosmitata ennen aikojaan ja ilman velallisen suostumusta, siihen tarvittaisiin painava syy. (Ulosottokaari 4. luku 24. ja 25. §.) Painavia syitä voivat olla esimerkiksi tilanteet, joissa omaisuuden realisointi on vaikeaa tai jos ulosmittausjärjestyksen noudattaminen vaarantaisi tai olennaisesti viivästyttäisi saatavien maksamista (Vaasan hovioikeus U 15/895).

4.2 Oikeusomaisuus

Oikeusomaisuus eli rahamääräinen omaisuus koskee omaisuutta, josta saadaan suoritus ilman myyntitoimenpiteitä. Siihen sisältyvät palkka, palkkaan rinnastettava muu toistuvaistulo (esimerkiksi kansaneläke), elinkeinotulo sekä muu saatava. Muulla saatavalla tarkoitetaan tyypillisesti veron palautuksia ja velallisen säästöjä. (Linna & Leppänen 2015, 243.)

Palkka ja elinkeinotulot ovat lähtökohtaisesti ainoita ulosmitattavia omaisuuksia, joita ei ulosmitata kokonaan (Linna & Leppänen 2015, 244–245). Palkkaa ulosmitattaessa lasketaan suojaosuus, joka on määrä, joka velalliselle on vähintään jääävä palkan ulosmittauksen jälkeen itsensä ja perheensä elättämiseksi. Suojaosuuden pohja on vuonna 2020 22,63 € per päivä, ja siihen lisätään 8,12 € jokaista velallisen elatuksen alla olevaa henkilöä kohti. Vasta suojaosuuden selvityksen jälkeen voidaan laskea, paljonko velallisen tuloista voidaan ulosmitata. (Ulosoton suojaosuuksiin... 2019.) Ulosmittaus toteutetaan palkanmaksajalle toimitettavalla maksukiellolla, jossa määritellään, mikä osa palkasta maksetaan velalliselle ja mikä suoraan ulosottovirastolle (KKO:2019:97 2019).

Palkan ulosmittaamisesta on kuitenkin erotettu elinkeinotulon ulosmittaus. Erottamisen tarkoitus muusta palkkasaatavasta on turvata velallisen elinkeinon harjoittamisen jatkuminen vielä ulosottovaiheessa ja toteuttaa ulosmittausprosessi ilman, että siitä aiheutuisi suhteetonta haittaa elinkeinotoiminnalle. Yksityisen elinkeinonharjoittajan toistuvista bruttoelinkeinotuloista ulosmitataan pääsääntöisesti vain yksi kuudesosa. Myös elinkeinotoiminnan kannalta välttämättömien tuotantovälineiden ulosmittausta pyritään välttämään. (Linna & Leppänen 2015, 294–297.)

4.3 Esineomaisuus

Esineomaisuus jaetaan irtaimeen ja kiinteään omaisuuteen, joiden myyntisäännökset ovat lähtökohdiltaan samat (Linna & Leppänen 2015, 489). Säännöksiä on käsitelty tarkemmin tämän työn luvussa viisi. Myyntisäännöksissä ulosottokaarella rinnastetaan kiinteistöt ja arvokas irtain omaisuus. Arvokkaan omaisuuden määrittäminen on ulosottomiehen käsissä, mutta lähtökohtaisesti arvokkaaksi omaisuudeksi on katsottu yli kymmenen tuhannen euron arvo (Linna & Leppänen 2015, 439). Vähemmän arvokasta irtainta omaisuutta ei koske muun muassa säädökset myyntitavan valinnasta tai arvon selvittämisestä (Ulosottokaari 5. luku 2.–15. §). Täysin arvotonta irtainta omaisuutta ei saa kuitenkaan ulosmitata, sillä myyntikohteella täytyy olla varallisuusarvoa (Ulosottokaari 4. luku 8. §).

4.4 Myyntimuodot

Myyntimuotoja ovat huutokauppa ja vapaa myynti. Huutokaupalla tarkoitetaan nimenomaan ulosottomiehen toimittamaa julkista huutokauppamenettelyä. Kaikki muu myynti kuuluu vapaan myynnin piiriin. Vapaata myyntiä on kolmea erilaista: ulosottokaaren viidennen luvun 75. pykälän mukaista yksityisen huutokauppatoimittajan toimittamaa huutokauppaa, 76. pykälän mukaista ulosottomiehen toimittamaa vapaata myyntiä ja 77. pykälän mukaista muuta vapaata myyntiä. (Tepora 2010, 442.)

Tässä tutkimuksessa on käsitelty vain 76. pykälän mukaisia ulosottomiehen toimittamia vapaita myyntejä, jotka tapahtuivat käytännössä internethuutokauppoina tai ulosottomiehen ja kiinteistönvälittäjän välisinä välityssopimuksina. Myös välityssopimusmyynnit luokitellaan ulosottomiehen toimittamiin vapaisiin myynteihin hallituksen esityksen 13/2005 perusteella, jossa kirjataan, että "vapaa myynti olisi esimerkiksi toimeksianto kiinteistönvälittäjälle tai tavavaraston vähittäinen myynti" (Tammenkoski & Töyrylä 2020, 305). Välityssopimusmyynti eli kiinteistönvälittäjän toimeksianto ei ole 75. pykälän mukaista myyntiä, sillä kyseessä ei ole huutokauppa eikä 77. pykälän mukaista myyntiä, sillä välityssopimus on tehty juuri ulosottomiehen ja kiinteistönvälittäjän välillä, eli velallinen ei ole osa kaupan tekoa (Paajanen 2020a). Internethuutokaupat toteutetaan Huutokaupat.com-palvelun kautta. Verkkosivuilla ulosottomies voi julkaista myynti-ilmoituksen ja ostajat voivat verkkopankkitunnuksilla tunnistautua ja tehdä tarjouksen myyntikohteesta. (Apulaisoikeusasiamies otti kantaa... 2020.) Internethuutokaupat ovat yleistyneet niin paljon, että valtakunnantouvirasto on ehdottanut jo vuonna 2015 avoimen sähköisen huutokaupan tarkentamista ulosottokaaren myyntitapoihin (Ulosottoimen rakenneuudistushanke 2015).

Vuonna 2019 Kymenlaakson ulosottoviraston Kotkan toimipaikassa ei toteutettu yhtään julkista tai yksityisen huutokauppatoimittajan huutokauppaa, mutta ulosottomiehen toimittamia vapaita myyntejä oli yhteensä 89 ja muita vapaita myyntejä oli 21. Ulosottomiehen toimittamista vapaista myynneistä 65 oli kiinteistön myyntejä, 21 asunto-osakkeiden myyntejä sekä 3 muun irtaimen

omaisuuden myynnejä. Muista vapaista myynneistä 16 oli kiinteistöjä, 4 asunto-osakkeita ja 1 muuta irtainta omaisuutta. (Paajanen 2020b.)

Ulosottokaaren viidennessä luvussa säädetään, että mitään vapaata myyntiä ei saa järjestää ilman velallisen, velkojien tai muiden oikeuksien haltijoiden suostumusta tai siinä tapauksessa, jos joku oikeuden haltijoista on jäänyt tuntemattomaksi (Ulosottoaari 5. luku 76. § 1. mom.). Muuten valinta julkisen huutokaupan ja vapaan myynnin välillä on ulosottomiehen ratkaistavissa. Yleisohjeena kuitenkin on, että ulosottomiehen pitää pyrkiä valitsemaan myyntitapa, jolla pääsee parhaaseen tulokseen. Tähän vaikuttavia tekijöitä on esimerkiksi myyntikustannukset, myyntiprosessin viemä aika sekä myyntitavasta saatava arvioitu myyntihinta. (Tepora 2010, 442.)

5 KIINTEISTÖN MYYNNIN MYYNTISÄÄNNÖKSET

Ennen myynnin toteuttamista ulosottomiehen täytyy käydä läpi valmisteluvaiheita, jotka ovat vaadeselvittely, asianosaiskeskustelu ja asianosaisluettelon laatiminen. Ulosottomiehen kuuluu myös varmistaa, että kauppa toteutetaan yhteisten kauppasäädösten mukaisesti. Ensimmäisenä toteutetaan vaadeselvittely, jonka tarkoituksena on selvittää, keillä velkojista on erinäisiä oikeuksia myytävään kiinteistöön. Näitä voi olla esimerkiksi pantti- tai vuokraoikeudet. (Linna & Leppänen 2015, 569–571.)

Seuraavana on asianosaiskeskustelu, joka täytyy toimittaa vähintään kaksi viikkoa ennen kiinteistön myyntiä. Myynti-ilmoitusta ei myöskään julkaista ennen asianosaiskeskustelua. Keskusteluun osallistuvat velallinen, hakija, tiedossa olevat velkojat sekä vaadeselvittelyssä ilmi tulleet erityisen oikeuden haltijat. (Linna & Leppänen 2015, 572–574.) Keskustelussa itsessään ulosottomies ilmoittaa vaadeselvityksen tulokset, myyntikohteen, myyntiehdot – joihin sisältyy muun muassa alin hyväksyttävä hinta – sekä usein pyytää lupaa vapaan myynnin toteuttamiseen. Keskustelussa velkojilla on myös mahdollisuus ilmoittaa oma oikeutensa kiinteistöön, mikäli niitä ei vaadeselvittelyvaiheessa ole tullut ilmi. (Linna & Leppänen 2015, 577–578.)

Asianosaiskeskustelun aikana tai sen jälkeen ulosottomies laatii asianosaisluettelon. Asianosaisluetteloon merkitään avoimet saatavat, etuoikeusjärjestys, alin hyväksyttävä hinta sekä myynnin kielto-oikeudet, mistä on kerrottu tarkemmin jäljempänä tässä luvussa. Asianosaisluettelo toimitetaan asianosaisille ennen kaupan toteuttamista. Asianosaisluettelo on tärkeä, sillä sen pohjalta laaditaan varojen kohdentamista varten tarvittava jakoluettelo. (Linna & Leppänen 2015, 590–591.)

Itse kauppatilaisuutta koskevat yhteiset säädökset käsitellään ulosottokaaren viidennen luvun pykälissä 15–27. Säännösten mukaan ulosottomiehen täytyy ennen myyntitilaisuutta selvittää kiinteistön tai arvokkaan myynti-irtaimen kunto ja mahdollisuuksien mukaan sen käypä arvo. Mikäli kauppa toteutetaan julkisena huutokauppana, myynti-ilmoitus kuuluu julkaista viikko ennen huutokauppatilaisuutta myyntikohteen paikkakunnan sanomalehdissä. Myynti-ilmoituksessa tulee lukea myynnin kohde, kuvaus ja se, että kohde on ulosmitattu. Myyntitavasta huolimatta kohteesta kuuluu myös laatia myyntiesite, josta ilmenevät myyntikohde, kohteen arvoon vaikuttavat tekijät, myyntiehdot sekä yleiset huutokauppaehdot. Esitteen lisäksi ulosottomiehen tulee kauppatilaisuudessa ilmoittaa muun muassa mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous, ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja maksuehdot. (Ulosottoakaari 5. luku 15–21. §.) Alinta hyväksyttävää tarjousta ei kuitenkaan aina käytännössä ilmoiteta. Apulaisoikeusasiamies Maija Saklinin teettämän selvityksen mukaan alimman hyväksyttävän tarjouksen ilmoittamisessa internethuutokaupoissa oli erittäin paljon vaihtuvuutta. Alle puolessa Saklinin tarkkailemista myynneistä alin hyväksyttävä hinta oli ilmoitettu euromääräisesti ja melkein 20 %:ssa myynneistä alimman hyväksyttävän tarjouksen kohdalla oli ilmoitettu vain “täytöntöönpanokulut”. Lausunnon antanut kihlakunnanvouti perusteli alimman hyväksyttävän hinnan ilmoittamatta jättämistä sillä, että se usein johtaisi ostajia harhaan ja vähentäisi tarjousten määrää. (Apulaisoikeusasiamies esittää... 2019.)

5.1 Hinnan määrittely

Ulosottomiehen selvittämän käyvän arvon pohjalle muodostuu vähimmäishintäsäännös. Vähimmäishintäsäännöksen perusteella ulosottomies ei saa hyväksyä huutokauppatilaisuuden korkeinta tarjousta, mikäli se selkeästi alittaa

kohteen käyvän arvon. (Linna & Leppänen 2015, 509.) Käypää arvoa arvioitaessa ulosottomies ottaa huomioon kohteen kunnon ja paikkakunnan. Arvon selvittämiseen voidaan käyttää ulkopuolista asiantuntijaa, mutta se ei ole vaa-dittua. Kiinteistöjä huutokaupattaessa kohteesta suoritetaan tyypillisesti kunto-tarkastus. (Tepora 2010, 451.)

Käyvän arvon selvittämisestä käytännössä kertoi tarkemmin kiinteistönvälittäjä Ari Nuutinen. Nuutisen mukaan käypää arvoa arvioitaessa otetaan huomioon myyntikohteen erityisominaisuuksien lisäksi alueen muut kiinteistökaupat. Kiinteistönvälittäjien omasta hintaseurantapalvelusta löytyy muun muassa tie-dot alueella tehtyjen kauppojen toteutuneista kauppahinnoista, kohteiden ra-kennusvuosista ja kunnosta sekä myyntiajat usealta viime vuodelta. Nuutinen kuitenkin huomauttaa, että kunnan arvio saattaa olla erittäin subjektiivinen. Siinä missä yksi kiinteistönvälittäjä saattaisi kutsua kuntoa hyväksi, toinen saattaisi kutsua sitä tyydyttäväksi. Tyypillisesti kiinteistönvälittäjä tarkistaa pal-velusta viimeisten muutaman vuoden kauppojen myyntihinnat ja vertaa niitä arvioitavaan kohteeseen. (Nuutinen 2020.)

Aikaisempien kauppojen lisäksi kiinteistönvälittäjä tarkistaa ajankohtaisen myyntitilanteen tutkimalla muita samalla alueella sillä hetkellä myynnissä ole-via kiinteistöjä. Vertailemalla vanhoja ja uusia kauppvoja sekä muun muassa myyntikohteen kuntoa, kiinteistönvälittäjä päätyy hinta-arvioonsa. Ulosmittauk-sella on kuitenkin vaikutus arvoon. Ulosmitatun kiinteistön kauppaehdot ja eri-tyisesti lyhyt valitusaika vaikuttavat keskimäärin negatiivisesti kiinteistön ar-voon verrattuna vapaaehtoiisiin kiinteistön kauppoihin. (Nuutinen 2020.)

Ulosottokaaren viidennen luvun 23. pykälän ensimmäisen momentin mukaan huutokaupassa hyväksytty korkein tarjous ei saa selvästi alittaa käypää arvoa. Käyvän arvon alittamista ei ole tarkemmin määritelty, mutta oikeuskäytän-nössä on ilmennyt niin sanottu 70 prosentin sääntö. 70 prosentin sääntö pe-rustuu Itä-Suomen hovioikeuden päätöksiin vuosilta 2015 ja 2017, joissa linja-taan, että tarjous ei ole alittanut selvästi omaisuuden käypää arvoa, jos tarjous on ollut vähintään 70 prosenttia arvosta. (Itä-Suomen hovioikeus U 18/845.) Esimerkkinä säännön soveltamisesta käytännössä toimii muun muassa Itä-

Suomen hovioikeuden päätös vuodelta 2018. Tapauksessa oli hylätty myyntipäätös, jossa kiinteistö oli myyty 40 000 € kauppahintaan. Kiinteistö oli ennen myyntitilaisuutta arvioitu 70 000 €:n arvoiseksi, eli kauppahinta oli noin 57 % käyvästä arvosta. Kihlakunnanvouti vetosi ennen päätöksen antamista siihen, että käyvän hinnan alittamisen arvioinnissa omaisuuden tyyppi on vaikuttava tekijä. Kyseinen kiinteistö sijaitsi syrjäseudulla, joten siihen ei pitäisi soveltaa samaa periaatetta kuin kaupungin keskustassa sijaitsevaan kohteeseen. Vouti vetosi myös siihen, että kyseessä oli kohteen kolmas myyntikerta. Hovioikeus kuitenkin hylkäsi myynnin ja perusteli ratkaisuaan vedoten 70 prosentin sääntöön ja siihen, että asiassa ei ollut tarpeeksi painavia syitä poiketa vähimmäishintasäädöksestä. (Itä-Suomen hovioikeus U 18/214.)

70 prosentin sääntöä on kritisoitu jonkin verran muun muassa sen yksipuolisuuden perusteella. Kuten ylempänä olevasta tapauksesta käy ilmi, se ei ota huomioon kaupan ja kaupan kohteen taustatekijöitä. Sääntöä on myös kritisoitu sillä perusteella, että hinta-arvio ei ole aina luotettava. Arvio saattaa olla vanhentunut, velallisen itse teettämä tai sitä varten ei ole välttämättä toteutettu kunnollista kohteen kuntokartoitusta. (Paajanen 2020c.)

Esimerkiksi Itä-Suomen hovioikeuden 2015 tekemässä päätöksessä valittaja oli vaatinut myyntipäätöksen kumoamista käyvän arvon alituksen vuoksi, mutta hovioikeus totesi, että käypää arvoa ei voitu tässä tapauksessa katsoa luotettavaksi. Kiinteistö oli myyty 275 000 eurolla, mutta valittajan laatiman arviokirjan mukaan kiinteistön käypä arvo olisi ollut 400 000 €. Ulosottomiehen ja pankin antamien lausumien perusteella käypä arvo oli todellisuudessa kuitenkin paljon velallisen ilmoittamaa arvoa alhaisempi, joten kauppaa ei voitu pitää käyvän arvon selkeästi alittavana. (Hovioikeus: Ulosottovelallinen väitti... 2015.) Täytyy kuitenkin muistaa, että myös ulosottoviraston teettämät kiinteistönvälittäjien hinta-arviot eroavat välillä erittäin paljon lopullisista myyntihinnoista, kuten tutkimustuloksista jäljempänä ilmenee.

Vähimmäishintasäännöksen ja 70 prosentin säännön lisäksi on olemassa alimman hyväksyttävän tarjouksen määritelmä. Alin hyväksyttävä tarjous perustuu käyvän arvon sijasta saatavien etuoikeusjärjestykseen. Tarkoituksena

on, että huutokaupasta saatu kauppahinta kattaisi vähintään etuoikeusjärjestysoikeuden omaavien hakijoiden saatavat. Etuoikeusjärjestyksen toiminnasta käytännössä on kirjoitettu lisää jäljempänä. Alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee kattaa myös ulosmittaukseen liittyvät kulut kuten täytäntöönpanokulut ja myyntimaksut. Huutokauppatilaisuuden korkein tarjous voidaan kuitenkin hyväksyä, vaikka se ei täyttäisikään alimman hyväksyttävän hinnan kriteeriä, mikäli kaikki osapuolet siihen suostuvat. (Linna & Leppänen 2015, 605–607.)

Joillain ulosoton hakijoilla on kuitenkin loppujen lopuksi oikeus kieltää kiinteistön myynti, mikäli hakijan etuoikeussaatavaa ei pystytä kattamaan korkeimmalla tarjouksella. Tätä kutsutaan hakijan kielto-oikeudeksi. Vain velkoja, jolla on etuoikeus, pystyy hyödyntämään tätä oikeutta. Mikäli etuoikeutettuja hakijoita on useampia, määräysvalta on sillä hakijalla, jolla on korkein etuoikeus ja kiinteistön myyntiin oikeuttava ulosottoeruste. Kiinteistön myyntiin oikeuttava ulosottoeruste saattaa olla esimerkiksi hypoteekkituomio. (Linna & Leppänen 2015, 609–610.) Hakijan kielto-oikeus tukee vahvasti turhan ulosmittauksen kieltoa. Jo ennen ulosmittauksen toteuttamista ulosottomiehen kuuluisi arvioida, onko myynti kannattava. Myynnin katsotaan olevan turha, jos siitä saatava myyntisumma on hakijoiden omaisuuden arvon näkökulmasta vähäinen. Myös myynnin jälkeen ulosottomies voi perua myynnin, jos sen katsotaan olevan turha. (Hovioikeus arvioi ulosmittauksen... 2019.) Mikäli myyntiä ei kuitenkaan peruta, hakija voi käyttää kielto-oikeutta.

5.2 Kaupan muodostuminen

Jos huutokauppatilaisuudessa esitetään sopiva tarjous eikä kielto-oikeutta käytetä, kohteesta voidaan solmia kauppa. Kaupan maksuaika on enintään kuusi viikkoa, mutta ennen sitä ostajaa saatetaan velvoittaa maksamaan ulosottomiehen määrittelemä käsiraha, joka on kuitenkin enintään 20 % kauppahinnasta (Ulosottokaari 5. luku 24. §). Kauppahinnan maksamisen jälkeen ostajalle siirtyy kohteen hallintaoikeus. Ostajalla ei siis vielä ole omistusoikeutta, mutta hän saa kohteen haltuunsa. Ostaja ei saa kuitenkaan käyttää kohdetta sen arvoa alentavalla tavalla. Omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta, kun valitusajka on päättynyt ja kauppa on lainvoimainen. Syynä hallintaoikeuden ja

omistusoikeuden eriaikaisuudelle on muun muassa muutoksenhaun turvaaminen. Mikäli omistusoikeus siirtyisi ostajalle ennen kaupan lainvoimaisuutta, ostajalla olisi mahdollisuus luovuttaa kohde eteenpäin kolmannelle osapuolelle ennen valitusajan päättymistä. Jos kaupasta valitettaisiin ja muutoksenhakuprosessi aloitettaisiin, se koskisi tällöin vain kaupan kauppahintaa, sillä kohde itsessään ei olisi enää velallisen omaisuutta. (Linna & Leppänen 2015, 446–449.) Valitusaika on kolme viikkoa (Ulosottokaari 11. luku 5. §). Tämä eroaa suuresti normaalista kiinteistön myynnistä, jossa valitusaika on viisi vuotta (Maakaari 12.4.1995/540). Valitusaika koskee myös ostajaa, joten ostajalla on siis kolme viikkoa aikaa tarkistaa, vastasiko kohde kauppatilanteesta ilmenneitä tietoja. Kolmen viikon jälkeen ilmenevistä piilevistä vioista tai muista vastaavista ei voi valittaa, sillä kaupasta on tullut lainvoimainen (Linna & Leppänen 2015, 479–481).

Mikäli sopivaa tarjousta ei esitetä huutokauppamenettelyssä tai hakija käyttää kielto-oikeuttaan, myyntiprosessi aloitetaan alusta. Yleissääntö on, että myyntiprosessi voidaan käydä läpi korkeintaan kaksi kertaa. Jos toisessakaan huutokaupassa soveliasta tarjousta ei ilmene, ulosottomies peruuttaa ulosmittauksen. Kolmannen myyntiyrityksen saa järjestää vain, jos ulosottomiehellä on syytä uskoa, että kolmannelle myyntikerralla ilmeneisi hyväksyttävä tarjous. Myös kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden omaavan velkojan pyynnöstä voidaan toteuttaa kolmas myyntiyritys. (Linna & Leppänen 2015, 611.)

5.3 Varojen jako ja tilitys

Ulosmittauksen toteutuksen jälkeen prosessista kertyneet varat jaetaan ja tilitetään. Jakamisella tarkoitetaan varojen kohdentamista saatavakohtaiseksi ja tilityksellä velkojille maksamista (Linna & Leppänen 2015, 675). Mikäli varat eivät riitä kaikkien saatavien kattamiseen kokonaisuudessaan, kohdentamista varten on laadittu kohdennusjärjestys, jonka mukaan ensin katetaan saatavien korot, sen jälkeen pääoma ja vasta viimeisenä kulut. Varojen jakaminen koskee kuitenkin vain myynneistä saatuja varoja. Toistuvaistulojen varojen tilityksessä ulosottomiehen kuuluu suosia maksusopimuksia velallisen ja velkojien välillä, jotta kaikkia saatavia saadaan katettua pikkuhiljaa. (Linna & Leppänen

2015, 684.) Muilta osin varojen jakamisesta sovitaan asianosaisten kesken (Linna & Leppänen 2015, 686–687).

Varojen jaossa käsittelyyn tulee jo luvussa 5.1 mainittu etuoikeusjärjestys. Kiinteistön huutokaupoissa on oma etuoikeusjärjestys, jonka perusteella myynnistä saaduilla varoilla katetaan saatavat seuraavassa järjestyksessä: ensimmäiseksi täytäntöönpanokulut, toiseksi saatavat, joihin liittyy lakisääteinen panttioikeus, kolmanneksi saatavat, joihin liittyy kiinnitykseen perustuva panttioikeus, neljänneksi kiinteistöön kohdistuviin vuokra- tai käyttöoikeuksiin liittyvät saatavat ja viidenneksi ehdolliseen luovutukseen liittyvät kauppasaatavat. (Ulosottokaari 5. luku 47. §.)

Panttioikeutta on siis kahdenlaista: lakisääteistä ja kiinnitykseen perustuvaa panttioikeutta. Lakisääteisellä panttioikeudella tarkoitetaan panttioikeutta, johon ei tarvita kiinteistön omistajan sitoumusta. Lakisääteisiä panttioikeuksia hyödynnetään julkisoikeudellisissa tai niihin verrattavissa saatavissa. (HE 2015/1996.) Julkisoikeudellisia saatavia ovat esimerkiksi kuntien tai julkisten yhteisöjen saatavat (Julkisoikeudelliset saatavat ulosottoasioissa s.a.). Kiinnitykseen perustuvat panttioikeudet ovat velallisen ja velkojan keskinäisiä sopimuksia velan maksusta, jossa kiinteistö toimii velan vakuutena. Panttioikeuden omaavalla velkojalla on siis oikeus saada saataviensa suuruinen suoritus kiinteistön arvosta. (Hovioikeus: Valtio oli... 2016.)

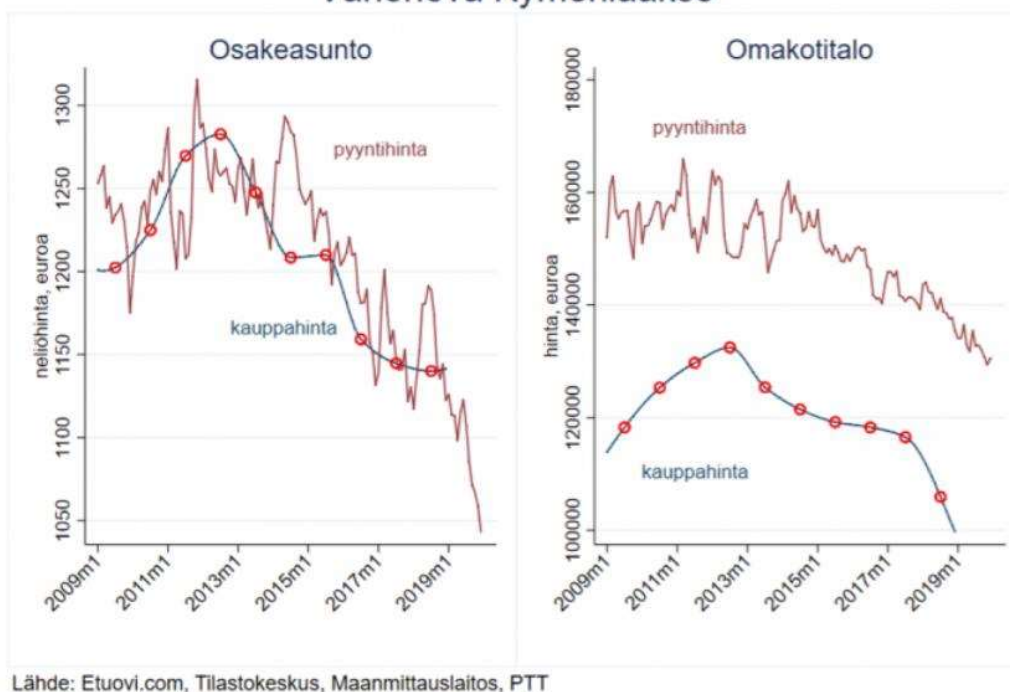
Vuokraoikeustapauksissa oikeuden haltijalla on kiinteistöön kohdistuva vuokrasopimus (Hovioikeuden ratkaisu kiinteään... 2016). Käyttöoikeuden haltijalla ei ole kiinteistön omistusoikeutta, mutta hänellä on kuitenkin oikeus käyttää kiinteistöä (Lohi 2007, 3). Käyttöoikeuden etuoikeusjärjestystä varten vaaditaan myös, että käyttöoikeuden haltija on ottanut kiinteistön haltuunsa ennen ulosmittausta (Ulosottokaari 5. luku 47. §.) Ehdollinen luovutus koskee vain ulosottokaaren viidennen luvun 26. pykälän mukaista ehdollista saantoa, jonka mukaan velallinen on saanut kiinteistön velkojalta siten, että ehtona on ollut kauppahinnan maksaminen. Näissä tapauksissa kiinteistö voidaan myydä ehtoa säilyttämättä – eli velkoja saa korvauksensa kauppahinnasta – tai ehto

säilyttämällä – eli velkoja saa korvauksensa uudelta ostajalta – riippuen velkojan osallistumisesta asianosaiskeskusteluun. (Ulosottokaari 5. luku 26. §.) Mikäli velkojan saatava täyttää jonkin edellä mainituista ehdoista, hänellä on etuoikeus saatavansa kanssa sekä kiello-oikeus kauppatilanteessa. Velkojat, joilla ei ole etuoikeutta, ovat yleisesti ottaen samalla tasolla varoja tilitettäessä. (Ulosottokaari 5. luku 47. §.)

6 KIINTEISTÖJEN HINNAT KYMENLAAKSOSSA

Tutkimukseen merkittävä vaikuttava tekijä on kiinteistöjen arvojen yleinen muutos. Arvot ovat laskeneet melkein kaikkialla Suomessa vuodesta 2010 lähtien, mutta Pellervon taloustutkimuksen (jäljempänä PTT) teettämän tutkimuksen mukaan Kymenlaakso on yksi alueista, joissa lasku näkyy selkeimmin. PTT:n tarkkailemista maakunnista Pirkanmaa, Varsinais-Suomi ja Uusimaa olivat ainoat alueet, joissa kiinteistöjen hinnat eivät olleet laskeneet. Omakotitalojen hinnat ovat laskeneet vuoden 2010 jälkeen Kymenlaaksossa 20 %. Myös neliökohtaiset hinnat ovat laskeneet yhdeksän prosenttia. Osakeasunnoissa hintaindeksi on laskenut yhdeksän prosenttia ja neliökohtaiset hinnat ovat laskeneet 11 prosenttia. (Asuntomarkkinoiden polarisaatio... 2020.)

Vähenevä Kymenlaakso



Kuva 1: PTT:n hintamuutostaulukko

Kuva 1 on PTT:n teettämä taulukko pyyntihintojen ja kauppahintojen eroavaisuuksista (Asuntomarkkinoiden polarisaatio... 2020). Kaavio on hyvin rinnastettavissa tutkimuksesta jäljempänä ilmeneviin tuloksiin. Kauppahinnat ovat laskeneet, ja vaikka pyyntihinnoissa näkyy myös lasku, hintojen välillä on vielä suuri ero. Joko pyyntihinnat ovat tietoisesti liian optimistisia tai ne perustuvat epärealistisiin arvioihin. Vaikka osakeasunnot rajattiin pois tutkimuksesta, on hyvä huomioida, että myös niiden arvot ovat olleet samanlaisessa laskussa kuin omakotitalot. Laskuun vaikuttaa siis enemmän kohteen sijainti kuin kohteen tyyppi.

Kiinteistöjen hintojen laskuun vaikuttaa vahvasti muuttotappiollisuus. Vuonna 2019 Kymenlaakson muuttotappio oli 1 245 henkeä tehden siitä määrällisesti Suomen muuttotappiollisimman maakunnan. Luku on myös 88 henkeä enemmän kuin vuonna 2018. Väestötappiollisesti Kymenlaakso oli toiseksi suurin koko maassa. Vuonna 2019 sen väkiluku laski 2 079 asukkaalla. (Väestön ennakkotilasto 2019.)

Opinnäytetyön tutkimuksen otoksessa käytettiin vain Etelä-Kymenlaakson kuntia, joten koko Kymenlaakson tilastot eivät siis päde tutkimuksen näkökulmasta. Tarkempaan tarkkailuun täytyy ottaa erikseen Kotka, Hamina, Miehikkälä, Pyhtää ja Virolahti. Tutkimuksessa hyödynnettiin myös kauppoja vuodesta 2016 eteenpäin. Kotka-Haminan seutukunta käsittelee kaikkia edellä mainittuja kuntia yhteistilastona.

Taulukko 1: Etelä-Kymenlaakson väestötilastoja (Kuntien avainluvut s.a.).

	2016	2017	2018	2019
Kotka-Haminan seutukunta				
Väkiluvun muutosprosentti	-0,5	-1,1	-1,2	-1,3
Muuttotappio, henkilöä	-642	-600	-556	-647
Kotka				
Väkiluvun muutosprosentti	-0,2	-1,2	-1,2	-1,4
Muuttotappio, henkilöä	-434	-456	-412	-547
Hamina				
Väkiluvun muutosprosentti	-1,0	-0,7	-1,0	-0,9
Muuttotappio, henkilöä	-116	-22	-71	-33
Virolahti				
Väkiluvun muutosprosentti	-2,4	-1,8	-1,8	-1,3
Muuttotappio, henkilöä	-48	-33	-22	-6
Miehikkälä				
Väkiluvun muutosprosentti	-2,4	-2,1	-2,6	-4,3
Muuttotappio, henkilöä	-27	-11	-13	-51
Pyhtää				
Väkiluvun muutosprosentti	0,4	-1,4	-1,5	-0,9
Muuttotappio, henkilöä	-17	-77	-38	-11

Yllä olevan taulukon luvut on hankittu Tilastokeskuksen Kuntien avainluvut (s.a.)-palvelusta. Taulukosta 1 näkee, että väkiluvun lasku ja muuttotappiollisuus on ollut enimmäkseen jatkuvaa ja laskusuhdanteista. Henkilömääräinen muuttotappio on ollut selvästi suurinta Kotkassa, mutta väkiluvun muutosprosenttia tutkittaessa muutos on ollut melkein pä jokaisessa kunnassa samanaista.

Kiinteistönvälittäjä Nuutisen mukaan kiinteistöjen arvojen laskussa näkyy vielä vaikutukset vuoden 2008 finanssikriisistä. Myös erityisesti Kotka-Hamina alueella vaikuttaa vuoden 2014 Itä-Ukrainan ja Krimin kriisi. Etelä-Kymenlaakson alueella useiden kiinteistöjen hinnat eivät siis ole olleet normaalitasolla yli kymmeneen vuoteen. (Nuutinen 2020.)

Myös asuntokauppojen määrät ovat laskeneet Kymenlaakson alueella, johon osittain edellä mainituista vuosien 2008 ja 2014 kriiseistä. Kiinteistövälitysalan keskusliitto KVKL on seurannut muun muassa Kotkan kiinteistökauppojen määrää, ja kaupat ovat laskeneet tasaisesti vuosittain. Esimerkiksi vuonna 2007 kiinteistökauppoja tehtiin Kotkassa 991 kappaletta, vuonna 2012 määrä oli 734 ja vuoteen 2017 mennessä myynnit olivat laskeneet 659 kappaaleeseen. Tilasto sisältää sekä uudet että vanhat kerrostaloasunnot, rivitalot, omakotitalot ja tontit. (Nuutinen 2020.)

7 TUTKIMUKSEN TAUSTATIE TOA

Tutkimuksessa tutkittiin 52 eri myyntiä ja niiden myyntihintoja, kuntotarkastusraportteja sekä hinta-arvioita. 52 myynnistä 30 oli Kotkasta, 9 Haminasta, 4 Virolahdelta, 3 Miehikkälästä sekä 6 Pyhtäältä. Tutkimuksessa ei huomioitu Kouvolan tai Iitin myyntejä, sillä niitä toteuttaa ulosottoviraston Kouvolan toimipiste, joten tutkimuksen yhteyshenkilö Paajasella ei ollut henkilökohtaista tietoa näistä myynneistä. Henkilökohtaisen tiedon saamiseksi tutkimus rajattiin myös vain myynnteihin, jotka tapahtuivat vuosina 2016 – 2019. Kaikki myynnit keskittyivät kiinteistöihin, joissa oli rakennuksia. Esimerkiksi pelto- ja metsäkiinteistöjä ei ole tutkimuksessa huomioitu, sillä niiden arvoon eivät vaikuta ulkoiset tekijät kuten muuttotappiollisuus. Rakennuksiin on kuitenkin laskettu myös yksittäiset vapaa-ajan rakennukset ja teollisuusrakennukset.

Tutkimuksesta rajattiin pois myös määräalat, muut kuin ulosottomiehen toimitamat vapaat myynnit, kiinteistöt, joihin liittyi vuokraoikeus, osituslunastukset, osakeasunnot sekä myynnit, joihin ei ollut hintatietoja kauppahintarekisterissä. Rajaukset tehtiin, jotta tutkimuksessa käsittelyyn jäisivät vain selkeimmät myyntiprosessit. Kaikki tutkitut myynnit olivat myös läpimenneitä ja lainvoimaisia. Vuonna 2016 Kymenlaakson ulosottoviraston Kotkan sivutoimipaikka toteutti 22 ulosottomiehen toimittamaa vapaata kiinteistön myyntiä, joista tutkimuksessa huomioitiin 9. Vuoden 2017 24 toteutetusta kiinteistöjen myynneistä huomioitiin 11, 2018 30:sta 8 ja 2019 65 myynnistä huomioitiin 24.

Tutkimuksesta saadut tiedot on jaettu kolmeen sarakkeeseen: *kaikki, merkittävät huomautukset kuntotarkastusraportissa ja ei merkittäviä huomautuksia kuntotarkastusraportissa*. Suuri osa tutkimuksessa käsitellyistä myyntikohteista oli erittäin huonokuntoisia. Jotta huonokuntoisempien kiinteistöjen keskimäärin alhaisemmat myyntihinnat eivät olisi vaikuttaneet liikaa tutkimustuloksiin, ne on eroteltu omaan kategoriaansa. Huomautukset kohteiden kunnosta on hankittu kiinteistöjen kuntotarkastusraporttien yhteenvedoista ja olennaisimmista epäkohdista. Merkittäviksi huomautuksiksi on tässä tutkimuksessa katsottu asumiskelvottomuus, kosteusvauriot, rakennuksen kylmillään olo, yleinen hoitamatta jättäminen sekä poikkeuksellisen huono kunto. On kuitenkin syytä huomioida, että kaikki tutkimuksessa hyödynnetyt kuntotarkastukset on toteutettu pintapuolisesti eli kiinteistön rakenteeseen enempää kajoamatta. Kuntotarkastusraportti ei siis anna täydellistä kuvaa kiinteistön todellisesta kunnosta.

Käyvällä arvolla tarkoitetaan arviota myyntikohteen arvosta ottaen huomioon kohteen sijainnin, kunnan ja myyntihetken. Vaikka ulosottokaaren 5. luvun 15. pykälän mukaan kohteen käypä arvo tulee mahdollisuuksien mukaan selvittää, velvoitetta asiantuntijan käyttämiseen ei kuitenkaan ole. (Paajanen 2020d.) Tässä tutkimuksessa kaikki hyödynnetyt käyvät arvot ovat kuitenkin kiinteistönvälittäjien tekemiä arvioita.

Hintapyyntötiedot on saatu Paajasen henkilökohtaisista muistiinpanoista. Kaikki tutkimuksessa tutkitut myynnit myytiin lopulta ulosottomiehen toimittamina vapaina myynteinä, mutta joissain myynneissä oli ensin yritetty muita vapaita myyntitapoja, kuten velallisen omia myyntiyrityksiä. Näiden myyntien hintapyyntöjä ei ole huomioitu, sillä ulosottomies ei ole pakosti ollut osa hintapyynnön määrittämistä. Ulosottomiehen ja kiinteistön välittäjän välityssopimuksissa käytetyt hintapyynnot on kuitenkin huomioitu, vaikka välityssopimusmyynti ei ollut kaikissa lopullinen myyntitapa.

Kaikista kaupoista ei ollut saatavilla tietoa kiinteistön käyvää arvoa tai kaupassa käytetystä hintapyynnöstä. Jos tietoa ei ollut saatavilla, kauppaa ei laskettu mukaan tilastoon. Taulukoissa on nähtävillä jokaisen tuloksen kohdalla suluissa numero (x), joka kertoo, kuinka monta kauppaa kyseisessä kategoriassa huomioitiin. Tutkimuksessa kolmessa tapauksessa – Kotkassa ja Pyhtäällä – käypä arvo oli ilmoitettu niin sanotusti haarukkana. Esimerkiksi Kotkassa kiinteistöstä käyvän arvon ilmoitettiin olevan 4 000 – 8 000 €. Näissä tapauksissa on huomioitu alin ilmoitettu arvo.

8 TUTKIMUKSEN TULOKSET

Alla olevista taulukoista ilmenevät tutkimustulokset numeroina ensin yleiskatsauksena ja sen jälkeen paikkakunnittain. Taulukoista löytyvät uuden myyntihinnan suhde käypään arvoon, uuden myyntihinnan suhde hintapyyntöön, uuden myyntihinnan suhde alkuperäiseen ostohintaan sekä keskimääräiset myyntikerrat.

8.1 Kaikkien yhteistilastot

Taulukko 2: Kaikkien yhteistilastot

	Kaikki	Merkittäviä huomautuksia	Ei merkittäviä huomautuksia
Uuden myyntihinnan suhde käypään arvoon	76,81 % käyvästä arvosta (34)	74,01 % käyvästä arvosta (16)	77,78 % käyvästä arvosta (18)
Uuden myyntihinnan suhde hintapyyntöön	80,71 % hintapyynnöstä (15)	75,91 % hintapyynnöstä (3)	75,58 % hintapyynnöstä (12)
Uuden myyntihinnan suhde alkuperäiseen ostohintaan	46,84 % alkuperäisestä ostohinnasta (52)	33,09 % alkuperäisestä ostohinnasta (25)	57,13 % alkuperäisestä ostohinnasta (26)
Keskimääräiset myyntikerrat	1,7 myyntikertaa (52)	1,9 myyntikertaa (25)	1,4 myyntikertaa (26)

Kuten yllä olevasta taulukosta näkee, Etelä-Kymenlaakson alueella saa ulosmittauksessa keskimäärin 74 – 77 % kiinteistön käyvästä arvosta, 75 – 80 % hintapyynnöstä sekä 46 – 57 % alkuperäisestä ostohinnasta. Kohteen kunnolla on hiukan vaikutusta myyntihintaan – erityisesti, kun vertaa alkuperäistä ostohintaa ja uutta myyntihintaa – mutta vaikka kohteen kuntotarkastusraportissa ei olisi erityisiä huomautuksia, täyden käyvän arvon tai hintapyynnön saaminen on miltei mahdotonta.

Kaikista 52 myynnistä kahdesta saatiin enemmän kuin käypä arvo ja kahdesta tasan hintapyyntö. Kolmesta kaupasta velallinen teki voittoa alkuperäiseen ostohintaan verrattuna. Kaikki muut kaupat, eli noin 87 % kaupoista, myytiin vähintään pienellä tappiolla.

Kohteen kunnolla ei ollut huomattavaa vaikutusta käypään arvoon verrattuna kauppoihin, joissa kohteesta ei ollut huomautettavaa. Ero suhteissa on vain muutamia prosenttiyksikköjä. Tästä voidaan päätellä, että käypää arvoa arvioitaessa on huomioitu kohteen kunto suhteellisen realistisesti. Hinta-arviot ovat siltikin keskimäärin 25 % myyntihintaa korkeampia kaikissa kaupoissa. Korkeampi hinta-arvio saattaa johtua esimerkiksi kiinteistön sijainnin tai nykymarkkinatilanteen epärealistisesta arviosta, sillä ne ovat vaikuttavia tekijöitä kaikissa kaupoissa kohteen kunnosta huolimatta.

Hintapyyntöissä oli myös jonkin verran epärealistisuutta myyntihintaan verrattuna, mutta näitä lukuja ei voida vertailla keskenään kohteen kunnan näkökulmasta, sillä myyntikohteita, jotka olivat huonokuntoisempia ja joista oli ilmoitettu hintapyyntö, oli vain kolme kappaletta. Jotta voitaisiin tutkia tarkemmin hintapyyntöjen ja myyntihinnan suhdetta eri tilanteissa, tarvittaisiin suurempi tutkimusotos. Parempikuntoisten kohteiden hintapyyntöjen ja myyntihintojen suhteet heijastavat kuitenkin samoja ilmiöitä kuin samantyylisten kohteiden käypien arvojen ja myyntihintojen suhteet.

Alkuperäisen ostohinnan ja uuden myyntihinnan välillä näkyy selkeä ero. Kohteiden alkuperäiset ostovuodet sijoittuvat 1995 – 2014 välille, mutta suurin osa kaupoista on tapahtunut 2000-luvun alussa. Keskimääräinen 46 % alkuperäisestä ostohinnasta on selkeä pudotus kiinteistön arvossa. Tämä ei kuitenkaan kuvasta pelkästään ulosottoviraston myyntejä, vaan on yleinen ilmiö koko Kymenlaaksossa, johtuen muun muassa alueen muuttotappiollisuudesta ja kiinteistöjen yleisestä arvojen laskusta.

Myyntikertoja oli keskimäärin enemmän kuin yksi. Tutkimuksen 52 kohteesta yhdessä uusi myyntikerta johtui virheestä ensimmäisessä kaupassa, muissa tapauksissa korkeinta hintatarjousta ei hyväksytty. Kohteen kunnolla oli hiukan vaikutusta myyntikertoihin, mutta ei niin huomattavaa, että tarkkoja johtopäätöksiä voitaisiin tehdä.

8.2 Kotka

Taulukko 3: Kotkan myyntitilastot

	Kaikki	Merkittäviä huomautuksia	Ei merkittäviä huomautuksia
Uuden myyntihinnan suhde käypään arvoon	79,94 % käyvästä arvosta (21)	74,80 % käyvästä arvosta (12)	83,75 % käyvästä arvosta (10)
Uuden myyntihinnan suhde hintapyyntöön	82,36 % hintapyynnöstä (9)	80,53 % hintapyynnöstä (1)	82,59 % hintapyynnöstä (8)
Uuden myyntihinnan suhde alkuperäiseen ostohintaan	55,00 % alkuperäisestä ostohinnasta (30)	35,84 % alkuperäisestä ostohinnasta (15)	66,91 % alkuperäisestä ostohinnasta (15)
Keskimääräiset myyntikerrat	Keskimäärin 1,6 myyntikertaa (30)	Keskimäärin 1,9 myyntikertaa (15)	Keskimäärin 1,4 myyntikertaa (15)

Kotkan myynneissä käyvästä arvosta on saatu noin 75 – 80 %, hintapyynnöstä noin 80 % sekä alkuperäisestä ostohinnasta noin 35 – 67 %. Myyntikertoja on ollut keskimäärin enemmän kuin yksi. Kohteen kunnolla on ollut selkeä vaikutus saatuun myyntihintaan, sillä huonokuntoisemmissa kohteissa on saatu melkein 10 prosenttiyksikköä vähemmän käyvästä arvosta kuin kohteissa, joissa kuntotarkastusraportissa ei ollut huomautettavaa. Sama ei kuitenkaan näy niin selkeästi hintapyyntöjen suhteessa, mutta tämä voi johtua siitä, että parempikuntoisia kohteita, joissa hintapyyntö oli tiedossa, oli Kotkassa vain yksi.

Kotkan tilastoista voidaan tehdä samoja johtopäätöksiä kuin kaikkien kuntien yhteistilastosta, mikä johtuu myös siitä, että Kotkan tilastot kattavat yli puolet koko tutkimuksen tilastoista. Käyvän hinnan ja uuden myyntihinnan suhteesta

näkee, että kohteiden arvot ovat Kotkassakin arvioitu hiukan yläkanttiin, mutta ei niin suuresti kuin koko Etelä-Kymenlaaksossa. Esimerkiksi parempikuntoisissa kohteissa Kotkassa on saatu keskimäärin 83,75 % käyvästä arvosta, kun taas kokonaistilastoissa on saatu 77,78 %. Huonokuntoisissa kohteissa Kotkan ja kokonaistilaston käyvän arvon suhteet ovat miltei samat. Myyntikerrojen määrät ovat myös käytännössä samat kuin kokonaistilastoissa.

Suurimmat erot näkyvät myyntihintojen ja hintapyyntöjen suhteessa. Kotkassa on saanut 2 –12 prosenttiyksikköä enemmän hintapyynnöstä kuin koko Etelä-Kymenlaaksossa. Myös alkuperäisestä ostohinnasta on saatu korkeampi prosenttiosuus takaisin kuin kokonaistilastoissa. Näihin molempiin suurena vaikuttavana tekijänä saattaa olla sijainti. Ihmiset ovat valmiita tekemään hintapyyntöä lähempänä olevia tarjouksia Kotkassa, eivätkä kiinteistöjen arvot ole laskeneet vielä niin paljoa kuin muualla Etelä-Kymenlaaksossa. Hyväkuntoisesta kohteesta velallinen saattaa saada noin 65 % alkuperäisestä ostohinnastaan takaisin, kun taas kokonaistilastoissa luku on 57 %.

Yleisesti ottaen Kotkan tilastot ovat muutaman prosenttiyksikön korkeampia kuin kuntien kokonaistilastoissa, mikä tarkoittaa sitä, että Kotkassa uuden myyntihinnan ja käyvän arvon tai hintapyynnön välisissä suhteissa ei ole niin suuria eroavaisuuksia kuin kaikkia myyntejä tarkasteltaessa. Tästä voi päätellä, että hinta-arviot ja -pyynnöt ovat hiukan realistisempia Kotkassa kuin keskiarvoisesti kaikkialla, mutta täytyy kuitenkin muistaa, että suhdeluvut ovat siltikin noin 75 – 80 % uudesta myyntihinnasta. Ideaalitapaus olisi, että suhdeluku olisi lähempänä sataa prosenttia.

8.3 Hamina

Taulukko 4: Haminan myyntitilastot

	Kaikki	Merkittäviä huomautuksia	Ei merkittäviä huomautuksia
Uuden myyntihinnan suhde käypään arvoon	66,04 % käyvästä arvosta (7)	45,33 % käyvästä arvosta (1)	68,07 % käyvästä arvosta (6)
Uuden myyntihinnan suhde hintapyyntöön	73,20 % hintapyynnöstä (3)	56,82 % hintapyynnöstä (1)	79,21 % hintapyynnöstä (2)
Uuden myyntihinnan suhde alkuperäiseen ostohintaan	45,67 % alkuperäisestä ostohinnasta (9)	32,27 % alkuperäisestä ostohinnasta (3)	52,26 % alkuperäisestä ostohinnasta (6)
Keskimääräiset myyntikerrat	1,4 myyntikertaa (9)	1,7 myyntikertaa (3)	1,3 myyntikertaa (6)

Tutkimuksessa käsitellyistä myynneistä yhdeksän sijoittui Haminaan. Koska Haminan myynnejä on vähän, kaikista luvuista ei voi tehdä johtopäätöksiä. Esimerkiksi merkittäviä huomautuksia kohteissa oli vain kolmessa kaupassa, joten niiden tilastot eivät ole tarpeeksi luotettavia. Nämä poissulkien Haminan kaupoista sai 66 – 68 % käyvästä arvosta, 73 – 79 % hintapyynnöstä sekä 45 – 52 % alkuperäisestä ostohinnasta. Myyntikertoja oli keskimäärin enemmän kuin yksi.

Haminan käypien arvojen ja myyntihintojen suhteissa on erittäin selkeä ero kokonaistilastoihin ja Kotkaan. Siinä missä Kotkassa myyntihinta oli melkein 80 % käyvästä arvosta kohteen kunnosta riippumatta, Haminassa se oli seitsemän kaupan keskiarvon perusteella vain 66 %. Näistä seitsemästä kaupasta kahdesta saatiin 90 % käyvästä arvosta tai enemmän, muista kaupoista

suhde oli noin 50 % tai alle. Hajonta oli siis erittäin suurta, joten Haminan kauppoja täytyisi tutkia enemmän, jotta saisi selville, nousisiko Haminassa käyvän arvon ja myyntihinnan suhde lähemmäksi kokonaistilaston tasoa suuremmalla otoksella. Nyt on vaikea arvioida, ovatko tutkimukseen päätyneet myynnit poikkeustapauksia vai onko Haminassa kiinteistöjen arvot arvioitu selkeästi muita kuntia optimistisemmin.

8.4 Virolahti, Miehikkälä ja Pyhtää

Taulukko 5: Virolahden myyntitilastot

	Kaikki	Merkittäviä huomautuksia	Ei merkittäviä huomautuksia
Uuden myyntihinnan suhde käypään arvoon	62,99 % käyvistä arvosta (3)	63,33 % käyvistä arvosta (2)	62,50 % käyvistä arvosta (1)
Uuden myyntihinnan suhde hintapyyntöön	57,14 % hintapyynnöstä (1)	- ei sopivia kauppoja	57,14 % hintapyynnöstä (1)
Uuden myyntihinnan suhde alkuperäiseen ostohintaan	24,14 % alkuperäisestä ostohinnasta (4)	23,54 % alkuperäisestä ostohinnasta (2)	39,22 % alkuperäisestä ostohinnasta (1)
Keskimääräiset myyntikerrat	2 myyntikertaa (4)	2,5 myyntikertaa (2)	2 myyntikertaa (1)

Taulukko 6: Miehikkälän myyntitilastot

	Kaikki	Merkittäviä huomautuksia	Ei merkittäviä huomautuksia
Uuden myyntihinnan suhde käypään arvoon	105,50 % käyvistä arvosta (1)	- ei sopivia kauppvoja	105,50 % käyvistä arvosta (1)
Uuden myyntihinnan suhde hintapyyntöön	92,24 % hintapyynnöstä (1)	92,24 % hintapyynnöstä (1)	- ei sopivia kauppvoja
Uuden myyntihinnan suhde alkuperäiseen ostohintaan	41,49 % alkuperäisestä ostohinnasta (3)	37,69 % alkuperäisestä ostohinnasta (2)	63,94 % alkuperäisestä ostohinnasta (1)
Keskimääräiset myyntikerrat	1 myyntikertaa (3)	1 myyntikertaa (2)	1 myyntikertaa (1)

Taulukko 7: Pyhtään myyntitilastot

	Kaikki	Merkittäviä huomautuksia	Ei merkittäviä huomautuksia
Uuden myyntihinnan suhde käypään arvoon	127,63 % käyvästä arvosta (2)	123,33 % käyvästä arvosta (1)	140,50 % käyvästä arvosta (1)
Uuden myyntihinnan suhde hintapyyntöön	90,45 % hintapyynnöstä (1)	- ei sopivia kaupoja	90,45 % hintapyynnöstä (1)
Uuden myyntihinnan suhde alkuperäiseen ostohintaan	30,29 % alkuperäisestä ostohinnasta (6)	23,21 % alkuperäisestä ostohinnasta (3)	33,37 % alkuperäisestä ostohinnasta (3)
Keskimääräiset myyntikerrat	2,3 myyntikertaa (6)	2,7 myyntikertaa (3)	2,0 myyntikertaa (3)

Virolahden, Miehikkälän ja Pyhtään tilastot ovat yhdistettynä samaan kappaleeseen, sillä niissä on niin pieni otos, ettei niiden myynneistä voi tehdä minikäänlaisia johtopäätöksiä. Kaupoista, joissa on enemmän kuin kolme tapausta voidaan alustavasti päätellä, että ilmiö on samanlainen kuin kaikkien kuntien yhteistilastoissa, mutta luotettavia johtopäätöksiä ei pysty tekemään näin pienellä otoksella. Koska myyntejä pienissä kunnissa on paljon vähemmän, otosta varten täytyisi huomioida samantyyllisiä myyntejä pidemmältä ajalta.

Pyhtään ja Miehikkälän yli 100 %:n arvot johtuvat poikkeuksista myyntitilastoissa. Pyhtäälle sijoittui kaksi koko tutkimuksen kolmesta kaupasta, joissa käypä arvo oli arvioitu haarukkana. Yhdessä kaupassa käyväksi arvoksi oli arvioitu 10 000 – 20 000 € ja uusi myyntihinta oli 14 050 €. Toisessa kaupassa käypä arvo oli 30 000 – 40 000 € ja myyntihinta oli 37 000 €. Kummassakaan kaupassa täyttää käypää arvoa ei siis saatu, mutta annetun haarukan vuoksi

laskelmia tehtäessä käyväksi arvoksi kirjattiin alhaisin annettu arvo. Miehikkälän myynti oli yksi tutkimuksen kahdesta myynnistä, jotka myytiin voitolla.

8.5 Tulosten soveltaminen muualla

Tutkimuksessa käsiteltyjen ilmiöiden yleisyyden takia, tutkimustuloksia voidaan soveltaa myös muualla Suomessa, jos kiinteistöjen arvojen, muuttotappiollisuuden ja ulosmitattujen kiinteistöjen tilastot ovat suurin piirtein samalla tasolla kuin Kymenlaaksossa. Muualla tulosten soveltaminen vaatisi monipuolisemman tutkimuksen toteuttamista. 52 myynnin otos oli Etelä-Kymenlaakson alueelle ja tämän tutkimuksen resursseille tarpeeksi kattava, mutta tuloksia ei voida verrata suurempiin alueisiin – saatikka koko Suomeen – ilman laajempaa tutkimusta.

PTT:n tutkimuksen mukaan kiinteistöjen arvot ovat laskeneet vuoden 2010 jälkeen tasaisesti Kymenlaakson lisäksi Satakunnassa sekä Päijät- ja Kanta-Hämeessä (Asuntomarkkinoiden polarisaatio... 2020). Tilastokeskus ei mittaa arvojen muutosta maakunnittain, mutta heidän mukaansa arvot ovat laskeneet vuoden 2010 jälkeen 20 000 – 100 000 asukkaan kunnissa sekä Pohjois-Suomessa (Omakotitalojen hintaindeksi... 2020). Tilastokeskuksen mukaan muuttotappiollisuus on ollut Kymenlaakson lisäksi yleisintä Etelä-Savossa, Satakunnassa ja Pohjanmaalla (Pääkaupunkiseudun kokonaisnettomuutto... 2020). Ulosmitattujen kiinteistöjen tilastoja ei ole yleisesti julkaistuna, mutta jos ulosottomiehen toimittamia vapaita myyntejä tapahtuu noin 20 – 50 vuodessa, aiempänä mainitut maakunnat voisivat olla tutkimuksen näkökulmasta Kymenlaaksoon rinnastettavia alueita.

9 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksen toteutuksen jälkeen voidaan todeta, että kiinteistöjen arvojen lasku Kymenlaakson alueella on ollut niin jyrkkää ja jatkuvaa, että ulosmitattujen kiinteistöjen myynnissä käytetyt käyvät arvot ja hintapyynnöt ovat usein epärealistisia. Vaikka hinta-arviota teetettäessä tyyppillisesti huomioidaan kohteen kunnon lisäksi sen sijainti, arviot ovat silti keskimäärin 25 % myyntihintaa

korkeampia. Myös hintapyyntöissä eroavaisuus on noin 20 – 25 % myyntihintaan verrattuna. Hinta-arvioiden ja hintapyyntöjen suhdeluvuissa hyvä- ja huonokuntoisten kohteiden eroavaisuudet ovat vain muutamia prosenttiyksiköitä, joten kohteen sijainnilla ja markkinatilanteella on suurempi vaikutus epärealistisuuteen kuin kohteen kunnolla. Alkuperäisen ostohinnan ja uuden ostohinnan välinen ero on erittäin riippuvainen kohteen kunnosta, mutta edes hyväkuntoisesta kohteesta ei todennäköisesti saa 60 % enempää alkuperäisestä ostohinnasta. Myyntikertoja oli myös keskimäärin enemmän kuin yksi, mutta useampi myyntiyrityskään ei nostanut myyntihintaa erityisen paljoa.

Tutkimuksen toteutus onnistui alkuvaikeuksien jälkeen ilman suurempia ongelmia. Tutkimusmateriaalin hankkiminen oli hidasta ja vaati paljon manuaalista työtä. Tutkimuksen toteutus aloitettiin kuitenkin jo helmikuussa, joten aikaa oli riittävästi. Suurin osa ajasta käytettiin materiaalin analysointiin. Kaikista 52 myynnistä tietoja kirjattiin ylös Excel-taulukkoon, mikä oli erittäin työlästä ja puuduttavaa. Jos tutkimus pitäisi nyt toteuttaa uudestaan, ennen tutkimusmateriaalin analysoinnin aloittamista kannattaisi olla selkeämpi suunnitelma siitä, mitä tietoja loppujen lopuksi tulee tarvitsemaan. Vasta tutkimuksen toteutuksen jälkeen huomaa, kuinka paljon aikaa ja energiaa olisi säästännyt, jos olisi tehnyt tarkemmat suunnitelmat eikä vain kirjannut ylös kaikkea mielenkiintoista mitä materiaalista löytyi. Työlään taulukoinnin jälkeen tutkimustulokset kuitenkin puhuivat puolestaan, joten johtopäätösten tekeminen sujui ongelmitta.

Luotettavimpina tutkimustuloksina voidaan pitää kaikkien kuntien yhteistilastoja sekä Kotkan myyntitilastoja. Haminan myynneistä käyvän arvon suhdelua kohteen kunnosta riippumatta voitaisiin pitää tarpeeksi luotettava tutkimustuloksena otoksen koon suhteen, mutta Haminan myynneissä oli niin paljon hintojen vaihtuvuutta ääripäästä toiseen, joten luotettavuus on epävarmaa. Muista Haminan myynneistä ei voi tehdä tarpeeksi luotettavia johtopäätöksiä vähäisten myyntitapausten vuoksi. Virolahdelta, Miehikkälästä tai Pyhtäältä ei ollut tarpeeksi myyntitapausta luotettavien johtopäätösten tekemiseksi.

Tutkimustulosten avulla ulosmittausprosessin kaikki osapuolet – myyjät, velalliset ja velkojat – voivat saada realistisemmän käsityksen myyntiprosessiin liittyvistä summista. Käypä arvo ei ole aina luotettava, myynnistä ei todennäköisesti saada koko hintapyyntöä eikä velallinen tule saamaan alkuperäistä ostohintaansa kiinteistön myynnistä takaisin. Vaikka tutkimuksestakin ilmeni poikkeustapauksia, joissa myynneistä tehtiin voittoa, todennäköisyys on, että myynnistä saa noin 75 % käyvästä arvosta tai hintapyyntöstä sekä 60 % alkuperäisestä ostohinnasta. Käytännössä luvut voivat olla ja todennäköisesti myös ovatkin paljon alhaisempia.

Tämän tutkimuksen pohjalta ulosottovirasto voisi teettää esimerkiksi saman tyyliä tutkimuksia muissa maakunnissa ja tämän jälkeen vertailla näitä tutkimuksia keskenään. Tällöin saisi maanlaajuisella tasolla kattavamman kuvan myyntitapauksista ja kunnan ulkopuolisten tekijöiden vaikutuksesta kiinteistöjen ulosmittaukseen. Jos samantyyliä tutkimusta teettäisi erittäin muuttovoittoisella alueella kuten vaikka Varsinais-Suomessa, saisi tietää paljon tarkemmin, näkyvätkö tutkimuksessa ilmenneet ongelmat kaikissa ulosmittauksissa markkina-alueesta huolimatta vai ovatko Kymenlaakson tyylliset alueet poikkeustapauksia koko Suomen ulosmittausten näkökulmasta.

LÄHTEET

Apulaisoikeusasiamies esittää OM:n harkittavaksi ulosottokaaren muuttamista alimman hyväksyttävän tarjouksen ilmoittamisen osalta. 2019. Edilex. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.edilex.fi/uutiset/60212?allWords=apulaisoikeusasiamies+esitt%C3%A4%C3%A4+om%3A&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=705226> [viitattu 5.8.2020].

Apulaisoikeusasiamies otti kantaa yksityisen Huutokauppa.comin käyttöön ulosottomyynneissä. 2020. Edilex. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.edilex.fi/uutiset/63828?allWords=Apulaisoikeusasiamies+otti+kantaa+&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=920669> [viitattu 5.8.2020].

Asuntomarkkinoiden polarisaatio jatkuu 2020-luvulla – hintojen kasvu kehitty maantieteellisesti hyvin pienellä alueella. 2020. PTT. WWW-dokumentti. Päivitetty 29.1.2020. Saatavissa: <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2020-erikoisteema-asuntomarkkinoiden-polarisaatio-jatkuu-2020-luvulla.html> [viitattu 13.5.2020].

Brun, M. 2017. Käypä arvo ulosottokaaren mukaisissa myynneissä: ulosmitatut kiinteistöt vs. vapaiden markkinoiden kiinteistöt. Opinnäytetyö. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201703093116> [viitattu 5.8.2020].

HE 215/1996. Hallituksen esitys Eduskunnalle lakisääteisiä panttioikeuksia koskevan lainsäädännön tarkistamisesta.

Hovioikeuden ratkaisu kiinteän omaisuuden arvostamisesta perinnönjaossa – asia palautettiin pesänjakajalle. 2016. Edilex. WWW-dokumentti. Saatavissa: [https://www-edilex-fi.ezproxy.xamk.fi/uutiset/47353?allWords=vuokraoikeus&offset=21&perpage=20&sort=relevance&years\[\]=2010&years\[\]=2010-2019&years\[\]=2011&years\[\]=2012&years\[\]=2013&years\[\]=2014&years\[\]=2015&years\[\]=2016&years\[\]=2017&years\[\]=2018&years\[\]=2019&years\[\]=2020&searchSrc=1&advancedSearchKey=653294](https://www-edilex-fi.ezproxy.xamk.fi/uutiset/47353?allWords=vuokraoikeus&offset=21&perpage=20&sort=relevance&years[]=2010&years[]=2010-2019&years[]=2011&years[]=2012&years[]=2013&years[]=2014&years[]=2015&years[]=2016&years[]=2017&years[]=2018&years[]=2019&years[]=2020&searchSrc=1&advancedSearchKey=653294) [viitattu 12.9.2020].

Hovioikeus arvioi ulosmittauksen edellytyksiä: turha ulosotto ja pirstomiskielto. 2019. Edilex. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.edilex.fi/uutiset/61921?allWords=hovioikeus+arvioi+ulosmittauksen+edellytyksi%C3%A4&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=847262> [viitattu 5.8.2020].

Hovioikeus: Ulosottovelallinen väitti kiinteistön käyväksi arvoksi 400 000 euroa - kiinteistö voitiin myydä pakkohuutokaupassa omistajan suostumuksetta 275 000 eurolla. 2015. Edilex. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.edilex.fi/uutiset/43751?allWords=Hovioikeus%3A+Ulosottovelallinen+v%C3%A4itti+kiinteist%C3%B6n+k%C3%A4yv%C3%A4ksi+arvoksi+&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=638473> [viitattu 5.8.2020].

Hovioikeus: Valtio oli korvausvastuussa panttilainastoimintaa harjoittavalle yhtiölle kun asunto-osakkeiden julkisessa huutokaupassa ei ollut säilytetty pantinhaltijan oikeutta – korvausta kuitenkin soviteltiin puoleen. 2016. Edilex. WWW-dokumentti. Saatavissa: [https://www-edilex-fi.ezproxy.xamk.fi/uuti-set/47663?allWords=panttioikeus&offset=21&perpage=20&sort=relevance&years\[\]=2010&years\[\]=2010-2019&years\[\]=2011&years\[\]=2012&years\[\]=2013&years\[\]=2014&years\[\]=2015&years\[\]=2016&years\[\]=2017&years\[\]=2018&years\[\]=2019&years\[\]=2020&searchSrc=1&advancedSearchKey=654174](https://www-edilex-fi.ezproxy.xamk.fi/uuti-set/47663?allWords=panttioikeus&offset=21&perpage=20&sort=relevance&years[]=2010&years[]=2010-2019&years[]=2011&years[]=2012&years[]=2013&years[]=2014&years[]=2015&years[]=2016&years[]=2017&years[]=2018&years[]=2019&years[]=2020&searchSrc=1&advancedSearchKey=654174) [viitattu 8.9.2020].

Itä-Suomen hovioikeus U 18/214

Itä-Suomen hovioikeus U 18/845

Julkisoikeudelliset saatavat ulosottoasioissa. s.a. Tilastokeskus. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.stat.fi/meta/kas/jul.html> [viitattu 24.7.2020].

Kananen, J. 2015. Opinnäytetyön kirjoittajan opas: näin kirjoitat opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

KKO:2019:97

Kuntien avainluvut 1987-2019. s.a. Tilastokeskus. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Kuntien_avainluvut/Kuntien_avainluvut_2020/kuntien_avainluvut_2020_aikasarja.px/table/table-ViewLayout1/?rxid=444223df-f91c-4479-891f-5dcd50b983d2 [viitattu 13.5.2020].

Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 15.6.2007/706

Lohi, T. 2007. Perintökaaren 12 luvun mukainen käyttöoikeus ja omistajan luovutusvalta. PDF-tiedosto. Saatavissa: <https://www-edilex-fi.ezproxy.xamk.fi/blf/4992.pdf> [viitattu 12.9.2020].

Lindström, J. 2014. Luotonvalvonta ja saatavien perintä. 4. painos. Helsinki: Talentum.

Linna, T & Leppänen, T. 2014. Ulosotto-oikeus: 1, Ulosottomenettely. 2. painos. Helsinki: Talentum.

Linna, T & Leppänen, T. 2015. Ulosotto-oikeus: 2, Ulosmittaus ja myynti. 2. painos. Helsinki: Talentum Pro.

Maakaari 12.4.1995/540.

Nuutinen, A. 2020. Kiinteistönvälittäjä. Haastattelu 13.8.2020. Kotkan Kiinteistökeskus Oy

Omakotitalojen hintaindeksi 2010=100, ketjutetut sarjat, vuosittain muuttujina Aluejako, Tiedot ja Vuosi. s.a. Tilastokeskus. WWW-dokumentti. Saatavissa:

http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_kihi_vv/stat-fin_kihi_pxt_11jl.px/table/tableViewLayout1/ [viitattu 16.7.2020].

Paajanen, S. 2020a Kihlakunnanvouti. Sähköpostiviesti 6.8.2020. Kymenlaakson ulosottovirasto

Paajanen, S. 2020b. Kihlakunnanvouti. Sähköpostiviesti 8.5.2020. Kymenlaakson ulosottovirasto.

Paajanen, S. 2020c. Kihlakunnanvouti. Haastattelu 28.2.2020. Kymenlaakson ulosottovirasto

Paajanen, S. 2020d. Kihlakunnanvouti. Sähköpostiviesti 17.7.2020. Kymenlaakson ulosottovirasto.

Pääkaupunkiseudun kokonaisnettomuutto suurin ainakin 50 vuoteen. 2020. Tilastokeskus. WWW-dokumentti. Päivitetty 14.5.2020. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/muutl/2019/muutl_2019_2020-05-14_tie_001_fi.html [viitattu 16.7.2020].

Summaaristen riita-asioiden käsikirja osa 1. 2019. PDF-dokumentti.

Tammenkoski, R & Töyrylä, H. 2020. Ulosottokaari: Laki ja yksityiskohtaiset perustelut. Helsinki: Alma Talent Oy

Tepora, J. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. E-kirja. Helsinki: Talentum. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/Record/kaakkuri.220485> [viitattu 5.8.2020].

Ulosmittaus. 2019. Tieteen termipankki. WWW-dokumentti. Päivitetty 20.8.2019. Saatavissa: <http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:ulosmittaus> [viitattu 11.3.2020].

Ulosoton suojaosuuksiin korotus ensi vuoden alussa. 2019. Valtioneuvosto. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://valtioneuvosto.fi/-/1410853/ulosoton-suojaosuuksiin-korotus-ensi-vuoden-alussa> [viitattu 8.9.2020].

Ulosottokaari 15.6.2007/705.

Ulosottoimen rakenneuudistushanke: Lainsäädäntötyöryhmän ensimmäinen mietintö. 2015. Valtakunnanvoudinvirasto. PDF-dokumentti. Saatavissa: https://valtakunnanvoudinvirasto.fi/material/attachments/vv2/vvliit-teet/9XPFMfEPv/Ulosoton_rakenneuudistushankkeen_lainsaadantotyoryhman_ensimmainen_mietinto.pdf [viitattu 6.8.2020].

Vaasan hovioikeus U 15/895

Vepsäläinen, T. 2014. Kiinteistön myynti ulosotossa. Opinnäytetyö. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2014121019214> [viitattu 5.8.2020].

Väestön ennakkotilasto. 2019. Tilastokeskus. PDF-dokumentti. Saatavissa:

https://www.stat.fi/til/vamuu/2019/12/vamuu_2019_12_2020-01-23_fi.pdf
[viitattu 13.5.2020].