

Leena Kopio

SIVULLISEN OMAISUUDEN ULOSMITTAUS

Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysjuridiikan suuntautumisvaihtoehto
2009



SIVULLISEN OMAISUUDEN ULOSMITTAUS

Kopio, Leena
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Huittinen
Liiketalouden koulutusohjelma, yritys juridiikan suuntautumisvaihtoehto
Tammikuu 2009
Mattila, Timo
UDK:347.73
Sivumäärä: 66

Asiasanat: ulosotto, ulosmittaus, yhteisomistus, kiinteistöt

Tämän opinnäytetyön aiheena oli sivullisen omaisuuden ulosmittaus. Lähtökohtana on aina se, että velallinen vastaa itse velasta ja velan maksamiseksi tarvittava määrä velallisen omaisuutta ulosmitataan. Muun omistajan omaisuutta voidaan näin käyttää velan maksamiseen vain, jos se vastaa ulosottooperusteen nojalla hakijan saatavasta. Työn painopiste oli kiinteän omaisuuden ulosmittaukseen liittyvissä seikoissa. Taavoitteena oli selvittää erilaisia tilanteita, joissa sivullisen kiinteää omaisuutta saattaa joutua ulosotto toimien kohteeksi sekä niihin liittyviä toimia ulosotossa. Omistusoikeuskysymyksen ratkaisemista pohdittiin melko laajasti. Kiinteän omaisuuden omistussuhteet ovat periaatteessa selvät, lainhuuto ratkaisee omistajan ja rakennus kuuluu kiinteistöön ainesosana. Käytännössä myös kiinteistöjä koskevia omistusoikeusväitteitä esitetään esimerkiksi rakennusten omistuksen osalta tai omaisuuden saantoon liittyen ja näiden tilanteiden ratkaiseminen kuuluu ulosotto prosessissa ulosottomiehelle.

Kiinteistöjen realisoinnin osalta aihepiiri oli rajattu koskemaan määräosin omistetun kiinteistön ulosmittausta ja myyntiä ulosottomiehen toimittamana vapaana myyntinä. Yhteisomistaja ei tule velallisen asemaan ulosotossa, vaan hän on aito sivullinen. Ulosottokaaren on nyt otettu oma säännös velallisen osuuden ”lunastuksesta”, samoin kuin koko yhteisomistusesineen myynnistä. Aikaisemmin yhteisomistus usein esti järkevän ulosmittaamisen ja myynnin. Yhteisomistussuhteen purkumenettely on uuden lainsäädännön myötä siirtynyt tehtäväksi ulosottomiehen toimesta realisoinnin yhteydessä, jos velallisomistajan velkojat hakevat ulosmittausta. Ulosottomiehen on selvitettävä käypä hinta ja alin hyväksyttävä tarjous ja punnittava hakijan etu ja yhteisomistajille aiheutuva haitta. Yhteisomistusesineen myynti on asetettu lainsäädännössä viimesijaiseksi vaihtoehdoksi, kun kaikki muut velallisen maksumahdollisuudet on käytetty.

Työ tehtiin pääasiassa tutkimustyönä. Lähdeteokset ovat pääosin uusia, koska ulosottomenettelyn uudistus on saatu valmiiksi vuoteen 2008 mennessä. Suurena apuna oli myös tekijälle ulosottotyössä useiden vuosien ajalta kertynyt kokemus. Tilannetta ulosotto piireissä kartoitettiin Pirkanmaan ja Satakunnan alueen kihlakunnanvoudeille suunnatulla kyselyllä ulosottokaaren 4 luvun 73 §:n mukaisen ulosmittauksen käytöstä ja ulosmittausten lopputuloksesta sekä ulosmittausvalituksista. Lisäksi kysyttiin esitetyistä omistusoikeusväitteistä ja niihin annetuista päätöksistä. Esimerkkitapauksen avulla tarkasteltiin yhteisomistusesineen myyntiä ulosottomiehen toimittamana vapaana myyntinä. Työn toivotaan osaltaan auttavan hahmottamaan sivullisen asemaan ja omistusoikeuskysymyksen ratkaisemiseen liittyvää problematiikkaa ulosoton henkilökunnalle ja asiasta muuten kiinnostuneille.

THE THIRD PARTY'S PROPERTY FORECLOSURE

Kopio, Leena
Satakunta University of Applied Sciences
Faculty of Business and Culture Huittinen
Degree Programme in Business and Administration
Business Jurisprudence
January 2009
Mattila, Timo
UDC:347.73
Number of Pages: 66

Key Words: execution, foreclosure of property, joint ownership, real estate

The subject of this bachelors thesis was the third party's property foreclosure. The starting point is always the fact that the debtor accounts for the payment of the debt and the required amount of his property will be foreclosed. The property of the third party can be used for payment only if it is accounting by virtue of grounds for execution. The focus of the thesis was on the foreclosure of real property. The aim was to work out different situations, in which the third party's real property can end up in the object of execution measures and the duties in execution related to it. The question of the ownership was considered quite widely. The ownership of the real property is in principle clear, the registration of title to a property solves the owner and buildings are part of the real property as components. In practice also claims of the ownership of the buildings or the acquisition of property are presented and making the decision is a duty of the distrainer during the execution procedure.

The realisation of the property was also treated, the subject matter was limited mainly to relate to the foreclosure and selling of specified shared property either to the joint-owner or selling to an outsider buyer by distrainer officiated free selling. The joint owner of the property doesn't in this situation come to the status of debtor in the execution, but he is a genuine bystander. The "redemption" was also possible during the former execution law, but now the new law contains it's own regulation, likewise the selling of the whole joint ownership objects. Formerly it was possible only foreclosure the debtors proportion of the joint owned property and this, in fact, often prevented the reasonable foreclosure and selling. The annulment of relationship based on co-ownership has moved over to be done by the distrainer if the creditors of the debtor owner lay claim to distraint. The distrainer has to work out the running price and the reserve price and balance creditors interest against the joint owners' disadvantage. The selling on specified shared property is set to be the last resort after all the other thinkable possibilities of paying have been used.

The thesis was mainly done as research work. The source books are mainly new, because the reconstruction of distraint procedure was finished by the year 2008. The important help was also the writer's long experience in debt recovery procedure. The situation in execution offices was plotted with an inquiry for the district bailiffs of the Pirkanmaa and Satakunta districts. The inquiry dealt with the use of execution law chapter 4 paragraph 73, the outcome of such distraints and appeal against execution proceedings. There was also questions about the claims of the ownership and the decrees on them. With a help of an example was reviewed the selling of specified shared property by distrainer's officiated free selling. The thesis is hoped to help to piece together the problems in the position of the third party and questions of ownership to the personnel of execution and people interested in such things.

SISÄLLYS

TERMEJÄ.....	6
1 JOHDANTO.....	8
2 ULOSOTON HISTORIAA, TILASTOTIETOA JA LAINSÄÄDÄNTÖÄ.....	10
2.1 Ulosoton historiaa omankädenoikeudesta ulosottokaareen.....	10
2.2 Tilastotietoa.....	11
2.3 Ulosottolain uudistuksen pääpiirteet.....	12
3 ULOSMITTAUS JA SIVULLISEN OMISTUS.....	15
3.1 Ulosottoasian vireilletulo, ulosmittaus ja myynti pääpiirteissään.....	15
3.2 Ulosmittauksen kohde.....	16
3.3 Realisoitavan omaisuuden ulosmittaus.....	17
3.3.1 Ulosmittauskiellot ja liiallisen ulosmittauksen kieltö sekä turhan ulosmittauksen kieltö.....	18
3.4 Joitakin näkökohtia sivullisen asemasta.....	19
3.5 Omistusoikeuskysymyksen ratkaiseminen.....	21
3.6 Sivullisen omistukset kiinteistöjen ulosmittauksessa	23
3.6.1 Sivullisen omaisuus vastaa hakijan saatavasta UK 4:9.1.....	23
3.6.2 Sivullisen omaisuus kuuluu velallisen omistamaan omaisuuteen ainesosana tai tarpeistona UK 4:9.1.....	24
3.6.3 Lainhuudon merkitys UK 4:13.....	28
3.6.4 Sivullisen osuuden ulosmittaaminen UK 4:73.....	29
3.6.5 Velallisen hallinnassa oleva irtain omaisuus tai julkiseen rekisteriin velallisen omaisuutena merkitty sivullisen omaisuus UK 4:10	30
3.6.6 Keinotekoiset järjestelyt UK 4:14.....	30
3.7 Muut sivullisen omistusta koskevat säännökset.....	30
3.8 Määräosainen yhteisomistus.....	31
3.8.1 Osuuden ulosmittaus UK 4:71 §	32
3.8.2 Osuuden erottaminen 4:72 §	32
3.8.3 Määräosin omistetun yhteisomistusesineen ulosmittaus UK 4:73 §.....	33
4 KIINTEISTÖN MYYNNIN VALMISTELUTOIMET JA MYYNTI	34
4.1 Kiinteistön myynnin valmisteluvaihe.....	34
4.1.1 Vaateiden selvittäminen UK 5:39 §.....	35
4.1.2 Hakijoiden asema kiinteistön myynnissä.....	36
4.1.3 Asianosaiskutsu ja -kuulutus UK 5:40–42 §.....	36
4.1.4 Asianosaiskeskustelu UK 5:43 §.....	36
4.1.5 Asianosaisluettelo UK 5:44–52 §	37
4.1.6 Etuoikeusjärjestys UK 5:.....	37
4.1.7 Alin hyväksyttävä tarjous kiinteistön kaupassa.....	38

4.2 Määräosin omistetun kiinteistön myynti.....	39
4.2.1 Osuuden myynti yhteisomistajalle UK 5:81 §.....	39
4.2.2 Vakituinen asunto UK 5:83 §.....	40
4.2.3 Yhteisomistusesineen myynti UK 5:82 §.....	41
4.2.4 Oikeudellinen virhe ja ostajan suoja oikeaa omistajaa vastaan.....	42
4.3 Myynnin lopputoimet sekä tilitys ja jako.....	43
5 MÄÄRÄOSIN OMISTETUN KIINTEISTÖN MYYNTI ULOSOTTOSSA.....	46
5.1 Osuuden myynti yhteisomistajalle.....	47
5.2 Yhteisomistusesineen myynti.....	48
5.3 Esimerkkitapaus yhteisomistusesineen myynnistä.....	49
6 KYSELYTUTKIMUS.....	54
6.1 Tutkimuksen tausta ja tavoite.....	54
6.2 Tutkimuksen kohderyhmä ja menetelmä.....	55
6.3 Tutkimustulokset.....	56
6.4 Päätelemät kyselyn tuloksesta.....	61
7 JOHTOPÄÄTÖKSET.....	61
LÄHTEET.....	65
LIITTEET	

TERMEJÄ

- Etuoikeudeton velkoja eli ulosmittausvelkoja. Ulosottoon liittyvän myynnin yhteydessä velkoja, jonka saamisella ei ole kiinnitettyä panttioikeutta vakuutena eli jako-osuus muodostuu muiden samanarvoisten velkojen kanssa saatavien suhteessa.
- Hakija(-asianosainen). Täytäntöönpanon hakija.
- Hypoteekkituomio. Saatava määrätään tuomiossa maksettavaksi sen vakuutena olevasta kiinteistöstä ja kyseinen kiinteistö katsotaan välittömästi ulosmitatuksi. Tuomioistuimen tulee heti ilmoittaa tuomiosta kiinteistön sijaintipaikan ulosottomiehelle sekä tehdä ilmoitus kirjaamisviranomaiselle. Kannetta ajaneen velkojan tulee hakea kiinteistön myyntiä ulosottomieheltä.
- Kauppakirjaomaisuus. Kun kiinteistö taikka huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttavia osakeyhtiön osakkeita on myyty huutokaupalla tai vapaasti, ulosottomiehen on annettava ostajalle kauppakirja, kun kauppahinta on maksettu ja myynti tullut lainvoimaiseksi. Muunlaisen irtaimen omaisuuden myynnistä annetaan pyynnöstä tai tarvittaessa todistus saannosta.
- Myynnin lainvoimaisuus. Myynti tulee lainvoimaiseksi sen jälkeen, kun valitus-aika myyntiin liittyvistä toimista on kulunut ja mahdolliset ulosottovalituksiin saatu lainvoimainen ratkaistu tuomioistuimissa. Varat voidaan tilittää ilman vakuutta ja kauppakirja antaa vasta lainvoimaisesta myynnistä.
- Määräämiskielto. Velallinen ei saa ulosmittauspäätöksen jälkeen hävittää taikka ilman ulosottomiehen lupaa luovuttaa tai pantata ulosmitattua omaisuutta tai muutoin määrätä siitä. Kiellon vastainen toimi on tehoton velkojiin nähden. Luovutuksensaaja tai muu sivullinen voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaa niin kuin erikseen säädetään.
- Passiiviperintä. Kuten normaali ulosottohakemus, mutta lisäksi ulosoton päättyessä varattomuus- tai tuntemattomuusesteeseen asia jätetään kahdeksi vuodeksi passiivitilaan. Asia ei ole täytäntöönpanossa, mutta jos velalliselta löytyy ulosmittattavaa omaisuutta, hakijalta voidaan tiedustella passiiviasian saldoa ja ottaa se tarvittaessa mukaan ulosmittaukseen.
- Normaali ulosottohakemus. Voidaan tutkia ja ulosmitata mitä tahansa velallisen ulosmittauskelpoista omaisuutta.

- Suppea ulosottohakemus. Ulosoton toimesta lähinnä tutkitaan rekisteritiedot. Voidaan ulosmitata vain rahaa, toistuvaistuloa tai omaisuutta, jota ei tarvitse muuttaa rahaksi, esimerkiksi pankkitili.
- Takaisinsaanti (ulosotossa)
 - Takaisinsaantikanne Velkojan oikeutta loukkaava oikeustoimi tai muu toimenpide voidaan hakijan kanteen johdosta tuomioistuimen päätöksellä peräyttää takaisinsaannista konkurssipesään annetussa laissa (758/1991) säädetyillä perusteilla.
 - Takaisinsaantiväite Ulosoton hakija voi vaatia oikeustoimen peräyttämistä ja vastikkeen palauttamisvelvollisuuden poistamista myös takaisinsaantiperustetta koskevalla väitteellä täytäntöönpanoriidassa tai muussa oikeudenkäynnissä, jossa sivullinen vaatii oikeutta ulosmittauksen kohteeseen. Hakija voi esittää sellaisen takaisinsaantiväitteen myös ulosottovalitusasiassa, jossa vaaditaan täytäntöönpanotoimen kumoamista sivullisen oikeuden perusteella.
- Toistuvaistulo. Palkka- ja eläketulo.
- Täytäntöönpanoriitaosoitus UK 10:6 – 18 §. Käytetään muun muassa tilanteessa, jossa sivullinen vastustaa täytäntöönpanoa sillä perusteella, että se loukkaa hänen oikeuttaan. Ulosottomies tai tuomioistuin antaa kirjallisen osoituksen sille, kenelle selvityksen esittäminen kysymyksessä kuuluu. Osoituksen voi antaa vain täytäntöönpanovaiheessa olevassa asiassa ja vain kerran samasta asiasta. Asiasta ei saa olla olemassa lainvoimaista ulosottomiehen tai tuomioistuimen päätöstä asianosaiseen nähden eikä sitä saa antaa, jos asianomainen on laiminlyönyt selvityksen esittämisen toimituksessa, jossa se olisi tullut lain mukaan esittää. Tuomioistuin voi antaa tarvittaessa täytäntöönpanon keskeytysmääräyksen.
- Vastaja (-asianosainen). Se, jota vastaan täytäntöönpanoa on haettu.
- Velallinen. Vastaja maksuvelvoitteen täytäntöönpanossa.

1 JOHDANTO

Ulosoton vakaa maailma koki perusteellisen uudistuksen runsaan vuosikymmenen kuluessa. Kokonaisuudistus saatiin valmiiksi uuden ulosottokaaren astuessa voimaan vuoden 2008 alussa ja samalla organisaation keveni ulosottopiirien määrän pudottua kahteenkymmeneenkahteen seitsemästäkymmenestä. Yhteisomistusesineen ulosmittaus ja myynti ovat tulleet nykyisessä muodossaan mahdollisiksi vasta viimeisten parin vuoden aikana. Aikaisemmin yhteisomistusesineen ulosmittaus oli mahdollista vain, jos hakijalla oli siihen panttioikeus. Entisestä pakkohuutokauppamenettelystä luovuttiin vuoden 2007 alusta alkaen, jolloin mahdolliseksi tulivat vapaat myyntimuodot huutokaupan vaihtoehtona. Ulosottokäytäntö on uudistusten jäljiltä vielä melko nuorta ja muotoutumassa, uusien säädösten ja vanhojen tapojen yhteensovittamisessa on välillä haastetta.

Opinnäytetyön alkuperäinen aihe oli koko realisointimenettelyn käsitteleminen, mutta työn edetessä se on kiteytynyt käsittelemään sivullisen asemaan liittyviä seikkoja. Tavoitteena on ollut sekä selvittää erilaisia tilanteita, joissa sivullisen omaisuutta saattaa joutua ulosmittauksen kohteeksi että pohtia määräosin omistetun kiinteistön ulosmittaukseen ja myyntiin liittyviä toimia ulosotossa. Keinotekoisia järjestelyjä ei käsitellä syvällisesti, koska niissäkin tapauksissa lopputuloksena on ulosmittaus ja myynti, jos omaisuuden todetaan todellisuudessa kuuluvan velalliselle. Keinotekoisia järjestelyjä ovat erilaiset valeoikeustoimet, joilla velallisen omaisuutta yritetään siirtää velkojien ulottumattomiin. Yhteisomistajille harmia aiheuttava koko esineen myynti yhden velallismistajan vuoksi on asetettu lainsäädännössä viimesijaiseksi vaihtoehdoksi, kun kaikki muut velallisen maksumahdollisuudet on käytetty. Varsinkin yhteisomistajan vakituksena asuntona käytetty kiinteistö on suojattu hyvin ja myynnille yleensä on asetettu tiukat edellytykset. Yhteisomistaja ei ole ulosotossa velallisen asemassa, vaan aito sivullinen. Ulosottomiehen on selvitettävä tarkoin käypä hinta ja alin hyväksyttävä tarjous ja punnittava hakijan etu ja yhteisomistajille aiheutuva haitta. Lopputulos saattaa olla yhteisomistajan kannalta hyvinkin, esimerkiksi

jos hän lunastaa velallisen osuuden siten, että koko kiinteistöön kohdistuvat panttaukset jäävät voimaan, eikä hän joudu näin maksamaan koko kauppahintaa rahana. Ulosottoimien kohteeksi joutuminen saattaa kuitenkin olla pelottava kokemus henkilölle, joka ei itse ehkä ole ollut velallisen roolissa, joten ulosoton toiminnan pitää näissä tilanteissa olla erityisen hyvin perusteltua ja harkittua. Ulosmittausten yhteydessä tulee usein pohdittavaksi omistusoikeusväitteitä, joiden tueksi annettu näyttö on arvioitava ulosottomenettelyn yhteydessä. Ulosottomiehen on otettava viran puolesta huomioon sivullisen omistusoikeus, mutta omistusoikeuskysymyksen ratkaisu on joissakin tapauksissa mutkikasta. Sivullisen esittäessä väitteen paremmasta oikeudesta hänen on pystyttävä osoittamaan näyttöä väitteensä tueksi. Erittäin epäselviksi jäävissä tilanteissa on tilanne ratkaistava täytäntöönpanoriitana tuomioistuimessa. Ulosottomiehellä on kuitenkin myös epäselvissä tilanteissa mahdollisuus turvata hakijan saatava ulosmittauksella tai väliaikaistoimella. Sivullisen oikeutta turvaa mahdollisuus hakea muutosta ulosottovalituksen kautta.

Työ on tehty lähinnä tekstianalyysinä ja lisäksi ulosottotyön myötä esiin tulleita seikkoja hyödyntäen. Satakunnan ja Pirkanmaan alueen toteutuneita yhteisomistusesi-
neen ulosmittauksia, realisointeja, näistä tehtyjä valituksia sekä omistukseen liittyviä väitteitä ja niiden menestymistä on selvitetty näiden piirien kihlakunnanvoudeille suunnatulla kyselyllä. Opinnäytetyön rakenne on seuraava: ennen johdantoa on termiluettelo, toisessa luvussa kerrotaan yleisesti ulosoton historiasta, kokonaisuudistuksen vaiheista ja ulosoton perustana olevasta säännöstöstä. Kolmas luku käsittelee ulosmittausta, omistusoikeuden selvittämistä ja sivullisen omistusta ja neljännessä luvussa teemana ovat kiinteistön myyntiin liittyvät toimet. Painopiste on määräosin omistetun kiinteistön myyntiin liittyvissä seikoissa. Viidennessä luvussa lähestytään realisointivaihetta ulosoton näkökulmasta, osittain esimerkkitapauksen avulla. Työn laajuuden rajoittamiseksi esimerkkitapaus on rajattu koskemaan määräosin omistetun kiinteistön myyntiä ulosottomiehen toimittamana vapaana myyntinä. Kuudennessa luvussa raportoidaan kihlakunnanvoudeille tehdyn kyselyn vaiheista ja tuloksista. Lopuksi esitetään johtopäätökset seitsemännessä luvussa.

2 ULOSOTON HISTORIAA, TILASTOTIETOA JA LAINSÄÄDÄNTÖÄ

2.1 Ulosoton historiaa omankädenoikeudesta ulosottokaareen

Alun alkaen suvut ja yksityiset henkilöt Pohjoismaissa ratkaisivat riitaisuutensa itse omankädenoikeutta käyttäen. Tästä kehittyi irtaimen esineen omavaltainen pantiksi ottaminen, jota käytettiin sekä sakko- että muiden velkasaatavien perimisen toteuttamiseksi. Ulosmittaus alkoi 1100-luvun lopulla syrjäyttää näitä aikaisempia muotoja. Tuomittujen sakkojensa maksamatta jättäneen taivuttamiseksi velan maksamiseen käytettiin hänen rauhattomaksi julistamistaan. Rangaistukseen saattoi sisältyä myös omaisuuden menettäminen, joten silloin täytäntöönpano kohdistui sekä velalliseen että hänen omaisuuteensa. Ulosmittausta käytettiin pääasiassa sakkosaatavien perimiseen ja se toimitettiin velallisen luona pidetyillä käräjillä eli oikeudenkäyntinä. Velkoja sai heti todellisen vastikkeen saatavastaan. Tästä saa alkuna sana ulosmittaus, arvioitiin kuinka suuri osa velallisen omaisuudesta vastasi velkaa ja velkoja sai heti ottaa ulosmitatun omaisuuden itselleen. (Hemmer 1950, 175, 177–178).

Rauhattomuuden lisäksi tunnettiin myöhemmin kaksi henkilöön kohdistuvaa täytäntöönpanotapaa eli velkaorjuus ja työpakko. Velkaorjuus säädettiin ainoastaan varkauksen syyllistyneelle naiselle ja työpakko oli tarkoitettu vain sakkojen maksuksi, eli nämä edellä mainitut rangaistukset koskivat lähinnä julkisia saamisia. Vuoden 1345 laissa säädettiin, että velkoja sai esittää velkakirjansa kuninkaalle, joka päätti täytäntöönpanosta ja tätä käytettiin yksityisten saatavien perimiseksi. Tähän aikaan tunnettiin myös kaksi turvaamistoimenpidettä eli takavarikko ja velkavankeus, jotka olivat luonteeltaan väliaikaisia ja alun alkaen niitä myönnettiin vain muukalaisia kohtaan. Maanlakien aikakaudella periaatteena oli edelleen täytäntöönpanon kuuluminen tuomiovallalle. Velkavankeuden käyttöalaa laajennettiin siten, että velkojalla oli oikeus pitää velallista vankeudessa ja täten taivuttaa häntä ilmaisemaan salattuja varojansa. Täytäntöönpanoa siirrettiin vähitellen hallinnollisille viranomaisille ja 1634 maaherrasta tuli ylin ulosottoviranomainen läänissään ja heidän alaisinaan olivat maaseudulla kruununvoudit ja nimismiehet ja kaupungissa pormestari ja raati. (Hemmer 1950, 179–182).

1734 laissa tähdennettiin täytäntöönpano- ja tuomiovallan riippumattomuuden periaatetta toisiinsa nähden. Täytäntöönpanoperusteena tunnettiin (yleensä) lainvoimainen tuomio, selvä velkakirja, velkasitoumus, maksuosoitus, vahvistettu sovinto ja välitystuomio. Ulosmittausjärjestyksestä annettiin myös määräyksiä eli ensin raha ja arvometallit, muu irtain ja siitäkin erotetaan ensin se, jota ilman velallinen helpoiten tuli toimeen ja viimeiseksi panttaamaton kiinteistö. Muiden, kuin rahasaamisten täytäntöönpanoa tehostettiin uhkasakolla tai vankeudella. Takavarikon ja velkavankeuden lisäksi omaisuuteen kohdistuvana täytäntöönpanokeinoa otettiin käyttöön näitä lievempi hukkaamiskielto ja henkilöön kohdistuva matkustamiskielto. Uusi ulosottolaki astui voimaan vuoden 1897 alusta. Sen tavoitteena oli tehostaa ja nopeuttaa ulosottomenettelyä ja samalla parantaa velallisen asemaa. Siksi velkavankeus ja työpakko poistettiin ja annettiin velalliselle oikeus ottaa erilleen toimeentulolleen tarpeellinen omaisuus. (Hemmer 1950, 185–187). Ulosottolakia uudistettiin vuosien mittaan vähitellen, mutta lopullinen rakenteellinen muutos tapahtui vuoden 2008 alussa voimaan astuneen ulosottokaaren myötä.

2.2 Tilastotietoa

Vuonna 2005 perittäväksi ulosottoon saapui yhteensä noin 2.24 miljoonaa asiaa ja käsiteltiin noin 2.55 miljoonaa asiaa. Ulosottovelallisten määrä oli noin 260.000. Irtaimen omaisuuden huutokauppoja toimitettiin noin 600 ja kiinteistöjen loppuun asti suoritettuja huutokauppoja oli noin 150. Ulosoton henkilökuntaa vuonna 2005 oli noin 1450, ulosottopiirejä 51 ja toimipaikkoja 190. (Linna & Leppänen 2007, 2).

Vastaavat luvut vuodelta 2007 olivat 2.6 miljoonaa saapunutta ja 2,62 miljoonaa käsiteltyä asiaa. Ulosottovelallisia oli noin 240.000. Irtaimen omaisuuden huutokauppoja oli noin 500 ja kiinteistöjen 110. Vuonna 2007 voimaan tulleen lain mukaisia ulosottomiehen toimittamia myyntejä oli 74 ja vapaita myyntejä 202. Henkilökuntaa vuonna 2007 oli 1.387 ja ulosottopiirejä 22. (Tilastot kertyvät... Tilastot kertovat, 2007)

2.3 Ulosottolain uudistuksen pääpiirteet

Ulosottoviranomaisen toimintaa säätelee ulosottokaari 5.6.2007/705, joka tuli voimaan 1.1.2008. Vuodelta 1895 peräisin ollutta ulosottolakia uudistettiin neljässä vaiheessa vuodesta 1996 alkaen. Ulosottolaitos ja ulosottomenettely uudistettiin kokonaisuudessaan organisaatiosta alkaen ja ulosotto toimi on nyt valtakunnallista. Ennen vuoden 1996 kihlakuntauudistusta piirejä oli 231, uudistuksen jälkeen 70 ja nyt, vuoden 2008 alusta voimaan tulleen organisaatiomuutoksen jälkeen 22. Ulosoton muutoksenhakujärjestelmä nykyaikaistettiin vuonna 1996, jotta kansalaisten oikeusturva saatiin nykyaikaiselle tasolle. Käyttöön otettiin uusi menettely, jossa ulosottomies voi itseoikaisuna oikaista selvästi virheellisen päätöksen, jolloin menettely selvissä tapauksissa on aiempaa kevyempi. Ulosottoasioiden muutoksenhakuprosessi on neliportainen: 1) ulosottomies, 2) käräjäoikeus, 3) hovioikeus, 4) korkein oikeus. (Töyrylä 2007, 24–25).

Ulosottoviranomaiset käyttävät merkittävää julkista valtaa ja ovat riippumattomia lainkäyttöviranomaisia. Ulosoton päätehtävä on ulosottooperusteessa asetetun velvoitteen täytäntöönpano ja uudistuksen tavoitteena oli menettelysäännösten kehittäminen siten, että ulosotto on nykyaikaista, tarkoituksenmukaista ja hyväksyttäviin toimintaperiaatteisiin perustuvaa. (Linna & Leppänen 2003, 11–16). Velallisen suojaa ja oikeusturvaa on parannettu ja ulosoton asianmukaisuutta koskevat säännökset on kirjattu lakiin. Esimerkiksi velallisen kotiin saa mennä enää ainoastaan perustellusta syystä ja tavanomainen koti-irtaimisto on jätettävä ulosmittauksen ulkopuolelle. Vähävaraisten, palkan ja eläkkeen ulosmittauksen kohteena olevien velallisten vähimmäissuojaa parantaa viran puolesta annettavien vapaakuukausien myöntäminen. Ulosottoviranomaisen on tehtävä ilmoitus holhousviranomaiselle alle 18-vuotiaalle saapuvasta riita-asiassa annettuun tuomioon perustuvasta ulosottohakemuksesta. Tavoitteena on suojella lasta huoltajien hänen nimissään väärin perustein tekemien oikeustoimien seurauksilta. (Töyrylä 2007, 27, 29, 33). Alaikäisiä velallisia koskevia määräyksiä on otettu myös lakiin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta.

Vanhentumissääntöjä on muutettu siten, että aikaisempi kymmenen vuoden vanhentumisaika lyhentyi viideksi vuodeksi, jonka kuluessa ulosottohakemus pitää uudistaa. Lakiin otettiin suusi äännös ulosottooperusteiden 15 tai 20 vuoden määräajasta ja ulos-

ottokaaren voimaan tullessa tätä vahvistettiin vielä siten, että vanhentumisesta tulee lopullinen eli saatavia ei voida periä yksityisestikään eikä niitä huomioida kuolinpesän velkoina. Määräaikaan on mahdollista hakea kymmenen vuoden absoluuttista pidentämistä, mutta tällöin edellytetään velallisen olennaista väärinkäytöstä maksunsaannin vaikeuttamiseksi. (Töyrylä 2007, 33).

Ulosmittausta ja ulosmittauksen kohdetta koskevat säännökset on ajanmukaistettu ja muun muassa parannettu ulosmitatun omaisuuden arvon säilymistä. Tiedonsaantioikeuden laajennus on erittäin tärkeä muutos aikaisempaan. Ulosottoviranomaisilla on nykyään oikeus saada kaikki velallisten taloudellista asemaa koskeva tieto muilta viranomaisilta ja myös pankeilta pankkisalaisuuden estämättä. Velallisten suoja on parannettu siten, että nykyisessä lainsäädännössä on mukana myös mahdollisuus keinokeisten järjestelyjen sivuuttamiseen suoraan ulosottomenettelyssä. Yhteisomistusesineen ulosmittauksesta säädetään, että yhteisesti omistettu esine voidaan ulosmitata ja myydä kokonaan ja sivullinen omistaja saa osuutensa kauppahinnasta ilman erillistä yhteisomistuksen purkumenettelyä. Kuolinpesää koskevien uusien säännösten nojalla ulosottomiehellä on oikeus hakea kuolinpesään pesänselvittäjä ja jakaja, jos pesää ei saada muuten jaettua. Aikaisemmin velkojien tuli suorittaa tämä menettely ja käytännössä pesät jäivät helposti jakamattomiksi pitkiksikin ajoiksi, jolloin ulosmittaus jäi merkityksettömäksi. (Töyrylä 2007, 29–30).

Realisointimenettelyä koskeva uudistus tehtiin kolmannen vaiheen yhteydessä ja tuli voimaan ulosottolain muutoksena vuoden 2007 alussa. Julkinen huutokauppa jäi edelleen käyttöön, mutta sen rinnalle tuli uusina myyntitapoina yksityisen toimittama huutokauppa, ulosottomiehen toimittama vapaa myynti tai asianosaisten järjestämä muu täysin vapaa myynti ulosottomiehen suostumuksella. Tavoitteena on valita kuhunkin tilanteeseen tarkoituksenmukaisin ja mahdollisimman hyvän tuoton tuottava menettely. Kaikilla myyntitavoilla kertyvä kauppahinta tulee tilittää ulosottomiehelle, joka huolehtii varojen jaosta velkojille. Aikaisemmasta poiketen ulosottomiehen suorittama jako myös sitoo velkojia, joten varojen jakoa koskevat sopimukset tai lakiin perustuvat vaatimukset on esitettävä ulosottomiehelle jo ennen jakoa. Huutokauppasäännöksiä on yksinkertaistettu ja eri omaisuuslajien osalta säännöksiä on yhdenmukaistettu. Arvokkaan omaisuuden myyminen alihintaan on kielletty, tästä johtuen sen arvo on selvitettävä ennen myyntiä. (Töyrylä 2007, 30–31).

Muita ulosottotoiminnassa huomioitavia säädöksiä

- Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 20.12.2007/1322
- Asetus ulosottotoimen hallinnosta 10.5.1996/319
- Asetus ulosottomaksuista 1.1.1995/35
- Laki ulosottomaksuista 13.1.1995/34
- Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 15.6.2007/706
- Valtioneuvoston asetus verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 20.12.2007/1324
- Luottotietolaki 11.5.2007/527
- Laki sakon täytäntöönpanosta 9.8.2002/672
- asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 5.12.1996/960
- Maakaari 12.4.1995/540
- Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 30.12.1992/1578
- Laki pakkohuutokaupalla myytävien kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle 14.1.1938/23
- Asetus pakkohuutokaupalla myytävien kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle 8.3.1991/496
- Asetus yksityisoikeudellista vaatimusta koskevien pohjoismaisten tuomioiden täytäntöönpanosta 16.12.1977/938
- Neuvoston asetus (EY) N:o 44/2001 (ns. Bryssel I-asetus) 1.3.2002
- Riitauttamattomia vaatimuksia koskevan täytäntöönpanoperusteen käyttöönotosta annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EY) N:o 805/2004. Asetusta täydentävät kansalliset säännökset ovat laissa N:o 825/2005
- (EY) N:o 2201/2003 tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta avioliittoa ja vanhempainvastuuta koskevissa asioissa. Asetusta täydentävät kansalliset säännökset ovat laissa N:o 1153/2004 (Si224a).

3 ULOSMITTAUS JA SIVULLISEN OMISTUS

3.1 Ulosottoasian vireilletulo, ulosmittaus ja myynti pääpiirteissään

Ulosottoasian vireilletulo alkaa ulosottohakemuksen saapumisella ulosottoviranomaiselle. Tämän jälkeen rahasaatavaa koskevasta asiasta velalliselle annetaan yleensä maksukehotus, jolla hän voi suorittaa maksun. Velallinen voi erityisestä syystä pyynnöstään saada maksuaikaa ilman hakijan suostumusta korkeintaan kolme kuukautta, jos perittävänä ei ole lapsen elatussaatavaa. Erityiseksi syyksi voidaan katsoa esimerkiksi työttömyys tai sairaus. Maksukehotuksen eräpäivän tai myönnetyn maksuajan päätyttyä ulosottomies saa toimittaa ulosmittauksen. (Linna & Leppänen 2007, 24 – 25). Suppean ulosottohakemuksen nojalla voidaan tehdä ulosmittaus vain omaisuuteen, joka ei vaadi rahaksi muuttamista eli palkkaan, käteiseen rahaan tai elinkeinotuloon. Normaalin ulosottohakemuksen perusteella on mahdollista kohdistaa ulosmittaus myös irtaimen omaisuuteen tai kiinteistöön. Samaan omaisuuteen voidaan tehdä ulosmittaus useampien eri saatavien perimiseksi. Myyntiä edellyttävän omaisuuden myynnin ulosottomies suorittaa ilman hakijan eri pyyntöä. Edellytyksenä on, että hakijalla on joko käräjäoikeuden antama tuomio, päätös tai yksipuolinen tuomio, hovioikeuden tai korkeimman oikeuden tuomio tai tuomioistuimen vahvistama sovinto ulosottoperusteena. Hypoteekkituomion täytäntöönpanoa varten hakijan on kuitenkin esitettävä ulosottomiehelle pyyntö myynnin suorittamiseksi. (Linna & Leppänen 2007, 3 - 5, UK 2:9, 10.1, 12 ja 2:5,2). Ulosmittauksen käsite määritellään ulosottokaaren neljännen luvun alussa:

Ulosottoperuste, jossa on asetettu rahamääräinen maksuvelvoite, pannaan täytäntöön siten, että hakijan saatavan suorittamiseksi tarvittava määrä velalliselle kuuluvaa omaisuutta ulosmitataan tässä luvussa säädetyllä tavalla. ulosmittattu omaisuus muutetaan rahaksi ja saadut varat tilitetään niin kuin 5 ja 6 luvussa säädetään. (UK 4:1.1).

Pykälä selventää lain systematiikkaa maksuvelvoitteen täytäntöönpanosta ja sisältää samalla periaatteen, että ulosmitataan vain velalliselle kuuluvaa omaisuutta tarpeellinen määrä. Sivullisen asemasta säädetään erikseen. (HE 13/2005, 34). UK 4:7 mukainen velallisen kohdentamispyyntö tietyille saatavalle ei ole mahdollinen ulosmitat-

tujen varojen kohdalla, vaan se koskee tietyin edellytyksin vapaaehtoisia maksusuo-rituksia (HE 13/2005, 41).

Myynti voidaan toimittaa joko ulosottomiehen toimittamana julkisena huutokauppa-na, ulosottomiehen toimittamana vapaana myyntinä tai muuna vapaana myyntinä.

3.2 Ulosmittauksen kohde

Ulosmitattavana voi olla velallisen esine tai hänelle kuuluva oikeus, joka on yksilöi-tävissä ja jolla on varallisuusarvoa. Tehty ulosmittaus kattaa myös ainesosat ja tar-peistot, jotka liittyvät kyseiseen omaisuusesineeseen sekä siitä mahdollisesti kertyvän tuoton ja sijaan tulevan omaisuuden. (UK 4:8). Omaisuudesta kertyvä tuotto voi olla esimerkiksi metsän kasvua, viljasato, vuokratulo ja sijaan tulevalla omaisuudella tar-koitetaan esimerkiksi palovakuutuskorvausta. Ulosmitattu omaisuus voidaan myös vaihtaa ulosottomiehen luvalla muuhun samanarvoiseen omaisuuteen.

Ulosottomiehen ratkaistavaksi tulee kysymys velallisen hallussa olevan omaisuuden ulosottokelpoisuudesta. Milloin on valittavana vaihtoehtoisia omaisuusesineitä pitää myös harkita ulosmittaukseen valittavan omaisuuden järjestys. Ulosottomiehen tulee ottaa huomioon olemassa olevat ulosmittauskiellot sekä omaisuuteen liittyvien sivul-listen asema. Nämä seikat on huomioitava viran puolesta, mutta esimerkiksi sivulli-sen asemaa koskevat seikat eivät välttämättä selviä ilman erikseen esitettyä väitettä. Ulosmittauksen kohteen valinta on pakottavaa oikeutta, joten asianosaiset tai sivulli-set eivät voi sopia, että ulosmittauskelvoton omaisuus on ulosmittauskelpoista tai päinvastoin. Ulosoton hakijalla on mahdollisuus vaikuttaa ulosoton kohteeseen, kos-ka suppean ulosottohakemuksen nojalla ei voida ulosmitata omaisuutta, joka vaatii erikseen rahaksi muuttamista. Tällöin voidaan ulosmitata lähinnä toistuvaistulo eli palkka, eläke tai veronpalautus. Hakijalla on myöhemmin ulosoton aikana mahdolli-suus poistaa tämä rajoitus. Ulosottoperusteena oleva tuomio saattaa myös rajata ulos-mittauksen kohdetta, hypoteekkituomiossa mainitaan omaisuus, johon ulosmittauk-sen pitää kohdentua. Kiinteistön hypoteekkituomiolla tuomioistuin samalla julistaa omaisuuden ulosmitatuksi, joten sitä ei enää erikseen tehdä ulosottovirastossa. Hypo-teekkituomiokin saattaa olla lisäksi myös henkilökohtaisesti velvoittava, joten siinä tapauksessa voidaan sen nojalla toimittaa myös muun omaisuuden ulosmittaus, sa-

moin jos on kyseessä yrityskiinnitykseen perustuva hypoteekkituomio. (Linna & Leppänen 2007, 31–38).

UK 4:23 pykälässä säädetään ulosmittausjärjestyksestä. Ensisijaisesti saatava pyritään perimään rahasta tai toistuvaistulosta. Milloin näistä ei kerry tarpeeksi, voidaan ulosmitata muuta irtainta omaisuutta, sen jälkeen kiinteää omaisuutta ja vasta viimeksi vakituinen asunto tai toimeentulon kannalta välttämätön omaisuus. Ulosmittausjärjestyksestä koskevat säännöt on tarkoitettu joustaviksi ja 4:25 pykälässä on mainittu mahdollisuudet poiketa tästä järjestyksestä esimerkiksi asianosaisten sopimuksella. (HE 13/2005, 57–59).

3.3 Realisoitavan omaisuuden ulosmittaus

Realisoitava omaisuus jakautuu kiinteään omaisuuteen eli maakaaren mukaiseen kiinteistöön ja irtaimen omaisuuteen. Kiinteistöiksi katsotaan kiinteistörekisteriin merkittävät itsenäiset maanomistusyksiköt, käytännössä pääasiassa tilat ja tontit, käsittäen myös määräalat ja määräosat, samoin kuin kiinnityskelpoiset maanvuokraoikeudet ja muut kiinnityskelpoiset käyttöoikeudet. Irtaimeksi omaisuudeksi katsotaan ulosottokaarissa kaikki muunlainen omaisuus, myös kiinteistöön kohdistuvat muunlaiset oikeudet kuten eläkeoikeus, metsänhakkuoikeus ja oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä. Myös kiinteistöyhtiön omistukseen oikeuttavat osakkeet ja kuolinpesäosuus kiinteistön omistamaan kuolinpesään ovat irtainta omaisuutta. (Linna & Leppänen 2007, 39).

Ulosmittauskelpoista irtainta omaisuutta ovat mm. autot, veneet, taulut ja arvokkaat korut. Kiinnityskelpoiset autot ja alukset ovat erityisryhmiä, joita koskevat omat säännökset. Kiinnityskelpoisia autoja ovat esimerkiksi kuorma-autot, mutta henkilöautot ovat tavallisia irtaimistoesineitä. Ulosmitattavaa omaisuutta ovat myös arvosuudet ja osakkeet, erilaiset oikeudet, myös immateriaalioikeudet ja yhtiömiehen yhtiöosuus henkilöyhtiöstä. Irtaimistoesine ja kiinteistö ulosmitataan kokonaisuudessaan, mutta esimerkiksi viljaerästä tai sen tyyppisistä omaisuuseristä voidaan erottaa ja ulosmitata vain velan maksuun tarvittava määrä. (Linna & Leppänen 2007, 38–41).

3.3.1 Ulosmittauskiellot ja liiallisen ulosmittauksen kielto sekä turhan ulosmittauksen kielto

Lainsäädännössä on mainittu eräitä ulosmittauskielloja. Esimerkiksi tekijänoikeuslaki, tavaramerkkilaki ja toiminimilaki sisältävät immateriaalioikeuksia koskevia ulosmittauskielloja. Tekijänoikeuslaki 42 § kieltää yksiselitteisesti tekijänoikeuden ulosmittaamisen samoin kuin toiminimilain 17 § toiminimen ulosmittaamisen. Tavaramerkkilain 35.1 mukaan tavaramerkkioikeuden saa ulosmitata vaan, jos siihen on perustettu panttioikeus. Tavallinen koti-irtaimisto on jätettävä ulosmittaamatta (erottamisetu). Hakijan pantti- tai pidätysoikeus menee kuitenkin erottamisedun edelle. (Linna & Leppänen 2007, 41–43).

Liiallisen ulosmittauksen kiellolla on tarkoitus estää velalliselle aiheutuva ylimääräinen haitta. Tärkeimpänä tarkoituksena on kuitenkin, että velkojat saavat riittävän suorituksen saatavalleen. Raha- ja palkkaulosmittaukset on helppo mitoittaa oikein, mutta aina ei ole mahdollista tarkkaan etukäteen tietää omaisuudesta lopulta saatavan suorituksen määrää. Kiinteistön osalta on pääsääntöisesti ulosmitattava koko velallisen omistama kiinteistö tai määräala. (Linna & Leppänen 2007, 44–45).

Turhan ulosmittauksen kielto koskee tilannetta, jossa ulosmittaus ei riitä hakijan tai hakijoiden saatavan kattamiseen. Ulosmittausta ei saa toimittaa, jos siitä kertyisi hakijalle vain vähäinen määrä. Vähäisen määrän rajana on pidetty lisäulosmittaukselle säädettyä, tällä hetkellä 40 euron määrää. Vähäistä määrää ei suhteuteta hakijan saatavaan, vaan se on euromääräisesti määritelty. Jos taas saatava on tätä määrää pienempi ja kertyisi ulosmittauksella, ulosmittaus on sallittu. On myös arvioitava myynnistä aiheutuvat kulut ja hakijan saatavan edellä etuoikeusjärjestyksessä olevat saatavat. Tarkempi arvio omaisuuden arvosta voidaan tehdä ulosmittauksen jälkeen ennen myyntiä, koska ennen ulosmittausta ei aina ole aikaa hankkia tietoja esimerkiksi panttausten taustalla olevista todellisista saatavista. Turhan ulosmittauksen kielto voidaan ottaa huomioon vielä myyntitilaisuudessakin ja tehdä ulosmittauksen peruutus itseoikaisuna. (UK 4:16, Linna & Leppänen 2007, 45–50).

UK 4:18 kieltää omaisuuden pirstomisen, joka käytännössä tarkoittaa, ettei kyseiseen esineeseen liittyviä ainesosia eikä tarpeistoa saa ulosmitata erikseen ilman velallisen

ja velkojan suostumusta. Myöskään tuottoa ei saa ulosmitata erikseen, vaan esimerkiksi vuokratulon saaminen ulosottoon edellyttää ensin asuinhuoneiston osakkeiden ulosmittaamista. Ulosmittaus koskee myös myöhemmin erääntyvää tuottoa. UK 4:19 mainitsee erikseen eräät korvaukset, lapselle tulevan elatusavun ja eräät muut varat ja omaisuuden, jotka eivät ole ulosmittauskelpoisia. (UK 4:18 ja 4:19). Eläke- ja sosiaalilainsäädännössä on mainittu lisäksi useita ulosottokelvottomia etuuksia (Linna & Leppänen 2007, 58). Näitä ovat esimerkiksi kansaneläkelakiin perustuvat etuudet.

UK 4:19.1 5 kohta kieltää ulosmittaamasta omaisuutta, jota lain mukaan ei saa luovuttaa. Tällainen lainkohta on esimerkiksi rikosvahinkolain (1204/2005) 8 luvun 44 §:ssä: rikosvahinkolain perusteella saadun oikeuden siirtäminen toiselle tai sen panttaaminen on mitätön oikeustoimi. Sopimuksissa tai testamentissa mainittu kielto luovuttaa omaisuutta ei estä ulosmittaamista, kielto koskee vain tapauksia, jotka on erityisesti mainittu lainsäädännössä (HE 13/2005, 52).

3.4 Joitakin näkökohtia sivullisen asemasta

Sivullisella ulosotossa tarkoitetaan pääasiassa muuta omistusoikeuden omistajaa, kuin velallinen. (Linna & Leppänen 2007, 83–84). Sivulliselle kuuluvan omaisuuden ulosmittaus on lähtökohtaisesti kielletty ulosottokaaren 4:9.1 §:n nojalla, ellei se ulosottooperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuulu velalliselta ulosmitattuun esineeseen ainesosana tai tarpeistona. Velallisen hallussa olevan irtaimen ja julkiseen rekisteriin velallisen omaisuudeksi merkityn omaisuuden osalta sivullisen on osoitettava omistusoikeutensa, ellei se muuten ilmene (UK 4:10). Ulosottokaaren 4:12–13 § määrittelevät vielä tapaukset, joissa velallisen omaisuutta on sivullisen hallussa ja lainhuudon merkityksen asiassa, ulosottokaaren 4:14 § tilanteen, jossa väitteen mukaan omaisuus kuuluu sivulliselle, mutta järjestelyä voidaan pitää keinoitekoisena.

Kuten edellä luvussa 3.2 on todettu, hypoteekkituomio saattaa sisältää tuomiolausel-
man, jolla hakijan saatava määrätään maksettavaksi panttina olevasta omaisuudesta, joka saattaa tällöin olla myös sivullisen pantiksi luovuttamaa omaisuutta. Hypoteekkituomiolla vahvistettu panttisaatava on myös pysyvä, tuomion antamisen jälkeinen

omistajanvaihdos ei poista hakijan oikeutta saada saatavansa perityksi kiinteistöstä (Linna & Leppänen 2007, 90).

Ulosotossa tulee usein esille tilanne, jossa ulosmittauksen kohde on usean omistajan määräosin yhdessä omistama. Aiemman lainsäädännön mukaan sivullisomistajan osuuden ulosmittaaminen ei ollut mahdollista, nyt ulosottokearen 4:73 § kuitenkin sallii tämän tietyissä tilanteissa: 1) jos koko esineen myynti todennäköisesti tuottaisi velallisen osalle huomattavasti korkeamman osuuden, kuin pelkästään velallisen osuuden myynti; 2) hakijan saatava ei todennäköisesti kerry velallisen osuuden myynnistä ja 3) ulosmittauksen merkitys ei ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Toisessa momentissa säädetään lisäksi, että ulosmittaus saadaan tehdä myös, jos kaikki yhteisomistajat suostuvat siihen. Yhteisesti omistettua kiinteistöä ei kuitenkaan saa ulosmitata, jos hallinnan jakamisesta laadittu sopimus on kirjattu (ks. s. 18). Yhteisomistajia on kuultava ennen näitä toimia. (UK 4:73 ja 75 §).

Hallituksen esityksen 13/2005 s. 101 kerrotaan, että UK 4:73 soveltuisi myös velallisen kiinteistöllä olevaan, määräosiin omistettuun rakennukseen ja arvopaperiin perustuvan yhteisen oikeuden purkamiseen (Laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958 1.2 §). Sääntely soveltuisi pääasiassa yhteisomistuslaissa ja avioliittolaissa tarkoitettuun yhteisomistuksen tilanteisiin. Yhteisomistuksen lain 1 § mukaan lakia sovelletaan tilanteisiin, jossa kaksi tai useammat omistavat yhdessä kiinteistön, irtaimen esineen tai muuta tavaraa, soveltuvin osin myös arvopapereiden omistukseen. Erikseen säädetään mm. aviopuolisoiden, jakamattoman kuolinpesän sekä yhtiön osakkaiden välisistä oikeussuhteista.

Pykälän 73 kolmatta kohtaa hallituksen esitys täsmentää siten, että kohtuutonta ulosmittaus voisi olla esimerkiksi tilanteessa, jossa velallinen omistaa esineestä vain pienen osan eikä hakijan saatava ole suuri. Toisen omistajan vakituksena asuntona olevan omaisuuden myynti vaatii tämän suostumuksen (UK 5:83). Mikäli kyseessä on huomattava intressi, ulosottomies voi käynnistää yhteisomistussuhteen purkumennettelyn harkittuaan tilannetta (HE 13/2005, 173)

Sivullisen asemaa sivuava pykälä on myös UK 4:14, jossa säädetään keinotekoisina pidettävien oikeustoimien sivuuttamisesta ulosmittauksessa ja neljännen luvun 76 - 82 §:t kuolinpesän velasta ja pesäosuuden ulosmittaamisesta.

3.5 Omistusoikeuskysymyksen ratkaiseminen

Pääsääntö on, että sivulliselle kuuluvan omaisuuden ulosmittaus on kielletty ulosotokaaren 4:9.1 §:n nojalla, ellei se ulosottooperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuulu velalliselta ulosmitattuun esineeseen ainesosana tai tarpeistona. Tämä varmistaa perustuslain 15.1 mukaista omaisuuden suojaa ulosotossa. Edellä mainitut kaksi tilannetta ovat aidot poikkeukset pääsäännöstä (Linna & Leppänen 2007, 86, 88). Ulosotokaaren neljännen luvun 9–13 §:t muodostavat sivullisen suojan ulosotossa määrittelevän säännösten ja niitä täydentävät jälkikäteisiä oikeussuojakeinoja koskevat säännökset (Linna & Leppänen 2007, 87). Asianosaisia ulosotossa ovat velallinen ja henkilö, jolla on jokin kyseessä olevaan ulosmitattuun omaisuuteen liittyvä saamisoikeus tai rajoitettu esineoikeus. Sivullisella ulosotossa tarkoitetaan pääasiassa muuta omistusoikeuden omistajaa, kuin velallinen. Myös puoliso on ulosotto-säännösten perusteella sivullinen eikä hänen omaisuuttaan voi ulosmitata puolison velasta (Linna & Leppänen 2007, 83 - 84). Ulosotokaaren neljännessä luvussa säädetään omistusoletuksesta, velallisen hallussa olevan irtaimen ja julkiseen rekisteriin velallisen omaisuudeksi merkityn omaisuuden osalta sivullisen on osoitettava omistusoikeutensa, ellei se muuten ilmene. Säännelty on lisäksi tilanne, jossa velallisen omaisuutta on sivullisen hallussa sekä velallisella olevan lainhuudon merkitys, kun sivullinen väittää omaavansa omistuksen kiinteistöön. Ulosotossa voidaan sivuuttaa valeoikeustoimiksi katsotut toimet, joilla velallisen omaisuutta on näennäisesti siirretty sivulliselle, mutta järjestelyä voidaan pitää keinotekoisena.

Omistusoikeuskysymyksen ratkaiseminen ulosotossa kuuluu pääsääntöisesti ulosottomiehelle attraktioperiaatteen mukaisesti. Attraktioperiaate tarkoittaa, että kaikki ulosotossa esitetyt väitteet ja vaatimukset tulee pyrkiä ratkaisemaan ulosottomenettelystä. UK 4:10–3 §:n säännökset sisältävät todistustaakkanormin ja ratkaisua tehtäessä otetaan huomioon osapuolten esittämät väitteet ja näyttö. Epäselviksi jäävissä tilanteissa ulosottomies osoittaa sivullisen nostamaan takaisinsaantikanteen käräjäoikeudessa. Sivullinen saattaa myös itse nostaa takaisinsaantikanteen tai hän voi hakea

muutosta tai itseoikaisua ulosottomiehen päätökseen. (HE 13/2005, 44). Ulosottomenettely on pääasiassa summaarista, ulosoton käytössä olevat keinot tutkia oikeustilanteita ja näyttöä ovat rajoitetummat, kuin tuomioistuimella olevat. Ulosottokaaren rajoissa ulosottomiehellä on oikeuksia ulosmittaamiseen, vaikkei täyttä näyttöä omistusoikeudesta olisi. Tavoitteena on siviilioikeuden mukaisen aineellisen totuuden selvittäminen, mutta ulosottolain oletussäännökset asettavat ulosottomiehen menettelytapojen ja -velvollisuuksien keinot ja rajat. Epäselvissä tilanteissa ulosottomiehellä on mahdollisuus myös toimittaa ulosmittauksen tavoin vaikuttava väliaikaistoimi, jotta riidanalaisen omaisuuden omistus saadaan selvitettyä. (Linna & Leppänen 2007, 120–123).

Ulosottomiehen on hankittava viran puolesta tarvittava selvitys omistuksesta kohtuullisessa laajuudessa. Velalliselta voidaan kysyä ulosottoasioissa tarpeellisia tietoja, samoin sivullisilta ja viranomaisilta. Sivullisen tietojenantovelvollisuudesta säädetään pääasiassa ulosottokaaren kolmannen luvun 64–66 §:ssä. Pyydettävien tietojen pitää koskea yksittäistä ulosottoasiaa ja olla välttämättömiä asiaa hoidettaessa. Sivullisen on kysyttäessä ilmoitettava ulosottomiehelle mm. hallussaan tai määräysvallassaan oleva velallisen omaisuus tai onko hän tehnyt velallisen kanssa tai tämän hyväksi tämän omaisuuden etsintään vaikuttavia oikeustoimia. Sivullisella on velvollisuus esittää kyseisiin seikkoihin liittyvät asiakirjat ja muu aineisto ja ulosottomiehellä on oikeus kopioida ne tarvittaessa. Tarvittaessa tietojenantovelvollisuutta voidaan tehostaa uhkasakon asettamisella. On kuitenkin vältettävä ulosottoasiaan kuulumattomien henkilötietolain 11 §:n mukaisten arkaluontoisten henkilötietojen joutumista ulosottomiehen haltuun.

Ulosottomies joutuu ratkaisemaan myyntikohteen laajuuden ja sen, voiko mahdollisen salaisen omistajan osuuden ulosmitata julkisomistajan velasta ja kuuluuko tämän osuus kiinteistöön ainesosana (Ollila, 53). Lainhuudon jälkeen valmistuneiden rakennusten omistussuhteet tulisi pyrkiä selvittämään mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ja ainakin ennen myyntiä. Valtio joutuu korvausvastuuseen tilanteessa, jossa oikea omistaja on kärsinyt vahinkoa, vaatimus pitää esittää heti, kun tieto oikeutta loukkaavasta ulosmittauksesta on saatu. Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että oikea omistaja ei voi esittää ostajaa vastaan väitettä paremmasta etuoikeudesta sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Valtio joutuisi korvaamaan va-

hingon, jos kauppahinta olisi jo tilitetty ilman vakuutta. Oikeus korvaukseen saattaa syntyä myös, jos omaisuus on myyty alihintaan tai on aiheutunut muuta vahinkoa. (HE 13/2005 s.118). Sivullisen saatua tiedokseen ulosottomiehen tekemän ulosmittauspäätöksen hänelle syntyy samalla velvollisuus väitteen esittämiseen, jos hän haluaa säilyttää korvausvaatimusoikeutensa valtiota vastaan (Linna & Leppänen 2007, 100).

Kiinteistöllä tai sillä olevalla rakennuksella voidaan väittää olevan myös niin sanottu salainen omistaja. Salainen omistussuhde voi syntyä puolisoiden välille. Kyseessä voi olla määräosainen yhteisomistussuhde, jolloin omaisuus on hankittu yhdessä yhteisessä tarkoituksessa, mutta kauppa ja omistuksen kirjaus on tehty vain toisen puolison nimiin. Nimiperiaatteen mukaisesti lainhuudon haltijaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitty henkilö on kiinteistön omistaja, mutta merkitystä on myös sillä tarkoituksella, joka ostajilla on ollut ostohetkellä. Väitteen esittäjän on pystyttävä esittämään näyttö väitteensä tueksi. Kyseessä saattaa olla myös keinotekoinen järjestely tai valeoikeustoimi toisen puolison velkojien varalta. Salainen omistaja saattaa muodostua myös silloin, kun kiinteistön ostaja tekee kaupan omissa nimissään, mutta todellisuudessa toisen henkilön lukuun ja toimeksiannosta. Tässä tilanteessa salainen omistaja ei saa suojaa nimellisen omistajan ulosmittaus- ja panttivelkojia vastaan. (Ollila, 55–58).

3.6 Sivullisen omistukset kiinteistöjen ulosmittauksessa

3.6.1 Sivullisen omaisuus vastaa hakijan saatavasta UK 4:9.1

Ulosmittaus pitää kohdistaa velallisen omaisuuteen, ellei sivullisen omaisuus vastaa hakijan saatavasta. Hypoteekkituomio saattaa sisältää tuomiolauselman, jolla hakijan saatava määrätään maksettavaksi sivullisen panttina olevasta omaisuudesta. Kyseessä voi olla myös tilanne, jossa kiinteistön omistajaa ei ole edes mainittu tuomiolla, mutta tuomioistuin saa silti tehdä ulosmittauksen. Hypoteekkituomiolla vahvistettu panttisaatava on pysyvä, tuomion antamisen jälkeinen omistajanvaihdos ei poista hakijan oikeutta saada saatavansa perityksi kiinteistöstä. Kiinteistöpanntioikeuden toteuttami-

seksi tarvitaan nimenomaan hypoteekkituomio, muussa tapauksessa sivullisen osuutta kiinteistöstä ei voida ulosmitata. (Linna & Leppänen 2007, 90–91). Omaisuuden omistussuhteet ratkaistaan normaalien siviilioikeudellisten säännösten mukaan. Sivullisen mahdollisen saannon velalliselta pitää täyttää kyseisen omaisuuslajin vaihdantaa koskevat määräykset ja olla myös ulosoton hakijaan nähden tehokas (HE 13/2005, 44).

3.6.2 Sivullisen omaisuus kuuluu velallisen omistamaan omaisuuteen ainesosana tai tarpeistona UK 4:9.1

Kiinteistön ainesosina pidetään sen maa- ja vesitiluksia, kiinteistölle pystytettyjä rakennuksia sekä maaperän aineksia kuten soraa sekä puustoa ja muuta kasvustoa. Kiinteistön tarpeistoa ovat esimerkiksi sellaiset laitteet ja työkalut, jotka sijaitsevat pysyvästi kiinteistöllä ja palvelevat sen käyttötarkoitusta. Lisäksi edellytyksenä on, että kiinteistön omistaja omistaa laitteen tai että se on vähintäänkin tuotu kiinteistölle hänen tarkoituksiinsa. Esimerkiksi vuokramiehen rakennukset eivät kuulu kiinteistöön vaan vuokraoikeuteen. Ainesosan ja tarpeiston käsitteitä ei ole määritelty lainsäädännössä ja niiden yksityisoikeudellinen vaikutus perustuu oikeuskäytännössä kehittyneisiin tavanomaisoikeudellisiin sääntöihin.

Kiinteistöä koskeva oikeustoimi kohdistuu sen ainesosiin ja tarpeistoon kokonaisuudessaan, jollei muuta ole sovittu. Ainesosasuhde lakkaa yleensä silloin, kun esine irtotetaan ja viedään pois kiinteistöltä. Pelkkä sopimus esimerkiksi rakennuksen luovuttamisesta toiselle ei katkaise kiinteistön ja rakennuksen välistä ainesosasuhdetta eikä sopimus sido kiinteistön omistajan velkojia tai kiinteistön uutta omistajaa. (He 120/94, luku 1.2). Ulosottotilanteessa ulosottomies joutuu ratkaisemaan saannon pätevyuden.

Sivulliselle kuuluva omaisuus saadaan ulosmitata, jos se kuuluu velallisen omistamaan omaisuuteen ainesosana tai tarpeistona, Sivullinen ei saa osuutta myynnistä kertyvästä kauppahinnasta. Tavallisesti on katsottu, että sivullisen irtain omaisuus kuuluu kiinteistöön, jos se on liitetty kiinteistöön pysyvästi johonkin käyttötarkoitukseen. Merkitystä on myös sillä, mihin käyttötarkoitukseen esine alun perin on tuotu kiinteistölle ja kenen etua palvelemaan. Kiinteistönomistajan tuomana ja häntä hyö-

dyttämään tarkoitettuna se kuuluu kiinteistöön ainesosana ja tarpeistona. Elinkeino-toiminnassa käytettävän, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevan rakennuksen, koneen tai laitteen osalta sivullinen voi saada eräissä tapauksissa suojaa myynnissä maakaaren 14: 4 §:n mukaisella oikeuden kirjaamisella. Kirjaus on kuitenkin voimassa enintään viisi vuotta. (Linna & Leppänen 2007, 93 - 94).

Rakennuksen osalta saattaa syntyä vaikeita ainesosakysymyksiä. Jos on yhteisesti hankittu rakennettu kiinteistö, jolle molemmilla on lainhuuto omaan osuuteensa, ulosmittaus kohdistuu velallisen osuuteen. Mikäli yhteisomistusesineen ulosmittaamista koskevat edellytykset UK 4:73 täyttyvät, voidaan kiinteistö rakennuksineen ulosmitata ja myydä kokonaan. Tilanteessa, jossa velallisella on yksin lainhuuto, kiinteistön salaisen yhteisomistajan ei ole katsottu saavan suojaa. (Linna & Leppänen, 94).

Yhteisomistus voi syntyä myös siten, että ensin ostetaan kiinteistö, haetaan siihen molemmille ostajille lainhuuto ja myöhemmin rakennetaan yhteiseksi tarkoitettu rakennus. (Linna & Leppänen 2007, 95). Tällöin on mahdollista ulosmitata velallisen osuus tai edellytysten täytyessä koko kiinteistö UK 4:73 §:n mukaisesti. Sivullisen osuuden ulosmittaus edellyttää, että rakennus on joko kiinteistön ainesosa tai kiinteistöpannioikeuden kohteena olevaa irtaimistoa.

Jos velallisella on lainhuuto yksin ja kiinteistölle on rakennettu sivulliselle kuuluva rakennus, sitä pidetään yleensä irtaimena omaisuutena eikä kiinteistön ainesosana ja sivullinen saa suojaa tavallisia ulosmittausvelkojia vastaan. Tämän näkemyksen voidaan katsoa olevan sopusoinnussa sivullisen omaisuuden suojan kanssa. Myöskään tällaisilla tavallisilla hakijoilla ei ole erityistä suojan tarvetta. (Linna & Leppänen 2007, 96). Koska rakennuksen omistusta ei elinkeinotoiminnassa käytettävää rakennusta lukuun ottamatta voi kirjata, sivullisen on osoitettava omistusoikeutensa yleisten siviilioikeudellisten säännösten mukaisesti. Irtaimiston osalta osapuolten välillä oleva pätevä sopimus riittää vaihdantasuojaan. Kiinteistön luovutus, joka on tehty määrämutoa noudattaen, tuottaa vaihdantasuojan jo ennen lainhuutoa. (Linna & Leppänen, 116).

Ennakkopäätös KKO 1992:168 käsittelee kiinteistön salaisen omistajan asemaa suhteessa julkisen omistajan ulosmittausvelkoihin. Kiinteistö oli ostettu miehen nimiin ja hänellä oli lainhuuto siihen. Kiinteistön tultua ulosmitatuksi miehen veloista vaimo nosti kanteen väittäen, että kiinteistö oli tosiasiaassa ostettu yhteiseen lukuun ja vaati lisäksi omistusoikeutensa vahvistamista puoleen kiinteistöstä. Hän oli myös osallistunut kiinteistön maksamiseen. Ennakkopäätöksessä salaiselle omistajalle eli puolisolle ei annettu suojaa omistajapuolison ulosmittausvelkoja vastaan. Korkein oikeus sovelsi silloisen ulosottolain 4 luvun 26 §:ää siten, että lainhuudatuskelpoinen saanto sekä lainhuudon hakeminen olisivat edellytyksenä luovutuksensaajan suojan saamiselle (Ollila, 61). Perusteluissa mainitaan, että lainvoimaisen omistusoikeuden vahvistustuomion tai avoimelta omistajalta saadun saantokirjan ja määrääjassa haetun lainhuudon perusteella salainen omistaja voisi saada suojaa. Lisäksi päätöstä perustellaan kiinteistökaupan määrämuotoisuusvaatimusten täyttymättömyydellä ja mainitaan, että päinvastainen ratkaisu saattaisi houkutella valeoikeustoimiin ja jälkikäitejärjestelyihin. Päätöksen antamisen jälkeen sekä maakaari että ulosottolaki on uudistettu.

Korkeimman oikeuden myöhempien päätösten 2002:84 ja 2003:82 mukaan kiinteistön sivullisomistajan suoja julkisomistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkoja vastaan edellyttäisi saannon perustuvan määrämuotoiseen saantokirjaan tai siihen rinnastettavaan lainvoimaiseen omistusoikeuden vahvistustuomioon (Tammi-Salminen, 445). Päätöksessä 2002:84 katsottiin selvitetyn, että yksi kiinteistö oli vahingossa jäänyt pois sekä kauppakirjasta että lainhuutohakemuksesta ja sivullisen osuus suojattiin sillä perusteella. Kiinteistöpannioikeuden kattavuudesta sivullisen omistamaan rakennukseen ei ole olemassa vakiintunutta kantaa. Lainsäädännöstä ei löydy määritelmää salaiselle omistajalle, vaikka käytännössä tällaisia tilanteita tulee useinkin vastaan (Ollila, 53). Rakennuksen omistusta ei voi kirjata, joten niiden omistussuhteita ei pysty selvittämään kiinteistörekisteritietojen kautta. Näin rakennusten osalta rekisterin luotettavuus puuttuu eikä pantinsaaja ei voi myöskään saada vilpittömän mielen suojaa. Näin ollen rahoittajalle muodostuisi velvollisuus tai tarve selvittää rakennusten oikea omistaja vakuusarvoa laskettaessa. Lainhuudon vahvistamisen ja kiinteistön valmistumisvuoden eroavaisuuteen pitäisi kiinnittää erityisesti huomiota. On myös mahdollista, että toinen omistaja antaa suostumuksen kiinnityksen hakemiseen ja panttaukseen ja siinä tapauksessa voidaan katsoa, että panttioikeus koskee myös

tämän osuutta kiinteistöstä (Ollila, 54). Toinen katsantokanta on, että rakennuksen niin kutsutun salaisen omistajan pitäisi tietää, että kiinteistön omistajalla on oikeus pantata kiinteistönsä. Kiinteistön vakuusarvo heikkenee, jos rakennuksen ja rakennuspaikan omistaa eri henkilö. Vastakkain ovat rahoittajan ja sivullisen, usein puolison, etu. (Linna & Leppänen 2007, 96–98).

Eva Tammi-Salmisen päätelmä: Määrämuodon vuoksi salainen omistus on muodostunut ongelmalliseksi juuri kiinteistön kaupassa. Muiden varallisuuskohteiden osalta yhteishankintatarkoitusta koskeva näyttö on keskeinen arvioitaessa salaisen omistajan suojaa suhteessa julkioomistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkoihin. Erilainen suhtautuminen aiheuttaa käytännössä epätyytyttäviä lopputuloksia. Näin on erityisesti tilanteissa, joissa kiinteistön salainen omistaja ja julkioomistaja rakentavat kiinteistölle yhdessä rakennuksen. Kun rakennuksen omistusoikeutta arvioidaan eri perustein kuin kiinteistön omistusoikeutta, kysymys omistussuhteiden määrittämisestä aiheuttaa epäselvyyttä. Tästä on esimerkkinä ratkaisu KKO 2003:82, jossa oli kyse paitsi kiinteistön salaisesta omistuksesta myös kiinteistöllä olevan rakennuksen omistuksesta suhteessa julkioomistajan konkurssivelkoihin. Kun rakennuksen omistusoikeus arviointiin osapuolten tarkoituksen perusteella, puolisoitten katsottiin omistavan rakennuksen yhteisesti. Rakennuksen omistaja sai suojaa osuutensa osalta, sillä kiinteistön ainesosasuhteen syntyminen olisi edellyttänyt omistuksen yhteisyyttä. (Tammi-Salminen, 459 - 460).

Linnan näkemyksen mukaan pitäisi rakennuksen salaista omistajaa suojata sekä etuoikeudettomia että kiinnitysvelkojia vastaan (Linna & Leppänen, 98). Tällöin ratkaisu on mahdollista panna täytäntöön myös käytännön ulosottoimisessa ja huutokauppaostaja voi vaatia tuomioistuimessa yhteisomistuksen purkamista. Jos suojaa annettaisiin vain etuoikeudettomia velkojia vastaan, olisi vaikeaa ratkaista tilanne, jossa on perittävänä kummankin tyyppisiä velka-asioita. Panttivelkojille tilitetyn kauppahinnan jälkeen mahdollisesti jäävä velalliselle kuuluva ylijäämä voitaisiin käyttää etuoikeudettomiin saataviin, mutta ongelmaksi muodostuisi rakennuksen omistajalle kuuluvan osuuden määrittely. Rakennuksen salaisen omistajan osuus voidaan ulosmitata UK 4:73 nojalla, jos edellytykset muuten täyttyvät. Rakennuksen arvon määrittäminen vaatisi myyntitilanteessa kiinteistön tarjoamista rakennuksen kanssa yhdessä ja lisäksi erikseen. Velallisen osuuden myyntiin pitäisi saada suostumus, koska ainesosia ja tarpeistoa ei saa myydä erikseen ilman omistajan lupaa. Toisen maalla olevan rakennuksen hinta jää yleensä alhaiseksi, joten rakennuksen sivullisomistaja saattaisi kärsiä tappiota myynnin yhteydessä, jos hinta määriteltäisiin näin tehtyjen tarjousten perusteella. Ulosottomies ei voisi arvioida hintaa ainakaan ilman sivullisen suostu-

musta, koska menettely ei perustu ulosottolainsäädäntöön. Paras vaihtoehto olisi asianosaisten ja rakennuksen omistajan välinen sopimus huutokaupan ehdoista ja kauppahinnan jaosta. (Linna & Leppänen 2007, 98 - 99).

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen riidanalaisuus ei estä kiinteistön myyntiä muilta osin, jos riidanalaisella osuudella ei ole suurta merkitystä. Myynti ja kauppahinnan jako voidaan siltä osin suorittaa myöhemmin erikseen. (UK 5:13.2 ja UK 6:8).

3.6.3 Lainhuudon merkitys UK 4:13

Kiinteistö, määräala tai määräosa saadaan ulosmitata aineistoineen ja tarpeistoineen, jos velallisella on siihen lainhuuto. Myös kirjattu maanvuokaoikeus tai muu käyttöoikeus osoittaa velallisen hallinnan. Ulosottomiehen on ulosottokaaren 3:31 §:n nojalla viran puolesta hankittava kohtuudella saatavissa oleva selvitys omistussuhteista. Sivullinen on näyttövelvollinen eli hänen pitää erikseen osoittaa, että hän omistaa joko kiinteistön tai jonkin kiinteistöllä olevan omaisuuden, ellei se muuten käy ilmi. Hallituksen esityksen 13/2005 perusteluissa mainitaan, että ulosottomiehen pitää asianmukaisuuden vaatimuksen mukaan ottaa huomioon mahdollisesti jo aikaisemman asian yhteydessä arkistossaan oleva aineisto sekä käytettävissään olevat rekisteritiedot, eikä vaatia sivulliselta kyseistä näyttöä eikä ratkaista asiaa puutteellisin tiedoin. Hallituksen esityksen sivulla 47 mainitaan, että sivullisella oleva vahvistettu kiinteistön kauppakirja on osoitus siitä, ettei velallinen omista kiinteistöä. Jos sivullisen näyttö ei osoita omistuksen todennäköisyyttä, ulosottomies voi toimittaa ulosmittauksen (Linna & Leppänen 2007, 133). Jos omistustilannetta ei saada ulosotossa selvitettyä luotettavasti, on annettava täytäntöönpanoriitaosoitus.

Omistajanvaihdostilanteessa ulosmittausta omistajavelallisen velkoihin ei voida suorittaa, jos sivullisomistaja pystyy esittämään asianmukaisen kauppakirjan, lahjakirjan, perinnön tai muun saannon. Nykyään ei lainhuuto tai kirjaaminen ole enää ehdoton edellytys sivullissaannon tehokkuudelle luovuttajan velkojia vastaan. Sivullisen on mahdollista vedota myös velallisen saannon aineelliseen pätemättömyyteen, vaikka tämä olisi saanut lainhuudon saannolle. (Linna & Leppänen 2007, 134).

3.6.4 Sivullisen osuuden ulosmittaaminen UK 4:73

Ulosotossa tulee usein esille tilanne, jossa ulosmittauksen kohde on usean omistajan määräosin yhdessä omistama. Aiemman lainsäädännön mukaan sivullisomistajan osuuden ulosmittaaminen ei ollut mahdollista. Ulosottokaaren 4:73 § kuitenkin sallii tämän tietyissä tilanteissa: 1) jos koko esineen myynti todennäköisesti tuottaisi velallisen osalle huomattavasti korkeamman osuuden, kuin pelkästään velallisen osuuden myynti; 2) hakijan saatava ei todennäköisesti kerry pelkästä velallisen osuuden myynnistä ja 3) ulosmittauksen merkitys ei ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Toisessa momentissa säädetään lisäksi, että osuuden ulosmittaus ja myynti saadaan tehdä myös, jos kaikki yhteisomistajat suostuvat siihen. Yhteisesti omistettua kiinteistöä ei kuitenkaan saa ulosmitata, jos hallinnan jakamisesta laadittu sopimus on kirjattu, mikä tarkoittaa sitä, että maakaaren 14 luvun 3 §:n mukainen yhteisomistajien kesken tehty sopimus hallinnan jakamisesta voidaan kirjata vain parhaalle etusijalle ja se tuottaa suojan sivullisia kohtaan, joten voidaan katsoa, että se antaa suojan myös yhteisomistajan velan ulosmittausta vastaan. Esimerkiksi paritalokiinteistön yhteisomistaja voisi näin suojata omistuksensa yhteisomistajan velkojia vastaan. (HE 13/2005, 101). Yhteisomistajia on kuultava ennen näitä ulosmittaustoimia. (UK 4:73 ja 75 §).

Hallituksen esityksen 13/2005 sivulla 101 mainitaan, että sääntely soveltuisi pääasiassa yhteisomistuslaissa ja avioliittolaissa tarkoitettuun yhteisomistuksen tilanteisiin, esimerkiksi myös velallisen kiinteistöllä olevaan, määräosiin omistettuun rakennukseen ja arvopaperiin perustuvan yhteisen oikeuden purkamiseen (Laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958 1.2 §). Yhteisomistuslain 1 § mukaan lakia sovelletaan tilanteisiin, jossa kaksi tai useammat omistavat yhdessä kiinteistön, irtaimen esineen tai muuta tavaraa, soveltuvin osin myös arvopapereiden omistukseen. Erikseen säädetään mm. aviopuolisoiden, jakamattoman kuolinpesän sekä yhtiön osakkaiden välisistä oikeussuhteista.

Pykälän 73 kolmatta kohtaa hallituksen esitys täsmentää siten, että kohtuutonta ja epäedullista yhteisomistajille ulosmittaus voisi olla esimerkiksi tilanteessa, jossa velallinen omistaa esineestä vain pienehkön osan eikä hakijan saatava ole suuri. Toisen

omistajan vakituksena asuntona olevan omaisuuden myynti vaatii tämän suostumuksen (UK 5:83). Mikäli kyseessä on huomattava intressi, ulosottomies voi käynnistää yhteisomistussuhteen purkumenettelyn harkittuaan tilannetta (HE 13/2005, 173)

3.6.5 Velallisen hallinnassa oleva irtain omaisuus tai julkiseen rekisteriin velallisen omaisuutena merkitty sivullisen omaisuus UK 4:10

Irtaimen omaisuuden osalta hallinta luo omistusoletuksen ja tämä oletus koskee myös velallisen läheisiä. Sivullisen on pystyttävä osoittamaan, että esine kuuluu hänelle, ellei se muuten käy selville. Vuokrasopimus saattaa olla osoitus siitä, että velallinen ei ole todellinen omistaja ja estää tällöin ulosmittauksen. Hallituksen esityksen 13/2005 tekstin perusteella ulosottomies ei ole velvollinen etsimään tietoa omaisuuden todellisista omistussuhteista, mutta ilmi tulevat seikat on otettava viran puolesta huomioon.

3.6.6 Keinotekoiset järjestelyt UK 4:14

Väite siitä, että omaisuus tai tulo kuuluu sivulliselle, ei estä ulosmittausta, jos havaitaan, että järjestelyllä yritetään haitata ulosottoa velkojien haitaksi. Ulosmittausta ei saa toimittaa, jos sivullinen pystyy osoittamaan, että hänen todellista oikeuttaan loukataan ulosmittauksella. (UK 4:14). Keinotekoisia järjestelyjä voivat olla esimerkiksi tekaistut kauppa- tai luovutuskirjat, kun omaisuuden hallinta todellisuudessa on jäänyt velalliselle. Ulosottomiehen epäillessä keinotekoista järjestelyä hänen on kuultava velallista, sivullista ja tarvittaessa myös hakijaa. Sivullista koskevia tietoja saa tiedustella rekistereistä ja viranomaisilta, jos on perusteltua syytä epäillä tällaisen keinotekoisen järjestelyn olevan olemassa (LaVM 5/2006, 7).

3.7 Muut sivullisen omistusta koskevat säännökset

Tässä luvussa edellä esitettyjen kiinteistöä koskevien tilanteiden lisäksi yhteisessä hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden omistusta käsitellään ulosottokaaren 4:11 §:ssä. Ellei muuta osoiteta tai käy ilmi, oletetaan omistusosuuksien olevan yhtä suuret. Tämän katsotaan soveltuvan myös arvokkaan koti-irtaimiston omistuksen määrit-

telemiseen samoin kuin kummallekin puolisolle siirrettyihin asunto-osakeyhtiön osakkeisiin, jotka oikeuttavat kotina käytetyn huoneiston hallintaan. (HE 13/2005, 46). Tällaisten asunto-yhtiön osakkeiden hallinnan siirtämiseen kolmannelle tarvitaan avioliittolain 2:39 §:n 2. kohdan perusteella toisen puolison hyväksyntä.

Sivullisen hallussa oleva velallisen irtain omaisuus saadaan ulosmitata (UK 4:12). Jos velallisen omistusoikeudelle on todennäköisiä perusteita, mutta sitä ei ole selvitetty, voidaan ulosmittaus myös tehdä. Tällöin on annettava täytäntöönpanoriitaosoitusta. Tässä tilanteessa olisi mahdollista myös poiketa tavanomaisesta ulosmittausjärjestyksestä, jos riittävä ulosmittaus voitaisiin välttää tai välttää ulosmittaaminen sivullisen haitaksi. (HE 13/2005 46–47)

Ulosmittaus aiheuttaa koko omaisuutta koskevan määräämiskiellon, mutta pelkkää toisen omistajan omistusosuutta kiello ei koske eli toinen omistaja voi esimerkiksi myydä oman osuutensa ulkopuoliselle (Linna & Leppänen 2007, 317). Yhteisomistaja voi myös hakea tuomioistuimelta yhteisomistuksen purkua jakamisella tai myynnillä (Linna & Leppänen 2007, 318). Velallinen ei saa ilman ulosottomiehen lupaa hävittää, luovuttaa tai pantata osuuttaan tai muuten määrätä siitä (HE 12/2006, 100). Toisen omistajan mahdollinen pyrkimys oman osuutensa ylikiinnittämiseen voidaan estää vain UK 4:73 mukaisella koko kiinteistön ulosmittauksella. Houkuttimena ylikiinnittämisyritykseen on määräys siitä, että kauppahinnan on peitettävä vieraisiin osuuksiin kohdistuvat panttisaatavat.

Jos tuomioistuimelta on haettu yhteisomistuksen purkua, osuuden myyntiä ulosotossa kannattanee lykätä, kunnes käräjäoikeuden ratkaisu on annettu. Ulosmitattuun osuuteen kohdistuva kauppahinta on tilitettävä ulosottomiehelle ulosottokaaren mukaisesti jaettavaksi. (Linna & Leppänen 2007, 317–318).

3.8 Määräosainen yhteisomistus

Ulosottolainsäädäntöön otettiin 2006 uudistuksen yhteydessä säännökset yhteisomistustilanteita koskevia ulosmittauksia ja myyntiä varten. Yhteisomistus esineeseen tai kiinteään omaisuuteen saattaa syntyä kuolinpesän myötä tai lahjan, kaupan tai testamenttilahjoituksen seurauksena. Mikäli omistus on määräosaista, siihen sovelletaan

lakia eräistä yhteisomistussuhteista (YhtOmL), jota avioparien osalta voidaan käyttää avioliittolakia täydentävänä lakina. Jos osuuksia ei ole määritelty erikseen, oletetaan murto-osien olevan samansuuruiset jokaisella omistajalla. Nykyisen lain nojalla on mahdollista ulosmitata ja myydä omaisuus kokonaisuutena ja samalla purkaa yhteisomistussuhde ulosottomenettelyssä. Näitä säännöksiä käytetään tilanteissa, jossa hakijalla ei ole koko esineeseen kohdistuvaa panttioikeutta. Lähtökohtana on vain velallisen osuuden ulosmittaus, koko esineen ulosmittaukselle on asetettu tiukat edellytykset. Tarkoituksena on myös, että yhteisomistusesine ulosmitataan vasta viimeisenä vaihtoehtona eli kaikki muut mahdollisuudet pitää ensin tutkia. Jos kyseessä olevaan omaisuuteen kohdistuu lesken oikeus hallita omaisuutta jakamattomana tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus, on muun kuin vakuutena olevan omaisuuden ulosmittaus yleensä kielletty. (Linna & Leppänen 2007, 312–316).

3.8.1 Osuuden ulosmittaus UK 4:71 §

Velalliselle määräosin omistetusta omaisuudesta kuuluva osuus voidaan ulosmitata ja siitä on ilmoitettava yhteisomistajille. Ulosmittaus voi kohdistua myös aviopuolisoiden yhteisesti omistaman omaisuuden velallisen osuuteen avioliittolaissa tarkoitetun vallintarajoituksen estämättä. Jos tällainen omaisuus myydään ulkopuoliselle, omistussuhteesta tulee yhteisomistuslaissa tarkoitettu (Linna & Leppänen 2007, 316). Yhteisomistajan kuoltua sijaan tuleva jakamaton kuolinpesä ei estä ulosmittausta ja myyntiä, vaan osuudelle kertyvät varat luovutetaan kuolinpesälle. Myöskään yhteisomistajan alaikäisyys eikä vajaavaltaisuus ole este yhteisomistusesineen ulosmittaukselle ja myymiselle. Holhoustoimilaissa tarkoitettua lupaa myyntiin ei tarvita, mutta vajaavaltaisen osuudelle tullut kauppahinta luovutetaan huoltajalle tai muulle edunvalvojalle. (Linna & Leppänen 2007, 324).

3.8.2 Osuuden erottaminen 4:72 §

Velallisen omistusosuus tulee ilmoittaa murtolukuna ulosmittauspäätöksellä, jotta omaisuus tulee riittävän selvästi yksilöidyksi. Jakamattomasta kuolinpesästä on säädetty erikseen ulosottokaaren 4 luvun 76 – 82 §:ssä. Ulosottomiehen kuuluu erottaa velallisen osuus ensisijaisesti ulosotossa. Jos sitä ei voida tehdä ulosottomenettelyssä,

on haettava tilan halkomista tai käynnistettävä muu jakomenettely ja näistä aiheutuvat kustannukset otetaan velallisen osuudesta. Kustannukset jakamisesta eivät saa nousta kohtuuttomiksi eikä omaisuuden arvo saisi pienentyä liikaa erottamisen seurauksena. Tällöin toissijaisesti, mikäli erottaminen ei ole mahdollista, ulosottomies saa myydä velallisen osuuden sellaisenaan ja yhteisomistussuhteen purkamisen jäisi ostajan tehtäväksi. (HE 12/2006, 100).

3.8.3 Määräosin omistetun yhteisomistusesineen ulosmittaus UK 4:73 §

Yhteisomistusesineen ulosmittaamisesta päättäminen kuuluu kihlakunnanvoudin yksinomaiseen toimivaltaan, kiireellisissä tapauksissa kihlakunnanulosottomies voi toimittaa väliaikaistoimen. Määräosin omistettu kiinteistö tai irtain saadaan ulosmitata, vaikkei se vastaa hakijan saatavasta. Tällöin on kuitenkin täyttyttävä 73 § säädetyt edellytykset tai vaihtoehtoisesti kaikkien yhteisomistajien on suostuttava osuuden myymiseen. Yhteisesti omistettua kiinteistöä ei kuitenkaan saa myydä, jos hallinnan jakamista koskeva sopimus on kirjattu. Ulosottomiehen on punnittava koko esineen tai pelkästään velallisen osuuden ulosmittauksesta aiheutuvia hyötyjä ja haittoja velallisen, velkojan ja yhteisomistajan kannalta.

Ulosottomiehen on tehtävä koko esineen ulosmittauksesta kirjallinen päätös, ulosmittaus kohdistuu koko esineeseen ja kunkin yhteisomistajan osuus on määriteltävä päätöksessä. Ennen ulosmittausta kaikille yhteisomistajille on annettava mahdollisuus tulla kuulluiksi, myös hakijaa on kuultava, jos ulosmittauksella on hakijalle huomattava merkitys. Päätöksen pitää lisäksi olla perusteltu, jos yhteisomistaja väittää, etteivät ulosmittauksen edellytykset ole täytyneet (UK 3:28 §). Päätös on tällä perusteella valituskelpoinen kaikkien yhteisomistajien osalta (Linna & Leppänen 2007, 332).

Koko yhteisomistusesineen ulosmittaus aiheuttaa sivullisomistajalle samanlaisen määräyskiellon, kuin velallisen osuuden ulosmittaaminen velalliselle eli oman osuuden hävittäminen, luovuttaminen, panttaaminen tai muuten siitä määrääminen on kielletty ilman ulosottomiehen lupaa. Koko esineen ulosmittaamisen jälkeen ulosottomiehelle kuuluu toimivalta määritellä, mitkä toimet eivät vaaranna ulosoton tarkoitusta eivätkä velkojien maksunsaantia. Tämä säännös estää myös tuomioistuinta an-

tamasta lupaa yhteisomistuslaissa tarkoitettuihin määräämistoimiin. Myöskään uskotun miehen hallintoon asettaminen ei ole mahdollista omaisuuden ulosmittaamisen jälkeen. Sen sijaan yhteisomistuksen purkamisvaatimuksen esittäminen ja purkamismenettelyn käynnistäminen on mahdollista myös ulosmittauksen jälkeen. Tässä tapauksessa joutuisuus- ja asianmukaisuusvaatimusten rajoissa ulosottomies voi lykätä myyntiä, kunnes tuomioistuin on päättänyt jakomahdollisuudesta tai määrännyt omaisuuden myytäväksi. Tuomioistuin ei kuitenkaan voi antaa keskeytysmääräystä. (Linna & Leppänen 2007, 330–331). Koko yhteisomistusesineen ulosmittaus on viimesijainen vaihtoehto ja tulee harkittavaksi jos pelkän velallisen osuuden ulosmittaus tai erottaminen ei ole mahdollista tai järkevää

4 KIINTEISTÖN MYYNNIN VALMISTELUTOIMET JA MYYNTI

4.1 Kiinteistön myynnin valmisteluvaihe

Entisen pakkohuutokauppasääntelyn tilalle on tullut lisää vaihtoehtoja. Näitä ovat ulosottomiehen toimittaman huutokaupan lisäksi ulosottokaareen 5 luvun 75 §:ssä määritelty yksityisen toimittama julkinen huutokauppa, joka koskee irtaimen omaisuuden myymistä sekä 76 § ulosottomiehen toimittama vapaa myynti ja 77 § muu vapaa myynti, jolloin kauppa tapahtuu velallisen, pantin haltija tai ulkopuolisen tekemänä. Muu vapaa myynti vaatii suostumuksen velalliselta, velkojilta ja muilta oikeuden haltijoilta, joiden oikeutta myynti koskee eikä kukaan oikeuden haltija ole saanut jäädä tuntemattomaksi. Kaikilla myyntitavoilla noudatetaan ulosottokaaren myyntiehtoja, mutta niistä voidaan poiketa osapuolten sopimuksella, yleisistä huutokauppaehdoista ei kuitenkaan voi poiketa ostajan vahingoksi.

Ulosottomies harkitsee valittavan myyntitavan tilanteen mukaan, yleensä viimeistään asianosaiskeskustelun perusteella. Myyntitapaa voidaan myös muuttua kesken prosessin, esimerkiksi toinen myynti epäonnistuneen huutokaupan jälkeen voi tietyin edellytyksin olla vapaa myynti.

4.1.1 Vaateiden selvittäminen UK 5:39 §

Ulosottomiehen on selvitettävä ennen myyntiä asianosaisten vaatimukset sekä huomioon otettava keskinäinen etuoikeusjärjestys. Tämä koskee kaikkia huutokauppoja myyntitavan valinnasta riippumatta. Ulosottokaaren 5 luvun 39 §:ssä määrätään vaateiden selvittämisestä. Ulosottomiehen on selvitettävä 1) lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä panttioikeudet ja erityiset oikeudet; 2) hallinnan perusteella huomioon otettavat erityiset oikeudet; 3) ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava; 4) myynnissä pysytettävä ehto, jos omaisuus myydään ehto säilyttäen.

Etukäteisselvittelyssä on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä myös mahdolliset ulosottomiehen tiedossa olevat jälkipanttauokset, vaikka panttikirjan haltijan tuleekin pitää huolta niiden saajien edusta. Huomioon pitää ottaa myös mahdolliset kirjaamattomat oikeudet, kuten eläkeoikeus, vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, jonka perusteella niiden haltija on ennen ulosmittausta ottanut kiinteistön tai osan siitä hallintaansa. Velalliselta saatavat tiedot saattavat olla tärkeitä varsinkin kirjaamattomien oikeuksien sekä mahdollisten salaisten omistajien selvittämiseksi. Häneltä voi pyytää ulosoton haltuun maanvuokra- ja huoneenvuokrasopimukset ja tiedustella vuokratulon suuruutta. Velalliselle on asetettu tietojenantovelvollisuus. (HE 13/2005, 120, 144–145). Myyntikohteen arvon määrittämiseksi saatetaan lisäksi tarvita verotietoja, metsä- tai kiinteistöarviota, maatalous- ja metsämaasta karttoja, maatalousmaan tilatukikelpoisuustietoa, tietoa metsänhoitovelvoitteista metsäkeskukselta. Rakennuksesta voidaan tarvita home- tai kuntoarviota, kunnalta saatavia rakennuspiirustuksia, tietoa sähköliittymän omistajasta ja uuden liittymän hinnasta, sekä sähkömaksurästeistä, puhelin- ja laajakaistalinjoista, kaukolämpö, vesi- ja jätevesijärjestelmistä. Tärkeitä ovat myös kaavatiedot, rakennusoikeus ja -kiellot, tieto tilan sijaitsemisesta Natura-alueella tai muiden luonnonsuojelualueiden sisällä tai läheisyydessä, kulkuyhteydet ja kulkuoikeudet. (Turtonen & Lähdesmäki, 18–19). Näitä asioita on usein pitkälti selvitetty jo ulosmittausvaiheessa, mutta tiedot on oltava käytettävissä viimeistään asianosaisselvittelyn aikana.

4.1.2 Hakijoiden asema kiinteistön myynissä

- Hakija, jonka saatava on hakijaa paremmalla etuoikeudella kiinnityksen perusteella, ei välttämättä ulosottovelkoja.
- Hakija, jolla on kielto-oikeus. Kiinnitysvelkojahakija, jonka saatavalla on paras etuoikeus ja jolla on myyntiin oikeuttava ulosotto-peruste. Voi estää saamis-oikeuttaan loukkaavan myynnin.
- Hakija, jonka etuoikeusjärjestyksen mukaan voi olettaa saavan jako-osan (tällä hetkellä 40 euroa) Suostumus tarvitaan vapaasta myynnistä päättämiseen ja huutokaupan ehdoista ja etuoikeudesta sopimiseen.
- Hakija, jonka jako-osuus jäisi alle 40 euron. Jää päätöksenteon ulkopuolelle.

4.1.3 Asianosaiskutsu ja -kuulutus UK 5:40–42 §

Selvittelyä varten lähetetään asianosaisille kutsu asianosaiskeskusteluun, joka on pidettävä viimeistään kaksi viikkoa ennen huutokauppaa. Kutsu on lähetettävä neljä viikkoa ennen keskustelua ja siinä kehoitetaan oikeuden haltijoita mm. valvomaan etunsa ja esittämään hallussaan olevat asiakirjat viimeistään asianosaiskeskustelussa ja mainitaan myöhästymisen seurauksista. Asianosaiskeskustelusta on julkaistava myös kuulutus paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä viimeistään neljä viikkoa ennen keskustelua. Kuulutus pitää julkaista myös virallisessa lehdessä, jollei kaikkia asianosaistaloukseen merkittäviä oikeuksia ole saatu selvitettyä tai kutsua toimitettua kaikille asianosaisille. (UK 5 luku 40 – 42 §). Kaikki yhteisomistajat on kutsuttava huolimatta siitä, onko ulosmitattu vain velallisen osuus, koko kiinteistö 4 luvun 73 §:n nojalla tai hypoteekkituomiolla yhteisestä panttisaatavasta (HE 13/2005, 145–146).

4.1.4 Asianosaiskeskustelu UK 5:43 §

Asianosaiskeskustelussa ulosottomies selvittää asianosaisille muun muassa tehdyt selvitykset ja olennaiset myyntiehdot sekä kielto-oikeuden omaavan hakijan saatavan. Hän esittää kirjalliset valvonnat ja kehottaa asianosaisia valvomaan saatavansa ja oikeutensa sekä luovuttamaan valvonta-asiakirjat sekä esittämään mahdolliset riitautukset, vaatimukset ja huomautukset. Asianosaisselvittelystä laaditaan aina asia-

nosaisluettelo, johon voidaan liittää mahdollisesti tarvittavat päätökset perustelui-
neen.

4.1.5 Asianosaisluettelo UK 5:44–52 §

Luettelo laaditaan keskustelun aikana tai viipymättä sen jälkeen. Siihen merkittäviä tietoja ovat saatavat ja muut oikeudet, alin hyväksyttävä tarjous, hakijan, jolla on kielto-oikeus, saatava, yhteisomistajien määräosat, jos myydään yhteisesti omistettu kiinteistö. Luettelo toimitetaan asianosaisille hyvissä ajoin ennen huutokauppaa (UK 5:44 §).

Asianosaisluettelo on päätösasiakirja, ulosottomies määrää siinä kauppahinnasta maksettavat saatavat ja huomioon otettavat oikeudet sekä keskinäisen etuoikeusjärjestyksen. Näin ollen siitä voidaan valittaa kolmen viikon kuluessa huutokaupasta laskettuna. Mahdollisista riitautuksista on tehtävä perusteltu kirjallinen päätös. (HE 13/2005, 149–150).

Ulosottoaaren 5 luvun 45 §:n mukaan asianosaiskeskustelu voidaan korvata kirjallisella menettelyllä, jos keskustelun järjestämiseen ei ole tarvetta. Tällöin ulosottomies asettaa vähintään neljän viikon päähän määräpäivän, johon mennessä asianosaisten on esitettävä vaatimuksensa. Ulosottomies lähettää esitetyt valvonnat sen jälkeen tiedoksi muille asianosaisille. Uuteen, vähintään kahden viikon päästä olevaan määräpäivään mennessä on esitettävä mahdolliset riitautukset ja huomautukset. Kuviossa 1. esiteään asianosaiskeskustelun ja myynnin määräajat.

4.1.6 Etuoikeusjärjestys UK 5:

Etuoikeusjärjestys kiinteistön huutokaupassa on seuraavassa järjestyksessä: 1) täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu; 2) keskenään samalla etuoikeudella saatavat, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön; 3) saatavat, joiden vakuutena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön ja kiinteistöön kirjattut erityiset oikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamalla keskinäisellä etuoikeudella; 4) kiinteistöön kohdistuvat kirjaamattomat eläke- vuokra- tai muut käyttö-

oikeudet ennen ulosmittausta olleen hallinnan perusteella; 5) ehdolliseen luovutuksen perustuva kauppahintasaatava. Etuoikeussaatavien jälkeen suoritetaan muut kiinteistöä ulosmitatut saatavat eli etuoikeudettomat saatavat. Näiden keskinäinen etuoikeus muodostuu maksunsaantilain (1578/1992) perusteella.

4.1.7 Alin hyväksyttävä tarjous kiinteistön kaupassa

Alin hyväksyttävä tarjous on tarkoitettu suojaamaan hakijan saatavaa paremmalla etuoikeudella olevia oikeuksia, joiden on peityttävä tarjouksesta. Yhteinen alin tarjous lasketaan 1) samalle omistajalle kuuluvan usean yhteiskiinnitetyn kiinteistön myynnissä, 2) kiinnitetyn kiinteistön myynnissä määrälaina ja 3) eri omistajille kuuluvien yhteisesti kiinnitettyjen kiinteistöjen vastuujärjestysmyynnissä, 4) myytäessä osa yhteisesti kiinnitetystä kiinteistöistä tai 5) myytäessä määräosa yhteisesti omistetusta kiinnitetystä kiinteistöistä. (Linna & Leppänen 2007, 577 – 578).

Myytäessä velalliselle kuuluva määräosa yhteisesti omistetusta kiinteistöistä koko kiinteistöön kohdistuva panttisaatava lasketaan täysimääräisesti alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen ja kirjatut erityiset oikeudet pysyvät voimassa. Myytäessä koko määräosin omistettu kiinteistö eikä hakijalla ole panttioikeutta koko kiinteistöön, pitää muiden omistajien osuuksiin kohdistuvien, UK 5:47 § 1 momentissa tarkoitettujen oikeuksien peittyä kokonaan kauppahinnasta. Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen otetaan huomioon tässä tapauksessa edellä mainitut muiden omistajien oikeudet sekä lisäksi velallisen osuuteen kohdistuvat, hakijan saatavaa paremmalla etuoikeudella olevat saatavat. Jos hakijalla on panttioikeus koko kiinteistöön, on otettava mukaan täytäntöönpanokulut, myyntimaksu ja hakijan saatavaa paremmalla etuoikeudella olevat saatavat. (Linna & Leppänen 2007, 578 - 580).

Milloin yhteisesti omistetut kiinteistöt kuuluvat eri omistajille alinta tarjousta ei voida ottaa huomioon kiinteistökohtaisesti, vaan myynti toimitetaan vastuujärjestyksessä ja tarjoukset hyväksytään ensin ehdollisesti. Näin varmistutaan siitä, että hakijan saatavaa paremmalla etuoikeudella olevien velkojien saatavia ei loukata. (Linna & Leppänen 2007, 580). Myynti vastuujärjestyksessä tarkoittaa sitä, että ensin myydään velallisen omistama kiinteistö, sitten kantakiinteistö ja viimeksi lohkiinteistö. Mi-

käli järjestystä ei pysytä osoittamaan, myydään ensin hakijan osoittama kiinteistö (UK 5:67 – 68 §).

4.2 Määräosin omistetun kiinteistön myynti

Ulosottokaaren 5 luku käsittelee ulosmitatun omaisuuden myyntiä. Sen 67–71 §:t sisältävät säännökset tilanteeseen, jolloin on myytävänä useita eri omistajille kuuluvia, samasta saatavasta panttina olevia kiinteistöjä tai määräosin omistettu kiinteistö, johon hakijalla on kokonaan panttioikeus ja siitä ulosottooperuste. 67 § määrää myynnin vastuujärjestyksen, jos panttioikeus kohdistuu kiinteistönmuodostuksen vuoksi eri omistajille kuuluviin kiinteistöihin, jotka on ulosmitattu saman panttisaatavan suorittamiseksi. Ulosottokaaren 4 luvun 73 §:n nojalla ulosmitatun yhteisomistusesineen myynti suoritetaan 5 luvun 81–83 §:n mukaisesti. Kysymys on siis sellaisen yhteisesti omistetun esineen myymisestä, johon hakijalle ei kokonaisuudessaan ole panttioikeutta.

Pelkän velallisen osuuden ulosmittaus ei muodosta sivulliselle asianosaisen aseman muodostumista eikä hänellä ole erityistä asemaa velallisen osuuden myynnissä, vaan hän voi esittää tarjouksia, kuten muutkin ostajaehdokkaat. Myöskään velallisen osuuden ulosmittausta koskevaan muutoksenhakuun hänellä ei normaalitilanteessa ole oikeutta. Yhteisomistuksen luonteeseen kuuluu mahdollisuus, että toisen omistajan osuus saattaa joutua ulkopuolisen haltuun muullakin tavoin, kuin ulosottotoimien seurauksena. (Linna & Leppänen 2007, 319).

Tässä esityksessäni keskityn esittämään pääasiassa määräosin omistetun yhteisesti omistetun kiinteistön realisointiin liittyviä seikkoja.

4.2.1 Osuuden myynti yhteisomistajalle UK 5:81 §

Ulosmittauksen jälkeen ulosottomiehen tulee varata yhteisomistajille ensin tilaisuus esittää tarjouksia velallisen määräosasta, myöskään velallista ei ole rajattu pois tarjouksen esittäjistä. Asiasta ei tarvitse julkaista kuulutusta, mutta jokaiselle yhteisomistajalle pitää todisteellisesti antaa tilaisuus määräajassa esittää kirjallinen tarjous

velallisen määräosasta. Vasta jos myynti yhteisomistajille ei onnistu, tarjotaan omaisuutta ulkopuolisten ostettavaksi normaalissa ulosottokaaren järjestyksessä. Tällä menettelyllä pyritään antamaan yhteisomistajille mahdollisuus säilyttää velallisen osuus suojassa uudelta ulkopuoliselta yhteisomistajalta, joka saattaisi hakea esineeseen yhteisomistussuhteen purkamista. Lunastusvaiheessa keskeneräinen ulosmittausvalitus ei estä menettelyä ilman tuomioistuimen keskeytyspäätöstä. (HE 13/2005, 172).

Korkein tarjous saadaan hyväksyä, jos se peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen eikä selvästi alita kertymää, joka ulosottomiehen arvion mukaan tulisi velallisen osuudelle yhteisomistusesineen myynnissä. Kiinteistön määräosan kyseessä ollessa hakijan saatavaa paremmalla sijalla olevien saatavien tulee peittyä ja mahdollinen koko kiinteistöön kohdistuva panttisaatava otetaan huomioon täysimääräisesti alimassa hyväksyttävässä tarjouksessa. Asianosaiset voivat keskenään sopia, että omaisuuden kohdistuvat yhteiset panttisaatavat jäävät voimaan. Lunastusmenettelyn hyväksyminen edellyttää lisäksi, että tarjottu hinta ei saa alittaa selvästi kertymää, joka ulosottomiehen arvion mukaan tulisi velallisen osuudelle, jos koko yhteisomistusesine myytäisiin. Edellä mainitulla on tarkoitus varmistaa, etteivät toiset omistajat pääse hyötymään velallisen kustannuksella ja myös varmistetaan hakijan edun toteutuminen. (HE 13/2005, 172–173).

Velallisen osuudesta vähennetään kaikki lunastuksesta tai myynnistä aiheutuvat kustannukset ja ulosottomaksut, myös taulukkomaksu, yhteisomistajan osuudesta niitä ei saa periä (HE 13/2005, 173). Lunastusmenettelyn etuna on myyntikustannusten pienuus verrattuna täysimittaiseen huutokauppaan. Muuten lunastusmenettelyssä noudatetaan yleisiä huutokauppaehtoja, käsirahaa koskevia ja muita säännöksiä soveltuvien osin. Kauppaan ei vaadita velkojien, muiden oikeuden haltijoiden tai velallisen suostumusta. (HE 13/2005 172 – 173)

4.2.2 Vakituinen asunto UK 5:83 §

Toisen yhteisomistajan vakituksena asuntona käyttämien tilojen myyminen on myös mahdollista, mutta myymiseen tarvitaan tämän suostumus. Tarvittaessa ulosottomie-

hen on käynnistettävä eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain 9 §:ssä tarkoitettu menettely yhteisomistussuhteen purkamiseksi Vakituisen asunnon ollessa kyseessä on ulosottomiehen punnittava myynnin edut ja haitat erityisen huolellisesti, kyseessä on oltava huomattava velkojan etu, jotta tällaiseen menettelyyn voi ryhtyä. Toisaalta yhteisissä tiloissa asuvan on otettava huomioon riski, joka aiheutuu toisen omistajan velkojien oikeuksista. (Linna & Leppänen 2007, 333, 336–337). Tässä tilanteessa ulosottomiehen on harkittava erityisen tarkoin ulosmittauksesta aiheutuvan haitan ja hyödyn suhdetta eli velkojalle koituvan hyödyn tulee olla huomattava, ennen kuin ulosmittaus voidaan suorittaa. Lisäksi kaikki muu mahdollinen omaisuus on selvitettävä ennen ulosmittausta. (HE 13/2005, 173).

4.2.3 Yhteisomistusesineen myynti UK 5:82 §

Jos osuuden myynti yhteisomistajille ei tule kyseeseen, velallisen määräosuus myydään joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Myöskin myynnissä kauppahinnan on vastattava selvitysten mukaan käypää hintaa. Kiinteistön myynnissä kauppahinnan tulee peittää määräosien mukaisesti jaettuna kiinteistöön ja muiden yhteisomistajien osuuksiin kohdistuvat etuoikeusosaatavat sekä velallisen osuudesta tulevan kertymän tulisi peittää hakijan saatavaa paremmalla etuoikeudella olevat saatavat ja täytäntöönpanokulut, myyntimaksu sekä taulukkomaksu. Muiden omistajien osuuksista ei saa periä ulosottomaksuja. Vapaasta myynnistä päätettäessä vaaditaan yhteisomistajien suostumus, ellei kauppahinta vastaa selvitysten mukaan käypää hintaa eikä peitä etuoikeusosaatavia. Ilman suostumusta vapaa myynti voidaan toimittaa myös, jos huutokaupassa on hylätty korkein tarjous ja kauppahinta nousee vapaassa myynnissä sitä korkeammaksi eikä alita selvästi käypää hintaa ja peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen. (HE 13/2005, 173).

Ulosmittausvalituksen tekeminen ei keskeytä myyntiä, ellei tuomioistuin anna keskeytyspäätöstä (Linna & Leppänen 2007, 335).

Kaikki asianosaisluettelon otettavat erityiset oikeudet pysyvät voimassa. Koska kauppahinnan on peitettävä myös muiden kuin velallisen määräosuuksiin kohdistuvat panttisaatavat, muiden omistajien määräosiin kohdistuvien oikeuksien haltijoiden oi-

keudet on turvattu. Velallisen osuudelle tulevan kertymän tulee peittää hakijan saatava paremmalla oikeudella olevat saatavat kokonaan, velallisen osuus yhteisistä panttisaatavista ja lisäksi kaikki täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu sekä taulukkomaksu. Muiden yhteisomistajien osuuksista ei saa periä ulosottomaksuja. (HE 13/2005, 173).

4.2.4 Oikeudellinen virhe ja ostajan suoja oikeaa omistajaa vastaan

Ulosottokaari suojaa ostajaa voimakkaasti oikeudellisilta virheiltä. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa ostajaehdokkaille ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet, muussa tapauksessa ei ostaja eikä myyty omaisuus vastaa velvoitteiden täyttämistä Ulosottomiehen velvollisuuksiin kuuluu selvittää omistussuhteet jo ennen ulosmittausta. Viimeistään asianosaisskeskustelussa esitetään muut kuin omistusoikeutta koskevat vaatimukset ja myös velallisella on velvollisuus ilmoittaa tiedossaan olevat muiden henkilöiden panttisaatavat, käyttö- ja muut oikeudet sekä omistusoikeusväitteet. Hänen on myös luovutettava hallussaan olevat ulosmitattuun omaisuuteen liittyvät asiakirjat. (Linna & Leppänen 2007, 441–442). Ulosmittauspöytäkirja annetaan tiedoksi henkilöille, joilla epäillään olevan velallista parempi oikeus omaisuuteen. Ulosmittauksen varmistustoimena ulosmittauspöytäkirja voidaan antaa tiedoksi esimerkiksi velallisen puolisolle, jos näyttää mahdolliselta, että hänellä saattaa olla omistusoikeus ulosmitatulla kiinteistöllä olevaan rakennukseen. (HE 13/2005, 70) Valtion korvausvastuuta ei ole, jos oikea omistaja viivyttää omistusväitteen esittämisessä. (Linna & Leppänen 2007, 441).

Ostajan suoja alkaa omistusoikeuden siirtymisestä, edellyttäen ostajan vilpittömyyttä. Toisaalta ostajalla ei viranomaisen suorittamassa myynnissä ole selonottovelvollisuutta, vaan hän voi luottaa myynnin toimittajan antamiin tietoihin. Myös vapaassa yksityismyynnissä ulosottomiehen on selvitettävä myytävään omaisuuteen kohdistuvat saamisoikeudet ja muut oikeudet (Linna & Leppänen, 635). Kiinteistön ja muun kauppakirjaomaisuuden osalta omistusoikeus siirtyy kauppakirjan saamisesta ja se voidaan antaa vasta lainvoimaiseksi tulleesta myynnistä. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen myös ainesosana ja tarpeistona ulosmitattu omaisuus on suojassa ulkopuolisia omistusväitteitä vastaan. Oikea omistaja voi saada suojaa kirjaamalla oi-

keutensa tai kiinteistön omistaja voi kirjauttaa omistuksen erillisyyden, tällöin jo ulosmittaus estyy, eikä kyseistä omaisuutta myöskään voida myydä velallisen velkojien hyväksi. Rikoslain voimaanpanemisesta annetun asetuksen 39B/1889 11§:ssä tarkoitettut rikokset näpistys, varkaus, ryöstö ja kiristys muodostavat ainoan poikkeuksen, näiden seurauksena menetetty omaisuus tulee palauttaa oikealle omistajalle ilman lunastusta. (Linna & Leppänen 2007, 441–443).

Tarjouksen hyväksymisen ja omistusoikeuden siirtymisen välisenä aikana saattaa syntyä tilanne, jossa omistusoikeutta selvitetään. Sivullinen saattaa vedota omistusoikeuteensa ja vaatia myynnin kumoamista tai vaatia täytäntöönpanoriita-asiana omistusoikeutensa vahvistamista. Myynnin jälkeen ulosottomiehellä ei ole enää mahdollisuutta muuttaa tilannetta itseoikaisuna eikä peruuttaa toimitettua myyntiä, vaikka havaittaisiinkin omistusoikeuden kuuluvan sivulliselle. (Linna & Leppänen 2007, 444).

4.3 Myynnin lopputoimet sekä tilitys ja jako

Kiinteistön myynnistä annetaan ostajalle kauppakirja sen jälkeen, kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi (UK 5:84 §). Kiinteistöön kohdistuva kiinnitykset kuoletaan riitaisten, valvomattomien tai ehdollisten saatavien sekä keskeneräisten kirjausten osalta, myös yhteiskiinnitystä koskee erityissäännös. Muuten kiinnitykset jäävät voimaan ja panttikirja annetaan ostajalle (UK 5:86 §).

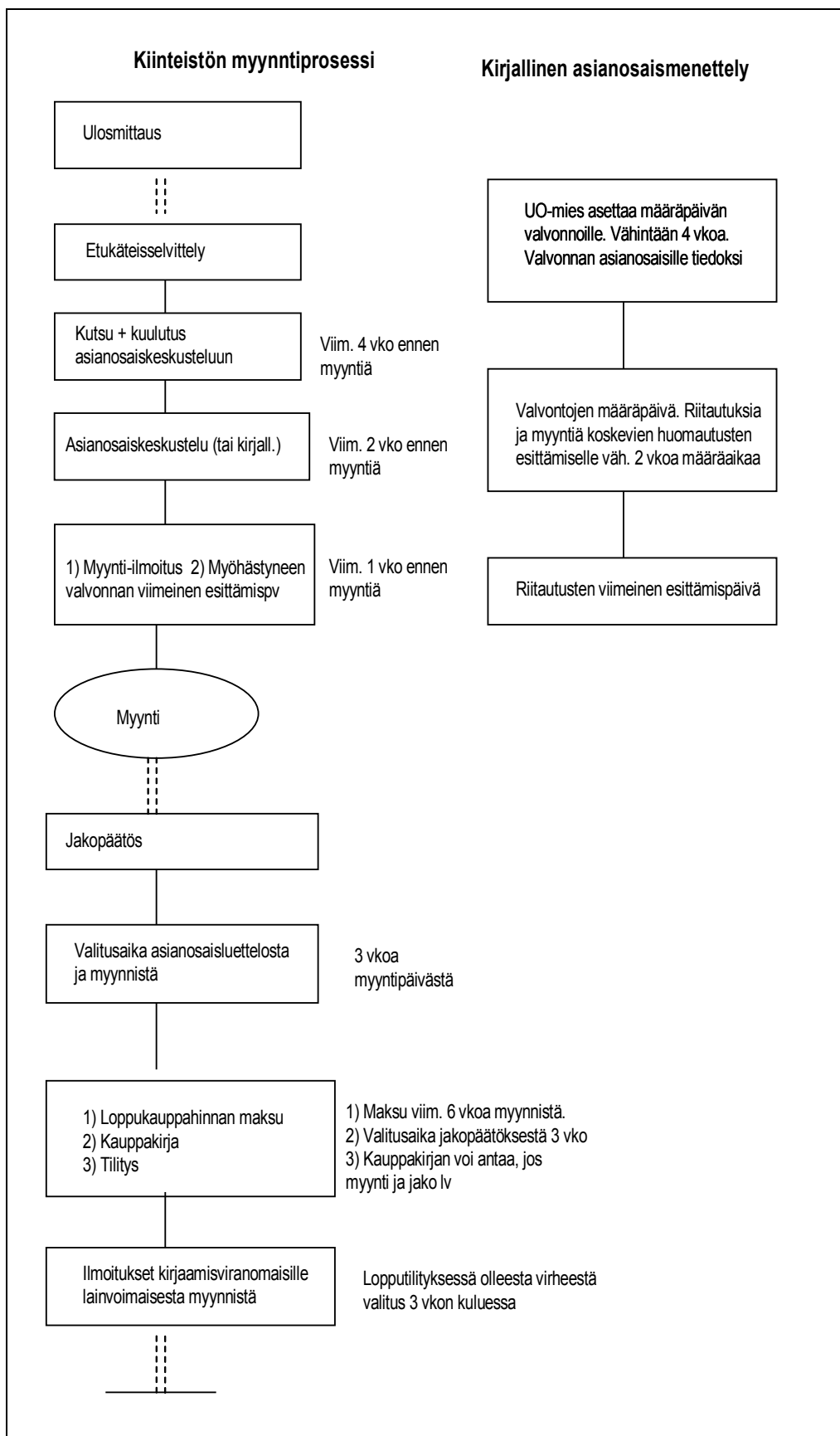
Normaalisti panttioikeus ja muu oikeus myytyyn kiinteistöön raukeaa huutokaupassa, ellei saatavaa oteta vastattavaksi tai ellei omaisuutta ole myyty ehto säilyttäen (UK 5:59 §). Milloin omaisuus myydään hakijan tai muun osapuolen toimittamana ulosottokaaren 5 luvun 77 §:n mukaisena muuna vapaana myyntinä, siihen kohdistuvat oikeudet pysyvät normaalin kiinteistökaupan tavoin voimassa, elleivät asianosaiset ja ostaja sovi muuta. Myöskään kauppakirjan antaminen ja kaupanvahvistus eivät tällöin tapahdu ulosoton toimesta. (UK 5:80 §).

Asemakaava-alueen ulkopuolella olevan kiinteistön myynnistä on heti ilmoitettava sen sijaintipaikan maaseutupiirille. Tarkoituksena on, että maaseutupiiri tutkii, onko

olemassa edellytyksiä ja tarvetta huutokaupan kohteen lunastamiseksi valtiolle. (Laki pakkohuutokaupalla myytävien kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle 14.1.1938/23).

Ulosottokaaren 6 luvussa ovat säännökset ulosotossa kertyneiden varojen jaosta ja tilityksestä. Jako tarkoittaa kertyneen summan kohdentamista saataville ja tilitys rahojen maksamista velkojien tileille. Mikäli jaosta on laadittu asianosaisluettelo, kuten kiinteistön myynnistä aina tehdään, se on jakoluettelon perustana (UK 6:5 §). Asianosaisluettelo annetaan tiedoksi asianosaisille ja sen tultua lainvoimaiseksi jaon perusteita ei voi muuttaa ilman asianosaisten eli velallisen ja kaikkien jako-osan saavien velkojien suostumusta (UK 6:11 §). Ulosottomiehen tekemä jakopäätös sitoo myös velkojaa eikä hän saa käyttää varoja siitä poikkeavasti (HE 13/2005, 179 – 180). Yhteisomistusesineen osalta on erityissäännös, kauppahinta jaetaan ensin määräsien mukaisessa suhteessa (UK 6:7 §).

Tilitys voidaan pääsääntöisesti toimittaa vain vakuutta vastaan, jos ulosottooperuste on lainvoimaa vailla. Jos myyntiä varten on laadittu asianosaisluettelo tai ostajalle annetaan kauppakirja, kauppahintaa ei saa tilittää ilman vakuutta ennen kuin myynti ja jako ovat saaneet lainvoiman. (UK 6: 13 – 14 §). Asian vireilläolo lakkaa lopulliseen tilitykseen ja samalla muutoksenhakuoikeus rajoittuu. Ehdollinen tilitys vakuutta vastaan ei vaikuta muutoksenhakuoikeuteen. (UK 3:94 §).



Kuvio 1. Myynnin sekä kirjallisen asianosaiselvityksen aikataulut

5 MÄÄRÄOSIN OMISTETUN KIINTEISTÖN MYYNTI ULOSOTOSSA

Ulosottokaaren 4 luvun 73 §:n nojalla ulosmitatun yhteisomistusesineen myynti suoritetaan 5 luvun 81–83 §:n mukaisesti. Näitä säännöksiä ei noudateta tilanteessa, jossa hakijalla on panttioikeus koko kiinteistöön ja sitä koskeva ulosottoeruste (Töyrylä, 348). Säännökset koskevat sekä irtaimistoa että kiinteistöä ja yhteinen omistus saattaa sisältää myös erilaisin osuuksin esimerkiksi maapohjan ja rakennuksia. Tässä luvussa käsittelemäni esimerkki koskee tilannetta, jossa yhteisomistusesine on kiinteistö.

Myyntiin valmistelut toimet ovat yhteisiä kaikille myyntitavoille ja myös yhteisomistusesineen myyntiä varten pitää selvittää kiinteistöön liittyvät saatavat ja oikeudet. Olen esittänyt luvussa 4 näitä valmistelevia tehtäviä. Tässä luvussa kerron määräosin omistetun yhteisesti omistetun kiinteistön myynnin vaiheista myyntitavan ollessa ulosottomiehen toimittama vapaa myynti. Myyntivaiheeseen päästyä omistusoikeuskysymykset on tavallisesti jo ratkaistu ja omaisuuden ulosmittaus suoritettu. Myyntiin liittyvät asiakirjat voidaan pääosin laatia Ulosoton Notes-sovelluksen (myöhemmin Uno) Myynti-osiossa. Osuuden myynti yhteisomistajalle poikkeaa normaalista myyntitilanteesta, mutta yleisiä huutokauppaehtoja (Liite 1) noudatetaan soveltuvien osien, joten esimerkiksi asianosaisselvittelyyn kuuluvia asiakirjoja voidaan ja tuleekin laatia Unossa. Yhteisomistetun kiinteistön tai muun esineen ulosmittaus kohdistuu koko esineeseen eikä eri omistajien osuuksiin.

Selvittelyä varten lähetetään etukäteisselvitysten perusteella selville saaduille velkojille, panttioikeudenhaltijoille ja erityisten oikeuksien haltijoille sekä kaikille kiinteistön omistajille asianosaiskutsu. Kutsu lähetetään muiden oikeuksien haltijoiden lisäksi kaikille velkojille, joiden etua myynti koskee. Näitä ovat kaikkien omistajien panttivelkojat sekä velkojat, joiden saatavasta kiinteistö on ulosmitattu. Asianosaisselvittelystä laaditaan aina asianosaisselvetto, johon voidaan liittää mahdollisesti tarvittavat päätökset perusteluineen ja siinä luetellaan saatavat ja oikeudet etuoikeusjärjestyksessä. Luetteloon merkitään alin hyväksyttävä tarjous. Asianosaisselvetusta laaditaan pöytäkirja, mikäli paikalle saapuu asianosaisia. Keskustelu voidaan korvata

yksinkertaisissa tapauksissa kirjallisella menettelyllä, jolloin asianosakeskustelua ei järjestetä.

Mikäli järjestetään julkinen huutokauppa, laaditaan lisäksi myyntiesite, mahdollinen kuulutus, huutokauppapöytäkirja ja erilaisia ilmoituksia viranomaisille ja asianosaisille. Nämä asiakirjat jäävät tämän työn aihepiirin ulkopuolelle.

Kauppahinnan jaosta laaditaan jakoluettelo, joka noudattaa asianosaisluettelon etuoikeusjärjestystä. Tässä käsiteltävässä tapauksessa eli määräosin omistetun kiinteistön myynnissä kauppahinta jaetaan ensin määräosien mukaisessa suhteessa. Seuraavaksi jokainen jako-osa jaetaan etuoikeusjärjestyksen mukaisesti velkojille. Mahdollista on myös vähentää koko kiinteistöön kohdistuvat etuoikeussaatavat ensin kauppahinnasta ja jakaa loppu määräosien suhteessa. Määräosin omistetun esineen myynnistä syntyneet täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu otetaan velallisen jako-osasta. Jakoluettelo lähetetään tai annetaan tiedoksi asianosaisille ja velkojille. Varojen tilitys tapahtuu jokaisella myyntitavalla ulosottomiehen kautta ulosottokaaren 6 luvussa säädetyn mukaisesti.

Yhteisomistusesineen ulosmittauksesta saattaa olla vireillä ulosottovalitus, mutta se ei estä lunastus- eikä myyntimenettelyä ellei tuomioistuin ole antanut keskeytysmääräystä. Myyntiin ja asianosaisluetteloon voi hakea muutosta kolmen viikon kuluessa myyntipäivästä, varojen jakoon kolmen viikon kuluessa jakoluettelon laatimispäivästä ja lopputilityksessä olevasta virheestä kolmen viikon kuluessa siitä, kun varat on lähetetty velkojalle. Muutoksenhakuun liittyvät säännökset löytyvät pääosin ulosottokaaren 11 luvusta.

5.1 Osuuden myynti yhteisomistajalle

Ulosottomiehen tulee ulosmittauksen jälkeen tarjota yhteisomistajille ja myös velalliselle mahdollisuutta ”lunastaa” velallisomistajan osuus tekemällä tarjouksia tämän määräosasta. Ulosottomies ottaa yhteyttä muihin omistajiin sekä velalliseen ja antaa mahdollisuuden määräajassa jättää tarjouksia velallisen osuudesta. Yleisiä huutokauppaehtoja ja käsirahaa koskevia säännöksiä noudatetaan soveltuvin osin. Yhteisomistajalle myytäessä ei vaadita suostumusta muilta osapuolilta. Korkein tarjottu

kauppahinta hyväksytään, jos se peittää alimman hyväksytyt tarjouksen eikä selvästi alita kertymää, joka ulosottomiehen arvion mukaan tulisi velallisen osuudelle koko esineen myynnissä.

Ensin on selvitettävä alin hyväksyttävä tarjous, johon lasketaan mukaan täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu. Lisäksi sen pitää kattaa etuoikeussaatavat, joilla on parempi etuoikeus, kuin sellaisen hakijan etuoikeussaatavilla, jolla on oikeus kieltää kiinteistön myynti. Myös koko yhteisomistusesineeseen kohdistuva panttisaatava on otettava kokonaisuudessaan huomioon osuuden alimpaan hyväksyttävään kauppahintaan. Tässä tilanteessa velkojat ja velalliset voisivat sopia, että panttisaatava jää voimaan ja alimpaan kauppahintaan lasketaan vain velallisen osuutta vastaava määrä. Yhteisomistajille varataan mahdollisuus esittää tarjouksia velallisen osuudesta UK 5:81 §:n mukaisesti.

Myös lunastusmenettelyssä laaditaan asianosaisluettelo. Täytäntöönpanokuluja saatetaan syntyä, mutta ne ovat yleensä pienemmät, kuin muissa myynneissä. Asianosaisluettelo annetaan tiedoksi velalliselle ja yhteisomistajille sekä velkojille. Kauppahinta maksetaan ulosottomiehelle, joka suorittaa jakamisen ja tilityksen velkojille. Käsi-rahaman ja maksuajan osalta ja muutenkin soveltuvin osin sovelletaan huutokauppa-säännöksiä.

5.2 Yhteisomistusesineen myynti

Mikäli muut yhteisomistajat eivät lunastaneet velallisen osuutta riittävällä kauppahinnalla, ulosottomies järjestää kiinteistön myynnin ulkopuolisille ostajille. Myyntitapana voi olla huutokauppa tai vapaa myynti. Vapaaseen myyntiin tarvitaan kaikkien omistajien suostumus, ellei myyntiä huutokaupalla ole yritetty tehdä ensin. Kauppahinnan pitää myös vastata selvitysten mukaan käypää hintaa ja peittää sekä koko kiinteistöön kohdistuvat etuoikeussaatavat että muiden omistajien osuuksiin kohdistuvat panttisaatavat. Velallisen määräosalle tulevan osuuden tulee peittää hakijan saatavaa paremmalla etuoikeudella olevat saatavat sekä kulut. Tämä edellyttää suostumusta vapaaseen myyntiin myös näiden edellä mainittujen oikeuksien haltijoilta, mikäli ehto ei täyty. Toisen yhteisomistajan vakituksena asuntonaan käyttämiä yhteisesti omistettuja tiloja ei saa myydä ilman hänen suostumustaan. Ulosottomies voi

tilannetta harkittuaan käynnistää yhteisomistuksen purkumenettelyn tuomioistuimessa, mutta tällöin pitää olla kyseessä huomattava hakijan etu.

Kauppahinnan jako eroaa muunlaisen myynnin jaosta siten, että varat jaetaan ensi määräosien mukaisesti ja velallisen osuudesta otetaan myyntimaksu täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu ennen kiinnityssaatavia. Mikäli koko kiinteistöön kohdistuu panttisaatavia, ne suoritetaan joko ensin päältä tai määräosiin jakamisen jälkeen määräosien suhteessa. Erityiset oikeudet jäävät voimaan.

5.3 Esimerkkitapaus yhteisomistusesineen myynnistä

Mallilan Osuuspankki 28.8.2008 jättänyt ulosottohakemuksen, jossa pyydetään myymään VV:n määräosa Esimerkkitalasta RN:o 10:25 hakijan hypoteekkituomiolla vahvistettujen saatavien kattamiseksi. Liitteenä on Veikko Velallisen 18.5.1996 allekirjoittama 500.000 mk:n velkakirja ja sen vakuudeksi annettu erityispanttaussitoumus. Hakijan saatava hakemuksella on 26.850 euroa. Hakijan pyynnöstä ulosottomies on tilannut metsänhoitoyhdistykseltä metsäarvion tilalla sijaitsevasta noin hehtaarin suuruisesta metsäkappaleesta sekä kiinteistöarvion ja rakennusta koskevan kuntokartoituksen kiinteistövälittäjältä. Lasku metsäarviosta on 350 e ja kiinteistö arviosta 1.000 e. Metsän arvoksi on todistuksella arvioitu 2.500 e, koko kiinteistön arvoksi 55.000 euroa.

Lainhuutorekisterin otteen mukaan Mallilan kunnan Apumallilan kylässä sijaitsevan pinta-alaltaan 10 ha:n suuruisen Esimerkkitalan 233-404-10-25 omistavat vuonna 1989 tapahtuneen perinnönjaon seurauksena Veikko Velallinen (VV) ja Arja Yhteisomistaja (AY), molemmat ½ omistusosuudella. Kiinteistöllä on vuonna 1996 rakennettu pieni asuinrakennus ja sähköliittymä. Rakennus ei ole kummankaan omistajan vakituinen asunto, vaan se on vuokrattu Viljo Vuokralaiselle, joka maksaa vuokraa 350 e/kk. Ulosottomies on hankkinut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä saatavat lainhuutotodistuksen ja rasiustodistuksen sekä kiinteistörekisterin otteen ja kartat. Rakennuspiirustukset on tilattu kunnasta ja sähköyhtiöltä selvitys sähköliittymän maksamattomista laskuista ja mahdollisen uuden liittymän kustannuksista. Lisäksi on selvitetty uudelle omistajalle laajakaista-, puhelin- ja vesiliittymistä aiheutuvat kustannukset ja tarvittavat toimet niiden käyttöön saamiseksi.

Ulosottomies on kuultuaan velallista ja yhteisomistajia toimittanut UK 4:73 §:n mukaisen yhteisomistusesineen ulosmittauksen. Ulosmittaus kattaa koko kiinteistön rakennuksineen. Rakennus katsotaan tässä kiinteistön ainesosaksi, koska molemmilla omistajilla on lainhuuto kiinteistöön. Sähköliittymä on irtaimistoa ja sen omistaa Arja Yhteisomistaja, joten se jää ulosmittauksen ulkopuolelle. Oikeus myynnin kieltämiseen on Mallilan Osuuspankillä, koska sen saatava on etuoikeutettua, sillä on myyntiin oikeuttava ulosottoperuste ja se on hakenut ulosottoa. Muut etuoikeussaatavien haltijat eivät ole ulosoton hakijoina ja tavallisilla ulosottovelkojilla ei ole kiello-oikeutta. Kiinnitetty vuokrasopimus otetaan ulosottoviraston haltuun.

Rasitustodistuksen merkinnät:

- 1.8.1993/1803 Länsi-Suomen lääninhallitus, metsänparannuslaina 5.3.1993, lakisääteisen panttioikeuden etusija, 5.800 e,
- 15.4.2003/850 kiinnitys, haltija Hanhivaaran Säästöpankki, 8.100 e,
- 18.5.2005/38 kiinnitys, vahvistettu VV:n määräosaan, haltija F Oyj, 5.600 e,
- 17.4.2008/588 kiinnitys, vahvistettu VV:n määräosaan, haltija Mallilan Osuuspankki, 25.000 e
- 20.5.2008/1200 kiinnitys, vahvistettu AY:n määräosaan, haltija Hanhivaaran Osuuspankki, 1.000 e
- 18.6.2008/1580 kiinnitetty huoneenvuokraoikeus, vuokrasopimus 17.3.2006, haltija Viljo Vuokralainen

Lisäksi todistukselle on merkitty seuraavat ulosmittaustiedot:

- 19.6.2008/600 Ankkalinnan ulosottoviraston ulosmittaus 19.6.2008, kohdistuu VV:n määräosaan,
- 17.7.2008/1588 Mallilan käräjäoikeus on ulosmittannut VV:n osuuden kiinteistöstä samana päivänä annetulla yksipuolisella tuomiolla numero 4891, jonka hakijana on Mallilan Osuuspankki. Tiedoksianto on toimitettu 19.5.2008 ja päätös on lainvoimainen.

Toimenpiteet ulosotossa

Ulosottomies on kuultuaan velallista ja yhteisomistajia toimittanut 10.9.2008 koko määräosin omistettua kiinteistöä ainesosineen ja tarpeistoineen koskevan ulosmittauspäätöksen UK 4:73 §:n mukaisesti (Liite 2). Ulosmittaus ilmoitetaan kirjaamisviranomaiselle eli käräjäoikeudelle (Liite 3). Rakennus katsotaan tässä kiinteistön ainesosaksi, koska molemmilla omistajilla on lainhuuto kiinteistöön. Sähköliittymä on irtaimistoa ja sen omistaa Arja Yhteisomistaja, joten se jää ulosmittauksen ulkopuolelle. Oikeus myynnin kieltämiseen on Mallilan Osuuspankilla, koska sen saatava on etuoikeutettua, sillä on myyntiin oikeuttava ulosottoeruste ja se on hakenut ulosottoa. Muut etuoikeussaatavien haltijat eivät ole ulosoton hakijoina ja tavallisilla ulosottovelkojilla ei ole kiello-oikeutta. Kiinnitetty huoneenvuokrasopimus otetaan ulosottomiehen haltuun.

Yhteisomistajille varataan mahdollisuus esittää tarjouksia velallisen osuudesta UK 5:81 §:n mukaisesti. Ensin on selvitettävä alin hyväksyttävä tarjous, johon lasketaan mukaan täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu. Lisäksi sen pitää kattaa etuoikeussaatavat, joilla on parempi etuoikeus, kuin sellaisen hakijan etuoikeussaatavilla, jolla on oikeus kieltää kiinteistön myynti. Myös koko kiinteistöön kohdistuvat panttisaatavat otetaan täysimääräisesti huomioon. Alimmaksi hyväksyttäväksi tarjoukseksi muodostuu 16.391 euroa. (Taulukko 1.). Velallisen osuudelle tulevaksi kertymäksi myynnissä ulosottomies arvioi korkeintaan 23.000 euroa, joten hän tiedustele yhteisomistajan halukkuutta esittää tarjouksia velallisen osuudesta. Kauppahinta ei saisi selvästi alittaa 23.000 euroa. Yhteisomistaja ei halua esittää kyseistä tarjousta, joten kiinteistö voidaan myydä UK 5:82 §:n mukaisesti ulkopuoliselle ostajalle.

Taulukko 1. Alin hyväksyttävä tarjous yhteisomistajan ostaessa velallisen osuuden

Lunastus**Koko kiinteistöön kohdistuvat panttisaatavat:**

Metsänparannuslaina tiedusteltu hakijalta:	500	
Hanhivaaran Sp	<u>8100</u>	8600

Kohdistuu velallisen osuuteen hakijaa paremmalla oikeudella:

F Oyj		5600
Kulut		1350
Myyntimaksu		<u>841</u>
Alin hyväksyttävä tarjous		<u><u>16391</u></u>

Yhteisomistusesinettä ei voi myydä, ellei hinta vastaa selvitysten mukaan käypää hintaa. Lisäksi sen tulee peittää kiinteistöön sekä muiden omistajien osuuksiin kohdistuvat etuoikeussaatavat määräosien mukaisesti laskettuna. Velallisen osuudesta on vielä katettava täytäntöönpanokulut, mahdollinen myyntimaksu sekä hakijan saatavaa paremmalla oikeudella olevat etuoikeussaatavat. Esimerkkitapauksessa on käypä hinta asiantuntijoiden selvitysten mukaan 55.000 euroa. Alin hyväksyttävä tarjous lasketaan niin, että se peittää koko kiinteistöön kohdistuvat panttisaatavat ja erityiset oikeudet sekä lisäksi muiden omistajien osuuksiin kohdistuvat kiinnitykset, elleivät näiden oikeuksien haltijat luovu oikeuksistaan. Velallisen määräosalle tulevan saatavan tulee peittää ne saatavat, joilla on hakijaa parempi etuoikeus. Ulosmittauksen jälkeen kertyvä vuokratulo 350 e/kk vähennetään alimmasta hyväksyttävästä tarjouksesta. Näin laskettuna alimmaksi hyväksyttäväksi tarjoukseksi tulee vähintään 23.782 e ja lisäksi kiinnitetty vuokraoikeus pysyy voimassa. (Taulukko 2.). Kiinteistöä ei kuitenkaan voi myydä alle käyvän hinnan, joka on 55.000 euroa.

Taulukko 2. Laskelma alimmasta hyväksyttävästä tarjouksesta koko kiinteistön myynissä

Koko kiinteistöön kohdistuvat etuoikeussaatavat		
Metsänparannuslaina (valvonnan mukaan jäljellä)	500	
Hanhivaaran Sp	<u>8100</u>	8600
AY:n osuuteen kohdistuva etuoikeussaatava		1000
Velallisen osuuteen kohdistuvat saatavat ennen hakijan saatavaa		
F Oyj	5600	
Kulut	1350	
Myyntimaksu	<u>841</u>	
	7791	
Osuudet yhteensä 7.791 * 2		15582
Vähennetään ulosmittauksen jälkeen kertyvä vuokratulo 350 * 4 kk		<u>1400</u>
Alin hyväksyttävä tarjous		<u>23782</u>

1.10.2008 ulosottomies lähettää kaikille tiedossa oleville asianosaisille eli velalliselle, hakijoille, yhteisomistajille, vuokralaiselle ja rasiustodistukselta ilmeneville panttioikeudenhaltijoille kutsun (Liite 4) asianosaiskeskusteluun, joka toimitetaan 29.10.2008. Asianosaiskeskustelun ja kirjallisesti lähetettyjen valvontakirjeiden perusteella laaditaan asianosaispöytäkirja (Liite 5) ja asianosaisluettelo (Liite 6). Asianosaisluettelo toimitetaan asianosaisille ennen myyntiä.

Asianosaiskeskustelussa sovittu mukaisesti kiinteistön omistajat ovat löytäneet ostajaehdokkaan, joka on valmis suorittamaan vaaditun 55.000 euron kauppahinnan, joka vastaa selvitysten mukaan kiinteistön käypää hintaa. Myyntipäiväksi sovitaan 12.11.2008, jolloin ostajan pitää suorittaa ulosottomiehen määräämä, enintään 20 %:n suuruinen käsiraha. Myyntitapana on ulosottomiehen toimittama UK 5:76 §:n mukainen vapaa myynti. 19.6.2008 tehty ulosmittaus Veikko Velallisen osuuteen peruutetaan tässä vaiheessa itseoikaisuna, koska tavallisille ulosmittausvelkojille ei riitä jako-osuutta kauppahinnasta.

Ostaja suorittaa koko kauppahinnan 12.11.2008 ja päätös varojen jaosta tehdään 19.12.2008 (Liite 7) ja lähetetään tiedoksi asianosaisille. Myyntitapahtumista voi-

daan laatia pöytäkirja, mutta yksinkertaisessa myynnissä asiat voidaan kirjata myös jakoluetteloon. Koska myynnistä, asianosaisluettelosta eikä jakopäätöksestä ole jätetty ulosottovalituksia määräajassa, myynti tulee lainvoimaiseksi ke 10.12.2008, jonka jälkeen voidaan tilittää varat ilman vakuutta myös niille hakijoille, joilla on velvollisuus asettaa vakuus varojen tilittämiseksi ennen ulosottoimen lainvoimaiseksi tuloa. Työvoima- ja elinkeinokeskukselle on ilmoitettu myynnistä kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle annetun lain mukaisesti. Ostajalle voidaan antaa kauppakirja vasta lunastusajan kuluttua umpeen. Kyseinen aika on 30 vuorokautta myynnistä eli kauppakirja voidaan antaa 15.12.2008. (Liite 8). Kiinnitysten ja kirjattujen oikeuksien kuolettamisesta tai voimaan jäämisestä, samoin panttisaatavien vastattavaksi ottamisesta ilmoitetaan käräjäoikeudelle (Liite 9). Tässä tapauksessa vuokraoikeus jää voimaan ja muut panttisaatavat raukeavat, lakisääteisen panttioikeuden kiinnitys kuoletaan. Muut kiinnitykset jäävät voimaan ja niiden vakuutena olevat panttikirjat luovutetaan ostajalle. Kauppakirja sekä ilmoitus tehdystä kaupasta lähetetään maanmittaustoimistoon seitsemän päivän kuluessa kauppakirjan antamisesta kauppahintarekisterin ylläpitämistä varten.

Yleisistä huutokauppaehdoista, etuoikeudesta ja huutokaupan ehdoista voidaan poiketa niiden suostumuksella, joiden etua asia koskee. Yleisistä huutokauppaehdoista ei kuitenkaan saa poiketa ostajan vahingoksi. Vapaassa myynnissä ulosottomies voi harkita melko vapaasti esimerkiksi asianosaisselvittelyn menettelytavan, noudattaen soveltuvien osin huutokaupan säädöksiä.

6 KYSELYTUTKIMUS

6.1 Tutkimuksen tausta ja tavoite

Opinnäytetyöni käsittelee ensinnä sivullisen omaisuuden ulosmittausta ja toiseksi määräosin omistetun kiinteistön myyntiin liittyviä vaiheita. Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää, ovatko sivullisen omaisuutta koskevat päätökset todellisuutta

ulosotossa vai onko kyseessä lähinnä teoreettinen mahdollisuus velallisen ongelmien yhdeksi ratkaisuksi. Ajankohta selvitykselle on varsin sopiva, sillä ulosottolain uudistus on saatu päätökseen ja uudet realisointimenetelmät ovat olleet käytössä pari vuotta. Sivullisen asema ulosotossa on ulosottolain uudistuksen myötä muuttunut myös siinä mielessä, että keinotekoisien järjestelyiden sivuuttamiseen on ulosotto-kaaressa työkaluja.

Arvioinnin eräänä päämääränä on selvittää, minkälaisia omistusoikeusväitteitä on esitetty ja minkälainen ratkaisu niihin on annettu. Lisäksi tutkitaan, ovatko sivullisen ”vahingoksi” päättyneet ratkaisut käsitelty muutoksenhakuprosessissa tai onko niistä annettu itseoikaisupäätöksiä. Myyntien osalta tutkitaan toteutuneita realisointeja, joissa myynnin kohteena on ollut määräosin omistettu kiinteistö. Näistä selvitetään myyntitapa, onko ulosottopiireissä pidetty huutokauppoja, ulosottomiehen toimittamia vapaita myyntejä tai onko käytetty muuta vapaata myyntiä realisointikeinona. Selvitetään myös mahdolliset toteutuneet lunastusmenettelyt Pirkanmaan ja Satakunnan alueilla. Kyselyn avulla saatavaa tietoa voidaan käyttää suunniteltaessa vastaavia ulosmittauksia ja realisointeja. Tieto esitetyistä väitteistä, ratkaisuista niihin sekä ulosottovalituksista saattaa olla apuna valmisteltaessa tulevia vastaavia ulosmittauksia ja myyntejä. Lisäksi kyselyn tulokset määräosin omistettujen kiinteistöjen osalta ovat kiinnostavia, koska kyseessä on uusi uusi ulosoton käytössä oleva väline.

Tutkimuksessa esitetyt kysymykset on merkitty kursiivilla kappaleessa 6.3. Tutkimustulokset. Kysymyslomake on opinnäytetyön liitteenä (Liite 10).

6.2 Tutkimuksen kohderyhmä ja menetelmä

Tutkimuksen kohderyhmänä ovat Pirkanmaan ja Satakunnan alueiden kihlakunnanvoudit. Kohderyhmäksi on valittu kihlakunnanvoudit, koska tässä työssä tutkitut aiheet kuuluvat heidän yksinomaisen toimivaltansa alaisiin tehtäviin. 1.3.2008 koko maassa kihlakunnanvoudeja on ollut 83 ja tutkimukseen heitä on valittu kymmenen eli otos edustaa 12 % perusyksiköstä. Alueiden väestöpohja on ollut vuoden 2007 lopussa yhteensä noin 705.000 asukasta eli 13 % koko maan väestöstä asuu näiden piirien alueella. Ulosottovelallisten määrä vuoden 2007 lopussa oli tutkimuksen kohdealueilla 33600, joka on 14 % koko maan vastaavasta määrästä. Vireillä oli asioita

568.000 kpl, joka on 14 % valtakunnallisesta määrästä. Näiden kahden ulosottoalueen yhteenlaskettu kattavuus käsitellyistä asioista valtakunnallisesti on 14 % (358.000 kpl) ja rahamääristä 11 % (338.641.000 e), joten tuloksella voi ajatella olevan jonkin verran valtakunnallista yleistettävyyttä. Käsitellyt asiat sisältävät sekä esitetodistuksella palautetut että hakemuksen mukaisesti toteutuneet asiat. (Tilastot kerätyvät...Tilastot kertovat, 2007.)

Tutkimusmenetelmänä on käytetty pääasiassa kvalitatiivista eli laadullista menetelmää, koska näyte on suppea. Näin tutkimukseen on saatu ulosottomiesten kokemuksia. Mukana on myös jonkin verran kvantitatiivista eli laadullista tietoa tutkittavana olleista aiheista. Käytettävissä olleen rajallisen ajan vuoksi tutkimus on tehty kyselytutkimuksena sähköpostin avulla. Vastaukset on pyydetty vastaajien nimellä, koska kyseessä on virallinen tieto eivätkä henkilökohtaiset mielipiteet ja kokemukset. Tulokset esitetään kuitenkin niin, ettei yksittäistä vastaajaa tunnista ja eri piirien tulokset yhdistetään. Vastauksiin ei ole pyydetty eikä liitetty velallisten eikä muiden asiakkaiden henkilötietoja. Kysymyksissä oli sekä strukturoituja että avoimia, näin saadaan mukaan sekä suoraan vertailukelpoisia vastauksia että vastaajien mielipiteitä. Tavoitteena on ollut luoda vastaajille mielekkäät kysymykset, joista saataisiin arvokasta vastausaineistoa.

Kyselyt on analysoitu ilman tilasto-ohjelman apua. Kyselyn kohderyhmä oli rajoitettu kymmeneen vastaajaan, joten saatu aineisto oli suhteellisen helposti käsiteltävissä tavallisella taulukkolaskentaohjelmalla. Kysymyksissä oli sekä kvantitatiivisia että kvalitatiivisia.

Kysely toteutettiin lähettämällä kymmenelle kihlakunnanvoudille tutkimuslomake sähköpostitse marraskuun viimeisellä vuonna 2008 ja vastaukset pyydettiin viikon kuluessa. Vastaamatta jättäneitä muistutettiin seuraavalla viikolla. Vastauksia saatiin kuusi kappaletta ja vastaamatta jätti neljä henkilöä, joten vastausprosentti oli 60.

6.3 Tutkimustulokset

Vastaajille esitetyt kysymykset on esitetty kursiivilla ja saadut vastaukset normaali-tekstillä. Laadullisiin kysymyksiin vastaukset on merkitty lähes suorina lainauksina

vastauksista. Mikäli vastausta on lyhennetty, siitä on mainittu kysymyksen yhteydessä.

1. Oletteko tehnyt määräosin omistettujen kiinteistöjen ulosmittauksia UK 4:73 §:n perusteella uuden säännöksen voimaan tulon 1.1.2007 jälkeen? Jos olette, montako?

1.a) En Kyllä

En-vastauksia oli kaksi ja kyllä -vastauksia neljä, yhteensä kuusi vastausta eli 67 % vastaajista oli tehnyt määräosin omistettujen kiinteistöjen ulosmittauksia.

1.b) Olen tehnyt, kpl: 1 – 5, 6 – 10, Yli 10

Yksi vastaaja ilmoitti tehneensä 6 – 10 kappaletta, kolme 1 – 5 kappaletta ja kaksi vastaaja ei ollut tehnyt tämän lainkohdan mukaisia ulosmittauksia, yhteensä vastauksia oli kuusi. Näin ollen määräosin omistettujen kiinteistöjen ulosmittauksia oli tehty 7 – 15 kappaletta.

2. Muutoksenhaku

2.a) onko 1. kohdan ulosmittauksiin tehty itseoikaisupäätöksiä?

Ei, Kyllä

2. b) Ovatko 1. kohdan ulosmittaukset johtaneet ulosottovalitukseen?

E, Kyllä

2.c) Valitus hylätty, kertaa

1 -2, 3 – 4, Yli 5

2.d) Valitus hyväksytty, kertaa

1 -2, 3 – 4, Yli 5

2. e) Millä perusteilla valitukset ovat menestyneet? Entä hylätty?

Kaikki kuusi vastaajaa ilmoittivat, ettei näihin ulosmittauksiin ole haettu muutosta valitusteitse.

3. Ovatko ulosmittaukset johtaneet määräosin omistettujen kiinteistöjen realisointiin?

a) Lunastusmenettelyllä, kertaa

Ei, 1 -2, 3 – 4, 5 – 10, Yli 10

Yksi vastaaja oli toimittanut 3 – 4 lunastusmenettelyyn johtanutta myyntiä, yksi vastaaja 1- 2 kappaletta. Neljä vastaajaa ilmoitti, ettei lunastusmenettelyä oltu käytetty kertaakaan, yhteensä vastauksia oli kuusi. Näin ollen lunastusmenettelyä oli käytetty 4 – 6 kertaa.

3. b) Huutokaupalla, kertaa

Ei, 1 -2, 3 – 4, 5 – 10, Yli 10

Kaksi vastaaja ilmoitti, että huutokauppoja oli ollut 1 – 2, neljä vastaajaa ei ollut toimittanut huutokauppoja näissä tilanteissa, yhteensä vastauksia oli kuusi. Näin ollen huutokauppoja oli ollut 2 – 4 kertaa.

3. c) Ulosottomiehen toimittamana vapaana myyntinä, kertaa

Ei, 1 -2, 3 – 4, 5 – 10, Yli 10

Yksi vastaaja ilmoitti 3 – 4 kappaletta ulosottomiehen toimittamaa vapaata myyntiä, viidellä vastaajalla ei ollut ollut yhtään ulosottomiehen toimittamaa vapaata myyntiä. Yhteensä saatiin kuusi vastausta.

3. d) Muuna vapaana myyntinä, kertaa

Ei, 1 -2, 3 – 4, 5 – 10, Yli 10

Muita vapaita myyntejä ei ollut ollut yhdelläkään vastaajalla.

3.e) Tarvittaessa lisäselitystä (onko UK 4:73 §:n ulosmittauksia päättynyt esimerkiksi hakijan peruutuksina tai velallisen vapaaehtoisten maksusuoritusten vuoksi tms.)

Tähän kysymykseen saatiin yksi vastaus: ”Ulosmittaukset ovat päättyneet siten, että velalliset ovat maksaneet velkansa vapaaehtoisesti. Kuitenkin tapauksissa on ryhdytty siihen vaiheeseen, kun realisointi olisi ajankohtainen. Tuolloin velalliset ovat onnistuneet lainoittamaan velkansa pankkilainoilla.”

4. Onko säännös UK 4:73 § mielestänne osoittautunut tarpeelliseksi työvälineeksi?

Lyhyt perustelu.

Vastauksia saatiin kuusi kappaletta.

- Erittäin käyttökelpoinen ja nostanut määräosien ulosmittausarvoa merkittävästi.
- On tarpeen, koska jo uhka koko kiinteistön ulosmittauksesta ja myynnistä johtaa useimmiten velallisen osuuden myyntiin käyvästä hinnasta taikka lähes käyvästä hinnasta asianosaisten suostumuksella yhteisomistajalle. Näitä tapauksia on ollut kymmenkunta.
- Säännös on osoittautunut tarpeelliseksi työvälineeksi. Sitä on käytettävä harkiten, mutta kun edellytykset ovat olemassa niin säännöstä kannattaa soveltaa.
- Hyödyllinen muiden, kuin asuinkäytössä olevien kiinteistöjen kohdalla.
- On tarpeellinen HE:n esittämin perustein.
- On käyttökelpoinen edellytysten täytyessä.

5. Minkä tyyppisiä sivullisen asemaa ulosotossa sivuavia toimenpiteitä muuten olette tehnyt v. 2007 alusta lukien (esimerkiksi väliaikaistoimia, sivullisen kuulemisia, muita)?

Vastauksia saatiin kolme kappaletta.

- Väliaikaistoimi on käyttökelpoinen UK 4:10 – 14 §:n tilanteissa ja sitä on käytetty. Sivullisselvitykset ovat lähes päivittäisiä velallisselvittelyn muotoja. Vaativan perinnän tapausten esille nostaminen on poikinnut paljon fiktiivisen palkan määrittämistapauksia.
- Kaikki 4 – 5 (ulosmittaus)tapausta ovat olleet niin velallisen kuin sivullisenkin asuinkäytössä olevia omakotitaloja, jolloin realisointi ei ole mahdollista ilman velattoman sivullisomistajan suostumusta. Velallisen osuus on ulosmitattu hukkamisvaaran estämiseksi. Kaikissa tapauksissa sivullisvelalliset ovat suostuttelun jälkeen lunastaneet velallisen osuuden kiinteistöarvion mukaisen käyvän hinnan perusteella tai kiinteistö on pantu yhteisymmärryksessä kiinteistövälittäjälle myyntiin ja velallisen osuudesta otettu ulosottovelat. Nämä eivät sopineet UK 4:73 §:n piiriin, koska 5:83 tuli vastaan. 5:83 mukaisia yhteisomistussuhteen pur-

kuhakemuksia en ole tehnyt yhtään. Yksi saattaa olla tulossa. (Vastausta lyhennetty).

- Ensi sijassa fiktiivisiä palkkoja on määrätty. Sivullisen kuulemiset ja mahdolliset väliaikaistoimet on hoidettu erikoisperinnän toimesta

6. Onko esitetty omistusoikeusväitteitä koskien

6.a) Rakennuksien omistusta?

Ei, Kyllä,

Ei-vastauksia oli kaksi ja kyllä-vastauksia neljä, yhteensä vastauksia saatiin kuusi kappaletta..

6.b) Kiinteistöjen omistusta vastoin lainhuutomerkintöjä?

Ei, Kyllä,

Ei-vastauksia oli neljä ja kyllä-vastauksia kaksi, yhteensä kuusi vastausta..

6.c) Millä perusteilla edellä mainittuja väitteitä on esitetty?

Vastauksia saatiin neljä kappaletta.

- Väitetty, että rakennuksen omistaa velallisten hallinnoima yhtiö, muun ohella sillä perusteella, että toimistorakennuksen on rahoittanut yhtiö, vaikka luonnolliset henkilöt omistavat kiinteistön ja rakennus on merkitty osakeyhtiön taseeseen.
- todellisen kauppahinnan maksun perusteella
- Kesämökkikiinteistön on perheen käytössä ja lainhuuto velallisen nimissä. Sivullinen eli perheen jäsen on tehnyt väitteen, jonka mukaan toinen perheen jäsen omistaa uuden saunarakennuksen.
- Yksi tapaus, jossa on jätetty käräjäoikeuteen haastehakemus omistussuhteen vahvistamiseksi

6.d) Minkälaiseen lopputulokseen kohdan 6 väitteet ovat johtaneet (ulosmittaus, ulosottovalitus, täytäntöönpanoriitaosoitus, muu)?

Vastauksia saatiin neljä kappaletta.

- Asia on vireillä ja velkojan (verottaja) tutkittavana
- Kaikkiin yllä mainittuihin
- Ulosottovalitus, jossa käräjäoikeus on laajan perustelun jälkeen hyväksynyt ulosmittauksen velallisen omaisuutena. Tilanne raukesi tässäkin muulla tavoin velallisen saatua perheen voimin rahoituksen veloilleen.
- Käsittely käräjäoikeudessa on vielä kesken.

6.4 Päätelmät kyselyn tuloksesta

Otanta oli suhteellisen pieni, kymmenen ja kyselyyn vastanneita kihlakunnanvoutoja oli kuusi, joten lukumääräistä tiedon tarkempi analysointi ei tuntunut järkevältä. Vastajat olivat kuitenkin yksimielisiä määräosin omistetun kiinteistön ulosmittausmahdollisuuden tarpeellisuudesta. Tilanteen ratkaisuun vaikuttaa myös se, onko kiinteistö jonkun omistajan asuinkäytössä.

Valituksia ulosmittauksista ei ole vastaajien tapauksista tehty, joten oikeuskäytäntöä ja ennakkotapauksia ei ole saatu. Tilanne valtakunnallisesti lienee samansuuntainen. Koko määräosin omistetun kiinteistön ulosmittausmenetelmä on ollut käytössä vasta vähän aikaa, joten ajan myötä oikeuskäytäntöä tulee lisää. Yhteisomistusesineen ulosmittauksen jälkeen saattaa neuvottelu osapuolten kesken johtaa tyydyttävään lopputulokseen ja useissa tapauksissa muut omistajat saattavat lunastaa kiinteistön. Omistusoikeusväitteitä on esitetty jonkin verran erilaisin perustein. Saatujen vastausten perusteella lopullinen ratkaisu on saamatta useassa tapauksessa.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Pääsääntö on, että velallinen vastaa velasta omalla varallisuudellaan. Sivullisen omaisuuden ulosmittaus on mahdollista ensinnäkin, jos se vastaa ulosottoperusteen nojalla hakijan saatavasta. Tämä tarkoittaa yleensä, että hän on antanut pantata omaisuutensa velallisen velan vakuudeksi. Toiseksi sivullisen omaisuus voi joutua ulosotto toimien kohteeksi, jos se kuuluu velalliselta ulosmitattuun esineeseen ainesosana

tai tarpeistona. Määräosin omistettu esine saattaa tulla ulosmitatuksi kokonaan tietyn edellytyksin, mutta tällöin sivullinen saa oman jako-osuutensa hyväkseen, eikä sitä käytetä velallisen hyväksi. Valeoikeustoimien sivuuttamien ulosotossa tavallaan johdattaa myös sivullisen omaisuuden ulosmittaukseen, mutta tällöin omaisuuden katsotaan todellisuudessa kuuluvan velalliselle.

Ratkaisun tekeminen omistusoikeusasiassa kuuluu pääsääntöisesti ulosottomiehelle, joka ottaa viran puolesta huomioon ulosmittauskiellot ja sivullisen omistusoikeuden. Sivullisen on esitettyään väitteen paremmasta oikeudesta esitettävä sitä tukevaa näyttöä. Jos tilanne on erittäin vaikeaselkoinen asia voidaan joutua ratkaisemaan tuomioistuimessa täytäntöönpanoriita-asiana. Hakijan oikeuden turvaamiseksi voidaan tarvittaessa tehdä ulosmittaus tai väliaikaistoimi, vaikka omistussuhteet eivät olisi aivan selvät. Sivullisella on ulosmittauksen osalta muutoksenhakumahdollisuus ulosottovalituksen kautta.

Sivullisen esitettyä väitteen paremmasta oikeudesta hänen on osoitettava normaalien siviilioikeudellisten periaatteiden mukaisesti omistusoikeutensa. Kiinteistön osalta maakaaren muutosäännösten mukaisesti tehty kauppakirja saattaa osoittaa omistusoikeuden poikkeavan lainhuutomerkinästä. Kaupan pitää olla tehty jo ennen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä ulosmittausmerkintöjä. Rakennukset kuuluvat pääsääntöisesti kiinteistöön ainesosina. Poikkeuksena ovat elinkeinotoiminnassa käytettävät rakennukset, joiden omistus voidaan kirjata, samoin vuokramiehen omistamat rakennukset, kun vuokraoikeus on vahvistettu kirjaamalla se lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Rakennuksen ja kiinteistön välistä ainesosasuhdetta ei voi katkaista luovutussopimuksella. Kiinteistön omistuksesta poikkeava rakennuksen omistus pitää pystyä osoittamaan siviilioikeudellisten säännösten mukaisesti, mikä saattaa todellisuudessa osoittautua erittäin vaikeaksi. Lahjoitus tai muu oikeustoimi saatetaan peräyttää, jos velallisen tarkoitus näyttää olleen omaisuuden siirtäminen pois velkojien ulottuvilta.

Omistusoikeuskysymyksen ratkaisun pohjana käytetään velallisen ja sivullisen antamia tietoja. Myös sivullisen on ulosottomiehen vaatiessa uhkasakon uhalla kerrottava tietonsa velallisen omaisuudesta, keskinäisistä oikeustoimista ja saatavista ja esitet-

tävä kaikki asiaa koskevat asiakirjat. Milloin selvitys tehdään ulosottoselvityksenä on tiedoksiantovelvollisella lisäksi velvollisuus pysyä totuudessa.

Määräosin omistetun kiinteistön myynti tulee mahdolliseksi vasta lähes viimesijaisena vaihtoehtona, kun kaikki muut velallisen tulot ja omaisuus on käytetty. Tällöinkin ensisijainen vaihtoehto on pelkän velallisen osuuden ulosmittaus. Koko yhteisomistetun omaisuuden ulosmittaus on mahdollista kaikkien omistajien suostumuksella. Jos niin ei ole, on harkittava täyttyvätkö vaatimukset koko esineen ulosmittaamiseksi:

- koko esineen myynti tuottaisi todennäköisesti velallisen osuudelle huomattavasti korkeamman osuuden, kuin pelkkä velallisen osuuden myynti,
- hakijan saatava ei todennäköisesti kerry pelkästä velallisen osuuden myynnistä
- ulosmittauksen merkitys ei ole selvästi epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden.

Kaikkien näiden edellytysten tulee täytyä, jotta yhteisomistusesineen ulosmittaus voidaan tehdä. Ulosottomiehen on siis selvitettävä koko esineen myynnistä kertyvä hinta suhteessa pelkän velallisen osuuden myynnistä ulkopuoliselle ostajalle saatavaan hintaan. On todennäköistä, että koko omaisuuden myynnistä saataisiin parempi tuotto, koska ulkopuolista ostajaa ei houkuta hankala yhteisomistuksen purkumenetely. Seuraavaksi asiaa mietitään hakijan saatavan kannalta. Jos se on suhteellisen iso, saatavan kattamiseksi ei välttämättä riitä koko kiinteistönkään myynnistä kertyvä kauppahinta. Kolmantena pohdittavaa aiheena on myynnistä aiheutuvan haitan suhde siitä koituvaan hyötyyn. Koko omaisuuden myynti pienen saatavan vuoksi aiheuttaa liian paljon haittaa muille omistajille, varsinkin jos velallisen omistusosuus on pieni. Lisäksi tämän seikan arviointi korostuu, jos toinen omistaja käyttää kiinteistöä vakituisena asuntonaan. Tällöin on lisäksi saatava häneltä suostumus kiinteistön myyntiin. Kyseessä on oltava huomattava hakijan etu. Kun tehdään ja pohditaan myyntiä ensisijainen ja varmaan myös suositeltavin tapa on osuuden myynti yhteisomistajille. Ensimmäiseksi ulosmittauksen jälkeen tuleekin varata heille tilaisuus esittää tarjouksia velallisen määräosasta. Huomattava on, ettei sivullisen osuutta missään määrin käytetä velallisen hyväksi. Ulkopuoliselle ostajalle myytäessä kauppa on tehtävä käypään hintaan, jotta sivullisomistajien tappio jäisi mahdollisimman pieneksi.

Kun myydään sivullisen omaisuutta panttauksen nojalla, velkojien asema on selvä. Kiinnityspanttien haltija saa etuoikeusasemansa mukaisen osuuden, eikä velallisen muille velkojille tule oikeutta osuuteen kauppahinnasta. Määräosin omistetun kiinteistön osalta velallisen osuudesta vähennetään kulut ja myyntimaksu. Milloin myydään vain velallisen osuus, koko kiinteistöön kohdistuvat panttisaatavat suoritetaan kauppahinnasta. Jos myydään koko yhteisesti omistettu kiinteistö, koko kiinteistöön kohdistuvat panttisaatavat on suoritettava ja erityiset oikeudet jäävät voimaan. Muihin osuuksiin kohdistuvat panttisaatavat on myös suoritettava. Velallisen määräosasta katetaan lisäksi hakijan saatavaa paremmalla etuoikeudella olevat saatavat ja lisäksi muut ulosmittausvelat, jos varoja riittää. Velkojien oikeuksia suojataan yhteisomistusesineen myynnissä siten, että alinta hintaa määrättäessä huomioidaan kaikki edellä mainitut saatavat. Myynnin jälkeen panttioikeudet pääsääntöisesti raukeavat, ellei osaa kauppahinnasta ole maksettu siten, että panttisaatava siirtyy ostajan vastattavaksi.

Yhteisomistusesineen myynti saattaa olla osapuolille parempi vaihtoehto verrattaessa pelkän velallisen osuuden myyntiin. Näin vältetään käräjäoikeudessa tehtävältä, joskus hankalaltakin yhteisomistuksen purkumenettelyltä, joka saattaisi tulla tehtäväksi. Yhteisomistaja saa omaa osuuttaan vastaavan suorituksen. Koko yhteisomistusesineen myyminen on edullista myös velkojille ja velalliselle, koska näin saatava kauppahinta muodostuu yleensä paremmaksi verrattuna pelkkään velallisen osuuden myyntiin. Yhteisomistajalle velallisen määräosan ostaminen voi olla edullista, varsinkin jos osa kiinnitetyistä saatavista sovitaan otettavaksi uuden omistajan vastattaviksi. Näin varsinainen rahallinen suoritus on kevyempi ostotilanteessa.

LÄHTEET

Hemmer, R. 1950. Suomen oikeushistorian oppikirja I. Oikeuslähteiden, rikosoikeuden, prosessioikeuden ja ulosottoimen historia pääpiirteittäin. WSOY Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja B-sarja N.o 46.

Kartio, L. 2007. Puolisoiden asuinrakennuksen omistus esineoikeuden ongelmana [verkkajulkaisu]. Turku: Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta [viitattu 9.6.2008]. Toimittanut Ari Saarnilehto. Edilex. Saatavissa: www.edilex.fi/lakikirjasto/4657.

Linna, T. & Leppänen, T. 2003. Ulosottomenettely. Talentum. Jyväskylä. Gummerus Kirjapaino Oy.

Linna, T. & Leppänen, T. 2007. Ulosmittaus ja myynti. Talentum. Jyväskylä. Gummerus Kirjapaino Oy.

Ollila, M-R. 2007. Kiinteistökiinnityksestä vakuutena ja salaisen omistajan ongelmasta [verkkajulkaisu]. Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunta [viitattu 13.6.2008]. Edilex. Saatavissa: <http://www.edilex.fi/lakikirjasto/4806>.

Tammi-Salminen, Eva. Kiinteistön salainen omistus, kauppakirjan tulkinta ja velkojat. Pohdintoja korkeimman oikeuden käytännön pohjalta. Edilex. <http://www.edilex.fi/lakikirjasto/4684>. [Julkaistu 23.7.2007, viitattu 19.6.2008]. Julkaistu aiemmin teoksessa Kaavoitus, rakentaminen, varallisuus - juhla-julkaisu Vesa Majamaa toim. Tapani Lohi Edita Publishing Oy, Helsinki 2005.

Tilastot kertyvät... Tilastot kertovat, Oikeushallintotilastoja vuodelta 2007, Ulosotto-toimi. Oikeusministeriön toiminta ja hallinto 2008:9. Oikeusministeriö, oikeushallinto-osasto, ulosottoyksikkö.

Turtonen, J. & Lähdesmäki, T. 2008. Ulosmittaus ja valmistelevat toimet. Realisointikoulutus kevät/2008. Länsi-Suomen lääninhallitus, oikeushallinto-osasto.

Töyrylä, H. 2007. Ulosottoaari Laki ja yksityiskohtaiset perustelut. Helsinki. WSOYPro.

1992:168 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös.

2003:82 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös.

HE 120/1994 Hallituksen esitys.

HE 13/2005 Hallituksen esitys.

13.6.1929/234 Avioliittolaki.

14.1.1938/23 Laki pakkohuutokaupalla myytävien kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle.

25.4.1958/180 Laki eräistä yhteisomistussuhteista.

12.4.1995/540 Maakaari.

LaVM 5/2006 Lakivaliokunnan mietintö.

12/2006 Hallituksen esitys.

15.6.2007/705 Ulosottokaari.

Omistusoikeus	Ostaja saa huutokaupalla myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä ulosottokaaren mukaan kauppakirja, kun ostaja on saanut kauppakirjan. Ulosottomies antaa ostajalle kauppakirjan, jos kiinteistö taikka huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttavia osakeyhtiön osakkeita on myyty huutokaupalla tai vapaasti sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.
Hallinta ja käyttö	Ostajalla on oikeus saada omaisuus haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Jos myynnistä on ulosottokaaren mukaan tehtävä kauppakirja, ennen kauppakirjan saamista ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Tavanomainen, käyttötarkoitusta vastaava käyttö on sallittua. Ulosottomies säilyttää omaisuutta, kunnes ostaja saa ottaa sen haltuunsa. Ostaja vastaa omaisuuden säilytyskuluista, ja ne on maksettava ennen omaisuuden haltuun saamista. Jollei ostaja kohtuullisessa ajassa nouda omaisuutta ja maksa säilytyskuluja, ulosottomies saa myydä omaisuuden ostajan lukuun. Ostajalla on oikeus tarkastaa omaisuuden kunto ennen sen haltuun ottamista.
Virka-apu ostajalle	Ulosottomies antaa pyynnöstä ostajalle tarpeellista virka-apua omaisuuden haltuun saamiseen. Jos velallinen käyttää myytyjä tiloja sen jälkeen, kun ostaja on maksanut kauppahinnan, ulosottomies toimittaa ostajan pyynnöstä hädän. Virka-apua voidaan antaa ostajalle muutoksenhaun tai täytäntöönpanoriidan estämättä, jollei sitä erikseen kielletä tuomioistuimen antamassa keskeytysmääräyksessä.
Ostajan vastattavat ja oikeudet	Ostaja tai myyty omaisuus eivät vastaa muista kuin niistä saatavista ja oikeuksista, joiden siirtymisestä vastattavakseen ostaja on sopinut taikka jotka ulosottomies on ilmoittanut pysyvän voimassa tai siirtyvän ostajan vastattavaksi myynnissä. Huoneen- tai maanvuokrasopimus, jota ei ole pysytetty myynnissä, tulee irtisanoa tai purkaa erikseen säädetyllä tavalla, jos ostaja haluaa vapautua sopimuksesta. Ostajalla on oikeus saada ulosottomieheltä virka-apua, jos tällainen irtisanominen tai purkaminen on toimitettu todistettavasti. Ulosottomies ilmoittaa ennen myyntiä ostajaehdokkailla mahdolliset asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset sekä sellaisten selville saatujen saatavien tai maksujen määrän, joiden suorittamista sähköön tai muun vastaavan palvelun saaminen myyntikohteeseen edellyttää.
Eräistä saattamista ilmoittaminen	Ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myytyyn omaisuuteen sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, paitsi jos ostaja tiesi sivullisen omistusoikeudesta. Ostaja joutuu luovuttamaan oikealle omistajalle omaisuuden, joka näytetään viedyksi entiseltä haltijalta näpistyksen, varkauden, ryöstön tai kiristyksen kautta. Ostajan saantosuoja koskee pääesineen lisäksi ainesosia ja tarpeistoa.
Väite paremmasta oikeudesta	Ulosmittattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Myydyssä kiinteistössä tai arvokkaassa irtaimessa omaisuudessa katsotaan kuitenkin olevan virhe, jos - omaisuus olennaisesti poikkeaa niistä tiedoista, jotka ulosottomies on myynti-ilmoituksessa tai muutoin ennen myyntiä antanut olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan - ulosottomies on laiminlyönyt antaa tiedon olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja antamatta jääneen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai - omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.
Virhe myyntikohteessa	Ostaja saa myyntikohteessa olevan virheen perusteella vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä ulosottokaaren 11 luvussa säädetyssä järjestyksessä. Myynti voidaan kumota virheen perusteella, jos myynnin jääminen voimaan olisi ostajan kannalta kohtuutonta. Virhettä koskeva kysymys voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin ulosottokaaren 10 luvussa säädetään.
Hinnanalennus ja kaupan moaminen	Myydyistä omaisuudesta kertyvä vuokra ja muu tuotto, joka erääntyy myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle. Ostaja voi kantaa tuoton vakuutta vastaan, kunnes saa ottaa omaisuuden haltuunsa, tai pyytää ulosottomiestä kantamaan tuoton lukuunsa.
Tuotto	

Vähimmäishinta	Korkeinta tarjouta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa ei hyväksytä, jos ulosottomies arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.
Uusi myynti	Jollei alinta hyväksyttävää tarjouta saada tai jos hakija, jolla on kielto-oikeus, kieltää myynnin taikka jos ulosottomies ei hyväksy korkeinta tarjouta vähimmäishintasäännöksen perusteella, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Hakija voi kieltää uuden huutokaupan tai vapaan myynnin järjestämisen. Jollei omaisuus tule myydyksi toisella kerralla tai uutta huutokauppaa tai vapaata myyntiä ei pidetä, ulosmittaukset peruutetaan.
Maksuaika ja käsiraha	Ulosottomies saa antaa tarvittaessa ostajalle maksuaikaa enintään kuusi viikkoa. Ostajan on heti suoritettava ulosottomiehen määräämä osuus kauppahinnasta. Ulosottomiehen ei tarvitse vaatia käsirahaa selvästi maksukykyiseksi arvioimaltaan ostajalta. Käsirahaksi kelpaa käteinen raha, siihen rinnastuva maksuväline ja vakuus.
Maksuajan korko ja viivästyskorko	Mikäli ostajalle myönnetään maksuaikaa eikä koko kauppahintaa suoriteta huutokauppapäivänä, ostajan on suoritettava kauppahinnalle korkoa maksuajalta korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti huutokauppapäivästä lukien. Maksuajan päätyttyä kauppahinnalle on suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti määräytyvää viivästyskorkoa, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu.
Ostajan korvausvelvollisuus	Jollei ostaja maksa kauppahintaa maksuaikana, toimitetaan uusi huutokauppa. Jos ostaja maksuajan kuluessa näyttää saaneensa velkojalta lisämaksuaikaa tai ottaneensa saatavia vastattavakseen, kauppahinta katsotaan ulosotossa siltä osin suoritetuksi. Ostajan on korvattava erotus, jos korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alemmaksi kuin edellisessä huutokaupassa tehty korkein tarjous siihen lisättyä maksuajan korko ja viivästyskorko. Jos tarjous nousee tätä korkeammaksi, ostajalla ei ole oikeutta ylijäämään. Ostajan on korvattava kulut myös jälkimmäisestä huutokaupasta, jollei niitä saada ylijäämästä.
Vastattavaksi ottaminen	Ostaja voi sopia velkojan kanssa, että kiinnitykseen perustuvan panttisaatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Saatava siirtyy ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jos asianosaiset eivät muuta sovi. Velallinen ei enää vastaa siirtyneestä saatavasta.
Varainsiirtovero	Kiinteistön luovutuksessa varainsiirtovero on 4 % ja arvopaperin 1,6 % kauppahinnasta.



**ANKKALINNAN
KIHlakUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinna.uo@om.fi

PÄÄTÖS

10.09.2008

5895/6000/2008

KIINTEISTÖN ULOSMITTAUS**Velallinen**

Veikko Velallinen
Velkakuja 5
00000 MALLILA

Toimitus

Aika

10.09.2008 kello 11:00

Paikka

Ankkalinnan kihlakunnan ulosottovirasto
Ankkavaaran palvelutoimisto
Ankkavaara 3, Ankkavaara

Toimitustodistaja

Aamu Aalto

Toimituksessa läsnä

Veikko Velallinen

Arja Yhteisomistaja

Ulosmittauspäätös

Seuraava omaisuus ulosmitataan:

Kiinteistö

Kiinteistötunnus

233-404-10-25

Kunta

MALLILA

Kylä

APUMALLILA

Tila

ESIMERKKITILA

RN:o

10:25

Arvio kiinteistön arvosta

55000 €

Osoite: Esimerkkikatu 8

Ainesosat ja tarpeisto: Kiinteistöllä oleva, vuonna 1996
valmistunut asuinrakennus kuuluu kiinteistöön

ainesosana. Kiinteistöllä oleva asuinrakennus on vuokrattu

Viljo Vuokralaiselle 17.3.2006 tehdyllä vuokrasopimuksella.

Huoneenvuokraoikeus on kiinnitetty 18.6.2008/1580.

Sähköliittymät: Sähköliittymän omistaa Arja Yhteisomistaja.

Kiinteistö ulosmitataan kokonaan UK 4:73 §:n perusteella.

Ulosmittaus kattaa myös ulosmitattujen esineiden ainesosat ja tarpeiston, ulosmittauksen jälkeen erääntyvän nettotuoton sekä ulosmitatun omaisuuden sijaan tulevan omaisuuden.

Ulosmittaus ei koske Arja Yhteisomistajan omistamaa sähköliittymää.

Yhteisomistus

1/2 Veikko Velallinen ja 1/2 Arja Yhteisomistaja

Määräämiskielto	Ulosmitattua omaisuutta ei saa hävittää, luovuttaa tai pantata eikä siitä saa muutoinkaan määrätä ilman ulosottomiehen lupaa.
Perustelut	<p>Veikko Velallisen omistusosuus kiinteistöstä on ulosmitattu tähän saatavaan Mallilan käräjäoikeuden 17.7.2008/1588 antamalla yksipuolisella tuomiolla Rno 4891. Nyt ulosmitataan koko kiinteistö mukaan lukien Arja Yhteisomistajan omistusosuus 1/2.</p> <p>Ulosmittaus tehdään, koska 1) koko kiinteistön myynti todennäköisesti tuottaa velallisen osuudelle huomattavasti korkeamman kertymän, kuin pelkkä velallisen osuuden myynti, 2) hakijan saatava ei todennäköisesti kerry velallisen osuuden myynnistä ja 3) ulosmittauksen merkitys ei ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden.</p> <p>Yhteisomistaja Arja Yhteisomistajalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi ulosmittauksen johdosta.</p>
Lainkohdat	Ulosottokaari 4:73 §
Velat	<p>Saamiset, joiden suorittamiseksi ulosmittaus toimitettiin: Mallilan Osuuspankki 08111111 Muut yksityisoikeudelliset saatavat 26.900,02 e. Mallilan käräjäoikeus 17.7.2008/1588 Rno 4891</p> <p>Yhteensä (kokonaissaldo) 26.900,02 e.</p> <p>Ulosmittaus koskee myös täytäntöönpanokuluja ja säädettyjä viivästysseuraamuksia.</p> <p>Vilho Voutinen Kihlakunnanvouti Ankkavaaran palvelutoimisto</p>
Liitteet	Valitusosoitus

ULOSOTTOVIRASTO

PL 000, Ankkalinnantie 2

13131 ANKKALINNA

Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990

Sähköposti ankkalinna.uo@oikeus.fi

Valitusoikeus

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

Määräaika ja valitusmenettely

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

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

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

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

Valituskirjelmä on osoitettava Ankkalinnan käräjäoikeudelle ja siinä on ilmoitettava:

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

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

Vaikutus täytäntöönpanoon

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

Itseoikaisu ja suhde täytäntöönpanoriitakanteeseen

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

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

Uusi määräaika

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Oikeudenkäyntikuluista ulosottovalitusasiassa säädetään ulosottokaaren 11 luvun 20 §:ssä.



**ANKKALINNAN
KIHlakUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinnna.uo@om.fi

ILMOITUS

09.10.2008

5895/6000/2008

Mallilan kärjäoikeus**00000 MALLILA****ILMOITUS KIIINTEISTÖN ULOSMITTAUKSESTA****Velallinen**

Veikko Velallinen

Ilmoitus

Ilmoitan, että alla mainittu kiinteistö on ulosmitattu kokonaan
ulosottokaaren 4:73 §:n nojalla.

Yhteisomistus: Veikko Velallinen 1/2 ja Arja Yhteisomistaja 1/2.

Ilmoituksen kohde

Kiinteistö
Kiinteistötunnus 233-404-10-25
Kunta MALLILA
Kylä APUMALLILA
Tila ESIMERKKITILA
RN:o 10:25
Osoite Esimerkkikatu 8
Sähköliittymät: Sähköliittymän omistaa Arja Yhteisomistaja.

Toimituspäivä

10.09.2008

Voimassaolo

Ilmoitus on voimassa, kunnes se kirjallisesti peruutetaan.

Lainkohta

Ulosottokaari 4 luku 33 § 1/1

Vilho Voutinen
Kihlakunnanvouti
Ankkavaaran palvelutoimisto

Lähtämispäivä

Annettu postin kuljetettavaksi 10.09.2008



**ANKKALINNAN
KIHLAKUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinnna.uo@om.fi

KUTSU

81/6000/2008M

01.10.2008

Veikko Velallinen**Velkakuja 5
00000 MALLILA****ASIANOSAISKESKUSTELU**

Kutsu Kutsun teidät alla mainittua myytävää omaisuutta koskevaan asianosaiskeskusteluun.

Asianosaiskeskustelu

-aika 29.10.2008 kello 10:00
-paikka Ankkalinnan kihlakunnan ulosottovirasto
Ankkalinnantie 2, 13131 Ankkalinnna

Asianosaiskeskustelun**asianosaiset**

Omistaja ja velallinen Veikko Velallinen
Yhteisomistajat Arja Yhteisomistaja
Yhteisomistuksen laatu: , Omistusosuus: 1/2

Panttivelkojat Länsi-Suomen lääninhallitus
Vakuus: Lakisääteisen panttioikeuden etusija 1.8.1993/1803
Valvottavat saatavat: Metsänparannuslaina 5.3.1993
Saldo: 500 euroa
Hanhivaaran Säästöpankki
Vakuus: Kiinnitys 15.4.2003/850, panttikirja 8.100 e.
Saldo: 0,00 euroa
FOyj
Vakuus: Kiinnitys 18.5.2005/38 vahvistettu Veikko Velallisen määräosaan.
Panttikirja 5.600 e.
Saldo: 0,00 euroa
Mallilan Osuuspankki
Vakuus: Kiinnitys vahvistettu 17.4.2008/588 Veikko Velallisen määräosaan.
Panttikirja 25.000 e.
Saldo: 0,00 euroa
Hanhivaaran Osuuspankki
Vakuus: Kiinnitys 20.5.2008/1200, vahvistettu Arja Yhteisomistajan määräosaan.
Saldo: 0,00 euroa

Eriyisten oikeuksien haltijat Viljo Vuokralainen
Oikeuden laatu: 18.6.2008/1580 kiinnitetty huoneenvuokraoikeus.
Vuokrasopimus 17.3.2006.

Hakija, jolla Mallilan Osuuspankki

kielto-oikeus

Myytävä omaisuus

Kiinteistö
Kiinteistötunnus 233-404-10-25
Tila ESIMERKKITILA
RN:o 10:25
Kunta MALLILA
Kylä APUMALLILA

Osoite: Esimerkkikatu 8

Ainesosat ja tarpeisto: kiinteistöllä oleva, vuonna 1996 valmistunut asuinrakennus kuuluu kiinteistöön ainesosana. Kiinteistöllä oleva asuinrakennus on vuokrattu Viljo Vuokralaiselle 17.3.2006 tehdyllä vuokrasopimuksella. Huoneenvuokraoikeus on kiinnitetty 18.6.2008/1580.

Ulosmittaukset

Kiinteistön ulosmittaus 10.9.2008, ulosmittauksen numero 5898/6000/2008

Veikko Velallisen omistusosuuden (1/2) ulosmittaus 17.7.2008 Mallilan käräjäoikeuden yksipuolisella tuomiolla

Veikko Velallisen omistusosuuden (1/2) ulosmittaus 19.6.2008

Valvonnat

Oikeuden haltijoiden on viimeistään tässä tilaisuudessa tai sitä ennen kirjallisesti ilmoitettava saatavansa tai muu oikeutensa.

Asianosaisien on viimeistään tässä tilaisuudessa esitettävä mahdolliset riitautuksensa valvonnoista sekä tehtävä myös mahdolliset huomautukset ja vaatimukset myyntiehdosta, myyntikohteesta ja myyntijärjestyksestä.

Asiakirjat

Oikeuden haltijoiden on esitettävä asianosaiskeskustelussa tai lähetettävä sitä ennen postitse velkakirjat tai muut saamistodisteet ja saamisten vakuudeksi annetut panttikirjat ja panttaussitoumusten jäljennökset tai muut mahdollisesti oikeuden perusteena olevat asiakirjat.

Asiakirjat voi toimittaa valvontakirjeen yhteydessä tai jättää asianosaiskeskustelussa. Panttikirjat on luovutettava ulosottomiehelle viimeistään asianosaiskeskustelussa. Tunnettujen velkojen saatavat otetaan huomioon viran puolesta ulosmittausten perusteella.

Myöhästynyt valvonta

Jollei velkoja valvo kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavaansa asianosaiskeskustelussa, häneltä peritään erikseen säädetty ulosottomaksu. Jos muu saatava tai muu kuin kirjattu oikeus valvotaan asianosaiskeskustelun jälkeen, mutta viimeistään viikko ennen myyntiä, valvonta otetaan huomioon, jos myöhästymiseen on hyväksyttävä syy. Muussa tapauksessa myöhästynyt valvonta tuottaa oikeuden vain mahdolliseen ylijäämään. Myöhästyneestä valvonnasta varataan muille asianosaisille tilaisuus riitauttaa jälkivalvonta.

Muita käsiteltäviä
asioita

Asianosaiskeskustelussa päätetään myös myyntimenettelystä sekä
asiakohtaisista myyntiehdoista.

Valvottavien saatavien saldot pyydetään laskemaan edellä mainittuun
päivämäärään.

Vilho Voutinen
Kihlakunnanvouti
Ankkavaaran palvelutoimisto

Lähtämispäivä

Annettu postin kuljetettavaksi 01.10.2008



**ANKKALINNAN
KIHlakUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinna.uo@om.fi

PÖYTÄKIRJA

81/6000/2008M

29.10.2008

ASIANOSAISKESKUSTELU**Omistaja ja velallinen** Veikko Velallinen,**Myytävä omaisuus**

Kiinteistö

Kiinteistötunnus 233-404-10-25

Tila ESIMERKKITILA

RN:o 10:25

Kunta MALLILA

Kylä APUMALLILA

Osoite: Esimerkkikatu 8

Ainesosat ja tarpeisto: kiinteistöllä oleva, vuonna 1996 valmistunut asuinrakennus kuuluu kiinteistöön ainesosana. Kiinteistöllä oleva asuinrakennus on vuokrattu Viljo Vuokralaiselle 17.3.2006 tehdyllä vuokrasopimuksella. Huoneenvuokraoikeus on kiinnitetty 18.6.2008/1580.

Ulosmittaukset

Kiinteistön ulosmittaus 10.9.2008, ulosmittauksen numero 5898/6000/2008

Veikko Velallisen omistusosuuden (1/2) ulosmittaus 17.7.2008 Mallilan käräjäoikeuden yksipuolisella tuomiolla

Veikko Velallisen omistusosuuden (1/2) ulosmittaus 19.6.2008

**Kutsut asianosais-
keskusteluun**

1.10.2008 Veikko Velallinen, 1.10.2008 F Oyj, 1.10.2008 Viljo Vuokralainen, 1.10.2008 Arja Yhteisomistaja, 1.10.2008 Hanhivaaran Osuuspankki, 1.10.2008 Hanhivaaran Säästöpankki

Asianosaiskeskustelu

-aika

29.10.2008 kello 10:00

-paikka

Ankkalinnan kihlakunnan ulosottovirasto
Ankkalinnantie 2, 13131 Ankkallinna

Toimitustodistaja

Maija Mallikas

Läsnäolleet
asianosaiset

Mallilan Osuuspankki
Velallinen Veikko
Vuokralainen Viljo
Yhteisomistaja Arja

Toimituksen kulku

	Ulosottomies selosti tarpeelliset asianhallintatiedot, vaateita koskevat selvitykset sekä olennaiset myyntiehdot.
Asiakohtaiset myyntiehdot	Selvitysten mukaan käypä hinta on 55.000 euroa.
Kirjalliset valvonnat	Etukäteen kirjallisesti olivat saatavansa tai oikeutensa valvoneet: 19.10.2008 Länsi-Suomen lääninhallitus, jäljellä oleva kiinteistöön kohdistuva metsänparannuslaina 500 euroa. 20.10.2008 Hanhivaaran Säästöpankki 8.100 euron panttisaatava. 21.10.2008 F Oyj, 5.600 euron panttisaatava.
	Valvonta-asiakirjat olivat läsnäolleiden nähtävillä ja ovat pöytäkirjan liitteenä.
Toimituksessa tehdyt valvonnat	Asianosaiskeskustelussa saatavansa tai oikeutensa valvoneet: Viljo Vuokralainen valvoi kiinnitetyn huoneenvuokraoikeutensa. Mallilan Osuuspankki valvoi 29.500 euron panttisaatavansa. Näitä koskevat valvonta-asiakirjat luovutettiin ulosottomiehelle ja ovat pöytäkirjan liitteenä.
Riitautukset	Ei tehty.
Huomautukset ja vaatimukset	Ulosottomies kehotti läsnäolleita asianosaisia tekemään mahdolliset huomautukset ja vaatimukset myyntiehdoista, myyntikohteesta sekä myyntijärjestyksestä. Arja Yhteisomistaja ehdotti, että hän ehdottaa, että myynti suoritetaan ulosottomiehen toimittamana vapaana myyntinä. Ulosottomies on tiedustellut häneltä yhteisomistajana halukkuutta ostaa velallisen osuus kiinteistöstä ulosottomiehen arvioimalla hinnalla, mutta hän ei käytä osto-oikeuttaan. Velallinen ja toinen omistaja Veikko Velallinen ilmoitti myös suostuvansa ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin. Mallilan Osuuspankin edustaja, toimitusjohtaja HH ilmoitti, että pankki suostuu ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin ehdolla, että kauppa toteutuu vähintään käypään hintaan ja pankin etuoikeussaatavaan kertyy noin 15.000 euroa kauppahinnasta.
Päätökset	Kiinteistöä tarjotaan myytäväksi ulosottomiehen toimittamana vapaana myyntinä UK 5:76 §:n mukaisesti.
Perustelut	Velallisen osuutta on tarjottu yhteisomistajan ostettavaksi. Lisäksi molemmat omistajat ja ulosoton hakija suostuvat myyntitapaan.
Lainkohdat	UK 5:81 §, UK 5:82 § ja UK 5:76 §

Hakijan kieltäminen	Mallilan Osuuspankki Tällä hakijalla on oikeus kieltää myynti, jollei hänen etuoikeussaatavansa peity.
Vapaa myynti	Kaikilta, kenen etua kauppa koskee pyydetään suostumus, mikäli kauppahinta jää alle käyvän hinnan eikä peitä etuoikeussaatavia.
Muutoksenhaku	Valitus huutokaupasta sekä asianosaisluettelosta tai muusta huutokauppaan liittyvästä, myyntiä edeltävästä toimesta on tehtävä kolmen viikon kuluessa huutokaupasta lukien. Tarkempi valitusosoitus liitetään huutokauppapöytäkirjaan.
	Vilho Voutinen Kihlakunnanvouti Ankkavaaran palvelutoimisto
Liitteet	Asianosaisluettelo Valvonta-asiakirjat Panttikirjat 4 kappaletta Vuokrasopimus 17.3.2006



**ANKKALINNAN
KIHlakUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinnna.uo@om.fi

PÄÄTÖS

29.10.2008

ASIANOSAISLUETTELO**Omistaja ja velallinen** Veikko Velallinen,

Yhteisomistajat Arja Yhteisomistaja
Yhteisomistuksen laatu: , Omistusosuus: 1/2

Myytävä omaisuus Kiinteistö
Kiinteistötunnus 233-404-10-25
Tila ESIMERKKITILA
RN:o 10:25
Kunta MALLILA
Kylä APUMALLILA
Osoite: Esimerkkikatu 8
Ainesosat ja tarpeisto: kiinteistöllä oleva, vuonna 1996 valmistunut asuinrakennus kuuluu kiinteistöön ainesosana. Kiinteistöllä oleva asuinrakennus on vuokrattu Viljo Vuokralaiselle 17.3.2006 tehdyllä vuokrasopimuksella. Huoneenvuokraoikeus on kiinnitetty 18.6.2008/1580.

Ulosmittaukset Kiinteistön ulosmittaus 10.9.2008, ulosmittauksen numero 5898/6000/2008
Veikko Velallisen omistusosuuden (1/2) ulosmittaus 17.7.2008 Mallilan käräjäoikeuden yksipuolisella tuomiolla
Veikko Velallisen omistusosuuden (1/2) ulosmittaus 19.6.2008

**Kutsut asianosais-
keskusteluun** 1.10.2008 Veikko Velallinen, 1.10.2008 F Oyj, 1.10.2008 Viljo Vuokralainen, 1.10.2008 Arja Yhteisomistaja, 1.10.2008 Hanhivaaran Osuuspankki, 1.10.2008 Hanhivaaran Säästöpankki

Asianosaiskeskustelu
- aika 29.10.2008
- paikka Ankkalinnan kihlakunnan ulosottovirasto
Ankkalinnantie 2, 13131 Ankkalinnna

Saatavat ja muut oikeudet
Etuoikeutetut saatavat

1. Täytäntöönpanokulut	Täytäntöönpanokulut yhteensä	2 191,00 €
	Ilmoitus- ja asiakirjakulut	1 350,00 €

	Myyntimaksu	841,00 €
2. Länsi-Suomen lääninhallitus	Velkojan etuoikeutetut saatavat yhteensä Vakuus: Lakisääteisen panttioikeuden etusija 1.8.1993/1803, kohdistuu koko kiinteistöön. Saatava: Metsänparannuslaina 5.3.1993	500,00 €
2. Hanhivaaran Säästöpankki	Velkojan etuoikeutetut saatavat yhteensä Vakuus: Kiinnitys 15.4.2003/850, panttikirja 8.100 e, kohdistuu koko kiinteistöön.	8 100,00 €
2. F Oyj	Velkojan etuoikeutetut saatavat yhteensä Vakuus: Kiinnitys 18.5.2005/38 vahvistettu Veikko Velallisen määräosaan. Panttikirja 5.600 e.	5 600,00 €
2. Mallilan Osuuspankki	Velkojan etuoikeutetut saatavat yhteensä Vakuus: Kiinnitys vahvistettu 17.4.2008/588 Veikko Velallisen määräosaan. Panttikirja 25.000 e.	29 500,00 €
2. Hanhivaaran Osuuspankki	Velkojan etuoikeutetut saatavat yhteensä Vakuus: Kiinnitys 20.5.2008/1200, vahvistettu Arja Yhteisomistajan määräosaan.	1 000,00 €
Viljo Vuokralainen	Kirjattu erityinen oikeus 18.6.2008/1580 kiinnitetty huoneenvuokraoikeus. Vuokrasopimus 17.3.2006.	
	Etuoikeutetut saatavat yhteensä	46 891,00 €

Etuoikeutta vailla olevat saatavat

Suomen valtio/Läntinen veronkantoyksikkö	Velkojan saatavat yhteensä	1 000,00 €
	Etuoikeutta vailla olevat saatavat yhteensä	1 000,00 €

Alin hyväksyttävä tarjous 23 782,00 € Selvitysten mukaan käypä hinta on 55.000 euroa.

Hakija, jolla kielto-oikeus Mallilan Osuuspankki
Hakija hyväksyy myynnin käypään hintaan.

Muut tiedot Koko kiinteistöön kohdistuvat etuoikeussaatavat 8.600 euroa vähennetään kauppahinnasta päältä. Loppu kauppahinta jaetaan yhteisomistajien kesken puoliksi. Velallisen osuudesta on katettava vähintään kulut, myyntimaksu ja hakijan saatavaa ennen oleva 5.600 euron saatava.

Muutoksenhaku Valitus asianosaisluettelosta on tehtävä kolmen viikon kuluessa huutokaupasta lukien. Tarkempi valitusosoitus liitetään huutokauppapöytäkirjaan.

Vilho Voutinen
Kihlakunnanvouti
Ankkavaaran palvelutoimisto


**ANKKALINNAN
KIHLAKUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**

PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinnna.uo@om.fi

PÄÄTÖS

81/6000/2008M

19.11.2008

JAKOLUETTELO**Myyntikohde**

Kiinteistö
Kiinteistötunnus 233-404-10-25
Tila ESIMERKKITILA
RN:o 10:25
Kunta MALLILA
Kylä APUMALLILA
Osoite: Esimerkkikatu 8
Ainesosat ja tarpeisto: kiinteistöllä oleva, vuonna 1996 valmistunut asuinrakennus kuuluu kiinteistöön ainesosana. Kiinteistöllä oleva asuinrakennus on vuokrattu Viljo Vuokralaiselle 17.3.2006 tehdyllä vuokrasopimuksella. Huoneenvuokraoikeus on kiinnitetty 18.6.2008/1580.

Sähköliittymä ei kuulu myytävään kiinteistöön.

Omistaja ja velallinen Veikko Velallinen,
Vapaa myynti 12.11.2008

Jaettava rahamäärä 32 300,00 euroa.
Erittely Koko jaettava kauppahinta 55.000 euroa.

Koko kiinteistöön kohdistuu: 9.600 e
Velallisen Veikko Velallisen osuudelle 22.700 e.
Nämä yhteensä 32.300 euroa.

Yhteisomistajan Arja Yhteisomistajan osuudelle kertyy 22.700 e, josta 1.000 euroa maksetaan kiinnityksen 20.5.2008/1200 ja valvonnan mukaan Hanhivaaran Osuuspankille. 21.700 euroa palautetaan Arja Yhteisomistajalle.

Myyntissä pysytetyt 18.6.2008/1580 kiinnitetty vuokraoikeus kiinteistöllä olevaan
erityiset oikeudet asuinrakennukseen. Oikeuden haltija on Viljo Vuokralainen.

Myyntin lainvoimaisuus .

**Varojen kohdentuminen
Etuoikeutetut saatavat**

1. Täytäntöönpanokulut	Täytäntöönpanokuluille	2 191,00 €
	Ilmoitus- ja asiakirjakulut	1 350,00 €

	Myyntimaksu	841,00 €
2. Länsi-Suomen lääninhallitus	Velkojan etuoikeutetuille saataville Vakuus: Lakisääteisen panttioikeuden etusija 1.8.1993/1803, kohdistuu koko kiinteistöön. Saatava: Metsänparannuslaina 5.3.1993	500,00 €
2. Hanhivaaran Säästöpankki	Velkojan etuoikeutetuille saataville Vakuus: Kiinnitys 15.4.2003/850, panttikirja 8.100 e, kohdistuu koko kiinteistöön.	8 100,00 €
2. F Oyj	Velkojan etuoikeutetuille saataville Vakuus: Kiinnitys 18.5.2005/38 vahvistettu Veikko Velallisen määräosaan. Panttikirja 5.600 e.	5 600,00 €
2. Mallilan Osuuspankki	Velkojan etuoikeutetuille saataville Vakuus: Kiinnitys vahvistettu 17.4.2008/588 Veikko Velallisen määräosaan. Panttikirja 25.000 e.	15 909,00 €

Tilitys Kauppahinta voidaan tilittää velkojille vain vakuutta vastaan ennen kuin myynti ja jako on tullut lainvoimaiseksi. Tilitys toimitetaan valituksen estämättä siltä osin kuin valituksella ei ole vaikutusta jakoon.

Muut tiedot Myyntiä ja jakoa koskevat valitukset on jätettävä viimeistään 10.12.2008.

Vilho Voutinen
Kihlakunnanvouti
Ankkavaaran palvelutoimisto

Liitteet Valitusosoitus



**ANKKALINNAN
KIHLAKUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA

Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinnna.uo@om.fi

81/6000/2008M

15.12.2008

KAUPPAKIRJA

Ostaja	Oiva Ostaja
Vapaa myynti	12.11.2008
Myyntin lainvoimaisuus	Myynti on tullut lainvoimaiseksi 03.12.2008
Edellinen omistaja	Veikko Velallinen, Arja Yhteisomistaja
Kauppan kohde	Kiinteistö Kiinteistötunnus 233-404-10-25 Tila ESIMERKKITILA RN:o 10:25 Kunta MALLILA Kylä APUMALLILA Osoite: Esimerkkikatu 8 Ainesosat ja tarpeisto: kiinteistöllä oleva, vuonna 1996 valmistunut asuinrakennus kuuluu kiinteistöön ainesosana. Kiinteistöllä oleva asuinrakennus on vuokrattu Viljo Vuokralaiselle 17.3.2006 tehdyllä vuokrasopimuksella. Huoneenvuokraoikeus on kiinnitetty 18.6.2008/1580. Sähköliittymä ei kuulu myytävään kiinteistöön.
Kauppahinta	55000,00 euroa. Kauppahinta on maksettu kokonaan.
Myyntissä pysytetyt oikeudet ja kiinnitykset	18.6.2008/1580 kiinnitetty vuokraoikeus kiinteistöllä olevaan asuinrakennukseen. Oikeuden haltija on Viljo Vuokralainen.
Panttikirjat	Myyntyn omaisuuteen kohdistuvat panttikirjat jäävät voimaan ja luovutetaan ostajalle: 15.4.2003/850, 8.100 euroa, 18.5.2003/38, 5.600 euroa, 17.4.2008/588, 25.000 euroa, 20.5.2008/1200, 1.000 euroa.
Lainhuuto ja varainsiirtovero	Ostajan on haettava saannolleen lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan päiväyksestä lukien. Kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta ostajan on suoritettava varainsiirtovero

oma-aloitteisesti lainhuutoa haettaessa ja viimeistään kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tekemisestä, ellei vapautust: suorittamisesta ole säädetty. Lainhuudatuskustannuksista ja varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

Lainkohdat

Ulosottokaari 5 luku 84 §

Vilho Voutinen
Kihlakunnanvouti
Ankkavaaran palvelutoimisto



**ANKKALINNAN
KIHlakUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinnna.uo@om.fi

PERUUTUSILMOITUS
81/6000/2008M
15.12.2008

Mallilan käräjäoikeus

00000 MALLILA

ILMOITUS KIRJAAMISVIRANOMAISELLE

Ilmoitus Pyydän poistamaan alla mainittua myyntikohdetta koskevat ulosmittausmerkinnät.

Myyntikohde Kiinteistö
Kiinteistötunnus 233-404-10-25
Tila ESIMERKKITILA
RN:o 10:25
Kunta MALLILA
Kylä APUMALLILA

Käyttötarkoitus Maa- ja metsätalouskiinteistö, Asuinrakennuspaikka
Rakennustiedot Asuinrakennus
Vapaan myynnin päivä 12.11.2008

Myynnin lainvoimaisuus Myynti on tullut lainvoimaiseksi 10.12.2008

Kauppakirjan päivä 15.12.2008

Ostaja Oiva Ostaja

Edellinen omistaja Veikko Velallinen,
Arja Yhteisomistaja

Kauppahinta 55000,00 euroa.
Kauppahinnan jako Kauppahinnan jako käy ilmi liitteenä olevasta jakoluettelosta.

Rauenneet panttioikeudet Länsi-Suomen lääninhallitus, Hanhivaaran Säästöpankki,
F Oyj, Mallilan Osuuspankki, Hanhivaaran Osuuspankki
Kirjatut erityiset oikeudet Jää voimaan: 18.6.2008/1580 kiinnitetty huoneenvuokraoikeus, haltija Viljo Vuokralainen

Kuolettavat kiinnitykset 1.8.1993/1803 lakisääteinen panttioikeus
Voimaan jäävät 15.4.2003/850, 8.100 e,

Kiinnitykset	18.5.2003/38, 5.600 e, 17.4.2008/588, 25.000 e, 20.5.2008/1200, 1.000 e.
Lainkohdat	Ulosottoaari 5 luku 87 §
Muut tiedot	Kiinnitysten vakuutena olevat panttikirjat on luovutettu ostajalle.
	Vilho Voutinen Kihlakunnanvouti Ankkavaaran palvelutoimisto
Liitteet	Jakoluettelo
Lähtämispäivä	Annettu postin kuljetettavaksi 15.12.2008

Hyvät kihlakunnanvoudit!

Tämän tutkimuksen kohderyhmänä ovat Pirkanmaan ja Satakunnan alueen kihlakunnanvoudit. Olen tekemässä oikeustradenomiopintoihin liittyvää ulosotto-oikeuden alan opinnäytetyötä Satakunnan ammattikorkeakoulun opiskelijana. Opiskelen työn ohessa eli toimin Satakunnan ulosottoviraston palveluksessa toimistosihteerin virassa.

Työni aiheena on on sivullisen asema ulosmittauksessa ja erityisesti määräosin omistetun kiinteistön ulosmittaus UK 4:73 §:n perusteella sekä tällaisen kiinteistön lunastusmenettely ja myynti. Työn kiinnostavuuden kannalta on hyvä saada mukaan tietoa siitä, missä määrin näitä asioita todellisuudessa käsitellään ulosotossa. Tässä tarkoituksessa pyydän teitä ystävällisesti vastaamaan seuraaviin kysymyksiin. Vastauksia käytetään ainoastaan tässä mainittuun tarkoitukseen ja vastaukset käsitellään luottamuksellina.

Tiedustelut: Leena Kopio, Satakunnan ulosottovirasto, Huittisten toimipaikka. Puhelin 01036 25574 tai sähköposti leena.kopio@oikeus.fi

1. Oletteko tehnyt määräosin omistettujen kiinteistöjen ulosmittauksia UK 4:73 §:n nojalla uuden säännöksen voimaan tulon 1.1.2007 jälkeen ? Jos olette, montako?

1.a)

En Kyllä

1.b) Olen tehnyt, kpl

1 - 5 6 - 10 Yli 10

2. Muutoksenhaku

2.a) onko 1. kohdan ulosmittauksiin tehty itseoikaisupäätöksiä?

Ei Kyllä

2. b) ovatko 1. kohdan ulosmittaukset johtaneet ulosottovalitukseen?

Ei Kyllä

2.c) Valitus hylätty, kertaa

1 -2 3 - 4 Yli 5

2.d) Valitus hyväksytty, kertaa

1 -2 3 - 4 Yli 5

2. e) Millä perusteilla valitukset ovat menestyneet? Entä hylätty?

3. Ovatko ulosmittaukset johtaneet määräosin omistettujen kiinteistöjen realisointiin?

a) Lunastusmenettelyllä, kertaa

Ei 1 -2 3 - 4 5 - 10 Yli 10

3. b) Huutokaupalla, kertaa

Ei 1 -2 3 - 4 5 - 10 Yli 10

3. c) Ulosottomiehen toimittamana vapaana myyntinä, kertaa

Ei 1 -2 3 - 4 5 - 10 Yli 10

3. d) Muuna vapaana myyntinä, kertaa

Ei 1 -2 3 - 4 5 - 10 Yli 10

3.e) Tarvittaessa lisäselitystä (onko UK 4:73 §:n ulosmittauksia päättynyt esimerkiksi hakijan peruutuksina tai velallisen vapaaehtoisten maksusuoritusten vuoksi tms.)

4. Onko säännös UK 4:73 § mielestänne osoittautunut tarpeelliseksi työvälineeksi? Lyhyt perustelu.

5. Minkä tyyppisiä sivullisen asemaa ulosotossa sivuavia toimenpiteitä muuten olette tehnyt v. 2007 alusta lukien (esimerkiksi väli aikaistoimia, sivullisen kuulemisia, muita)?

6. Onko esitetty omistusoikeusväitteitä koskien

6.a) Rakennuksien omistusta?

Ei Kyllä

6.b) Kiinteistöjen omistusta vastoin lainhuutomerkintöjä?

Ei Kyllä

6.c) Millä perusteilla edellä mainittuja väitteitä on esitetty?

6.d) Minkälaiseen lopputulokseen kohdan 6 väitteet ovat johtaneet (ulosmittaus, ulosottovalitus, täytäntöönpanoriitaosoitus, muu)?

Lämmin kiitos vastauksista!