



**LAUREA**  
AMMATTIKORKEAKOULU

*Uuden edellä*

# Ulosmitatun omaisuuden realisointi

## Case: Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto

---

Leikkilä, Soili

2012 Hyvinkää

**Laurea-ammattikorkeakoulu**  
Hyvinkää  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Oikeudellinen asiantuntijuus

**Ulosmitatun omaisuuden realisointi**  
**Case: Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto**

Soili Leikkilä  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Opinnäytetyö  
Marraskuu, 2012

Soili Leikkilä

**Ulosmitatun omaisuuden realisointi. Case: Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto**

Vuosi 2012 Sivumäärä 39

---

Opinnäytetyöni aihe liittyy ulosmitatun omaisuuden realisointiin ja realisointiprosessin kehittämiseen ulosottovirastoissa. Työ on toteutettu yhteistyössä Länsi-Uudenmaan ulosottoviraston kanssa, jossa käynnistettiin vuonna 2011 projekti, jonka tarkoituksena on viraston realisointimenettelyn kehittäminen ja ulosmittausten aikatauluttaminen. Työskentelen Länsi-Uudenmaan ulosottovirastossa toimistosihteerinä avustaen kihlakunnanvoutoja kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden realisoinneissa, ja tämän lisäksi toimin realisointitiimissä, joka vastaa edellä mainitun projektin toteutuksesta.

Toiminnallisena tavoitteena opinnäytetyössä oli ulosottorealisoinnin kehittäminen, joka toteutui työskennellessäni projektissa, jonka tuloksena luotiin ulosmittausten realisointiaikataulutusrjestelmä. Realisointiaikataulu on nykyisin aktiivisessa käytössä Länsi-Uudenmaan ulosottovirastossa, ja työ sen kehittämisen parissa jatkuu edelleen. Työn teoreettisen osion tavoitteena oli tarkastella ulosottoa yleisesti, ulosmitatun omaisuuden realisointia, realisointiprojektin toimintaa ja tehdä yhteenvetoa projektityössä saavutetuista tuloksista.

Työn alussa esitellään ulosottotoimea yleisesti sekä kerrotaan ulosmenettelyn kulusta. Tämän jälkeen tarkastelen ulosottoa koskevaa lainsäädäntöä sekä toimintaa ohjaavia periaatteita. Näiden jälkeen kerron hakijan saatavan suorittamiseksi tehdyistä velallisen omaisuuteen kohdistuvista ulosmittauksista sekä ulosoton käytössä olevista realisointitavoista. Realisointitavat ovat ulosottolainsäädännön uudistuksen myötä lisääntyneet ja helpottaneet näin omaisuuden rahaksi muuttamista. Lopuksi tarkastelen Länsi-Uudenmaan ulosottoviraston realisointiprojektin käynnistämistä, sen eri vaiheita sekä sillä aikaan saatuja tuloksia.

Opinnäytetyöni teoreettisemmassa osiossa käytin oikeudellisia lähteitä kuten lakeja ja lakien esitöitä. Lisäksi lähteinä toimivat realisointitiimin kokoamat materiaalit sekä ulosottoa koskeva kirjallisuus. Toiminnallisen osion raportoinnissa hyödynsin ulosotossa ja realisointiprojektissa saamaani kokemusta.

Ulosotto, ulosmittaus, realisointi

Soili Leikkilä

**Realization of foreclosed properties. Case: enforcement office in Western Uusimaa**

| Year | 2012 | Pages | 39 |
|------|------|-------|----|
|------|------|-------|----|

---

The theme of my thesis is related to realization of foreclosed properties and developing the realization process in the enforcement offices. This thesis has been created in cooperation with the enforcement office in Western Uusimaa where a realization project was started in the year 2011. The project aims at improving the realization procedure and scheduling forecloses. I work in the enforcement office in Western Uusimaa as an office secretary helping bailiffs with realizations. I also work in a team that is in charge of the realization project.

The functional aim in my thesis was improving the enforcement realization and it was fulfilled by working in the realization project. As a result a schedule system for forecloses was created. The realization schedule is in active use in the enforcement office of Western Uusimaa and its development is still continuing. The theoretical aim in the thesis was to examine enforcement in general, realization of the foreclosed properties, the operation of the realization team and also to summarize the results of the project.

The beginning of the thesis presents enforcement generally and describes the enforcement procedure. After that the thesis examines legislation and common directional principles. After this I tell about forecloses which are made to carry out a petitioner's debt. There have been changes in the realization customs after the legislation was modernized and this has created new opportunities in realization. At the end I examine the starting of the project, its phases and results.

As a source in the theoretical part I used legal sources such as laws and pre-law materials. Materials from the realization team were also used as a source. In the reporting of the functional part I utilized the experience that I have gained while working in the enforcement office and in the realization project.

Enforcement, foreclosure, realization

## Sisällys

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Johdanto ja työn tavoitteet.....  | 7  |
| 2     | Ulosotto osana valtion oikeuslaitosta .....                                 | 8  |
| 2.1   | Keskeiset ulosoton tehtävät ja lainsäädäntö .....                           | 8  |
| 2.2   | Menettelyssä noudatettavat periaatteet.....                                 | 9  |
| 2.3   | Organisaatio.....   | 10 |
| 2.4   | Ulosottomenettely .....   | 10 |
| 2.5   | Tilastotietoja .....  | 13 |
| 3     | Omaisuuuden ulosmittaus.....  | 14 |
| 3.1   | Kiinteistö .....  | 16 |
| 3.2   | Asunto-osake tai muu irtain .....   | 17 |
| 3.3   | Erottamisetu .....  | 17 |
| 3.4   | Yhteisomistus .....   | 18 |
| 4     | Ulosmitatun omaisuuden realisointi .....                                    | 19 |
| 4.1   | Myyntitavan valinta .....   | 20 |
| 4.1.1 | Huutokauppa .....   | 22 |
| 4.1.2 | Vapaa myynti.....   | 24 |
| 5     | Ulosottorealisoinnin kehittäminen Länsi-Uudenmaan ulosottovirastossa .....  | 26 |
| 5.1   | Realisointiprojektin käynnistäminen ja projektin tavoitteet.....            | 26 |
| 5.2   | Realisointitiimin kokoaminen ja projektin suunnittelu .....                 | 28 |
| 5.2.1 | Selvät ulosmittaukset.....  | 29 |
| 5.2.2 | Selvitettävät ulosmittaukset .....  | 30 |
| 5.2.3 | Turvaavat ulosmittaukset.....   | 31 |
| 5.2.4 | Muut projektin kohdalla tehdyt ratkaisut .....                              | 33 |
| 5.3   | Projektin esittely henkilöstölle ja aikataulutuksen ensimmäinen vaihe ..... | 34 |
| 5.4   | Realisointiaikataulutuksen toinen vaihe .....                               | 35 |
| 5.5   | Projektin tulokset .....  | 36 |
| 6     | Yhteenveto .....  | 38 |
|       | Lähteet .....   | 39 |

## Laki- ja lyhenneluettelo

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| HE      | Hallituksen esitys                    |
| UK      | Ulosottokaari (705/2007)              |
| UL      | Ulosottolaki (37/1895) (kumottu)      |
| VVV     | Valtakunnanvoudinvirasto              |
| PL      | Suomen perustuslaki (731/1999)        |
| MK      | Maakaari (540/1995)                   |
| KiintRL | Kiinteistörekisterilaki (392/1985)    |
| KiintML | Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) |
| YhtOmL  | Yhteisomistuslaki (180/1958)          |
| HL      | Hallintolaki (434/2003)               |

## 1 Johdanto ja työn tavoitteet

Suoritin tradenomiopintoihini liittyvän oikeudellisen harjoittelun Länsi-Uudenmaan ulosottovirastossa keväällä 2011. Kesästä 2011 alkaen olen työskennellyt virastossa toimistosihteerinä. Alussa työtehtäviini kuului muun muassa kihlakunnanvoutien avustaminen ulosmitattujen kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden realisoinneissa. Koska työskentelin realisointien parissa, minua pyydettiin mukaan virastossa syksyllä 2011 käynnistyvään projektiin, jonka tarkoituksena oli ulosottorealisoinnin kehittäminen. Tämän opinnäytetyön tekemisen aikana siirryin viraston selvitysyksikköön, jossa työskennellään vaativan perinnän tapausten parissa. Jatkoisin kuitenkin työskentelyä myös realisointiprojektin parissa opinnäytetyöni tekemisen ajan.

Projektista sain siis idean opinnäytetyöni aihetta varten. Päätin projektiin pohjautuen tarkastella opinnäytetyössäni sitä, miten realisointi ulosottovirastossa nykyisin tapahtuu, mitä haasteita siihen liittyy sekä miten sitä voisi kehittää. Toiminnallisena tavoitteena opinnäytetyössä oli oppia kehittämään ulosottorealisointia. Keskustelin aiheesta toimistopäällikkö Ria Kivisen ja apulaistoimistopäällikkö Marjo Kujalan kanssa ja sovimme, että voin käyttää projektin perusteella saatuja tietoja opinnäytetyössäni. Samalla työ toimii virastolle yhteenvedona projektin kulusta ja sen tavoitteiden toteutumisesta.

Ajatus realisoinnin kehittämisestä ja prosessin tehostamisesta oli ollut suunnitteilla jo pidemmän aikaa, mutta virastossa käynnistettyjen monien muiden projektien vuoksi asiaa ei ollut viety eteenpäin. Realisointiprojekti on viraston sisäistä laadun varmistusta, jolla pyritään siihen, että toiminta on ulosottokaaren asettamien vaatimusten ja periaatteiden mukaista. Lisäksi on muitakin myöhemmin ilmeneviä perusteita, joiden vuoksi realisoinnin tulee olla tavoitteellista ja tehokasta.

Opinnäytetyön teoreettisemmassa osiossa tarkastelen ulosottoa yleisesti, ulosmitatun omaisuuden realisointia, realisointiprojektin toimintaa ja teen yhteenvedon projektityössä saavutetuista tuloksista. Opinnäytetyön alun luvut käsittelevät yleisesti ulosoton teoriaa ja johdattelevat realisointiprojektia käsittelevään viidenteen lukuun.

Käytän oikeudellisina lähteinä opinnäytetyössäni ulosottoa koskevaa lainsäädäntöä, kirjallisuutta ja lain esitöitä. Ulosottoa koskevaa ajantasaista kirjallisuutta on kuitenkin vielä suhteellisen vähän, sillä ulosottolainsäädäntöä on monin paikoin uudistettu 2000-luvulla. Opinnäytetyön lähteinä toimivat myös Länsi-Uudenmaan ulosottoviraston realisointitiimin kokoomat materiaalit ja palaveripöytäkirjat. Lisäksi olen kerännyt tilastotietoja oikeushallinnon ja valtakunnanvoudinviraston verkkosivuilta sekä hyödyntänyt minulle tähän mennessä ulosottoasioissa kertynyttä osaamista.

## 2 Ulosotto osana valtion oikeuslaitosta

### 2.1 Keskeiset ulosoton tehtävät ja lainsäädäntö

Ulosotto on laiminlyötyjen veloitteiden pakkotäytäntöönpanoa. Valtion ulosottolaitos huolehtii veloitteiden täytäntöönpanosta ulosottokaassa säädetyssä järjestyksessä. Varsin tavallinen esimerkki ulosotosta on tilanne, jossa velallinen ei halua maksaa velkaansa, vaikka hänet on siihen tuomiolla veloitettu. Tällöin hänen varallisuuteensa kohdistetaan toimenpiteitä, jotta velka saadaan suoritetuksi. Toinen tyyppiesimerkki ulosotosta on tilanne, jossa velallinen ei kykene maksamaan velkaansa, ja tästä syystä ulosottomies toteaa hänet varattomaksi. Ulosotto on merkittävää julkisen vallan käyttöä, johon sisältyy sekä toimeenpano että tuomiovaltaa. Täytäntöönpanotoimia ulosottolaitoksessa hoitavat virkavastuulla toimivat ulosottomiehet, joita UK 1:7:n mukaan ovat kihlakunnanvoudit ja heidän alaisinaan kihlakunnanulosottomiehet. Ulosottokaaren mukaan kihlakunnanulosottomiehelle kuuluvat ne tehtävät, jotka kihlakunnanvouti hänelle määrää. Käytännössä tehtävät jakautuvat niin, että kihlakunnanulosottomiehet hoitavat normaalit, päivittäiset täytäntöönpanotehtävät, ja erityistä juridista osaamista vaativat tehtävät kuuluvat kihlakunnanvoudille. (Linna 2008, 17, 25–28; Havansi 2000, 1–3.)

Ulosottotoiminnalle ominaisia periaatteita ovat virallistoimintoisuuden periaate ja attraktioperiaate. Virallistoimintoisuus tarkoittaa sitä, että ulosoton asianosaisilla ei lähtökohtaisesti ole määräämisvaltaa sen suhteen, milloin ja miten täytäntöönpano toimitetaan. Vastuu ulosoton etenemisestä on ulosottomiehellä, ja hänen tulee oma-aloitteisesti hankkia tätä tarkoitusta varten tarvittavat tiedot. Ulosottomies ratkaisee itse ulosoton aikana esiin tulleet asia- ja oikeuskysymykset attraktioperiaatteen mukaisesti. Näin ollen myös aineelliset riitakysymykset, kuten esimerkiksi omistusoikeusriita käsitellään ensiasteen ulosottomenettelyssä. Asia voidaan saattaa tuomioistuimen ratkaistavaksi valittamalla ulosottomiehen päätöksestä. Muutoksenhakutuomioistuimena toimivat ulosottokaaren mukaan yleiset tuomioistuimet, joita ovat ensiasteena käräjäoikeudet ja sen jälkeen hovioikeus ja korkein oikeus. (Linna 2008, 45; Koulou & Lindfors 2009, 34–36.)

Ulosottoa haetaan paikalliselta ulosottoviranomaiselta hakemuksella, johon tulee liittää ulosotoperuste. Ulosotoperusteet on lueteltu erikseen ulosottokaassa. Ulosotoperusteena toimivat esimerkiksi tuomioistuinten antamat tuomiot ja välimiesmenettelyssä annetut välitystuomiot. Julkisoikeudelliset maksut kuten verot, joukkoliikenteen tarkastusmaksut sekä päivähoido- ja terveyskeskusmaksut ovat suoraan ulosottokelpoisia. Tällöin ei siis tarvita erillistä ulosotoperustetta, vaan ulosottoon riittää toimivaltaisen viranomaisen maksuunpano. Pääasiassa ulosotto on maksuveloitteiden täytäntöönpanoa, mutta ulosotolle kuuluu myös



muunlaisten velvoitteiden kuten esimerkiksi häätötuomioiden täytäntöönpano. (Linna 2008, 61–62.)

Ulosottolainsäädännön uudistuksessa vanha ulosottolaki korvattiin vuoden 2008 alusta voimaan astuneella ulosottokaarella. Lainsäädännön kokonaisuudistus toteutettiin vaiheittain tapahtuneina osittaisuudistuksina 1990-luvun puolelta alkaen. Myös ulosmittaus- ja realisointisäännökset uudistuivat merkittävästi. Monet ulosmittausta koskevat keskeiset periaatteet on säilytetty, mutta ne on kirjoitettu uudelleen ja tarpeen mukaan ajanmukaistettu (Töyrylä 2006, 25). Ulosottojärjestelmää tulee jatkuvasti kehittää, jotta se pystyy vastaamaan nykyikäisen luotonannon mukanaan tuomiin haasteisiin.

## 2.2 Menettelyssä noudatettavat periaatteet

UK 1:19:n mukaan ulosottomiehen tulee toimia virkatehtävissään asianmukaisesti ja puolueettomasti. Täytäntöönpanotoimet tulee suorittaa joutuisasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti aiheuttamatta vastaajalle tai sivulliselle suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii. Ulosottomiehen tulee edistää vastaajan omatoimisuutta ja asianosaisten välistä sovinnollisuutta ulosottoasiassa sopivalla tavalla. Lisäksi Suomen perustuslaissa luetellut kansalaisten perusoikeudet ja hallintolain periaatteet sitovat ulosottoa sen käyttäessä julkista valtaa.

Ulosotossa on kyse oikeussuojan antamisesta sekä yhteiskuntarauhan ylläpitämisestä. Ulosottolaitos panee tarvittaessa pakolla täytäntöön tuomioistuineläytöksessä vahvistetut vaatteet ja näin ollen ehkäisee kansalaisten tarvetta tarttua oman käden oikeuteen. Ulosoton tulee laillisuusperiaatteen mukaisesti noudattaa tarkoin lakia. Tärkeimpänä säädöksenä toimii tällöin ulosottokaari. Ulosottomiehen on jo aikaisemminkin mainitun virallisperiaatteen mukaisesti huolehdittava vireillepannun asian täytäntöönpanosta hakijan sekä velallisen edut huomioon ottaen. Ulosoton tulee olla puolueetonta lainkäyttöä, jonka tarkoituksena on toteuttaa se, minkä tuomioistuin on asiassa päättänyt. (Linna 2008, 44–45.)

Asianmukaisuusperiaatteeseen sisältyy vaatimus siitä, että ulosottoviranomaisen tulee toimia tavalla, joka edistää luottamusta ulosottotoimintaan. Toimivaltaa ei saa käyttää sopimattomasti tai jonkin muun pyrkimysten kuin itse täytäntöönpanon toteuttamiseksi. Myöskään asemaa tai työssä saatuja tietoja ei saa käyttää väärin. Lisäksi on käytäydyttävä asiallisesti. Asianmukaisuusperiaatteella pyritään varmistamaan menettelylliset oikeusturvan takeet, kuten asianosaisten kuuleminen, ulosottomiehen päätösten laadukkuus sekä ulosoton oikeussuojakeinojen, kuten valituksen, käytön mahdollisuus. Täytäntöönpano ei saa myöskään suhteellisuusperiaatetta noudattaen aiheuttaa kenellekään tarpeetonta haittaa tai vahinkoa. Täytän-

töönpanotoimet tulee siis suhteuttaa tavoiteltavaan päämäärään nähden oikein. (Linna 2008, 45–46.)

### 2.3 Organisaatio

Ulosottolaitos kuuluu Suomessa oikeusministeriön hallinnonalaan. Oikeusministeriön tehtävänä on hallinnonalan strateginen suunnittelu ja ohjaus sekä talousarviosuunnittelu ja säädösvalmistelu. Ulosoton organisaatio muuttui kolmiportaisesta kaksiportaiseksi järjestelmäksi vuoden 2010 alusta. Ulosottolaitos koostuu uudistuksen jälkeen nykyisin keskushallinnosta ja ulosottovirastoista. Muutoksen tavoitteena oli ulosotto-organisaation tehostaminen ja yksinkertaistaminen. Ulosoton kenttätoimintaan eli operatiiviseen toimintaan hallintouudistus ei ole vaikuttanut. (Linna 2008, 25–26; Koulu & Lindfors 2009, 48-49; Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto 2012.)

Suomi on jaettu 22 ulosottopiiriin, joista jokaisen piirin hoidosta vastaa paikallinen ulosottovirasto. Ulosoton keskushallinnosta puolestaan huolehtii valtakunnanvoudinvirasto, jonka perustehtävänä on huolehtia ulosottolaitoksen toimintaedellytyksistä ja kehittää ulosottotoimea. Tähän tehtävään sisältyy esimerkiksi ulosottovirastojen tulosohtaus, toimitila-asiat, ulosoton tietojärjestelmien kuten Uljas-ylläpito ja kehittäminen sekä henkilöstön koulutus. Lisäksi valtakunnanvoudinvirasto käsittelee ulosottoviranomaisten toiminnasta tehdyt kantelut ja edustaa valtiota vahingonkorvausasioissa, jotka koskevat ulosottoviranomaisen toimintaa, sekä silloin, kun valtiolta vaaditaan ulosottovalitusasiassa oikeudenkäyntikuluja. Valtakunnanvoudinvirasto ei puutu yksittäisiin ulosottopäätöksiin, vaan niistä tehdyt valitukset käsitellään yleisissä tuomioistuimissa. (Linna 2008, 25–26; HE 83/2006; HE 46/2009; VVV 2012.)

Johtavat kihlakunnanvoudit toimivat ulosottovirastojen päällikköinä. Heidän apunaan toimivat muut kihlakunnanvoudit, kihlakunnanulosottomiehet sekä toimistohenkilökunta. Yhdellä ulosottovirastolla voi olla useampia toimipaikkoja, sillä niiden piirit ovat nykyisellään hyvin laajoja. Esimerkiksi Länsi-Uudenmaan ulosottovirastolla on toimipaikat Espoossa, Lohjalla ja Raaseporissa. Alueellisesti virasto kattaa Hangon, Raaseporin, Vihdin, Karkkilan, Karjalohjan, Nummi-Pusulan, Lohjan, Inkoon, Siuntion, Kirkkonummen, Kauniaisten ja Espoon alueet. (Linna 2008, 28–29.)

### 2.4 Ulosottomenettely

Ulosottoasia tulee vireille ulosottoviranomaiselle toimitetulla hakemuksella, joka kirjataan ulosoton Uljas-tietojärjestelmään. Uljas on ulosottoviranomaiselle kuuluvien tehtävien hoitamista varten perustettu ja ulosottoviranomaisten valtakunnalliseen käyttöön tarkoitettu tietojärjestelmä (UK 1:24). Kun asia on kirjattu ja siirretty täytäntöönpanoon, velalliselle lähete-

tään ulosottoasiasta vireilletuloilmoitus sekä maksukehotus. Maksukehotuksella pyritään siihen, että velallinen vapaaehtoisesti suorittaisi hakijan saatavan. Velalliselle ilmoitetaan maksukehotuksessa viimeinen maksupäivä, jonka jälkeen ulosottomies ryhtyy täytäntöönpanotoimiin. Vireilletuloilmoitus maksukehotuksineen voidaan jättää lähettämättä vain, mikäli on aihetta olettaa, että täytäntöönpano tulisi niiden lähettämisen vuoksi tuntuvasti vaikeutumaan. (Linna 2008, 61–63; Linna & Leppänen 2007, 22.)

Mikäli velallinen ei maksa perinnässä olevaa saatavaa maksukehotuksen mukaisesti, on ulosottomiehellä maksukehotuksen eräpäivän jälkeen oikeus alkaa etsiä velalliselle kuuluvaa omaisuutta. Täytäntöönpanotoimien laajuus riippuu ulosottoasian täytäntöönpanon muodosta. Vaihtoehtoina ovat normaali ja suppea täytäntöönpanotapa. Mikäli hakija on hakenut normaalia ulosottoa, on ulosottomiehellä oikeus etsiä kaikkea velalliselle kuuluvaa omaisuutta. Tällöin menettely perustuu täyteen omaisuuden selvittämiseen. (HE 216/2001, 188; Linna 2008, 107–108.)

Normaalin ulosoton lisäksi hakija voi tyytyä lainmuutoksen myötä tulleeeseen vaihtoehtoon, jota nimitetään suppeaksi ulosotoksi. Pyyntö suppeasta ulosotosta on erikseen mainittava ulosottohakemuksessa. Suppeassa ulosotossa voidaan mitata toistuvaistulo tai veroennakon palautus sekä muu valtioneuvoston asetuksella säädettävä omaisuus, jota ei tarvitse muuttaa rahaksi (UK 3:105). Suppea ulosotto ei siis koske reaalisinetä, vaan on hallituksen esityksen mukaisesti eräänlaista rekisteriperintää, jonka etuina ovat nopeus ja edullisuus. Suppeassa ulosotossa hakijalta veloitettava täytäntöönpanomaksu on 3,70 euroa eli puolet normaalin ulosoton täytäntöönpanomaksusta. (HE 216/2001, 188; Linna 2008, 106–107; Koulu & Lindfors 2009, 73–74.)

Ulosottokaaren mukaan ulosottomiehen on toimitettava ulosmittaus, mikäli velallinen ei maksa hakijan saatavaa viimeistään maksukehotuksessa asetettuna määräpäivänä. Velallinen voi kuitenkin pyytää ulosottomieheltä maksuaikaa. Ulosottomies voi myöntää maksuaikaa enintään kolme kuukautta, mikäli on todennäköistä, että velallisen taloudellinen tilanne kohenee lähitulevaisuudessa esimerkiksi niin, että velallinen on saamassa työpaikan. Hakijan suostumuksella maksuaikaa voidaan pidentää jopa kuusi kuukautta. Ulosottomies voi myös vahvistaa velallisen kanssa maksusuunnitelman, mikäli velallinen tekee uskottavaksi suorittavansa suunnitelman mukaiset erät. Maksusuunnitelman on kuitenkin vastattava suuruudeltaan sitä, mitä palkan tai muun toistuvaistulon ulosmittauksesta kertyisi. Sillä ei siis voi sopia suoritettavaksi pienempiä eriä, kuin vain hyvin poikkeuksellisissa tapauksissa. Ulosottokaareissa on säädetty palkan ja muiden toistuvaistulojen kohdalle vähimmäistoimeentulon turvaavat suojaosuudet, ja mikäli tulo jää näiden alle, ei ulosmittausta saa niistä suorittaa. Velallisella ei tällöin katsota olevan maksukykyä. Toisin sanoen, mikäli velallisella ei ole ulosottokaaren mukaan mak-

sukykyä, ei ulosottomies voi vahvistaa myöskään maksusuunnitelmaa. Maksamisesta tulisikin tällaisessa tilanteessa sopia suoraan velkojan kanssa. (Linna 2008, 102–103.)

Ulosottomiehen tulee olosuhteiden edellyttämässä laajuudessa etsiä velalliselle kuuluvaa omaisuutta suorituksen saamiseksi hakijalle (UK 1:48). Ulosottokaari sääntelee myös sitä, missä järjestyksessä velallisen omaisuutta ulosmitataan. Tästä ulosmittausjärjestyksestä kerrotaan tarkemmin lisää ulosmittausten yhteydessä. Ulosottomiehen tulee tarvittaessa muuttaa rahaksi eli realisoida velallisen omaisuus, ennen kuin hakija voi saada siitä hänelle kuuluvan suorituksen. Realisoinnin jälkeen kertyvät varat jaetaan ja tilitetään hakijoille ulosottokaaren säännöksen mukaisesti. Kertyneet varat jaetaan saataville niiden suhteessa etuoikeusjärjestyssäännöksiä noudattaen. Etuoikeusjärjestys sääntelee sitä, millä saatavilla on etuoikeus kertyneisiin varoihin. Etuoikeusjärjestyksen mukaisesta jakoperusteesta voidaan lain mukaan poiketa kolmessa tapauksessa, joihin tässä ei kuitenkaan ole syytä paneutua. Todettakoon kuitenkin vielä, että palkan, eläkkeen ja muun toistuvaistulon ulosmittauksen kohdalla suhteellisen jaon toteutuksesta on tiettyjä poikkeuksia. Jos velallisella on ulosmitattavaa omaisuutta, ulosotto jatkuu niin kauan, kunnes hakijan saatava kertyy loppuun. (Linna 2008, 157; Linna & Leppänen 2007, 645 )

Ulosoton kohteena ovat teoriassa maksukykyiset, mutta maksuhaluttomat velalliset. Käytännössä valtaosa velallisista tosin osoittautuu maksukyvyttömiksi. Mikäli velallisella ei ole ulosmitattavaa omaisuutta, toteaa ulosottomies hänet varattomaksi ja palauttaa ulosottoasian hakijalle estetodistuksella. Hallituksen esityksen mukaan siinä, minkälaisen toimien jälkeen estetodistus on katsottu voitavan antaa, on ollut vaihtelua. Laadukkaasta esteestä voidaan puhua silloin, kun asia on tutkittu asianmukaisesti. Ennen esteen toteamista asia tulee olla tarkoin selvitetty, sillä kun asian vireilläolo päättyy, myös ulosottomiehen toimivalta päättyy. Estetodistuksesta tulisi käydä ilmi, mitä keskeisiä toimia ulosottomies on suorittanut asiassa. Ulosotto lähettää tiedon esteestä myös luottotietorekisterin ylläpitäjälle, jolloin velalliselle kirjataan maksuhäiriömerkintä. Maksuhäiriömerkintä vaikuttaa vastaisuudessa esimerkiksi velallisen luoton saantiin. Juuri tästä syystä velallisen maksukyvyttömyyden toteaminen viivytyksettä on tärkeää, jotta lisävelkaantuminen saadaan pysäytettyä. (HE 216/2001, 188; Linna 2008, 96; Koulou & Lindfors 2009, 69.)

Saatava voidaan mahdollisen estetodistuksen antamisen jälkeen merkitä passiivirekisteriin, mikäli hakija on näin pyytänyt ulosottohakemuksessa. Tällöin saatava on eräänlaisessa valvontatilassa, jolloin siihen ei kohdisteta aktiivisia täytäntöönpanotoimia, mutta ulosottomiehellä on oikeus suorittaa ulosmittaus, mikäli velallisen omaisuutta paljastuu sattumalta tai jonkin toisen perintäasian yhteydessä. Passiivirekisteröinnin määräaika on kaksi vuotta estetodistuksen antamisesta. Pelkkää passiivirekisteröintiä ei voi hakea, vaan asia tulee aina ensin panna

vireille normaalisti. Suppeassa täytäntöönpanotavassa ei voi valita asian passiivirekisteröintiä. (Linna 2008, 97.)

Hakija voi estetodistuksen saamisen jälkeen panna saatavan uudelleen perintään, mikäli täytäntöönpanoperusteen määräaika ei ole päättynyt. Määräajalla tarkoitetaan ulosoton kestolle säädettyä enimmäisaikaa. Ulosottokaaren mukaan ulosottooperusteen täytäntöönpanon määräaika on 15 vuotta. Määräaika on 20 vuotta, jos ulosottooperusteessa tarkoitettu velkoja on luonnollinen henkilö tai jos korvaussaatava perustuu rikokseen, josta velallinen on tuomittu vankeuteen tai yhdyskuntapalveluun. Määräaika lasketaan siitä ajankohdasta, jolloin ulosottooperuste on annettu. Esimerkiksi tuomioiden kohdalla se lasketaan tuomion antopäivästä alkaen. Verot ja muut julkisoikeudelliset maksut vanhentuvat viidessä kalenterivuodessa maksuunpanosta. Täytäntöönpanokelpoisuuden määräaika ei koske juridisia velallisia eli yrityksiä ja yhteisöjä. Mikäli ulosottooperusteen määräaika päättyy, ennen kuin se saadaan perittyä loppuun, palautetaan asia hakijalle esteellä. Vanhentuminen päättää täytäntöönpanon lopullisesti. Mikäli saatavan perimiseksi on kuitenkin ehditty määräajan kuluessa toimittaa ulosmittaus, ei määräajan umpeen kuluminen estä maksun saamista ulosmitatusta omaisuudesta. Omaisuudella tarkoitetaan tässä tapauksessa reaaliomaisuutta, ei toistuvaistuloa. Tätä poikkeusta voi havainnollistaa esimerkillä. Ulosottooperusteena olevan tuomion täytäntöönpanokelpoisuuden määräaika päättyy 30.11.2012. Velallisen omistama kiinteistö on ulosmitattu saatavalle 1.10.2012 eli ennen määräajan päättymistä. Vaikka kiinteistö myydään vasta 15.5.2013, voidaan kertyneet varat tilittää vanhentuneelle saatavalle, sillä ulosmittaus on tehty ennen määräajan päättymistä. (UK 2:24; HE 216/2001, 85; Lindström 2011, 359–360.)

## 2.5 Tilastotietoja

Ulosottoon saapuvien asioiden määrä kasvoi vuoden 2012 ensimmäisellä puoliskolla voimakkaasti, noin 16 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden. Ulosoton asia määrän arvioidaan kohoavan vuoden loppuun mennessä 3,3 miljoonaan, kun vastaava luku vuonna 2011 oli 3 miljoonaa asiaa. Myös velallisten määrä on ollut nousussa. Ulosotossa hoidetaan kuluvana vuonna arviolta 550 000 eri velallisen asioita. Velallisiin kuuluvat sekä luonnolliset henkilöt että juridiset henkilöt. Pitkäkestoisia eli yhtäjaksoisesti yli kaksi vuotta perinnässä olevia ulosottovelallisia oli kesäkuun lopussa noin 62 000. Vastaava luku vuotta aiemmin oli 59 500. Ulosottovelallisista noin 90 prosenttia oli luonnollisia henkilöitä ja noin 10 prosenttia oikeushenkilöitä, kuten yrityksiä tai yhteisöjä. Vuonna 2011 ulosotto tilitti hakijoille yhteensä 940 965 000 euroa ja tänä vuonna miljardin euron rajan odotetaan menevän rikki. (Valtakunnanvoudinvirasto 2012, 34; Valtakunnanvoudinvirasto 2012.)

Mikäli velalliselta ei löydy ulosmitattavaa omaisuutta, ulosottomies toteaa hänet varattomaksi ja palauttaa asian estetodistuksella hakijalle ja asian täytäntöönpano päättyy. Vuonna 2011

koko Suomessa varattomuus- tai tuntemattomuusesteellä palautettiin hakijoille takaisin rahasaatavia yhteensä 1 248 816 000 euron edestä. Ulosottoasian vireilläolo on voinut päättyä myös siihen, että velallinen on maksanut saatavan suoraan hakijalle. Suoraan hakijalle maksettuja saatavia kertyi vuonna 2011 yhteensä 25 490 000 euron edestä. (Valtakunnanvoudinvirasto 2012, 26 ja 36.)

### 3 Omaisuuden ulosmittaus

Ulosmittaus rahasaatavan perimiseksi on tärkein ja yleisin täytäntöönpanon muoto. UK 4:8.1:n yleissäännöksen mukaan ulosmittauksen kohteena voi olla velalliselle kuuluva esine tai oikeus, joka voidaan yksilöidä ja jolla on varallisuusarvoa, jollei sellaisen omaisuuden ulosmittaamista laissa erikseen kielletä. Ulosmittaus kattaa myös esineen ainesosat ja tarpeiston, ulosmittauksen jälkeen erääntyvän tuoton sekä ulosmitatun omaisuuden sijaan tulevan omaisuuden. Ulosmittaus voi ulosottolainsäädännön uudistuksen jälkeen kohdistua myös yhteisesti omistettuun omaisuuteen. Yhteisomistuksesta kerrotaan lisää jäljempänä. Linna ja Leppänen (2007, 38-41) toteavat teoksessaan, että esineellä tarkoitetaan konkreettista reaalisinetä, joka voi olla irtain tai kiinteä. Oikeudella puolestaan heidän mukaansa tarkoitetaan muuta kuin reaalisinetä, esimerkiksi velallisen palkkaa tai osakeyhtiön osakkeita. Toinen tapa jaotella ulosmittauskelpoista omaisuutta on tehdä jako kiinteän ja irtaimen omaisuuden välille. Kaikki se omaisuus, joka ei täytä ulosottokaaren mukaista määritelmää kiinteästä omaisuudesta, on irtainta. Lähtökohtana ulosmittauksissa on kuitenkin, että kaikenlaisen omaisuus soveltuu ulosoton kohteeksi. Edellytyksenä ovat pääasiassa taloudellinen arvo ja yksilöitävyys. (Linna & Leppänen 2007, 38–41; Koulou & Lindfors 2009, 199-200.)

Ulosottokaaren mukaan omaisuus voidaan ulosmitata, ellei sen ulosmittaamista laissa erikseen kielletä. Ulosmittauskielloista tulee siis säätää erikseen lain tasolla. Ulosottokaareen on valmiiksi sisällytetty velallisen erottamisetuun kuuluvaa omaisuutta, joka ulosottomiehen on jätettävä velalliselle. Erottamisedusta kerrotaan tarkemmin jäljempänä. Lisäksi ulosottokaari kieltää liiallisen ulosmittaamisen, turhan ulosmittauksen sekä omaisuuden pirstomisen. Näihin kieltoihin ei tässä esityksessä ole syytä paneutua tarkemmin.

Velallisen tulojen ja omaisuuden ulosmittauksella pyritään varmistamaan perittäväksi tulleen saatavan maksaminen. Ulosottokaari määrittelee ulosmittausjärjestyksen, jota ulosottomiehen on muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta noudatettava. Omaisuus tulee mitata seuraavassa järjestyksessä: 1. Raha tai rahasaatava taikka palkka, eläke tai muu toistuvaistulo, 2. muu irtain omaisuus 3. kiinteä omaisuus 4. omaisuus, jota velallinen tarvitsee vakituisesti asunnokseen tai välttämättömät toimeentuloaan varten, sekä velallisen liike- tai elinkeinotoiminnan jatkamiseksi välttämättömät tuotantovälineet (UK 4:28). Ulosmittausjärjestyksestä

voidaan poiketa esimerkiksi asianosaisten sopimuksesta tai mikäli siten voidaan välttää riittaisen omaisuuden ulosmittaaminen (UK 4:25).

Omaisuuden selvittäminen tapahtuu pääsääntöisesti nykyisin eri rekistereitä hyväksi käyttäen. Ulosottomiehellä on esimerkiksi oikeus selvittää velallisen tulo- ja varallisuustietoja verotajalta, eläke- ja sosiaalietuustietoja Kelasta sekä tilitietoja pankeista. Pääasiassa työskentely tapahtuu ulosottomiehen työhuoneessa. Velallisen luona omaisuutta käydään etsimässä nykyisin vain harvoissa tilanteissa, sillä tavanomainen koti-irtaimisto kuuluu velallisen erottamisedun piiriin. Rajoituksena on kuitenkin vaatimus koti-irtaimiston kohtuullisesta arvosta. Ulosottomiehellä on ulosottokaareen perustuen hyvin laajat tietojensaantioikeudet muilta viranomaisilta ja julkista tehtävää hoitavilta. Lisäksi ulosottokaareissa säädetään, että ulosottomiehen tulee saada tehtävän hoitamisen kannalta tarvittavat tiedot maksutta. Mikäli velallisen taloudellisesta tilasta ei saada luotettavaa selvitystä, kutsutaan hänet ulosotto selvitykseen. (Lindström 2011, 371.)

Ennen ulosmittauksen tekemistä suoritetaan omaisuuden arviointi, joka voi perustua omaisuudesta tehtyihin havaintoihin tai muuhun riittävään selvitykseen. Havaintoja ulosottomies voi tehdä esimerkiksi käymällä ulosmitattavalla kiinteistöllä. Velallisen omaisuutta ei voi ulosmitata yhtenä kokonaisuutena, vaan jokainen varallisuusobjekti tulee pystyä yksilöimään. Seuraavissa luvuissa tarkastellaan lähemmin nykyisin ulosmittauksen kohteena olevia omaisuuslajeja. Koska opinnäytetyössä on tarkoitus keskittyä ulosottomenettelyyn realisointien näkökulmasta, on tarkastelusta jätetty pois rahan, saatavan ja toistuvaistulon ulosmittaukset. Näiden kohdalla realisointitoimenpiteitä ei tarvita, vaan ne ovat suoraan käytettävissä ulosotoperinnässä olevien saatavien maksamiseen. (Koulu & Lindfors 2009, 200–201.)

Omaisuus ulosmitataan ulosottomiehen tekemällä kirjallisella ulosmittauspäätöksellä. Myös suullinen ulosmittauspäätös on pätevä, mutta kirjallinen päätös on laadittava heti, kun se vain on mahdollista. Suullinen päätös on tarpeellinen esimerkiksi kun velallisen omaisuutta tavataan "kenttäolosuhteissa" tai on tehtävä pikainen päätös omaisuuden hukkaamisvaaran vuoksi. Ilmoitus ulosmittauspäätöksestä tulee viipymättä toimittaa velalliselle, ja siihen tulee liittää valitusohjeet. Lähes kaikista ulosottomiehen tekemistä päätöksistä voi valittaa. Määräaika valituksen tekemiselle on kolme viikkoa siitä, kun päätös on annettu velalliselle tiedoksi. Valitukset käsitellään käräjäoikeudessa. Ulosottomiehellä on käytettävissään myös itseoikaisu, joka on ensivaiheen korjauskeino selvien ja havaittavien virheiden korjaamiseen. (Linna & Leppänen 2007, 169–172; Koulu & Lindfors 2009, 163.)

### 3.1 Kiinteistö

Kiinteä omaisuus tulee UK:n mukaisen ulosmittausjärjestyksen perusteella mitattavaksi vasta irtaimen omaisuuden jälkeen. Kiinteä omaisuus voi kuitenkin tulla ulosmitattavaksi ennen irtainta omaisuutta esimerkiksi tilanteessa, jossa velallinen käyttää omistamaansa asunto-osaketta vakituisena asuntonaan ja omistaa tämän lisäksi kiinteistön. Tämä johtuu siitä, että velallisen asunto ulosmitataan ulosmittausjärjestyksen mukaisesti vasta viimeisenä.

Ulosottoa koskevassa lainsäädännössä käsitteitä kiinteä omaisuus ja kiinteistö käytetään synonyymeinä. Kiinteistöä ei ole erikseen määritelty ulosottoa koskevassa lainsäädännössä, vaan kiinteistön käsitettä käytetään sen tavanomaisessa kiinteistöoikeudellisessa merkityksessä. Kiinteistöä koskevat säännökset löytyvät maakaaresta. MK ei kuitenkaan sisällä varsinaista kiinteistön määritelmää. Kiinteistörekisterilain mukaan kiinteistöjä ovat itsenäiset maanomistuksen yksiköt, jotka merkitään kiinteistörekisteriin. Lain mukaan kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä esimerkiksi tilat, tontit, yleiset alueet ja valtion metsämaat. Kiinteistön määritelmä kattaa maapohja-alueen lisäksi myös siihen kuuluvat ainesosat ja tarpeiston. Ainesosilla tarkoitetaan maapohjan ainesta kuten esimerkiksi soraa tai multaa sekä kasvustoa kuten puustoa ja viljaa. Kiinteistön käyttöä palvelevat rakennukset sekä rakennelmat kuuluvat myös aineistoon. Ulosmittauksen kohteina ovat lähinnä tilat ja tontit niihin kuuluvine ainesosineen ja tarpeistoineen. Kokonaisen kiinteistön lisäksi voidaan ulosmitata myös kiinteistön määräala tai määräosa. (Linna & Leppänen 2007, 38–41; HE 13/2005, 38.)

Ulosottokaaren pirstomiskiellon mukaan irtaimesta tai kiinteästä omaisuudesta ei saa ulosmitata erikseen ainesosia, tarpeistoa tai tuottoa. Säännöksellä pyritään suojaamaan taloudellisten kokonaisuuksien säilymistä. Poikkeuksen muodostaa kuitenkin UK 5:65, jonka mukaan ulosmitatusta kiinteistöstä saadaan tarjota määräala, ainesosia tai tarpeistoa erikseen, jos se on tarkoituksenmukaista tai turvaa velallisen asumisen. Näin ollen esimerkiksi ulosmitatulla kiinteistöllä olevaa puustoa voitaisiin myydä erikseen. Pirstomiskiellosta voidaan poiketa myös velallisten ja velkojien yhteisellä suostumuksella. (HE 13/2005, 51 ja 162; Lindfors 2009, 207.)

Kiinteää omaisuutta ei ole osuus sellaiseen kuolinpesään, joka omistaa kiinteistön. Kiinteäksi omaisuudeksi ei myöskään lasketa sellaisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeita, joka omistaa kiinteistön. Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet, kuten metsänhakkuu oikeus tai oikeus ottaa maainesta lasketaan kuuluvaksi irtaimeen omaisuuteen. (HE 13/2005, 38.)

KiintRL:n mukaan jokaisella kiinteistöllä tulee olla kiinteistötunnus, jonka avulla kiinteistöt pystytään yksilöimään. Kiinteistötunnus on mainittava ulosmittauspäätöksessä. Kiinteistön ulosmittauksesta ilmoitetaan maanmittauslaitokselle, joka merkitsee tiedon lainhuuto- ja



kiinnitysrekisteriin. Rekisteri-ilmoitus on keskeinen ulosmittauksen varmistustoimi, josta säädetään erikseen ulosottokaassa. Rekisterimerkintä estää sen, ettei velallinen voi tehdä kiinteistöön kohdistuvia kiinnityksiä tai panttauksia. Lisäksi merkintä estää luovutustoimet, kuten myynnin ja lahjoituksen. (HE 13/2005, 67.)

### 3.2 Asunto-osake tai muu irtain

Lähtökohtana myös irtaimen omaisuuden kohdalla on, ettei siitä saa ulosmitata osia erikseen. Asunto-osakkeet kuuluvat lajittelussa irtaimen omaisuuteen. Tällöin ulosmittauksen kohteina ovat asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan. Kyseessä voi siis olla asuin- tai liikehuoneisto. Asunto-osakkeiden ulosmittauksesta lähetetään tieto asunto-osakeyhtiölle eli käytännössä sen isännöitsijälle. Tieto merkitään rekisteriin ja se estää asunto-osakkeeseen kohdistuvat luovutustoimet, kuten kaupan ja lahjoituksen. (Linna & Leppänen 2007, 39–41.)

Irtainta omaisuutta ovat tämän lisäksi kaikki erilaiset irtaimet esineet kuten autot, veneet, laitteet, korut ja muut arvoesineet. Oma erityisryhmään ovat erilaiset kiinnityskelpoiset kuljetusvälineet kuten alukset. Irtaimen omaisuuteen kuuluvat myös yhtiöiden osakkeet, arvo-osuudet sekä erilaiset immateriaalioikeudet. (Linna & Leppänen 2007, 39–41.)

Osuuskunnan jäsenyyttä ei voida ulosmitata, mutta varallisuusosakkeet osuuskunnassa voidaan. Myöskään aatteellisen yhdistyksen jäsenyyttä ei voi ulosmitata, mutta yhdistykseltä tulevat saatavat kyllä. Odotusarvoa tai irtaimen esineen arvon nousua ei ole mahdollista ulosmitata. Mikäli omaisuudella ei ole lisäselvityksen perusteella ulosmittausarvoa, eli toisin sanoen siitä ei kerry myyntikulujen kattamisen jälkeen suoritusta hakijan saatavalle, on ulosmittaus jätettävä tekemättä tai jo tehty ulosmittaus oikaistava. (Linna & Leppänen 2007, 40–41.)

Omaisuuden säilytyksestä ja myynnistä aiheutuvien kustannusten vuoksi irtainta omaisuutta ulosmitataan nykyisin vähemmän kuin ennen. Irtaimella omaisuudella ei yksinkertaisesti ole ulosmittausarvoa, koska käytetyn tavaran arvo on yleisesti heikentynyt ja siitä aiheutuvat myyntikulut vastaavasti lisääntyneet. Lisäksi irtaimen ulosmittauksiin vaikuttaa UK:n velallisen erottamisetu.

### 3.3 Erottamisetu

Irtaimen omaisuuden ulosmittaukset ovat yhteiskunnan kehittyessä muuttuneet suuresti. Ennen vanhaan velalliselta mitattiin paljon myös sellaista omaisuutta, joka nykyisellään kuuluu velallisen erottamisedun piiriin. Erottamisedulla tarkoitetaan erikseen ulosottokaassa mää-

riteltyä velallisen omaisuutta, joka ulosottomiehen on viran puolesta jätettävä ulosmittaamatta. Tällaista omaisuutta on esimerkiksi tavanomainen koti-irtaimisto, henkilökohtaiset esineet ja velalliselle tarpeelliset työvälineet. Erottamisetu kuuluu ulosottokaaren mukaan vain luonnolliselle henkilölle. Näin ollen velallisina olevat juridiset henkilöt, eli esimerkiksi yritykset, eivät voi vedota erottamisetuun. (Linna 2008, 113–115.)

Erottamisetua rajoittaa vaatimus kohtuullisesta arvosta. Mikäli esineen arvo ylittää selvästi asetuksessa säädetyn rajan, esine ulosmitataan ja myydään. Tarvittaessa osa myynnistä kertyneistä varoista voidaan ohjata takaisin velalliselle vastaavan, edullisemmän esineen hankintaa varten. Tällöin omaisuus, esimerkiksi velallisen työmatkoihin tarvitsema ajoneuvo, vaihdetaan edullisempaan. (Linna 2008, 113–115.)

### 3.4 Yhteisomistus

Yhteisesti omistetusta omaisuudesta säädetään yleisesti yhteisomistulaisissa. Ulosottokaaren mukaan velallisen omistama osuus yhteisesti omistetusta omaisuudesta voidaan ulosmitata. Yhteisomistus voi olla määräosaista tai jaotonta, kuten esimerkiksi osuus kuolinpesään. Jaotomassa omistuksessa ulosmittaus konkretisoituu esinetasolle yhteisomistuksen jaon kautta. Vanhan UL:n aikaan ulosottomiehellä ei ollut mahdollisuutta ulosmitata yhteisomistuksen alaista omaisuutta kuin siinä tilanteessa, että omaisuuteen kohdistui hakijan panttioikeus. Uudistus on merkittävä, sillä asunto-osakkeista ja kiinteistöistä suuri osa on yhteisomistuksessa. Hyvänä esimerkkinä yhteisesti omistetusta omaisuudesta on aviopuolisoiden puoliksi omistama, yhteisenä kotina käytetty asunto. Tällainen omaisuus on monesti henkilön arvokkain ja ainoa omaisuus, ja siksi sen ulosmittaamisen mahdollistaminen katsottiin perustelluksi. (HE 13/2005, 100; Linna & Leppänen 2007, 312–315; Mikkola 2008, 31.)

Ensisijaisena keinona yhteisomistustilanteissa on velallisen osuuden erottaminen. Tämä on mahdollista kuitenkin vain, mikäli kyseessä on erä samanlajista omaisuutta kuten osakkeita, jotka voidaan jakaa. Kiinteistön määräosaa ulosmittaessa ulosottomies voi hakea tilan halkomista. Halkomisella tarkoitetaan maanmittauslaitoksen mukaan kiinteistötoimitusta, jossa yhteisomistus puretaan ja kiinteistö jaetaan osuuksien mukaan uusiksi kiinteistöiksi. Mikäli erottaminen tai jakaminen ei ole mahdollista, voidaan osuus myydä sellaisenaan. Määräosaa myydessä yhteisomistajilla ei ole erityisasemaa, kuten lunastusmahdollisuutta. Vapaa myynti toiselle yhteisomistajalle on sallittua ja käytännössä tällaisessa tilanteessa hyvin yleinen vaihtoehto. (Linna 2008, 148–149; Maanmittauslaitos 2012.)

Ulosottokaareissa erikseen säännellyissä tilanteissa yhteisomistusesine voidaan myös ulosmitata kokonaan. Edellytyksenä on, että 1) yhteisomistusesineen myynti tuottaa velallisen osalle todennäköisesti huomattavasti korkeamman kertymän kuin pelkän velallisen osuuden myynti,

2) hakijan saatava ei todennäköisesti kerry yksin velallisen osuuden myynnistä ja 3) ulosmittauksen merkitys ei saa olla selvässä epäsuhteessa siitä muille yhteisomistajille aiheutuvaan haittaan verrattuna. Edellä mainituista edellytyksistä voidaan poiketa vain kaikkien yhteisomistajien suostumuksella. (HE 13/2005, 101; Linna 2008, 149–151; Mikkola 2008, 33–35.)

Päätöksen yhteisomistusesineen ulosmittauksesta tekee UK:n perusteella kihlakunnanvouti. Mikäli yhteisesti omistettu omaisuus on ulosmitattu kokonaan, annetaan yhteisomistajille mahdollisuus lunastaa velallisen osuus. Tällä pyritään säilyttämään vallitseva yhteisomistussuhde ja välttämään sen vastentahtoinen purkaminen. Lunastushinta ei kuitenkaan saa selvästi alittaa sitä, mikä velallisen osuudeksi tulisi, jos omaisuus myytäisiin kokonaan. Esimerkkinä voidaan ottaa tilanne, jossa velallinen omistaa yhteisesti puolisonsa kanssa omakotitalokiinteistön. Aluksi on syytä neuvotella toisen puolison kanssa mahdollisuudesta lunastaa velallispuolison osuus. Mikäli tämä ei onnistu, voidaan kiinteistö myydä kokonaan. (HE 13/2005, 101; Linna 2008, 149–151; Mikkola 2008, 33–35.)

#### 4 Ulosmitatun omaisuuden realisointi

Realisointi eli myynti on ulosottokaaren mukainen ulosmitatun omaisuuden rahaksi muuttamisen tapa. Omaisuutta ei siis suoraan luovuteta maksuksi velkojalle, vaan se myydään ulosottokaareissa säädetyssä järjestyksessä. Linnan ja Leppäsen (2007, 405) mukaan myynti kuuluu osana siihen täytäntöönpanotoimien ketjuun, joka alkaa ulosottohakemuksesta ja päättyy varojen lopulliseen tilitykseen. Myynti edellyttää siis ulosottooperustetta ja sen perusteella tehtyä ulosmittausta, mutta ulosmittaus ei aina johda myyntiin. Ulosottomies saa erikseen ulosottokaareissa säädetyissä tapauksissa toimittaa myös ns. turvaavan ulosmittauksen. Tällöin ulosmittauksella pyritään vain turvaamaan muun täytäntöönpanon jatkuminen. Esimerkkinä voidaan ottaa tilanne, jossa velalliselle on vahvistettu maksusuunnitelma ja hänen omistamansa kiinteistö ulosmitataan maksusuunnitelman toteutumisen varmistamiseksi. Mikäli velallinen ei noudata maksusuunnitelmaa, realisoii ulosottomies kiinteistön ja hakija saa saatavansa tätä kautta. (Linna & Leppänen 2007, 403–405, Linna 2008, 157; Havansi 2000, 104.)

Ulosmitatun kiinteistön, alusrekisteriin merkityn aluksen, ilma-aluksen, asunto- tai kiinteistöyhtiön osakkeen ja kiinnityskelpoisten ajoneuvojen ja työkoneiden myymisestä peritään erillinen myyntimaksu. Kiinteistön tai määräalan myyntimaksu on 841 euroa ja edellä erikseen mainitun irtaimen omaisuuden myyntimaksu on 336 euroa. Muun irtaimen, kuten tavallisten ajoneuvojen ja arvoesineiden myynnistä ei peritä erillistä myyntimaksua. (Linna 2008, 42; Oikeuslaitos 2012.)

Lainsäädännön uudistuksen myötä realisointimenettely muuttui suuresti, kun huutokaupan rinnalle säädettiin lisää myyntitapoja. Lainmuutoksen tarkoituksena oli, että myynti toteute-

taan kussakin tilanteessa tarkoituksenmukaisimmalla tavalla, ja että myyntikohteesta saataisiin mahdollisimman korkea hinta. Lisäksi arvokkaan omaisuuden myynti alihintaan kiellettiin. Ulosottomiehellä on oikeus hylätä korkein tehty ostotarjous, mikäli hinta ei vastaa omaisuuden käypää hintaa. Käsitys siitä, että ulosmitattua omaisuutta saisi jotenkin normaalia edullisemmin, ei siis enää suinkaan pidä paikkaansa. Myynnissä ei ole kyse liiketoiminnasta, vaan hakijan saamisoikeuden toteuttamisesta ulosottotoimin. Tästä syystä myyntiin ei sovelleta muissa laeissa olevia liiketoimintaa koskevia säännöksiä, kuten arvonlisäverotusta tai kuluttajansuojaa. (Linna 2008, 157-158; Linna & Leppänen 2007, 403–405.)

Myynnissä asianosaisina ovat ulosottoasian hakija sekä velallinen, jonka omaisuutta on ulosmitattu. Asianosaisiin kuuluvat myös mahdolliset yhteisomistajat. Myös muu velkoja kuin hakija on asianosainen, mikäli hänellä on oikeus saada maksu ulosmitatusta omaisuudesta. Näiden velkojien keskinäinen asema määräytyy etusijajärjestyksen mukaan. Tämä näkyy muun muassa maksunsaantijärjestyksessä sekä siinä, kenellä on mahdollisesti oikeus käyttää myynnissä kielto-oikeutta. Kielto-oikeudella tarkoitetaan hakijan oikeutta viimekädessä kieltää omaisuuden myyminen, mikäli hänen saatavansa ei kerry kokonaan. Tällainen oikeus on esimerkiksi velkojalla, jonka saatavan vakuudeksi kyseinen omaisuus on pantattu. Tapausta voidaan havainnollistaa esimerkillä. Oletetaan, että pankki on myöntänyt lainan henkilölle asunnon ostoa varten ja kyseinen asunto on pantattu lainan vakuudeksi. Mikäli asuntoa ollaan myymässä ulosoton toimesta 170 000 euron kauppasummasta ja pankilla on lainan perusteella saatavia vielä 180 000 euroa, voi pankki kieltää asunnon myynnin. (Linna & Leppänen 2007, 405–406.)

Mikäli velallisen osuus yhteisesti omistetusta omaisuudesta on ulosmitattu, pyritään osuuden myymisestä neuvottelemaan ensisijaisesti muiden yhteisomistajien kanssa. Tämä on perusteltua yhteisomistajan kannalta muun muassa vähimmän haitan periaatteen perusteella. Tilanteet ovat kuitenkin aina hyvin yksilöllisiä ja ne käsitellään tapauskohtaisesti. Ulosottokaaren mukaisesti yhteisomistajia kuullaan ulosmittauksen jälkeisistä jatkotoimista, ja mikäli ennen myyntiä järjestetään asianosaiskeskustelu, sinne kutsutaan myös yhteisomistajat. Jos ulosottomies on päättänyt koko yhteisomistusesineen ulosmittaamiseen, tarjotaan velallisen osuutta aina ensin yhteisomistajille. Vasta tämän jälkeen koko yhteisomistusesinettä tarjotaan ulkopuolisille. Myynnistä aiheutuvat kulut vähennetään kauppasummasta velalliselle kuuluvasta osuudesta. (Linna 2008, 148-151.)

#### 4.1 Myyntitavan valinta

UK 5:1:n mukaan ulosmitattu omaisuus myydään joko ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla taikka muulla tavalla, kuten toimeksiannolla tai vähittäin. Vaihtoehtoiset myyntitavat ovat siis huutokauppa tai vapaa myynti. Termi pakkohuutokauppa jäi pois ulosottolainsäädännön uudistuksessa, mutta termiä saatetaan käyttää vielä muissa laeissa viitatta-

essa ulosoton toimittamaan huutokauppaan. Mikäli muissa laeissa on erityissäännöksiä ulosmittatun omaisuuden rahaksi muuttamisesta, ne menevät UK:n säännösten edelle. (Linna 2008, 157–158.)

Huutokaupalla tarkoitetaan ulosottomiehen toimittamaa julkista huutokauppaa. Kaikki muut myyntitavat kuuluvat vapaaseen myyntiin. Vapaata myyntiä on esimerkiksi toimeksianto kiinteistövälittäjälle tai tavaravaraston myynti vähittäin. Jos huutokaupan järjestää ulosottomiehen sijasta yksityinen huutokaupanpitäjä, kyseessä on vapaa myynti. Menettelystä julkisessa huutokaupassa säädetään melko yksityiskohtaisesti, kun taas menettely vapaassa myynnissä on tarkoituksellisesti jätetty joustavammaksi. Uudet myyntitavat ovat tuoneet ulosottoa kohti nykyaikaa sekä lisänneet velallisen oikeusturvaa ja mahdollisuuksia vaikuttaa omia asioitaan koskevaan päätöksentekoon. (HE 8.6.2006/469; Linna 2008, 157–158.)

Myyntitavan valitsee ulosottomies. Ulosottomiehen päätöksentekoa ohjaa ulosottokaaren säännös, jonka mukaan myynnissä tulee pyrkiä hyvään tulokseen. Realisointitavan valinnassa tärkeä kriteeri on näin ollen mahdollisimman suuri kertymä. Myyntitapana huutokauppa on aina sallittu, kun taas vapaata myyntiä koskevat tietyt edellytykset. Ensimmäisenä edellytyksenä vapaan myynnin toteuttamiseen on suostumus velalliselta, velkojilta ja muilta oikeudenomistajilta. Ulosottomies voi myydä omaisuuden vapaalla myynnillä ilman edellä mainittujen suostumusta vain, mikäli hän on hankkinut niin korkean tarjouksen, että se peittää kaikki etuoikeussaatavat ja erityiset oikeudet sekä vastaa muutenkin käypää hintaa. Tällöin kenenkään oikeuksia ei loukata. Kun vapaan myynnin edellytykset täyttyvät, tulee ulosottomiehen valita sopivin myyntitapa. Huomioon otettavia seikkoja myyntitavan valinnassa ovat myyntituloksen lisäksi myynnistä aiheutuvat kustannukset sekä myyntiin kuluva aika. Ulosottomies saa näin ollen valita myös sen myyntitavan, joka tuottaa nopeimmin hyväksyttävän myyntituloksen, vaikka muulla myyntitavalla kertymä voisi myöhemmin olla suurempi. Kaiken kaikkiaan myyntitavan valinta vaatii tapauskohtaista harkintaa ja eri vaihtoehtojen punnintaa. (Linna 2008, 158 ja 195; Töyrylä 2006, 59.)

Myyntitavan valinnasta voidaan myynnin jälkeen valittaa. Valitus on kuitenkin mahdollinen vain, jos myyntikohde on ollut kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta. Arvokkaan irtaimen omaisuuden rajana on lain esitoissa pidetty 10.000 euroa. Vähäarvoisen irtaimen myynnistä ei siis voi valittaa. Jos myyntitapa on ollut lain mukaan sallittu, tulee valittajan osoittaa todennäköiseksi se, että toisella myyntitavalla olisi saatu huomattavasti korkeampi myyntihinta. Säännöstä on hallituksen esityksessä perusteltu sillä, että asianosaisten oikeusturvasta huolehditaan jo vapaan myynnin edellytyksiä koskevissa säännöissä. Hallituksen esityksen mukaan aina mahdollisena myyntitapana olevassa julkisessa huutokaupassa toteutuu vapaa kilpailu. Näin ollen valitus ei kovin helposti johda toimitetun myynnin kumoamiseen. Edellä

mainittu säännös vähentää omalta osaltaan epävarmuutta myynnin pysyvyydestä. (Linna 2008, 158; HE 13/2005, 110; Linna & Leppänen 2007, 417–418; Koulu & Lindfors 2009, 295.)

Ulosottomiehellä on UK:n perusteella valta hyväksyä tai hylätä korkein tehty tarjous. Ennen myyntiä omaisuudelle määritetään arvo, jonka tulee vastata omaisuuden käypää hintaa. Ulosottomies voi hylätä korkeimmankin ostotarjouksen, mikäli hinta ei ylitä omaisuudelle määritettyä arvoa. Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden myynti on laissa säädetty kuuluvaksi kihlakunnanvoudin yksinomaisen toimivallan piiriin (UK 1:9.5). Kihlakunnanulosottomiehet huolehtivat itsenäisesti muun irtaimen myynnistä.

Länsi-Uudenmaan ulosottovirastossa omaisuutta myydään useammin vapaalla myynnillä, kuin julkisella huutokaupalla. Tämä johtuu pääasiassa siitä, että asianosaiset useimmiten toivovat vapaata myyntiä. Asunto-osakkeet ja kiinteistöt myydään usein välittäjän kautta ja ajoneuvot yksityisen huutokaupanpitäjän välityksellä. Myös valtakunnallisesti vapaa myyntitapa on julkista huutokauppaa suositumpi.

#### 4.1.1 Huutokauppa

Irtaimen ja kiinteän omaisuuden huutokauppaa koskevaa sääntelyä yhtenäistettiin ulosottolainsäädännön uudistamisen yhteydessä. Nykyisin kaikenlaisen omaisuuden julkisessa huutokaupassa sovelletaan UK 5:3-14:ssä säädettyjä yleisiä huutokauppaehtoja. Yleiset huutokauppaehdot sisältävät säännökset esimerkiksi omistuksen siirtymisestä, virheestä myyntikohteesta sekä virka-avun antamisesta. (Linna & Leppänen 2007, 423.)

Yleisten huutokauppaehtojen lisäksi on yhteiset säännökset huutokaupasta, jotka sääntelevät huutokaupassa käytettävää menettelyä. Nämä säännökset koskevat muun muassa ulosmitatun omaisuuden arviointia, huutokauppaa koskevaa ilmoittelua, menettelyä itse huutokauppantilanteessa sekä kauppahinnan maksamista. Tämän lisäksi irtaimella ja kiinteällä omaisuudella on omat erityiset huutokauppaa koskevat säännöksensä ulosottokaareissa. Kiinteän omaisuuden huutokauppaa koskevia säännöksiä on huomattavasti enemmän kuin irtaimen omaisuuden. Tämä johtunee osittain siitä syystä, että kiinteistön vakuusrakenne on monimutkaisempi esimerkiksi mahdollisine kiinnitys-, käyttöoikeus- tai metsänhakkuoikeuksineen. Myyntiarvo ei sinänsä ole tarkempien sääntelyjen perustana, sillä esimerkiksi irtaimiksi luetut asunto-osakeyhtiön osakkeet voivat monesti olla kiinteistöjä arvokkaampia. (Linna 2008, 167 ja 180.)

Huutokaupasta tulee julkaista myynti-ilmoitus yhdessä tai useammassa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Vain pakottavasta syystä voidaan myynti-ilmoituksen julkaisemisesta luopua, mutta tällöinkin myytävä kohde on saatettava yleisön tietoisuuteen niin laajasti, että syntyy riittävää kilpailua ostajaehdokkaiden kesken. Paikallisen tason ilmoitte-

lun lisäksi arvokkaasta myyntikohteesta, kuten esimerkiksi kiinteistöstä on hyvä ilmoittaa valtakunnallisessa lehdessä. Lisäksi oikeusministeriön verkkosivuilla osoitteessa [www.oikeus.fi](http://www.oikeus.fi) julkaistaan tietoja ulosottovirastoissa järjestettävistä huutokaupoista. Ilmoittelusta aiheutuneet kulut vähennetään huutokaupasta kertyvistä varoista eli ne jäävät velallisen vastattaviksi. Ilmoittelussa tulee ottaa huomioon myytävän kohteen arvo, laatu ja muut vastaavat seikat. Toisin sanoen on noudatettava suhteellisuus- ja kohtuusperiaatetta niin, ettei aiheuteta suurempia ilmoittelukustannuksia kuin on asian hoitamisen kannalta riittävää. (Linna & Lepänen 2007, 471–472; Linna 2008; HE 13/2005.)

Länsi-Uudenmaan ulosottoviraston käytäntönä on tiedottaa sen järjestämistä huutokaupoista mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti. Huutokauppailmoitukset julkaistaan pääasiallisesti Helsingin Sanomissa, [oikeus.fi](http://oikeus.fi)- sekä [huutokaupat.com](http://huutokaupat.com) -verkkosivuilla. Tarvittaessa ilmoitus julkaistaan myös erityisalan julkaisussa, kuten harrastelehdessä tai verkkosivuilla. Tällä tavoin pyritään tavoittamaan mahdollisimmat kattavasti kaikki potentiaaliset ostajat.

Kiinteistöjen huutokaupassa valmistelu alkaa vaadeselvityksellä (UK 5:39). Vaadeselvityksessä ulosottomies hankkii rasiustodistuksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Rasiustodistuksesta selviävät kirjatut panttioikeudet ja erityisoikeudet. Todistuksesta käy ilmi myös näiden oikeuksien keskinäinen etuoikeus toisiinsa nähden. Tämän lisäksi selvitetään hallinnan perusteella huomioon otettavat kirjaamattomat erityiset oikeudet, joita ovat eläke-, vuokra- ja muu käyttöoikeus. Vaadeselvityksessä pyritään selvittämään kaikki kiinteistöä rasittavat kirjatut panttioikeudet sekä erityiset oikeudet. (Linna 2008, 180.)

Vaateiden selvittämisen jälkeen järjestetään asianosaiskeskustelu, johon kutsutaan velallinen, hakija ja yhteisomistaja sekä kaikki tunnetut velkojat ja erityisen oikeuden haltijat, joilla on panttioikeus tai muu asianosaisluetteloon merkittävä oikeus (UK 5:40.2). Asianosaiskeskustelusta lähetetään erilliset kutsut sekä ilmoitetaan julkisesti kuulutuksella. Kuulutus julkaistaan sanomalehdessä. Mikäli kaikkia ei tällä tavalla saada kutsutuksi, voidaan ilmoitus julkaista vielä virallisessa lehdessä ja Oikeusrekisterikeskuksen ylläpitämässä kuulutusrekisterissä. Kutsussa on valvontakehotus sekä kehotus tuoda tilaisuuteen alkuperäisinä kaikki asiaa koskevat velka-, pantti- ja muut vastaavat asiakirjat. (Linna 2008, 181.)

Asianosaiskeskustelu on pääsääntö, mutta valvonnat voidaan toteuttaa myös kirjallisessa menettelyssä, mikäli tämä katsotaan tarkoituksenmukaisemmaksi. Asianosaiskeskustelu on tarpeen esimerkiksi tilanteessa, jossa esitetyt vaatimukset ovat ristiriidassa keskenään. Kyseessä voi olla esimerkiksi tilanne, jossa asianosaisilla on erimielisyyttä saatavan määrästä. Asianosaiskeskustelun jälkeen päätetään huutokauppapäivä ja myynti-ilmoitus julkaistaan vähintään viikkoa ennen huutokauppaa. Kirjallisessa valvontamenettelyssä pyydetään asianosaisia valvomaan oikeutensa kirjallisesti ulosottomiehen antamaan määräpäivään mennessä. Jos

valvonta myöhästyy seuraukset ovat erilaiset riippuen siitä, onko kyseessä panttisaatava vai muu saatava. Mikäli panttisaatava jää valvomatta, se otetaan viran puolesta huomioon rasi-tustodistuksen osoittamasta määrästä. Muiden saatavien kohdalla myöhästynyt valvonta aihe-uttaa pääsääntöisesti sen, ettei saatavia oteta huomioon. Valvontojen perusteella tehdään asianosaisluettelo, johon saatavat merkitään ulosottokaaren mukaisessa etusijajärjestyksessä. (Linna 2008, 183–185.)

Irtaimen huutokaupassa ulosottomiehen tulee lain mukaan selvittää rekistereistä, kohdistuuko ulosmitattuun irtaimeen omaisuuteen kirjattu panttioikeus, kiinnitys tai yritys kiinnitys. Asianosaiskeskustelu järjestetään vain erityisestä syystä. Syy asianosaiskeskustelun järjestämiselle voi olla se, että velkojien esittämät vaatimukset ovat ristiriidassa tai joku kiinnitysvelkojista on jäänyt tuntemattomaksi. Omaisuudelle määrätään alin hyväksyttävä tarjous, mikäli omaisuus oli käteispanntina tai pidätysoikeuden nojalla velkojan hallussa. Irtaimen kohdalla ulosot-tomies voi päättää, onko omaisuus tarkoituksenmukaista myydä kokonaisuutena vai vähittäin, esimerkiksi myydäänkö yrityksen tavaravarasto yksittäin vai erissä. (Linna 2008, 176–179.)

Huutokauppatilaisuus järjestetään ulosottomiehen valitsemassa paikassa, yleensä myytävän kohteen luona tai ulosottoviraston tiloissa. Tarjoukset esitetään nostohuudoin ja ulosottomies pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tehty tarjous. Kiinteistöjä myytäessä määrätään aina alin hyväksyttävä tarjous, jonka tulee kattaa pantti- tai pidätysoikeudenhalti-jan saatavat sekä myynnistä aiheutuvat täytäntöönpanokulut ja myyntimaksun. Myös irtaimen kaupassa on määrättävä alin hyväksyttävä tarjous, mikäli irtaimen kohdistuu pantti- tai pidä-tysoikeus. (Linna 2008, 171 ja 178.)

Huutokaupan jälkeen kertyneet varat tilitetään hakijoille asianosaisluettelon mukaisessa jär-jestyksessä, kun varoista on ensin vähennetty täytäntöönpanokulut ja ulosoton myyntimaksu. Täytäntöönpanokuluihin lasketaan esimerkiksi ilmoittelusta aiheutuneet kustannukset sekä ulosottomiehen tarpeelliseksi katsomat vähäiset kunnostuskustannukset. Suurempiin kunnos-tustoimenpiteisiin ei saa ryhtyä ilman asianosaisten suostumusta. (Linna 2008, 167 ja 184.)

#### 4.1.2 Vapaa myynti

Ulosottolainsäädännön uudistuksen myötä huutokaupan rinnalle vaihtoehtoiseksi myyntitavak-si säädettiin vapaa myyntitapa. Vapaa myynti viittaa myynnin menettelyyn, mutta ei edelly-tyksiin. Ulosottokaareissa on tarkoin nimittäin säännelty se, milloin vapaan myynnin edellytyk-set täyttyvät. Mikäli edellytykset täyttyvät, voi ulosottomies valita huutokaupan ja vapaan myynnin välillä. Vapaalla myynnillä tarkoitetaan myyntiä yksityisen huutokaupanpitäjän kaut-ta, ulosottomiehen toimittamaa vapaata myyntiä tai muuta vapaata myyntiä. Vapaassa myyn-nissä myynti voi tapahtua esimerkiksi nettihuutokaupan tai välittäjän kautta. Toisin sanoen



vapaata myyntiä ovat kaikki muut myyntitavat paitsi ulosottomiehen toimittama huutokauppa. (Linna 2008, 193; Töyrylä 2007, 343-346, HE 13/2005, 167.)

Vapaan myynnin valmistelutoimenpiteet ovat samanlaiset kuin huutokaupassa. Ulosottomiehen tulee toimittaa vaadeselvittely- ja saatavien valvontavaihe aivan kuten huutokaupassa. Sama koskee myös asianosaisskeskustelua ja asianosaissluetteloa. Vapaan myynnin kohdalla asianosaiset voivat sopia melko vapaasti myynnin ehdoista ja etuoikeuksista, kunhan ostajan asemaa ei heikennetä huutokaupan osalta. Hallituksen esityksen perusteella päätös vapaasta myynnistä tulisi tehdä asianosaisten kesken asianosaisskeskustelussa, ja vapaata myyntiä tulisi harkita hyvin tarkkaan, mikäli sille ei ole asianosaisten yhteistä suostumusta. (Linna 2008, 194; HE 13/2005, 167.)

Vapaan myynnin toteuttamistapoja on siis kolme. Ensinnäkin ulosottomies voi antaa yksityiselle huutokaupantoinittajalle eli huutokauppakamarinpitäjälle tehtävän myydä ulosmitattua irtainta omaisuutta. Yleensä näin myydään suhteellisen vähäarvoista omaisuutta kuten polkupyöriä tai ajoneuvoja. Kiinteistön huutokauppaa ei hallituksen esityksen mukaan voisi antaa yksityiselle huutokaupan järjestäjälle, sillä siihen liittyy usein hyvin vaativia lainkäyttöratkaisuja. Tärkeää on, että huutokaupantoinittaja on luotettava, ja myynti hoidetaan asianmukaisesti. Lisäksi toimittajaa koskevat puolueettomuus- ja vaitiolovelvollisuusvaatimukset. (Linna 2008, 194–195; HE 13/2005, 168.)

Toisena myyntitapana vapaassa myynnissä on ulosottomiehen järjestämä vapaa myynti eli virallismyynti. Tähän voidaan ryhtyä mikäli 1) asianosaiset siihen suostuvat, 2) etuoikeussaatavat tulevat katetuiksi ja hinta on yleisesti käypä tai 3) omaisuus on jäänyt myymättä epäonnistuneen huutokaupan jälkeen. Tietyin edellytyksin omaisuus siis voidaan myydä myös ilman asianosaisten suostumusta. Tällä myyntitavalla voidaan ulosottokaaren mukaan myydä sekä kiinteää että irtainta omaisuutta. Mikäli myytävänä on arvokasta omaisuutta (alarajana n. 10 000 euroa), tulee ulosottomiehen tarkistaa omaisuuden kunto ja käypä arvo sekä huolehtia, että myyntiesitteessä mainitaan kaikki myyntiarvoon olennaisesti vaikuttavat seikat. (Linna & Leppänen 2007, 623–631.)

Kolmantena myyntitapana on muu vapaa myynti, jolla tarkoitetaan asianosaisten itsensä järjestämää myyntiä eli yksityismyyntiä. Myynti ei tällöin tapahdu ulosottomiehen toimesta eikä toimeksiannolla. Asianosaiset päättävät yksityismyynnissä itse mm. myyntitavan ja hinnan. Yksityismyynti antaa asianosaisille hyvin laajan päätäntävällän ja onkin näin ollen ulosotto-realisoinneista kaikkein lähimpänä ns. "normaalina" kaupankäyntiä. Tällä tavalla voidaan myydä lain mukaan sekä kiinteää että irtainta omaisuutta. Hallituksen esityksen mukaan myynnissä voitaisiin käyttää kiinteistönvälittäjää, asianajajaa tai muuta asiamiestä. Lisäksi esityksen mukaan myynnin voisi toimittaa myös pantinhaltija tai jopa velallinen itse. Edellytyksenä

myyntitavalle on kuitenkin se, että velallinen, velkojat ja muut oikeuksien haltijat, joita myynti koskee, tästä sopivat. (Linna 2008, 194–196; Linna & Leppänen 2007, 634; HE 13/2005, 170.)

Ulosottomiehen tehtäväksi jää pääasiassa huolehtia siitä, että myynti toteutetaan asianosaisten sopimalla tavalla. Yksityismyynnin kohdalla UK:n puolueettomuusvaatimus johtaa kuitenkin ulosottomiehelle tietynasteisen valvontavelvollisuuden niin, ettei myynnin käytännön toteuttamistavassa poljeta heikommassa asemassa olevan velallisen etua. Ulosmittaus pysyy voimassa myyntiin asti, ja kertyneet varat tilitetään ulosottomiehelle. Myynnin toimittaja ei siis saa jakaa varoja suoraan velkojille. (Linna & Leppänen 2007, 633–634; HE 13/2005, 170.)

Tarkasteltaessa Valtakunnanvoudinviraston kokoamia ulosottotoimen tilastoja vuodelta 2011 voidaan todeta, että vapaa myynti on nykyisin julkista huutokauppaa suositumpi myyntitapa. Esimerkiksi kiinteistöjä myytiin koko maassa julkisella huutokaupalla 165 kappaletta, kun taas vapaalla myynnillä niitä myytiin yhteensä 777 kappaletta. Tilastossa on eriteltyä vapaan myynnin kohdalla erikseen ulosottomiehen toimittamat vapaat myynnit ja muut vapaat myynnit. Vain muun irtaimen kuin asunto-osakkeiden kohdalla huutokaupan voi paikoitellen sanoa olevan vapaata myyntiä yleisempää. Myös Länsi-Uudenmaan ulosottovirastossa vapaa myynti on huutokauppaa yleisempi myyntitapa. Esimerkiksi asunto-osakkeiden kohdalla huutokauppoja järjestettiin 4 kappaletta ja vapaalla myynnillä asunto-osakkeita myytiin 23 kappaletta. (VVV 2012, 44.)

## 5 Ulosottorealisoinnin kehittäminen Länsi-Uudenmaan ulosottovirastossa

### 5.1 Realisointiprojektin käynnistäminen ja projektin tavoitteet

Länsi-Uudenmaan ulosottovirastossa käynnistettiin syksyllä 2011 realisointiprojekti, jonka tarkoituksena on saada realisointia vaativien ulosmittausten prosessista yhtenäinen, hallittu ja tavoitteellinen kokonaisuus. Projektin tarkoituksena ei ole puuttua myyntitapoihin, vaan jo ennen varsinaista realisointia käynnistyvään prosessiin. Ennen projektin käynnistämistä ongelmana oli ollut muun muassa se, että osa ulosmittauksista oli jäänyt odottamaan ilman jatkotoimenpiteitä. Viraston sisällä ei myöskään ole ollut kaikkien saatavilla olevaa tietoa siitä, miten ulosmittauksen kanssa jatkossa edetään. Tieto jatkotoimenpiteistä ja ulosmittauksen tavoitteesta saattoi olla yksin ulosmittauspäätöksen tehneellä kihlakunnanulosottomiehellä. Ulosmittauksen jälkeisen prosessin tehostamista oli suunniteltu jo pidemmän aikaa, mutta sopiva ajankohta projektin aloittamiselle tuli vasta, kun muut aikaisemmin käynnistetyt projektit oli saatu vietyä päätökseen.

Kuten jo aikaisemmin kävi ilmi, ulosottokaari asettaa ulosottotoimelle tiettyjä vaatimuksia, kuten velvollisuuden toimia tehtävissä asianmukaisesti. Lisäksi täytäntöönpanotehtävät tulee suorittaa joutuisasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti suhteellisuusperiaatetta noudattaen. Tällaiset periaatteet eivät kuitenkaan tarkasti määrittele sitä, mitä niillä käytännön toiminnassa tarkoitetaan ja mitä ne yksittäistapauksissa pitävät sisällään. Tästä syystä ulosoton tulee myös itse omatoimisesti pyrkiä varmistamaan toimintansa laadukkuus esimerkiksi erilaisten projektien, sisäisen tarkastuksen sekä perinnän tuen avulla. Realisointiprojektin yhtenä tarkoituksena oli varmistaa edellä mainittujen periaatteiden toteutuminen käytännön ulosottotyössä.

Myynnin toimittamista koskee ulosottokaaren yleinen joutuisuusvaatimus, jonka perusteella täytäntöönpanotoimitus on toimitettava ilman aiheutonta viivytystä. Joutuisuusvaatimus on perusteltua monestakin syystä. Ensinnäkin, mikäli myynti tarpeettomasti pitkittyy, velallisen ulosotossa olevien velkojen määrä voi viivästyskorkojen vuoksi koko ajan kasvaa. Tämä on selvästi velallisen kannalta epäedullinen tilanne. Toiseksi, mikäli velallisen omaisuus on ulosmitattu useamman hakijan saatavalle, jaetaan realisoinnin kautta saatu tulo hakijoiden saatavien suhteessa ulosottokaaren mukaisesti. Jos velallinen kerryttää jatkuvasti lisää uusia saatavia ulosottoon, voi hakijan osuus realisoitavan omaisuuden jälkeen jaettavasta kertymästä pienentyä. Kolmanneksi velkojalla on oikeus odottaa saatavansa suorittamista kohtuullisessa ajassa. Neljäntenä perusteena joutuisuudelle on, että ulosmitattua omaisuutta ei enää kaikissa tapauksissa hoideta asianmukaisesti ulosmittauksen jälkeen. Tämä heikentää omaisuuden arvoa, eikä näin ole kummankaan ulosottoasian osapuolen etujen mukaista.

Ulosmittauksella tulee aina olla jokin tavoite. Pääasiassa tavoite on hakijan saatavan suorittaminen ulosmitatusta omaisuudesta, mutta se voi olla myös muuta täytäntöönpanoa turvaava. Ulosottomiehellä tulee ulosmittausta tehdessään olla selkeä käsitys siitä, mihin toimenpiteisiin tulisi seuraavaksi ryhtyä. Tällaisia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi velallisen tai yhteisöomistajien kanssa neuvottelu. Ulosmittauksen jälkeen käynnistyvän toiminnan tulee muutenkin olla johdonmukaista, sillä ulosoton uskottavuus kärsii, mikäli toimenpiteisiin ryhtyminen aiheuttomasti pitkittyy. Ulosmittaus näkyy alkuvaiheessa velalliselle pääasiassa esteenä luovuttaa tai pantata ulosmitattua omaisuutta. Velallinen voi näin ollen jatkaa esimerkiksi ulosmitatun kiinteistön käyttöä hyvinkin pitkään. Tämä antaa toiminnasta osaltaan sen viestin, ettei ulosmittaus merkitse käytännössä paljoakaan, ja näin ollen vähentää velallisen tarvetta pyrkiä itse selvittämään asioitaan ja olemaan aktiivinen.

Projektin avulla on lisäksi tarkoitus luoda virastolle uudet ja yhteiset realisointikäytänteet. Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto koostuu kolmesta ei-toimipisteestä, jotka aikoinaan ulosoton toimipaikkauudistuksen yhteydessä yhdistettiin yhdeksi virastoksi. Niihin tilanteisiin, jotka laki jättää sääntelemättä tai ohjaa toimintaa pelkkien periaatteiden mukaan, muodostuu

omia parhaaksi katsottuja toimintatapoja. Koska viraston toimipaikat ovat aikanaan olleet itsenäisiä, voi viraston sisällä samoissa toiminnoissa olla hyvinkin erilaisia toimintatapoja. Vaikka päämäärä sinänsä onkin kaikissa tavoissa sama, on johdonmukaisuuden ja tasa-arvoisen kohtelun vuoksi tarpeellista yhtenäistää myös menettelyt.

Kihlakunnanulosottomies hoitaa itsenäisesti oman vastuualueensa velalliset. Tätä vastuualuetta nimitetään rooteliksi. Useissa piireissä, kuten myös Länsi-Uudenmaan ulosottovirastossa, rootelit jakautuvat velallisen sukunimen aakkosten perusteella. Ulosmittausta tehdessään ulosottomiehellä on selkeä käsitys velallisen asioiden tilasta ja ulosmittauksen tavoitteesta, mutta ulosmittauksen jälkeen on vaarana, että ulosmittauksen tavoite unohtuu. Myöhemmin opinnäytetyössä tarkastellaan kolmea eri kategorialla, joihin ulosmittaukset voidaan jakaa. Tästä jaottelusta käy ilmi, ettei kaikkea ulosmittattua omaisuutta ole tarkoituksenmukaista ryhtyä heti realisoimaan. Ulosmittauksen tavoitteen (turvaava, realisointi yms.) muistiin kirjoittaminen helpottaa kuitenkin kihlakunnanulosottomiehen omaa työskentelyä, kun ulosmittauksen tilaa ei tarvitse alusta asti selvittää uudelleen. Lisäksi kihlakunnanulosottomiesten rooteleita vaihdellaan aika-ajoin ja tavoitteen muistiin kirjoittaminen vähentää vaihdosta koituvaa sekaannusta. Mikäli rooteleita vaihdetaan, voi uusi rootelista vastaava kihlakunnanulosottomies joutua tekemään paljonkin ylimääräistä työtä asioiden selvittämiseksi.

Lisäksi yhtenä projektin tavoitteena oli mahdollisten turhien ulosmittausten poistaminen. Ulosottokaari kieltää turhat ulosmittaukset, mutta joskus voi käydä niin, että kihlakunnanulosottomies on ulosmittannut velallisen sellaista omaisuutta, jolla ei olekaan ulosmittausarvoa. Tällaisia ovat esimerkiksi ajoneuvot, joiden arvo vähenee nopeasti. Mahdollista on myös, että omaisuuden on lisäselvityksen perusteella todettu olevan paljon huonommassa kunnossa kuin mitä ulosottomies on arvioinut.

Viimeisenä ja yhtenä projektin tärkeimmistä tavoitteista oli mahdollisten ilman jatkotoimenpiteitä jääneiden ulosmittausten realisoiminen. Projektin avulla vanhat realisoimattomat ulosmittaukset nostettiin takaisin kihlakunnanulosottomiehen tietoon ja tutkittaviksi.

## 5.2 Realisointitiimin kokoaminen ja projektin suunnittelu

Projektia varten koottiin viisihenkinen, ulosoton toimistohenkilöstöstä koostuva realisointitiimi. Tiimin kokosi apulaistoimistopäällikkö Marjo Kujala, joka samalla toimi tiimin vetäjänä. Tiimin jäsenistä kolme oli Espoon toimipaikasta sekä yksi Lohjan ja yksi Raaseporin toimipaikoista. Kaikki tiimin jäsenet työskentelivät omissa toimipaikoissaan realisointien parissa. Tiimiä ei koottu vain tilapäiseksi, vaan sen on tarkoitus jatkaa työskentelyä aikataulun kanssa pysyvästi niin, että tiimin jäsenet tulevat kuitenkin ajan myötä vaihtumaan aina niihin henkilöihin, jotka siirtyvät virastossa työskentelemään realisointien parissa. Siirryin itse kesän 2012

lopulla viraston sisällä vaativan perinnän tapauksia tutkivaan selvitysyksikköön, ja tästä syystä varsinainen työskentelyni tiimissä päättyi opinnäytetyön valmistumisen jälkeen.

Projekti käynnistyi vuoden 2011 syksyllä siten, että tietojärjestelmästä kertyvien raporttien avulla kerättiin jokaisen toimipaikan osalta omaan taulukkoonsa kaikki avoimena olevat realisoimista vaativat ulosmittaukset. Näitä ovat siis kiinteistöjen, asunto-osakkeiden ja muun irtaimen omaisuuden kuten ajoneuvojen ja arvopapereiden ulosmittaukset. Yhteensä tällaisia ulosmittauksia oli noin 1300 kappaletta. Taulukkojen kokoaminen toteutettiin muiden töiden ohella ja niiden kokoamiseen meni noin kolmisen viikkoa. Taulukko sisältää ulosmittauksen kannalta tärkeät tiedot velallisesta, ulosmittauskohteesta, vastaavasta kihlakunnanulosottomiehestä ja ulosmittauspäivästä. Myöhemmin täytettäväksi taulukosta jäivät kohdat arvioidusta realisointiajankohdasta ja toimenpiteistä. Ensimmäisessä palaverissa taulukkoa nimitettiin realisointikelloksi, mutta myöhemmin sen nimi vakiintui realisointiaikatauluksi. Realisointiaikataulua ei sisällytetä opinnäytetyön liitteeksi, koska se sisältää velallisten henkilötietoja.

Kokoonnuimme Espoon kolmihenkinen realisointitiimin kanssa 16. marraskuuta 2011 suunnittelemaan projektin toteuttamista ja siitä tiedottamista. Aluksi jaoimme omaisuuden ulosmittaukset kolmeen eri kategoriaan sen perusteella, miltä ulosmittaukset näyttävät realisointimahdollisuuden näkökulmasta. Ulosmittaukset jaettiin selviin, selvitettäviin ja turvaaviin ulosmittauksiin. Lajittelutapoja on monia muitakin, mutta mielestämme tämä malli on loogisin ja soveltuu käyttötarkoitukseemme parhaiten. Kihlakunnanulosottomiehen on tarkoitus aikataulussa ilmaista, mihin näistä edellä mainituista kategorioista ulosmittaus kuuluu.

### 5.2.1 Selvät ulosmittaukset

Selvillä ulosmittauksilla tarkoitetaan realisoinnin kannalta yksinkertaisimpia tapauksia, joissa ulosmitattu omaisuus on velkojen ainoa kertymistapa, eikä kyseessä ole yhteisomistus tai muu vastaava selvitystä vaativa tapaus. Kyseessä on siis tällöin omaisuus, jonka velallinen ensinnäkin omistaa kokonaan yksin. Selvien ulosmittausten määrä tulee pitää mahdollisimman pieneenä, sillä niitä tulisi joutuisuusvaatimuksen mukaisesti jatkuvasti realisoida. Täytäntöönpanotoimet tulee toimittaa ilman aiheetonta viivytyksiä, ja kertyneet varat tilittää velkojille. Toimitusta voidaan lykätä ulosottoaaren mukaan vain, jos sitä voidaan pitää vastaajan edun mukaisena, eikä siitä aiheudu hakijalle vähäistä suurempaa haittaa. Esimerkiksi kesämökki-kiinteistön myyntiä voidaan lykätä kesäkauteen, mikäli hintakehityksen voidaan olettaa olevan suotuista. Muutosta täytyy pitää todennäköisenä, eikä lykkäyssäännöstä ole tarkoitettu keinoksi yrittää maksimoida kauppahintaa. Näin ollen siis vuosikausia kestävä hinnannousun odottelu ei ole sallittua.

Kaikki tapaukset, joissa velallinen omistaa ulosmitatun omaisuuden yksin, eivät kuitenkaan kuulu selviin tapauksiin. Mikäli ulosmittaus on vain muuta täytäntöönpanoa, kuten maksusuunnitelman toteutumista turvaava, ei realisointia ole syytä suorittaa. Turvaavia ulosmittauksia tarkastellaan jäljempänä tarkemmin.

Selvissä ulosmittauksissa on siis käyty jo läpi ulosottokaaren mukaisen ulosmittausjärjestyksen ensimmäinen kohta. Mikäli velallisella ei selvityksen perusteella ole ensimmäisessä kohdassa mainittua omaisuutta, eli esimerkiksi rahaa tai palkkatuloa, on ulosottomiehen etsittävä muuta omaisuutta. Toisaalta on myös mahdollista, että velallisella on velkaa niin paljon, ettei ensimmäisessä kohdassa mainittu omaisuus riitä velkojen kattamiseen edes sallittujen maksuaikojen puitteissa.

### 5.2.2 Selvitettävät ulosmittaukset

Selvitettävien ulosmittausten joukko on kaikkein suurin. Tähän joukkoon kuuluvat yhteisomistustapaukset, kuolinpesäosuuksien ulosmittaukset sekä muut selvitystä kaipaavat tapaukset. Nämä tapaukset vaativat aktiivista läpikäyntiä sekä neuvotteluja, ja siksi ne vievät eniten aikaa ennen varsinaista realisointia. Näissäkin on tarkoitus, että määrä pysyisi mahdollisimman pienenä, sillä ryhmässä on sellaistaikin omaisuutta, joka on velallisen kannalta ainoa omaisuus saatavien suorittamiseen.

Yhteisomistus ei ole ulosmittauksen este vaan yhteisestikin omistettu omaisuus voidaan ulosmitata. Tällöin ulosmittauksen kohteena on velalliselle kuuluva osuus määräosin omistetusta kiinteistöstä tai irtaimesta omaisuudesta (UK 4:71). Omaisuuden laadulla ei ole merkitystä. Näin ollen esimerkiksi puolisoiden yhteisesti omistettu asunto voidaan ulosmitata. Yhteisomistusesineen osuuden ulosmittauksesta ilmoitetaan myös muille yhteisomistajille (Töyrylä 2006 s.53).

Puolisot omistavat usein omaisuutta yhdessä. Ulosottolainsäädännön uudistuksen jälkeen ulosottomies voi nykyisin ulosmitata myös koko yhteisomistusesineen ja tarvittaessa myydä sen kokonaan. Näiden ulosmittausten selvittely vie kuitenkin usein paljon aikaa, koska yhteisomistajien kanssa neuvotellaan aina osuuden lunastuksesta. Lisäksi yhteisomistusesineen ulosmittauksista valitetaan ajoittain. Lisäksi kynnys esimerkiksi puolisoiden yhteisen kodin myymiseen on suhteellisen korkea, ja kaikki muut mahdollisuudet saatavan suorittamiseksi tulee ensin luotettavasti selvittää.

Myös vaativan perinnän tapaukset katsotaan jaottelussa kuuluvan selvitettävien ryhmään. Länsi-Uudenmaan ulosottovirastossa on oma yksikkönsä vaativan perinnän tapauksille. Selvityksikössä eli Selassa tutkitaan vaativan perinnän tapauksia, kuten harmaata taloutta har-

joittavia yrityksiä, keinotekoisin järjestelyin siirrettyä omaisuutta sekä kuolinpesäasioita. Mikäli kihlakunnanulosottomies katsoo, että ulosmittaus kuuluu joihinkin edellä mainituista, hän voi siirtää asian selvitysyksikköön tutkittavaksi. Laurean oikeustradenomiharjoittelija Elisa Kainulainen on tehnyt Selan toiminnasta vuonna 2009 opinnäytetyön nimeltään Perinnäntuki ulosotossa. Case: Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto.

Länsi-Uudenmaan ulosottovirastossa on jo aiemmin käynnistetty kuolinpesäprojekti, jonka tarkoituksena on ollut selvittää virastossa tehtyjen kuolinpesäosuuksien ulosmittaukset. Lainmuutoksen myötä vuodesta 2007 alkaen kuolinpesien realisointi on ollut ulosottomiehen vastuulla. Tätä ennen realisoinnista vastasivat velkojat. Velallisen ollessa osakkaana kuolinpesässä, hänen osuutensa voidaan ulosmitata. Koska kuolinpesien selvitys virastossa on jo käynnistetty, ei niitä enää erikseen sisällytetty realisointiprojektiin.

Opinnäytetyön tekemisen aikana siirryin virastossa selvitysyksikköön, joka hoitaa vaativan perinnän tapauksia. Kuolinpesien läpikäynti kuuluu yhtenä osa-alueena selvitysyksikön tehtäviin. Siihen kuuluu muun muassa kuolinpesään kuuluvan omaisuuden selvittäminen, rekistereihin tehtävien ulosmittausilmoitusten tarkastaminen sekä pesän jakotoimenpiteiden käynnistäminen. Kuolinpesien realisoinnin estää lesken oikeus pitää kuolinpesä hallussaan. Leskellä on avio-oikeuden nojalla oikeus pitää ensiksi kuolleen puolison kuolinpesä jakamattomana hallussaan. Rintaperilliset voivat vaatia pesän jakoa, mutta tällöinkin lesken vähimmäisuojaan kuuluu oikeus pitää hallussaan puolisoiden yhteisenä kotina käytetty asunto, tavanomainen asuntoirto- ja kaluste- ja lesken tarvitsemat työvälineet. Mikäli leski on vedonnut hallintaoikeuteensa, ei kuolinpesäosuuksien ulosmittaukseen kohdisteta lesken hallinta-aikana toimenpiteitä.

### 5.2.3 Turvaavat ulosmittaukset

Kun velallisen omaisuus on ulosmitattu, lähtökohtana on, että tuo ulosmitattu omaisuus myydään joutuisuusvaatimuksen mukaisesti ja kertyneet varat tilitetään hakijoille. Turvaava ulosmittaus poikkeaa kuitenkin tästä lähtökohdasta, sillä sen tarkoituksena on turvata myöhempää täytäntöönpanoa. Tällöin omaisuutta ulosmitataan siis ilman, että sitä on tarkoitus ainakaan ensisijaisena keinona myydä. (Linna 2007.)

Turvaavissa ulosmittauksissa on kyse tilanteista, joissa ulosottoon kertyy esimerkiksi velallisen kanssa tehdystä maksusuunnitelmasta säännöllinen suoritus, mutta ulosottomies katsoo, että velkojien saatavien turvaamiseksi velallisen muuta omaisuutta on lisäksi ulosmitattava. Näin ollen hakijan saatava on turvattu, mikäli velallinen ei noudata maksusuunnitelmaa. Varsinkin tilanteissa, joissa velallisen kanssa tehty maksusuunnitelma tai palkan ulosmittaus on pitkäaikainen, on syytä etsiä turvaavaa omaisuutta. Velkojen kertyminen maksusuunnitelman tai

palkan ulosmittauksen avulla on tapahduttava kohtuullisessa ajassa. Näin ollen vuosikausien pituinen maksusuunnitelma ei liene perusteltua, mikäli velallisella olisi muutakin omaisuutta, josta hakijan saatava voitaisiin suorittaa. On kuitenkin muistettava, että tilanteet ovat aina yksilöllisiä.

Turvaava ulosmittaus kohdistuu aina myyntiä edellyttävään omaisuuteen. Näin ollen esimerkiksi palkkaa tai rahaa ei voida ulosmitata turvaavasti. Turvaava ulosmittaus voidaan tietyin edellytyksin kohdistaa myös velallisen erottamisetuun kuuluvaan tuloa tuottavaan esineeseen (Linna 2007). Tällainen omaisuus voi olla esimerkiksi taksiyrittäjän työssään käyttämä ajoneuvo. Tällöin esine kuitenkin jätetään velallisen haltuun tulohankkimistarkoituksessa.

Sovimme tiimissä, että ehdottaisimme turvaaville ulosmittauksille kahden vuoden määräaika ulosmittauksesta. Määräajan jälkeen olisi tarkoitus tarkistaa asian tilanne sekä arvioida uudelleen realisoinnin tarpeellisuus. Mikäli maksusuunnitelmaa tai toistuvaistulon ulosmittausta on tarkoitus edelleen jatkaa, siirretään realisointiajankohta jälleen kahden vuoden päähän. Toesimme, että kahden vuoden määräaika on sopiva asian esiin nostamiselle ja tarkistamiselle, eikä se näin ollen aiheuttaisi kohtuuttomasti lisätyötä.

| ULOSMITTAUS   |   |                                |   |          |
|---|---|--------------------------------|---|----------|
| Selvä   | Turvaava                                      |                                | Selvitettävä  |          |
| Realisointiajankohdan asetus aikatauluun (vähintään valitusaika + valmisteluun menevä aika) | Arvioidaan maksusuunnitelman kesto (max.2 v.) |                                | Arvioidaan realisointiajankohdan<br>Selvitys<br>(yhteisomistajat, panttivelka jne.) |          |
| Valmistelu  | Maksusuunnitelmaa noudatetaan                 | Maksusuunnitelmaa ei noudateta | Realisointiajankohdan asetus  | Peruutus |
| Realisointi   | Velat kertyy                                  | Realisointiajankohdan asetus   | Valmistelu  |          |
| Lopputoimet   | Peruutus                                      | Valmistelu                     | Realisointi   |          |
|   |   | Realisointi                    | Lopputoimet   |          |
|   |   | Lopputoimet                    |   |          |

Taulukko 1: Ulosmittausten jako kolmeen eri kategoriaan ja prosessin eteneminen  
Kujala, Rättilä & Leikkilä Realisointiaikataulun suunnittelumateriaali 2011.



#### 5.2.4 Muut projektin kohdalla tehdyt ratkaisut

Aikataulu päätettiin saattaa koko henkilöstön nähtäville, ja se tallennettiin viraston yhteiselle J-asemalle. Jokaisella toimipaikalla on selvyuden vuoksi oma aikataulunsa, mutta kaikki aikataulut ovat silti koko viraston henkilöstön nähtävillä. Aikataulut päätettiin pitää kirjoitus-suojattuna, ja näin niihin voisi tehdä muutoksia vain realisointitiimin kautta.

Jotta aikataulu saataisiin pidettyä ajantasaisena todettiin, että tiimin tulee saada tieto ulosmittausten peruutuksista sekä uusista ulosmittauksista. Pohdimme ensin, että tieto peruutuksesta voisi tulla sähköpostitse, mutta myöhemmin totesimme, että se lisää työvaiheita ja vo unohtua helposti. Totesimme, että helpointa on, mikäli päätökset ulosmittausten peruutuksista toimitetaan yleistoimiston sijaan realisointitiimille. Näin realisointitiimi saisi tiedon peruutuksesta ja voisi poistaa ulosmittauksen aikataulusta. Samasta syystä myös tieto uusista ulosmittauksista tuli kierrättää realisointitiimin kautta.

Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden huutokaupat järjestetään aina yksittäin sitä mukaa, kun myynnin valmistelutoimet on saatu vietyä päätökseen. Muun irtaimen huutokauppoja on virastossa järjestetty enää vain satunnaisesti. Lainmuutoksen jälkeen tulleet uudet myyntitavat ovat yleisesti vähentäneet virastolla järjestettävien huutokauppojen määrää. Nykyisin esimerkiksi ulosmitatut ajoneuvot myydään pääsääntöisesti yksityisen huutokaupanpitäjän kautta. Totesimme, että pyrimme lisäämään virastolla järjestettäviä muun irtaimen julkisia huutokauppoja.

Irtaimen huutokauppaan tulee kerätä mahdollisimman paljon myytävää, etteivät siitä aiheutuvat kulut nouse yksittäiselle velalliselle liian korkeiksi. Irtaimen huutokaupat ovat yleisesti ottaen muutenkin vähentyneet huomattavasti, koska käytetyn irtaimen tavaran arvo on vähentynyt huomattavasti. Irtaimista esineistä on nykyisellään ylitarjontaa, eikä käytetty irtain houkuttele juurikaan ostajia. Halusimme tehdä virastolla järjestettävästä huutokaupasta hie-man houkuttelevamman myyntivaihtoehdon, ja päätimme, että järjestämme irtaimen huutokaupan järjestelmällisesti kaksi kertaa vuodessa. Ajankohdiksi valitsimme kevään ja syksyn, jolloin myös autojen esittely pihalla onnistuu. Varsinkin näiden huutokauppa-ajankohtien lähestyessä kihlakunnanulosottomiehet voisivat pidättäytyä myymästä omaisuutta muulla tavoin, ja tällä tavalla saisimme mahdollisimman suuren erän irtainta kerralla myyntiin. Mikäli myytävää ei kerry riittävästi, on huutokauppa jätettävä järjestämättä, ja omaisuus myytävä muuta kautta.

Irtaimen huutokaupat ovat vähentyneet siinä määrin, etteivät kaikki jo pidempäänkin virassa olleet ulosottomiehet ole koskaan toimineet huutokaupassa meklareina. Siitäkin syystä, ettei

taito meklarina toimimisesta täysin häviää, halusimme tuoda irtaimen huutokaupan takaisin virastolle. Ulosmitatun omaisuuden realisointi on jatkuvaa tasapainottelua eri etujen kesken. Toisaalta omaisuus on saatava myytyä mahdollisimman pikaisesti, ettei sen arvo laske ja jotta kertymä saadaan mahdollisimman pikaisesti käytettyä velkojen lyhentämiseksi. Toisaalta taas myynnin järjestäminen yksittäin ei ole kannattavaa siitä aiheutuvien kulujen vuoksi, ja tästä syystä realisointia on joskus odotettava useampikin kuukausi.

Kuten aiemmin kävi ilmi, kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden realisointi kuuluu kihlakunnanvoudin yksinomaisen toimivallan piiriin. Tämä tarkoittaa käytännössä siis sitä, että kihlakunnanulosottomies jatkaa edelleen velallisen muiden asioiden hoitoa ja vain edellä mainitun omaisuuden realisointivastuu siirtyy kihlakunnanvoudille. Aloite realisointiin on kuitenkin pääsääntöisesti tullut kihlakunnanulosottomieheltä, koska hänellä on paras kokonais käsitys velallisen asioiden tilasta ja realisoinnin tarpeellisuudesta. Realisointitiimin jäsenet pyrkivät avustamaan sekä kihlakunnanvoudeja että -ulosottomiehiä realisoinnissa aina kun mahdollista.

### 5.3 Projektin esittely henkilöstölle ja aikataulutuksen ensimmäinen vaihe

Kun projekti pääpiirteissään oli saatu koottua, se esiteltiin viraston johdolle palaverissa 22.11.2011. Johto hyväksyi projektin suunnitelman, ja sen esittelemistä muulle henkilöstölle ryhdyttiin suunnittelemaan. Realisointiprojektin vetäjä antoi minulle vastuun projektin esittelystä. Projekti realisointiaikatauluineen tuli käydä esittelemässä kihlakunnanulosottomiehille ja -voudeille kaikissa viraston toimipaikoissa ennen aikataulutuksen varsinaista aloittamista. Yhdessä toisen Espoon tiimiläisen kanssa kokosimme materiaalin esittelykierrosta varten. Kun materiaali oli valmis, hyväksytimme sen tiimin vetäjällä. Esittelykierrokselle lähti mukaan koko Espoon tiimi. Lisäksi Lohjalla ja Raaseporissa esittelyissä olivat mukana paikalliset realisointitiimin jäsenet.

Esittelykierrros toteutettiin joulukuun 2011 alussa. Aluksi projekti esiteltiin Espoon toimipaikassa 1.12.2011, ja tämän jälkeen Lohjalla ja Raaseporissa 12.12.2011. Projekti esiteltiin yhteensä noin neljällekymmenelle hengelle. Esittelyn jälkeen kihlakunnanulosottomiehet saivat esittää projektiin ja aikataulutukseen liittyen kysymyksiä, joihin minä ja muut realisointitiimin jäsenet pyrimme vastaamaan. Pääasiassa palaute projektista ja aikataulutuksesta oli positiivista, ja monet näkivät sen tuovan helpotusta työntekoon ja työmäärän hallintaan. Kysymyksiä heräsi lähinnä turvaaviin ulosmittauksiin ehdotetusta kahden vuoden määräajasta, jota perustelimme sillä, että sitä voi pitää asian tarkistamisen ajankohtana, ja tämän jälkeen siirtää taas tarvittaessa eteenpäin.

Esittelykierroksen jälkeen jokaiselle kihlakunnanulosottomiehelle jaettiin lista hänen vastuualueellensa kuuluvista ulosmittauksista. Kihlakunnanulosottomiesten tehtävänä oli ensivai-

heessa jo tehtyjen, mutta vielä realisoimattomien ulosmittausten läpikäynti ja realisointiajankohdan harkitseminen. Listaani tuli realisointiajankohdan lisäksi merkitä mahdolliset muut ulosmittaukseen vaikuttavat seikat. Listat pyydettiin palauttamaan vuoden 2011 loppuun mennessä realisointitiimille, joka puolestaan kirjaisi tiedot ylös aikatauluun.

Valitettavasti palauttamiselle määritelty aika oli liian lyhyt, eivätkä kaikki kihlakunnanulosottomiehet ehtineet käydä listojaan läpi ennen vuoden vaihdetta. Suuri osa listoista palautettiin vasta seuraavan vuoden puolella. Osa listoista ei koskaan päätynyt takaisin realisointitiimille. Myöhemmin kävi ilmi, että jotkut kihlakunnanulosottomiehet olivat kyllä käyneet listan läpi, mutta eivät olleet muistaneet palauttaa sitä. Toiset saattoivat myös kokea aikataulutuksen turhaksi, eivätkä tästä syystä olleet halukkaita lähtemään siihen mukaan.

#### 5.4 Realisointiaikataulutuksen toinen vaihe

Vuoden 2012 alusta lähtien oli tarkoituksena merkitä jokaiseen uuteen ulosmittaukseen jo päätöksentekovaiheessa arvioitu realisointiajankohta. Tieto realisointiajankohdasta pyydettiin viemään lisäksi velallisen omiin tietoihin tietojärjestelmä Uljaaseen. Tällä tavalla kaikki ulosmittaukset saadaan heti alusta alkaen aikataulutuksen piiriin. Realisointiajankohta on kuitenkin vain arvio, joka voi ja varmasti elääkin ajan myötä. Tällöin ajankohta toimiikin eräänlaisena tarkastuspisteenä, jonka jälkeen sitä voidaan taas siirtää eteenpäin.

Valitettavasti tavoite realisointiajankohdan merkitsemisestä uuteen ulosmittaukseen ei aina täysin toteudu, vaan uusia ulosmittauspäätöksiä tulee silloin tällöin realisointitiimille ilman realisointiajankohtaa. Kaikki ulosmittaukset lisätään joka tapauksessa listaan, ja ajankohtaa saatetaan myöhemmin tiedustella uudestaan. Tämä kuitenkin lisää sekä realisointitiimiläisen että kihlakunnanulosottomiehen työn määrää.

Osa kihlausottomiehistä on omaksunut aikataulun osaksi työskentelyään ja pitää sitä hyvänä apuvälineenä töiden hallinnan kannalta. He huolehtivat tarkkaan, että uusissa ulosmittauksissa on realisointiajankohdat merkittynä ja päivittävät niitä tiimille tarvittaessa. Realisointitiimi tulostaa joka kuukausi listauksen seuraavassa kuussa myyntiin suunnitellusta omaisuudesta. Tämän jälkeen vastaavilta kihlakunnanulosottomiehiltä tiedustellaan, mikä on asian tilanne. Kihlakunnanulosottomies tekee tarvittavat tarkastukset, neuvottelee mahdollisesti kihlakunnanvouden kanssa, ja mikäli hän katsoo myynnin ajankohtaiseksi, voidaan myynnin valmistelutoimet aloittaa. Kihlakunnanulosottomies tekee kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden myynnin alkuvaiheelliset, jonka jälkeen vastuu myynnistä siirtyy kihlakunnanvoudeille.

Realisointitiimi avustaa kihlakunnanvousteja kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden myynnissä helpottaakseen heidän työtaakkaansa. Tarvittaessa realisointitiimi avustaa myös kihlakun-

nanulosottomiehiä muun irtaimen realisoinnissa. Yksi Espoon realisointitiimin jäsenistä on erikoistunut irtaimen huutokauppojen järjestämiseen, ja häneltä ulosottomiehet saavat paljon apua huutokaupan järjestämisessä. Käytännössä tiimin jäsen toimii koko irtaimen huutokaupan pääorganisoijana.

Realisointitiimin on aika ajoin verrattava aikataulua ulosmittausraportteihin varmistaakseen, että listalle on merkitty kaikki virastossa avoinna olevat ulosmittaukset. Listalle on tarpeen mukaan lisättävä myös muista piireistä omaan piiriin siirtyneiden velallisten mukanaan tuomat ulosmittaukset sekä poistettava muihin piireihin siirtyneet velalliset.

## 5.5 Projektin tulokset

Nyt kun kaikki vanhat ulosmittaukset on nostettu esiin, ovat realisoinnit virastossa jonkin verran lisääntyneet. Varsinkin irtaimen huutokaupat ovat heränneet eloon. Kun realisointikypsät ulosmittaukset on saatu purettua, pitäisi realisointien virran jälleen tasaantua.

Virastolla järjestettiin suunnitelman mukaisesti sekä keväällä että syksyllä irtaimen huutokaupat, ja ne onnistuivat erinomaisesti. Myytävää omaisuutta kuten ajoneuvoja, koruja, polkupyöriä ja laitteita kertyi hyvin, ja näin myyntikustannukset saatiin pidettyä alhaisina velallista kohden. Hyvissä ajoin ennen huutokauppaa laitettiin jokaiselle kihlakunnanulosottomiehelle listat uudelleen tarkistettaviksi. Varsinkin syksyn huutokaupassa "kesäunilta" herättely tuli tarpeeseen, sillä asia oli jo ehtinyt unohtua. Myytävän omaisuuden kirjo oli varsinkin syksyn huutokaupassa hyvin laaja ja heijastelikin "vanhoja hyviä aikoja" myös ostajaehdokkaiden määrässä. Totesimme, että huutokauppa on hyvä ja velalliselle suhteellisen edullinen tapa realisoida irtainta omaisuutta.

Realisointitiimi on kuluneen vuoden aikana huomannut, että aikataulutusta tarvitsee vielä hieman kehittämistä. Tämän lisäksi se pitää yrittää lyödä läpi uudestaan varsinkin Espoon toimipaikassa. Realisointitiimissä on kehittynyt ajatus, että turvaavien ulosmittausten tarkistusajankohdat voisi arvioida myös tiimin sisällä. Tämä siitä syystä, että erityisesti turvaavissa ulosmittauksissa realisointiajankohta jätetään ilmoittamatta.

Lokakuun 2012 lopussa pidettiin Espoon toimipaikassa realisointiprojektia käsittelevä palaveri, johon osallistui realisointitiimin lisäksi viraston johtava kihlakunnanvouti Maija-Liisa Parmi sekä toimistopäällikkö Ria Kivinen. Lisäksi palaveriin osallistui loppupuolella Sela -ryhmän jäsenet. Olin itse läsnä koko palaverin ajan opinnäytetyöstä johtuen. Palaverissa käytiin läpi projektin etenemistä sekä sillä saavutettuja tuloksia toimipaikoittain.

Raaseporin toimipaikassa projekti oli lähtenyt hyvin käyntiin. Vuoden 2011 loppupuolella jaetut listat vanhoista ulosmittauksista oli palautettu, ja tiedot saatu kirjattua ylös aikatauluun. Lähes jokaiselle ulosmittaukselle oli saatu jokin arvio realisointiajankohdasta ja niiden kohdalla oli käytetty huolellista harkintaa. Aikatauluun merkityt ajankohdat ovat Raaseporin tiimiläisen mukaan vähintään eräänlaisia "check pointteja", joiden kohdalla tilanne ainakin tarkistetaan. Mikäli realisointi ei ole ajankohtaista, päiväystä siirretään eteenpäin. Näin ollen ulosmittaukset eivät pääse tipahtamaan pois, vaan niissä säilyy jatkuva kontrolli. Tiimin jäsenen mukaan lähes poikkeuksetta kaikissa uusissa ulosmittauksissa on merkittynä realisointiajankohta. Mikäli se kuitenkin puuttuu, hän menee tiedustelemaan sitä heti mitan tehneeltä kihlakunnanulosottomieheltä. Aikaa toki säästyisi, mikäli näitä tietoja ei tarvitse käydä erikseen kyselemässä. Yleensä he katsovat listan kihlakunnanulosottomiehen kanssa yhdessä, mutta mikäli tiimin jäsen ei pysty jäämään, niin hän jättää listan kihlakunnanulosottomiehen tutkittavaksi. Jälkimmäisen tavan hän on kuitenkin huomannut olevan huonompi niin, että listat unohtuvat näin herkemmin. Siksi hän pyrkii aina olemaan niiden läpikäynnissä läsnä. Kaiken kaikkiaan totesimme, että aikataulut on Raaseporissa toiminut hyvin.

Lohjan toimipaikassa projekti oli alussa lähtenyt hyvin käyntiin. Osa listan kohdista jäi silti vaille realisointiajankohtaa. Toimipaikka oli keväällä hetken ilman vakituista voutia ja tästä syystä projekti osin keskeytyi. Kesällä toimipaikka sai uuden voutin, ja asiat lähtivät taas etenemään. Ongelmakohtana tällä hetkellä ovat ulosmitatut ajoneuvot, joita on kasaantunut suuri määrä. Niistä suurimmalle osalle ei ole merkitty realisointiajankohtaa. Lisäksi osa kaipaasi lisäselvitystä sen kohdalla, onko kohteella ulosmittausarvoa.

Espoon toimipaikassa realisointiprojekti oli lähtenyt heikoimmin käyntiin. Listoista vain osa palautui takaisin, ja tästä syystä vanhat ulosmittaukset jäivät edelleen roikkumaan. Vuoden alusta alkaen uusiin ulosmittauksiin merkitään realisointiajankohta ehkä noin kolmasosaan. Pohdimme projektin huonoa onnistumista Espoon osalta ja totesimme, että työtapojen muutos vie ehkä isommassa toimipaikassa enemmän aikaa. Ongelmana saattoi olla myös se, ettei asiasta muistutettu ja ohjeistettu tarpeeksi. Totesimme, että pelkillä listojen jakeluilla emme pääsisi asiassa eteenpäin. Päätimme pyrkiä siihen, että käymme kysymässä realisointiajankohtaa heti, mikäli sitä ei ole merkitty ulosmittauspäätökseen. Tämä lisää työmäärää aluksi, mutta uskomme, että hetken kuluttua se tuottaa tulosta. Lisäksi viraston johtava kihlakunnanvouti Maija-Liisa Parmi totesi, että voutien tulee Espoon toimipaikassa ottaa projekti tiukemmin haltuunsa, ja ohjata sen kulkua. Jokainen kihlakunnanvouti ottaa projektin puheeksi seuraavassa osastopalaverissaan, ja ohjeistaa listojen läpikäynnissä.

Lopuksi totesimme, että pienen työyhteisön etuna projektin onnistumisessa on välittömyys ja yhteishengen syntyminen. Varsinkin Raaseporin toimipaikassa osasy projektin erinomaiseen onnistumiseen tuntui olevan se, että yhteishenki on niin hyvä. Lisäksi kun sama henkilö hoitaa

pöytäkirjojen postituksen ja mapittamisen kuin realisointiaikataulun päivittämisenkin, ei ole vaaraa siitä, että pöytäkirjat seilaavat ympäri virastoa, eivätkä löydä realisointitiimille asti.

## 6 Yhteenveto

Opinnäytetyöni toiminnallinen tavoite oli oppia kehittämään ulosottorealisointia ja se toteutui työskennellessäni realisointiprojektin parissa. Projektin tuloksena loimme realisointiaikataulutusjärjestelmän, joka on nykyisin aktiivisessa käytössä Länsi-Uudenmaan ulosottovirastossa. Olin mukana projektin toteutuksessa alusta saakka ja pääsin seuraamaan sen etenemistä. Lisäksi olin mukana etsimässä ratkaisuja esiin tulleisiin ongelmiin, ja näin ammatillinen osaamiseni kehittyi.

Haasteellisinta projektissa oli keksiä keinoja, joilla aikataulu saataisiin mahdollisimman toimivaksi ja yksinkertaiseksi käyttää. Projektissa pääsin toteamaan, miten vaikeaa on muuttaa vakiintuneita työskentelytapoja sekä miten samat työskentelytavat eivät välttämättä sovellu kaikille. Toisaalta uskon, että pitkäjänteisellä työskentelyllä ja kehittämisellä pystytään luomaan toimiva ja kaikille sopiva realisointien aikataulutusjärjestelmä.

Mielestäni suurimmaksi ongelmaksi projektissa muodostui resurssien vähyys. Projektin vaatimille toimille ei riittänyt aikaa ja aikataulu jäi realisointiajankohtien osalta osittain tyhjäksi. Aikataulun jatkohyödyntäminen on mahdotonta, mikäli realisointiajankohtia ei ole merkittynä. Työ projektin parissa jatkuu kuitenkin edelleen, sillä realisointiaikataulu on tullut virastolle jäädäkseen, ja odotankin mielenkiinnolla projektin etenemistä.

Mielestäni mielenkiintoisinta oli päästä tiedottamaan projektista henkilöstölle. Sen kautta sain aivan uudenlaista esiintymiskokemusta, jota voin toivottavasti jatkossakin hyödyntää. Lisäksi tiimityöskentelytaitoni kehittyivät. Kaiken kaikkiaan olen tyytyväinen projektin minulle tuomaan kokemukseen, ja sen kautta hankittuun uuteen osaamiseen.

## Lähteet

### Painetut lähteet

Linna, T. 2008. Ulosottokaaren pääkohdat. *Juridica*. 19. Helsinki: Talentum.

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

Töyrylä, H. (toim.) 2006. Ulosottolaki 2. Ulosmittaus ja realisointi. Säädökset ja hallituksen esitys. Helsinki: WSOYpro.

Töyrylä, H. (toim.) 2007. Ulosottokaari. Laki ja yksityiskohtaiset perustelut. Helsinki: WSOYpro.

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

Havansi, E. 2000. Ulosotto-oikeuden pääpiirteet. Helsinki: Yliopistopaino.

Mikkola, T. 2008. Yhteisomistus. Helsinki: WSOYpro.

Lindström, J. 2011. Luotonvalvonta ja saatavien perintä. Helsinki: Talentum.

### Julkaisemattomat lähteet

Kujala, M., Rättilä, M. & Leikkilä, S. 2011. Realisointiaikataulusprojektin materiaalit. Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto. Espoo.

Realisointitiimin palaveripöytäkirja 30.10.2012. Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto. Espoo.

### Sähköiset lähteet

Valtakunnanvoudinvirasto 2012. Tilastot kertyvät... tilastot kertovat, Ulosotto-toimen tilastoja vuodelta 2011. Helsinki. Viitattu 8.10.2012.

[http://www.valtakunnanvoudinvirasto.fi/material/attachments/vvv2/vvliitteet/67VVQoREE/Tilastot\\_kertyvat\\_2011.pdf](http://www.valtakunnanvoudinvirasto.fi/material/attachments/vvv2/vvliitteet/67VVQoREE/Tilastot_kertyvat_2011.pdf)

Kainulainen, E. 2009. Opinnäytetyö Perinnätuki ulosotossa: Case Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto. Hyvinkää: Laurea. Viitattu 18.11.2012.

Valtakunnanvoudinvirasto 2012. Uutiset 2012. Viitattu 8.10.2012

<http://www.valtakunnanvoudinvirasto.fi/fi/index/ajankohtaista/2012/08/ulosotonasia-javelallismaaratkasvoivatalkuvuonna.html>

Valtakunnanvoudinvirasto 2012. Viitattu 8.10.2012

<http://www.valtakunnanvoudinvirasto.fi/fi/index/valtakunnanvoudinvirasto.html>

Oikeuslaitos 2012. Ulosmittaus. Viitattu 15.10.2012

<http://www.oikeus.fi/5596.htm>

Maanmittauslaitos 2012. Maanmittaustoimitukset. Viitattu 21.11.2012.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/halkominen>