

# Kiinnitetyn kiinteistön arvostus ulosottooperinnässä

Erityisesti oikeuskäytännössä

Rahoitus ja vakuudet OTMU1089

ON-työ

Laatija:

Altti Vistilä

8.4.2024

Turun yliopiston laatu järjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu

Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

ON-työ

**Oppiaine:** Oikeustiede

**Tekijä:** Altti Vistilä

**Otsikko:** Kiinnitetyn kiinteistön arvostus ulosottoerinnässä

**Ohjaaja:** Teemu Juutilainen

**Sivumäärä:** 20 sivua

**Päivämäärä:** 8.4.2024

ON-työssä aiheena on tarkastella kiinnitetyn kiinteistön arvostusta ulosottotilanteessa. Tarkemmin kyse on siten kiinnitetyn kiinteistön arvoa tuottavien tekijöiden tarkastelusta suhteessa arvostuksen muuttumiseen ulosottomenettelyssä. Tutkimuksen kohteena on kysymyksenasetteluun liittyvän oikeuskäytännön tarkastelu sekä tutustuminen lain esitöihin, lainsäädäntöön sekä oikeuskirjallisuuteen aiheesta. Tarkoituksena on tutkia kiinnitetyn kiinteistön käyttäytymistä ulosotossa, jotta arvostus toteutuisi mahdollisimman realistisesti. Luotonantajan onnistunut kiinteistön arvostus parhaimmillaan mahdollistaa, ettei luottotappioita synny mahdollisessa luotonsaajan ulosmittaustilanteessa. Tällöin luotonantajille kertyvät luottotappiot olisivat vältettävissä, kun luotonsaajalle myönnettävät kiinnitykset olisivat realistisia.

ON-työssä hyödynnetään lainoppia, sillä kyse on voimassa olevan oikeuden tarkastelusta. Käytetty tutkimusmenetelmä on käytännöllinen lainoppi, koska ON-työssä tulkitaan voimassa olevan oikeuden sisältöä ja tiivistetään oikeuskäytäntöä liittyen tutkimuskysymykseen.

Tutkimustuloksena huomasi kiinnitetyn kiinteistön käyvän arvon määrittämisen olevan ulosottotilanteessa hyvin monimutkaista. Lähtökohtana voidaan hyödyntää kiinteistönvälittäjän tai ulosottomiehen arviota kiinteistön arvosta. Heillä on omat menetelmät käyvän arvon määrittämiseen, kuten vertailukaupat sekä kauppa-arvomenetelmä. Arvon määrittämisessä tulee kuitenkin huomioida ulosottokäytännössä vahvistunut 70 %-periaate.

Ulosottokauppa laskee myös luonteensa vuoksi kiinteistön käypää arvoa, sillä virhevastuu sekä valitusoikeus ovat erilaiset yksityisten väliseen vapaaseen kauppaan verrattuna. Tämän lisäksi kiinteistön käypään arvoon vaikuttavat kiinteistön yksittäiset piirteet, tarjousten määrä ja näyttökerrat sekä muut yksittäiset tapauskohtaiset seikat. Kiinnitetyn kiinteistön arvostuksen tarkastelusta ulosotossa on siten kyse aina yksittäisestä tapauksesta, jonka erityispiirteet tulee huomioida riittävän tarkasti arvostusta laadittaessa.

**Avainsanat:** käypä arvo, kiinnitetyn kiinteistön arvostus, kiinnitetty kiinteistö, ulosotto, kiinnitys

## Sisällys

Kiinnitetyn kiinteistön arvostus ulosottooperinnässä.....	I
Lähteet.....	IV
Lyhenteet .....	VII
<b>1 Johdanto .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Kiinteistö panttauksen ja ulosmittauksen kohteena .....</b>	<b>2</b>
2.1 Kiinnitys esinevakuusmuotona .....	2
2.2 Kiinnityksen insolvenssioikeudellinen puoli .....	4
2.3 Realisointitapoina huutokauppa, toimeksianto sekä vapaa myynti .....	5
2.4 Vapaasta myynnistä.....	6
2.5 Turhan ulosmittauksen kieltö .....	7
<b>3 Kiinteistön arvostaminen ulosottotoimin myytäessä .....</b>	<b>8</b>
<b>4 Oikeuskäytäntöä kiinnitetyn kiinteistön arvostamisesta ulosottotoimin myytäessä .....</b>	<b>10</b>
4.1 Tapauskohtaisuus on syynä oikeustapausten merkittävyyteen .....	10
4.2 Perusteluina on käytetty sähköistä myyntimuotoa ja tarjousten määrää .....	11
4.3 Kiinteistönvälittäjän arvio on vain suuntaa antava .....	12
4.4 Perusteet kiinteistönvälittäjän arvostukselle ilmoitettava riittävän tarkasti ....	13
4.5 Oikeustapausta on perusteltu ulosottokäytännön 70 %-periaatteella.....	14
4.6 Oikeuskäytännössä on otettu kantaa käytettyihin arvostuskeinoihin.....	15
4.7 Laki yksityishenkilön velkajärjestelyistä etusijalla .....	16
4.8 Turhan ulosmittauksen kieltö oikeuskäytännössä .....	17
4.9 Muuta oikeuskäytäntöä.....	18
<b>5 Johtopäätökset.....</b>	<b>20</b>

## Lähteet

### Kirjallisuus

- Grönlund, Marian – Tenhunen, Pauliina, Käytännön näkökulmia pantinhaltijan realisointioikeuksiin pantinantajan konkurssissa. Defensor Legis N:o 6/2017, s. 885–904.
- Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17 2011.
- Hoffren, Mia, Ulosotto-oikeuden ja sopimusoikeuden rajapinnalla: laatuviirhe ulosottomyynnissä. Lakimies 4/2014, s. 542–564.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5., uudistettu painos. Alma Talent 2010.
- Kaisto, Janne, Lisäpuheenvuoro keskusteluun panttioikeuden liitännäisyydestä. Lakimies 1/2016, s. 125–137.
- Kasso, Matti, Kiinteistönvälitys ja -arviointi. 2., uudistettu painos. Alma Talent 2014.
- Koulu, Risto – Lindfors, Heidi – Niemi, Johanna, Insolvenssioikeus. 4., uudistettu painos. Alma Talent 2017. Päivitetty 2022–2023 ([https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/FAGBGXCTDG#kohta:INSOLVENS\\_SIOIKEUS/piste:tPW](https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/FAGBGXCTDG#kohta:INSOLVENS_SIOIKEUS/piste:tPW), luettu 21.2.2024).
- Linna, Tuula, Prosessioikeuden oppikirja. 2., uudistettu painos. Alma Talent 2019.
- Linna, Tuula – Leppänen, Tatu – Kärki, Anssi, Ulosotto-oikeus I – Ulosottomenettely. 3., uudistettu painos. Alma Talent 2022.
- Linna, Tuula – Leppänen, Tatu – Kärki, Anssi, Ulosotto-oikeus II – Ulosmittaus ja myynti. 3., uudistettu painos. Alma Talent 2023.
- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä osa III – kiinnitys ja panttioikeus. 2., uudistettu painos. Alma Talent 2020.
- Tammi-Salminen, Eva, Esinevakuusoikeuden perusteet. Alma Talent Oy 2015.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi, Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Alma Talent 2010.
- Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa, Esinevakuudet. 2., uudistettu painos. Helsingin Kamari Oy 2016.
- Wahlbeck, Annina, Ulosottovalitusprosessin edellytykset. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja N:o 348 2022.

**Virallislähteet**

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

HE 137/2015 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi ulosottokaaren ja velan vanhentumisesta annetun lain 11 §:n muuttamisesta.

LaVM 5/2006 vp. Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esitykseen laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

EOAK/1674/2019. Eduskunnan apulaisoikeusasiamies Pasi Pölönen, Omaisuuden myynti nettihuutokaupassa.

**Oikeustapaukset**

KKO 1999:9

KKO 2016:31

KKO 2023:22

KKO VL:2024-10

Helsingin hovioikeus 7.11.2014 Nro. 2136

Itä-Suomen hovioikeus 18.3.2015 Nro. 155

Vaasan hovioikeus 9.5.2017 Nro. 167

Itä-Suomen hovioikeus 1.9.2017 Nro. 472

Helsingin hovioikeus 13.9.2017 Nro. 1076

Turun hovioikeus 12.1.2018 Nro. 26

Turun hovioikeus 31.10.2018 Nro. 846

Turun hovioikeus 14.12.2018 Nro. 967

Turun hovioikeus 21.10.2019 Nro. 835

Itä-Suomen hovioikeus 4.12.2019 Nro. 678

Vaasan hovioikeus 3.3.2020 Nro. 91

Itä-Suomen hovioikeus 26.3.2020 Nro. 151

Itä-Suomen hovioikeus 26.2.2021 Nro. 83

Itä-Suomen hovioikeus 26.10.2021 Nro. 568

Rovaniemen hovioikeus 10.5.2022 Nro. 140

**Muut lähteet**

Kauppa-arvomenetelmä. Maanmittauslaitos.

<https://ak.maanmittauslaitos.fi/2023/arviointimenetelmat/kauppa-arvomenetelma> (Luettu 5.3.2024).

**Lyhenteet**

EOAK	Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen kanslia
HO	Hovioikeus
KKO	Korkein oikeus
KML	Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)
MK	Maakaari (540/1995)
MML	Maanmittauslaitos
UK	Ulosottokaari (705/2007)
VJL	Laki yksityishenkilön velkajärjestelyistä (57/1993)

# 1 Johdanto

Esinevakuuksiin liittyy paljon ongelmallisia kysymyksiä. Tässä ON-työssä tutustutaan kiinteistön panttaukseen esinevakuusmuotona. Kyse on tarkastelusta tilanteesta, jossa pantinantaja on antanut kiinteistön vakuudeksi pantinsaajalle, yleensä pankille, rahallista lainaa vastaan ja tämän jälkeen joutunut itse maksukyvyttömäksi ennen lainan takaisinmaksua. Kiinteistönmuodostamislain mukaan kiinteistö on itsenäinen maanomistusyksikkö, joka voidaan merkitä kiinteistörekisteriin (KML 2.1 §). Tärkeimpinä kiinteistöinä ON-työn kannalta voidaan pitää tiloja ja tontteja. Ulosotossa peritään yksittäisiä velkoja ja tarkoitus on saada suoritus perinnässä olevalle saatavalle.<sup>1</sup>

Kiinteistön ulosottotilanteesta tekee mielenkiintoisen kiinnityksen problematiikan tarkastelu suhteessa ulosmittaukseen. Kiinnostavaa on tarkastella oikeuskäytäntöä kiinteistön arvostuksesta ulosottomenettelyssä ja sitä, miten ulosottomenettely tällöin vaikuttaa siihen arvostukseen, joka on ollut pohjana määrittäessä käypää arvoa vakuudelle lainaa myönnettäessä. ON-työssä hahmotellaan siten kiinteistön panttauksen toteutunutta arvostusta. Tarkastelu painottuu vapaaseen myyntiin, sillä se on nykyään eniten käytetty myyntikeino kiinteistön ulosmittauksessa.<sup>2</sup> Tutkimuskysymys ON-työssä on, miten kiinnitetyn kiinteistön arvostus ulosottoerinnässä määritetään. Tutkimuskysymys sivuaa kysymyksiä siitä, mikä on kiinnitetyn kiinteistön käypä arvo ulosmittauksessa sekä missä tilanteissa kiinteistön käypä arvo on selvästi alitettu.

Tutkimuskysymyksen kannalta tarkoituksenmukaista on tarkastella pantinsaajan arvostusta suhteessa todellisuuteen. Viime kädessä panttikirjojen kokonaismäärän arvo ei saisi ylittää ulosottoerinnällä toteutunutta arvoa. Usein kuitenkin maksuvaikeuksiin ajautuneella pantinantajalla on hyvin erilainen näkemys kiinnitetyn kiinteistön arvosta verrattuna ulosottoerinnässä olevan kiinteistön ostajan käsitykseen arvosta. Kyse on siten monesti intressikonfliktista. Aiheesta on tärkeää saada tietoa, koska myydyn kiinteistön arvostus tulisi toteutua maksuvaikeuksissa olevan pantinantajan ja myös panttivelkojan kannalta mahdollisimman realistisesti verrattuna kiinteistön arvoon vapailla markkinoilla tapahtuvassa myynissä. Oikeuskäytännön kartoitus on suoritettu hyödyntämällä Edilex-tietokantaan

---

<sup>1</sup> Linna 2019, s. 224.

<sup>2</sup> HE 137/2015 vp, s. 9. Hallituksen esitöissä todetaan jo vuonna 2014, että vain 8 prosenttia kiinteistön kaupasta on tapahtunut perinteisellä huutokaupalla, näin ollen vapaata myyntiä on tällöin ollut jo 92 prosenttia kiinteistön ulosmittauksista.



päivitettyjä oikeustapauksia sekä epäselvissä tapauksissa tuomion tilauspyynnöillä. Hakutermeinä on hyödynnetty tapausten löytämisessä sanoja ”kiinteistön ulosmittaus”, ”kiinteistön käypä arvo”, ”kiinteistön turhan ulosmittauksen kieltö”, ”ulosottovalitus” sekä ”ulosmitattu kiinteistö”. Hakujen rajausta on suoritettu painottamalla suhteellisen uusia oikeustapauksia sekä keskenään erilaisia oikeustapauksia vaihtelevasti eri hovioikeuksista. Lukumäärällä on tavoiteltu oikeustapausten hyvää kattavuutta sekä riittävää edustavuutta.

ON-työssä hyödynnetään lainoppia, sillä kyse on voimassa olevan oikeuden tarkastelusta.<sup>3</sup> Tässä ON-työssä tarkastellaan erityisesti kiinnitettyyn kiinteistön arvostukseen ulosmittauksessa liittyvää sääntelyä ja oikeuskäytäntöä. Käytetty tutkimusmenetelmä on käytännöllinen lainoppi, koska tarkoituksena on tulkita voimassa olevan oikeuden sisältöä ja tiivistää oikeuskäytäntöä tutkimuskysymykseen ja siten täsmentää tulkintaa kiinteistön arvostuksesta ulosotossa.<sup>4</sup> Sääntelyn pohjana toimii maakaari (MK 540/1995), jossa on sääntelyä kiinteistön panttauksesta ja kiinnityksestä. Tätä täydentää ulosottokaari (UK 705/2007), jossa on sääntelyä kiinteistön ulosmittauksesta. ON-työssä tarkastellaan tämän lisäksi aiheeseen liittyviä lain esitöitä, oikeuskirjallisuutta sekä oikeustapauksia, jotta mahdollisimman onnistunut tulkinta oikeuden nykytilanteesta olisi mahdollinen.

ON-työ johdattelee aluksi aiheeseen kertomalla esinevakuuksista yleisesti sekä tämän jälkeen erityisesti kiinteistön panttauksesta esinevakuusmuotona. Tämän jälkeen tarkastellaan esinevakuuksia ulosotossa ja prosessia kiinteistön käyvän arvon määrittämiseksi. Lopuksi tutustutaan oikeuskäytäntöön kiinnitetyn kiinteistön arvostuksesta ulosotossa.

## **2 Kiinteistö panttauksen ja ulosmittauksen kohteena**

### **2.1 Kiinnitys esinevakuusmuotona**

Esinevakuuksia hyödynnetään tilanteissa, joissa henkilön oma maksukyky tai henkilötakaus ei riitä suoritukseen. Varmistaakseen paremman saamisoikeuden luotonantaja turvautuu vakuuksien käyttöön. Tarve vakuuden käytölle syntyy, jos velallinen on maksukyvytön.<sup>5</sup> Oleellista esinevakuudessa on pantinsaajan objektikohtainen suorituksensaantioikeus.<sup>6</sup> Tämä periaate ei täysin toteudu kiinteistövakuuksissa, joissa vakuuden realisoinnissa on

---

<sup>3</sup> Hirvonen 2011, s. 21.

<sup>4</sup> Hirvonen 2011, s. 25.

<sup>5</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 22.

<sup>6</sup> Kaisto Lakimies 2016, s. 130.

välttämätöntä turvautua tuomioistuimeen verrattuna irtaimeen esineeseen, jossa objektiokohtainen suorituksensaantioikeus toteutuu realisoimalla vakuusesine omatoimisesti.

Panttioikeutta luonnehditaan sivullisiin nähden suojatuksi etuoikeudeksi, joka mahdollistaa rahamääräisen suorituksen saamisen vakuuskohteen arvosta.<sup>7</sup> Panttikelpoisen omaisuuden täytyy olla luovutus-<sup>8</sup> ja ulosmittauskelpoista sekä yksilöitävissä.<sup>9</sup> Tämän lisäksi edellytyksenä on julkivarmistus. Kiinteistön kohdalla kyse on panttioikeuden kirjaamisesta julkiseen rekisteriin.<sup>10</sup> Panttikelpoisen omaisuuden tunnusmerkkinä voidaan pitää omaisuuden taloudellista arvoa.<sup>11</sup> Jaossa omistusvakuuksiin sekä rasisitusvakuuksiin kiinteistöpanttioikeutta pidetään rasisitusvakuutena, sillä kiinteistön omistusoikeus on vakuudenantajalla.<sup>12</sup>

Mitä arvokkaammaksi esine käy, sitä harvemmin käteispanntaus eli traditio on enää soveltuva esinevakuusmuoto. Kiinteistöjen kiinnitykset ovat hyvin käyttökelpoinen esinevakuusmuoto niiden suuren panttiarvon takia. Kiinteistön omistajalla on oikeus perustaa panttioikeus kiinteistöön (MK 17:1). Maakaaren 17 luvun 2 §:n mukaan panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun sähköinen panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi. Tämä käytännössä tarkoittaa velkojan merkitsemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.<sup>13</sup> Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä on vastuussa Maanmittauslaitos (laki Maanmittauslaitoksesta 1.1 §).

Maakaaren 15 luvun 2 §:n mukaan kiinteistöpanttioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön kiinnitys ja luovuttamalla sähköinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi.<sup>14</sup> Kiinteistöjen panttauksen kohteena voivat myös olla sen määräosa tai määräala sekä maanvuokraoikeus tai käyttöoikeus (MK 15:1.1 §). Kiinteistön panttauksen säännökset soveltuvat siten myös näihin oikeuksiin.

Kiinnityksen merkitys korostuu itsenäisyys- ja jakamattomuusperiaatteissa. Näillä viitataan siihen, että jokainen kiinnitetty kohde muodostaa erillisen, itsenäisen sekä jakamattoman vakuusoikeuden kohteen.<sup>15</sup> Tämä on konkretisoitunut tapauksessa KKO 1999:9, jossa

---

<sup>7</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 147.

<sup>8</sup> Esimerkiksi Tepora (Esinevakuudet 2016, s. 55–56.) on todennut luovutuskelpoisuuden puutteen tarkoittavan panttioikeuden kohteeksi kelpaamatonta varallisuusobjektia.

<sup>9</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 55.

<sup>10</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 48–51.

<sup>11</sup> Tämä näkyy käytännössä vaihdannallisena varallisuusarvona. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 158.

<sup>12</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 136.

<sup>13</sup> Niemi 2020, s. 33. Velkoja merkitään sähköiseen panttikirjaan kiinnitysmerkinnän kohdalle haltijaksi.

<sup>14</sup> Kyse on siten kaksiosaisesta toimesta, jossa ensin vahvistetaan kiinnitys. Vasta tämän jälkeen on mahdollista luovuttaa sähköinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi.

<sup>15</sup> Niemi 2020, s. 35.

panttauksen pätemättömyys toisen osapuolen osalta tarkoitti pätemättömyyttä molempien osapuolten osalta. Kiinteistöpankin yksilöinti on erityisen tärkeää.<sup>16</sup> Esimerkiksi kiinteistötunnus ei yksin riitä kuvaamaan panttiesinettä.<sup>17</sup>

## 2.2 Kiinnityksen insolvenssioikeudellinen puoli

Ulosottoasian, kuten kiinteistön realisoinnin, vireilletulo sekä täytäntöönpano, edellyttävät ulosottoperusteen olemassaoloa (UK 2:1.1 §). Ulosottoperusteet on listattu UK 2:2:ssä, joista yleisin on tuomioistuimen riita- tai rikosasiassa antama tuomio.<sup>18</sup> Velallisen omaisuus saadaan täytäntöönpanon piiriin ulosmittauksella.

Lähtökohtaisesti omaisuuden ulosmittaus toteutetaan ulosottomiehen tekemällä ulosmittauspäätöksellä, jossa on yksilöitävä ulosmitattu omaisuus (UK 4:26). Tästä on kuitenkin säädetty poikkeus käräjäoikeuden antamassa hypoteekkituomiossa kiinteistöön, joka on samalla ulosottoperuste (UK 4:30). Panttioikeuden piiriin kuuluu kaikki, mikä katsotaan olevan kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa.<sup>19</sup> Realisointia edellyttävän omaisuuden ulosmittaamista, esimerkiksi kiinteistön realisointia ei voida toimittaa perustäytäntöönpanossa.<sup>20</sup>

Velallinen on suojattu ulosmittausjärjestyksen säännöksillä. Ulosottokaaren 4 luvun 24 §:n mukaan kiinteä omaisuus ulosmitataan vasta kolmantena ulosmittausjärjestyksessä.<sup>21</sup> On syytä huomata, että kiinteän omaisuuden ulosmittaus on varsin viimesijainen toimi. Ulosmittausjärjestyksestä on mahdollista poiketa ja tästä säädetään tarkemmin UK 4:25:ssä.

Kiinteistöpankkioikeus on erityisen läheisessä yhteydessä insolvenssioikeuteen, sillä kiinteistöpankinhaltijalla ei ole oikeutta omatoimiseen panttirealisaatioon toisin kuin irtaimen pantin haltijalla.<sup>22</sup> Juuri tästä syystä kiinteistöpankinhaltija joutuu turvautumaan viranomaisiin kiinteistöpankin realisointitilanteissa.<sup>23</sup> Kiinteistöpankissa ei ole mahdollista sopimusteitse

---

<sup>16</sup> Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 237.

<sup>17</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 467.

<sup>18</sup> Linna – Leppänen – Kärki 2022, s. 105.

<sup>19</sup> Niemi 2020, s. 37.

<sup>20</sup> Linna 2019, s. 241. Perustäytäntöönpanolla Linna viittaa massaluonteiseen maksuvelvoitteiden summaariseen täytäntöönpanoon. Ks. Linna 2019, s. 228.

<sup>21</sup> Aluksi ulosmitataan raha, palkka, eläke tai muu toistuvaistulo sekä tämän jälkeen muu irtain omaisuus. Viimeisenä ulosmittausjärjestyksessä ovat velallisen asuntoon ja liike- sekä elinkeinoelämään liittyvät tuotantovälineet (UK 4:24).

<sup>22</sup> Grönlund – Tenhunen Defensor Legis 2017, s. 895.

<sup>23</sup> Tepora ym. 2010, s. 487.

sopia sitovasti valtuutusta pantinsaajalle, mikä oikeuttaisi kiinteistöpannin realisointiin ilman tuomioistuimen tuomiota.<sup>24</sup>

Hypoteekkikannetta käytetään tilanteessa, jossa tarkoituksena on saada realisoitua kanteen avulla kiinnitys. Hypoteekkikanne voidaan määritellä erityiseksi velkomuskanteeksi, jonka erityinen kannevaatimus on saada suoritus panttina olevasta kiinnitetystä omaisuudesta.<sup>25</sup> Vastaajakelpoisuus määritellään maakaaren 13 luvun 11 §:ssä, jonka mukaan kanne paremmasta oikeudesta panttioikeuden perusteella kiinteistöön voidaan panna sitä vastaan vireille, jolla on lainhuuto kiinteistöön. Oikeudenkäymiskaaren 10 luvun 8 §:n mukaan hypoteekkikanteen oikeuspaikka on kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeus (forum rei sitae).

### **2.3 Realisointitapoina huutokauppa, toimeksianto sekä vapaa myynti**

Ulosmitattu omaisuus, kuten kiinteistö, voidaan myydä joko ulosottomiehen toimittamalla huutokaupalla, vapaalla myynnillä tai toimeksiantona (UK 5:1). Perinteinen huutokauppa ei vaadi erityisehtoja toisin kuin vapaan myynnin erityisedellytyksistä säädetään UK 5:75–77:ssä.<sup>26</sup> Yksityisen toimittama julkinen huutokauppa ei ole mahdollinen, kun kyseessä on kiinteistö.<sup>27</sup> Ulosmitatun kiinteän omaisuuden myynti on kihlakunnanvoudin yksinomaista toimivaltaa (UK 1:9).

Ulosottokaari sääntelee myös vaatimuksia vähimmäishinnasta. Ulosottomies ei saa hyväksyä korkeinta tarjousta kiinteistön huutokaupassa, jos hän arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan kyseisellä paikkakunnalla (UK 5:23.1). Ensimmäisen myynnin jälkeen on mahdollista järjestää toinen sekä erityisestä syystä kolmas huutokauppa tai vapaamynti (UK 5:23.3 §). Sääntelyn tarkoituksena on saada ulosmitatusta kohteesta mahdollisimman hyvä tarjous.

Lähtökohtaisesti kiinteistö myydään edelleen ensisijaisesti ulosottokaaren mukaisella pakkohuutokaupalla. Kuitenkin käytännössä vapaa myynti on nykyään useammin ulosmitatun kiinteistön realisointitapana.<sup>28</sup> Tämä lähtökohtaisesti liittyy siihen, että vapaassa myynnissä on paremmat edellytykset saada ulosmitatusta kiinteistöstä hyvä myyntihinta. Ulosottomiehen

---

<sup>24</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 222–223.

<sup>25</sup> Grönlund – Tenhunen Defensor Legis 2017, s. 896.

<sup>26</sup> Linna 2019, s. 242.

<sup>27</sup> Grönlund – Tenhunen Defensor Legis 2017, s. 898.

<sup>28</sup> Tepora ym. 2010, s. 450.

tulee tehdä valinta ja käytännön järjestelyt huomioiden tavoite hyvästä myyntituloksesta.<sup>29</sup> Yleiset huutokauppaehdot soveltuvat niin perinteiseen huutokauppaan kuin myös vapaaseen myyntiin.<sup>30</sup>

## 2.4 Vapaasta myynnistä

Vapaassa kaupassa myyntitapana on nykyään usein internet-huutokauppa. Internetissä tapahtuvaa avointa huutokauppaa ei voida pitää huutokauppana vaan vapaana myyntinä, merkitystä ei siten ole sillä, toimiiko myyjänä ulosottomies vai yksityinen toimija.<sup>31</sup> Ulosottomiehen tulee pyrkiä myynnissä hyvään tulokseen sekä ottaa huomioon myyntitapaa valittaessa saatavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika (UK 5:2). On syytä huomata, että myynti on myös mahdollista kumota ulosottokaaren 5 luvun 2.2 §:n mukaan, mikäli kiinteistön myynnin jälkeen saatetaan todennäköiseksi, että muulla myyntitavalla olisi saatu huomattavasti korkeampi kauppahinta.

Vapaalla myynnillä tarkoitetaan kaikkia muita kiinteistön myyntitapoja kuin ulosottomiehen toimittamaa huutokauppaa, ja tarkoituksenmukaista on tilannekohtaisesti valita käytettävä myyntitapa.<sup>32</sup> Vapaan myynnin tulee täyttää puolueettomuuden vaatimukset, olla asianmukainen sekä tarkoituksenmukainen (UK 1:19).

Ulosottokaaren 5 luvun 75 §:n mukaan ulosottomies saa antaa irtaimen omaisuuden luotettavan huutokaupantoinittajan myytäväksi julkisella huutokaupalla. Ulosottomies saa ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukaan myydä myös kiinteän omaisuuden vapaasti velallisen sekä velkojien ja muiden oikeuksien haltijoiden, kuten esinevakuuden haltijan suostumuksella. Vapaa myynti on kielletty ulosottokaaren 5 luvun 76.1 §:n mukaan tilanteissa, joissa oikeudenhaltija on jäänyt tuntemattomaksi. Käytännössä ulosottolaitoksen myynti-ilmoituksia julkaistaan huutokaupat.com sekä lainvoima.com -palveluissa.<sup>33</sup>

---

<sup>29</sup> Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 681.

<sup>30</sup> Näistä on säännelty UK 5:3-UK 5:14. Ostaja saa omistusoikeuden ja hallinnan kiinteistöön, kun kauppahinta on maksettu (UK 5:3 ja 5:4). Ulosottomies on velvollinen antamaan ostajalle tarpeellista virka-apua, jotta omaisuus voidaan ottaa haltuun (UK 5:5), käytännössä tässä tilanteessa on kyse hädästä. Tilanteessa, jossa myyntikohdetta rasittaa oikeudellinen virhe, ostajan asema on turvattu (UK 5:6–UK 5:9). Jos omaisuus on arvokasta ja siinä on tosiasiallinen virhe, hinnanalennus tai myynnin kumoaminen on mahdollista (UK 5:12).

<sup>31</sup> HE 137/2015 vp, s. 9.

<sup>32</sup> Grönlund – Tenhunen Defensor Legis 2017, s. 900.

<sup>33</sup> Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 679.

Vapaasta myynnistä on poikkeus UK 5:76.2 §:ssä. Säännöksen mukaan ulosottomies saa myydä kiinteän omaisuuden vapaasti ilman suostumusta tilanteessa, jossa kauppahinta on käyvän arvon mukainen ja se peittää kaikki etuoikeussaatavat tai kauppahintaan on saatu suostumus etuoikeussaatavien velkojilta. Tämän lisäksi edellytetään, että korkein tarjous on huutokaupassa hylätty ja kauppahinta nousee vapaassa myynnissä sitä korkeammaksi peittäen alimman hyväksyttävän tarjouksen. Vaatimus etuoikeussaatavien velkojien suostumuksesta on nimenomainen, passiivisuus ei siten riitä.<sup>34</sup> Näitä täydentäen UK 5:77:ssä säännellään niin sanotusta toimeksiantomyynnistä, mikäli velallinen sekä kaikki velkojat tällaisesta menettelystä sopivat.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on ottanut kantaa päätöksessään nettikaupassa toteutettavaan kiinteistön vapaaseen myyntiin.<sup>35</sup> Kantelija oli kannellut ulosottoviranomaisten menettelystä heidän käyttäessä yksityisen Mezzoforte Oy:n omistamaa Huutokaupat.comia ulosmitatun omaisuuden realisoinnissa. Apulaisoikeusasiamies totesi, että lainsäätäjällä on jättänyt säätämättä tarkemmin myyntitavasta, eikä tähän ole oikeuskirjallisuudessakaan otettu kantaa.<sup>36</sup> Apulaisoikeusasiamies katsoi menettelyn olevan lainmukainen, kunhan ulosottoperiaatteiden toteutuminen varmistetaan.

## 2.5 Turhan ulosmittauksen kielto

Lainsäädännössä tunnustetaan tilanteita, joita varten on säädetty ulosmittauskieltoja. Yksi tällainen tilanne on UK 4:16.1 §:n mukainen turhan ulosmittauksen kielto. Käytännössä säännös tarkoittaa, ettei omaisuutta saa ulosmitata, jos ulosmitatusta omaisuudesta kertyisi omaisuuden arvo ja muut olosuhteet huomioon ottaen hakijoille vain vähäisenä pidettävä määrä saatavia.<sup>37</sup> Ulosottomiehen tulee peruuttaa ulosmittaus itseoikaisuna havaitessaan vasta omaisuutta myydessään ulosmittauksen turhaksi (UK 4:16.2 §).

Säännöksen taustalla on ajatus siitä, että olisi hyödytöntä ulosmitata omaisuutta, josta ei kertyisi tarpeeksi suoritusta hakijalle suhteessa velalliselle aiheutuvaan haittaan.<sup>38</sup> Esitöissä todetaan, ettei turhan ulosmittauksen kiellolle voida asettaa tiettyä euromääräistä rajaa, vaan

---

<sup>34</sup> HE 17/2005 vp, s. 169.

<sup>35</sup> EOAK/1674/2019.

<sup>36</sup> Lausunnossa täydennettiin ulosottomiehellä olevan vastuu vapaan myynnin asianmukaisuudesta esimerkiksi yhdenvertaisuuden kannalta.

<sup>37</sup> Tarkastelussa omaisuudesta vähennetään täytäntöönpanokulut, ulosottomaksut sekä saatavat, josta omaisuus vastaa.

<sup>38</sup> Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 48.

kyse on tilannekohtaisuudesta. Esimerkiksi kiinteistön ulosmittaus edellyttää suurempaa suoritusta kuin palkan ulosmittaus.<sup>39</sup> Ulosmitattavalla omaisuudella täytyy olla kuitenkin riittävästi taloudellista arvoa hakijalle.<sup>40</sup>

### 3 Kiinteistön arvostaminen ulosottotoimin myytäessä

Kiinteistön arvostaminen on prosessi, jonka tarkoituksena on saada selville kiinteistöstä mahdollisimman realistinen myyntihinta. Lainvalmistelutöiden (HE 13/2005) mukaan saatua tarjousta tulee verrata paikkakunnan käypään hintaan.<sup>41</sup> Tarjous on esitöiden mukaan hylättävissä, jos se on selvästi alempi kuin käypä hintataso. Esitöissä kuitenkin todetaan, että myyntiehtojen erilaisuuden takia ulosottotoimin myytäessä kaikenlaisesta omaisuudesta ei ole saatavissa käypää hintaa. Ulosottokaaren 5 luvun 15 §:n mukaan ulosottomiehen tulee ennen kiinteistön myyntiä tarkastaa omaisuuden kunto sekä selvittää käypä arvo. Säännöksen mukaan tarvittaessa apuna saadaan käyttää myös asiantuntijaa. Asiantuntijaa saattaa olla aiheellista käyttää apuna, jos omaisuus on arvokasta.<sup>42</sup>

Kiinteistöjen arvostamisessa hyödynnetään monesti kiinteistönvälittäjien arvioita ulosmitatun kiinteistön arvosta. Nämä hinnat ovat kuitenkin monesti liian optimistisia.<sup>43</sup> Tämän lisäksi ulosmitatun kiinteistön käypä arvo on monesti alempi verrattuna vapaaseen myyntiin, sillä huutokaupassa virhevastuu on erilainen tavalliseen kiinteistön kauppaan verrattuna.<sup>44</sup> Virhevastuun määräaika on nimittäin rajattu vain kolmeen viikkoon (UK 11:5) verrattuna viiden vuoden määräaikaan tavallisessa yksityisten välisessä kaupassa (MK 2:25.2 §). Käypään arvoon vaikuttaa lisäksi velallisen valitusoikeus ja mahdollisuus riitauttaa ulosmittaus.<sup>45</sup> Käypä hinta kiinteistön ulosottomenettelyssä ei tämän takia ole verrannollinen yksityisten väliseen kauppaan vapailla markkinoilla.<sup>46</sup>

Rovaniemen HO ratkaisussa 10.5.2022 Nro. 140<sup>47</sup> on korostettu arvostukseen vaikuttavan hyvin erilaiset seikat, koska ulosottokaareissa ei ole sääntelyä käyvän hinnan määrittämisestä.

---

<sup>39</sup> HE 13/2005 vp, s. 50.

<sup>40</sup> Koulou – Lindfors – Niemi 2017, 5. Omaisuuden ulosmittaaminen – Ulosmitattava omaisuus – Ulosmittauskelpoinen omaisuus – Omaisuuden ulosmittauskelpoisuus.

<sup>41</sup> HE 13/2005 vp, s. 9.

<sup>42</sup> Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 690.

<sup>43</sup> Linna – Leppänen – Kärki 2023, s. 691.

<sup>44</sup> Ks. Hoffren Lakimies 2014, s. 543.

<sup>45</sup> Wahlbeck 2022, s. 77.

<sup>46</sup> HE 137/2015 vp, s. 10.

<sup>47</sup> Rovaniemen hovioikeus 10.5.2022 Nro. 140.

Ratkaisun mukaan käypään arvoon voi vaikuttaa esimerkiksi pihan hoitamattomuus, piha-alueen romut, seutukunnan yleinen markkinatilanne, rakennuksen huonokuntoisuus ja myyntiyritykset. Käypään arvoon vaikuttaa siten hyvin monet yksityiskohdat, jonka takia oikeustapauksia on tarkoituksenmukaista käyttää esimerkkeinä puhuttaessa käyvän arvon muodostumisesta kiinteistön ulosmittaustilanteessa.

Lakivaliokunta on myös aikanaan ottanut kantaa käypään arvoon mietinnössään (LaVM 5/2006) ulosottolain muutosesityksestä HE 13/2005 vp. Omaisuuden arvon selvittäminen on valiokunnan mukaan vahva pääsääntö, josta voidaan kuitenkin poiketa silloin, kun luotettavaa arviota ei ole saatavissa koko maasta.<sup>48</sup> Lakivaliokunta kuitenkin käyttää esimerkkinä taidesinettä eikä kiinteistöä, joten suora verrannollisuus lienee ontuva. Mietinnössä lisäksi todetaan, että omaisuus on mahdollista myydä selväänkin alihintaan, jos ulosottomies katsoo ennusteen paremman kertymän saamisesta uudessa myynnissä olevan huono.<sup>49</sup>

Hallituksen esityksessä (HE 137/2015) ulosottokaaren muuttamisesta on myös käsitelty käypää hintaa. Esityksessä todetaan myyntimuotona olevan paras mahdollinen menettely ottaen huomioon kauppahinnan, myynnin keston sekä myyntikustannukset.<sup>50</sup> Internetissä toimivat huutokauppapalvelut mahdollistavat ulosmitattujen kiinteistöjen myynnin valtakunnallisesti sekä ulkomaisten markkinoiden tietoisuuteen, seurattaviksi ja tarjottaviksi reaaliaikaisesti.<sup>51</sup> Tällä on luonnollisesti vaikutusta myös käyvän hinnan arvostuksessa, jossa voidaan huomioida näyttökertojen sekä tehtyjen tarjousten määrä pohdittaessa alimman käyvän hinnan toteutumista.

Kiinteistönarviointi tarkoittaa käyvän arvon määrittelemistä normaalein kauppaehtoin riippumattomien osapuolien välillä.<sup>52</sup> Kiinteistöomaisuuden arvoon vaikuttavina seikkoina voidaan pitää yleisiä arvotekijöitä, sijaintitekijöitä sekä kohdekohtaisia tekijöitä.<sup>53</sup> Yleiset arvotekijät viittaavat vallitsevaan markkinatilanteeseen, sijaintitekijät kiinteistön sijaintiin keskeisellä paikalla ja kohdekohtaiset tekijät yksittäisiin seikkoihin, kuten rakennuksen kuntoon.<sup>54</sup> Kiinteistönarvioinnissa käytettäviä arviointimenetelmiä käyvän arvon

---

<sup>48</sup> LaVM 5/2006 vp, s. 10. Tämä menettely on kuitenkin tarkoitettu hyvin poikkeuksellisiin tilanteisiin, joissa lakivaliokunnan mukaan ulosottomiehellä olisi muuten liian ehdoton toimintavelvollisuus.

<sup>49</sup> LaVM 5/2006 vp, s. 10.

<sup>50</sup> HE 137/2015 vp, s. 9.

<sup>51</sup> HE 137/2015 vp, s. 9.

<sup>52</sup> Kasso 2014, s. 239.

<sup>53</sup> Kasso 2014, s. 248.

<sup>54</sup> Kasso 2014, s. 249–250.



määrittämiseksi ovat kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä, kustannusarvomenetelmä, markkina-analyysi sekä tietolähteet.<sup>55</sup> Kiinteistönarviointi on kiinteistönvälittäjän arvio vapaassa yksityisessä myynnissä olevasta kiinteistön käyvästä arvosta. Kiinteistönarvioinnista ei siten voi suoraan johtaa kiinnitetyn kiinteistön arvoa ulosottomenettelyssä. Kuitenkin kiinteistönarviointi, erityisesti kauppa-arvomenetelmä, on hyödyllinen työkalu käyvän arvon määrittämisessä ulosottotilanteessa.

Maanmittauslaitoksen (MML) mukaan kauppa-arvomenetelmä on yleisin sekä tärkein arviointimenetelmä kiinteistön arvostukselle.<sup>56</sup> Olettamuksena on tällöin hintojen määräytyminen markkinoilla, jossa huomioidaan kiinteistön ominaispiirteet, eli vertailutekijät. MML:n mukaan vertailun tulisi kohdistua mahdollisimman samankaltaiseen kiinteistöön. Mahdollista ei ole verrata muun muassa liian vanhoja kauppvoja, eri kiinteistömarkkina-alueella olevia kauppvoja tai sukulaisten välisiä kauppvoja. Kauppa-arvomenetelmää on siten mahdollista käyttää lähtökohtana pohdittaessa kiinnitetyn kiinteistön arvostusta. On tiedostettava, ettei ulosottotilanteessa kiinnitetyn kiinteistön käypä arvo ole sama kuin kauppa-arvomenetelmällä saatu arvo realisointitilanteen luonteen vuoksi.

## **4 Oikeuskäytäntöä kiinnitetyn kiinteistön arvostamisesta ulosottoimin myytäessä**

### **4.1 Tapauskohtaisuus on syynä oikeustapausten merkittävyyteen**

Tässä luvussa esitellään hovioikeuksien oikeuskäytäntöä, koska muutoksenhakutuomioistuimina ne ovat joutuneet ottamaan korkeinta oikeutta useammin kantaa kiinnitetyn kiinteistön arvostukseen ulosottomenettelyssä. Korkein oikeus ei ole käsitellyt ulosottokaaren uudistuksen jälkeen kiinteistön arvostukseen suoraan liittyviä oikeustapauksia ennakkopäätöksissään. Tapaukset ovat ryhmitelty sen mukaan, mikä niissä on ollut keskeisintä ja tutkimuksen etenemisen kannalta tarkoituksenmukaisinta.

---

<sup>55</sup> Kauppa-arvomenetelmässä verrataan arvioitavaa kohdetta vastaavien kohteiden toteutuneisiin kauppahintoihin. Tuottoarvomenetelmässä kohteen arvio määritellään kohteen nettovuokratuoton perusteella. Kustannusarvomenetelmässä arvio perustuu kohteen rakentamiskustannuksiin. Markkina-analyysissä huomioidaan markkinatekijät, kuten yleinen taloustilanne, osana kohteen arviointia. Tietolähteissä arvio perustuu kohteesta saataviin asiakirjoihin, esimerkiksi rasiustodistukseen ja kiinteistörekisterin otteeseen. Kasso 2014, s. 251–261.

<sup>56</sup> Maanmittauslaitos, kauppa-arvomenetelmä.

## 4.2 Perusteluina on käytetty sähköistä myyntimuotoa ja tarjousten määrää

Monessa tapauksessa korostuu perusteluina sähköisen myyntimuodon käyttö ja sen mahdollistamat tarjousten määrät sekä näyttökerrat. Itä-Suomen HO tapaus 1.9.2017 Nro. 472<sup>57</sup> on kiinnostava, sillä siinä on kyse internet-huutokaupassa tapahtuvasta arvostuksesta. Kihlakunnanvouti oli aiemmin hylännyt ulosmitatusta kiinteistöstä tehdyn 7100 euron tarjouksen, kuitenkin toisella myyntikerralla kihlakunnanvouti oli hyväksynyt 8200 euron tarjouksen vähimmäishinnan mukaisena. Toisaalta etuoikeusvalvojana (pantinhaltijana) toiminut Säästöpankki Optia oli antanut myyntiin suostumuksensa. Tarjouksia oli jätetty yhteensä 138. Kiinteistönvälittäjä oli antanut arvioksi kiinteistön arvosta 14 400 euroa ja valittaja A vetosi ulosottokäytäntöön, jonka mukaan kiinteistön käypänä arvona voidaan pitää 70 prosenttia kiinteistön arviokirjan mukaisesta arvosta. Ulosottovirasto oli hankkinut ennen ensimmäistä myyntiä lausunnon kiinteistön arvosta Pop Asunnot Oy:ltä, joka arvioi kiinteistön arvoksi noin 18 000 euroa. Arviokirjan arviot kiinteistön arvosta saattavat vaihdella hyvin paljon, tässä tapauksessa ulosottoviraston teettämä arvio oli siten ylittänyt aiemman kiinteistönvälittäjän tekemän arvion.

Hovioikeuden perusteluissa painotettiin hallituksen esitystä, jossa todetaan sähköisiin tarjouksiin perustuvan huutokaupan olevan nykyaikainen markkinapaikka käyvän hinnan määrittämiseen valtakunnallisten markkinoiden ja reaaliaikaisten tarjousten takia.<sup>58</sup> Samoin tapauksessa painotettiin kiinteistönvälittäjien liian korkeaa arviota käyvästä arvosta. Hovioikeus perusteli ratkaisua myös sillä, ettei ulosmitatussa omaisuudessa hinta ole verrattavissa normaaliin yksityisten väliseen kauppaan, koska vastuu virheestä on erilainen. Tapauksessa oli mielenkiintoista, että hovioikeus katsoi ratkaisussaan, että 43 prosentin poikkeaminen kiinteistönvälittäjän arviosta ei alittanut käypää hintaa paikkakunnalla. Perustelut kiinteistönvälittäjän liian korkeista arvioista, ulosottomyynnin luonteesta käypää arvoa laskevana tekijänä sekä markkinapaikasta ovat kaikki perusteluina myös hallituksen esityksessä, joten tuomioistuin sovelsi ratkaisussaan pitkälti lain esitöitä.<sup>59</sup>

Turun HO tapaus 12.1.2018 Nro. 26<sup>60</sup> käsitteli A:n ja B:n ulosottovalitusta ulosottoviraston tekemästä päätöksestä myydä K-tila, jonka käyväksi arvoksi he katsoivat 135 000 euroa. A

---

<sup>57</sup> Itä-Suomen hovioikeus 1.9.2017 Nro. 472.

<sup>58</sup> HE 137/2015 vp, s. 10.

<sup>59</sup> HE 137/2015 vp, s. 10.

<sup>60</sup> Turun hovioikeus 12.1.2018 Nro. 26.

väitti tapauksessa käyttäneensä kiinteistön remontiin 40 000–50 000 euroa ilman sen suurempaa näyttöä asiasta. Tämän lisäksi B oli käyttänyt kiinteistöön väitteensä mukaan puolen vuoden työpanoksen. Todistajana kuultu H sanoi saaneensa kiinteistön ostamiseen 60 000 euron lainalupauksen. Hän olisi pitänyt vielä hyvänä tarjouksena 90 000 euroa. Hovioikeus kiinnitti ratkaisun perusteluissa erityisesti huomiota siihen, ettei muita tarjouksia kiinteistöstä ollut tullut. Näin ollen hovioikeus piti C:n esittämää 69 000 euron tarjousta vähimmäishinnan mukaisena, vaikka se olikin vain noin 51 prosenttia A:n ja B:n näkemyksen mukaisesta käyvästä hinnasta.

Tapauksessa oli mielenkiintoista hovioikeuden kanta vaatimuksiin, jotka eivät olleet oikeudellisesti epäselviä. Näitä oli itse myyntitavan kyseenalaistus, väite korkeammasta kauppahinnasta toisella myyntitavalla saatuna ilman todisteita asiasta sekä vaatimus tarjouksen ilmoittamisesta sanomalehdessä. Näiltä osin A ja B olivat yhteisvastuullisesti velvollisia korvaamaan C:n oikeudenkäyntikulut. Tämä on hyvä esimerkki siitä, ettei asioita, joita ei voi todistaa, kannata viedä tuomioistuimen ratkaistavaksi. Tapauksessa hovioikeus ei antanut painoarvoa väitteille käyvän arvon lisäämisestä työpanoksella tai remontilla. Yksi tarjous oli riittävä, jotta voitiin todeta tarjouksen olevan vähimmäishinnan mukainen.

### **4.3 Kiinteistönvälittäjän arvio on vain suuntaa antava**

Kiinteistönvälittäjän arviota pidetään oikeuskäytännössä usein liian suurena. Tämä väite on kirjattu jopa ulosottokaaren esitöihin.<sup>61</sup> Tähän perusteluun viitataan usein myös oikeuskäytännössä, esimerkiksi Rovaniemen HO ratkaisussa 10.5.2022 Nro. 140.<sup>62</sup> Hovioikeus pohti tapauksessa myyntihinnan 20 100 euroa poikkeamista kiinteistönvälittäjän arviosta, joka oli 50 000 euroa. Asiassa oli kysymys siitä, oliko Torniossa sijaitsevan kiinteistön vapaalla myynnillä saatu myyntihinta alittanut selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.

Rovaniemen hovioikeus käytti yhtenä perusteluna aiemmassa luvussa mainittua perustelua siitä, että nykyinen markkinapaikka käyvän hinnan arvostamiseen on internetissä sähköisiin tarjouksiin perustuva huutokauppa. Tapauksessa ilmoitus oli saanut 6087 näyttökertaa. Hovioikeus totesi kiinteistönvälittäjien arvioiden olevan usein liian korkeita. Tapauksessa hovioikeus katsoi saatujen tarjousten perusteella, että 20 100 euron kauppahinta vastasi hyvin

---

<sup>61</sup> HE 137/2015 vp, s. 10.

<sup>62</sup> Rovaniemen hovioikeus 10.5.2022 Nro. 140.

paikkakunnan käypää hintaa. Tapauksessa toteutunut kiinteistön käypä hinta poikkesi siten jopa noin 60 prosenttia kiinteistönvälittäjän arviosta. Tapauksessa on mielenkiintoista, että käräjäoikeus oli päätenyt päinvastaiseen ratkaisuun, joten siten ei ole suinkaan itsestään selvää, miten lakia tulisi käyvän arvon määrittämisessä tulkita.

Toinen esimerkki kiinteistönvälittäjän arvion toissijaisuudesta on Helsingin HO 7.11.2014 Nro. 2136.<sup>63</sup> Vapaalla myynnillä oli tarkoitus ulosmitata A:n ja B:n omistama kiinteistö. Kiinteistö oli ollut jo kerran myynnissä mutta yhtään tarjousta ei ollut tullut. Tämän lisäksi ulosottoasia oli ollut vireillä jo yli kolme vuotta. Kiinteistönvälittäjä oli arvioinut kiinteistön arvoksi 195 000 euroa, mutta kihlakunnanvouti C oli valmiina myymään kiinteistön 152 000 eurolla. Tapauksen perusteluissa kerrotaan ulosottovelallisten A:n ja B:n suhtautuneen kiinteistön myyntiin passiivisesti, mikä on osittain voinut vaikuttaa myynnin lopputulokseen. Tapauksessa oli kyse lisäajan myöntämisestä vapaalle myynnille mutta vertailun kannalta oleellista on huomata kiinteistön käyvän arvon olleen noin 80 % kiinteistönvälittäjän arviosta, jolloin myös myyntitulosta voidaan pitää hyvänä

#### **4.4 Perusteet kiinteistönvälittäjän arvostukselle ilmoitettava riittävän tarkasti**

Kun pohditaan kiinnitetyn kiinteistön käypää arvoa ulosotossa, on syytä kiinnittää huomiota siihen, että arviokirjaan merkitään tarpeeksi tarkasti perustelut arvostukselle sekä taustoitetaan myös aiemmat tarjoukset seikkaperäisesti. Itä-Suomen HO tapauksessa 26.3.2020 Nro. 151<sup>64</sup> oli kyse pakkomyyntiprosessista, joka oli kestänyt jo lähes seitsemän vuotta.

Kihlakunnanvouti sekä kiinnitysvelkojina olevat pankit olivat hyväksyneet julkisessa huutokaupassa A:n esittämän tarjouksen kiinteistöstä. Hovioikeuden tehtävänä oli arvioida, oliko A:n tekemä tarjous selvästi alittanut käyvän hinnan paikkakunnalla.

Tapauksessa oli kaksi kiinteistönvälittäjää omalta osaltaan antanut arvion kiinteistöjen arvosta. Molemmat olivat arvostaneet kiinteistöt hieman eriarvoisiksi.<sup>65</sup> Tämä on hyvä

---

<sup>63</sup> Helsingin hovioikeus 7.11.2014 Nro. 2136.

<sup>64</sup> Itä-Suomen hovioikeus 26.3.2020 Nro. 151.

<sup>65</sup> A:n tarjous Niittyrannan kiinteistöstä oli 150 000 euroa, joka oli 58 % kiinteistönvälittäjän arviosta 257 200 euroa ja 69 % toisen kiinteistönvälittäjän arviosta, joka oli 218 620 euroa. Kiinteistön Mäntylä osalta huutokaupassa hyväksytty tarjous 3500 euroa oli 55 % kiinteistönvälittäjän arviosta 6400 euroa ja 64 % toisen kiinteistönvälittäjän arviosta 5440 euroa. Kolmannesta kiinteistöstä hyväksytty tarjous oli 3500 euroa, joka oli 58 % kiinteistönvälittäjän arviosta 6000 euroa ja 69 % toisen kiinteistönvälittäjän arviosta 5100 euroa.

esimerkki käyvän arvon määrittämisen hankaluudesta. Ostaja A painotti tapauksessa lukuisten ostajaehdokkaiden määrää. Lisäksi hänen mukaansa kiinteistönvälittäjien arviot ovat vain eriasteisia arvauksia, jotka ovat optimistisia ja perustuvat vapaaehtoiisiin kauppoihin. Lisäksi A painotti, että käypää hintaa laskiessa kiinteistön hoidosta aiheutuvia muita kuluja, muun muassa siivous-, raivaus- ja ongelmajättekustannuksia. Hovioikeus painotti ratkaisussaan hankalaa arvostusta, sillä kiinteistö koostui rakennuksista, metsästä, pelloista sekä maa-aineksesta. Asiassa oli ongelmallista, ettei näiden ominaisuuksien arvostamisen perusteista esitetty vahvaa näyttöä. Hovioikeuden ratkaisussa painotettiin kuitenkin erityisesti sitä, ettei aiempien realisointiyritysten tarjousten määrästä ja tasosta ollut esitetty tietoa, jolla olisi merkitystä asiaa arvioidessa. Näin ollen esitetyn näytön perusteella korkeimmat tarjoukset olivat alittaneet selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.

Tämä tapaus on erityisen kiinnostava. Ratkaisussa on syytä huomata, että pakkomyynti on kestänyt jo lähes seitsemän vuotta mutta tarjousta ei hovioikeuden mukaan silti voida pitää käyvän hinnan mukaisena paikkakunnalla. Kiinteistöjen kiinnityksen realisoiminen ei siten kaikissa tapauksissa ole todellakaan nopeaa. Tämän lisäksi tarjousta, joka on prosentuaalisesti hieman alle ulosottolaitoksen käyttämän 70 %-säännön, ei voida pitää juridisesti kestävässä tilanteessa, jossa ei ole tietoa aiempien tarjousten lukumäärästä tai hinnasta.

#### **4.5 Oikeustapausta on perusteltu ulosottokäytännön 70 %-periaatteella**

Monesti ulosottokäytännössä ratkaisuja perustellaan 70 %-periaatteella, jolla tarkoitetaan rajaa ennen kuin tarjous on selvästi alittanut kiinteistön käyvän arvon paikkakunnalla. Tätä perustelua käyttävät niin velalliset kuin myös ostajat perustellakseen kulloinkin tarjouksen pätevyyttä tai pätemättömyyttä.

Ulosottovelallinen väitti Itä-Suomen HO tapauksessa 18.3.2015 Nro. 155<sup>66</sup> kiinteistön käyvän arvon olevan 400 000 euroa. Tapauksessa kiinteistö myytiin pakkohuutokaupassa omistajan suostumuksetta 275 000 euron hintaan. Valittajan mukaan kauppahinta oli selvästi alittanut kiinteistön käyvän arvon paikkakunnalla, eikä se peittänyt kaikkia etuoikeussaatavia.

Ulosottomies oli lausunnossaan vedonnut ulosottokäytäntöön, jossa käyvän hinnan alittavana rajana on pidetty 70–80 %:a käyvästä hinnasta. Hovioikeus antoi painoarvoa myös seikalle, ettei kiinteistö ollut mennyt kaupaksi 397 000 euron hintaan alkuvuoden 2014 aikana. Näin

---

<sup>66</sup> Itä-Suomen hovioikeus 18.3.2015 Nro. 155.

ollen hovioikeus päätyi ratkaisuun, ettei käypä arvo voinut olla suoraan valittajan arviokirjan mukainen vaan sitä huomattavasti alhaisempi arvo oli mahdollinen ilman, että ulosottolaissa tarkoitettu selvästi alihintainen kauppa olisi toteutunut. Tässä tapauksessa kiinteistö ulosmitattiin siten noin 30 %:a alle kiinteistön arviokirjan mukaisen arvon.

#### **4.6 Oikeuskäytännössä on otettu kantaa käytettyihin arvostuskeinoihin**

Keinot ovat monet, kun määritetään käypää arvoa paikkakunnalla. Oikeuskäytännössä on otettu kantaa vertailukauppojen sekä kauppahintatilastoiden hyödyntämiseen arvon määrittämisessä. Vaasan HO tapauksessa 9.5.2017 Nro. 167<sup>67</sup> oli kyse ulosottovalituksesta kiinteistön käyvästä arvosta ulosmittauksessa. Valittaja A perusteli valitustaan sillä, ettei ulosottomies ollut selvittänyt myytävän määrääalan käypiä arvoja ennen myyntiä. Hovioikeus toteaa ratkaisussaan käypään arvoon vaikuttavan muun muassa vallitseva markkinatilanne ja kiinteistön ominaisuudet, kuten pinta-ala, rakennuskanta ja kiinteistön käyttö sekä vuokra- ja tilatukioikeudet. Hovioikeuden mukaan rakentamisen tulisi olla todennäköistä, jotta se voitaisiin ottaa huomioon käyvän arvon määrittämisessä.

Hovioikeus totesi edelleen, että ulosottomiehen kauppahintatilastoihin perustuva arviointi on mahdollinen tapa selvittää käypä hinta. Sen mukaan kiinteistöjen erilaisuuden vuoksi pelkästään muiden kiinteistökauppojen mediaani- tai keskiarvohintaa ei yksin voida pitää arviointiperusteena. Käräjäoikeuden mukaan tämä korostuu varsinkin tässä tapauksessa, kun Ähtärissä neliömetrihinta on Etelä-Pohjanmaan osalta alhaisin verrattuna Lapuaan tai Kauhajokeen. Hovioikeus katsoi tapauksessa, ettei myynti ole tapahtunut ulosottokaaren 5:23.1 §:n mukaista vähimmäishintaa alemmalla hinnalla. Tapauksessa vahvistettiin samalla kauppahintatilastoiden idean olevan mahdollinen keino käyvän arvon määrittämisessä.

Sen sijaan Itä-Suomen HO ratkaisun 26.2.2021 Nro. 83<sup>68</sup> taustalla oli Etelä-Savon ulosottoviraston päätös myydä K-kiinteistö 91 500 euron kauppahinnalla V:lle internet-huutokaupassa. Tässä tapauksessa velallisena ollut A ei ollut antanut kauppaan suostumusta toisin kuin panttivelkojana toiminut Nordea. Tapauksessa oli jälleen kyse UK 5:76 mukaisen menettelyn edellytysten toteamisesta. Kyseessä oli vapaa-ajankiinteistön ulosmittaus

---

<sup>67</sup> Vaasan hovioikeus 9.5.2017 Nro. 167.

<sup>68</sup> Itä-Suomen hovioikeus 26.2.2021 Nro. 83.

rakennuksineen ja kohteesta ei ollut hankittu erillistä kiinteistönvälittäjän arviota käyvästä arvosta.

Kiinteistön käypä arvo oli määritetty vertailukaupoilla. Huutokauppahintaa oli verrattu samassa sekä viereisessä saassa toteutettuihin vapaisiin kiinteistökauppoihin. Vertailukaupat olivat kuitenkin selvästi vanhoja. Kolme kauppaa oli neljä vuotta sitten ja neljä yhdeksän vuotta sitten tehtyjä. Vertailukauppojen muissa kiinteistöissä oli ollut selviä puutteita. Osassa oli myyty rakentamaton lomarakennuspaikka, yhdessä maa- ja metsätalousalue. Maa-alueen ominaisuuksista ei myöskään ollut tietoa, samoin tieto rakennusten iästä, varustelutasosta ja kunnosta puuttuivat.

Hovioikeus painotti ratkaisussaan puutteellisia tietoja kiinteistöjen arvoon vaikuttavista seikoista samoin kuin pitkää ajanjaksoa vertailukauppojen välissä. Näiden tietojen perusteella hovioikeus katsoi, ettei kiinteistön käypää arvoa ollut mahdollista määrittää. Hovioikeus painotti ratkaisussa lisäksi huonoa ajankohtaa myynnille (marraskuu) sekä lyhyttä myyntiaikaa (kolme viikkoa) tarjousten määrään ja laatuun vaikuttavana seikkana. Näin ollen edellytyksiä vapaalle myynnille ei ollut olemassa. Tapaus korostaa, että vapaassa myynnissä vertailtavien kiinteistöjen tulee tosiasiallisesti olla toisiaan vastaavia. Lisäksi myynnin ajankohtaan on syytä kiinnittää huomiota samoin kuin vertailtavista myynneistä kuluneeseen aikaan. Vertailukauppa on kuitenkin itsessään pätevä tapa käyvän arvon määrittämisessä.

#### **4.7 Laki yksityishenkilön velkajärjestelyistä etusijalla**

On syytä huomata, että yksityishenkilön velkajärjestelyistä annetulla lailla (VJL) on etusija suhteessa ulosottokaareen. Tästä oli kyse Vaasan HO tapauksessa 3.3.2020 Nro. 91<sup>69</sup>.

Ulosottovalituksen kohteena asiassa oli rantakiinteistö. Poikkeuksellisen tapauksesta teki, että valittajalla oli VJL:n mukainen maksuohjelma. Hovioikeus toteaa, että tässä tilanteessa kiinteistön rahaksimuuttoon olisi tullut soveltaa VJL:n 37 §:ää. Velallisen varallisuuden rahaksimuuttoon soveltuu tässä tilanteessa VJL 37.2 §. Samaisessa pykälässä säädetään myös siitä, että ennen rahaksimuuttoa velallista on kuultava.

Hovioikeus toteaa tuomiossaan saaneensa käräjäoikeuden tuomiosta käsityksen, että se oli soveltanut ulosottokaaren 5:23:sta sen sijaan, että se olisi soveltanut VJL 37.2 §:ää.

Hovioikeus toteaa, että useampi myyntikerta olisi voinut johtaa korkeampiin tarjouksiin

---

<sup>69</sup> Vaasan hovioikeus 3.3.2020 Nro. 91.

rantakiinteistöstä. Tämän lisäksi hovioikeuden mukaan oli jäänyt epäselväksi, onko rahaksimuutto toteutettu hintatavoitteiden mukaisesti, jotka määritellään VJL 37.2 §:ssä. Velallisen kuulemisesta ei ollut esitetty näyttöä. Näin ollen ulosotossa todettu myyntipäätös oli kumottava. Tapauksen perusteella ulosottomyynnissä on tärkeää muistaa VJL:n etusija ulosottokaaren.

#### **4.8 Turhan ulosmittauksen kieltö oikeuskäytännössä**

Joissakin oikeustapauksissa velallinen on pyrkinyt kumoamaan päätöksen kiinteistön arvostamisesta ulosmittauksessa vetoamalla turhan ulosmittauksen kieltoon. Helsingin HO tapauksessa 13.9.2017 Nro. 1076<sup>70</sup> käsiteltiin turhan ulosmittauksen kieltoa. Kiinteistöön oli vahvistettu 80 000 euron kiinnitys, joka oli noin 104 000 euron pankkilainojen vakuutena. Kiinteistö oli kuitenkin ollut myynnissä 96 000 euron hintaan. Ulosmittauspäätöksessä kiinteistö oli kuitenkin arvostettu 50 000 euron arvoiseksi.

Hovioikeuden ratkaisun mukaan ulosmittauksen jälkeen ennen omaisuuden myyntiä on arvioitava panttivastuut, jotta voidaan havaita, kertyykö omaisuudesta hakijalle vähäistä suurempi suoritus. Turhan ulosmittauksen kieltö tulisi ottaa siihen asti huomioon, kunnes omaisuus on myyty.<sup>71</sup> Hovioikeus katsoi kuitenkin vaikuttavan ilmeiseltä, että kiinteistön arvo oli tosiasiallisesti 50 000 euroa korkeampi ja myynnistä kertyisi siten ulosoton hakijoille suoritusta ulosottokaaren tarkoittamaa vähäistä määrää suurempi määrä. Turhan ulosmittauksen kieltö ei siten estänyt kiinteistön ulosmittausta.

Tapauksessa oli kyseessä tilanne, jossa kiinnityksen arvo oli suurempi kuin ulosmittauspäätöksessä todettu käypä arvo. Samoin ulosottomiehen arvostus oli noin 50 %:a siitä hinnasta, jolla kiinteistö oli ollut myynnissä. Tapauksessa korostuu hyvin, miten vaikeaa kiinteistön käypää arvoa on määrittää mutta myös turhan ulosmittauksen kiellon käytännön soveltamisen harvinaisuus.

Tapauksessa Turun HO 31.10.2018 Nro. 846<sup>72</sup> käsiteltiin kiinteistön realisoinnissa toteutuvaa vähäisenä pidettävää suoritusta. Velallinenkin oli tapauksessa sitä mieltä, että kiinteistön arvo oli panttivelkojen arvoa korkeampi, mutta kyseessä oli valittajana olevan velallisen mukaan silti turhan ulosmittauksen kiellon mukainen tilanne. A:lle ei ollut velallisena myöskään

---

<sup>70</sup> Helsingin hovioikeus 13.9.2017 Nro. 1076.

<sup>71</sup> HE 13/2005 vp, s. 50–51.

<sup>72</sup> Turun hovioikeus 31.10.2018 Nro. 846.



kerrottu siitä, että kertaalleen kumottu ulosmittauspäätös voidaan uusia. A:lla oli ollut asuntolainaa noin 49 000 euroa ja perittäviä velkoja 231 000 euroa. Kiinteistön arvo oli ollut ulosottomiehen mukaan noin 50 000–75 000 euroa. Käräjäoikeuden mukaan kiinteistöstä odotettavissa ollutta määrää ei kuitenkaan voitu pitää vähäisenä pidettävänä suorituksena.

Käräjäoikeus katsoi, ettei kiinteistön ulosmittauksessa ollut tapahtunut virhettä ja hovioikeus ei myöntänyt jatkokäsittelylupaa. Panttioikeus ei itsessään takaa kaikissa tilanteissa saatavia. Tapauksessa kiinteistön aiempi ulosmittaus oli peruuntunut ulosottomiehen itseoikaisuna. Lopputulos oli kuitenkin panttivelkojalle suotuista, sillä esinevakuuden haltija sai etusijan kiinteistöstä saatavaan omaisuuteen ja muille velkojille jäi jaettavaksi vain tästä ylijäävä osa. Turhan ulosmittauksen kielto ei tässäkään tilanteessa toteutunut.

Turhan ulosmittauksen kielto voi myös liittyä puoliosuuden ulosmittaukseen. Tällaista tilannetta käsiteltiin Turun HO ratkaisussa 21.10.2019 835<sup>73</sup>. Ongelmana tapauksessa oli yhteisomistus, eli täytyikö edellytykset yhteisomistetun kiinteistön ulosmittaukselle. Hovioikeus yhtyi käräjäoikeuden näkemykseen siitä, että kiinteistön realisointi kokonaisuutena tuotti velallisen puoliosuudelle huomattavasti korkeamman kertymän. Hovioikeus oli samaa mieltä myös siitä, ettei ulosmittauksen merkitys ollut selvässä epäsuhteessa aiheutuvaan haittaan nähden, koska kyseessä oli rakentamaton kiinteistö. Kiinteistön arvoksi oli arvioitu 8000 euroa, kun puoliosuuden omistajalla oli ulosottovelkoja lähes 319 000 euroa. Ulosmittausta ei voinut hovioikeuden mukaan pitää UK 4:16:n mukaisesti turhana. Tässäkään tapauksessa turhan ulosmittauksen kielto ei siten toteutunut, vaikka kyseessä oli puoliosuus, joka ei ollut kovin arvokas suhteessa velallisen suureen määrään velkoja.

#### **4.9 Muuta oikeuskäytäntöä**

Välillä vahingonkorvauskanteita nostetaan liittyen ulosottomiehen toimintaan kiinteistön arvostuksessa. Korkein oikeus on tänä vuonna ottanut käsiteltäväkseen käypää arvoa koskevan valitusluvan tapauksessa KKO VL:2024-10.<sup>74</sup> Tapauksessa ulosottomies oli myynyt ulosottovelallisen kiinteistön 122 000 euron kauppahintaan ilman mainintaa maatalousrakennuksesta kiinteistöllä. Tästä syystä käräjäoikeus oli määrännyt kiinteistön uudelleen myytäväksi, jolloin kiinteistö oli myyty 105 000 euron kauppahintaan. Hovioikeus

---

<sup>73</sup> Turun hovioikeus 21.10.2019 Nro. 835.

<sup>74</sup> KKO VL:2024-10.

velvoitti kanteen mukaisesti valtion korvaamaan myyntihintojen välisen erotuksen. KKO myönsi tapaukselle valitusluvan. Tapaus konkretisoi hyvin sitä, miten toinen myyntikerta laskee käypää hintaa ulosottotilanteessa. Tapauksessa toinen tarjous oli 17 000 euroa huonompi, vaikka maatalousrakennusten arvo oli huomioitu ulosottomiehen kuvauksessa kiinteistöstä. Maatalousrakennuksen olettaisi pikemminkin nostavan kiinteistön arvoa.

Kiinteistöön kohdistuvilla rasituksilla on myös merkittävä vaikutus käypään arvoon. Turun HO tapauksessa<sup>75</sup> kiinteistönvälittäjien A:n ja B:n mukaan vapailla markkinoilla myytnä kiinteistön arvo olisi ollut noin 220 000 euroa. Koska kiinteistöön kohdistui valittajan äidin elinikäinen hallinta- sekä käyttöoikeus, oli 43 000 euron tarjous käyvän hinnan mukaisena.

Tietyissä tilanteissa hinnanalennuksen voidaan katsoa kuuluvan panttioikeuden piiriin. Itä-Suomen HO tapauksessa<sup>76</sup> todettiin panttausehtojen perusteella hinnanalennuksen kuuluvan pankin panttioikeuden piiriin kuuluvaksi omaisuudeksi. Panttaussitoumuksen ehdoissa oli muotoilu ”panttaus kattaa kohteen sekä kohteenä olevan omaisuuden sijaan tulleen omaisuuden”. Tällä voitiin hovioikeuden mukaan tarkoittaa myös hinnanalennusta.

Ulosottomiehellä on suppeasta virhevastuusta huolimatta vastuu antamistaan tiedoista ulosmittauksessa (ks. KKO VL:2024-10 edellä). Itä-Suomen HO tapauksessa<sup>77</sup> kiinteistön katsottiin olennaisesti poikenneen myynnissä niistä tiedoista, jotka ulosottomies oli antanut ja ulosmitatun kiinteistön kauppahintaa voitiin alentaa noin 44 000 euroa. Korkein oikeus ei muuttanut hovioikeuden päätöstä.<sup>78</sup> Päätöksessä KKO katsoi myös, että ulosottomiehen ei tarvinnut viran puolesta ottaa huomioon pankin etuoikeussaatavien täysimääräistä toteutumista käsitellessään ulosottovalitusta, vaan se olisi ollut pankin tehtävä.

On olemassa tiettyjä poikkeuksia konkurssivelallisen valitusoikeuteen. Korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä<sup>79</sup> on otettu kantaa konkurssivelallisen valitusoikeuteen ulosottomiehen myyntipäätöksestä, jossa oli kyse kiinnitetyn kiinteistön ulosmittauksesta ja käyvästä arvosta. KKO katsoi, että A:lla oli valitusoikeus henkilökohtaisen velkavastuunsa takia, vaikka hän oli konkurssimenettelyn takia menettänyt oikeuden määrätä kiinteistöstä.

---

<sup>75</sup> Turun hovioikeus 14.12.2018 Nro. 967.

<sup>76</sup> Itä-Suomen hovioikeus 4.12.2019 Nro. 678.

<sup>77</sup> Itä-Suomen hovioikeus 26.10.2021 Nro. 568.

<sup>78</sup> KKO 2023:22.

<sup>79</sup> KKO 2016:31.

## 5 Johtopäätökset

Tarkastelun perusteella käyvän arvon määrittäminen ulosoton toimittamassa kiinnitetyn kiinteistön myynnissä on erittäin haastavaa. Lainsäädännössä, esitöissä tai oikeuskirjallisuudessa asiaa ei ole kovin yksityiskohtaisesti käsitelty. Oletettavasti siksi, että yleisluontoisia perusteita on hyvin haastavaa antaa, sillä käyvän arvon määrittäminen perustuu aina tapauskohtaiseen kokonaisuuteen. Tämän vuoksi käyvän arvon määrittämiseen yksittäisessä tapauksessa saattaa parhaiten löytää vastauksen perehtymällä oikeuskäytännössä lähes samankaltaiseen tilanteeseen. Turhan ulosmittauksen kieltä vaikuttaisi toteutuvan harvoin kiinnitetyn kiinteistön ulosottoerinnässä. Tarkastelluista oikeustapauksista ei ilmennyt, että kiinteistöpanntauksen mukanaolo vaikuttaisi kiinteistön käypään arvoon.

Tietyt seikat kuitenkin korostuvat kiinnitetyn kiinteistön arvostuksessa ulosottomyynnissä. Ensinnäkin kiinnitetyn kiinteistön arvosta on syytä hankkia kiinteistönvälittäjän arvio. Myynnissä tulee kuitenkin tiedostaa arviokirjan olevan yleensä liian korkea ottaen huomioon kiinteistön myyntitapa. Ulosottomies saattaisi pystyä myös oman asiantuntijuutensa puolesta määrittämään samankaltaisen arvion. Toinen keskeinen seikka käyvän arvon määrittämisessä on ulosottokäytännössä vakiintunut 70 %-periaate. Tämä tarkoittaa sitä, että käyvän hinnan alittavan hinnan rajana pidetään ulosotossa suunnilleen 70–80 %:a käyvästä hinnasta. Tämän alittavaa tarjousta voidaan yleisesti ottaen pitää jo selvästi alihintaisena. Lisäksi on hyvä tiedostaa, ettei käypä arvo ole verrattavissa yksityisten väliseen vapaaseen kauppaan, koska erilainen virhevastuu sekä velallisen valitusoikeus laskevat käypää arvoa ulosottotilanteessa.

Käyvän arvon määrittämiseen yksittäisessä tapauksessa vaikuttavat aina myös markkinatilanne, myyntiyrittäjien määrä sekä paikkakunta. Tämän lisäksi myös kiinteistön yksittäisillä piirteillä, kuten rakennusten kunnolla, jätteen määrällä, käyttöoikeuksilla ja muilla rasituksilla, pinta-alalla sekä rakennuskannalla, on vaikutusta käypään arvoon ulosotossa. Myös kiinteistön käyttötarkoitus vaikuttaa arvon määrittämisessä, esimerkiksi metsällä, pellolla ja rantakiinteistöllä on keskenään hyvin erilainen käypä arvo. Oikeuskäytännössä on todettu, että ulosottomiehen ei tarvitse käyttää kauppahintatilastoja sellaisenaan käyvän arvon määrittämiseen ja esimerkiksi vertailukaupat ovat tietyin ehdoin pätevä tapa arvon määrittämiseen. Tämän lisäksi näyttökerrat ja annettujen tarjousten määrä voidaan ottaa huomioon arvostuksessa. Varsinaisten laajojen tulkintakannanottojen muodostaminen on kuitenkin haasteellista, sillä kyse on aina yksittäistapauksesta.