

Tuula Linna • Anssi Kärki

ULOSOTTOKAAREN PÄÄKOHDAT

Alma Insights
Helsinki 2026

3., uudistettu painos
Juridica-kirjasarjan 19. teos
Copyright © 2026 Alma Media Finland Oy ja tekijät
Yhteistyössä Juristiliiton Kustannus
Kannen suunnittelu: Lauri Karmila
Taitto: NotePad

ISBN 978-952-14-5483-7
ISBN 978-952-14-5484-4 (verkkokirja)
ISSN 1459-7535

Otavan Kirjapaino Oy, Keuruu 2026



Anna palautetta kirjasta: kustannustoimitus@almainsights.fi

ALKUSANAT 3. PAINOKSEEN

Käsillä oleva teoksen 3. painos on edellisten painosten tapaan tiivis esitys ulosotosta. Teoksen tämän painoksen toisena kirjoittajana on yliopistonlehtori, dosentti Anssi Kärki. Olemme tehneet päivitystyön yhdessä. Anssi Kärki on päivittänyt asiahakemiston.

Teoksen painoon jättäessämme oikeusministeriössä on vireillä ulosottokaaren osittaisuudistus (Ulosottosääntelyn kehittäminen. Työryhmän mietintö. Oikeusministeriön julkaisuja 2025:11). Olemme ottaneet uudistusehdotuksesta mainintoja teokseen, mutta koska hallituksen esitystä ei ole vielä annettu, saattaa ehdotus muuttua huomattavastikin lausuntopalauteen perusteella.

Teos sopii asioiden havainnollisen esitystavan vuoksi erityisen hyvin oppikirjakäyttöön ja myös käsikirjaksi eri viranomaisille, asianajajille ja rahoitusalan edustajille. Toivomme, että teos antaa helposti omaksuttavan kokonaiskuvan varsin vaativasta ulosottolainsäädännöstä. Yksityiskohtaisempaa tietoa ulosotosta tarvitseville suosittelemme teossarjaa Ulosotto-oikeus I–III (Alma Insights).

Kiitämme lämpimästi OTK Katja Kolulaa tinkimättömän laadukkaasta kustannustoimittajan työstä kirjamme hyväksi.

Helsingissä ja Oulussa

3.2.2026

Tuula Linna

Anssi Kärki

SISÄLLYS

ALKUSANAT 3. PAINOKSEEN	5
LYHENTEET	17
I JOHDANNOKSI	21
I Ulosotto on laiminlyödyn velvoitteen täytäntöönpanoa	21
2 Ulosotto-oikeus – insolvenssioikeutta?	22
3 Täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä ja keskeistä oikeuskirjallisuutta	23
3.1 Kansallinen täytäntöönpano	23
3.2 Rajat ylittävä täytäntöönpano	24
3.3 Eräitä lähioikeudenalojen säädöksiä	26
3.4 Ulosotto-oikeutta koskevaa oikeuskirjallisuutta	27
4 Keskeisiä tilastotietoja	28
II ULOSOTTOLAITOS	31
I Ulosoton organisaatio	31
1.1 Yleistä	31
1.2 Ulosottoasioiden jako perustäytäntöönpanoon, laajaan täytäntöönpanoon ja erityistäytäntöönpanoon	32

1.3	Ulosottoviranomaiset	34
1.4	Virka-apu muilta viranomaisilta ja ulkopuoliset apurahat	38
2	Ulosottomiehen esteellisyys	40
3	Vastaavan ulosottomiehen järjestelmä ja ulosottomiesten keskinäinen virka-apu	43
4	Ulosoton asianosaiset ja heidän asiamiehensä	44
4.1	Asianosaiset ja sivulliset	44
4.2	Avustaja ja asiamies	46
5	Ulosoton tietojärjestelmä, julkisuus ja luottotiedot	48
5.1	Valtakunnallinen ulosoton tietojärjestelmä	48
5.2	Asianosaisen oikeus saada tietoja	49
5.3	Ulosottotietojen julkisuus	50
5.4	Tiedot luottotietotoiminnan harjoittajalle	52
III	ULOSOTON PÄÄVAIHEET JA PERIAATTEET	55
I	Maksuvelvoitteen täytäntöönpanon päävaiheet	55
2	Ulosoton keskeisiä periaatteita	57
IV	ULOSOTTOKAAREN SOVELTAMISALA JA ULOSOTTOPERUSTEET	61
I	Täytäntöönpantavat velvoitteet	61
2	Ulosottoperusteiden luettelo	62
3	Ulosottoperusteen lainvoimaisuus	65
3.1	Lainvoimaa vailla olevan tuomion täytäntöönpanokelpoisuus	65
3.2	Hakijan korvausvastuu ennakkolisessä täytäntöönpanossa	69

4	Saatavan lopullinen vanhentuminen	71
4.1	Yleistä	71
4.2	Lopullinen ulosottoperustevanhentuminen	73
4.3	Lopullinen eräpäivävanhentuminen	77
V	YLEINEN ULOSOTTOMENETTELY	79
1	Ulosottoasian vireillepano	79
2	Väliaikaistoimi	82
3	Toimitusta koskevia yleisiä säännöksiä	84
4	Ulosottomiehen päätös	89
5	Kuuleminen ja tiedoksiannot	91
5.1	Kuuleminen	91
5.2	Tiedoksiantomenettely	92
5.3	Käsittelyn kieli	96
6	Vakuus	96
7	Omaisuuuden etsimistoimet	98
7.1	Omaisuuuden etsiminen velallisen ja sivullisen käytössä olevista tiloista	98
7.2	Henkilöön kohdistuva etsiminen	99
8	Ulosottomiehen oikeus saada tietoja	101
8.1	Velallisen tietojenantovelvollisuus ja ulosottoselvitys	101
8.2	Sivullisen ja toisen viranomaisen tietojenanto- velvollisuus	106
9	Ulosottomiehen oikeus luovuttaa tietoja	110
9.1	Salassapitoon perustuvat luovutuskiellot	110
9.2	Tietojen antajaa suojaavat luovutuskiellot	114
10	Uhkasakko ja voimakeinot	116
10.1	Yleistä	116
10.2	Uhkasakko	117
10.3	Voimakeinot	120

11	Ulosottoasian vireilläolon päättyminen ja passiivirekisteröinti	122
11.1	Vireilläolon päättyminen	122
11.2	Passiivirekisteröinti	124
12	Täytäntöönpanokulut ja ulosottomaksut	125
12.1	Täytäntöönpanokulut	125
12.2	Ulosottomaksut	126
VI	ULOSMITTAUS	129
I	Ulosmittauksen vaihtoehdot	129
1.1	Yleistä	129
1.2	Maksukehotus	130
1.3	Maksuaika	131
1.4	Maksusuunnitelma	132
1.5	Maksusopimus	134
1.6	Velallisen kuittausvaatimus	135
2	Suppea ulosotto	136
3	Yleistä ulosmittauksesta	137
3.1	Ulosmittaukelpoisuus ja ulosmittauksen kohde	137
3.2	Ulosmittauksen tarkoitus ja oikeusvaikutukset	139
3.3	Ulosmittauspäättös ja maksukielto	141
3.4	Ulosmittauksen varmistustoimet	142
4	Erottamisetu, muut ulosmittauskiellot ja ulosmittausjärjestys	144
4.1	Velallisen erottamisetu	144
4.2	Ulosmittauskiellot	147
4.3	Ulosmittausjärjestys	151
5	Velkojen keskinäinen asema	153
6	Sivullisen asema ulosmittauksessa	155
6.1	Kielto ulosmitata sivullisen omaisuutta	155
6.2	Omistusoikeusoletukset	157
6.3	Ehdollinen luovutus	159

7	Palkan, eläkkeen ja muun toistuvaistulon ulosmittaus	161
7.1	Maksukielto ja menettely	161
7.2	Palkan määritelmä	162
7.3	Tulopohja	164
7.4	Suojaosuus	166
7.5	Ulosmittauksen määrä	167
7.6	Velalliskohtaiset helpotukset	171
8	Elinkeinotulon ulosmittaus	176
9	Saatavan ja oikeuden ulosmittaus	180
9.1	Saatavan ulosmittaus	180
9.2	Oikeuden ulosmittaus	181
10	Yhteisomistussuuden ja yhteisomistusesineen ulosmittaus	183
10.1	Taustaksi	183
10.2	Velalliselle kuuluvan osuuden ulosmittaus	184
10.3	Yhteisomistusesineen ulosmittaus	185
11	Kuolinpesän osuuden ulosmittaus	189
11.1	Yleistä	189
11.2	Pesäosuuden ulosmittauksen oikeusvaikutukset	190
11.3	Pesän jakaminen	191
11.4	Perinnöstä luopuminen	192
VII	MYYNТИ, JAKO JA TILITYS	195
I	Kaksi myyntimuotoa	195
2	Yleiset huutokauppaehdot	197
2.1	Yleistä	197
2.2	Omistusoikeuden ja hallinnan siirtyminen ostajalle	197
2.3	Oikeudellinen virhe	199
2.4	Tosiasiallinen virhe	201
2.5	Mitä myyntikohteeseen kuuluu?	205

3	Huutokauppaa koskevat yhteiset menettelysäännökset	205
3.1	Arviointi ja kunnostus	205
3.2	Myynti-ilmoittelu	206
3.3	Myyntiesite ja omaisuuden esittely	209
3.4	Huutokauppatilaisuus	209
3.5	Tarjouksen hyväksyminen	211
3.6	Kauppahinnan maksaminen ja maksuehdot	212
4	Irtaimen omaisuuden huutokauppa	214
4.1	Vaadeselvittely sekä asianosa keskustelu ja asianosa luettelo	214
4.2	Etu oikeusjärjestys ja alin hyväksyttävä tarjous	216
4.3	Myyntijärjestys	218
4.4	Huutokaupan oikeusvaikutukset	219
5	Kiinteistön huutokauppa	219
5.1	Vaadeselvittely	219
5.2	Asianosa keskustelu ja kirjallinen valvontamenettely	220
5.3	Etu oikeusjärjestys	224
5.4	Asianosa luettelo ja alin hyväksyttävä tarjous	225
5.5	Myyntijärjestys ja -kohde	228
5.6	Huutokaupan oikeusvaikutukset	232
6	Aluksen huutokauppa	232
7	Vapaa myynti	233
7.1	Yleistä	233
7.2	Vapaat myyntitavat	234
7.3	Myyntiehdot ja myynnin vaikutukset	237
8	Myynnin lopputoimet	238
9	Jako ja tilitys	240
9.1	Varojen jako	240
9.2	Varojen tilitys	243
9.3	Varojen säilytys	248

VIII	ULOSOTON KIERTÄMISTÄ ESTÄVÄT SÄÄNNÖKSET JA TAKAISINSAANTI	251
I	Yleistä	251
2	Ulosoton kiertämistä estävät säännökset	253
	2.1 Keinotekoinen järjestely	253
	2.2 Suorituskielto luotonannossa	256
	2.3 Liialliset luontoisedut ja alipalkalla työskentely	256
3	Ulosmittaustakaisinsaanti	259
	3.1 Yleistä	259
	3.2 Takaisinsaantiperusteet ja määräpäivä	260
	3.3 Takaisinsaantikanteen nostaminen ja peräytyneen omaisuuden ulosmittaus	262
	3.4 Ulosottomiehen määräämä takavarikko takaisinsaannin turvaamiseksi	264
IX	MUUN KUIN MAKSUVELVOITTEEN TÄYTÄNTÖÖNPANO	265
I	Häätö	265
	1.1 Yleistä	265
	1.2 Muuttokehous ja muuttopäivä	267
	1.3 Menettely hädössä	269
2	Luovutusvelvoite	271
3	Tekemisvelvoite	272
4	Kieltovelvoite	274
X	TURVAAMISTOIMIPÄÄTÖKSEN TÄYTÄNTÖÖNPANO JA PAKOTEASIA	277
I	Yleistä turvaamistoimista	277
2	Täytäntöönpanon edellytykset ja oikeusvaikutukset	279
3	Menettely	282

4	Täytäntöönpanon peruuttaminen	284
5	Ulosottomiehen määräämä turvaamistoimi	285
6	Pakoteasioiden käsittely	286
XI	ULOSOTON OIKEUSSUOJAKEINOT	289
I	Yleistä	289
2	Itseoikaisu	291
	2.1 Itseoikaisun edellytykset	291
	2.2 Oikaisupäätös, muutoksenhaku ja täytäntöönpano	294
3	Ulosottovalitus	295
	3.1 Yleistä	295
	3.2 Mistä voidaan valittaa?	295
	3.3 Valituksen tekeminen ja vireilletulo	299
	3.4 Itseoikaisu valituksen yhteydessä	304
	3.5 Valituksen käsittely tuomioistuimessa	305
	3.6 Oikeudenkäyntikulut	309
4	Täytäntöönpanoriita	311
	4.1 Yleistä	311
	4.2 Täytäntöönpanoriidan edellytykset	312
	4.3 Osoituksen antaminen ja kanne ilman osoitusta	316
	4.4 Riidan käsittely, keskeytys ja lopputuloksen vaikutus täytäntöönpanoon	321
	4.5 Oikeudenkäyntikulut	322
5	Täytäntöönpanon keskeyttäminen	324
	5.1 Yleistä	324
	5.2 Keskeytysmääräys ulosottoperustetta koskevassa muutoksenhaussa	325
	5.3 Keskeytysmääräys ulosottovalituksen ja täytäntöönpanoriidan yhteydessä	326
6	Kantelu	331

XII	VEROJEN JA MUIDEN JULKISTEN SAATAVIEN TÄYTÄNTÖÖNPANO	333
1	Yleistä	333
2	Soveltamisala	334
3	Suora ulosottokelpoisuus	335
4	Lainvoimaisuus, ulosoton hakeminen ja asiamieskielto	336
5	Kuittaus, maksunsaantijärjestys ja alaikäistä koskevat säännökset	337
6	Perustevalitus	338
7	Täytäntöönpanon keskeyttäminen	340
8	Julkisen saatavan vanhentuminen	343
	OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	347
	ASIAHAKEMISTO	351

