

LAUSUNTOJA JA SELVITYKSIÄ 2003:18

Ehdotus ulosottolain muuttamisesta
Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen III vaihe

Osa 1
Yleisperustelut ja pykälät

LAUSUNTOJA JA SELVITYKSIÄ 2003:18

Ehdotus ulosottolain muuttamisesta
Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen III vaihe

Osa 1
Yleisperustelut ja pykälät

OIKEUSMINISTERIÖ
HELSINKI 2003

ISSN 1458-7149
ISBN 952-466-175-6
Oikeusministeriö
Helsinki

KUVAILULEHTI

OIKEUSMINISTERIÖ

Julkaisun päivämäärä
24.6.2003

| | | | |
|---|----------------|---|--------------------------------|
| Tekijät (toimielimestä: toimielimen nimi, puheenjohtaja, sihteeri) | | Julkaisun laji Ehdotus hallituksen esitykseksi | |
| LsN Tuula Linna LsN Tatu Leppänen | | Toimeksiantaja Oikeusministeriö | |
| | | Toimielimen asettamispäivä | |
| Julkaisun nimi Ehdotus ulosottolain muuttamisesta Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen III vaihe | | | |
| Julkaisun osat Osa 1 Yleisperustelut ja pykälät Osa 2 Yksityiskohtaiset perustelut | | | |
| Tiivistelmä Kyseessä on ehdotus hallituksen esitykseksi ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannen vaiheen osauudistukseksi. Ehdotus koskee maksuvelvoitteen täytäntöönpanon uudistamista. Ulosmittausta, myyntiä ja tilitystä koskevat ulosottolain 4-6 luvut uudistettaisiin kokonaisuudessaan. Ehdotuksessa parannettaisiin pienituloisen velallisen taloudellista vähimmäissuojaa lieventämällä ulosmittausta alimmissa tuloryhmissä. Myös niin sanottua vapaakuukausijärjestelmää laajennettaisiin. Toisaalta ehdotetaan, että suurituloisten palkan ulosmittausta tiukennettaisiin. Helpotuksista arvioidaan aiheutuvan velkojille vuosittain viiden miljoonan euron tappio. Ehdotuksessa kiinnitetään huomiota yritystoiminnan jatkamisen edellytyksiin ulosoton aikana. Elinkeinotulon ulosmittausjärjestelmää laajennettaisiin koskemaan tietyin edellytyksin myös muunlaista kuin sopimukseen perustuvaa tuloa ja myös pienyhtiöitä. Tietyissä tilanteissa voitaisiin ulosmitata vaihtuva varasto, jolloin elinkeinonharjoittaja voisi jatkaa liiketoimintaansa. Yhteisomistussuhde voitaisiin purkaa ulosottomyynnissä tuomioistuimen sijasta. Kuolinpesän osuudesta ulosmittaukseen menisi puolet sen arvosta. Huutokauppaan nähden vaihtoehtoiseksi myyntimuodoksi tulisi niin sanottu vapaa myynti. Se edellyttäisi yleensä asianosaisten suostumusta ja voisi menettelytavoiltaan olla kulloiseenkin tilanteeseen sopiva. Eri omaisuuslajeja koskevia säännöksiä yhtenäistettäisiin. Ostajan oikeusasema säänneltäisiin ulosottomyynnissä. Ulosottolakiin otettaisiin säännökset muun muassa omistusoikeuden siirtymisestä sekä tavaran tosiasiallisesta ja oikeudellisesta virheestä. | | | |
| Avainsanat: (asiasanat) Maksukyvyttömyysmenettely, ulosotto, ulosmittaus, pakkohuutokauppa, luottotiedot, sähköinen asiointi, esinevakuus | | | |
| Muut tiedot | | | |
| Sarjan nimi ja numero Lausuntoja ja selvityksiä 2003:18 | | ISSN 1458-7149 | ISBN 952-466-175-6 |
| Kokonaissivumäärä 104 + 200 | Kieli suomi | Hinta | Luottamuksellisuus julkinen |
| Jakaja Oikeusministeriö | | Kustantaja Oikeusministeriö | |

PRESENTATIONSBLAD

JUSTITIEMINISTERIET

Utgivningsdatum
24.6.2003

| | | | |
|---|---|---------------------------------------|------------------------------------|
| <p>Författare (uppgifter om organet: organets namn, ordförande, sekreterare)</p> <p>Lagstiftningsrådet Tuula Linna Lagstiftningsrådet Tatu Leppänen</p> | <p>Typ av publikation Förslag till regeringsproposition</p> | | |
| | <p>Uppdragsgivare Justitieministeriet</p> | | |
| | <p>Datum då organet tillsattes</p> | | |
| <p>Publikation (även den finska titeln) Ehdotus ulosottolain muuttamisesta Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen III vaihe Förslag till ändring av utsökningslagen Den tredje fasen av totalreformen av utsökningslagstiftningen</p> | | | |
| <p>Publikationens delar Del 1 Allmän motivering och paragrafer Del 2 Detaljmotivering</p> | | | |
| <p>Referat</p> <p>Det är fråga om ett förslag till regeringsproposition om den delreform som utgör den tredje fasen av totalreformen av utsökningslagen. Förslaget gäller revidering av bestämmelserna om verkställighet av betalningsskyldighet. Det föreslås att kapitlen 4–6 i utsökningslagen, vilka gäller utmätning, försäljning och redovisning, revideras i sin helhet.</p> <p>I förslaget förbättras det ekonomiska minimiskyddet för gäldenärer med små inkomster genom att utmätningen i de lägsta inkomstgrupperna lindras. Också systemet med s.k. fria månader utvidgas. Å andra sidan föreslås det att utmätningen av lön skärps när det gäller höginkomsttagare. Lättnaderna beräknas åsamka borgenärerna en förlust på fem miljoner euro per år.</p> <p>I förslaget fästs avseende vid förutsättningarna för att näringsidkare skall kunna fortsätta sin företagsverksamhet vid utsökning. Systemet med utmätning av inkomst av näringsverksamhet utvidgas så att det under vissa förutsättningar gäller även annan inkomst än sådan som grundar sig på avtal och också små bolag. I vissa situationer kan enligt förslaget det lager som vid respektive tidpunkt är i gäldenärens besittning utmätas, varvid näringsidkaren kan fortsätta sin affärsverksamhet.</p> <p>Det föreslås att ett samäganderättsförhållande skall kunna upplösas vid utsökningsförsäljning i stället för i domstol. Av ett dödsbos andel skall hälften av värdet gå till utmätning.</p> <p>S.k. försäljning under hand skall utgöra ett alternativ till auktion som försäljningsform. Dylik försäljning förutsätter i allmänhet parternas samtycke, och förfarandet kan anpassas efter den ifrågavarande situationen. Bestämmelserna om olika egendomslag förenhetligas.</p> <p>Köparens rättsliga ställning regleras vid utsökningsförsäljning. Till utsökningslagen fogas bestämmelser om bl.a. övergång av äganderätt samt om faktiska och rättsliga fel på en vara.</p> | | | |
| <p>Nyckelord Insolvensförfarande, utsökning, utmätning, exekutiv auktion, kreditupplysning, elektronisk kommunikation, realsäkerhet</p> | | | |
| <p>Övriga uppgifter</p> | | | |
| <p>Seriens namn och nummer Utlåtanden och utredningar 2003:18</p> | | <p>ISSN 1458-7149</p> | <p>ISBN 952-466-175-6</p> |
| <p>Sidoantal 104 + 200</p> | <p>Språk finska</p> | <p>Pris</p> | <p>Sekretessgrad offentlig</p> |
| <p>Distribution Justitieministeriet</p> | | <p>Förlag Justitieministeriet</p> | |

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan, että maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa koskevat ulosottolain säännökset uudistettaisiin. Esityksen tarkoituksena on kehittää heikossa taloudellisessa asemassa olevien velallisen vähimmäissuojaa, parantaa yritystoiminnan jatkamisen edellytyksiä ulosotossa ja kehittää huutokauppaan nähden vaihtoehtoisia myyntimuotoja. Lisäksi esityksessä korostetaan velallisen omatoimisuutta sekä perinnän toteuttamista erilaisin pehmein keinoin, kuten maksusuunnitelmien ja maksusopimusten avulla. Uudistus muodostaa ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannen vaiheen.

Palkan ja muun toistuvaistulon ulosmittauksessa säännönmukainen ulosmittauksen määrä olisi nykyiseen tapaan kolmasosa nettotulosta. Pienituloisten ulosmittaus toimitetaan nykyisin suojaosuuden perusteella laskettavan säännön mukaan, joka on mainittua säännönmukaista ulosmittausta lievempi. Suojaosuudesta säädetään valtioneuvoston asetuksella. Esityksessä ehdotetaan, että lievemmän ulosmittauksen käyttöä laajennettaisiin. Aiempaa useammalla pienituloisella velallisella ulosmittauksen määrä olisi vähemmän kuin kolmannes nettopalkasta. Toisaalta ehdotetaan, että suurituloisilta voitaisiin ulosmitata säännönmukaista määrää suurempi osuus, kuitenkin enintään puolet nettotulon määrästä. Mainittua ulosmittauksen tiukennusta ryhdyttäisiin soveltamaan kolmen vuoden siirtymäajan jälkeen.

Velallisen asemaa helpotettaisiin pitkäkestoisessa ulosotossa myös vapaakuukausijärjestelmää kehittämällä. Pienituloisen velallinen saisi pitää yli vuoden jatkuneessa toistuvaistulon ulosmittauksessa itsellään kahden kuukauden tulon ja yli kolme vuotta jatkuneessa ulosmittauksessa kolmen kuukauden tulon vuodessa.

Yritystoiminnan edellytyksiä turvattaisiin eri keinoin. Yrityksen toimintaa voitaisiin tietyin edellytyksin jatkaa, vaikka yrityksen varasto olisi ulosmitattu. Ulosmittaus koskisi kulloinkin varastossa olevia tavaroita. Luonnolliselta henkilöltä, joka harjoittaa ammattia tai elinkeinoa, sekä pienyhtiöiltä voitaisiin ulosmitata säännönmukaista pienempi määrä, jos toiminta voisi siten jatkua eikä lievennys olisi olennaisesti velkojan edun vastainen.

Yhteisomistusesine voitaisiin esityksen mukaan ulosmitata kokonaan tietyillä ehdoilla. Ulosottomies myisi yhteisesti omistetun esineen ja jakaisi kauppahinnan omistajien kesken. Nykyisin yhteisomistussuhteen purkaminen edellyttää tuomioistuinkäsittelyä.

Kuolinpesän osuuden ulosmittausta koskevia säännöksiä uudistettaisiin. Nykyisin ulosottovelkojat joutuvat itse toimimaan kuolinpesässä, jos velallisen pesäosuus on ulosmitattu. Esityksessä ehdotetaan, että velkojan sijasta ulosottomies huolehtisi siitä, että pesä tulee selvitettyksi ja perintö jaetuksi. Velallisella ei olisi oikeutta luopua pesäosuudestaan enää ulosmittauksen jälkeen. Tämä vastaa nykyistä sääntelyä. Toisaalta pesäosuuden ulosmittausta ehdotetaan tuntuvasti lievennettäväksi siten, että velallinen saisi aina pitää puolet saamastaan perinnöstä. Näin velalliselle jäisi varoja perintöveron maksamiseen ulosmittauksesta huolimatta.

Huutokauppaostajan oikeusasemaa ei ole nykyisessä ulosottolaissa juurikaan säännelty. Esitykseen sisältyvät säännökset ostajan oikeusasemasta muun muassa omistusoikeuden ja hallinnan siirtymisen sekä tavaran virheen osalta.

Huutokauppamenettelyä koskevia säännöksiä ehdotetaan yhtenäistettäväksi eri omaisuuslajien myynissä ja yksinkertaistettavaksi menettelyä. Muun muassa turhaa kuuluttamista vähennettäisiin. Kaikkea arvokasta omaisuutta suojattaisiin vähimmäishintasäännöksellä selvään alihintaan myynniltä.

Huutokauppaan nähden vaihtoehtoiseksi myyntimuodoksi tulisi vapaa myynti, joka voitaisiin toteuttaa tilannekohtaisesti joustavalla tavalla esimerkiksi ulosottomiehen, kiinteistönvälittäjän tai asianosaisten toimin. Pääsääntöisesti vapaa myynti edellyttäisi asianosaisten suostumusta. Erityistilanteissa vapaan myynnin voidaan odottaa tuottavan huutokaupaa korkeamman myyntihinnan. Toisaalta tavanomaisen omaisuuden myynissä huutokauppa tuottaa kokemusten mukaan keskimäärin suhteellisen hyvän tuloksen.

Muutoksenhakijan oikeusturvaa parannettaisiin ottamalla lakiin uusi keskeytys-säännös. Sen tarkoituksena on keskeyttää varojen tilitys silloin, kun asianomainen haluaa valittaa ulosottotoimesta.

Ulosottolakiin ehdotetut muutokset aiheuttaisivat tarkistuksia eräisiin perintökaaren säännöksiin.

Pienituloisten velallisten ulosottomaksuja helpotettaisiin. Alimpia taulukkomaksuja alennettaisiin hiukan. Taulukkomaksu peritään kertyneestä määrästä. Ulosottomaksuista annettua lakia muutettaisiin niin, että yli kolme vuotta jatkuneessa toistuvaistulon ulosmittauksessa velallinen saisi tuntevan helpotuksen taulukkomaksujen osalta.

Ehdotetut lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan noin puolen vuoden kuluttua niiden hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|----|
| YLEISPERUSTELUT | 6 |
| 1. Johdanto | 6 |
| 1.1. Yleistä | 6 |
| 1.2. Ulosoton keskeisiä tilastolukuja ja –tietoja | 7 |
| 2. Nykytila ja käytäntö | 8 |
| 2.1. Lainsäädäntö ja käytäntö | 8 |
| Maksukehotus ja maksusuunnitelma | 9 |
| Palkan, eläkkeen ja muun toistuvaistulon ulosmittaus | 9 |
| Elinkeinotulon ja –omaisuuden suoja | 10 |
| Yhteisomistus- ja pesäosuuden ulosmittaus .. | 10 |
| Myyntitavat | 11 |
| Vähimmäishinta ja alin tarjous | 11 |
| Ostajan oikeussuoja | 12 |
| Muutoksenhaun ja tilityksen suhde | 12 |
| Ulosottomaksut | 12 |
| 2.2. Lainsäädäntö eräissä muissa maissa | 13 |
| Yleistä | 13 |
| Ruotsi | 13 |
| Norja | 15 |
| Tanska | 17 |
| Saksa | 19 |
| 2.3. Nykytilan arviointi | 21 |
| Yleistä | 21 |
| Ulosmittaus | 21 |
| Myynti ja muu rahaksi muuttaminen | 22 |
| Tilitys | 23 |
| Ulosottomaksut | 23 |
| 3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset | 24 |
| 3.1. Yleistä | 24 |
| 3.2. Ulosmittaus | 25 |
| Maksukehotus ja maksusuunnitelma | 25 |
| Palkka, eläke ja muu toistuvaistulo | 26 |
| Elinkeinoiminta | 28 |
| Yhteisomistus | 29 |
| Kuolinpesän osuus | 29 |
| 3.3. Ulosmitatun omaisuuden myynti | 30 |
| Myyntitavat | 30 |
| Vähimmäishinta ja alin hyväksyttävä tarjous .. | 31 |
| Ostajan oikeusasema | 32 |
| 3.4. Varojen jako ja tilitys | 33 |
| 3.5. Ulosottomaksut | 34 |
| 4. Esityksen vaikutukset | 34 |
| 4.1. Taloudelliset vaikutukset | 34 |
| Uudistuksen vaikutus valtion talouteen | 34 |
| Uudistuksen vaikutukset kotitalouksien, | |

| | |
|---|-----------|
| kansalaisten ja elinkeinoelämän asemaan | 35 |
| 4.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset | 39 |
| 5. Asian valmistelu | 40 |
| 6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja | 40 |
| | |
| Lakiehdotukset | 41 |
| 1. Ulosottolaki | 41 |
| 1 luku Yleiset säännökset | 41 |
| 4 luku Ulosmittaus | 42 |
| 5 luku Myynti | 66 |
| 6 luku Tilitys | 87 |
| 2. Laki ulosottomaksuista | 94 |
| 3. Perintökaari | 94 |
| 4. Autokiinnityslaki | 96 |
| 5. Laki osamaksukaupasta | 97 |

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

1.1. Yleistä

Vuodelta 1895 olevaa ulosottolakia (37/1895) uudistetaan laajoin osittaisuudistuksin. Kokonaisuudistuksen ensimmäinen vaihe toteutettiin paikallishallintouudistuksen yhteydessä, jolloin uudistettiin ulosoton viranomaisorganisaatio ja muutoksenhaku. Siinä yhteydessä ulosotonhaltijalaitos lakkautettiin ja sille kuuluneet tehtävät siirrettiin muille viranomaisille. Lapsen huoltoa ja tapaamisoikeutta koskevan päätöksen täytäntöönpanosta annettu laki (619/1996) uudistettiin kokonaan. Uudistukset tulivat voimaan joulukuun alussa 1996.

Tämän jälkeen vuosina 1997 ja 1999 toteutettiin useita pienempiä osittaisuudistuksia. Niissä yhtäältä tehostettiin ulosottoa silloin, kun velallinen pyrkii epäasianmukaisin keinoin välttämään täytäntöönpanoa. Toisaalta laajennettiin velallisen erottamiseta ja otettiin käyttöön niin sanottu vapaakuukausijärjestelmä palkan ja eläkkeen ulosmittauksessa. Lapsen elatusavun perintää koskeva uudistus tuli voimaan vuoden 1999 alusta. Siinä elatusavulle säädettiin muun muassa aiempaa laajempi etuoikeus, viivästyskorko ja viiden vuoden vanhentumisaika.

Sakkojen sekä eräiden menettämisseuraamusten ja valtiolle tuomittujen korvausten täytäntöönpano on uudistettu erikseen. Laki sakon täytäntöönpanosta (672/2002), jäljempänä *sakko-täytäntöönpanolaki*, tuli voimaan 1 päivänä lokakuuta 2002.

Eduskunta on 17 päivänä helmikuuta 2003 hyväksynyt ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen toisen vaiheen osauudistuksen, jota koskevat lait vahvistetaan 27.6.2003. Uudistukseen liittyvät asetukset on tarkoitus antaa 3 päivä heinäkuuta 2003. Toiseen vaiheeseen kuuluvat lait ja asetukset tulevat voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2004. Tuolloin uudistuvat ulosottolain ulosottoperusteita koskevat säännökset sekä eri täytäntöönpanon muodoille yhteiset menettelysäännökset. Edelliset on otettu ulosottolain uuteen 2 lukuun ja jälkimmäiset uuteen 3 lukuun. Uudistus sisältää ulosottomenettelyn perusrakenteisiin ulottuvia muutoksia, kuten ulosottoperusteen määräaikaisuuden sekä velalliskohtaisen ja valtakunnallisen ulosottoasioiden käsittelyn. Uuteen 6 a lukuun on otettu muun kuin maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa koskevat säännökset. Lukuun sisältyvät muun muassa häätösäännökset.

Tämä esitys muodostaa ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen kolmannen vaiheen. Esityksessä ehdotetaan uudistettaviksi maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa eli omaisuuden ulosmittausta ja myyntiä sekä varojen jakoa ja tilitystä koskevat ulosottolain 4-6 luvun säännökset.

Esitys sisältää useita merkittäviä uudistusehdotuksia, joiden yleisenä tavoitteena on tehokas, mutta kohtuullinen ulosotto, jossa eri osapuolten oikeusturvasta huolehditaan. Ulosoton aiemmissa uudistuksissa velallisen suojan painopiste on ollut yksityishenkilöiden aseman parantamisessa. Myös tähän esitykseen sisältyy uudistuksia, jotka parantavat velallisina olevien yksityishenkilöiden taloudellista vähimmäissuojaa. Palkasta tai eläkkeestä ulosottoon menevän määrän laskentatapaa muutettaisiin velallisen eduksi. Lisäksi esityksessä korostetaan elinkeino- ja yritystoiminnan jatkuvuuden suojaamista. On yritystoiminnan harjoittajan itsen-

sä, yrityksen työntekijöiden ja koko yhteiskunnan kannalta tärkeää, että yritystoimintaan kohdistuva ulosotto toimii kulloiseenkin tilanteeseen sopivalla tavalla, jossa pyritään löytämään tasapaino yhtäältä tehokkaan perinnän ja toisaalta yritystoiminnan jatkuvuuden välillä.

Esityksessä lisättäisiin ulosoton joustavuutta ottamalla ulosottolakiin säännökset ulosmittaukseen nähden vaihtoehtoisista perintätavoista, kuten maksusuunnitelmasta ja -sopimuksesta. Näitä säännöksiä voitaisiin soveltaa myös yritysvelallisiin. Ulosottoa tehostettaisiin yhteisomistustilanteissa. Ulosmitatun omaisuuden myyntitavat tulisivat nykyistä joustavammiksi ja kohtuuttoman alhaiseen hintaan myynti pyrittäisiin estämään myös arvokkaan irtaimen omaisuuden myynnissä. Ostajan ja muiden tahojen oikeusturvaa koskevia säännöksiä selkeytettäisiin ja kehitettäisiin.

Esityksen taustalla ovat osaltaan Ulosotto 2000 –toimikunnan mietintö (komiteanmietintö 1998:2) sekä 16 päivänä marraskuuta 1999 valmistunut ulosoton kehittämisen kokonaissuunnitelma, joka koskee lähivuosien painopistealueita ulosottotoimen kehittämässä lainsäädännön ja hallinnon osalta. Merkittäviä ovat myös oikeusministeriön oikeuspolitiikan strategiassa (Oikeuspolitiikan strategia ja kehitysnäkymiä vuosiksi 2003-2012) tehdyt maksukyvyttömyyslainsäädäntöä koskevat linjaukset.

Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistusta on tarkoitus jatkaa tämän esityksen jälkeen annettavalla neljännen vaiheen esityksellä. Se sisältää verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin annetun lain (367/1961, jäljempänä *veroulosottolaki*) uudistamisen. Kyseisen lain liittäminen osaksi ulosottolakia tulee tuolloin harkittavaksi. Uudistettaviksi tulevat samassa yhteydessä myös vielä uudistamatta olevat ulosottolain 7 ja 8 luku. Edellinen koskee turvaamistoi- mipäätöksen täytäntöönpanoa ja jälkimmäinen ulosottoasian kuluja. Tässä kokonaisuudistuksen viimeisessä vaiheessa tulee lisäksi mahdolliseksi laatia toteutuneiden osauudistusten pohjalta kokonaan uusi ulosottolaki.

1.2. Ulosoton keskeisiä tilastolukuja ja -tietoja

Ulosottolaitos hoitaa vuosittain valtavia asiamääriä. Vuonna 2002 ulosottoon saapui yhteensä lähes 2,68 miljoonaa ulosottoasiasiaa, joiden yhteinen rahamäärä oli noin 3,4 miljardia euroa. Vuoden aikana oli vireillä yhteensä noin 4,17 miljoonaa ulosottoasiasiaa. Asiamäärät kasvoivat vuoden 2001 tilanteeseen verrattuna 12 prosentilla ja rahamäärissä mitattuna 8,7 prosentilla. Asiamäärät ovat silti tuntuvasti alemmalla tasolla kuin taloudellisen laman jälkeen 1990-luvun alussa. Asiamäärien huippuvuosi oli 1993, jolloin ulosottoon saapui noin 3,48 miljoonaa asiaa (4,9 miljardia euroa). Merkille pantavaa on, että vuonna 2002 sakkojen ja korvausten määrä (297 500 asiaa ja 92,7 miljoonaa euroa) oli suurempi kuin yhtenäkkään vuonna viime vuosikymmenellä.

Ulosottovelallisia oli vuoden 2002 lopussa 330 700. Velallisia oli asiamäärien kasvusta huolimatta 16 000 vähemmän kuin edellisenä vuonna.

Velallinen todettiin vuonna 2002 varattomaksi tai tuntemattomaksi noin miljoonassa asiassa. Rahatilitysten yhteismäärä oli yli 614 miljoonaa euroa. Palkan ulosmittauksia toimitettiin kaikkiaan 151 000, ja maksukieltoja oli vireillä vuoden lopussa 56 000. Eläkkeen ulosmittauksia toimitettiin kaikkiaan 26 000, ja niitä koskevia maksukieltoja oli vuoden lopussa vireillä 16 000. Elinkeinotulon ulosmittauksen osalta vastaavat luvut olivat 6 600 ja 1 150.

Veronpalautuksia ulosmitataan runsaasti vuosittain. Vuonna 2002 ulosmitattiin noin 218 000 veronpalautusta. Muun omaisuuden ulosmittaukset ovat kokonaisuutena nähden tuntuvasti harvinaisempia: irtaimen omaisuuden ulosmittauksia oli 18 600 ja kiinteistön ulosmittauksia 4 300. Pakkokuutokauppoja järjestettiin vuonna 2002 seuraavasti: asunto-osakkeiden huutokauppoja 130, muun irtaimen huutokauppoja 640 ja kiinteistön huutokauppoja 360. Lisäksi 150 kiinteistön pakkokuutokauppaa raukesi. Osamaksukaupan tilityspöytäkirjoja ulosottomiehet laativat vuonna 2002 hieman yli tuhat kappaletta.

2. Nykytila

2.1. Lainsäädäntö ja käytäntö

Yleistä

Ulosottolakia on uudistettu useaan otteeseen eri vuosikymmenten aikana. Nykyisin ainoastaan vähäinen osa ulosottolain säännöksistä on alkuperäisessä muodossaan. Merkittävä osa säännöksistä uudistuu 1 päivänä maaliskuuta 2004, kun ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen toista vaihetta koskevat lait tulevat voimaan.

Mainitun uudistuksen jälkeen ulosottolain yleisiä säännöksiä koskevassa 1 luvussa säädetään lain soveltamisalasta, ulosottoviranomaisista ja ulosottoimen hallinnosta, esteellisyydestä ja asianmukaisuuden vaatimuksesta sekä ulosottorekisteristä ja sen julkisuudesta. Lain uudessa 2 luvussa säädetään ulosotoperusteista. Maksuvelvoitteen täytäntöönpanon kannalta merkittäviä ovat ulosoton enimmäiskestoja koskevat luvun 24-26 §, joiden mukaan luonnollisen henkilön maksuvelvoitetta koskevaa ulosotoperustetta voidaan periä ulosotossa enintään 15 vuotta tai eräissä tapauksissa 20 vuotta. Uudessa laajassa 3 luvussa ovat kaikkia täytäntöönpanolajeja koskevat yleiset menettelysäännökset. Luvussa säädetään muun muassa velalliselle annettavista ilmoituksista, ulosottomiehen päätöksenteosta, tietojensaannista ja tiedoksiannosta.

Tämä esitys koskee maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa, joka on käytännössä ylivoimaisesti merkittävin täytäntöönpanolaji. Maksuvelvoitteen täytäntöönpanosta ovat säännökset ulosottolain 4-6 luvussa. Lain 4 luvussa säädetään velallisen omaisuuden ulosmittauksesta. Luvun palkan ulosmittausta koskevat säännökset uudistettiin vuonna 1973. Toistuvaistulon ulosmittausta koskevia säännöksiä on uudistettu myös 1980-luvulla. Ansaintaeläkkeet tulivat ulosmittauskelpoisiksi vuonna 1990.

Vuonna 1997 on uudistettu 4 luvun velallisen erottamisesta koskevat säännökset ja otettu käyttöön vapaakuukausijärjestelmä palkan, eläkkeen ja muun toistuvaistulon ulosmittauksessa. Ulosottoa tehostavia säännöksiä on ulosoton välttämisen estämiseksi lisätty 4 lukuun vuosina 1997 ja 1999. Säännökset koskevat perusteettomien luontoisetujen ja kohtuullisen palkan arvioimista sekä keinotekoisien varallisuusjärjestelyjen sivuuttamista.

Ulosmitatun omaisuuden rahaksi muuttamisesta säädetään lain 5 luvussa. Suurehkoja uudistuksia lukuun on tehty vuosina 1973 ja 1984. Kiinteistöpannioikeuteen ja kiinteistön pakkokuutokauppaan liittyviä merkittäviä muutoksia on tehty maakaaren säätämisen yhteydessä vuonna 1995. Kertyneiden verojen jakamisesta ja tilityksestä säädetään lain 6 luvussa. Myös mainittua lukua on uudistettu useaan otteeseen.

Uudessa 6 a luvussa säädetään muun kuin maksuvelvoitteen eli hädän, luovutusvelvoitteen sekä teetto- ja kieltotuomion täytäntöönpanosta. Turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpanoa

koskeva ulosottolain 7 luku uudistettiin alioikeusuudistuksen yhteydessä vuonna 1991. Ulosottoasian kuluja koskeva 8 luku on vielä kokonaisuutena uudistamatta, mutta valtaosa sen pykälistä on eri vaiheissa uudistettu. Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen ensimmäisessä vaiheessa vuonna 1996 uudistetuissa ulosottolain 9 ja 10 luvussa säädetään itseoikaisuista, täytäntöönpanoriidasta ja täytäntöönpanon keskeyttämisestä sekä muutoksenhausta. Uudessa 11 luvussa on lisäksi erinäisiä säännöksiä.

Ulosottolain ja ulosottoasetuksen (37/1896) säännösten lisäksi vakiintuneella ulosottotavalla on ollut tuntuva merkitys ulosotossa. Kun ulosottolaissa ei ole ollut säännöksiä edes kaikista keskeisistä kysymyksistä, ulosottomiehet ovat joutuneet luomaan käytäntöjä itse. Ulosottolaissa ei esimerkiksi ole säännöksiä siitä, millä tavalla peritään velalliselta ulosmitattu saatava sen jälkeen, kun maksukiello on annettu.

Maksukehotus ja maksusuunnitelma

Voimassa olevan 4 luvun mukaan asian tultua vireille velallisen omaisuutta ulosmitataan hakijan saatavan suorittamiseksi. Laissa ei ole säännöksiä velalliselle annettavasta maksukehotuksesta eikä myöskään maksuajasta. Ulosottokäytännössä velalliselle vakiintuneesti annetaan maksukehotus ja myös maksuaikaa on tietysti edellytyksin voitu myöntää. Voimaan tulevan 3 luvun 33 §:n mukaan velalliselle annettavaan vireilletuloilmoitukseen merkitäänkin muun muassa maksukehotus ja kehotus ottaa tarvittaessa yhteyttä ulosottomieheen.

Myöskään maksusuunnitelmista ei ole säännöksiä ulosottolaissa. Ulosottokäytännössä on laadittu niin sanottuja maksusopimuksia, joiden mukaisesti velalliset ovat itse suorittaneet hakijan saatavaa ulosottoon. Maksusopimuksia on käytetty lähinnä palkan ulosmittauksen tai ulosmitatun omaisuuden myymisen vaihtoehtona. Ulosottokäytäntö on kuitenkin ollut epäyhtenäinen näiltä osin.

Palkan, eläkkeen ja muun toistuvaistulon ulosmittaus

Palkalla tarkoitetaan ulosottolaissa sen 4 luvun 6 b §:n mukaan laajasti kaikenlaista työstä saatavaa korvausta luontoisedut mukaan luettuina. Palkkaa koskevia säännöksiä sovelletaan luvun 7 §:n mukaan myös työeläkkeeseen, sairauspäivärahaan, äitiys-, isyys- ja vanhempainrahaan sekä muihin toimeentuloetuuksiin, jollei niiden ulosmittausta ole laissa kielletty. Palkan sijasta maksettavat ulosmittauskelvottomatkin toimeentuloetudet, kuten kansaneläke ja työttömän peruspäiväraha, otetaan huomioon laskettaessa velallisen kokonaistulojen määrää. Kokonaan ulosoton ulkopuolelle jäävät eläke- tai sosiaalilainsäädännön nojalla määrättyyn tarkoitukseen suoritettava avustus tai kustannusten korvaus, kuten toimeentulotuki, asumistuki ja lapsilisä, sekä korvaus henkilövahingosta. Palkka ja muu toistuvaistulo ulosmitataan antamalla työnantajalle tai muulle tulon maksajalle maksukiello.

Palkasta ja muusta toistuvaistulosta ulosmitattava määrä lasketaan nettomäärästä eli ennakonpidätyksen jälkeen jäävästä määrästä. Ulosottolain 4 luvun 6 §:n mukaan säännöllisesti maksettavasta palkasta velalliselle on aina jätettävä vähintään niin paljon kuin velallinen tarvitsee seuraavaan palkanmaksupäivään asti omaan elatukseensa sekä hänen elatuksensa varassa olevien aviopuolison ja lasten elatukseen. Tämä suojaosuus on siitä annetun asetuksen (1031/1989) mukaan nykyisin velallisen osalta 18 euroa ja perheenjäsenen osalta 6,56 euroa päivää kohti. Kuukaudessa suojaosuus velallisen osalta on 540 euroa. Jos velallisen elatuksen varassa on lisäksi esimerkiksi kaksi perheenjäsentä, suojaosuus on yhteensä 933,60 euroa kuukaudessa. Suojaosuuden määriin tehdään tarvittaessa vuosittain indeksikorotus.

Kun velallisen nettopalkka ylittää suojaosuuden, nettopalkasta saadaan ulosmitata kolme neljäsosaa siitä palkan osasta, joka ylittää suojaosuuden. Kun nettopalkka ylittää tietyn tulorajan, noudatetaan edellä mainitun tulorajaulosmittauksen sijasta laskusääntöä, jonka mukaan koko nettopalkasta ulosmitataan yksi kolmasosa. Tämä on tulorajaa korkeammissa tuloluokissa velallisen kannalta edullisempi laskusääntö. Tuloraja on yksin elävän velallisen osalta 972 euroa kuukaudessa. Jos velallisen elatuksen varassa on lisäksi kaksi perheenjäsentä, tuloraja on 1 680,48 euroa. Kolmasosasääntöä sovelletaan, vaikka velallisen palkka olisi hyvinkin suuri. Epäsäännöllisesti maksettavasta palkasta voidaan ulosmitata yksi kolmasosa kustakin palkkaerästä.

Ulosottomies voi 4 luvun 6 a §:n mukaan tietyin edellytyksin myöntää velalliselle helpotuksia palkan ja muun toistuvaistulon ulosmittauksessa tämän yksilöllisten olosuhteiden perusteella. Jos velallisen maksukyky on sairauden, työttömyyden tai muun erityisen syyn takia olennaisesti vähentynyt, ulosmittaamatta jätettävä palkan osa voidaan määrätä edellä mainittuja sääntöjä suuremmaksi. Vuodesta 1997 lähtien on ollut käytössä vapaakuukausijärjestelmä. Sen jälkeen kun palkan ulosmittaus on jatkunut yhden vuoden, ulosottomiehen on velallisen pyynnöstä keskeytettävä ulosmittaus enintään kolmen kuukauden ajaksi vuodessa, jos velallisen palkka ylittää vain jonkin verran suojaosuuden, jos velallisen välttämättömät elinkustannukset ovat korkeat tai jos keskeyttämiseen on jokin muu erityinen syy.

Elatusavun perimiseksi palkasta voidaan ulosmitata mainittuja määriä enemmänkin eikä vapaakuukausia voida antaa. Suojaosuutta ei kuitenkaan saa ulosmitata.

Elinkeinotulon ja –omaisuuden suoja

Ulosottolain 4 luvun 8 a §:n mukaan yksityisen elinkeinonharjoittajan urakkasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen perusteella saamasta elinkeinotulosta on jätettävä ulosmittaamatta pääsääntöisesti viisi kuudesosaa. Rajoituksella pyritään turvaamaan yksityisen ammatin- tai elinkeinonharjoittajan toiminnan jatkuminen ulosotosta huolimatta.

Luonnollinen henkilö saa lisäksi 4 luvun 5 §:n mukaan erottaa ulosmittauksesta tarpeelliset työvälaineet sekä tietyin edellytyksin työvälaineisiin rinnastettavat esineet ja tarvittavat eläimet. Luvun 4 §:n mukaan irtaimistosta on se, mitä velallinen elinkeinoonsa kipeimmin tarvitsee, viimeksi ulosmitattava. Voimaan tulevan 1 luvun 19 §:n yleisen asianmukaisuuden vaatimuksen mukaan vastaajalle ei saa aiheuttaa suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii.

Yhteisomistus- ja pesäosuuden ulosmittaus

Jos velallinen omistaa määräosan kiinteistöstä tai irtaimesta omaisuudesta, velallisen osuus omaisuudesta voidaan ulosmitata ja myydä. Ulosottomies ei voi ulosmitata koko yhteistä omaisuutta, koska sivullisen osuutta ei saa ulosmitata velallisen velasta. Velallisen osuuden ostajan asiaksi jää hakea mahdollista yhteisomistussuhteen purkamista eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (180/1958, jäljempänä *yhteisomistuslaki*) mukaan. Asiasta ei ole ulosottolaissa erityissäännöksiä.

Jos velallinen on kuolinpesän osakas, hänen pesäosuutensa voidaan ulosottolain 4 luvun 11 §:n mukaan ulosmitata. Pesäosuutta ei kuitenkaan saa myydä, vaan velkojalla on oikeus saada suoritus siitä omaisuudesta, joka velallisen osalle tulee pesänjaossa. Ulosmittausvelkoja voi

perintökaaren 19 luvun 2 §:n mukaan hakea pesän luovuttamista pesänselvittäjän hallintoon. Ulosmittausvelkojalla on perintökaaren 23 luvun 12 §:n mukaan oikeus myös vaatia perinnönjakoa, jonka toimittaa pesänjakaja. Velkojalla on oikeus moittia jakoa kanteella. Ulosottolain 4 luvun 11 a §:n mukaan velallisen oikeutta perintöön tai testamenttiin ei voida ulosmitata, jos velallinen perittävän kuoleman jälkeen ennen ulosmittausta luopuu oikeudestaan perintökaaren 17 luvun 2 a §:n mukaisesti. Viimeksi mainitun säännöksen mukaan luopuminen on tehtävä kirjallisesti ja ennen perinnön vastaanottamista.

Myyntitavat

Velalliselta ulosmitattu kiinteistö ja irtain omaisuus myydään ulosottolain 5 luvun 1 §:n mukaan julkisella huutokaupalla eli niin sanotulla pakkohuutokaupalla. Ulosottomies saa antaa irtaimen omaisuuden myymisen luotettavan huutokaupantoinittajan tehtäväksi.

Mainitun luvun 2 §:n mukaan kulta- ja hopeaesineet voidaan myydä vapaamuotoisesti sekä 3 §:n mukaan julkisen kaupankäynnin kohteena olevat arvopaperit ja arvo-osuudet arvopaperinvälittäjän välityksellä. Lain 4 luvun 18 §:n mukaan välittäjän tai optioyhteisön on välittömästi muutettava ulosmitattu vakioitu optio tai termiini rahaksi asianomaisilla johdannaistomilla. Ulosottokäytännössä muunkinlaista irtainta omaisuutta on tiettävästi joskus myyty asiansaisten suostumuksella muutoin kuin julkisella huutokaupalla.

Vähimmäishinta ja alin tarjous

Ulosottolaista puuttuu yleinen säännös, jossa kielletäisiin ulosmitatun omaisuuden myynti alle käyvän hinnan. Tällainen vähimmäishintasuoja koskee kuitenkin kiinteistön myyntiä 5 luvun 41 §:n 3 momentin mukaan. Säännös lisättiin ulosottolakiin maakaaren säätämisen yhteydessä vuonna 1995. Mainitun vähimmäishintasäännöksen mukaan tarjousta ei saa hyväksyä, jos huutokaupan toimittaja arvioi, että se selvästi alittaa kiinteistön käyvän huutokaupparvon paikkakunnalla ja että korkeampi hinta voidaan ilmeisesti saada uudessa huutokaupassa. Uudessa huutokaupassa tehty tarjous on hylättävä vain, jos se alittaa kiinteistön käyvän huutokaupparvon niin olennaisesti, että myyntiä olisi pidettävä kohtuuttomana. Säännöstä sovelletaan luvun 8 §:n 2 momentin mukaan myös silloin, kun myytävänä on huoneiston hallintaan oikeuttava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osake.

Lain 5 luvun 2 §:n mukaan kulta- ja hopeaesineitä ei saa myydä alle metalliarvon. Mainitun luvun 3 §:n mukaan julkisen kaupankäynnin kohteena olevia arvopapereita ja arvo-osuuksia ei saa myydä huutokaupalla alle myyntipäivää lähinnä edeltäneen julkistetun ostonoteerauksen.

Kiinteistön huutokaupassa kauppahintaan vaikuttaa myös alimman hyväksyttävän tarjouksen järjestelmä eli peittämisperiaate. Lain 5 luvun 28 §:n mukaan tarjouksen pitää olla suurempi niiden saamisten ja kulujen yhteenlaskettua määrää, jotka on kauppahinnasta suoritettava paremmalla etuoikeudella kuin hakijan saatava. Tarkoituksena on suojata hakijaa paremmalla sijalla olevia velkojia. Irtaimen omaisuuden myynnissä ei noudateta alimman hyväksyttävän tarjouksen järjestelmää. Käteispaninhaltijalla on kuitenkin vahva suoja, koska 4 luvun 12 §:n mukaan vakuusesineen myyminen toimitetaan säilyttämällä pantinhaltijan oikeus, eikä tämä ole velvollinen antamaan panttia hallustaan ilman täyttä lunastusta.

Ostajan oikeussuoja

Ulosottoimin myydyssä omaisuudessa saattaa joskus olla virhe. Tosiasiallisella eli laatuvirheellä tarkoitetaan myydyn omaisuuden fyysisissä ominaisuuksissa olevaa virhettä. Oikeudellisella virheellä puolestaan tarkoitetaan, että myytyä omaisuutta rasittaa sivullisen oikeus. Sivullinen on esimerkiksi saattanut olla myydyn omaisuuden oikea omistaja.

Ulosottolaissa ei ole säännöksiä ulosottoimin myydyn kiinteistön tai irtaimen omaisuuden tosiasiallisesta virheestä. Omaisuus on yleensä katsottu myydyksi sellaisena kuin se on. On epäselvää, milloin omaisuudessa voidaan katsoa olevan laatuvirhe ja mitkä ovat virheen seuraamukset. Vapaaehtoisia kauppoja koskevia periaatteita ei voida ainakaan suoraan soveltaa pakkomyyntiin.

Lain 5 luvun 50 §:ssä säädetään kiinteistön huutokaupan vaikutuksesta sivullisen oikeuteen. Kun ostaja on täyttänyt maksuvelvollisuutensa ja huutokauppa on saanut lainvoiman, myyty kiinteistö ei vastaa saamisista, jotka eivät ole siirtyneet ostajan vastattaviksi. Ostajaa vastaan ei myöskään tällöin voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta kiinteistöön tai sen ainesosaan tai tarpeeseen. Kauppa ei kuitenkaan jää pysyväksi, jos kiinteistö on joutunut pois oikealta omistajalta maakaaren 13 luvun 5 §:ssä tarkoitettua syystä. Kiinteistön oikealla omistajalla tai ostajalla, jonka oikeus kiinteistöön ei jää pysyväksi, on oikeus saada korvaus valtion varoista niin kuin maakaaren 13 luvun 6-8 §:ssä säädetään.

Ulosottolaissa ei ole säännöksiä ostajan saantosuojasta irtaimen omaisuuden osalta. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että tällöin voitaisiin soveltaa yleisiä siviilioikeudellisia periaatteita, mutta kysymys on epäselvä.

Muutoksenhaun ja tilityksen suhde

Ulosottolain 10 luvun 8 §:n mukaan ulosottovalitus ei keskeytä täytäntöönpanoa, ellei laissa toisin säädetä tai tuomioistuin toisin määrää. Luvun 1 §:n 2 momentin mukaan sen jälkeen kun kertyneiden rahavarojen lopputilitys on tehty ja varat lähetetty hakijalle, voidaan valittaa ainoastaan lopputilityksessä olevasta virheestä. Ulosottovalitusta ei siten yleensä voida tutkia, jollei tuomioistuin ole keskeyttänyt täytäntöönpanoa, vaan ulosottomies on jo ehtinyt tilittää varat.

Ulosottomaksut

Valtiolle suoritettavista ulosottomaksuista säädetään ulosottomaksuista annetussa laissa ja asetuksessa (34 ja 35/1995, jäljempänä *ulosottomaksulaki ja -asetus*). Ulosottomaksuja peritään sekä velalliselta että velkojalta. Velkoja suorittaa käsittelymaksun mahdollisine lisäosineen sekä kertyneeltä osalta tilitysmaksun. Näitä maksuja koskevat uudet säännökset tulevat voimaan maaliskuun alussa 2004.

Velallinen joutuu suorittamaan kertyneistä määristä taulukkomaksun. Taulukkomaksu on 7 euroa, kun kertymä on enintään 67 euroa. Jos kertymä ylittää tämän mutta on enintään 165 euroa, taulukkomaksu on 12 euroa. Taulukkomaksu nousee kertymän suuruuden mukaisesti aina 185 euroon saakka. Pääosa ulosoton maksukertymistä kertyy kahdesta alimmasta taulukkomaksuluokasta.

2.2. Lainsäädäntö eräissä muissa maissa

Yleistä

Täytäntöönpanoa koskevat säännökset ovat sidoksissa asianomaisen valtion ulosottoorganisaatioon. Eräissä Euroopan maissa tuomioistuinten asema on keskeinen myös täytäntöönpanossa, ja toisissa maissa täytäntöönpanoa hoitavat yksityiset toimijat. Suomessa täytäntöönpano kuuluu valtion ulosottoviranomaisille.

Ruotsi

Palkan ulosmittaus. Palkan ulosmittauksella voidaan Ruotsin ulosottokaaren (utsökningsbalcken, jäljempänä UB) 7 luvun mukaan periä kaikenlaisia saatavia. Varsinaisen palkan lisäksi voidaan ulosmitata muut vastaavat korvaukset työsuorituksista, kuten ylityö- ja lomakorvaukset. Korvauksen laskentatavalla ei ole merkitystä. Lisäksi voidaan ulosmitata toistuvat vastikkeet immateriaalioikeuksien käytöstä tai liikkeen luovutuksesta.

Ulosmittaus voidaan kohdistaa myös eläkkeisiin ja elinkorkoihin. Samoin erilaiset sosiaaliturvakorvaukset kuuluvat yleensä ulosoton piiriin. Tällaisia ovat esimerkiksi sairauspäiväraha, vanhempainrahaetuudet, kuntoutusraha, työttömyyskorvaukset sekä korvaukset varusmiehille. Ulosmitata ei kuitenkaan voida sellaisia sosiaaliturvaetuuksia, jotka maksetaan korvauksena joistakin kuluista, eikä luotoksi annettuja korvauksia. Muuta opintotukea paitsi aikuisopintorahaa ei saa ulosmitata. Ulosmittaamatta jätetään myös tarveharkintaiset korvaukset.

Palkasta voidaan ulosmitata se osa, joka ylittää velallisen ja hänen perheensä elatukseen tarvittavan määrän. Etuoikeudettomien saatavien suorittamiseksi voidaan ulosmitata vain tiettyjen etuoikeutettujen saatavien maksamiseksi tarvittavan määrän ylittävä osa.

Velalliselle jäävä suojaosuus (förbehållsbelopp) määritellään niin sanottujen tavanomaisten kustannusten (normalbelopp) avulla. Vuonna 2002 määrä oli yksin asuvalla velallisella 4 006 kruunua kuukaudessa. Yhdessä asuvilla puolisoilla vastaava määrä oli 6 618 kruunua ja jokaisen lapsen osalta kuuden vuoden ikään asti 2 125 kruunua. Kuutta vuotta vanhempien lasten osalta määrä oli 2 446 kruunua. Näihin määriin kuuluvat kaikki tavalliset elinkustannukset paitsi asumiskulut, jotka lasketaan erikseen ja otetaan velalliselle jäävän määrän lisäyksenä huomioon. Asumiskuluilla tarkoitetaan nettokuluja eli kuluja sen jälkeen, kun mahdollinen asumistuki on niistä vähennetty.

Ulosottoviranomaisena toimiva kruununvoutiviranomainen (kronofogdemyndighet) voi myöntää lykkäystä palkan ulosmittauksessa, jos hakija tai velallinen sitä pyytää (UB 7 luvun 11 §). Velallisen pyytämänä lykkäys on mahdollinen vain, jos hakija siihen suostuu tai jos siihen on erityisiä syitä, esimerkiksi sairaus tai onnettomuus. Lykkäyksen on yleensä oltava lyhytaikainen.

Pesäosuuden ulosmittaus. Pesäosuus ulosmitataan oikeutena, ja kuolinpesälle annetaan tiedoksi kielto jakaa jäämistöä velalliselle. Tiedoksianto toimitetaan pesänselvittäjälle tai, jos tätä ei ole määrätty, sille osakkaalle, joka tosiasiallisesti hallitsee jäämistöä. Muussa tapauksessa tiedoksianto toimitetaan jokaiselle osakkaalle.

Ulosmitattu pesäosuus voidaan myydä oikeutena pakkohuutokaupalla. Jos pesäosuus myydään, osuuden ostaja tulee kuolinpesän osakkaaksi velallisen sijaan. UB 8 luvun 6 §:n mukaan perinnönjaon loppuunsaattamista tulee kuitenkin odottaa osuuden myymisen sijaan, jollei odotus johda velkojalle kohtuuttomaan viivästykseen. Käytännössä perinnönjaon toimittamista odotetaan osuuden yleensä heikon myyntituloksen vuoksi.

Jollei pesäosuutta myydä huutokaupalla, velallinen säilyttää osakasaseman kuolinpesässä. Osakas ei kuitenkaan UB 4 luvun 29 §:n mukaan voi enää ulosmittauksen jälkeen määrätä osuudestaan tai jäämistövarallisuudesta siten, että se vaarantaisi velkojan oikeutta.

Pesäosuuden ulosmittauksen oikeusvaikutukset ulottuvat perinnönjaossa velallisen osalle tulevaan omaisuuteen, joka myydään tarvittaessa ulosottomenettelyssä. Jos ainoa perillinen luovuttaa kuolinpesän pesänselvittäjän hallintoon, jäämistöesineitä ei voida ulosmitata ennen pesänselvittäjän hallinnon lakkaamista. Jos ainoa osakas selvittää pesän yksityisesti, jäämistöesineitä ei voida ulosmitata ennen perukirjan rekisteröintiä.

Kruununvoutiviranomainen voi hakea pesänselvittäjää tai -jakajaa perinnönjaon aikaansaamiseksi. Kruununvoutiviranomaisella on myös katsottu olevan oikeus vaatia ositusta lesken ja kuolleen puolison välillä, jos kuolleen puolison perillisen tai testamentinsaajan oikeus kuolinpesässä on ulosmitattu. Viranomaisen voi myös hyväksyä osakkaiden sopimusjaon, mikäli se on velkojan edun mukaista, mutta viranomaisella ei ole oikeutta moittia pesänjakajan suorittamaa jakoa tai vastata moitekanteeseen. Lisäksi viranomaisella on oikeus testamentin tiedoksi antamiseen kuolinpesän muille osakkaille, jos ulosmittaus koskee testamentinsaajan oikeutta.

Perillinen voi perintökaaren (ärvdabalken) mukaan luopua velkojiaan sitovasti perinnöstään perittävän eläessä ilmoittamalla siitä kirjallisesti perittävälle tai hyväksymällä testamentin (17 luvun 2 §). Velkojalla tai kruununvoutiviranomaisella ei ole oikeutta moittia testamenttia, vaikka se loukkaisi lakiosaa (7 luvun 7 § ja 14 luvun 6 §). Perillinen voi luopua oikeudestaan tai luovuttaa oikeutensa perittävän jäämistöön tehokkaasti myös perittävän kuoleman jälkeen, jos se tapahtuu ennen pesäosuuden ulosmittausta. Jotta pesäosuuden luovutus olisi tehokas osakkaan velkojia kohtaan, luovutuksesta tulee tehdä ilmoitus kuolinpesälle ennen ulosmittausta. Myös perinnöstä luopumisesta on ilmoitettava kuolinpesälle ennen pesäosuuden ulosmittausta, jotta luopuminen olisi tehokas. Ilmoitus voidaan myös ottaa perukirjaan.

Myyntitavat. Ulosmitattu irtain omaisuus myydään Ruotsissa joko julkisella huutokaupalla tai vapaamuotoisesti (under hand, UB 9 luvun 1 §). Kruununvoutiviranomaisen tulee valita myyntimuoto, joka tuottaa taloudellisesti tuottavimman lopputuloksen. Viranomaisen voi antaa myynnin toimittamisen jollekulle muulle, esimerkiksi arvopaperipörssille, huutokaupparyitykselle tai asianajajalle.

Irtain omaisuus on myytävä vapaamuotoisesti, jos on todennäköistä, että siten saadaan korkeampi kauppahinta, ja tällainen myynti on muutoinkin tarkoituksenmukaista (9 luvun 8 ja 9 §). Ennen vapaamuotoista myyntiä pyydetään mahdollisilta ostajilta tarjouksia. Yleensä tarjouksia pyydetään lehdessä julkaistavan kuulutuksen avulla, mutta muutkin tavat ovat mahdollisia. Jos hyväksyttävää tarjousta ei tehdä, järjestetään pääsääntöisesti julkinen huutokauppa. Huutokauppaa ei kuitenkaan järjestetä, jos aiemmin on jo pidetty huutokauppa, paitsi jos voidaan olettaa, että myynti voi toteutua kohtuullisessa ajassa. Myös hakija voi pyytää, että huutokaupan järjestämisestä luovutaan.

Rekisteröity alus, alusrakennelma, ilma-alus ja kiinnitetyt aluksen osat myydään julkisella huutokaupalla. Vapaamuotoinen myynti ei ole sallittua.

Ulosmitattu kiinteistö myydään pääsääntöisesti julkisella huutokaupalla (UB 12 luvun 1 §). Myös vapaamuotoinen myynti on mahdollista, jos tällaisen myynnin arvioidaan olevan tarkoituksenmukaisempi. Lisäksi edellytetään, että kiinteistöön kohdistuvat saatavat ja oikeudet on luotettavasti selvitetty (12 luvun 57 §). Vapaamuotoisen myynnin tarkoituksenmukaisuutta arvioitaessa kiinnitetään erityistä huomiota edellytyksiin saada sillä tavoin korkeampi myyntihinta. Yhteiskiinnitettyjä kiinteistöjä ei kuitenkaan saa myydä vapaamuotoisesti. Vuosina 1996-1999 vapaamuotoisesti myytyjen kiinteistöjen osuus kaikista ulosottotoimin myydyistä kiinteistöistä on ollut vaihtelevasti 14-33 prosenttia.

Pääsääntönä on, että ulosmitattu kiinteistö myydään siihen kuuluvine tarpeistoineen (UB 12 luvun 14-17 §). Tarpeisto voidaan kuitenkin myydä erikseen irtaimena omaisuutena, jos se todennäköisesti on tuottoisampi vaihtoehto kuin myynti yhdessä kiinteistön kanssa. Asian arvioimiseksi järjestetään kokous, johon kutsutaan hakija, kiinteistön omistaja sekä jokainen tunnettu, kiinteistöön kohdistuvan pantti- tai muun oikeuden haltija. Lopullinen päätösvalta erillismyynnin järjestämisestä on kruununvoutiviranomaisella. Jos kuitenkin asianosaiset yksimielisesti toivovat tarpeiston erillismyyntiä, poiketaan tästä vain erityisistä syistä. Toisaalta erityisiä syitä vaaditaan erillismyynnin järjestämiseen, jolleivät asianosaiset saavuta yksimielisyyttä.

Norja

Palkan ulosmittaus. Norjassa velallisen palkka ja siihen rinnastettava tulo voidaan ulosmitata etuoikeuslain (dekningsloven, 2 luvun 7 §) mukaisesti. Palkaksi katsotaan ylityökorvaukset, jos ne ovat melko vakinaisia. Varsinaisen palkan lisäksi ulosmitata voidaan muu korvaus työstä, esimerkiksi asianajajan saama korvaus, samoin patentin tai tekijänoikeuden käytöstä maksettava korvaus. Ulosmittaus voidaan kohdistaa myös eläkkeeseen, elinkorkoon, syyntiin, velalliselle maksettavaan elatusapuun sekä korvaukseen ruumiinvammasta taikka terveyden tai huoltajan menetyksestä. Myös muun muassa varat, jotka on julkisella keräyksellä kerätty velalliselle, varat voidaan ulosmitata.

Tarveharkintaista sosiaaliturvaetuutta ei oikeuskirjallisuuden mukaan yleensä voida ulosmitata, koska tällainen etuus ei voi ylittää kohtuullisia elinkustannuksia, jotka puolestaan kuuluvat velallisen suojaosuuteen. Muutoin sosiaaliturvaetudet saadaan ulosmitata. Sosiaaliturvaetudet otetaan huomioon laskettaessa velallisen tuloja.

Palkan ulosmittausta ei saa toimittaa, jos velallinen maksaa velkojaan maksukykyään vastaavasti eikä epäasianmukaisesti suosi ketään velkojista. Ulosmittaus saadaan kuitenkin tällöinkin toimittaa, jos perittävänä on laissa säädetystä elatusvelvollisuudesta johtuva saatava, korvaussaatava rikoksella aiheutetusta vahingosta, sakko taikka vero tai julkinen maksu (etuokeuslain 2 luvun 8 §).

Velallisen nettotuloista voidaan ulosmitata vain se osuus, joka ylittää velallisen ja hänen perheensä kohtuulliset elinkustannukset. Kohtuullisten elinkustannusten määrä vahvistetaan tapauskohtaisesti. Suuntaa antavina on pidetty sosiaaliavun määriä. Niitä on tosin usein pidetty liian pieninä etenkin, jos ulosotto kestää useamman vuoden.

Pääsääntöisesti voidaan ulosmitata velallisen tulot, jotka ovat erääntyneet tai erääntyvät maksettavaksi kahden vuoden kuluessa. Sakkojen ja verojen perimiseksi tuloja voidaan kuitenkin ulosmitata viisi vuotta ja elatusapusaatavien perimiseksi ilman aikarajoitusta.

Pesäosuuden ulosmittaus. Ulosottokäytännöllä on korostunut merkitys pesäosuuden ulosmittauksessa. Ulosmittaus tapahtuu täytäntöönpanolain (tvangsfullbyrdelsesloven, jäljempänä *tvfbl*, 7 luku 20 §) mukaisesti siten, että ulosottomies toimittaa pesäosuuden ulosmittausta koskevan pöytäkirjan kappaleen välittömästi rekisteröitäväksi julkiseen rekisteriin (Løsøreregister). Rekisterimerkinnän seurauksena velkojalle syntyy ulosmittauspanttioikeus pesäosuuteen (panttilaki, lov om pant, 5 luku 10 §).

Velallinen ei menetä pesäosuuden ulosmittauksen seurauksena osakasasemaa kuolinpesässä eikä vastaavasti velkoja tai ulosottomies saa osakkaan oikeuksia. Ulosottomiehellä on laaja harkintavalta valita realisointitapa pesäosuuden ulosmittauksessa (*tvfbl* 10 luku 13 §). Hakijaa on kuultava asiasta. Pesäosuuden ulosmittauksesta kuolinpesälle annetaan maksukielto. Laissa ei kielletä pesäosuuden pakkomyyntiä, mutta käytännössä osuuksia ei myydä.

Osakkailla ja ulosmittausvelkojalla on oikeus saada kuolinpesä virallisselvitykseen, kunhan tämä tapahtuu ennen yksityisen pesänselvityksen ja jaon loppuunsaattamista (pesänjakolaki, lov om skifte, 84 §). Ulosmittausvelkojalla on myös oikeus vaatia perinnönjakoa mainitun lain 60 §:n nojalla. Perinnönjako voidaan toimittaa sopimusjakona, jos kaikki osapuolet siihen suostuvat ja sen edellytykset muutoin ovat olemassa.

Maksu ulosmittausvelkojalle suoritetaan siitä omaisuudesta, joka tulee velallisen osalle perinnönjaossa. Omaisuus voidaan tarvittaessa myydä ulosottoin velkojan pesäosuuteen saaman ulosmittauspanttioikeuden perusteella. Jako-omaisuuteen kohdistuvassa ulosmittauksessa noudatetaan kyseistä omaisuuslajia koskevia täytäntöönpanolain säännöksiä.

Perillinen tai testamentinsaaja voi perittävän eläessä velkojiaan sitovasti luopua oikeudestaan perittävän jäämistöön joko kokonaan tai osittain. Luopuminen edellyttää perintölain 45 §:n mukaan ilmoitusta perittävälle. Erityistä muotosäännöstä luopumiselle ei ole. Perinnöstä on mahdollista luopua myös perittävän kuoleman jälkeen perintölain 74 §:n mukaan. Tällöin jäämistö jaetaan siten kuin perillinen olisi kuollut ennen perittävää. Luopuminen on mahdollista, kunnes pesä on lopullisesti jaettu. Ilmoitus luopumisesta tulee toimittaa kanssaperillisille, mahdolliselle pesänselvittäjälle tai alioikeudelle. Luopumisilmoitus ensiksi kuolleen puolison jälkeen voidaan antaa myös leskelle, jos hän hallitsee jäämistöä jakamattomana. Perinnöstä voidaan luopua velkoihin nähden tehokkaasti kunnes pesäosuuden ulosmittauksen synnyttämä ulosmittauspanttioikeus estää sen.

Myyntitavat. *Tvfbl* 8 luvun mukaan irtainten esineiden tai niiden murto-osien pakkomyynti tulee toimittaa tavalla, jonka oletetaan tuottavan parhaan tuloksen. Ulosottomies voi siirtää myynnin toimittamisen välittäjälle eli niin sanotulle apulaiselle (medhjelper). Ulosottomies voi myös itse myydä esineen vapaamuotoisesti. Kolmantena vaihtoehtona on ulosottomiehen järjestämä julkinen huutokauppa. Lain tarkoituksena on, että ulosottomies pyrkii käyttämään omaisuuden myynnissä tavanomaisia myyntikanavia, joita vapaaehtoisissakin kaupoissa käytetään.

Niin sanotun myyntipantin (salgspant) haltija voi turvautua myös täytäntöönpanolain 9 luvussa säädettyyn tilbakelevering-menettelyyn. Velkoja saa tässä menettelyssä omistusoikeuden esineeseen sen sijaan, että saisi maksun esineen myynnistä saaduista varoista. Yleensä pantin-

haltija on ollut esineen aikaisempi omistaja (myyjä), mutta myös luotonantaja voi olla myyntipantinhaltija.

Arvopaperit ja vastaavat myydään tvfbl 10 luvun mukaan pääsääntöisesti arvopaperinvälittäjän kautta. Erityistapauksessa ulosottomies voi päättää, että myynti toimitetaan muulla tavoin. Asunnon vuokraoikeuden (adkomstdokument til leierett til bolig) osalta tuomioistuin päättää, myydäänkö vuokraoikeus välittäjän avulla vai järjestetäänkö julkinen huutokauppa (tvfbl 12 luku).

Kiinteän omaisuuden sekä rekisteröidyn aluksen ja ilma-aluksen osalta tuomioistuin päättää, myykö omaisuuden välittäjä vai järjestetäänkö julkinen huutokauppa (tvfbl 11 luku). Myyntitavan valinnalla pyritään parhaan taloudellisen tuloksen saavuttamiseen. Tuomioistuin myös päättää, ottaako välittäjä maksun vastaan ja tilittää varat velkojille vai tekeekö tuomioistuin nämä toimet itse. Välittäjä hoitaa myyntitehtävänsä pääsääntöisesti samoin kuin vapaaehtoisissa kaupoissa. Huutokauppaan päätyessään tuomioistuimen on ratkaistava, järjestääkö se itse huutokaupan vai kuuluuko tehtävä ulosottomiehelle.

Sen sijaan, että mainittu rekisteröity omaisuus myytäisiin, tuomioistuin voi määrätä sellaisen omaisuuden niin sanotusta pakkokäytöstä (tvangsbruk). Pantinhaltija saa tällöin ottaa omaisuuden hallintaansa oikeuden määräämäksi ajaksi. Myös omaisuuden tuotto kuuluu pantinhaltijalle. Jos useampi pantinhaltija pyytää pakkokäytön vahvistamista, pakkokäyttöoikeuden saa velkoja, jonka saatava on parhaalla etusijalla.

Tanska

Palkan ulosmittaus. Velallisen palkan ulosmittaus (udlæg) on Tanskassa periaatteessa mahdollista vain rajoitetusti. Oikeudenkäyntilain (Retsplejelov, jäljempänä *RPL*) 511 §:n mukaan maksamattomaan palkkaan tai muuhun korvaukseen työstä ei voida kohdistaa ulosmittausta ennen kuin on kulunut seitsemän päivää sen ajan päättymisestä, jona palkka on ansaittu. Säännöksen tavoite ei kuitenkaan toteudu, jos työnantaja maksaa palkan velallisen pankkitilille. Säännös koskee varsinaisen palkan lisäksi myös esimerkiksi provisiota, tantieemia ja lisäpalkkiota sekä maksamatonta lomakorvausta.

Eläkettä taikka julkisyhteisön tai säätiön tai muun vastaavan maksamaa avustusta, esimerkiksi lapsilisää tai asumistukea, ei saa ulosmitata. Myöskään työttömyysavustus taikka lapselle tai aviopuolisolle tuleva elatusapu ei ole ulosmittauskelpoista.

Eräiden julkisoikeudellisten saatavien perimiseksi voidaan kuitenkin toimittaa palkanpidätys (lønindeholdelse). Palkanpidätyksellä voidaan periä muun muassa erilaisia verosaatavia, maksamatonta opintolainaa, takaisinmaksettavaa raha-apua ja kunnallisia päivähoitomaksuja. Myös lapselle tai puolisolalle maksettavaa elatusapua voidaan periä palkanpidätyksellä, samoin kuin sakkoja ja oikeudenkäyntikuluja. Palkanpidätys voidaan kohdistaa myös eläkkeeseen ja erilaisiin avustuksiin, esimerkiksi opintotukeen ja raha-apuun. Palkanpidätyksen laajentamista myös yksityisoikeudellisten saatavien perintään on harkittu.

Luonnolliselta henkilöltä ei saa ulosmitata varoja, jotka ovat välttämättömiä velallisen ja hänen perheensä vaatimattoman asunnon ja elintason säilyttämiseksi (*RPL* 509 §). Elintason arvioinnissa otetaan huomioon yleinen kehitys yhteiskunnassa.

Mainittu säännös koskee myös palkanpidätystä. Palkasta voidaan pidättää verojen ja julkisten maksujen perimiseksi korkeintaan 20 prosenttia nettopalkasta, jollei velallinen suostu suurempaan pidätykseen. Elatusapujen perinnässä prosentuaalisista ylärajaa ei ole. Jollei palkanpidätysmäärä ole yli 15 prosenttia nettopalkasta, katsotaan erottamisedun vaatimusten täyttyvän. Jos taas määrä kohoaa sen yli, viranomaisen on jokaisessa tapauksessa varmistettava, että velalliselle jää välttämättömät varat elämiseen.

Pesäosuuden ulosmittaus. Lainsäädäntö pesäosuuden ulosmittauksesta on Tanskassa melko hajanaista ja niukkaa, joten oikeuskäytäntö on korostuneessa asemassa. Osuutta tulevasta kuolinpesästä ei voida ulosmitata ennen perittävän kuolemaa (perintölaki, arvelov, 30 § ja RPL 508 §). Perittävän kuoleman jälkeen pesäosuuden ulosmittaus toimitetaan niin sanottuna ennakoivana ulosmittauksena (foreløbigt udlæg), jossa noudatetaan soveltuvin osin saatavan ulosmittaamista koskevia säännöksiä. Osuutta ei saa ilman velallisen suostumusta myydä pakkohuutokaupalla ennen kuin tämä voisi vaatia perinnönjakoa (RPL 542 §). Pesäosuuksia ei käytännössä juurikaan myydä.

Ennakoivalla ulosmittauksella ei ole julkivarmistavaa vaikutusta, joten ulosmittauksesta pyritään aina toimittamaan tiedoksianto kuolinpesälle. Tiedoksianto voidaan toimittaa pesänselvittäjälle, jos kuolinpesä on pesänselvittäjän hallinnassa, ja muussa tapauksessa osakkaiden nimeämälle kuolinpesän yhteyshenkilölle (kuolinpesän jakolaki, lov om skifte af dødsboer, 25 §).

Velallinen ei menetä osakasasemaansa kuolinpesässä pesäosuuden ulosmittauksen seurauksena eikä velkojasta tule osakasta pesään. Velkojalla ei myöskään ole oikeutta saada kuolinpesää virallisselvitykseen. Pesäosuuden ulosmittausta koskevan tiedoksiannon jälkeen velallisella ei kuitenkaan ole oikeutta määrätä pesäosuudestaan tai jäämistön omaisuudesta velkojaan nähden tehokkaasti, jos se heikentää mahdollisuutta saada suoritus saatavalle.

Perinnönjaossa velallisen osalle tulevaan omaisuuteen kohdistetaan, ennakoivan ulosmittauksen etuoikeus säilyttäen, tarvittavilta osin lopullinen ulosmittaus (endeligt udlæg), jossa noudatetaan kyseisen omaisuuden ulosmittausta koskevia säännöksiä. Vallitseva käytäntö onkin muotoutunut kaksivaiheiseksi. Kuitenkin silloin, kun velallinen on yksinperijä, jäämistöomaisuutta voidaan ulosmitata suoraan. Omaisuutta ei tällöinkään saa realisoida ennen pesänselvityksen päättymistä.

Perillinen voi luopua perinnöstä perittävän eläessä velkojia sitovasti (perintölain 30 ja 31 §). Luopuminen on saatettava perittävän tietoon. Erityisiä muutosäännöksiä ei ole, mutta luopuminen tapahtuu käytännössä yleensä todisteellisesti. Velallinen voi luopua velkojiin nähden tehokkaasti perinnöstään myös siten, että hän pidättää itsellään käyttöoikeuden tulevaisuudessa mahdollisesti perintönä tulevaan omaisuuteen elinajakseen omistusoikeuden siirtyessä hänen rintaperillisilleen. Perinnöstä luopuminen on mahdollista myös perittävän kuoleman jälkeen. Jotta luopuminen olisi tehokas, sen tulee tapahtua ennen alioikeuden päätöstä pesän yksityis- tai virallisselvityksestä, ja siitä on ilmoitettava kanssaperillisille, väliaikaiselle pesänselvittäjälle tai alioikeudelle. Velallinen voi perittävän kuoleman jälkeen myös hyväksyä sellaisen testamentin, jonka perusteella testamentatun omaisuuden omistusoikeus siirtyy kolmannelle henkilölle, mutta käyttöoikeus siihen säilyy velallisella hänen elinaikansa. Velallisen käyttöoikeutta testamentattuun omaisuuteen ei voida ulosmitata.

Myyntitavat. Irtaimen omaisuuden myynnin toimittaa voutioikeuden (fogedret) pyynnöstä yleensä tehtävään nimitetty huutokaupantoinittaja (auktionsleder), joka on usein asianajaja.

Voutioikeuden tulee kuitenkin itse toimittaa myynti, kun myytävänä on rekisteröity alus tai ilma-alus. Myöskään osakkeiden, velkakirjojen tai muiden vastaavien saatavien myyntiä ei voida siirtää huutokaupantoimittajalle.

Irtain omaisuus myydään huutokaupassa. Pörssinoteeratut arvopaperit myydään kuitenkin arvopaperinvälittäjän avulla. Muut sellaiset osakkeet, joilla on kurssi auktorisoidulla markkinapaikalla, voidaan oikeuden määräyksestä myydä välittäjän avulla.

Voutioikeus voi määrätä asiantuntijan hoitamaan kiinteistön myynnin. Asiantuntija tulee yleensä määrätä, jos velallinen, velkoja tai muu oikeudenhaltija sitä pyytää. Asiantuntijan tehtävänä on pyrkiä myymään kiinteistö vapaasti. Asiantuntijalla on neljän viikon määräaika, jota voidaan erityisestä syystä pidentää. Kiinteistöä markkinoidaan kuten vapaaehtoisissa kaupoissa. Kiinteistö voidaan myydä vapaasti vain, jos kauppahinnasta saadaan täysi suoritus myyntikustannuksille ja kaikille oikeudenhaltijoille taikka jos ne oikeudenhaltijat, jotka eivät saa täyttä suoritusta, suostuvat myyntiin. Jollei vapaa myynti onnistu, asiantuntija avustaa voutioikeutta huutokaupan valmistelussa.

Saksa

Palkan ulosmittaus. Saksassa voidaan pääsääntöisesti ulosmitata kaikenlainen palkkatulo sen laskentatavasta riippumatta. Tietyt tulot on kuitenkin rajattu ulosmittauksen ulkopuolelle (siviiliprosessilaki, Zivilprozessordnung, jäljempänä ZPO, 850 a §). Tällaisia ovat esimerkiksi puolet lisätyötunneista maksettavista tuloista, vaarallisen ja likaisen työn lisät, korkeintaan 500 euron suuruiset joulurahat, opintoavustukset sekä avioliittoon ja lapsen syntymään liittyvät avustukset.

Eräät tulot saadaan ulosmitata vain silloin, kun velallisen muusta irtaimesta omaisuudesta ei todennäköisesti saada velkojille riittävää suoritusta (ZPO 850 b §). Lisäksi edellytetään, että näiden tulojen ulosmittaus on kohtuullista yksittäistapauksessa. Mainittuja tuloja ovat muun muassa sairauden tai vamman vuoksi maksettavat eläkkeet sekä leskille, orvoille ja sairaille maksettavat avustukset samoin kuin alle 3 579 euron suuruiset henkivakuutuskorvaukset, jotka maksetaan vakuutusnottajan kuoleman johdosta.

Erilaiset toistuvasti maksettavat sosiaalietuudet voidaan pääsääntöisesti ulosmitata palkan tavoin (sosiaalilaki, Sozialgesetzbuch I, 54 §). Tosin lapsenhoitoavustus ja äitiysraha tietyin edellytyksin sekä sairaudesta tai vammasta aiheutuvien lisäkulojen korvaukset on rajattu ulosmittauksen ulkopuolelle. Lapsilisän ulosmittaus on mahdollista vain kyseisen lapsen elatusta koskevan saatavan suorittamiseksi.

Kertaeränä maksettavat sosiaalietuudet saadaan ulosmitata vain, jos niiden ulosmittaamista voidaan yksittäistapauksessa pitää kohtuullisena. Arvioinnissa otetaan erityisesti huomioon edunsaajan taloudellinen tilanne, etuuden suuruus ja syy etuuden maksamiseen.

Määrä, joka voidaan ulosmitata velallisen nettotuloista, riippuu velallisen tulojen määrästä sekä velallisen elatuksen varassa olevien henkilöiden lukumäärästä. Kulloinkin ulosmitattavissa oleva määrä käy ilmi erityisistä taulukoista.

Velallisen hakemuksesta voidaan jättää ulosmittaamatta taulukosta ilmenevää osuutta suurempi määrä, jos velalliselle ei jäisi riittävästi varoja välttämättömään elatukseen (ZPO 850 f §). Myös velallisen henkilökohtaisista tai ammatillisista syistä johtuvat erityistarpeet tai laaja

elatusvastuu voivat oikeuttaa suurempaan määrään. Toisaalta jos perittävänä on tahalliseen kiellettyyn tekoon perustuva saatava, velkojan hakemuksesta voidaan ulosmitata taulukon mukaista suurempi määrä. Velalliselle on kuitenkin jätettävä hänen oman elatuksensa ja lakisääteisten elatusvastuiden kattamiseen tarvittava välttämätön osuus tuloista.

Ulosmittauksen määrää koskeva taulukko päättyy 2 851 euron nettokuukausituloon. Tällöin ulosmitataan velalliselta, jolla ei ole huollettavia, 1 344 euroa eli 47 prosenttia nettotulosta. Jos velallisella on kaksi huollettavaa, esimerkiksi 4 000 euron nettotulosta ulosmitataan 1 700 euroa eli 42 prosenttia. Mainitut määrät ovat säännönmukaisia ulosmittausmääriä, joita voidaan harkinnallisesti pienentää.

Velallisen suojaa on rajoitettu silloin, kun perittävänä on elussaatava. Eräistä ulosmittauksen ulkopuolelle muutoin jäävistä tuloista voidaan tällöin ulosmitata puolet niiden määrästä. Myöskään taulukon mukaisia suojaosuuksia ei tällöin noudateta. Velalliselle on kuitenkin jätettävä välttämätön osa.

Silloin kun velallinen ei saa palkkaa, vaan hän toimii esimerkiksi itsenäisenä ammatinharjoittajana, täytäntöönpanotuomioistuimella määrätään ulosmittaamatta jätettävän osuuden tapauskohtaisesti ottaen huomioon erityisesti velallisen ansaitsemismahdollisuudet (ZPO 850 i §).

Pesäosuuden ulosmittaus. Pesäosuuden ulosmittaus toimitetaan oikeuksien ulosmittaamisesta säädettyssä järjestyksessä (ZPO 857 §). Täytäntöönpano kohdistetaan velallisen oikeuteen kuolinpesässä (ZPO 859 §). Ulosmittaus on toimitettu, kun ulosottoviranomainen toteaa pesäosuuden ulosmitatuksi, ja ulosmittaus synnyttää velkojalle ulosmittauspanttioikeuden pesäosuuteen. Velallinen ei menetä osakasasemaansa kuolinpesässä ulosmittauksen vuoksi eikä velkojalle synny osakkaan oikeuksia. Velalliselle ja tämän kanssaosakkaille annetaan tiedoksi erityinen kielto määrätä pesäosuudesta siten, että se heikentäisi ulosmittausvelkojan asemaa. Osakkaat eivät myöskään saa käyttää oikeuttaan määrätä jäämistöomaisuudesta siten, että velkojan oikeus vaarantuisi. Jos kuolinpesään kuuluu kiinteistö, tieto pesäosuuden ulosmittauksesta kirjataan kiinteistörekisteriin.

Täytäntöönpanotuomioistuimella voi velkojan pyynnöstä määrätä ulosmitatun pesäosuuden myytäväksi täytäntöönpanomenettelyssä, yleensä pakkohuutokaupalla (ZPO 844 ja 857 §). Käytännössä pesäosuuksien myynti on kuitenkin melko harvinaista, koska ulosmittausvelkoja voi saada maksun saatavalleen myös perinnönjaon kautta. Velkojalla on oikeus vaatia perinnönjakoa. Jako voidaan toteuttaa sopimusjakona, joka edellyttää velkojan hyväksyntää. Jollei jakoa saada sopimusteitse aikaiseksi, sitä on vaadittava kanteella.

Pesäosuuden ulosmittauksen synnyttämä ulosmittauspanttioikeus ulottuu sen mukaisella etuoikeudella niihin esineisiin, jotka velallisen osalle tulevat perinnönjaossa. Jaossa tullut omaisuus realisoidaan tarvittaessa täytäntöönpanomenettelyssä. Jos omaisuuteen kohdistuu perinnönjaon jälkeenkin yhteisomistussuhde, se on osakkaan tai ulosmittausvelkojan hakemuksesta purettava omaisuuden myynnillä (siviililaki, Bürgerliches Gesetzbuch, 2042 § ja ZPO 180 §). Yhteisomistussuhteen purkava myynti on yksityisoikeudellinen.

Perittävän kuoltua lakimääräisten perillisten ja testamentinsaajien on erikseen ilmoitettava, jos he haluavat luopua perinnöstä. Ilmoitus on tehtävä kuuden viikon määräajassa, joka alkaa kulua siitä, kun perillinen tai testamentinsaaja sai tietää oikeudestaan perittävän jäämistöön. Ilmoitus annetaan vainajan viimeisen kotipaikan alioikeudelle. Jos luopumisilmoitusta ei tehdä, perintö katsotaan vastaanotetuksi (siviililain 1943 §). Osakkaan suorittamat jäämistön sel-

vitystoimet, jotka on tehty ennen määräajan umpeen kulumista, eivät vaikuta luopumisoikeuteen.

Velkojilla ei ole parempaa oikeutta jäämistöön kuin perillisellä. Velallinen voi tehokkaasti luopua mainitussa kuuden viikon määräajassa oikeudestaan perintöön. Vasta kun perintö on otettu vastaan, oikeus siihen voidaan ulosmitata. Jos yksinperijä on ottanut perinnön vastaan, ulosmittaus voidaan kohdistaa jäämistöesineisiin. Osakas voi myös luovuttaa osuutensa jakamattomassa kuolinpesässä. Jotta luovutus olisi tehokas velkojiin nähden, se tulee vahvistuttaa julkisella notaarilla.

Myyntitavat. Ulosmitatut irtaimet esineet myydään Saksassa pääsääntöisesti ulosottomiehen (Gerichtsvollzieher) toimittamassa pakkohuutokaupassa (ZPO 814 §). Esine voidaan myydä muullakin tavalla velkojan tai velallisen pyynnöstä (ZPO 825 §). Muuta tapaa tulee käyttää, jos sen avulla saadaan todennäköisesti parempi hinta kuin huutokaupalla. Ulosottomies voi esimerkiksi myydä esineen vapaasti. Esine voidaan myös luovuttaa velkojalle, velalliselle tai muulle henkilölle määrätystä hinnasta. Jos täytäntöönpanotuomioistuimien päätös, esineen voi myydä ulosottomiehen sijasta muu henkilö, esimerkiksi taidekauppias, notaari tai ammattimainen huutokaupanpitäjä.

Sellaiset arvopaperit, joilla on pörssi- tai markkinahinta, ulosottomies myy vapaasti kurssihintaan (821 §). Kulta- ja hopeaesineet myydään niiden metalliarvoa vastaavaan hintaan (817 a §). Jos tätä hintaa ei saada huutokaupassa, ulosottomies voi myydä esineet vapaasti.

Kiinteä omaisuus voidaan myydä pakkohuutokauppalaan (Zwangsversteigerungsgesetz, jäljempänä ZVG) mukaan ensinnäkin pakkohuutokaupalla. Täytäntöönpanotuomioistuimien päätös päätää huutokaupan järjestämisestä. Toiseksi kiinteä omaisuus voidaan asettaa pakkohallintoon (Zwangsverwaltung), jolloin velkoja saa suorituksen omaisuuden tuotosta. Pakkohallinnosta päätää tuomioistuimien, joka nimittää toimitsijan (Zwangsverwalter). Rekisteröity alue tai ilma-alue voidaan myydä pakkohuutokaupalla, mutta pakkohallinto ei ole mahdollinen.

Kolmas tapa on se, että velkoja vaatii pakkokiinnityksen merkitsemistä kiinteistökirjaan (ZPO 866-868 §). Tämä edellyttää, että velkojalla on vähintään 750 euron suuruinen saatava. Pakkokiinnitys rinnastuu tavalliseen kiinnitykseen eli varmistaa velkojan saatavalle tietyn etusijan. Myös alukseen ja ilma-alukseen voidaan vahvistaa pakkokiinnitys.

2.3. Nykytilan arviointi

Yleistä

Maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa koskevat ulosottolain 4-6 luku ovat merkittävältä osiltaan vanhentuneet, ja ne on syytä uudistaa kokonaan. Luvut ovat lukuisten erillisuudistusten jälkeen hajanaisia ja vaikeasti ymmärrettäviä. Nykyisessä sääntelyssä ei kuitenkaan ole nähtävissä sellaisia perustavanlaatuisia ongelmia, että sääntelyn peruslähtökohtia olisi tarpeen muuttaa. Myös ulosottolain nykyistä lukurakennetta voidaan pitää tarkoituksenmukaisena ja selkeänä.

Ulosmittaus

Ulosmittausta koskevasta nykyisestä 4 luvusta puuttuvat säännökset ulosmittaukseen nähden vaihtoehtoisista perintäkeinoista. Tällaisia keinoja, kuten maksukehotus, maksuajan myöntä-

minen ja maksusuunnitelma, on otettu käyttöön ulosottokäytännössä. Tämä on yleensä sekä velallisen että velkojan edun mukaista. Erityisesti asianosaisten oikeusturvan ja yhdenvertaisuuden vuoksi on kuitenkin syytä säätää tällaisista perintäkeinoista nimenomaisesti ulosotto-laissa.

Palkan, eläkkeen ja muun toistuvaistulon ulosmittausta koskevat 4 luvun säännökset ovat pääosin ajan tasalla. Ulosmittauskelpoisten etuuksien piiri on suhteellisen laaja ja hyväksyttävästi rajattu. Velallisen suojaisuus lasketaan ulosottomenettelyn edellyttämällä tavalla suhteellisen kaavamaisesti, ja toisaalta velallisen yksilölliset olosuhteet otetaan huomioon myönnettäessä velalliselle helpotuksia.

Toistuvaistulon ulosmittausta koskevia säännöksiä on kuitenkin eräiltä osin tarpeen kehittää. Ulosmittauksen suhteellinen määrä ei nykyisin riittävästi määräydy velallisen tulojen mukaisesti. Ulosmittauksen määrä on suhteellisen suuri silloin, kun velallisen tulot juuri ylittävät suojaisuuden, mutta on suhteellisen pieni silloin, kun velallisella on suuret tulot. Erityisen ankaraksi ulosmittaus on muodostunut niin sanotun tulorajan kohdalla. Tulorajaa on käsitelty edellä jaksossa 2.1. Tulorajan alittavissa tuloluokissa noudatetaan normaalia lievempää laskusääntöä, jolloin velalliselle jää käyttöönsä suojaisuuden lisäksi vähintään neljäsosa suojaisuuden ylittävästä nettotulosta. Tulorajan ylittävistä tuloista ulosmittaus toimitetaan kolmasosajärjestelmän perusteella eli normaalimääräisenä. Näissä tuloluokissa velalliset eivät kuitenkaan yleensä enää saa ulosoton ulkopuolelle jääviä sosiaalietuuksia, kuten asumistukea. Lopputuloksena saattaa olla, että velalliselle jää käyttöönsä vähemmän varoja kuin velalliselle, joka on lievennetyn tulorajaulosmittauksen piirissä. Lisäksi käytännön ongelmana on ollut, että työntekijöiden on toisinaan ollut hankala laskea palkasta ulosottoon menevää osuutta.

Vuonna 1997 käyttöön otettu vapaakuukausijärjestelmä on pääosin osoittautunut onnistuneeksi. Yksi ongelma on kuitenkin ollut se, että vapaakuukausia voidaan myöntää vasta, kun palkan tai muun toistuvaistulon ulosmittaus on jatkunut vuoden ajan. Ulosmittausta ei siten ole voitu lykätä esimerkiksi silloin, kun pitkään työttömänä ollut velallinen on työllistynyt. Lykkäysmahdollisuus olisi velallisen kannalta kohtuullinen, ja se olisi myös omiaan kannustamaan työllistymiseen. Vapaakuukausien myöntämistä koskeva käytäntö ei myöskään ole ollut kovin yhdenmukaista.

Nykyisissä säännöksissä ei ole riittävästi korostettu velallisen elinkeinotoiminnan suojaa. Rajoitukset elinkeinotulon ulosmittauksessa koskevat vain luonnollista henkilöä. Jos sen sijaan velallinen harjoittaa elinkeinotoimintaa, esimerkiksi maatilataloutta pienyhtiömuodossa, yhtiön saama tulo ulosmitataan kokonaan. Velalliset ovat siten melko muodollisten seikkojen perusteella eriarvoisessa asemassa.

Ulosotto on nykyisellään varsin tehotonta silloin, kun velallinen omistaa määräraosan jostakin omaisuudesta tai kun hän on kuolinpesän osakas. Puutteena on, ettei yhteisomistussuhdetta voida purkaa ulosottomenettelyssä. Näin ollen velallisen omistusosuus joudutaan myymään sellaisenaan, jolloin myyntitulo jää yleensä huonoksi. Kuolinpesän osuuden ulosmittauksessa ongelmana on erityisesti se, että nykyiset säännökset edellyttävät ulosmittausvelkojan itsensä olevan aktiivinen kuolinpesän selvityksessä ja perinnönjaossa. Toimivallan tulisi olla ulosottomiehellä.

Myynti ja muu rahaksi muuttaminen

Saatavan ulosmittaus toimitetaan antamalla maksukielto sille taholle, jolta velallisella on saatava. Ulosottolaista sen sijaan puuttuvat säännökset ulosmitatun saatavan perimisestä. Ulosottomiehellä ei yleensä ole perintäkeinoja, jollei suoritusvelvollinen suostu maksamaan ulosmittattua saatavaa vapaaehtoisesti. Ulosmitatun saatavan perimisestä olisi tarpeen säätää ulosottolaissa.

Lain 5 luvussa myyntitapa tarpeettomasti rajoitetaan julkiseen huutokauppaan. Laissa pitäisi sallia omaisuuden myynti myös erilaisilla vapailla myyntitavoilla. Ulosottomiehen pitäisi voida käyttää sitä myyntimuotoa, joka tuottaa kulloinkin parhaan tuloksen. Julkinen huutokauppa on kuitenkin edelleenkin pääosin hyvä myyntitapa. Kaikissa myyntimuodoissa on huolehdittava asianosaisten, sivullisten ja ostajan oikeusturvasta.

Ongelmallisena voidaan pitää sitä, että 5 luvun nykyinen säännös hyväksyttävästä vähimmäishinnasta koskee vain kiinteistöä sekä asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita. Vähimmäishintasuojaa tulisi ulottaa kaikenlaiseen arvokkaaseen omaisuuteen. Tämä on periaatteellisesti tärkeää, vaikkei ulosmittattua omaisuutta tiettävästi olekaan laajasti myyty alle käyvän arvon.

Muun kuin kiinnityskelpoisen irtaimen omaisuuden, esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeiden ulosmittauksessa voidaan pitää jossakin määrin ongelmallisena käteispaninhaltijan tarpeettomankin vahvaa suojaa. Pantinhaltijan oikeus pitää panttiesine hallussaan ja hänen oikeutensa säilyttäminen myynnissä vaikeuttavat panttiesineen rahaksi muuttoa.

Ostajan oikeusasema on epäselvä ulosottomyynnissä. Ostajan pitäisi myös irtaimen omaisuuden myynnissä voida luottaa siihen, ettei ulosottomiehen myymää omaisuutta rasita sivullisen oikeus, josta ostaja ei ole tiennyt. Nykyisellään epäselvää on myös se, milloin ulosottoihin myydyssä kiinteässä tai irtaimessa omaisuudessa katsotaan olevan laaturvirhe ja mitkä ovat virheen seuraamukset. Epävarmuus ostajan suojasta saattaa heikentää omaisuudesta saatavaa kauppahintaa.

Tilitys

Vallitseva sääntö siitä, että kertyneiden varojen lopullinen tilitys yleensä estää ulosottovalituksen tutkimisen, on perusteltu. Tilitettyjä varoja ei tule periä takaisin velkojalta, vaan tämän on voitava luottaa siihen, että hän saa pitää ulosottomiehen tilittämät varat.

Asianmukainen keino estää etenkin sivullisen oikeudenmenetyksiä on se, että muutoksenhakutuomioistuimien tarvittaessa keskeyttää varojen tilityksen. Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista, jos varat on jo ehditty tilittää. Toisinaan oikeudenmenetyksiä on tästä syystä sattunut.

Ulosottomaksut

Nykyisin ulosottomaksut kohdistuvat ankarana etenkin pienituloisimpiin tulonsaajiin. Velallisen maksettavaksi kuuluva taulukkomaksu peritään jokaisesta kertyneestä erästä. Näin ollen ulosottomaksujen suhteellinen osuus nousee sitä korkeammaksi, mitä pienemmissä erissä suoritus kertyy. Tämä aiheuttaa liiallisen maksurasituksen etenkin pienen toistuvaistulon pitkäaikaisessa ulosmittauksessa.

3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1. Yleistä

Esityksessä ehdotetaan uudistettaviksi ulosottolain säännökset, jotka koskevat maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa eli ulosmittausta, myyntiä ja tilitystä. Maksuvelvoitteen täytäntöönpano on käytännössä selvästi tärkein täytäntöönpanon laji.

Esityksen yleisenä tavoitteena on tehokas mutta kohtuullinen ulosotto, jossa huolehditaan asianosaisten ja sivullisten perusoikeuksista ja oikeusturvasta. Se, että ulosotto on riittävä tehokasta, tuloksellista ja joutuisaa, palvelee velkojan oikeussuojaa ja ylläpitää samalla yleistä luottamusta oikeusjärjestyksen toimivuuteen. Toisaalta on huolehdittava velallisen taloudellisesta vähimmäisturvasta. Ulosottolainsäädännöllä on toteutettava velkojan perusoikeuksia tavalla, joka samalla kunnioittaa velallisen ja sivullisen perusoikeuksia. Yhdenvertaisuuden ja oikeusturvan vuoksi täytäntöönpanosta on säädettävä lailla, eikä menettelyä enää voida laajasti jättää ulosotokäytännön varaan. Ulosotto on pyrittävä toteuttamaan tavalla, jossa eri tahojen oikeusturvasta huolehditaan mahdollisuuksien mukaan ennakollisin oikeussuojakeinoin mutta tarvittaessa myös jälkikäteen.

Tuloksellisuuden ja joustavuuden lisäämiseksi ulosottolakiin otettaisiin nimenomaiset säännökset vaihtoehtoisista perintäkeinoista, kuten maksuajasta ja maksusuunnitelmasta. Tällaisilla perintätavoilla pyritään edistämään velallisen omatoimisuutta sekä asianosaisten välistä sovinnollisuutta ulosotossa. Ne aiheuttavat velalliselle yleensä vähiten haittaa ja ovat näin ollen myös suhteellisuusperiaatteen mukaisia.

Merkittävä uudistus ulosoton kohtuullisuuden toteuttamiseksi on vuonna 2003 säädetty ulosoton enimmäisaika. Lain 2 luvun 24-26 §:n mukaan luonnollista henkilöä koskeva ulosotto voi kestää tilanteesta riippuen joko 15 tai 20 vuotta laskettuna lopullisen ulosottoperusteen antamisesta. Ajallisen rajoittamisen lisäksi ulosoton on oltava myös määrällisesti kohtuullista velallisen ja hänen perheensä kannalta.

Ehdotetuilla ulosmittaussäännöksillä pyritään tehokkaaseen mutta määrältään kohtuulliseen ulosottoon. Erityisesti palkan, eläkkeen tai muun toistuvaistulon ulosmittausta koskevilla säännöksillä turvataan velalliselle ja hänen perheelleen kohtuullinen toimeentulo. Jokaisella on oikeus välttämättömään toimeentuloon ja perustoimeentulon turvaan myös silloin kun häneen kohdistuu ulosotto. Velallisen vakituinen asunto olisi ulosmittausjärjestyksessä viimeisellä sijalla.

Yksi tämän uudistuksen keskeisistä tavoitteista on ulosoton joustavuus silloin, kun velallisena on ammatinharjoittaja tai toimiva yritys. Tarkoituksena on jossakin määrin vähentää sen tekijän vaikutusta, toimiiko velallinen yhtiömuodossa vai luonnollisena henkilönä. Ei ole kaikilta osin perusteltua, että pienimuotoista yritystoimintaa yhtiömuodossa harjoittavia velallisia kohdellaan ulosotossa olennaisesti eri tavoin kuin luonnollisia henkilöitä. Ulosmittaussäännöksissä korostettaisiin tavoitetta turvata velallisen elinkeinotoiminnan jatkumista ulosotosta huolimatta. Ulosottomenettelyn ensisijaisena tavoitteena ei kuitenkaan ole velallisen elinkeinotoiminnan tervehdyttäminen, vaan sitä varten käytettävissä on yrityssaneerausmenettely.

Kysymys on pikemminkin siitä, että pyritään löytämään keinot toimittaa ulosotto tavalla, joka aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa velallisen yritystoiminnalle.

Ulosmitatun omaisuuden myyntiä koskevien ehdotusten tavoitteena on erityisesti hyvän myyntituloksen saavuttaminen kussakin tapauksessa. Hyvä myyntitulo on sekä velallisen että velkojien edun mukaista. Säännökset olisivat nykyistä joustavampia ja niissä sallittaisiin erilaiset myyntitavat. Omaisuutta ei saisi myydä alle käyvän hinnan. Myyntitavasta riippumatta myynissä huolehdittaisiin asianosaisten oikeusturvasta. Lisäksi uusilla säännöksillä selkeytettäisiin ja parannettaisiin ostajan oikeusturvaa.

Kertyneiden varojen jakoa ja tilitystä koskevien säännösten tavoitteena on erityisesti parantaa velallisen oikeusturvaa suoritusten kohdentamisessa sekä muutoksenhakijan oikeusturvaa suhteessa tilitykseen.

Ulosottomaksujen osalta ehdotuksessa pyritään siihen, että maksurasitus jakautuisi aiempaa oikeudenmukaisemmin. Nykyisin ulosottomaksut kohdistuvat ankarana etenkin pienituloisimpiin tulonsaajiin. Velallisen maksettavaksi kuuluva taulukkomaksu peritään jokaisesta kertyneestä erästä. Näin ollen ulosottomaksujen suhteellinen osuus nousee sitä korkeammaksi, mitä pienemmissä erissä suoritus kertyy. Tämä aiheuttaa liiallisen maksurasituksen etenkin pienen toistuvaistulon pitkäaikaisessa ulosmittauksessa.

Uudistuksen lakiteknisenä tavoitteena on sääntelyn selkeyttäminen. Ulosottolain rakenne säilyisi kuitenkin entisellään. Lain 4 lukuun otettaisiin nykyiseen tapaan ulosmittausta koskevat säännökset. Luvussa säädettäisiin myös muun muassa ulosmitatun saatavan perimisestä suoritusvelvolliselta. Lain 5 luvussa säädettäisiin ulosmitatun omaisuuden myyntitavoista. Lain 6 luku koskisi kertyneiden varojen jakamista ja tilitystä kuten nykyisinkin.

Ulosottolain kokonaisuudistuksessa omaksutun tekniikan mukaisesti lukujen pykälät on pyritty laatimaan suhteellisen lyhyiksi, mikä on toisaalta lisännyt pykälien määrää. Luvuissa on käytetty sekä lukujen väliotsikointia että pykälien otsikointia, jotta säännökset löytyisivät nykyistä helpommin. Säännösten tapauskohtaisuutta ja yksityiskohtaisuutta on pyritty vähentämään erityisesti siten, että lukuihin on otettu eri omaisuuslajeja koskevia yhteisiä säännöksiä, joista on tehty eri omaisuuslajien osalta vain välttämättömät poikkeukset.

Tämän esityksen toteutumisen jälkeen ulosottolaista olisi uudistamatta enää 7 ja 8 luku. Ne on tarkoitus uudistaa ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen viimeisessä eli neljännessä vaiheessa yhdessä veroulosottolain kanssa.

3.2. Ulosmittaus

Seuraavissa alajaksoissa tarkastellaan sitä, millä keinoilla edellisessä jaksossa mainitut tavoitteet pyritään saavuttamaan. Ehdotusten taloudellisia vaikutuksia tarkastellaan jäljempänä jaksossa 4.1.

Maksukehotus ja maksusuunnitelma

Lain 4 lukuun ehdotetaan otettavaksi nimenomaiset säännökset, joissa säädetään ulosmittauksen ja myynnin vaihtoehtoista. Ne perustuvat siihen, että velallinen suorittaa omatoimisesti hakijan saatavaa ulosottoon. Tällaisten vapaaehtoisuuteen perustuvien perintäkeinojen käyttö on yleensä velallisen edun mukaista. Niissä kajotaan mahdollisimman vähän ulosottoimin

velallisen yksityisyyteen ja määräämisvaltaan. Asianmukaisesti käytettyinä keinot eivät myöskään loukkaa velkojan maksunsaantioikeutta. Vapaaehtoisilla keinoilla voidaan edistää vastaajan omatoimisuutta ja asianosaisten välistä sovinnollisuutta, kuten voimaan tulevassa 1 luvun 19 §:ssä edellytetään. Käytännön yhdenmukaisuuden sekä asianosaisten oikeusturvan ja myös ulosottomiehen virkavastuun vuoksi keinoista on tarpeen säätää nimenomaisesti ulosottolaissa.

Ulosottolain voimaan tulevan 3 luvun 33 §:n mukaan velalliselle annettavaan vireilletuloilmoitukseen merkitään muun muassa *maksukehotus*. Lain 4 lukuun otettaisiin säännökset tällaisesta maksukehotuksesta. Maksukehotuksessa asetettaisiin määräpäivä, jolloin hakijan saatava on viimeistään suoritettava. Väliaikaistoimi, turvaava ulosmittaus sekä veronennakon palautuksen ulosmittaus voitaisiin kuitenkin tarvittaessa toimittaa ennen määräpäivää.

Jollei velallinen suorita hakijan saatavaa asetettuun määräpäivään mennessä, toimitettaisiin ulosmittaus. Ulosottomies saisi kuitenkin myöntää maksukykyiselle velalliselle pyynnöstä *maksuaikaa* enintään kaksi kuukautta, lukuun ottamatta lapsen elatusapusaatavaa. Tarvittaessa voitaisiin toimittaa turvaava ulosmittaus. Jos velallisella on ulosottoperinnässä ennestään muita velkoja, maksukehotuksessa ei kuitenkaan asetettaisi määräpäivää ja maksuaikaa voitaisiin myöntää vain erityisestä syystä.

Lain 4 lukuun otettaisiin myös säännökset *maksusuunnitelmasta* ja *maksusopimuksesta*. Maksusuunnitelma tarkoittaisi ulosottomiehen ja velallisen laatimaa suunnitelmaa, jonka mukaisesti velallinen lyhentää omatoimisesti hakijan saatavaa ulosottoon. Maksusuunnitelmaa voitaisiin käyttää palkan tai elinkeinotulon ulosmittauksen vaihtoehtona siten, että ulosottomies ulosmittaisi palkan tai elinkeinotulon, mutta jättäisi maksukiellon antamatta tulon maksajalle. Maksusuunnitelman mukaiset lyhennykset vastaisivat ulosottolain mukaista ulosmittauksen määrää. Ulosottomies ei voi ilman hakijan suostumusta antaa velalliselle lakiin perustumatomia helpotuksia.

Maksusopimuksella puolestaan tarkoitettaisiin asianosaisten eli velallisen ja velkojien välistä sopimusta, jolla voidaan poiketa lakisääteisestä ulosmittauksesta. Palkan tai elinkeinotulon ulosmittaus toimitettaisiin tällaisen sopimuksen perusteella, jos sopimus voidaan toteuttaa ulosottomenettelyssä. Sopia voitaisiin esimerkiksi ulosmittauksen määrästä tai rajoittaa hakijan saatavaa tai ulosmittauksen kestoa. Turvaava ulosmittaus olisi mahdollinen. Säännöksillä voitaisiin edistää vapaaehtoisia velkajärjestelyjä myös ulosotossa. Maksusopimuksia tosin vaikeuttaa se, että ulosotto on erillistäytäntöönpanoa, joten ulosottoon voi tulla uusia velkoja. Ne saattavat pudottaa pohjan tehdyiltä sopimukselta.

Maksusuunnitelman tai –sopimuksen avulla voitaisiin myös lykätä ulosmitatun omaisuuden myyntiä. Jos velallinen suorittaa hakijan saatavan suunnitelman tai sopimuksen mukaisesti, voitaisiin omaisuuden myyminen kokonaan välttää.

Palkka, eläke ja muu toistuvaistulo

Palkan, eläkkeen ja muun palkkaan rinnastettavan toistuvaistulon ulosmittausta koskeva sääntely ehdotetaan säilytettäväksi olennaisin osin nykyisellään, koska laajoja epäkohtia ei ole tullut ilmi. Ulosmittauskelpoisten etuuskien piiriä ei merkittävästi muutettaisi.

Palkan ulosmittauksen määrään ehdotetaan tehtäväksi eräitä muutoksia velallisen eduksi. Suojaosuutta ensinnäkin korotettaisiin velallisen elatuksen varassa olevan perheenjäsenten osalta

6,56 eurosta 7 euroon päivää kohti. Korotus olisi siten henkilöltä 44 senttiä päivää kohti eli 13,20 euroa kuukaudessa. Suojaosuudessa myös otettaisiin huomioon velallisen elatuksen varassa oleva avopuoliso, mitä puoltavat yhteiskunnassa ja muussa lainsäädännössä tapahtuneet muutokset.

Suojaosuuden korotusta merkittävämpi vaikutus olisi ehdotetuilla säännöksillä, jotka koskevat ulosmittaamatta jätettävää tulon osaa. Ulosmittauksen kokonaisvaikutus on suhteellisen ankara niissä tuloluokissa, jotka jonkin verran ylittävät suojaosuuden määrän. Näissä tuloryhmissä velalliset eivät saa samassa laajuudessa ulosoton ulkopuolelle jääviä sosiaalietuuksia kuin kaikkein alhaisimmissa tuloluokissa. Näin ollen velalliselle jäävä kokonaistulo saattaa ulosmittauksen jälkeen jäädä hyvinkin pieneksi.

Voimassa olevaa sääntelyä voidaan toisaalta pitää melko lievänä suurituloisimpia velallisia kohtaan. Hyvinkin suurista nettotuloista ulosmitataan vain kolmasosa. Nykyisin on ulosottovelallisia, joilla on suuret tulot ja samalla usein suuret velat. Voidaan pitää epäoikeudenmukaisena, että velkojien hyväksi koituu suuristakin nettotuloista vain kolmannes. Samalla kuitenkin ulosoton määräaikaisuus koskee myös näitä velallisia. Ulosotossa suhteellisen hyvätuloisen velallinen saa pitää tuntuvasti suuremman osan tulosta itsellään kuin velkajärjestelyssä. Velkajärjestelyssä velallisen on käytettävä koko maksuvaransa, toisin sanoen tulojen ja välttämättömien menojen erotus velkojensa maksamiseen. Toisaalta kun ulosotto saattaa yhtäjaksoisesti kestää 15 vuotta, voidaan pitää kohtuuttomana, jos nettopalkasta ulosmitattaisiin suurimmissakaan tuloryhmissä yli puolet. Tämä ei myöskään olisi omiaan kannustamaan velallista lisätulojen hankkimiseen, vaan päinvastoin saattaisi lisätä harmaata taloutta ja ulosoton kiertämistä eri keinoin.

Mainituista syistä ehdotetaan, että pienituloiselle velalliselle jätettävää määrää jonkin verran lisättäisiin ja toisaalta suurituloiselle jätettävää määrää pienennettäisiin eli suurissa tuloluokissa otettaisiin käyttöön progressiivinen ulosmittausmäärän laskemistapa. Palkat jaettaisiin ulosmittauksen määrän laskemisessa kolmeen ryhmään. Jäljempänä puhuttaessa palkasta tarkoitetaan myös eläkettä ja muuta ulosottolaissa palkkaan rinnastettua toistuvaistuloa.

Ensinnäkin kun velallisen nettopalkka on hänelle kuuluvaa suojaosuutta suurempi, mutta enintään kaksi kertaa hänelle laskettavan suojaosuuden määrä, suojaosuuden ylittävästä palkan osasta jätettäisiin ulosmittaamatta kolmasosa. Tämä olisi velalliselle edullisempi kuin nykyinen sääntö, jonka mukaan ulosmittaamatta jätetään neljäsosa suojaosuuden ylittävästä määrästä. Esimerkiksi yksin elävän velallisen osalta säännönmukaista lievemmän ulosmittauksen sääntö tulisi sovellettavaksi, kun hänen nettokuukausipalkkansa on enintään 1 080 euroa. Jos velallisen elatuksen varassa on puoliso ja kaksi lasta, sääntöä sovellettaisiin, jos velallisen nettotulo on enintään 2 260,80 euroa kuukaudessa.

Toiseksi kun velallisen nettopalkka on suurempi kuin kaksi kertaa hänen suojaosuutensa määrä, mutta enintään neljä kertaa suojaosuus, ulosmittaamatta jätettäisiin kaksi kolmasosaa palkasta. Tämä vastaa nykyistä pääsääntöä, jonka mukaan nettopalkasta ulosmitataan kolmannes. Muutoksena olisi se, että tämän säännön piiriin siirryttäisiin vasta nykyistä suuremman palkan kohdalla. Nykyisin tulorajana on 1,8 kertaa suojaosuuden määrä. Muutos lieventäisi ulosmittausta erityisesti niissä tuloryhmissä, joissa sosiaalisten tukien määrä on vähäinen, mutta velallisen palkkataso on silti suhteellisen alhainen.

Kolmanneksi kun velallisen nettopalkka on suurempi kuin neljä kertaa hänelle laskettava suojaosuus, ulosmittaamatta jätettäisiin valtioneuvoston asetuksella säädetty määrä, kuitenkin

vähintään puolet palkasta. Sääntö koskisi vain suurituloisimpia velallisia. Esimerkiksi yksin elävän velallisen nettotulojen olisi oltava kuukaudessa yli 2 160 euroa, ja sellaisen velallisen, jonka elatuksen varassa on kolme perheenjäsentä, yli 4 521,60 euroa. Näiden suurimpien palkojen ulosmittauksessa otettaisiin käyttöön valtioneuvoston asetuksella säädettävä progressiivinen asteikko. Sen mukaan ulosmitattava määrä nousisi suhteellisen suurin välein yhdestä kolmasosasta aina puoleen nettopalkasta. Kohtuuttomien tilanteiden välttämiseksi kuitenkin ehdotetaan, että ankarampaan ulosmittaukseen siirryttäisiin vasta kolme vuotta lain voimaantulon jälkeen.

Palkasta ulosottoon pidätettävän määrän laskeminen on toisinaan ollut käytännössä työnantajille vaikeaa. Näitä ongelmia vähennettäisiin siten, että työnantaja voisi laskea määrän yksinkertaisesti tätä varten laaditun taulukon avulla. Lisäksi korostettaisiin ulosottomiehen velvollisuutta neuvoa tarvittaessa palkan maksajaa.

Palkan ulosmittauksesta myönnettäviin helpotuksiin ehdotetaan eräitä velallisten asemaa parantavia uudistuksia. Jos velallinen on ollut pitkään työttömänä ja sitten työllistyy, ulosmittausta voitaisiin lykätä enintään neljä kuukautta, jollei hakijan maksunsaanti olennaisesti vaarannu. Tämä olisi velallisen kannalta kohtuullista ja kannustaisi työllistymään.

Vapaakuukausijärjestelmää selkeytettäisiin ja laajennettaisiin. Yhtenä vapaakuukausien myöntämisperusteena mainittaisiin nimenomaisesti korkeat välttämättömät asumiskustannukset. Vapaakuukausien määrästä säädettäisiin aiempaa tarkemmin. Tulorajulosmittauksen piirissä olevalla velallisella olisi oikeus saada vuosittain kaksi vapaakuukautta ja kolme vuotta kestäneen ulosmittauksen jälkeen kolme vapaakuukautta. Muutoin velallisella olisi oikeus nykyiseen tapaan yhdestä kolmeen vapaakuukauteen.

Säännöksiä tarkennettaisiin siltä osin kuin ne koskevat palkan ulosmittauksen määrää perittäessä lapselle maksettavaa elatusapua. Lapselle maksettavan juoksevan elatusavun perinnässä säännönmukainen ulosmittauksen määrä saataisiin ylittää, kuten nykyisinkin. Velalliselle voitaisiin kuitenkin myöntää vapaakuukausia mutta vain erityisen painavasta syystä. Sen sijaan palkan ulosmittausta ei voitaisi lykätä edeltäneen työttömyyden perusteella.

Elinkeinotoiminta

Ehdotuksessa suojattaisiin eri tavoin velallisen elinkeino- tai ammattitoiminnan jatkuvuutta. Maksuaikaa koskevia säännöksiä sovellettaisiin lähtökohtaisesti myös yhtiömuodossa toimiviin velallisiin. Varsinaista yhtiön erottamisetua ei ehdoteta, mutta ulosmittausjärjestystä koskevilla säännöksillä asetettaisiin ammatti- tai elinkeinotoiminnassa tarvittavat tuotantovälineet ja raaka-aineet takasijalle.

Elinkeinotulon suoja laajennettaisiin koskemaan kaikenlaista elinkeinonharjoittajan saamaa tuloa. Tulosta voitaisiin jättää velalliselle säännönmukaista suurempi määrä, jos se mahdollistaa toiminnan jatkamisen eikä vaaranna velkojan etua. Sama mahdollisuus ulotettaisiin koskemaan tietyin edellytyksin myös pien- ja perheyhtiöitä. Tällä hetkellä yhtiön saama tulo on ulosmitattu kokonaisuudessaan saatavina.

Joustavuuden lisäämiseksi ehdotetaan, että myös maksusuunnitelman ja –sopimuksen käyttö olisi sallittua yhtiöitä koskevassa ulosotossa. Tältä osin merkitystä ei olisi yhtiön koolla, vaan suurtakin yhtiötä koskeva ulosotto voitaisiin toimittaa vapaaehtoisuuden pohjalta taikka velalisyhtiön ja velkojien välisen maksusopimuksen mukaisesti.

Yhteisomistus

Lain 4 lukuun otettaisiin nimenomaiset säännökset ulosmittauksesta yhteisomistustilanteissa niiden käytännön merkittävyyden vuoksi. Kuten nykyisinkin, velalliselle kuuluva osuus määräosin omistetusta irtaimesta tai kiinteästä omaisuudesta voitaisiin ulosmitata. Ulosottomiehen tulisi ensisijaisesti erottaa fyysisesti velallisen osuus tai käynnistää omaisuuden jakomenettely, lähinnä tilan halkominen.

Yhteisesti omistettu omaisuus on usein senlaatuista, ettei velallisen osuutta voida siitä erottaa tai omaisuutta jakaa, joten velallisen omistusosuus jouduttaisiin myymään. Tällaista omaisuutta ovat esimerkiksi yksittäinen irtain esine, huoneiston hallintaan oikeuttavat asunto-osakeyhtiön osakkeet ja kaupunkitontti. Velallisen omistusosuuden myyminen on kuitenkin yleensä hankalaa ja tuottaa huonon myyntituloksen. Muita halukkaita ostajia osuudelle kuin toinen yhteisomistaja ei välttämättä löydy, ja myyntihinta jää hyvin alhaiseksi.

Tämän vuoksi ehdotetaan, että ulosottomies voisi nykytilasta poiketen tietyin edellytyksin ulosmitata ja myydä koko yhteisomistusesineen, jolloin myyntiin menisi myös sivullisen yhteisomistajan osuus esineestä. Koko esineen ulosmittaus olisi perusteltua sekä hakijan että velallisen kannalta, koska siten saadaan yleensä velallisen osalle huomattavasti parempi hinta kuin pelkän velallisen osuuden myynnistä.

Toisen yhteisomistajan kannalta koko esineen ulosmittauksella ja myynnillä olisi olennainen merkitys, koska hän menettäisi oman osuutensa esineestä, vaikka saisikin osuutensa kauppahinnasta. Ehdotus olisi merkittävä poikkeus siitä lähtökohdasta, että sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ulosmitata velallisen velasta. Tämän vuoksi koko esineen ulosmittauksen edellytykset rajattaisiin tarkoin laissa. Toisaalta muutos nykytilaan ei olisi tosiasiallisesti merkittävä, koska osuuden ostaja voi yleensä joka tapauksessa käynnistää yhteisomistustilain mukaisen menettelyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi.

Säännökset merkitsisivät sitä, että yhteisomistussuhde purkautuisi ulosottomenettelyssä. Tämä korvaisi ostajan tai toisen yhteisomistajan käynnistämän yhteisomistustilain mukaisen myyntimenettelyn. Toisella yhteisomistajalla olisi mahdollisuus ostaa yhteisomistusesine itselleen ulosottomyynnissä. Yhteisomistusesineen myynnistä tullut kertymä jaettaisiin yhteisomistajille määräosuuksien suhteessa, ja kulut maksettaisiin velallisen osuudesta.

Koko yhteisomistusesineen ulosmittaus edellyttäisi, että esineen myynti todennäköisesti tuottaa velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin osuuden myynti. Kirjattu hallinnan jakamista koskeva sopimus estäisi koko kiinteistön eli esimerkiksi paritalokiinteistön ulosmittauksen. Esinettä ei myöskään saisi ulosmitata ilman toisen yhteisomistajan pyyntöä, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy velallisen osuuden myynnistä. Lisäksi suojattaisiin toisen yhteisomistajan osuuteen kohdistuvan panttioikeuden tai erityisen oikeuden haltijoita.

Säännökset koskisivat myös lain voimaan tullessa olemassa olevia yhteisomistussuhteita. Ehdotusta on käsitelty sääntämisyjärjestyksen kannalta jäljempänä yksityiskohtaisten perustelujen jaksossa 4.

Kuolinpesän osuus

Ehdotuksessa säilytettäisiin mahdollisuus pesäosuuden ulosmittaukseen. Nykyiseen tapaan velallinen voisi luopua perinnöstä perittävän eläessä. Luopuminen olisi mahdollista myös perittävän kuoleman jälkeen, kunhan luopuminen tapahtuu ennen pesäosuuden ulosmittausta. Velalliselle ei ehdoteta harkinta-aikaa luopumiseen. Jos pesäosuuden ulosmittaus ehdittäisiin toimittaa ennen kuin velallinen on luopunut perinnöstä, velallinen menettäisi nykyiseen tapaan luopumisoikeutensa.

Nykyisin ongelmana on toisinaan se, että velallinen väittää luopuneensa perinnöstä ennen ulosmittausta, mutta luopumista on syytä epäillä tekaistuksi. Luopumiselle asetettavia vaatimuksia ehdotetaan tiukennettavaksi, jotta ulosoton välttely voitaisiin estää. Velallisen oikeutta perintöön tai testamenttiin ei saisi ulosmitata, jos velallinen voi heti näyttää ulosottomiehelle, että hän on luopunut oikeudestaan perintökaaren mukaisesti. Perintökaareen tehtävän muutoksen mukaan luopuminen olisi pätevä, jos siitä on todistettavasti ilmoitettu sille, jonka hoidossa pesä on, tai sille, jolle omaisuus luopumisen jälkeen tulee, taikka jos kirjallinen luopumisilmoitus on talletettu maistraattiin.

Perinnön saajan asemaa ehdotetaan toisaalta tuntuvasti helpotettavaksi uudella määrärajoituksella. Ulosmittaus kohdistuisi alkuvaiheessa koko pesäosuuteen, mutta ulosottoon otettaisiin lopulta vain puolet velallisen pesäosuuden osalle tulevan omaisuuden arvosta. Tällä ehdotuksella pyritään saavuttamaan hyväksyttävä kompromissi velallisen ja velkojan eri suuntaisten intressien välille. Ehdotuksessa on pidetty tärkeänä myös sitä, että velalliselle jäisi varoja huolehtia perintöveron maksamisesta.

Ulosmitattua pesäosuutta ei saisi myydä, vaan suoritus otettaisiin siitä omaisuudesta, joka tulee velalliselle perinnönjaossa. Jos velallinen on ainoa perillinen, suoritus otettaisiin suoraan pesän varoista sen jälkeen, kun kuukausi on kulunut perunkirjoituksesta tai sen määräraajan päättymisestä.

Nykyisin ongelmana on, että säännökset edellyttävät ulosmittausvelkojan itsensä olevan aktiivin kuolinpesän selvittämisessä ja perinnönjaossa. Ulosoton tuloksellisuuden ja ulosoton virallisperiaatteen toteuttamiseksi toimivalta ehdotetaan siirrettäväksi ulosottomiehelle. Ulosottomies saisi tarvittaessa hakea pesänselvittäjän tai pesänjakajan määräämistä. Mahdollisen perinnönjaon moitekanteen nostaisi kuitenkin velkoja. Tietyin edellytyksin ulosottomies voisi myös antaa suostumuksensa sopimusjakoon, ja lisäksi osittainen perinnönjako olisi mahdollinen muiden osakkaiden pyynnöstä tietyissä tilanteissa.

Ulosotossa on nykyisin ongelmia myös siinä tilanteessa, että ulosmittaus kohdistuu velallisen yhtiöosuuteen avoimessa yhtiössä tai kommandiittiyhtiössä. Säännöksiä yhtiöosuuden ulosmittauksesta on avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain (389/1988) 5 luvussa. Mainittuja säännöksiä ei kuitenkaan ehdoteta tässä yhteydessä muutettaviksi, vaan asiaa on perusteltua harkita asiayhteydessään erikseen.

3.3. Ulosmitatun omaisuuden myynti

Myyntitavat

Ulosmitattu omaisuus on nykyisen 5 luvun mukaan myytävä lähes aina julkisella huutokaupalla. Omaisuuden myyntimuodon pitäisi nykyistä enemmän määräytyä sen mukaan, mikä on kulloinkin tosiasiallisesti paras myyntitapa. Markkinat määräävät sen, millä tavoin erilaisesta omaisuudesta saadaan paras kauppahinta. On myös otettava huomioon myynnin aiheuttamat

kustannukset sekä myynnin vaatima aika ja muut resurssit. Kaikissa myyntitavoissa on huolehdittava siitä, ettei eri tahojen oikeusturvaa loukata.

Mainituista syistä ehdotetaan, että ulosmitattu omaisuus voitaisiin tietyin edellytyksin myydä julkisen huutokaupan sijasta vapaasti. Selvänä pääsääntönä kuitenkin säilyisi se, että ulosmitattu omaisuus myydään ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla, jota kutsuttaisiin laissa yksinkertaisesti huutokaupaksi. Muuta kuin ulosottomiehen toimittamaa huutokauppaa, toimeksiantomyyntiä sekä vähittäin tai muulla tavalla tapahtuvaa myyntiä nimitettäisiin laissa vapaaksi myynniksi.

Uuden 5 luvun alkuun otettaisiin yleinen säännös, jonka mukaan ulosottomiehen tulee myyntimuotoa ja –tapaa valitessaan pyrkiä kussakin tapauksessa hyvään tulokseen ottaen huomioon kauppahinnan, myyntikustannukset sekä myynnin vaatiman ajan. On sekä velkojien että velallisen edun mukaista, että omaisuudesta saadaan hyvä nettokauppahinta.

Huutokauppa säilyisi pääsääntöisenä myyntitapana, koska sillä käytännön kokemusten ja selvitysten mukaan saavutetaan yleensä varsin hyvä hintataso kustannustehokkaalla tavalla. Lisäksi huutokaupan julkisuus takaa hyvän kontrolloitavuuden. Huutokaupan toimittamista kuitenkin kehitettäisiin ja nykyaikaistettaisiin. Sääntelyä myös yksinkertaistettaisiin siten, että 5 lukuun otettaisiin eri omaisuuslajeja koskevia yhteisiä säännöksiä huutokaupasta ja eri omaisuuslajien osalta säädettäisiin vain välttämättömistä erityispiirteistä.

Vapaata myyntiä koskevat säännökset otettaisiin 5 luvun loppuun. Omaisuuden vapaa myynti voisi olla kolmen tyyppistä. Ensimmäinen ulosottomies voisi nykyiseen tapaan antaa irtaimen omaisuuden huutokaupalla myytäväksi luotettavalle yksityiselle huutokaupan toimittajalle. Tällainen huutokauppa rinnastuisi pitkälti ulosottomiehen toimittamaan huutokauppaan.

Toiseksi ulosottomies voisi itse toimittaa vapaan myynnin eli myydä omaisuuden muutoin kuin huutokaupalla. Ulosottomies saisi myydä irtaimen tai kiinteän omaisuuden vapaasti velallisen ja asianomaisten velkojien suostumuksella taikka ilman suostumustakin, jos panttioikeudet turvataan ja kauppahinta vastaa käypää hintaa tai jos myynti tuottaa korkeamman kauppahinnan kuin edeltänyt huutokaupparyitys.

Kolmantena mahdollisuutena olisi muun kuin ulosottomiehen toimittama vapaa myynti. Irtaimen tai kiinteän omaisuuden vapaa myynti voitaisiin antaa ulkopuolisen, pantinhaltijan tai jopa velallisen tehtäväksi asianomaisten suostumuksella. Jos omaisuudella on päivän hinta, omaisuus saataisiin myydä siihen hintaan sellaisen omaisuuden myynnissä käytetyllä tavalla ja luotettavalla tavalla. Muun kuin ulosottomiehen toimittama vapaa myynti rinnastuisi vastaavaan yksityiseen kauppaan.

Vähimmäishinta ja alin hyväksyttävä tarjous

Voimassa olevan 5 luvun säännös, jolla pyritään estämään ulosmitatun omaisuuden myyminen alle käyvän huutokauppa-arvon, koskee vain kiinteistöjä ja huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita. Vähimmäishintasuoja koskevassa uudessa säännöksessä olisi otettava huomioon myös mahdollisuudet myydä omaisuus huutokaupan sijaan vapaasti.

Vähimmäishintasuoja ehdotetaan laajennettavaksi, vaikka ei ole tullut ilmi, että ulosmitattua omaisuutta olisi laajasti myyty alle käyvän hinnan. On kuitenkin tärkeää, ettei ulosottomyynneissä hukata velallisen varallisuusarvoja edes yksittäistapauksissa. Uudet vähimmäishinta-

säännökset koskisivat kiinteistön ja arvokkaan irtaimen omaisuuden myymistä. Tätä laajempi suoja ei ole tarpeen ja aiheuttaisi käytännössä merkittävää hankaluutta.

Ulosottomies ei saisi hyväksyä esitettyä tarjousta huutokaupassa, jos hän arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla ja että olennaisesti korkeampi hinta voidaan ilmeisesti saada uudessa myynnissä. Tarjousta ei myöskään saisi hyväksyä, jos se alittaa pörssinoteerauksen, jalometallin arvon tai muun vastaavan päivän hinnan silloin, kun myydään tällaista omaisuutta.

Jollei huutokaupassa tehtyä tarjousta hyväksytä, ulosottomies järjestäisi vapaan myynnin tai uuden huutokaupan. Jos omaisuus jää myymättä toisellakin kerralla, ulosmittaus peruutettaisiin. Vastaava vähimmäishintasuojaa koskisi myös sellaista vapaata myyntiä, joka toimitetaan ilman asianomaisten suostumusta.

Kiinteistön myynnin lisäksi alimman hyväksyttävän tarjouksen järjestelmä eli peittämisperiaate otettaisiin käyttöön myös käteispanin ja siihen rinnastuvan vakuuden myynnissä. Tavoitteena on parantaa mahdollisuuksia realisoida pantattu irtain omaisuus ulosottoimin. Alimman hyväksyttävän tarjouksen tulisi peittää vakuusoikeuden haltijan saatava siltä osin kuin saatavalla on etuoikeus. Vakuusoikeus vastaavasti raukeaisi myynnissä.

Ostajan oikeusasema

Ostajan oikeusasema ulosottomyynnissä on nykyisin epäselvä. Voimassa olevasta 5 luvusta puuttuvat lähes kokonaan ostajan asemaa koskevat säännökset. Tästä syystä uuden 5 luvun alkuun otettaisiin ostajan oikeusturvan parantamiseksi yleisiä huutokauppaehtoja koskevat säännökset, jotka määrittävät ostajan oikeusasema. Ostajan aseman selkeys on myös omiaan parantamaan omaisuudesta saatavaa kauppahintaa. Yleisiä huutokauppaehtoja noudatettaisiin huutokaupan lisäksi soveltuvin osin myös sellaisessa vapaassa myynnissä, joka ei rinnastu yksityiseen kauppaan.

Yleisissä huutokauppaehdoissa säädettäisiin muun muassa omistusoikeuden siirtymisestä sekä omaisuuden hallinnasta ja käytöstä samoin kuin omaisuuden ainesosista, tarpeistosta ja tuotosta. Keskeisiä olisivat erityisesti säännökset, jotka koskevat oikeudellista tai tosiasiallista virhettä myydyssä omaisuudessa.

Ulosottomenettelyssä ulosottomiehen tehtävänä on selvittää myytävään omaisuuteen kohdistuvat saatavat ja muut oikeudet. Ostajan on vastaavasti voitava luottaa siihen, ettei viranomaisen myymää omaisuutta rasita sivullisen oikeus, josta ostaja ei ole tiennyt. Lakiin otettaisiinkin nimenomainen säännös siitä, että ostaja tai myyty omaisuus sen laadusta riippumatta eivät vastaa muista saatavista kuin niistä, jotka myynnissä on ilmoitettu siirtyvän tai tulevan ostajan vastattaviksi, eivätkä muista kuin myynnissä pysytetyistä käyttöoikeuksista tai muista oikeuksista. Vastuista ilmoittamisesta ostajaehdokkaille säädettäisiin aiempaa tarkemmin.

Lukuun otettaisiin myös säännös ostajan saantosuojasta, joka koskisi ulosottoimin myytyä omaisuutta sen laadusta riippumatta. Sen jälkeen kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, ostajaa vastaan ei voitaisi esittää väitettä paremmasta oikeudesta myynnin kohteeseen, paitsi jos ostaja tiesi paremmasta oikeudesta. Oikealla omistajalla tai muulla oikeuden haltijalla, joka tämän vuoksi on menettänyt oikeutensa, olisi oikeus saada vahingonkorvaus valtion varoista.

Tosiasiallisen virheen osalta lähtökohtana säilyisi se, että ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Tämä sääntö koskisi aina tavanomaista irtainta omaisuutta, sillä sen osalta ulosottolaitoksella ei ole mahdollisuutta selvittää omaisuuden kuntoa. Vastaavasti ostajalle ei voida antaa suojaa, vaan riski olisi ostajalla. Tästä mahdollisesti aiheutuvalla alhaisemmalla hintatasolla ei myöskään olisi suurta taloudellista merkitystä myytävän omaisuuden arvo huomioon ottaen.

Sen sijaan lakiin otettaisiin säännökset tosiasiallisesta virheestä ja sen seuraamuksista kiinteistön ja arvokkaan irtaimen omaisuuden myynnissä. Tällaisessa omaisuudessa olisi virhe, jos ulosottomies on antanut omaisuudesta olennaisen virheellisen tiedon tai laiminlyönyt antaa tällaisen tiedon tai jos omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää. Tähän liittyisi ulosottomiehen velvollisuus tarkastaa omaisuuden kunto ja määritellä sen arvo.

Jos omaisuudessa on edellä tarkoitettu virhe, ostajalla olisi oikeus vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä. Tuomioistuimien saisi kumota myynnin, jos myynnin jääminen voimaan olisi ostajan kannalta kohtuutonta. Virheeseen vetoamista rajoittaa kuitenkin se, että myynti tulee suhteellisen pian lainvoimaiseksi. Jossakin määrin ostajan oikeusturvaa parantaisi ehdotettu mahdollisuus saada kertyneiden varojen tilitys keskeytymään.

3.4. Varojen jako ja tilitys

Kertyneiden varojen jakoa ja tilitystä koskeviin säännöksiin ei ehdoteta merkittäviä muutoksia. Velkojien saatavien keskinäinen etuoikeus määräytyy ulosotossa velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetun lain (1578/1992), jäljempänä *maksunsaantilaki*, mukaan. Kyseiseen lakiin ei ehdoteta muutoksia.

Käytännössä ongelmia on aiheuttanut kertyneiden varojen kohdentaminen saman velkojan eri saataville tai saman saatavan eri osille. Ulosottomies ja velkoja ovat toisinaan kohdistaneet suoritukset eri tavoin eikä kumpikaan kohdennus ole välttämättä vastannut sitä, mitä velallinen on ymmärtänyt maksaneensa. Velallisen oikeusturvan vuoksi kohdentamisjärjestyksestä ehdotetaan otettavaksi nimenomaiset säännökset uuteen 6 lukuun.

Ulosottomiehen olisi ehdotettujen säännösten mukaan kohdennettava varat ensin kunkin saatavan korolle, sen jälkeen pääomalle ja viimeksi kuluille. Ulosottomies päättäisi kohdentamisesta, ja se sitoisi velallista ja velkojaa.

Jos samalla velkojalla on useita saatavia, joilla on sama etuoikeus, niille tullut kertymä kohdennettaisiin ensin vanhimmalle saatavalle. Velkoja voisi kuitenkin pyytää muuta kohdennusta. Velallisella olisi puolestaan tietyin edellytyksin valintaoikeus silloin, kun hän on omatoimisesti suorittanut saatavaa ulosottoon maksukehotuksen tai maksuajan saatuaan.

Sen jälkeen kun rahavarojen lopputilitys on tehty, ulosottovalitusta ei yleensä voida tutkia. Muutoksenhakijan oikeusturvan parantamiseksi 6 lukuun otettaisiin säännös tilityksen lyhytaikaisesta keskeyttämisestä silloin, kun muutoksenhakija sitä pyytää ulosottomieheltä. Ulosottomies saisi jatkaa tilitystä välittömästi vain, jollei pyynnön esittäjällä selvästi ole muutoksenhakuoikeutta. Tilitys olisi keskeytyneenä kaksi viikkoa, jollei pidempään keskeytysaikaan ole erityistä aihetta. Tarkoitus on, että muutoksenhakija saa näin tilaisuuden esittää keskeytyspyynnön tuomioistuimelle. Sen sijaan tilitykselle ei ehdoteta yleistä kiinteää odotusaikaa,

koska kertyneiden varojen seisottaminen virkavarojen tilillä olisi valtaosassa asioista tarpeetonta.

3.5. Ulosottomaksut

Ulosottomaksulain lain mukaan velallisen on suoritettava rahasaamisen perimisestä valtiolle taulukkomaksu. Maksun suuruus määrätään ulosottomaksuasetuksessa. Ongelmana on ollut se, että taulukkomaksu peritään saman suuruisena siitä riippumatta, kuinka kauan perintä kestää. Pitkäkestoisessa toistuvaistulon ulosmittauksessa velallisen valtiolle suorittamien taulukkomakujen määrä saattaa nousta hyvinkin suureksi.

Tästä syystä ehdotetaan, että silloin, kun velallinen on edeltäneen kolmen vuoden aikana suorittanut vähintään 27 kuukauden aikana taulukkomaksuja, taulukkomaksun perimisestä luovutettiin niin kauan kuin mainittu edellytys täyttyy. Ehdotus johtaisi siihen, että velallinen saisi maksamiensa taulukkomaksujen määrän perusteella määräytyvän maksuvapautuksen. Jos ulosmittaus jatkuu hyvin pitkään, maksuvapaaksi muodostuisi käytännössä joka toinen kuukausi. Ulosoton tietojärjestelmän avulla seurattaisiin taulukkomaksujen perintää.

Ongelmana on ollut myös se, että kun taulukkomaksu peritään jokaisesta osasuorituksesta, saattaa maksujen määrä suhteessa kertymään nousta suhteettoman korkeaksi lyhytkestoisemmassakin ulosmittauksessa. Tästä syystä lakiin otettaisiin nimenomainen säännös siitä, että ulosottomies voisi myöntää tällaisessa tilanteessa maksuvapauden. Nykyiseen tapaan myös muissa kohtuuttomissa tilanteissa maksuvapautus voitaisiin myöntää.

4. Esityksen vaikutukset

4.1. Taloudelliset vaikutukset

Uudistuksen vaikutukset valtion talouteen

Uudistus vaikuttaa jossakin määrin ulosottomiesten työmäärään. Työmäärää saattaa hieman lisätä esimerkiksi maksusuunnitelmien laatiminen ja huutokauppaan nähden vaihtoehtoiset myyntimuodot. Toisaalta ulosmittausta, myyntiä ja tilitystä koskevat säännökset on pyritty laatimaan tilannekohtaisen joustavuuden mukaisesti, joten vastaavasti työmäärissä on odotettavissa säästöäkin. Esimerkiksi turhaa kuuluttamista on pyritty karsimaan. Vaikutuksen kihlakunnanvoutien, avustavien ulosottomiesten ja toimistohenkilökunnan työmäärään arvioidaan olevan kokonaisuutena neutraali.

Myös ulosottomaksuja koskevien muutosten vaikutus olisi neutraali. Vuonna 2003 hyväksytyssä uudistuksessa säädettiin uusi ulosoton maksulaji, tilitysmaksu. Tilitysmaksun tuotoksi on arvioitu 1,5 miljoonaa euroa vuodessa. Tästä määrästä ehdotetaan puolet ohjattavaksi kahden alimman taulukkomaksun lievennykseen ja puolet pitkäaikaisessa ulosotoperinnässä oleiden velallisten ulosottomaksujen helpottamiseen. Kahta alinta taulukkomaksua eli seitsemän euron ja 12 euron maksua alennettaisiin kumpaakin 0,50 euroa. Hyöty alentamisesta tulisi tasaisesti kaikille alimmissa tuloryhmissä oleville velallisille toistuvaistulon ulosmittauksessa.

Toinen puoli tilitysmaksun tuotosta kohdennettaisiin pitkäaikaisessa ulosotossa olevien velallisten aseman helpottamiseen. Oikeusministeriössä on tehty selvitys siitä, kuinka kauan velan

maksu kestäisi, jos joka kuukausi kertyisi määrä, joka tutkimusaikana (1.1.2002-31.3.2003) keskimäärin kertyi. Tämä kuvastaa kertymien suhdetta velan kokonaismäärään. Selvityksessä todettiin, että toistuvaistulon ulosmittauksen piirissä oli koko tarkastelujakson ajan noin 36 000 velallista, joka on 35 prosenttia velallisten määrästä.

Pitkäaikaisessa ulosotossa olevien velallisten ulosottomaksurasitusta helpotettaisiin tuntuvas-
ti. Silloin, kun velalliselta on edeltäneen 36 kuukauden aikana peritty 27 kuukauden aikana taulukkomaksuja, taulukkomaksua ei määrättäisi. Lisäksi kehitettäisiin ja laajennettaisiin ulosottomiehen mahdollisuutta myöntää yksittäistapauksellisia vapautuksia ulosottomaksuista silloin, kun maksujen määrä suhteessa kertymiin on suuri tai helpotuksiin on muu erityinen syy.

Mainittujen uudistusten jälkeen ulosoton toiminnasta voidaan nykyiseen tapaan rahoittaa ulosottomaksuista saaduilla tuloilla noin 60 prosenttia toimintamenoista.

Uudistuksessa parannettaisiin alla todettavalla tavalla velallisen taloudellista vähimmäisturvaa erityisesti pitkäkestoisessa toistuvaistulon ulosmittauksessa. Uudistus vähentänee jossakin määrin ulosottovelallisten tarvetta toimeentulotukeen. Vähennyksen määrää ei pystytä arvioimaan. Ulosotto ei läheskään aina ole ainoa syy velallisen taloudelliseen ahdinkoon.

Uudistuksessa suojattaisiin huutokauppaostajaa oikeudelliselta virheeltä. Sen jälkeen kun omistusoikeus olisi siirtynyt ostajalle, tämä voisi luottaa siihen, että saa pitää saamansa omaisuuden. Oikealla omistajalla olisi oikeus saada korvausta vahingostaan valtion varoista ulosottomiehen tuottamuksesta riippumatta. Korvausta maksettaisiin vahingonkorvauslain mukaisesti. Voidaan olettaa, että oikeudelliset virheet jäävät harvinaisiksi, erityisesti kiinteistöjen osalta, joissa lainhuuto yleensä osoittaa omistajan. Satunnaisia korvausvastuita saattaa kuitenkin syntyä vuosittain arviolta keskimäärin 50 000 - 100 000 euron määrästä. Menot katettaisiin oikeusministeriön hallinnonalalle budjetoiduista varoista.

Uudistuksen vaikutukset kotitalouksien, kansalaisten ja elinkeinoelämän asemaan

Toistuvaistulon ulosmittaus. Toistuvaistuloa koskevat lievennykset pienentäisivät jossakin määrin velkojien maksukertymiä ja vastaavasti helpottaisivat ulosottovelallisten asemaa. Esi-
tyksessä ehdotetaan, että suojaosuus pidettäisiin velallisen itsensä osalta ennallaan, mutta perheenjäsenen osalta laskettavaa suojaosuutta korotettaisiin 6,56 eurosta seitsemään euroon. Niin sanottua tulorajaulosmittauksen laskusääntöä muutettaisiin pienituloisten velallisten eduksi.

Jos velallisen saaman nettotulon määrä on korkeampi kuin kyseistä velallista koskeva tuloraja, koko nettotulosta ulosmitataan säännönmukainen määrä eli kolmannes, jollei velallinen ole erikseen saanut helpotusta ulosmittauksen määrään. Ulosmittaus silloin, kun nettotulo jää alle tulorajan, on tätä lievempää. Nykyisin saadaan ulosmitata suojaosuuden ylittävästä nettotulosta enintään $\frac{3}{4}$. Velallinen saa siten pitää itsellään suojaosuuden määrän lisäksi vähintään $\frac{1}{4}$:n suojaosuuden ylittävästä nettotulostaan. Suojaosuus velallisella, jolla ei ole huollettavia, on nykyisin 540 euroa ja tuloraja 972 euroa kuukaudessa. Jos velallisella on esimerkiksi kaksi huollettavaa, suojaosuus on nykyisin 933,60 euroa ja tuloraja on 1 680,48 euroa kuukaudessa.

Oikeusministeriön oikeushallinnon tietotekniikkakeskuksessa on tehty selvitys erilaisten lieventämisvaihtoehtojen vaikutuksista ulosoton kertymiin. Perheenjäsenen suojaosuuden korotusta ei ole laskelmissa otettu huomioon sen vähäisen vaikutuksen vuoksi kokonaiskertymiin.

Kuukausitasolla mainitun korotuksen vaikutus on perheenjäsentä kohden noin 13 euroa. Perheettömiä velallisia on lähes 75 prosenttia. Esimerkiksi velallisia, joilla on kolme huollettavaa, on vain 2,75 prosenttia velallisista. Tällaisten velallisten kohdalla suojaosuuden korotuksella on jo lähes 40 euron vaikutus kuukaudessa.

Alla olevien selvitysten pohjana oleva aineisto on koottu ajalta 1.1.2002-31.3.2003 ja siihen kuuluu yhteensä 100 800 velallista, joilta on saatu maksusuorituksia mainittuna aikana palkan tai eläkkeen ulosmittauksesta.

Esityksessä ehdotetaan, että sitä osuutta, jonka velallinen saa pitää suojaosuuden lisäksi, nostettaisiin $\frac{1}{4}$:sta $\frac{1}{3}$:aan. Samalla tämä nostaisi tulorajaa. Tuloraja on nykyisin 1,8 kertaa suojaosuuden määrä. Uudistuksen jälkeen tuloraja olisi kaksi kertaa suojaosuuden määrä. Näin ollen yksinäisellä velallisella tuloraja olisi 1 080 euroa ja velallisella, jolla on kaksi huollettavaa noin 1 900 euroa.

Mainitulla laskusäännön muutoksella helpotettaisiin erityisesti niiden velallisten asemaa, joilla on suhteellisen alhainen tulotaso, mutta jotka eivät juurikaan saa ulosoton ulkopuolelle jääviä sosiaalietuuksia, kuten asumistukea. Aiemmin tehdyissä selvityksissä on todettu, että juuri tämä velallisryhmä on taloudellisessa ahdingossa. Uudistus samalla madaltaisi kannustinloukkua nostamalla rajaa, jonka jälkeen ulosmittaus muuttuu ankarammaksi $\frac{1}{3}$:n ulosmittaukseksi. Suhdeluvun nostaminen ei johtaisi siihen, että velallisia jouduttaisiin toteamaan ulosotossa varattomiksi ja velkojille annettaisiin velallisen varattomuudesta estetodistus. Lievennys sen sijaan pidentäisi jonkin verran perintäaikaa.

Tulorajaulosmittauksesta tulee lähes 60 prosenttia toistuvaistulon ulosmittausten kokonaiskertymistä. Yllä mainittu lievennys pienentäisi vuosittain palkan ja eläkkeen ulosmittauksista kertyvää 135 miljoonan euron määrää 11,1 prosenttia eli noin 8,7 miljoonaa euroa. Noin 60 prosenttia toistuvaistulon kertymistä tulee alle viisi vuotta kestävästä ulosmittauksista (velallisten osuus yli 70 prosenttia). Tässä ryhmässä menetys ei olisi lopullinen, vaan se pidentäisi ulosoton kestoa. Esimerkiksi tapauksessa, jossa toistuvaistulon ulosotto nykyisin kestää viisi kuukautta, uudistuksen jälkeen ulosotto kestäisi 6-7 kuukautta. Sen sijaan niissä tapauksissa, joissa toistuvaistulon ulosmittaus kestää yli viisi vuotta (noin 40 prosentissa kertymistä), menetys olisi osin lopullinen. Lopullinen menetys silloin, kun suojaosuus pidetään ennallaan ja tulorajaulosmittauksen suhdeluku muutetaan $\frac{1}{4}$:sta $\frac{1}{3}$:aan, olisi enintään noin 3,5 miljoonaa euroa vuodessa. Koska kuitenkin kaikissa yli viisi vuotta kestävässä ulosmittauksissa menetys ei olisi lopullinen, jäänee lopullinen tappio jonkin verran tätä pienemmäksi eli 2-3 miljoonan euron välille vuodessa.

Tulorajaulosmittauksen laskusäännön lieventäminen edellä mainitulla tavalla ei johtaisi siihen, että osa niistä velallisista, jotka nykyisten säännösten mukaan joutuvat ulosmittauksen kohteeksi, jäisi kokonaan ulosoton ulkopuolelle. Ehdotettu muutos aiheuttaisi sen, että pienin kuukausittainen kertymä putoaisi noin 50 eurosta 45 euroon.

Oikeusministeriössä selvitettiin myös muita vaihtoehtoja ja niiden taloudellisia vaikutuksia. Jos edellä tarkoitettua suhdelukua nostettaisiin $\frac{1}{4}$:sta puoleen, velallinen saisi pitää vähintään puolet suojaosuuden ylittävästä nettotulon osasta. Pienin kuukausittainen kertymä putoaisi tällöin 50 eurosta 33 euroon. Tämä merkitsisi sitä, että tuntuva osa niistä 28 700 velallisesta, joilta nykyisin saatava kertymä on alle 100 euroa kuukaudessa, jouduttaisiin toteamaan varattomaksi. Velkojien kärsimä tappio nousisi huomattavan korkeaksi. Kertymien vähennys olisi noin 26 miljoonaa euroa vuodessa, josta mittava osa jäisi lopulliseksi menetykseksi.

Jo hyvin pienellä suojaosuuden korottamisella on jyrkkä kertymiä alentava vaikutus. Vuoden 2001 alusta suojaosuutta korotettiin 3,9 prosentilla jälkeen jääneisyyden tasoittamiseksi. Yhdessä indeksikorotuksen kanssa korotus oli kymmenen prosenttia. Korotuksen jälkeen ulosoton suojaosuus tuli vertailukelpoiseksi sellaisen toimeentulotuen perusosan kanssa, jossa velallisen elätettävänä on alle kolme perheenjäsentä. Tasokorotuksen jälkeen suojaosuus kattaa lähes kaikilla ulosottovelallisilla toimeentulotuen perusosalla katettavat menot.

Ulosoton nykyinen suojaosuus on hiukan korkeampi kuin kansaneläkkeen korkein määrä I kalleusryhmässä (493 euroa) lisättynä rintamalisällä (41 euroa), jotka ovat yhteensä 534 euroa. Ilman rintamalisää olevaan kansaneläkkeeseen nähden ulosoton suojaosuus on 47 euroa korkeampi kuukautta kohti.

Pelkkä suojaosuuden korottaminen vähentäisi samalla tavalla kertymiä kaikissa tulorajausmittauksissa. Jos suojaosuutta korotettaisiin viidellä prosentilla, kertymien vähennys olisi samaa tasoa kuin tulorajausmittauksen laskusäännön muutos 1/3:aan eli noin 8,2 miljoonaa euroa. Jos suojaosuutta korotettaisiin mainittu määrä, 50 euron kertymä putoaisi alle 30 euron kertymään. Tämä aiheuttaisi sen, että varattomiksi todettaisiin välittömästi ainakin ne 9 000 velallista, joiden nettopalkka on nyt 600-700 euroa kuukaudessa. Osa myös tätä korkeampaa tuloa saavista velallisista jäisi ulosoton ulkopuolelle, koska on varsin tavallista, että alimmissa tuloryhmissä olevat velalliset saavat helpotusta ulosmittauksen määrään esimerkiksi sairauskulujen perusteella. Kun ulosottoon menevä määrä alentuisi entisestään, jouduttaisiin velallinen toteamaan varattomaksi turhan ulosmittauksen kiellon perusteella. Seurauksena saattaisi olla se, että alimpien tulonsaajaryhmien mahdollisuus saada luottoa ja rahoittaa hankintojaan vaikeutuisi tuntuvasti.

Vielä tuntuvampi kertymien lasku olisi, jos mainittuun suojaosuuden viiden prosentin tasokorotukseen yhdistettäisiin tulorajausmittauksen laskusäännön lievennys 1/4:sta 1/3:aan. Tällöin kertymä pienentyisi noin 15 miljoonaa euroa vuodessa. Jos tulorajausmittauksen laskusääntö muutettaisiin 1/2:ksi ja suojaosuutta samalla korotettaisiin viisi prosenttia, kertymän pienentymä olisi peräti 34 miljoonaa euroa vuodessa. Lopullisen menetyksen osuus olisi näistä määristä tuntuva, koska suuri määrä velallisista todettaisiin varattomiksi ja samalla tulorajan lievennys pidentäisi perintäaikaa niin, ettei saatava kertyisi ulosottooperusteen voimassaoloaikana (15 vuotta).

Esityksessä pidetään perustellumpana, että kehitetään vapaakuukausijärjestelmää ja tilannekohtaista ulosoton määrän lieventämistä kuin ehdotettaisiin järjestelmiä, jotka olennaisesti alentaisivat ulosoton tulosta ja velkojien saamia kertymiä.

Jotta helpotuksia voitaisiin kohdentaa erityisesti pitkäkestoiseen toistuvaistulon ulosmittaukseen, ehdotetaan tulorajausmittauksen lieventämisen lisäksi, että velalliset saisivat vapaakuukausia aiempaa automaattisemmin ja että ulosottoon menevän määrän tapauskohtaista alentamismahdollisuutta laajennettaisiin velallisen eduksi.

Ehdotuksen mukaan sen jälkeen, kun toistuvaistulon tulorajausmittaus on jatkunut vuoden, velallisella olisi oikeus saada automaattisesti vuosittain kaksi vapaakuukautta. Sen jälkeen, kun tulorajausmittaus olisi jatkunut kolme vuotta, velallinen saisi kolme vapaakuukautta. Nykyisin vapaakuukausien määrä on tulorajausmittauksessakin harkinnallinen. Ulosottomies voi myöntää yhdestä kolmeen vapaakuukautta yli vuoden kestäneessä palkan tai eläkkeen ulosmittauksessa.

Arviolta noin kymmenen prosenttia velallista olisi oikeutettu saamaan kolme vapaakuukautta vuodessa. Tulorajausmittauksen keskimääräisen kertymän voidaan arvioida olevan noin 150 euroa kuukaudessa (kaikkien velallisten keskimäärä on 224 euroa). Mainittuun keskimäärään sisältyy jo nykyisin myönnettävät vapaakuukaudet. Voidaan olettaa, että uudistus toisi velallisille pitkäkestoisessa ulosotossa keskimäärin 1,5 lisävapaakuukautta vuodessa. Perintäajan pitenemisestä velkojille aiheutuisi lopullisena menetyksenä arviolta 1,5-2 miljoonaa euroa vuodessa. Vapaakuukaudet eivät aiheuttaisi velallisten varattomaksi toteamista.

Lisäksi ehdotetaan, että velallisen mahdollisuutta saada lievennystä ulosottoon menevään osuuteen laajennettaisiin. Velallisen maksamat elatusavut voitaisiin ottaa huomioon ulosotto-pidätystä alentavana tekijänä. Pitkään työttömänä olleiden asemaa helpotettaisiin siten, että toistuvaistulon ulosmittauksen aloittamista voitaisiin lykätä enintään neljä kuukautta. Nykyisin harkinnallista alennusta ulosmittaukseen saavien määrä on velallisista ja kertymistä laskettuna noin kymmenen prosenttia. Näin ollen hieman yli 30 000 velallista saa jo nykyisinkin harkinnallista lievennystä ulosmittauksen määrään esimerkiksi sairauskulujen perusteella. Lievennysten määrän voidaan elatusvelvollisuuden perusteella arvioida nousevan muutamalla tuhannella. Toisaalta vapaakuukausjärjestelmä edellä selostettu laajentuminen saattaa osaltaan pienentää tarvetta ulosmittauksen määrän alentamiseen. Näin ollen merkittäviä lisävaikutuksia harkinnallisuuden laajenuksella ei arvioida olevan.

Yleisperustelujen jaksossa 3.2 esitetyistä syistä ehdotetaan, että korkeaa palkkaa tai eläkettä saavien ulosmittausta jonkin verran kiristettäisiin. Korkeimmillaan ulosmittaus olisi puolet nettotulosta. Ehdotuksen mukaan silloin, kun velallisen nettopalkka ylittäisi neljä kertaa suojaosuuden määrän, siirryttäisiin säännönmukaisesta 1/3-ulosmittauksesta progressiivisesti ankarampaan ulosmittaukseen. Jos velallisen nettopalkka tai eläke olisi yli 2 000 euroa kuukaudessa eikä velallisella olisi huollettavia, ulosmittaus toimitettaisiin progressiivisen taulukon mukaisesti. Jos sen sijaan velallisella olisi huollettavanaan kaksi perheenjäsentä, siirryttäisiin ankarampaan ulosmittaukseen, jos velallisen nettotulo ylittäisi 3 700 euroa.

Velallisia, joiden nettotulo ylittää 2 000 euroa on noin 1,5 prosenttia (osuus kertymistä noin 6 prosenttia) ja velallisia, joiden nettotulo ylittää 3 000 euroa on noin 0,3 prosenttia (osuus kertymistä noin 1,6 prosenttia). Velallisia, joilla ei ole lainkaan huollettavia, on peräti 74 prosenttia. Velallisia, joilla on yksi huollettava, on noin 15 prosenttia ja velallisia, joilla on kaksi huollettavaa, on noin yhdeksän prosenttia velallisista. Kolme huollettavaa on vain hieman alle kolmella prosentilla velallisista. Näin ollen kiristys koskisi arviolta hieman yli yhtä prosenttia velallisista ja alle viittä prosenttia kertymistä. Kokonaisuuden kannalta kertymän lisäys ei siten olisi mainittava, mutta yksittäisille velkojille korotuksella saattaisi olla merkitystä. Siirtymäaika olisi ehdotuksen mukaan kolme vuotta, jona aikana noudatettaisiin nykyistä 1/3:n ulosmittausta myös korkeimmissa tuloluokissa.

Velallisen erottamisetua koskevat säännökset on uudistettu vuonna 1997. Niihin ei ehdoteta muita merkittäviä muutoksia kuin se, että velallinen saisi pitää yhden kuukauden elantomenojen sijasta kaksi kertaa suojaosuuden määrän. Tämä saattaa alentaa jonkin verran pankkitalletusten ulosmittauksista kertyvää määrää. Kertymän alentumisen ei kuitenkaan odoteta yltävän tuntuviin määriin. Kun kuitenkin valtaosa ulosoton kertymistä kertyy maksukehotuksilla sekä veronpalautusten ja toistuvaistulon ulosmittauksista, pudotuksen voidaan arvioida jäävän tuntuvasti alle 100 000 euron. Tilillä olevien varojen määrä on velallisen perusturvallisuuteen keskeisesti kuuluva seikka. Velalliselle on tärkeää, että pankkitilillä on yhden kuukauden perustoimeentulon lisäksi varoja esimerkiksi sairauden tai muun yllättävän tilanteen varalta.

Sopimukseen perustuvasta elinkeinotulosta ulosmitattaisiin nykyiseen tapaan säännönmukaisesti kuudesosa. Lähtökohtaisesti muu yritystoiminnasta saatava tulo voidaan ulosmitata kokonaan. Tämä vastaa nykytilaa. Ehdotuksen mukaan yritystoimintaa harjoittavilta luonnollisilta henkilöiltä ja pienyhtiöiltä ulosmitattavaa tuloa voitaisiin kuitenkin rajoittaa, jos toiminta voi siten jatkua eikä lievennystä voida pitää olennaisesti hakijankaan edun vastaisena. Näin ollen velkojat eivät kärsisi ainakaan tuntuvia vahinkoja lieventämismahdollisuudesta. Tilanteesta riippuen jopa suurempi kertymä saattaa olla odotettavissa yrityksen tulon ulosmittauksesta kuin esimerkiksi varaston tai tuotantovälineiden kertakaikkisesta ulosmittauksesta. Viimeksi mainittu johtaa usein yrityksen konkurssiin, jolloin ulosoton kautta saadut suoritukset saattavat peräytyä takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain (758/1991), jäljempänä *takaisinsaantilaki*, nojalla. Lisäksi konkurssi aiheuttaa työpaikkojen menetyksiä ja muita sivullisiin ulottuvia haitallisia seurauksia.

Yhteenvedona voidaan todeta, että ehdotettavat lievennykset velallisen taloudelliseen asemaan aiheuttaisivat toistuvaistulon ulosmittauksessa velkojille arviolta viiden miljoonan euron suuruusluokan lopullisen menetyksen vuosittain.

Työnantajille velallisen vähimmäissuojaa koskevien säännösten muutokset aiheuttaisivat kertakustannuksia ulosottopidätyksen atk-pohjaisten laskentaohjelmien uusimisen vuoksi. Toisaalta käyttöön otettaisiin järjestelmä, jossa tietojärjestelmien käyttäminen ei olisi välttämätöntä, vaan ulosmittauksen määrä voitaisiin todeta taulukosta. Etenkin pienille työnantajille tämä merkitsisi huomattavaa järjestelmän yksinkertaistumista nykytilaan nähden. Nykyisin tulorajaulosmittauksen määrän laskeminen on suhteellisen monimutkaista ja virhealtista. Indeksitarkistuksia tehtäisiin kohtuullisin väliajoin niin kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Vuotuiset indeksitarkistukset aiheuttaisivat suhteettoman suuret kustannukset työnantajille.

Muu ulosmittaus ja myynti. Kuolinpesän ulosmittaukseen tehtävien muutosten ei odoteta vaikuttavan kertymiin olennaisessa määrin. Pesäosuudesta luopuminen olisi mahdollista ennen ulosmittausta mutta ei sen jälkeen. Tämä vastaa nykyistä oikeustilaa. Ehdotuksen mukaan pesäosuudesta käytettäisiin ulosottovelkojien hyväksi vain puolet. Toisaalta kuitenkin velkojat saisivat kertymän nykyistä tehokkaammin virallistoimin kuolinpesästä, koska ulosottomies huolehtisi velkojien sijasta siitä, että pesä tulee selvitettyksi ja osittain tai kokonaan jaetuksi. Nykyisin käy usein niin, että pesäosuuden ulosmittauksen jälkeen velkojat eivät saa suoritus- ta, koska joutuvat toimimaan pesässä itse.

Vapaa myynti saattaa aiheuttaa tilanteesta riippuen suuremmat kustannukset kuin huutokauppa. Esimerkiksi käytettäessä kiinteistönvälittäjän palveluita välittäjän palkkio tulee ottaa huomioon yhtenä kustannuseränä myyntimuotoa valittaessa. Toisaalta vapaalla myynnillä omaisuus voidaan saada lähes kuluitta myydyksi silloin, kun asianosaiset itse hankkivat ostajan. Näin ollen ei ole odotettavissa myyntikulujen laajamittaista nousua.

4.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Esitykseen ei liity välittömiä organisaatio- tai henkilöstövaikutuksia. Ehdotukset eivät edellytä muutoksia ulosotto-organisaatioon. Ulosottohenkilöstön työmäärä lisääntynee jonkin verran muun muassa vaihtoehtoisten myyntitapojen vuoksi. Merkittävää lisätyövoiman tarvetta ei kuitenkaan ole nähtävissä, koska ulosottomenettely tehostuu erityisesti ulosoton uuden tieto-

järjestelmän ansiosta. Uudistuksen toteuttaminen edellyttää koko ulosottohenkilöstön laajaa koulutusta.

Ulosotto-organisaatioon ja henkilöstöön liittyviä kysymyksiä on tarkoitus ottaa arvioitaviksi ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen seuraavassa osauudistuksessa, joka on samalla kokonaisuudistuksen viimeinen vaihe.

Esitys ei vaikuta muiden viranomaisten organisaatioon tai henkilöstöön.

5. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu oikeusministeriössä virkatyönä. Valmisteluun on osallistunut myös oikeusministeriön nimeämiä ulosoton asiantuntijoita.

Esitys muodostaa ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen kolmannen vaiheen. Esityksen taustalla on Ulosotto 2000 –toimikunnan mietinnön lisäksi esityksen johdantokappaleessa mainittu kokonaissuunnitelma ja strategia.

6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Eduskunnalle on annettu esitys uudeksi konkurssilakiksi (HE 26/2003). Konkurssilakia koskevaan esitykseen sisältyvät säännökset pesän oikeudesta jatkaa vireillä olevaa ulosottoasiaa. Vastaavasti ulosottolakiin lisättäisiin säännökset siitä, että ulosottoasia pysyy vireillä jonkin aikaa konkurssin alkamisesta huolimatta. Tähän esitykseen sisältyvät puolestaan säännökset siitä, mikä on ennen konkurssia toimitettujen ulosmittausten asema.

Perintökaaren velkavastuuta koskevat säännökset ovat uudistumassa. Asiaa koskeva esitys on tarkoitus antaa syksyllä 2003. Valmisteltaessa hallituksen esitystä tämän ehdotuksen pohjalta velkavastuu-uudistuksesta mahdollisesti aiheutuvat vaikutuksen tulee ottaa huomioon.

Luottotietolainsäädännön uudistus on vireillä oikeusministeriössä. Hallituksen esityksen valmisteluvaiheessa seurataan, onko luottotietosäännösten uudistamisella vaikutuksia ulosottolain säännöksiin.

Yrityssaneerauslain arviointi on tarkoitus käynnistää vuoden 2003 aikana oikeusministeriössä. Myös siinä mahdollisesti esille tulevat vaikutukset ulosottolain uudistamiseen otetaan huomioon.

*Lakiehdotukset***1.****Laki****ulosottolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 3 päivänä joulukuuta 1895 annetun ulosottolain (37/1895) 1 luvun 5 §:n 1 ja 5-8 kohta, 4, 5 ja 6 luku, 8 luvun 6 § ja 10 luvun 5 §:n 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 1 luvun 5 §:n 1 ja 7 kohta sekä 8 luvun 6 § laissa xxx/2003, 1 luvun 5 §:n 5, 6 ja 8 kohta laissa 792/1996, 4, 5 ja 6 luku niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen ja 10 luvun 5 §:n 2 momentti laissa 197/1996, sekä *lisätään* 10 luvun 4 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 197/1996, uusi 3 momentti ja 8 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa laissa 197/1996 ja laissa xxx/2003, uusi 3 momentti seuraavasti:

1 luku

Yleiset säännökset*Ulosottoviranomaiset*

5 §

Ulosottomiehen yksinomainen toimivalta

Ulosottomiehen tulee itse:

1) päättää 2 luvun 8 §:ssä tarkoitetun lainvoimaa vaille olevan ulosottooperusteen täytäntöönpanosta, 15 §:ssä tarkoitetuista peruuttamistoimista sekä 22 ja 23 §:ssä tarkoitetusta kuittauksesta, 3 luvun 6 §:n 1 momentissa tarkoitettua täytäntöönpanosta saamistodisteen puuttuessa, 43 §:ssä tarkoitetun vakuuden hyväksymisestä, 92 §:ssä tarkoitetun suorituskiellon antamisesta ja 108 §:ssä tarkoitetun asiantuntijan käyttämisestä, 4 luvun 14 §:ssä tarkoitetun keinotekoisien järjestelyn sivuuttamisesta, 40 §:n 2 momentissa tarkoitettua maksukiellosta, yhteisomistusesineen ulosmittauksesta 66 §:n nojalla, 33 §:ssä tarkoitetun määräämiskiellon vaikutuksista ja soveltamisesta, kun yhtiöosuus tai osakkeet on ulosmitattu sekä 6 a luvun 12-17 §:ssä tarkoitettua täytäntöönpanosta;

 5) myydä ulosmitattu kiinteä omaisuus, 4 luvun 3 §:ssä tarkoitettu alus ja kiinnityskelpoinen auto sekä huoneiston hallintaan oikeuttava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osake samoin kuin muu

ulosmitattu omaisuus, johon kohdistuu kiinnityksiä, panttioikeuksia tai muita vakuusoikeuksia;

6) jakaa 5 kohdassa mainitun omaisuuden kauppahinta ja muun omaisuuden kauppahinta silloin, kun 5 luvun 27 tai 37 §:ssä tarkoitettu asianosaisluettelo on laadittu;

7) asettaa maksu- tai palautusvelvollisuus 2 luvun 16 §:n, 3 luvun 46 §:n, 4 luvun 41 §:n, 5 luvun 20 §:n taikka 8 luvun 4 tai 7 §:n nojalla;

8) päättää 4 luvun 77 §:ssä tarkoitettujen toimitsijan asettamisesta sekä 7 luvun 11 a §:ssä tarkoitettujen turvaamistoimen myöntämisestä;

4 luku

Ulosmittaus

Yleinen säännös ja määritelmiä

1 §

Maksuvelvoitteen täytäntöönpano

Ulosottoperuste, jossa on asetettu rahamääräinen maksuvelvoite, pannaan täytäntöön ulosmittaamalla hakijan saatavan suorittamiseksi tarvittava määrä velalliselle kuuluvaa varallisuutta tässä luvussa säädetyllä tavalla sekä muuttamalla se rahaksi ja tilittämällä saadut varat 5 ja 6 luvussa säädetyllä tavalla.

Erikseen säädetyissä tapauksissa ulosottomies saa toimittaa ulosmittauksen ulosoton jatkumisen turvaamiseksi ilman 5 ja 6 luvussa tarkoitettuja jatkotoimia (*turvaava ulosmittaus*).

Jos maksuvelvoite on tavaramääräinen eikä sellaista tavaraa löydetä, hakijalle annetaan estetodistus, jollei ulosottoperusteessa ole asetettu toissijaista rahamääräistä maksuvelvoitetta.

2 §

Palkka

Palkalla tarkoitetaan kaikenlaista palkkaa, palkkiota, luontoisetua sekä muuta etuutta ja korvausta, joka saadaan työ- tai virkasuhteessa, samoin kuin muuta ennakoperintälain (1118/1996) 13 §:n 1 momentissa tarkoitettua etuutta. Ulosmittaamalla jätetään kohtuullinen korvaus matkakuluista, omien työvälineiden käyttämisestä tai muista työn suorittamisen edellyttämistä kustannuksista. Työnantajan myöntämä etuus, jonka saaminen tai arvo perustuu pörssinoteeraukseen tai sattumanvaraiseen seikkaan, saadaan ulosmitata ilman rajoituksia.

Palkkaa koskevia säännöksiä sovelletaan myös:

- 1) eläkkeeseen sekä sairauspäivärahaan ja muihin sellaisiin palkan sijaan maksettaviin toimeentuloetuuksiin ja korvauksiin, joiden ulosmittaamista ei ole laissa kielletty;
- 2) patenttia koskevan oikeuden, tekijänoikeuden ja muun vastaavan oikeuden luovutuksesta tai käyttämisestä luonnolliselle henkilölle maksettavaan korvaukseen;
- 3) julkisyhteisön tai yleishyödyllisen yhteisön tai säätiön myöntämään apurahaan ja muihin vastaaviin varoihin, jollei saaja osoita, että varat on myönnetty 19 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaiseen tarkoitukseen.

3 §

Alus ja kiinnityskelpoinen auto

Aluksella tarkoitetaan aluskiinnityslaisissa (211/1927) tarkoitettua alusta ja muuta aluskiinnityksen ja sen tuottaman panttioikeuden kohdetta. Mitä aluksesta säädetään, koskee myös kiinnityksestä ilma-aluksiin annetussa laissa (211/1928) tarkoitettua ilma-alusta ja muuta ilma-aluskiinnityksen ja sen tuottaman panttioikeuden kohdetta.

Kiinnityskelpoisella autolla tarkoitetaan autokiinnityslaisissa (810/1972) tarkoitettua autoa ja muuta autokiinnityksen ja sen tuottaman panttioikeuden kohdetta.

4 §

Kiinteistöä koskevien säännösten soveltamisala

Mitä kiinteistöstä säädetään, koskee myös kiinteistön määräalaa ja määräosaa sekä soveltuvin osin sellaista maanvuokraoikeutta tai muuta käyttöoikeutta, joka voidaan maakaaren (540/1995) 19 luvun 1 §:n mukaan kiinnittää.

Maksukehotus ja maksuaika

5 §

Maksukehotus

Maksukehotus annetaan 3 luvun 33 §:ssä tarkoitettussa vireilletuloilmoituksessa. Maksukehotuksessa asetetaan määräpäivä, jolloin hakijan saatava on viimeistään suoritettava. Väliaikaistoimi, turvaava ulosmittaus sekä veronennakon palautuksen ulosmittaus saadaan tarvittaessa toimittaa ennen määräpäivää.

Jos maksukehotusta antamatta on ulosmitattu omaisuutta, joka on muutettava rahaksi, velalliselle tulee jälkikäteen varata tilaisuus suorittaa hakijan saatava.

Jos velallinen maksaa saatavan maksukehotuksessa asetettuun määräpäivään mennessä, asian vireilletulosta ei tehdä merkintää 1 luvun 31 §:ssä tarkoitettuun todistukseen.

6 §

Maksuaika

Jollei velallinen suorita hakijan saatavaa maksukehotuksessa asetettuun määräpäivään mennessä, toimitetaan ulosmittaus. Ulosottomies saa kuitenkin myöntää maksukykyiseksi katsottavalle velalliselle tämän pyynnöstä maksuaikaa. Tarvittaessa ulosottomies saa toimittaa turvaavan ulosmittauksen. Maksuaikaa voidaan myöntää enintään kaksi kuukautta. Jos velallinen osoittaa hakijan siihen suostuneen, maksuaikaa voidaan myöntää tätä pitempi aika, hakemuksen raukeamatta ei kuitenkaan yli kuutta kuukautta.

Mitä 1 momentissa säädetään ulosottomiehen myöntämästä maksuajasta, ei koske lapsen elatusapua.

Ulosottomiehen tulee tarvittaessa varata hakijalle tilaisuus tulla kuulluksi ennen maksuajan myöntämistä. Jos velallinen maksaa saatavan maksuaikana, asian vireilletulosta ei tehdä merkintää 1 luvun 31 §:ssä tarkoitettuun todistukseen.

7 §

Useita velkoja

Jos velallisella on ennestään ulosottoerinnässä muita velkoja, maksukehotuksessa ei tarvitse asettaa maksamiselle määräpäivää ja maksuaikaa voidaan myöntää vain erityisestä syystä.

Jos velallinen on suorituksensa yhteydessä pyytänyt varojen käyttämistä tietyn velan suoritukseksi, varat voidaan käyttää osoituksen mukaisesti, jollei siten loukata paremmassa etuoikeusasemassa olevan hakijan oikeutta tai olennaisesti vaaranneta samassa etuoikeusasemassa olevien hakijoiden maksunsaantioikeutta.

Ulosmittauksen kohde ja sivullisen asema

8 §

Ulosmittauksen kohde

Ulosmittauksen kohteena voi olla esine tai oikeus, joka on yksilöitävissä ja jolla on varallisuusarvoa, jollei sellaisen omaisuuden ulosmittaamista ole laissa erikseen kielletty. Esineen tai oikeuden ulosmittaus kattaa myös esineen ainesosat ja tarpeiston, ulosmittauksen jälkeen erääntyvän tuoton sekä ulosmitatun omaisuuden sijaan tulevan omaisuuden.

Velallisen oikeus saatavaan voidaan ulosmitata, jos se perustuu sopimukseen, jossa saatava on riittävästi yksilöity, taikka kun velallinen on vaatinut tai pyytänyt suoritusta toiselta sopimuksen tai lain perusteella. Saatava voidaan ulosmitata, vaikka se ei ole erääntynyt tai saatava on ehdollinen.

9 §

Sivulliselle kuuluva omaisuus

Sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ulosmitata, jollei se ulosottoperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuulu velalliselta ulosmitattuun esineeseen sen ainesosana tai tarpeistona. Yhteisomistusesineen ulosmittauksesta säädetään 66 §:ssä.

10 §

Olettama velallisen omistusoikeudesta

Velallisen hallinnassa oleva irtain omaisuus saadaan ulosmitata, jollei muuta käy ilmi tai sivullinen osoita, että omaisuus kuuluu hänelle. Sama koskee sellaista irtainta omaisuutta, joka on merkitty rekisteriin velallisen omaisuudeksi.

11 §

Yhteisomistusolettama

Velallisen ja sivullisen yhteisessä hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden katsotaan ulosmittauksessa kuuluvan heille puoliksi, jollei muuta käy ilmi tai sivullinen osoita, että omaisuus kuuluu yksin tai puolta suuremmalla osuudella hänelle.

12 §

Sivullisen hallinnassa oleva omaisuus

Sivullisen hallinnassa oleva velalliselle kuuluva irtain omaisuus saadaan ulosmitata.

Jos velallisen omistusoikeutta ei ole selvitetty, mutta omistukselle on todennäköisiä perusteita, ulosmittaus saadaan toimittaa. Tällöin on annettava osoitus täytäntöönpanoriitaan.

13 §

Kiinteä omaisuus

Kiinteistö, johon velallisella on lainhuuto, saadaan ulosmitata, jollei muuta käy ilmi tai sivullinen osoita, että kiinteistö kuuluu hänelle.

Mitä 1 momentissa säädetään lainhuudosta, koskee myös maanvuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden kirjausta.

14 §

Keinotekoinen varallisuusjärjestely

Väite siitä, että omaisuus kuuluu sivulliselle, ei estä omaisuuden ulosmittaamista, jos havaitaan, että sivullisen asema perustuu sellaiseen varallisuus- tai muuhun järjestelyyn, jolle annettu oikeudellinen muoto ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta ottaen huomioon velallisen omistajan määräysvaltaan verrattava valta tai verrattavat toimet taikka hänen saamansa edut ja muut vastaavat seikat, ja sellaista oikeudellista muotoa ilmeisesti käytetään ulosoton välttämiseksi tai omaisuuden pitämiseksi velkojien ulottumattomissa.

Ulosmittausta ei kuitenkaan saa toimittaa, jos järjestelyssä mukana oleva sivullinen saattaa todennäköiseksi, että ulosmittaus loukkaa hänen todellista oikeuttaan. Ulosmittaus saadaan toimittaa 1 momentin nojalla, jollei hakijan saatavaa todennäköisesti muuten saada velalliselta kohtuullisessa ajassa perityksi. Ulosottomiehen on ennen ulosmittausta varattava velalliselle ja sivulliselle sekä tarvittaessa velkojalle tilaisuus tulla sopivalla tavalla kuulluiksi, jos se täytäntöönpanoa tuntuvasti haittaamatta käy päinsä.

Mitä 1 momentissa säädetään omaisuudesta, koskee myös velallisen edellä mainittuun järjestelyyn ohjaamaa tuloa. Kysymys siitä, loukkaako ulosmittaus sivullisen todellista oikeutta, voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin 9 luvussa säädetään. Mitä 3 luvun 64-68 §:ssä säädetään velallista koskevista tiedoista, koskee myös tässä pykälässä tarkoitettua sivullista koskevia tietoja.

15 §

Ehdollinen luovutus

Omaisuus, jonka velallinen on sopimuksen mukaan saanut ehdollisesti, saadaan ulosmitata. Myyjän oikeus otetaan huomioon myynnissä niin kuin 5 luvussa säädetään. Jos saanto purkautuu, ulosmittauksen katsotaan koskevan velallisen oikeuksia luovuttajaa kohtaan.

Jos velallinen on luovuttanut sivulliselle omaisuutta ehdollisesti eikä hakijalla ole luovutettuun omaisuuteen panttioikeutta, ulosmitata saadaan vain velallisen kauppahintasaatava ja muu oikeus luovutuksensaajaa kohtaan.

Ulosmittauskiellot ja -järjestys

16 §

Turhan ulosmittauksen kieltö

Sellaista omaisuutta ei saa ulosmitata, josta hakijalle kertyisi omaisuuden arvo ja muut olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä pidettävä määrä sen jälkeen, kun täytäntöönpanokulut, ulosottomaksut sekä saatavat, joista omaisuus vastaa, on suoritettu. Omaisuus saadaan kuitenkin

erityisestä syystä ulosmitata, jos omaisuudesta kertyisi toiselle velkojalle vähäistä suurempi määrä. Ulosmittausta varten omaisuudesta tehdään alustava arvio, jossa otetaan huomioon tiedossa olevat pantti- ja muut rasitukset sekä odotettavissa olevat arvonmuutokset.

Jos ulosmittaus havaitaan turhaksi vasta omaisuutta myydessä, ulosottomiehen tulee peruuttaa ulosmittaus itseoikaisuna.

17 §

Vähimmäiskertymä

Jos omaisuutta on ulosmitattuna toisen velkojan saatavan perimiseksi ja ulosottomies arvioi, ettei hakijan saatavalle etuoikeussäännökset huomioon ottaen kertyisi siitä omaisuudesta valtioneuvoston asetuksella säädettyä vähäistä määrää, hakijalle annetaan estetodistus, jollei saatavan perimättä jäämistä voida pitää kohtuuttomana. Toistuvaistulon ulosmittauksessa mainittu vähimmäismäärä lasketaan seuraavan kuuden kuukauden ajalta.

18 §

Pirstomiskielto

Irtaimesta tai kiinteästä omaisuudesta ei saa ulosmitata erikseen ainesosia, tarpeistoa tai tuottoa. Irtaimesta esineestä saadaan ulosmitata erikseen osia, jos velallinen ja ne velkojat, joiden oikeutta se koskee, siihen suostuvat. Koko esine on pidettävä ulosmitattuna, kunnes erottaminen on toimitettu. Ulosmitatusta kiinteistöstä saadaan myydä määrääla, ainesosia ja tarpeistoa niin kuin 5 luvun 51 §:ssä säädetään.

Taloudellisen tai vastaavan kokonaisuuden muodostavasta irtaimesta tai kiinteästä omaisuudesta ei saa ilman velallisen suostumusta ulosmitata osia erikseen, jos jäljelle jäävä osa tulisi hyödyttömäksi tai sen arvo laskisi tuntuvasti. Kokonaisuutena myymisestä säädetään 5 luvun 31 ja 49 §:ssä.

19 §

Eräitä muita ulosmittauskieltoja

Sen lisäksi, mitä muualla laissa säädetään, ulosmitata ei saa:

- 1) eläke- tai sosiaalilainsäädännön nojalla määrättyyn tarkoitukseen myönnettyä avustusta tai kustannusten korvausta;
- 2) korvausta, joka suoritetaan kivusta, särystä, henkisestä kärsimyksestä, viasta tai muusta pysyvästä haitasta taikka sairaanhoitokustannuksista, hautaamiskustannuksista tai muista henkilövahingosta aiheutuneista kuluista, eikä valtiolta vapauden menetyksen johdosta saatua korvausta, jota suoritetaan kärsimyksestä tai kuluista;
- 3) lapselle tulevaa elatusapua, eikä korvausta, joka suoritetaan elatusvelvollisen kuoleman johdosta tai surmansa saaneen läheiselle kuolemantapauksen aiheuttamasta kärsimyksestä;
- 4) omaisuutta, jota lain mukaan ei saa luovuttaa;

5) sellaisia julkisyhteisön tai yleishyödyllisen yhteisön tai säätiön luonnolliselle henkilölle myöntämiä tai yleisöltä kerättyjä varoja, jotka on tarkoitettu käytettäväksi 20 §:ssä tarkoitetun omaisuuden hankkimiseen taikka tilintekovelvollisuuksin käytettäväksi opiskelun, tutkimuksen tai muun niihin verrattavan toiminnan aiheuttamien muiden kustannusten kuin elinkustannusten kattamiseksi.

Ulosmittauskielto on voimassa, jos velallinen on pitänyt 1 momentissa tarkoitetut varat erillään tai voi esittää niitä koskevan kirjanpidon. Toistuvaissuorituksissa ulosmittauskielto koskee jäljellä olevaa maksukautta. Elatusvelvollisuuden osalta ulosmittauskielto on voimassa niin kauan kuin elatuksen tarve on olemassa. Ulosottomiehen tulee asettaa kohtuullinen määräaika ulosmittauskiellossa tarkoitetulle määrätyn omaisuuden hankkimiselle. Muussa tapauksessa ulosmittauskielto on voimassa kaksi vuotta varojen haltuun saamisesta.

20 §

Erottamisetu

Ulosmittauksesta tulee luonnollisen henkilön osalta erottaa:

- 1) velallisen ja hänen perheensä käytössä oleva tavanomainen koti-irtaimisto sekä kohtuullisen tarpeen mukaiset henkilökohtaiset esineet;
 - 2) esine, jolla on erityisen suuri tunnearvo velalliselle tai hänen perheelleen, jos erottamista voidaan pitää esineen arvo huomioon ottaen kohtuullisena;
 - 3) velalliselle tarpeelliset työvälineet sekä velallisen tai hänen perheenjäsenensä tarvitsemat koulu- ja opiskelutarvikkeet;
 - 4) velallisen työvälineisiin rinnastettavat esineet valtioneuvoston asetuksella säädettävään kohtuulliseen rahamäärään ja elinkeinon harjoittamisessa tarvittavat eläimet kohtuulliseen arvoon, jos ne ovat välttämättömiä velallisen ja hänen elatuksensa varassa olevien perheenjäsenien toimeentulon turvaamiseksi;
 - 5) edellä 4 kohdassa tarkoitettu omaisuus arvosta riippumatta, jos velallinen hankkii sen avulla riittävästi ulosmittauskelpoista tuloa hakijan saatavan suorittamiseksi eikä erottamista muutoinkaan voida pitää hakijan edun vastaisena, taikka jos hakija erottamiseen suostuu;
 - 6) velallisen rahavaroista tai muusta vastaavasta omaisuudesta kaksi kertaa 42 §:ssä tarkoitetun suojaosuuden määrä kuukauden ajaksi, jollei velallisella ole muuta vastaavan määräistä tuloa;
 - 7) sellainen lupa, etuus tai oikeus, jota 1-5 kohdassa tarkoitetun omaisuuden käyttäminen tai hyödyntäminen edellyttää.
- Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, ulosmittauksesta tulee erottaa myös muita esineitä, jos erottamista voidaan pitää hyväksyttävänä velallisen tai hänen perheenjäsenensä sairauden tai vamman perusteella. Perheenjäsenen erottamisoikeus on voimassa myös kuolinpesässä. Kuolinpesästä saadaan lisäksi erottaa varat perunkirjoituskuluja ja tavanomaisia hautauskuluja varten.

Ulosmittauksesta ei saa erottaa omaisuutta, joka on panttina tai jota toinen pitää hallussaan saamisen vakuutena, jos ulosmittaus toimitetaan siitä velasta, jonka vakuutena omaisuus on.

21 §

Korvaavan esineen hankkiminen

Jos 20 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetun työvälineisiin rinnastettavan esineen arvo selvästi ylittää valtioneuvoston asetuksella säädetyn rahamäärän, esine saadaan ulosmitata ja myydä. Myyntihinnasta on palautettava velalliselle kyseisessä asetuksessa tarkoitettu kohtuullinen rahamäärä korvaavan esineen hankkimiseksi.

Velalliselle on ennen myyntiä varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Palautettavaa määrää koskeva päätös on annettava velalliselle tiedoksi.

22 §

Erottamisetuun kuuluvan esineen turvaava ulosmittaus

Edellä 20 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu omaisuus, jonka velallinen on saanut erottaa, voidaan ulosmitata, jos se on esineen arvon, hukkaamisvaaran tai muun syyn vuoksi tarpeen. Ulosmitattua omaisuutta ei kuitenkaan saa myydä niin kauan kuin tuloa voidaan ulosmitata mainitussa kohdassa edellytetyllä tavalla.

23 §

Ulosmittausjärjestys

Omaisuus tulee ulosmitata seuraavassa järjestyksessä:

- 1) raha tai rahasaatava;
- 2) palkka, eläke tai muu toistuvaistulo;
- 3) irtain omaisuus;
- 4) kiinteä omaisuus;
- 5) omaisuus, jota velallinen tarvitsee vakituiseksi asunnokseen tai välttämätöntä toimeentuloaan varten.

Kussakin ryhmässä omaisuutta valitaan ulosmitattavaksi noudattaen, mitä 24 §:ssä säädetään.

Jos velallinen harjoittaa ammatti- tai elinkeinotoimintaa, viimeiseksi ulosmitataan sellaiset tuotantovälineet ja raaka-aineet, jotka ovat välttämättömiä toiminnan jatkamista varten.

24 §

Ulosmittausjärjestyksestä poikkeaminen

Edellä 23 §:ssä säädetystä ulosmittausjärjestyksestä saadaan poiketa, jos:

- 1) asianosaiset niin sopivat;

2) siten voidaan välttää riitaisen omaisuuden ulosmittaaminen tai ulosmittaus sivullisen haitaksi;

3) hakijan saatava voidaan siten suorittaa toisen velkojan maksunsaantioikeutta heikentämättä;

4) tietyn omaisuuden rahaksi muuttaminen on vaikeaa tai kertymä olisi todennäköisesti huono taikka jos ulosmittausjärjestyksen noudattaminen muutoin aiheuttaisi suorituksen olennaista viivästystä, erityisiä kustannuksia tai muuta tuntuvaa haittaa tai vaaraa hakijan maksunsaantioikeuden kannalta; tai

5) velallinen osoittaa ulosmitattavaksi omaisuutta, jonka ulosmittaaminen ei ole vastoin 2-4 kohdassa säädettyä.

Jos hakijalla on vakuusoikeus velallisen omaisuuteen, vakuusesine tulee ulosmitata, jos muun omaisuuden ulosmittaaminen olennaisesti vaikeuttaisi toisen velkojan maksunsaantia.

Menettely ulosmittauksessa

25 §

Ulosmittauspäätös ja kohteen yksilöinti

Omaisuus ulosmitataan ulosottomiehen tekemällä ulosmittauspäätöksellä. Päätös on viipymättä laadittava kirjallisesti.

Ulosmitattu omaisuus on yksilöitävä ulosmittauspäätöksessä. Irtain omaisuus voidaan ulosmitata, vaikka sen sijaintipaikkaa ei tunneta, jos omaisuus voidaan sitä näkemättä riittävästi yksilöidä.

26 §

Ulosmittauksen voimaantulo ja maksukielto

Omaisuuksien ulosmittaus tulee voimaan velalliseen nähden ulosmittauspäätöksellä.

Saatavan ja muun oikeuden ulosmittaus tulee voimaan suoritusvelvolliseen nähden silloin, kun hän on saanut tiedoksi kirjallisen kiellon suorittaa saatavaa tai täyttää velvoitetta muulle kuin ulosottomiehelle (*maksukielto*). Maksukiellon saaja on velvollinen sitä noudattamaan. Jos saatava perustuu juoksevaan velkakirjaan tai siihen rinnastettavaan asiakirjaan, ulosmittaus tulee suoritusvelvolliseen nähden voimaan, kun maksukielto on annettu ja ulosottomies on saanut velkakirjan haltuunsa.

Maksukielto voidaan antaa jatkuvana silloin, kun ulosmittaus koskee velallisen palkkaa tai muuta vastaisuudessa erääntyvää tuloa. Ulosmittaus tulee kunkin erän osalta voimaan silloin, kun kyseinen erä on 76 §:n mukaisesti suoritettu ulosottomiehelle. Ulosottomies voi lähettää maksukielltoa vastaavan pyynnön myös ulkomaille. Maksukiellon sisällöstä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

27 §

Arviointi ja luettelointi

Ulosmitattu omaisuus on arvioitava ja luetteloitava ulosmittauspäätöksessä, paitsi jos kyseinen omaisuus on jo arvioitu tai luetteloitu aiemman ulosmittauksen tai turvaamistoimen johdosta. Runsaslukuiset vähäarvoiset esineet saadaan arvioida kokonaisuutena ja luetteloita pääpiirteisesti. Luetteloinnissa voidaan käyttää teknisiä tallennusmenetelmiä. Arvioinnissa saadaan tarvittaessa käyttää asiantuntijaa.

28 §

Kiinteistön ulosmittaus tuomiolla

Jos tuomiossa määrätään saaminen maksettavaksi sen vakuutena olevasta kiinteistöstä, katsotaan kyseinen kiinteistö välittömästi ulosmitatuksi. Tuomioistuimen tulee heti ilmoittaa tuomiosta kiinteistön sijaintipaikan ulosottomiehelle tai tallettaa siitä tieto ulosoton tietojärjestelmään sekä tehdä ilmoitus kirjaamisviranomaiselle.

Kannetta ajaneen velkojan tulee tehdä 1 momentissa tarkoitetun kiinteistön myymistä koskeva hakemus niin kuin ulosottihakemuksesta säädetään 3 luvussa. Jollei velkoja ole pyytänyt myymistä, ulosottomiehen on peruutettava ulosmittaus velallisen tai omistajan pyynnöstä, jos tämä osoittaa, että 1 momentissa tarkoitetun tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta häneen nähden on kulunut vähintään kuusi kuukautta. Ulosottomiehen on ilmoitettava peruuttamispyynnöstä velkojalle sekä ulosmittauksen peruuttamisesta kirjaamisviranomaiselle.

Ulosmittauksen varmistaminen

29 §

Haltuun ottaminen

Ulosmitatut irtaimet esineet kuljetetaan pois tai, jollei siitä aiheudu velalliselle kohtuutonta haittaa, jätetään lukittuun tilaan velallisen luokse. Jollei ilmeistä hukkaamisvaaraa ole, esineet voidaan ulosmitatuksi merkittyinä tai merkitsemättä jättää velallisen käyttöön. Jos ulosmitattu omaisuus on sivullisen hallussa, ulosottomiehen tulee ottaa omaisuus haltuunsa, jollei siihen ole lakiin perustuvaa estettä, taikka kieltää sivullista luovuttamasta omaisuutta hallustaan muulle kuin ulosottomiehelle. Jollei velallinen tai sivullinen suostu luovuttamaan ulosmitattua omaisuutta, ulosottomies saa asettaa uhkasakon luovuttamisen tehosteeksi.

Ulosottomiehen tulee ottaa haltuunsa velallisen hallussa olevat asiakirjat, joista käy ilmi omistusoikeus tai ulosmitattu saatava, sekä panttikirjat ja muut vastaavat ulosmitattua omaisuutta koskevat asiakirjat.

Ulosottomies saa hakea asiakirjan kuolettamista, jos se on välttämätöntä ulosmittauksen varmistamiseksi ja voidaan pitää todennäköisenä, ettei asiakirjan tarkoittamaa oikeutta ole siirretty toiselle.

30 §

Rekisteri-ilmoitukset

Ulosottomiehen tulee heti ilmoittaa kiinteistön ja kirjatun erityisen oikeuden, muun kiinnityskelpoisen omaisuuden sekä patentin ja muun rekisteröidyn aineettoman oikeuden ulosmittauksesta kirjallisesti asianomaiselle rekisteriviranomaiselle. Ulosmittauksesta sellaisen saatavan perimiseksi, jonka vakuudeksi on vahvistettu yrityskiinnitys, tulee ilmoittaa yrityskiinnitysrekisterin pitäjälle. Arvo-osuuden ja arvo-osuuteen perustuvan tai kohdistuvan oikeuden ulosmittauksesta ilmoitetaan asianomaiselle arvo-osuusrekisterin pitäjälle. Vakioidun option ja termiinin ulosmittauksesta ilmoitetaan kyseistä johdannaistiliä hoitavalle välittäjälle ja muussa tapauksessa asianomaiselle optioyhteisölle. Ulosmittauksesta tulee lisäksi ilmoittaa muulle rekisterinpitäjälle niin kuin erikseen säädetään.

Jos muuhunkin kuin 1 momentissa tarkoitettuun julkiseen rekisteriin voidaan tallettaa tieto ulosmittauksesta, ulosottomiehen tulee tarvittaessa ilmoittaa ulosmittauksesta asianomaiselle rekisterinpitäjälle.

Edellä tässä pykälässä tarkoitettujen ilmoitusten sisällöstä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

31 §

Tuotto ja korvaus sekä toimitsijan asettaminen

Ulosottomiehen tulee tarvittaessa kantaa ulosmitatusta omaisuudesta kertyvä vuokra- tai muu tulo sekä sellainen korvaus- tai muu saatava, jonka ulosmittaus kattaa, antamalla suoritusvelvolliselle maksukiello. Tällaisen tulon tai saatavan perimisestä maksukiellon saajalta on soveltuvin osin voimassa, mitä 60 §:n 1 momentissa ja 61 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään. Ulosottomiehen tulee korjata kypsynyt sato, jollei 34 §:n 2 momentista muuta johdu. Sadon myymisestä säädetään 5 luvun 11 §:n 3 momentissa.

Ulosottomies saa olosuhteiden sitä edellyttäessä asettaa toimitsijan hoitamaan ulosmitattua omaisuutta, kantamaan tuloa tai korjaamaan sadon.

Omaisuuden myyntiä voidaan lykätä, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy 1 momentissa tarkoitettulla tavalla kohtuullisessa ajassa.

32 §

Muut varmistustoimet

Ulosottomiehen tulee tarvittaessa järjestää ulosmitatun omaisuuden vartiointi sekä toimivaltansa rajoissa ja mahdollisuuksien mukaan suorittaa sellaiset muutkin kuin 29-31 §:ssä säädettyt varmistustoimet, jotka ovat tarpeen ulosmitatun omaisuuden arvon

säilyttämiseksi tai myynnin turvaamiseksi taikka muutoin täytäntöönpanon tarkoituksen toteuttamiseksi. Ulosottomies ei kuitenkaan saa olla tuomioistuimessa asianosaisena, jollei toisin säädetä. Jollei saatavan ulosmittauksesta ole voitu antaa maksukieltoa suoritusvelvolliselle tai jollei juoksevaa velkakirjaa ole saatu ulosottomiehen haltuun, velalliselle on erikseen ilmoitettava saatavaa koskevasta 33 §:ssä tarkoitetusta määräämiskiellosta.

Jos ulosmittauksen varmistustoimesta aiheutuu tuntuvia kuluja, asianosaisille on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, jollei se vaikeuta täytäntöönpanoa.

Ulosmittauksen oikeusvaikutukset

33 §

Määräämiskielto

Velallinen ei saa ulosmittauspäätöksen jälkeen hävittää taikka ilman ulosottomiehen suostumusta luovuttaa tai pantata ulosmitattua omaisuutta tai muutoin määrätä siitä. Yhtiöosuuden tai osakkeiden ulosmittauksen jälkeen velallinen ei myöskään saa päättää yhtiössä sellaisista tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomista toimista, jotka tuntuvasti alentavat osuuden tai osakkeiden arvoa. Mitä tässä säädetään, koskee yhtiötä, jossa velallisella on omistukseen perustuva huomattava määräysvalta. Kiellon vastainen toimi on tehoton velkoihin nähden. Luovutuksensaaja tai muu sivullinen voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaa niin kuin erikseen säädetään. Määräysvallasta kuolinpesässä säädetään 70 §:ssä.

Ulosottomies voi antaa velalliselle 1 momentissa tarkoitetun luvan vaihtaa ulosmitattu omaisuus muuhun omaisuuteen tai suostumuksen muuhun vastaavaan tarkoituksenmukaiseen toimeen, jollei velkojien maksunsaanti ilmeisesti vaarannu. Jos omaisuus vaihdetaan, ulosmittaus kohdistuu sijaan tulleeeseen omaisuuteen ja mahdolliseen hintojen erotukseen.

Jos velalliselle kuuluva tavaravarasto on ulosmitattu, ulosottomies voi antaa velalliselle luvan myydä siitä esineitä tavanomaisen liiketoiminnan edellyttämässä laajuudessa, jollei velkojien maksunsaanti ilmeisesti vaarannu. Ulosmittaus kohdistuu velallisen saamaan tuloon ja kunakin hetkenä velallisen hallussa olevaan varastoon. Velallisen oikeudesta myydä ulosmitattu omaisuus säädetään muutoin 5 luvun 62 §:ssä.

34 §

Käyttörajoitus ja sadon korjaaminen

Velallinen saa käyttää haltuunsa jätettyä irtainta esinettä sen tavanomaiseen tarkoitukseen, jollei ulosottomies ulosmittauspäätöksessä tai myöhemmin toisin määrää.

Velallinen saa käyttää ulosmitatulta kiinteistöltä metsää ja muita ainesosia kotitarpeiksi sekä korjata sadon, jos se kypsyy ennen myyntipäivää. Sadon myynnistä kertyvien varojen ulosmittauksessa noudatetaan tällöin, mitä 57 §:ssä säädetään.

Velkojen keskinäinen asema

35 §

Peräkkäiset ulosmittaukset

Ulosmitattu omaisuus voidaan ulosmitata myös toisen velkojan saatavasta, kunnes 5 luvun mukainen asianosaiskeskustelu tai, jollei asianosaiskeskustelua pidetä, myynti on toimitettu. Muutoin kuin myynnistä kertyneet varat tulee tilittää niille velkojille, joiden saatavista varat oli ulosmitattu silloin, kun ne suoritettiin ulosottomiehelle.

36 §

Ulosmittaus ja turvaamistoimi

Täytäntöönpantu takavarikko tai muu turvaamistoimi ei estä ulosmittausta. Jos turvaamistoimi on määrätty sivullisen omistusoikeuden turvaamiseksi, omaisuus saadaan myydä vasta, kun turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpano on peruutettu tai rauennut.

37 §

Ulosmittaus ja muu maksukyvyttömyysmenettely

Ulosmittaus, joka on toimitettu ennen konkurssin, yrityssaneerauksen tai yksityishenkilön velkajärjestelyn alkamista, pysyy ehdollisesti voimassa, kunnes edellä mainittu menettely on edennyt siihen vaiheeseen, ettei se enää raukea. Jos menettely raukeaa, ulosmittaukset ovat voimassa ilman eri hakemusta.

38 §

Vakuus- tai käyttöoikeus

Pantti- tai muu vakuusoikeus velallisen omaisuuteen ei estä kyseisen omaisuuden ulosmittaamista muusta saatavasta. Velkoja, jolla on ulosmitattu omaisuus hallussaan käteispanttina tai siihen rinnastuvan pidätysoikeuden perusteella, on velvollinen antamaan sen välittömästi ulosottomiehelle. Vakuusoikeus otetaan myynnissä ja varoja jaettaessa huomioon niin kuin 5 ja 6 luvussa säädetään.

Omaisuuteen kohdistuva vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus ei estä ulosmittausta. Käyttöoikeuden pysyttämistä myynnissä säädetään 5 luvussa.

Tulopohja palkan ulosmittauksessa

39 §

Tulopohjaan kuuluvat etuudet

Palkan ulosmittauksessa ulosmitattava määrä lasketaan velallisen tulojen ja toimeentuloetuuksien yhteismäärästä (*tulopohja*). Tulopohjaan kuuluvat kaikki velallisen saamat palkat sekä ulosmittauskelpoiset ja ulosmittauskelvottomat eläkkeet ja muut palkan sijaan maksettavat toimeentuloetuudet. Yksittäisestä ulosmittauskelpoisesta tulosta tai etuudesta saadaan tällöin ulosmitata säännönmukaista suurempi määrä.

Tulopohjasta vähennetään veron ennakonpidätys sekä velallisen maksettava työeläkemaksu ja työttömyysvakuutusmaksu. Muu velallisen suorittama vero voidaan ottaa huomioon niin kuin 45-47 §:ssä säädetään.

40 §

Luontoisedut

Luontoisetujen arvo määräytyy paikkakunnalla yleisesti käyvän hinnan mukaan.

Jos luontoisetujen määrä palkasta on ilmeisesti ulosoton välttämiseksi niin korkea, että rahana maksettavasta palkasta ei voitaisi ulosmitata laissa säädettyä määrää, ulosottomies saa antaa työnantajalle maksukiellon niin kuin riittävä määrä palkasta suoritettaisiin rahana. Tässä tarkoitettulla tavalla ei menetellä, jos velallinen voi näyttää, että luontoisedut ovat tarpeen hänen ja hänen perheensä toimeentulon turvaamiseksi tai että ne muutoin ovat ilmeisen perusteltuja. Luontoisetuna pidetään myös työnantajan velalliselle myöntämää tosiasiallisesti vastikkeetonta käyttöoikeutta omaisuuteen, joka on tarkoitettu pääasiallisesti velallisen yksityiseen käyttöön.

Ennen 2 momentissa tarkoitettun asian ratkaisemista ulosottomiehen on varattava velalliselle ja työnantajalle sekä tarvittaessa myös hakijalle tilaisuus tulla kuulluksi, ja asiassa voidaan antaa täytäntöönpanoriitaosoitus.

41 §

Kohtuullisen palkan arvioiminen

Jos velallinen työskentelee sivulliselle kuuluvassa yrityksessä ilmeisesti ulosmittausta välttääkseen palkatta tai selvästi pienempää korvausta vastaan kuin mitä paikkakunnalla yleisesti sellaisesta työstä maksetaan, ulosottomies saa päättää, mikä on velallisen kohtuullisen työpalkan rahamäärä. Ulosmittaus toimitetaan tästä määrästä kuten palkasta. Palkka saadaan arvioida tässä tarkoitettulla tavalla, jollei hakijan saatavaa todennäköisesti muuten saada velalliselta kohtuullisessa ajassa perityksi.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös yksin velalliselle kuuluvaa yritystä, jos menettelyn tarkoituksena selvästi on ulosmittauksen välttäminen. Palkkaa ei kuitenkaan saa arvioida, jos osinkoa tai muuta vastaavaa etuutta voidaan ulosmitata kohtuullista palkkaa vastaava määrä.

Ennen palkan arvioimista ulosottomiehen on varattava velalliselle ja työnantajalle sekä tarvittaessa myös hakijalle tilaisuus tulla kuulluksi, ja asiassa voidaan antaa täytäntöönpanoriitaosoitus.

Ulosmittauksen määrä palkan ulosmittauksessa

42 §

Suojaisuus

Määräajoin maksettavan palkan ulosmittauksessa ulosottomiehen tulee laskea velalliselle suojaisuus 39-41 §:ssä tarkoitettusta tulopohjasta. Suojaisuus on velallisen itsensä osalta 18 euroa ja hänen elatuksensa varassa olevan puolison sekä oman ja puolisonsa lapsen osalta 7 euroa päivässä seuraavaan palkan maksupäivään asti. Suojaisuus lasketaan kuukaudessa 30 päivältä.

Puolisolla tarkoitetaan 1 momentissa aviopuolisoa ja avioliitonomaisissa olosuhteissa elävää. Velallisen elatuksen varassa olevana pidetään henkilöä, jonka saama tulo ei ylitä velallisen itsensä osalta laskettavaa suojaosuutta, ja tällaista lasta siitä riippumatta, osallistuuko myös toinen puolisoista hänen elatukseensa.

Suojaosuuden määrä sidotaan hintatason muutoksiin noudattaen soveltuvin osin, mitä kansaneläkeindeksistä annetussa laissa (456/2001) säädetään. Indeksitarkistukset tehdään kohtuullisin välein siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.

43 §

Määräajoin maksettava palkka

Edellä 39-41 §:ssä tarkoitettusta tulopohjasta tulee jättää ulosmittaamatta:

- 1) velalliselle laskettu suojaisuus ja sen lisäksi kolmasosa suojaosuuden ylittävästä palkan osasta;
- 2) kaksi kolmasosaa palkasta, jos velallisen palkka on suurempi kuin kaksi kertaa hänelle lasketun suojaosuuden määrä;
- 3) valtioneuvoston asetuksella säädetty määrä, kuitenkin vähintään puolet palkasta, jos palkka on suurempi kuin neljä kertaa velalliselle lasketun suojaosuuden määrä.

Ulosmittaamatta jätettävä määrä lasketaan 1 momenttiin perustuvan taulukon mukaisesti, jonka oikeusministeriö vahvistaa. Taulukossa voidaan käyttää tarkoituksenmukaisia, merkitykseltään vähäisiä porrastuksia.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös velalliselle jo maksettua palkan määrää jäljellä olevaa maksukautta vastaavilta osin.

44 §

Muu kuin määräajoin maksettava palkka

Muusta kuin määräajoin maksettavasta palkasta tulee jättää ulosmittaamatta kaksi kolmasosaa kustakin palkkaerästä. Jos velallisen palkka vuoden aikana todennäköisesti muodostuu keskimäärin 43 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun suuruiseksi, ulosmittaus voidaan toimittaa mainitun kohdan mukaisesti. Velallista on tällöin ensin kuultava.

45 §

Olellisesti heikentynyt maksukyky

Jos velallisen maksukyky on sairauden, työttömyyden, elatusvelvollisuuden tai muun erityisen syyn vuoksi olellisesti heikentynyt, ulosmittaamatta jätetään toistaiseksi tai määrättynä aikana 43 tai 44 §:ssä säädettyä suurempi määrä.

Jos velallinen on ollut pitkään työttömänä, saadusta työstä kertyvän palkan ulosmittausta voidaan lykätä, jollei hakijan maksunsaanti olellisesti vaarannu. Lykkäystä voidaan myöntää enintään neljä kuukautta työsuhteen alkamisesta lukien. Lykkäyksen ajaksi voidaan toimittaa turvaava ulosmittaus.

46 §

Vapaakuukausien perusteet

Sen jälkeen, kun palkan ulosmittaus on jatkonut yhtäjaksoisesti tai lähes yhtäjaksoisesti vuoden, velallisella on oikeus saada ulosmittaus keskeytymään vuosittain määrääjäksi (*vapaakuukaudet*), jos:

- 1) ulosmittaus on toimitettu 43 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisesti;
- 2) velallisen välttämättömät asumiskustannukset tai muut elinkustannukset ovat hänelle ulosmittauksen jälkeen jäävään rahamäärään nähden korkeat; tai
- 3) keskeyttämiseen on erityinen syy.

47 §

Vapaakuukausien määrä

Velallisella on oikeus saada vuosittain kaksi vapaakuukautta 46 §:n 1 kohdan nojalla. Jos ulosmittaus on kestänyt kolme vuotta, velallisella on oikeus saada vuosittain kolme vapaakuukautta mainitun kohdan nojalla. Muutoin vapaakuukausia voidaan myöntää velallisen pyynnöstä harkinnan mukaan enintään kolme. Muun kuin määräajoin maksettavan palkan ulosmittaus keskeytetään vastaavaksi ajaksi.

Hakijan suostumuksella vapaakuukausia voidaan hakemuksen raukeamatta myöntää enintään kuusi vuosittain.

Velallisella on oikeus saada vapaakuukausia siitä huolimatta, että ulosmittauksen määrää on rajoitettu 45 §:n 1 momentin mukaisesti. Saman perusteen nojalla vapaakuukausia voidaan myöntää kuitenkin vain siltä osin kuin velallinen ei ole muutoin saanut vastaavaa helpotusta.

48 §

Elatusapu

Jos perittävänä on sellainen velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetun lain (1578/1992) 4 §:ssä tarkoitettu lapselle maksettava elatusapu, joka erääntyy jatkuvasti (*juokseva elatusapu*), säännönmukainen ulosmittauksen määrä saadaan ylittää, jos se on tarpeen palkan maksukautta vastaavan elatusapumäärän suorittamiseksi. Jos juoksevan elatusavun lisäksi perinnässä on aiemmin erääntynyttä elatusapua tai muita velkoja, säännönmukainen ulosmittauksen määrä saadaan ylittää enintään palkan maksukautta vastaavan elatusavun määrällä. Velalliselle on kuitenkin aina jätettävä vähintään kolmasosa palkasta eikä suojaosuutta saa ulosmitata. Muusta kuin määrääjain maksettavasta palkasta tulee jättää ulosmittaamatta vähintään kolmasosa kustakin palkkaerästä.

Jos palkan ulosmittaus toimitetaan juoksevan tai jo erääntyneen elatusavun taikka elatusavun ja muun saatavan perimiseksi, velalliselle voidaan myöntää vapaakuukausia vain erityisen painavasta syystä. Mitä 45 §:n 2 momentissa säädetään, ei koske tällaisen saatavan perimistä.

49 §

Patentti ja tekijänoikeus

Patenttia koskevan oikeuden, tekijänoikeuden ja muun vastaavan oikeuden luovutuksesta tai käyttämisestä luonnolliselle henkilölle maksettavasta korvauksesta jätetään ulosmittaamatta kaksi kolmasosaa kustakin erästä, jollei toisin säädetä.

Menettely palkan ulosmittauksessa

50 §

Maksukielto palkan ulosmittauksessa

Eri aikoina toimitettujen palkan ulosmittausten perusteella annetaan yksi maksukielto.

Maksukiellossa määrätään, miten ulosottoon menevä osa palkasta lasketaan, ja maksukiellon saaja velvoitetaan maksamaan se ulosottomiehelle. Maksukiellossa on ilmoitettava muiden tulopohjaan vaikuttavien tulojen ja etuuskien määrä, velallisen suojaosuuden määräytyminen sekä muut valtioneuvoston asetuksella säädettyt seikat.

Maksukiellon saaja on palkan ulosmittauksessa velvollinen ulosottomiehen pyynnöstä ilmoittamaan 3 luvun 38 §:ssä tarkoitetun tiedoksianto-osoitteensa.

51 §

Maksukiellon voimassaolo ja muuttaminen

Maksukielto on voimassa määräajan tai toistaiseksi, kunnes ulosottomies kirjallisesti ilmoittaa palkan maksajalle maksukiellon päättymisestä. Jos maksukiellon perusteena olevat olosuhteet muuttuvat, ulosottomiehen tulee muuttaa maksukieltoa antamalla uuden maksukiellon.

Maksukielto on voimassa 41 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa, kunnes työnantaja osoittaa ulosottomiehelle, ettei siinä tarkoitetun perinnän jatkamiseen ole enää edellytyksiä olosuhteiden muuttumisen vuoksi.

Ulosmittaus ja maksukielto ovat juoksevan elatusavun ja sen indeksikorotuksen perimiseksi voimassa, kunnes velallinen on suorittanut jo erääntyneet erät sekä niiden lisäksi etukäteen seuraavan kuukauden elatusapumäärän ja tekee uskottavaksi, että hän vastaisuudessa täyttää elatusvelvollisuutensa.

52 §

Palkan maksajan velvollisuudet

Palkan maksajan tulee kunakin maksukautena toimittaa viipymättä ja ilman eri korvausta palkan pidätys maksukiellon mukaisesti. Ulosottomiehelle maksettavasta määrästä saadaan vähentää tilillepanomaksu. Saatavan perimisestä maksukiellon saajalta säädetään 61 §:n 1 momentissa.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös 40 §:n 2 momentin ja 41 §:n nojalla määrättyä palkkaa.

Ulosottomiehen tulee palkan maksajan pyynnöstä ja havaitessaan tilanteen niin vaativan, neuvoa palkan maksajaa maksukiellon noudattamisessa.

Maksusuunnitelma ja maksusopimus

53 §

Maksusuunnitelma

Ulosottomies voi ulosmitata palkan, mutta jättää maksukiellon antamatta, jos velallinen tekee uskottavaksi, että hän suorittaa omatoimisesti määräajoin ulosottomiehelle laissa säädetyn tai 45-47 §:ssä tarkoitetun määrän. Ulosottomiehen tulee vaatia velalliselta vähintään kerran vuodessa selvitys tulopohjaan kuuluvista tuloista.

Jos velallinen laiminlyö 1 momentissa tarkoitetun maksusuunnitelman noudattamisen tai selvityksen antamisen, ulosottomies voi välittömästi antaa maksukiellon tiedoksi palkan maksajalle.

54 §

Asianosaisten maksusopimus

Ulosottomies voi toimittaa palkan ulosmittauksen ilman maksukieltoa tai antamalla maksukiellon velallisen ja hakijan tekemän kirjallisen sopimuksen (*maksusopimus*) perusteella, jos sopimus on sellainen, että se voidaan toteuttaa ulosottomenettelyssä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa sopimuksessa asianosaiset voivat sopia ulosmittauksen määrästä taikka rajoittaa hakijan saatavan määrää tai ulosmittauksen kestoja taikka sopia siitä, miten varat jaetaan. Velalliselle on kuitenkin jätävä 42 §:ssä tarkoitettu määrä. Sopimuksessa tulee olla ehto siitä, että ulosottomies voi sopijapuolen pyynnöstä päättää sopimuksen raukeamisesta, jos toinen sopijapuoli on olennaisesti laiminlyönyt sopimuksen noudattamisen ilman hyväksyttävää syytä taikka jos hakijalle tuleva kertymä on olennaisesti pienentynyt perittäväksi tulleiden muiden velkojen vuoksi tai jos olosuhteet ovat muutoin olennaisesti muuttuneet.

55 §

Maksusuunnitelman tai -sopimuksen varmistaminen

Ulosottomiehen tulee 53 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa tarvittaessa toimittaa turvaava ulosmittaus. Samoin tulee menetellä, jos hakija sitä 54 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa pyytää.

Ulosmitatun kiinteistön tai irtaimen omaisuuden myyntiä voidaan lykätä, jos velallinen tekee uskottavaksi, että hän suorittaa hakijan saatavan kohtuullisessa ajassa maksusuunnitelman tai -sopimuksen mukaisesti. Ulosmittaus on tällöin voimassa turvaavana ulosmittauksena.

Edellä 53 ja 54 §:ssä sekä tämän pykälän 2 momentissa tarkoitettut varat katsotaan heti ulosmitatuiksi, kun velallinen on suorittanut ne ulosottomiehelle 76 §:n mukaisesti.

Elinkeinotulon ulosmittaus

56 §

Sopimukseen perustuva elinkeinotulo

Elinkeinotulosta, jota ammattia tai elinkeinoa harjoittava luonnollinen henkilö saa urakkasopimuksen, hankintasopimuksen, kuljetussopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen perusteella, tulee jättää ulosmittaamatta viisi kuudesosaa.

Velalliselle voidaan jättää 1 momentissa mainittua määrää enemmän, jos velallisen elinkeinotoiminnan jatkaminen muutoin vaarantuisi tai jos velallisen maksukyky on sairauden, työttömyyden, elatusvelvollisuuden tai muun erityisen syyn vuoksi olennaisesti vähentynyt. Velalliselle voidaan jättää mainittua vähemmän, jos velallinen

siihen suostuu tai kun sitä voidaan pitää kohtuullisena ottaen huomioon velallisen varallisuusasema tai kun velallinen on olennaisesti laiminlyönyt elinkeinoonsa liittyviä maksuvelvoitteitaan.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun elinkeinotulon ulosmittauksessa noudatetaan lisäksi soveltuvin osin, mitä palkan ulosmittauksesta säädetään 42 ja 50 §:ssä, 51 §:n 1 ja 3 momentissa, 52 §:n 1 ja 3 momentissa, 53-55 §:ssä, 61 §:n 1 ja 3 momentissa sekä 10 luvun 4 §:n 3 momentissa.

57 §

Muu kuin sopimukseen perustuva elinkeinotulo

Jos ammattia tai elinkeinoa harjoittavalta luonnolliselta henkilöltä ulosmitataan muuta kuin 56 §:ssä tarkoitettua elinkeinotuloa, ulosmitata voidaan säännönmukaista pienempi määrä, jos velallinen siten voi jatkaa elinkeinotoimintaansa eikä menettelyä voida pitää olennaisesti hakijan edun vastaisena.

Jos velallinen saa elinkeinoansa varten tukea julkisyhteisöltä, tuen ulosmittauksessa on noudatettava, mitä 56 §:ssä säädetään. Määrätarkoitukseen myönnetyn tuen ulosmittaamisesta säädetään 19 §:n 1 momentin 5 kohdassa.

58 §

Elinkeinotulon ja palkkatulon yhteensovittaminen

Jos velallinen saa elinkeinotulon lisäksi palkkatuloa, palkan tai elinkeinotulon ulosmittausta koskevia säännöksiä noudatetaan sen mukaan, kumpi tulo on keskimäärin suurempi. Palkan osuus otetaan elinkeinotulon ulosmittauksessa huomioon noudattaen soveltuvin osin, mitä 56 ja 57 §:ssä säädetään. Elinkeinotulon osuus otetaan palkan ulosmittauksessa huomioon noudattaen soveltuvin osin, mitä 39 §:n 1 momentissa säädetään.

59 §

Yhteisön saama elinkeinotulo

Mitä 53-55 §:ssä säädetään maksusuunnitelmasta ja – sopimuksesta, noudatetaan soveltuvin osin myös silloin, kun elinkeinotuloa ulosmitataan yhtiöltä tai muulta yhteisöltä tai säätiöltä.

Mitä 57 §:ssä säädetään, koskee myös sellaista yhtiötä, jossa luonnollisella henkilöllä on huomattava omistusosuus yksin tai yhdessä perheensä kanssa. Lisäksi edellytetään, että he saavat pääasiallisen toimeentulonsa yhtiön tuloksesta ja että yhtiön tulot muodostuvat pääosin heidän työpanoksestaan.

Saatava ja eräät muut oikeudet

60 §

Maksukehotus ja saatavan myynti

Ulosottomies saa antaa maksukiellon saajalle maksukehotuksen, kun ulosmitattu saatava on erääntynyt, paitsi jos saatava on riittävä tai epäselvä.

Ulosmitattu saatava saadaan myydä, jos se saatavan myöhäisen erääntymisen tai muun erityisen syyn vuoksi on perusteltua.

Jos saatava tai muu omaisuus, jota ei myydä, on pantattu tai yrityskiinnityksen kohteena, vaateiden selvittämisen ja etuoikeuden osalta noudatetaan soveltuvin osin mitä irtaimen omaisuuden huutokaupasta 5 luvussa säädetään.

61 §

Saatavan periminen maksukiellon saajalta

Jollei maksukiellon saaja noudata todisteellisesti tiedoksisaaamaansa maksukieltoa, joka koskee palkkaa, ulosottomies saa ulosmitata maksamatta olevan erääntyneen määrän maksuvelvollisuudesta tekemänsä päätöksen nojalla maksukiellon saajalta, jos tämän maksuvelvollisuutta voidaan pitää selvänä.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös muuta saatavaa, josta velallisella on ulosottooperuste tai jonka maksukiellon saaja tunnustaa riidattomaksi. Hakijalla on oikeus ajaa kannetta maksukiellon saajaa vastaan saatavan oikeellisuuden vahvistamiseksi.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettu päätös on annettava maksukiellon saajalle tiedoksi 3 luvun 40 ja 41 §:ssä säädettyllä tavalla. Maksukiellon saajalle on ennen päätöksen tekemistä varattava tilaisuus tulla kuulluksi.

62 §

Oikeus tuloon tai etuun

Jos oikeus saada sopimuksen perusteella toiselta määräämättömän ajan tuloa tai etua on ulosmitattu, oikeuden myymisen sijasta ulosottomies saa kantaa tulon tai edun. Jos tulo tai etu on velallisen toimeentulon kannalta tarpeellinen, velalliselle tulee jättää siitä käyttöön kohtuullisena pidettävä määrä.

63 §

Henki- ja eläkevakuutus

Henki- tai eläkevakuutus sopimuksen mukaisen oikeuden ulosmittaus koskee mahdollista vakuutuskorvausta ja vakuutuksen takaisinostoarvoa. Ulosmittauksesta annettu maksukielto on voimassa kerrallaan kolme vuotta.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei estä velallista ottamasta vakuutuslainsäädännön (543/1994) 13 §:ssä tarkoitettua vapaakirjaa.

Henkilövakuutuksen vakuutusmaksujen peräyttämistä ulosottoon on soveltuvin osin voimassa, mitä vakuutuslainsäädännön 56 §:ssä säädetään.

Yhteisomistus

64 §

Osuuden ulosmittaus

Velalliselle kuuluva osuus määräosin omistetusta kiinteistöstä tai irtaimesta omaisuudesta voidaan ulosmitata. Velallisen osuus ilmoitetaan murtolukuna ulosmittauspäätöksessä. Muusta kuin määräosaisesta yhteisomistuksesta säädetään erikseen.

65 §

Osuuden erottaminen ja myynti

Ulosottomies erottaa ulosmitatun velalliselle kuuluvan osuuden omaisuudesta. Jollei osuutta voida erottaa ulosottomenettelyssä, ulosottomies saa hakea tilan halkomista tai käynnistää muun omaisuuden jakomenettelyn niin kuin erikseen säädetään. Jakamisesta aiheutuneet kulut otetaan velallisen osuudesta.

Jollei omaisuuden erottaminen tai jakaminen ole mahdollista tai se aiheuttaisi suhteettoman korkeat kustannukset taikka alentaisi huomattavasti omaisuuden arvoa, ulosottomies saa myydä velallisen osuuden.

66 §

Koko esineen ulosmittaus

Sen estämättä, mitä edellä 9 §:ssä säädetään, eräistä yhteisomistussuhteista annetussa laissa (180/1958) tarkoitettu kiinteistö tai irtain esine voidaan ulosmitata, jos koko esineen myynti todennäköisesti tuottaa velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin osuuden myynti. Ulosmittausta ei kuitenkaan saa toimittaa, jos kiinteistöä koskeva sopimus hallinnan jakamisesta on kirjattu, eikä ilman toisen yhteisomistajan pyyntöä, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy osuuden myynnistä. Lisäksi kiinteistön ulosmittaus edellyttää, että myynnistä on odotettavissa 5 luvun 56 §:n 2 momentissa tarkoitettu kauppahinta.

Mitä tässä pykälässä ja 67 §:ssä säädetään, koskee myös eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua oikeutta.

67 §

Kauppahinnan jakaminen ja kuuleminen

Yhteisomistusesineen myynnistä tullut kauppahinta jaetaan yhteisomistajille määräosuuksien suhteessa. Velallisen osa kauppahinnasta katsotaan heti ulosmitatuksi ja siitä maksetaan täytäntöönpanokulut.

Ennen 65 tai 66 §:ssä tarkoitettuja toimia ulosottomiehen tulee varata velalliselle ja muille yhteisomistajille tilaisuus tulla kuulluksi.

Kuolinpesä

68 §

Ulosmittaus kuolinpesässä

Jos vainajan velasta on toimitettu ulosmittaus kuolinpesässä eikä hakijalla ole pantti- tai pidätysoikeutta ulosmitattuun omaisuuteen, omaisuutta ei saa myydä, ennen kuin kuukausi on kulunut perunkirjoituksesta tai sen määrääjän päättymisestä tai, milloin pesä on pesänselvittäjän hallinnossa, ennen kuin velkojen maksamisesta on tehty sopimus. Omaisuus voidaan kuitenkin myydä, jos kuolinpesän hallinto siihen suostuu tai omaisuus on arvossaan nopeasti alentuvaa tai sen hoitokustannukset ovat korkeat.

Ulosottomies saa tarvittaessa hakea pesänselvittäjän määräämistä. Kertyneiden varojen tilittämisestä säädetään 6 luvun 14 §:ssä.

69 §

Pesäosuuden ulosmittaus

Pesänosakkaan velasta voidaan ulosmitata hänen osuutensa kuolinpesään. Enintään puolet osuudelle perinnönjaossa tulevasta omaisuudesta voidaan käyttää ulosotossa perittävinä olevien saatavien suorittamiseksi.

Pesäosuuden ulosmittauksesta annetaan kirjallinen maksukiello. Siinä kielletään luovuttamasta velalliselle perinnönjaossa tulevaa omaisuutta muulle kuin ulosottomiehelle. Maksukiellon tiedoksisajasta ja tämän velvollisuuksista on soveltuvin osin voimassa, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 14 §:n 2 momentissa säädetään.

70 §

Määräämiskielto

Maksukiellon tiedoksisäännön jälkeen osakkaat eivät saa suorittaa ilman ulosottomiehen suostumusta pesässä sellaisia määräämistöitä, jotka vähentävät pesän varallisuutta, lukuun ottamatta hautausta tai muista vastaavia toimia, omaisuuden ylläpitoa, pesän riidattomien velkojen maksamista ja lakiin perustuvien etuuksien suorittamista.

71 §

Toimet ulosmittauksen jälkeen

Ulosmitattua pesäosuutta ei saa myydä. Suoritus otetaan siitä omaisuudesta, joka tulee velalliselle perinnönjaossa. Jos velallinen on ainoa perillinen, suoritus otetaan pesän varoista pesän selvityksen jälkeen. Ulosottomies saa tilittää varat vain vakuutta vastaan ennen kuin jako on tullut lainvoimaiseksi tai muuten lopulliseksi. Edellä tässä momentissa tarkoitetut varat katsotaan välittömästi ulosmitatuiksi.

Siltä osin, kuin omaisuutta ei saa 69 §:n 1 momentin mukaan käyttää ulosotossa perittävinä olevien saatavien suorittamiseksi, ulosmittaus on peruutettava. Omaisuutta ei saa ulosmitata myöhemminkään siltä osin kuin se on tarpeen perintöveron suorittamiseksi ja velallinen pitää varat sitä tarkoitusta varten erillään muista varoistaan.

Kertyneiden varojen tilittämisestä säädetään 6 luvun 14 §:ssä.

72 §

Pesänselvittäjän tai jakajan määrääminen ja moitekanne

Ulosottomies saa tarvittaessa hakea pesänselvittäjän tai pesänjakajan määräämistä, kun velallisen pesäosuus on ulosmitattu.

Oikeudesta nostaa perinnönjakoa koskeva moitekanne säädetään perintökaaren 23 luvun 10 §:n 3 momentissa.

73 §

Eriyisjälkisäädös

Eriyisjälkisäädökseen perustuvan oikeuden ulosmittauksesta annetaan maksukielto sille, jonka on täytettävä jälkisäädös. Ulosottomies saa tarvittaessa hakea pesänselvittäjän määräämistä. Muulta osin noudatetaan soveltuvin osin, mitä pesäosuuden ulosmittauksesta säädetään.

74 §

Perinnöstä luopuminen

Velallisen oikeus perintöön tai testamenttiin saadaan ulosmitata sen estämättä, että velallinen väittää luopuneensa perinnöstä, jollei hän voi heti näyttää, että luopuminen on tapahtunut perittävän eläessä tai tämän kuoleman jälkeen perintökaaren 17 luvun 2 a §:n mukaisesti. Sen jälkeen kun velallinen sai tiedon pesäosuutensa ulosmittauksesta koskevasta ulosottomiehen päätöksestä, hänellä ei ole oikeutta ulosottovelkojiaan sitovasti luopua oikeudestaan perintöön.

75 §

Tietojenantovelvollisuus

Jos vainajan velasta on toimitettu ulosmittaus tai jos velallisen pesäosuus on ulosmitattu, pesän hoitaja ja osakkaat ovat velvollisia kysyttäessä antamaan tietoja ulosottomiehelle perunkirjoituksesta ja pesän varallisuusasemasta noudattaen soveltuvin osin, mitä tietojenantovelvollisuudesta säädetään 3 luvun 66 §:ssä, sekä esittämään mainittuja seikkoja koskevat halussaan olevat asiakirjat.

Täydentäviä säännöksiä

76 §

Maksun ajankohta

Maksu ulosottomiehelle katsotaan suoritetuksi sinä päivänä, jona se on maksettu valtion maksuliikettä hoitavan yhteisön tilille tai tilisiirto on veloitettu maksajan tililtä. Postiosoituksena maksettu suoritus katsotaan maksetuksi sinä päivänä, jona postiosoitus on annettu postin kuljetettavaksi.

Käteismaksu katsotaan suoritetuksi, kun se on maksettu vastaavalle ulosottomiehelle tai jollekin muulle paikalliselle ulosottoviranomaiselle.

77 §

Toimitsija

Ulosottomies saa asettaa toimitsijan, jos tässä laissa niin säädetään. Toimitsijan on hoidettava haltuunsa annettua omaisuutta huolellisesti sekä tilitettävä varat siten kuin ulosottomies tarkemmin määrää. Toimitsijasta on voimassa, mitä asiantuntijasta 3 luvun 108 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään.

5 luku

Myynti*Yleiset säännökset*

1 §

Myyntitavat

Ulosmitattu omaisuus myydään tässä luvussa säädettyssä järjestyksessä ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla (*huutokauppa*). Omaisuus voidaan sen sijasta myydä muulla huutokaupalla, toimeksiannolla, vähittäin tai muulla tavalla (*vapaa myynti*) niin kuin 60-65 §:ssä säädetään.

2 §

Myyntitavan valinta

Sen lisäksi, mitä jäljempänä tässä luvussa säädetään, ulosottomiehen tulee myyntitapaa valitessaan ja myyntiä järjestäessään pyrkiä mahdollisimman hyvään tulokseen ottaen huomioon kauppahinnan, myyntikustannukset ja myynnin vaatiman ajan.

Toimitettua myyntiä ei saa kumota valitun myyntitavan perusteella, jos sellainen myynti oli sallittu tämän lain mukaan, jollei saateta todennäköiseksi, että arvokkaasta omaisuudesta olisi muulla myyntitavalla saatu huomattavasti korkeampi kauppahinta.

Yleiset huutokauppaehdot

3 §

Omistusoikeuden siirtyminen

Ostaja saa myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun hän on maksanut kauppahinnan, taikka, jos myynnistä on tehtävä 66 §:n mukaan kauppakirja, kun hän saa kauppakirjan.

4 §

Hallinta ja käyttö

Ostajalla on oikeus saada omaisuus haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Jos myynnistä on 66 §:n mukaan tehtävä kauppakirja, ostaja ei saa ennen kauppakirjan saamista käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla.

Ulosottomies säilyttää omaisuutta myynnin jälkeen ostajan lukuun, kunnes ostaja saa ottaa omaisuuden haltuunsa. Ostajan on suoritettava säilyttämisestä aiheutuneet kulut ennen omaisuuden haltuun saamista. Ulosottomies voi antaa ostajalle luvan hoitaa omaisuutta. Jollei ostaja nouda kohtuullisessa ajassa omaisuutta, ulosottomies saa myydä sen ja säilyttää saadut varat ostajan lukuun niin kuin 6 luvun 21-24 §:ssä säädetään.

5 §

Virka-apu ostajalle

Ulosottomiehen tulee pyynnöstä antaa ostajalle tarpeellista virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi velalliselta.

Jos velallinen asuu myytävissä tiloissa tai muutoin käyttää niitä, hänen on muutettava tiloista ulosottomiehen määräämänä päivänä aikaisintaan viikko ja viimeistään kolme viikkoa laskettuna siitä, kun ostaja on suorittanut kauppahinnan. Jollei velallinen ole muuttanut, ulosottomies toimittaa ostajan pyynnöstä hädän noudattaen soveltuvin osin, mitä 6 a luvun 1-8 §:ssä säädetään. Muuttopäivä saadaan siirtää vain painavasta syystä. Velallisen on esitettävä pyyntö muuttopäivän

siirtämisestä ennen huutokauppaa. Ostajaehdokkaille tulee ilmoittaa muuttopäivä tai se, miten muuttopäivä määräytyy.

Virka-apua voidaan antaa myyntiä koskevasta muutoksenhausta huolimatta, jollei tuomioistuimien ole kieltänyt sitä keskeytysmääräyksessään.

6 §

Ostajan vastuu

Ostaja tai myyjä omaisuus eivät vastaa muista saatavista kuin niistä, jotka myynnissä on ilmoitettu siirtyvän tai tulevan ostajan vastattaviksi, eivätkä muista kuin myynnissä pysytetyistä käyttöoikeuksista tai muista oikeuksista.

Ostajan oikeudesta irtisanoa tai purkaa huoneenvuokra- tai maanvuokrasopimus, jota ei ole pysytetty myynnissä, säädetään erikseen. Ostajalla on oikeus saada 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua virka-apua, jos vuokrasopimuksen irtisanominen tai purkaminen on todistettavasti toimitettu.

7 §

Vastuusta ilmoittaminen

Ulosottomiehen tulee ennen myyntiä ilmoittaa ostajaehdokkaille mahdolliset asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 6 ja 86 §:ssä tarkoitetut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset samoin kuin sellaiset muut saatavat, joista omaisuus tai ostaja vastaa muun lain mukaan. Valtio vastaa ilmoittamatta jääneestä saatavasta ostajaan nähden.

Ulosottomiehen tulee ilmoittaa ostajaehdokkaille myös sellaisten selville saamiensa maksamattomien sähkömaksujen tai muiden vastaavien maksujen arvioitu määrä, joiden maksaminen on ehtona sähkön tai muun vastaavan palvelun saannille myyntikohteeseen.

Velallinen on kysyttäessä velvollinen ilmoittamaan ulosottomiehelle myytävään omaisuuteen kohdistuvat käyttöoikeudet ja muut oikeudet sekä tiedossaan olevat tässä pykälässä tarkoitetut saatavat.

8 §

Väite paremmasta oikeudesta

Ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myynnin kohteeseen sen jälkeen kun omistusoikeus on 3 §:n mukaan siirtynyt ostajalle, paitsi jos ostaja tiesi paremmasta oikeudesta. Jos väite paremmasta oikeudesta on esitetty ennen tilitystä, noudatetaan, mitä 6 luvun 16 §:ssä säädetään. Ostaja ei kuitenkaan saa suojaa, jos on myyjä rikoslain voimaantulon jälkeen annetun asetuksen (39/1889) 11 §:ssä tarkoitettua omaisuutta.

Oikealla omistajalla tai muulla oikeudenhaltijalla taikka ostajalla, joka on 1 momentin mukaan menettänyt oikeutensa, on oikeus saada vahingostaan korvaus valtion varoista ulosottomiehen tuottamuksesta riippumatta. Korvaus määrätään noudattaen soveltuvin osin, mitä vahingonkorvauslaissa säädetään.

Valtiolla on oikeus saada 2 momentin mukaisesti suorittamansa määrä velalliselta, jollei sitä ole pidettävä kohtuuttomana, tai muulta vahingon aiheuttajalta.

9 §

Virhe myynnin kohteessa

Ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Jos myytävänä on kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta, siinä katsotaan kuitenkin olevan virhe, jos:

- 1) omaisuus olennaisesti poikkeaa niistä tiedoista, jotka ulosottomies on antanut ennen myyntiä omaisuuden olennaisista ominaisuuksista ja käytöstä, ja virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 2) ulosottomies on laiminlyönyt antaa tiedon 1 kohdassa tarkoitetusta seikasta;
- 3) omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.

10 §

Hinnanalennus ja kaupan purkaminen

Jos omaisuudessa on 9 §:ssä tarkoitettu virhe, ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä. Tuomioistuimien saa kumota myynnin, jos myynnin jääminen voimaan olisi ostajan kannalta kohtuutonta. Tuomioistuimien voi antaa osoituksen virhettä koskevan kysymyksen ratkaisemiseksi täytäntöönpanoriitana niin kuin 9 luvussa säädetään.

Jos väite virheestä on esitetty ennen tilitystä, noudatetaan, mitä 6 luvun 16 §:ssä säädetään.

11 §

Ainesosat, tarpeisto ja sato

Myyntikohde sisältää myös myytävän esineen ainesosat ja tarpeiston, paitsi jos ne on 4 luvun 18 §:n mukaisesti ulosmitattu erikseen tai myydään erikseen tämän luvun 51 §:n mukaisesti. Ennen myyntiä ostajaehdokkaille on ilmoitettava arvokkaat ainesosat ja tarpeistoesineet.

Jos ulosottovalitus tai täytäntöönpanoriita koskee sellaista esinettä, joka saattaa kuulua myyntikohteeseen ainesosana tai tarpeistona, ulosottomies saa jatkaa kohteen myymistä muulta osin, jos riidanalaisella omaisuudella on myyntikohteen arvon ja käytön kannalta vain vähäinen merkitys.

Korjaamatta oleva sato kuuluu myyntikohteeseen. Sato voidaan myydä yhdessä kiinteistön kanssa, jos se on korjattu ulosmittauksen jälkeen. Ennen ulosmittausta korjattu sato saadaan myydä kiinteistön kanssa noudattaen soveltuvin osin, mitä 52 §:ssä säädetään.

12 §

Tuotto

Myydystä omaisuudesta kertyvä vuokra ja muu tuotto, joka erääntyy myyntipäivän jälkeen, kuulu ostajalle. Ulosottomies kantaa tuoton ostajan pyynnöstä tämän lukuun, kunnes ostaja saa ottaa omaisuuden haltuunsa. Ostajan on suoritettava tuoton kantamisesta aiheutuneet kulut ennen omaisuuden haltuun saamista. Ulosottomies saa ottaa kulut kertyneestä tuotosta. Ulosottomies voi antaa ostajalle vakuutta vastaan luvan kantaa tuoton.

Yhteiset säännökset huutokaupasta

13 §

Käyvän arvon määrittäminen ja esineen kunnostus

Jos myytävänä on kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta, ulosottomiehen tulee ennen myyntiä mahdollisuuksien mukaan tarkastaa omaisuuden kunto ja tarvittaessa hankkia selvitys omaisuuden käyvästä arvosta. Arvioinnissa saadaan käyttää asiantuntijaa. Arvio on merkittävä asiakirjaan. Se, joka pitää myytävää omaisuutta hallussaan, on velvollinen sallimaan kunnan tarkastuksen ja arvioinnin.

Ulosottomies saa ilman asianosaisten suostumusta kunnostuttaa omaisuutta sen myyntiarvon nostamiseksi, jollei siitä aiheudu muuta kuin vähäisiä kuluja tai vähäistä viivytystä.

14 §

Myynti-ilmoituksen julkaiseminen

Huutokauppaa koskeva myynti-ilmoitus julkaistaan yhdessä tai useammassa paikkakunnalla yleisesti leviävässä lehdessä. Sen lisäksi ilmoitus voidaan julkaista valtakunnallisessa sanomalehdessä tai muussa julkaisussa sen mukaan kuin myytävän omaisuuden arvo, laatu ja muut vastaavat seikat antavat aihetta. Huutokaupasta voidaan julkaista sopiva ilmoitus myös tietoverkossa. Omaisuuden pilaantumisen tai muun pakottavan syyn perusteella myynti-ilmoitus voidaan jättää julkaisematta ja ilmoittaa myynnistä muulla riittävän tehokkaalla tavalla.

Myynti-ilmoitus julkaistaan kaksi viikkoa ennen huutokauppaa, jollei pitempi tai lyhyempi ilmoitusaika ole aiheellinen. Lisäilmoitus voidaan julkaista ennen huutokauppaa. Huutokaupasta on hyvissä ajoin ilmoitettava velalliselle, muulle omistajalle ja yhteisomistajalle.

Peruuntuneesta huutokaupasta on ilmoitettava viipymättä samalla tavalla kuin myynti-ilmoituskin on julkaistu, jos se on mahdollista.

15 §

Virhe julkaisemisessa ja ilmoituksen sisältö

Jollei myynti-ilmoitusta ole julkaistu niin kuin 14 §:ssä säädetään, ja virheen voidaan olettaa vaikuttavan myyntitulokseen tai olevan muutoin merkityksellinen, ulosottomiehen tulee huolehtia uudesta ilmoittamisesta. Muutoksenhakutuomioistuimien voi kumota huutokaupan, jos on ilmeistä, että mainittu virhe on olennaisesti vaikuttanut myynnin tulokseen.

Myynti-ilmoituksessa tulee riittäväällä tarkkuudella kuvata myyntikohde ja mainita, että myynti koskee ulosmitattua omaisuutta. Asianosaistietoja ei julkaista. Muutoin myynti-ilmoituksen sisällöstä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Jos myynnin kohteesta on annettu ilmoituksessa virheellisiä tai puutteellisia tietoja, sovelletaan, mitä 9 ja 10 §:ssä säädetään, ei kuitenkaan jos virheelliset tiedot on oikaistu tai puuttuvat tiedot annettu eri ilmoituksella tai viimeistään huutokaupan alussa.

16 §

Myyntiesite ja omaisuuden esittely

Kiinteistöstä ja muusta kuin tavanomaisesta irtaimesta omaisuudesta tulee laatia esite, josta käyvät ilmi esineen myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot ja myyntiehdot. Myyntiesitteeseen merkittävistä seikoista säädetään tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella. Yleiset huutokauppaehdot tulee liittää myyntiesitteeseen.

Myytävän omaisuuden esittely tulee järjestää ennen myyntiä, jollei se ole tarpeetonta. Se, joka pitää myytävää omaisuutta hallussaan, on velvollinen sallimaan esittelyn.

17 §

Huutokaupan toimittaminen

Huutokaupan alussa ulosottomiehen tulee ilmoittaa huutokauppayleisölle tarpeelliset asianhallintatiedot, keskeiset myynnin ehdot, mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous sekä maksuaika. Velallisen nimi saadaan ilmoittaa, jos se on myytävän omaisuuden yksilöimiseksi tai muusta syystä välttämätöntä. Myyntiesite, yleiset huutokauppaehdot ja asianosaisluettelo on pidettävä yleisön saatavilla tai nähtävillä.

Myynti toimitetaan nostohuudoilla. Jos se on tarkoituksenmukaista, ulosottomies voi sallia nostotarjousten esittämisen myös puhelimitse tai sähköisesti.

Ulosottomies saa pyytää ennen huutokauppaa kirjallisia tarjouksia. Ne sitovat esittäjäänsä, kunnes ensimmäinen huutokauppa on toimitettu. Kirjalliset tarjoukset otetaan huutokaupassa huomioon nostotarjouksina. Jollei se ole tarpeetonta, ulosottomiehen tulee vaatia kirjallisesti tarjotusta määrästä ennen myyntiä vakuus niin kuin 19 §:ssä säädetään.

18 §

Vähimmäishinta

Ulosottomies ei saa hyväksyä korkeinta tarjousta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa, jos hän arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla ja että olennaisesti korkeampi hinta voidaan ilmeisesti saada uudessa myynnissä. Jäljempänä tässä luvussa tarkoitettussa yhteistarjoamisessa vähimmäishinta määräytyy yhteisesti.

Tarjousta ei saa hyväksyä, jos se alittaa arvopaperimarkkina- (495/1989) tarkoitettun julkistetun ostonoteerauksen taikka myytävän esineen jalometallin arvon tai muun vastaavan päivän hinnan. Päivän hinta määräytyy myyntipäivää edeltävän päivän mukaisesti.

Jollei tarjousta hyväksytä 1 tai 2 momentin nojalla, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Jollei omaisuus tule myydyksi toisellakaan kerralla, ulosmittaus peruutetaan. Samoin menetellään, jos hakija ilmoittaa, ettei hän halua uutta myyntiä.

19 §

Kauppahinnan maksaminen

Ulosottomies saa tarvittaessa antaa ostajalle maksuaikaa enintään kuusi viikkoa. Ostajan on heti suoritettava ulosottomaksu, myyntikulut ja kuudesosa kauppahinnasta ei kuitenkaan enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetty kohtuullinen määrä (*käsiraha*). Käsiraha on suoritettava käteisenä rahana tai siihen rinnastuvalla tavalla taikka antamalla käsirahasta vakuus. Jos ostajana on 3 luvun 44 §:ssä tarkoitettu yhteisö, käsirahaa ei tarvitse suorittaa.

Ostajan tulee maksaa kauppahinnalle korkoa maksuajalta korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti huutokauppapäivästä lukien. Tämän jälkeen korkoa on maksettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu.

Jos ostaja ottaa saatavia vastattavakseen 30 tai 45 §:n mukaisesti, käsirahana on suoritettava enintään ulosottomaksun, täytäntöönpanokulujen ja rahassa maksettavien saatavien määrä.

20 §

Ostajan korvausvelvollisuus

Jollei ostaja maksa kauppahintaa maksuaikana, ulosottomiehen tulee toimittaa uusi huutokauppa. Jos ostaja näyttää, että hän on saanut lopun kauppahinnan suorittamiseksi velkojalta lisämaksuaikaa tai on ottanut saatavia vastattavakseen, ulosottomies katsoo kauppahinnan tulleen siltä osin suoritetuksi.

Jos korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alhaisemmaksi kuin edellisessä tarjottu hinta 19 §:n 2 momentissa tarkoitettuine korkoineen, edellisen ostajan on korvattava erotus. Jos tarjous nousee mainittua korkeammaksi, ostajalla ei ole oikeutta

ylijäämään. Ostajan on korvattava kulut myös jälkimmäisestä huutokaupasta, jollei niitä saada perityksi mahdollisesta ylijäämästä.

Edellä 2 momentissa tarkoitettu korvaus otetaan käsirahasta. Jollei se riitä, muu osa saadaan periä ostajalta tai hänen asettamastaan vakuudesta ulosottomiehen päätöksen nojalla viran puolesta tai myöhemmin velkojan hakemuksesta.

21 §

Ehdollinen luovutus

Jos velallinen on saanut myytävän omaisuuden ehdollisesti, omaisuus myydään ehto säilyttäen, ja ostaja vastaa luovutukseen perustuvista velvoitteista velallisen sijasta. Jos hakijalla on kiinteistöpanntioikeus tai käteispanntioikeus, omaisuus myydään ehto säilyttämättä.

Jos kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen tai voimassa pysymisen ehtona on kauppahinnan maksaminen ja myyjä on vaatinut maksua asianosaiskeskustelussa, omaisuus myydään ehto säilyttämättä. Irtain omaisuus, jota koskee maksamattomaan kauppahintaan perustuva takaisinottoehto, myydään ehto säilyttämättä, jolleivät myyjä ja kaikki asianosaiset halua mieluummin toteuttaa takaisinottoehto.

Kauppahintasaatava merkitään asianosaisluetteloon kuten panttisaatava.

22 §

Sopimus huutokaupan ehdoista ja etuoikeudesta

Kaikkien niiden suostumuksella, joiden oikeutta se koskee, ulosottomies saa menetellä toisin kuin yleisistä huutokauppaehdoista, myyntijärjestyksestä, etuoikeudesta tai kauppahinnan jakamisesta säädetään. Yleisistä huutokauppaehdoista ei kuitenkaan saa poiketa ostajan vahingoksi.

Irtaimen omaisuuden huutokauppa

23 §

Soveltamisala

Tämän luvun 24-31 §:ää sovelletaan muun irtaimen omaisuuden kuin aluksen huutokaupassa. Aluksen huutokaupasta säädetään 57-59 §:ssä.

Oikeuden myynnistä yhdessä kiinteistön kanssa säädetään 52 §:ssä.

24 §

Vaateiden selvittäminen

Ulosottomiehen tulee selvittää:

- 1) saatavan määrä sekä asianomaiseen rekisteriin kirjatut panttioikeudet, kiinnitykset ja yrityskiinnitykset, jos myytävänä on arvoosuus, kiinnityskelpoinen auto tai muuta irtainta omaisuutta, johon saattaa kohdistua kirjattu oikeus;
- 2) saatavan määrä, jos omaisuus on vakuutena jonkun hallussa tai omaisuuteen kohdistuu kirjaamaton panttioikeus;
- 3) ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava, jos omaisuus myydään ehtoa säilyttämättä;
- 4) myynnissä pysytettävä ehto, jos omaisuus myydään ehto säilyttäen.

Jos ulosottomies arvioi, ettei jäljelle jäävä kiinnitetty omaisuus riitä täydeksi vakuudeksi, ulosottomiehen tulee tiedustella, vaatiiko yrityskiinnityksen haltija suoritusta kauppahinnasta.

25 §

Asianosaisten velvollisuudet

Asianosaisen tulee vastata 24 §:ssä tarkoitettuun tiedusteluun ulosottomiehen asettamassa kohtuullisessa määräajassa uhalla, että joutuu tyytymään mahdolliseen ylijäämään. Määräajasta ja mainitusta uhasta on ilmoitettava tiedustelun yhteydessä.

Velallinen on kysyttäessä velvollinen ilmoittamaan ulosottomiehelle tiedossaan olevat 24 §:ssä tarkoitetut saatavat ja oikeudet.

26 §

Asianosaiskeskustelu

Jos ulosottomies havaitsee, että 24 §:ssä tarkoitetut vaatimukset ovat ristiriidassa keskenään tai että joku kiinnitysvelkojista on jäänyt tuntemattomaksi taikka että se muusta erityisestä syystä on tarpeen, hänen tulee järjestää asianosaiskeskustelu noudattaen soveltuvin osin, mitä asianosaiskeskustelusta säädetään kiinteistön huutokaupassa. Kutsua ei kuitenkaan tarvitse julkaista, paitsi jos joku asianosaista on jäänyt tuntemattomaksi.

27 §

Asianosaisluettelo

Jos myynnissä tulee otettavaksi huomioon 24 §:ssä tarkoitettuja saatavia tai jos se on muutoin tarpeellista, ulosottomiehen tulee laatia asianosaisluettelo, johon merkitään saatavat etuoikeusjärjestyksessä ja 29 §:ssä tarkoitettu alin hyväksyttävä tarjous. Panttisaatava merkitään luetteloon noudattaen soveltuvin osin, mitä 39

§:ssä säädetään. Luettelo on annettava asianosaisille mahdollisessa asianosaiskeskustelussa ja pyynnöstä huutokaupassa.

Jos kiinnitysvelkoja on jäänyt tuntemattomaksi, noudatetaan soveltuvien osien, mitä 40 §:ssä säädetään.

28 §

Etuoikeusjärjestys

Kauppahinnasta otetaan ensin täytäntöönpanokulut ja sen jälkeen myyntiä koskeva ulosottomaksu. Tämän jälkeen suoritetaan saatavat etuoikeusjärjestyksessä sen mukaan, mitä velkojen maksunsaantijärjestyksestä annetussa laissa (1578/1992) ja muussa laissa säädetään.

29 §

Alin hyväksyttävä tarjous

Alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee peittää täytäntöönpanokulut ja myyntiä koskeva ulosottomaksu sekä panttioikeuden- tai pidätysoikeudenhaltijan saatava, jos tällä on oikeus pitää vakuus hallussaan tai panttauksesta on tehty hallintaa vastaava kirjaus, siltä osin kuin saatavalla on etuoikeus. Sama koskee myyjän kauppahintasaatavaa, joka perustuu ehdolliseen luovutukseen.

Panttioikeus ja muu oikeus myytyyn omaisuuteen raukeaa myynnissä, jollei 30 §:stä muuta johdu. Myyjän oikeus ei raukeaa myynnissä, jos myynti on toimitettava oikeutta koskeva ehto säilyttäen. Osuus irtaimen esineeseen myydään ehdolla, että esineeseen kohdistuvat panttioikeudet pysyvät voimassa.

Jollei tarjousta hyväksytä 1 tai 2 momentin nojalla, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Jollei omaisuus tule myydyksi toisellakaan kerralla, ulosmittaus peruutetaan. Samoin menetellään, jos hakija ilmoittaa, ettei hän halua uutta myyntiä.

30 §

Vastattavaksi ottaminen

Ostaja voi huutokauppatilaisuudessa sopia velkojan kanssa siitä, että panttisaatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Saatava siirtyy ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jolleivät asianomaiset muuta sovi.

31 §

Taloudellinen kokonaisuus

Jos irtain omaisuus muodostaa taloudellisen tai muun vastaavan kokonaisuuden, omaisuus saadaan myydä kokonaisuutena tai erissä, jollei omaisuuteen kohdistu keskenään erilaisia vakuusoikeuksia ja velallinen sekä vakuusoikeudenhaltija siihen suostuvat. Tarvittaessa ulosottomies voi järjestää vaihtoehtoisen tarjoamisen.

Asianosaiselvittely kiinteistön huutokaupassa

32 §

Vaateiden selvittäminen

Ulosottomiehen tulee tarkistaa ennen kiinteistön huutokauppaa asianomaisesta rekisteristä asianosaisluetteloon merkittävät panttioikeudet ja erityiset oikeudet sekä selvittää hallintaan perustuvat erityiset oikeudet. Jos kiinteistö on luovutettu velalliselle ehdollisesti, ulosottomiehen tulee selvittää myynnissä pysytettävä ehto tai myyjän kauppahintasaatava.

Ulosottomiehellä on oikeus saada 1 momentissa tarkoitetut tiedot maksutta. Velallinen on kysyttäessä velvollinen ilmoittamaan ulosottomiehelle tiedossaan olevat mainitussa momentissa tarkoitetut oikeudet.

33 §

Asianosaiskeskustelun ajankohta

Ulosottomiehen tulee järjestää asianosaiskeskustelu ennen kiinteistön huutokauppaa. Jos asianosaiskeskustelu vaikuttaa myynti-ilmoituksen sisältöön, keskustelu on pidettävä ennen ilmoituksen julkaisemista.

Erityisestä syystä ulosottomies saa vaatia velkojalta jo ennen asianosaiskeskustelua nähtäväkseen asiakirjat, joihin valvonta perustuu.

34 §

Kutsu asianosaiskeskusteluun

Asianosaiskeskusteluun kutsutaan velallinen, hakija, omistaja ja yhteisomistaja sekä kaikki tunnetut velkojat ja erityisen oikeuden haltijat, joilla on panttioikeus tai muu asianosaisluetteloon merkittävä oikeus myytävään kiinteistöön. Kutsu on lähetettävä viimeistään neljä viikkoa ennen asianosaiskeskustelua.

Kutsussa ilmoitetaan tarpeelliset asianhallintatiedot, hakijan nimi, hakijan saatava, velallisen tai omistajan nimi ja asuin- tai kotipaikka, myytävä omaisuus sekä asianosaiskeskustelun ja huutokaupan aika ja paikka. Lisäksi asianomaisia kehoitetaan ilmoittamaan asianosaiskeskustelussa tai sitä ennen kirjallisesti ulosottomiehelle panttisaatavansa tai muu oikeutensa samoin kuin esittämään velkakirja tai muu saamistodiste ja panttikirja tai muu oikeutensa perusteena oleva asiakirja.

Kutsussa tulee mainita, että muistutukset valvontoja, myyntiehtoja ja usean kiinteistön myyntijärjestystä vastaan on esitettävä asianosaiskeskustelussa.

35 §

Kuulutus

Kutsusta asianosaiskeskusteluun on julkaistava kuulutus paikkakunnalla yleisesti leviävässä lehdessä kaksi viikkoa ennen huutokauppaa, jollei pitempi tai lyhyempi kuulutusaika ole aiheellinen. Kuulutus on julkaistava samassa ajassa lisäksi virallisessa lehdessä tai sitä vastaavassa sähköisessä kuulutusrekisterissä, jollei kaikkia asianosaisluettelon merkittäviä oikeuksia ole selvitetty tai kutsua ole voitu toimittaa oikeudenhaltijoille.

Kuulutuksessa ilmoitetaan edellä 34 §:n 2 momentissa tarkoitettut tiedot, velallisen nimi kuitenkin vain, jos se on tarpeen myyntikohteen yksilöimiseksi.

36 §

Menettely asianosaiskeskustelussa

Asianosaiskeskustelun aluksi ulosottomiehen tulee selostaa tarpeelliset asianhallintatiedot, 32 §:ssä tarkoitettut selvitykset ja keskeiset myyntiehdot sekä tehdä selkoa etukäteen toimitetuista kirjallisista valvonnoista ja pitää niitä nähtävillä. Tämän jälkeen ulosottomies kehottaa asianosaisia valvomaan saatavansa tai oikeutensa sekä esittämään 34 §:ssä tarkoitettut asiakirjat sekä muistutukset valvontoja vastaan samoin kuin mahdolliset huomautukset myyntiehdoista, myynnin kohteesta ja myyntijärjestyksestä.

Ulosottomies voi järjestää jatkettun asianosaiskeskustelun ennen myyntiä, jos siihen on erityinen syy.

37 §

Asianosaisluettelo

Ulosottomies laatii asianosaiskeskustelussa asianosaisluettelon, johon merkitään saatavat ja muut oikeudet 38 §:ssä säädettyssä etuoikeusjärjestyksessä ja alin hyväksyttävä tarjous. Asianosaisluettelo on annettava asianosaiskeskustelussa läsnä oleville ja pidettävä velkojien ja muiden oikeudenhaltijoiden saatavilla ulosottomiehen toimistossa ja huutokaupassa.

Jos toimitettavaksi tulee uusi huutokauppa, saatavat merkitään asianosaisluettelon aiemman luettelon mukaisesti ilman asianosaiskeskustelua. Jos kuitenkin joku oikeudenhaltijoista ilmoittaa viimeistään kaksi viikkoa ennen uutta huutokauppaa haluavansa valvoa oikeutensa uudelleen tai huomioon otettavaksi tulee uusia vaateita, asianosaiskeskustelu on järjestettävä.

38 §

Etuoikeusjärjestys

Kiinteistön huutokaupassa saatavilla ja erityisillä oikeuksilla on etuoikeus (*etuoikeus*) seuraavassa järjestyksessä:

- 1) täytäntöönpanokulut ja myyntiä koskeva ulosottomaksu;

- 2) saatavat, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön, keskenään samalla etuoikeudella;
- 3) saatavat, joiden vakuutena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön, ja kiinteistöön kirjatut erityiset oikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamalla keskinäisellä etuoikeudella;
- 4) kiinteistöön kohdistuvat kirjaamattomat eläkeoikeudet taikka vuokra- tai muut käyttöoikeudet, jos tällaisen erityisen oikeuden haltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta, jolloin aikaisemmin perustetulla oikeudella on etuoikeus;
- 5) ehdolliseen luovutukseen perustuva 21 §:n 2 momentissa tarkoitettu kauppahintasaatava.

Etuoikeussaatavien jälkeen suoritetaan ne saatavat, joiden suorittamiseksi kiinteistö on ulosmitattu (*etuoikeudeton saatava*). Etuoikeudettomilla saatavilla on keskenään sama etuoikeus, jollei velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetussa laissa (1578/1992) toisin säädetä.

Jos myytävä kiinteistö kuuluu konkurssipesään, ulosottomiehen tulee ottaa huomioon konkurssilain 17 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitettut kustannukset konkurssipesän ilmoituksen mukaisesti.

39 §

Panttisaatavan merkitseminen asianosaisluetteloon

Asianosaisluetteloon merkitään panttisaatavan valvottu pääoma sekä sille huutokauppapäivään asti lasketut korot ja muut liitännäiskustannukset, jos niiden suoritusvelvollisuudesta on saatavaa koskevassa sitoumuksessa sovittu. Korvausta saatavan ennenaikaisesta suorittamisesta ei oteta huomioon. Edellä mainitut saatavat merkitään panttisaataviksi enintään panttikirjan määrään. Ylimenevä osa merkitään etuoikeudettomaksi saatavaksi, jos kiinteistö on siitä ulosmitattu. Jos taas panttikirjan määrä ylittää saatavan, erotusta ei oteta huomioon ulosotossa.

Sellisestä erääntymättömästä saatavasta, jolle ei ole sovittu korkoa, vähennetään korkolain 3 §:n 2 momentin mukainen korko huutokauppapäivän ja erääntymispäivän väliseltä ajalta. Korkoa ei vähennetä, jos saatava otetaan vastattavaksi.

40 §

Valvomatta jäänyt, ehdollinen tai riitainen saatava

Jollei kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavaa ole valvottu, asianosaisluetteloon merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevä määrä. Velallisen hallussa olevaa panttikirjaa ei oteta huomioon. Ehdollinen saatava merkitään valvonnan mukaisesti.

Ulosottomiehen tulee hylätä selvästi perusteeton valvonta. Jos muistutus on tehty, ulosottomiehen on ratkaistava riita asianosaiskeskustelussa ja merkittävä saatava asianosaisluetteloon ratkaisunsa mukaiseen määrään ja ehdollisesti valvonnan mukaiseen

määrään. Ulosottomies voi antaa osoituksen täytäntöönpanoriitakanteen nostamiseen niin kuin 9 luvussa säädetään.

Tässä pykälässä tarkoitettulle saatavalle tulevan jako-osan säilyttämisestä säädetään 6 luvun 20 ja 22-24 §:ssä.

41 §

Keskeneräinen kirjaus

Panttisaatava ja erityinen oikeus merkitään asianosaisluetteloon, vaikka kiinnitystä tai kirjausta koskevaa hakemusta ei ole vielä lainvoimaisesti ratkaistu, paitsi jos hakemus on jätetty lepäämään ulosmittauksen, turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi. Saatavalle tulevan jako-osan säilyttämisestä säädetään 6 luvun 20 ja 22-24 §:ssä.

42 §

Erityisen oikeuden merkitseminen

Erityinen oikeus merkitään asianosaisluetteloon arvoa määräämättä. Alimman tarjouksen ulkopuolelle jäävä kiinteistöön kirjattu oikeus saada kiinteistöstä määrätty raha- tai tavaramääräinen etu merkitään asianosaisluetteloon pääomaksi arvioituna siltä varalta, että oikeus raukeaa, mutta sille riittää suoritusta kauppahinnasta. Arvioinnissa noudatetaan soveltuvin osin, mitä 39 §:n 2 momentissa säädetään.

43 §

Pantattu käyttöoikeus

Vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, joka on pantattu, myydään kirjatun sopimuksen mukaisena siihen kuuluvine rakennuksineen ja laitteineen, vaikka käyttöoikeus on maakaaren 19 luvun 4 tai 5 §:n mukaan muuttunut tai lakannut kesken sopimuskauden.

Menettely kiinteistön huutokaupassa

44 §

Alin hyväksyttävä tarjous

Alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee kiinteistön huutokaupassa peittää täytäntöönpanokulut ja myyntiä koskeva ulosottomaksu sekä sellaiset etuoikeussaatavat, joilla on parempi etuoikeus kuin hakijan saatavalla. Määrästä vähennetään kiinteistöstä kannettu tulo. Hakijalla on oikeus kieltää myynti, jollei hänen etuoikeussaatavansa peity. Määrävä on se hakijan tai hakijoiden saatavista, jolla on paras etuoikeus ja josta on 2 luvun mukaan myyntiin oikeuttava ulosottoeruste.

Jollei tarjousta hyväksytä 1 momentin nojalla, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Jollei omaisuus tule myydyksi

toisellakaan kerralla, ulosmittaus peruutetaan. Samoin menetellään, jos hakija ilmoittaa, ettei hän halua uutta myyntiä.

Panttisaatava, joka kohdistuu myös toiseen kiinteistöön, otetaan huomioon täysimääräisesti laskettaessa myytävälle kiinteistölle alinta hyväksyttävää tarjousta. Alimmasta tarjouksesta silloin, kun myynti toimitetaan yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi, säädetään 48-51, 54 ja 56 §:ssä.

45 §

Vastattavaksi ottaminen

Ostaja voi huutokauppatilaisuudessa sopia velkojan kanssa, että asianosaisluetteloon kiinnityksen perusteella panttisaatavaksi merkityn saatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Saatava siirtyy ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jolleivät asianomaiset muuta sovi.

Edellä 40 ja 41 §:ssä tarkoitettuja saatavia ei voida siirtää ostajalle. Useaan kiinteistöön kohdistuva saatava voi siirtyä vain, jos kaikki kiinteistöt myydään yhdessä.

46 §

Oikeuksien voimassa pysyminen

Panttioikeus kiinteistöön raukeaa myynnissä, paitsi jos saatava otetaan vastattavaksi. Oikeus, jonka voimassa pysyminen on myynnin ehtona, pysyy voimassa.

Kiinteistö tarjotaan ensin myytäväksi ehdolla, että kaikki asianosaisluetteloon merkityt erityiset oikeudet pysyvät voimassa. Jollei tarjottu hinta peitä saatavaa, jolla on parempi etuoikeus kuin erityisellä oikeudella, kiinteistö tarjotaan erityistä oikeutta pysyttämättä, jollei 44 §:stä muuta johdu. Vaikka tarjous nousisi tällöin korkeammaksi, aiempi tarjous hyväksytään, jos oikeudenhaltija maksaa sen osan, joka tarjousten erotuksesta kuuluu paremmalla etuoikeudella olevalle saatavalle.

Usean kiinteistön myynti

47 §

Velallisen oikeus määrätä myyntijärjestys

Jos myytävänä on useita velalliselle kuuluvia kiinteistöjä, velallinen saa määrätä myyntijärjestyksen, jollei 48 ja 49 §:stä muuta johdu. Velallisen on ilmoitettava myyntijärjestys viimeistään asianosaiskeskustelussa.

48 §

Yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt

Velalliselle kuuluvat yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt tarjotaan vaihtoehtoisesti myytäväksi ensin yhdessä ja sen jälkeen erikseen. Erillistarjoukset hyväksytään, jos ne ylittävät yhteistarjouksen. Erillistarjoukset hyväksytään myös, jos velallinen sitä vaatii ja kaikki etuoikeussaatavat ja hakijan saatava peittyvät. Kiinteistöille määrätään yhteinen alin hyväksyttävä tarjous.

Jollei jostakin kiinteistöstä esitetty erillistarjousta, mutta erillistarjoukset silti ylittävät yhteistarjouksen, kyseinen kiinteistö jää sillä kertaa myymättä.

49 §

Taloudellinen kokonaisuus

Jos velalliselle kuuluvat kiinteistöt muodostavat yhden käyttöyksikön tai muun vastaavan kokonaisuuden, kiinteistöt tarjotaan vaihtoehtoisesti myytäväksi ensin yhdessä ja sen jälkeen erikseen. Kauppahinnan tulee yhteismyynnissä peittää kaikki etuoikeussaatavat. Erillistarjoukset hyväksytään, jos ne ylittävät yhteistarjouksen. Erillistarjoukset hyväksytään myös, jos velallinen sitä vaatii ja kaikkien etuoikeussaatavien lisäksi hakijan saatava peittyy.

Jos yhteismyynti jää voimaan, kauppahinta jaetaan erillistarjousten suhteessa. Jollei jokin erillistarjouksista peitä sitä kiinteistöä koskevaa alinta hyväksyttävää tarjousta, kyseinen kiinteistö jää sillä kertaa myymättä.

50 §

Kiinteistön myynti määräaloina

Kiinteistö saadaan tarjota määräaloina myytäväksi noudattaen soveltuvien osien, mitä 48 §:ssä säädetään.

51 §

Määräalan, ainesosan ja tarpeiston erikseen myynti

Ulosmitatusta kiinteistöstä saadaan tarjota määräala, ainesosia tai tarpeistoja erikseen myytäväksi velallisen ja niiden asianosaisluetteloon merkittävien oikeudenhaltijoiden suostumuksella, joiden oikeutta myynti koskee. Metsän hakkuu on toimitettava metsäkeskuksen osoittamalla tavalla. Kiinteistö on pidettävä ulosmitattuna, kunnes osat on erotettu tai myyty määräala on merkitty asianomaiseen rekisteriin.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu omaisuus tarjotaan vapaana rasiuksista eikä alinta hyväksyttävää tarjousta määrätä. Kauppahinnan jakamisesta säädetään 6 luvun 5 §:ssä.

52 §

Oikeuden myynti yhdessä kiinteistön kanssa

Oikeus, johon kiinteistön sähkösaanti perustuu tai joka muutoin välittömästi palvelee myytävää kiinteistöä, saadaan myydä kiinteistön kanssa, jollei menettely tuntuvasti loukkaa muun velkojan oikeutta maksunsaantiin. Lisäksi edellytetään, että oikeudesta todennäköisesti saadaan yhdessä kiinteistön kanssa tuntuvasti korkeampi hinta kuin erikseen myynnillä.

53 §

Eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen myyntijärjestys

Jos eri omistajille kuuluvat kiinteistöt on ulosmitattu yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi, kiinteistöt on myytävä seuraavassa järjestyksessä, kunnes hakijan saatava on suoritettu:

- 1) velalliselle kuuluva kiinteistö;
- 2) kantakiinteistö;
- 3) lohkokiinteistö, tontti tai määräala;
- 4) hakijan osoittama kiinteistö, jollei 1-3 kohdassa

tarkoitettua järjestystä voida määrätä.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetut kiinteistöt myydään päinvastaisessa järjestyksessä kuin missä lainhuutoa on haettu ja muussa tapauksessa päinvastaisessa järjestyksessä kuin missä ne on luovutettu.

Jos jonkin kiinteistön myyntiin on täytäntöönpanoa olennaisesti viivyttävä este, myydään seuraavaksi vuorossa oleva kiinteistö. Toiselle kuuluva kiinteistö saadaan kuitenkin myydä ennen velalliselle kuuluvaa kiinteistöä vain erityisen painavasta syystä.

54 §

Menettely myytäessä eri omistajien kiinteistöjä

Silloin kun myydään eri omistajille kuuluvia kiinteistöjä yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi 53 §:ssä säädettyssä järjestyksessä, kiinteistökohtaista alinta hyväksyttävää tarjousta ei määrätä. Yhteiskiinnitystä paremmalla etuoikeudella olevat erityiset oikeudet pysyvät myynnissä.

Jos yhteiskiinnitys perustuu kiinteistönmuodostukseen, kiinteistökohtaiset tarjoukset hyväksytään ehdollisesti. Tarjoukset hyväksytään lopullisesti, jos tarjousten yhteismäärä peittää sellaiset yhteiskiinnitykset ja erityisten oikeuksien pysyttämisen, joilla on parempi etuoikeus kuin hakijan saatavalla.

55 §

Takautumisoikeutta koskeva panttioikeus

Jos kiinteistö on myyty vastoin 53 §:n 1 momentin 1-3 kohdassa säädettyä järjestystä, kiinteistön omistaja saa ilman eri sitoumusta panttioikeuden ensisijaisesti vastuussa olevaan mainitun momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitettuun kiinteistöön takautumisvaatimuksensa vakuudeksi siitä määrästä, joka on kauppahinnasta maksettu yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi.

56 §

Määräosin omistettu kiinteistö

Määräosin omistettu kiinteistö myydään kokonaisena, jos hakijan saatavalla on panttioikeus koko kiinteistöön. Alimmasta hyväksyttävästä tarjouksesta on voimassa, mitä 44 §:ssä säädetään. Kauppahinta jaetaan määräosien suhteessa. Ulosottomiehen tulee toimittaa määräosien erillistarjoaminen, jos joku yhteisomistajista sitä pyytää tai siihen on erityinen syy. Erillistarjoukset hyväksytään, jos ne ylittävät koko kiinteistöstä tarjotun hinnan, tai yhteisomistajan vaatimuksesta, jos ne peittävät etuoikeussaatavat.

Kun myydään 4 luvun 66 §:n nojalla ulosmitattu määräosin omistettu kiinteistö eikä hakijan saatavalla ole panttioikeutta koko kiinteistöön, tarjous saadaan hyväksyä, jos se määräosuuksien mukaisesti jaettuna peittää kuhunkin osuuteen kohdistuvat etuoikeussaatavat.

Määräosa myydään ehdolla, että kiinteistöön kohdistuvat etuoikeussaatavat pysyvät voimassa.

Aluksen myynti

57 §

Kiinteistöä koskevien säännösten soveltaminen

Mitä tässä luvussa säädetään kiinteistön huutokaupasta ja kiinteistöstä, koskee soveltuvin osin aluksen huutokauppaa ja alusta. Alinta hyväksyttävää tarjousta ei kuitenkaan määrätä. Etuoikeusjärjestyksestä säädetään erikseen.

58 §

Eräiden saatavien merkitsemisestä asianosaisluetteloon

Meripanttioikeuden merkitsemisestä asianosaisluetteloon säädetään merilain (674/1994) 3 luvussa. Saatavista, joiden osalta laivanisännän vastuu on merilain 9 luvun mukaan rajoitettu, asianosaisluetteloon merkitään sekä saatavan täysi määrä että se määrä, josta laivanisäntä on vastuussa.

59 §

Aluksen osuus

Osuus alukseen myydään ehdolla, että koko alukseen kohdistuvat panttioikeudet pysyvät voimassa.

Vapaa myynti

60 §

Yksityisen toimittama huutokauppa

Ulosottomies saa antaa irtaimen omaisuuden huutokaupalla myytäväksi luotettavalle yksityiselle huutokaupan toimittajalle. Ulosottomies määrää vähimmäishinnan ja alimman hyväksyttävän tarjouksen sen mukaan kuin 18 ja 29 §:ssä säädetään sekä antaa tarvittavat muut myyntiä koskevat ohjeet.

Myynnin toimittajasta on voimassa, mitä toimitsijasta säädetään 4 luvun 77 §:ssä.

61 §

Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti

Ulosottomies saa myydä irtaimen tai kiinteän omaisuuden vapaasti velallisen ja niiden asianosaisluettelon merkittävien oikeuksien haltijoiden suostumuksella, joiden oikeutta myynti koskee edellyttäen ettei kukaan oikeudenhaltijoista ole jäänyt tuntemattomaksi.

Ulosottomies saa toimittaa vapaan myynnin ilman 1 momentissa tarkoitettua suostumusta, jos:

- 1) kauppahinta peittää kaikki etuoikeussaavat ja todennäköisesti vastaa käypää hintaa, tai
- 2) korkein tarjous on huutokaupassa hylätty ja kauppahinta nousee vapaassa myynnissä sitä korkeammaksi eikä alita selvästi käypää hintaa ja peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen.

62 §

Muu vapaa myynti

Muu kuin 60 tai 61 §:ssä tarkoitettu irtaimen tai kiinteän omaisuuden vapaa myynti voidaan antaa ulkopuolisen, pantinhaltijan tai velallisen tehtäväksi, jos velallinen ja kaikki ne asianosaisluettelon merkittävien oikeuksien haltijat, joiden oikeutta myynti koskee, siihen suostuvat, eikä kukaan oikeudenhaltijoista ole jäänyt tuntemattomaksi. Ulosottomies saa tarvittaessa ulosmitata kauppahinnan vakuudeksi velallisen muuta omaisuutta.

Jos omaisuudella on päivän hinta, omaisuus saadaan myydä siihen hintaan sellaisen omaisuuden myynnissä käytetyllä tavanomaisella ja luotettavalla tavalla.

Kertynyt kauppahinta tulee tilittää ulosottomiehelle.

63 §

Vaateiden selvittäminen

Ulosottomiehen tulee ennen vapaata myyntiä selvittää omaisuuteen kohdistuvat oikeudet ja vaateet noudattaen soveltuvin osin, mitä sellaisen omaisuuden huutokaupasta säädetään.

64 §

Myyntiehdot

Edellä 60 ja 61 §:ssä tarkoitetussa myynnissä noudatetaan soveltuvin osin, mitä 3-13, 19 ja 20 §:ssä säädetään, jolleivät asianosaiset ole muuta sopineet. Ostajan asemaa ei kuitenkaan saa heikentää.

Mitä 8 §:ssä säädetään, koskee myös 62 §:ssä tarkoitettua vapaata myyntiä. Muutoin siinä noudatetaan asianosaisten sopimia myyntiehtoja ja mitä muussa laissa säädetään vastaavasta kaupasta.

65 §

Myynnin vaikutukset

Panttioikeudet ja erityiset oikeudet raukeavat vapaassa myynnissä, jolleivät asianosaiset ja ostaja ole muuta sopineet. Edellä 60 §:ssä ja 61 §:n 2 momentissa tarkoitetun myynnin vaikutuksista on voimassa, mitä huutokaupasta säädetään. Kauppahinta jaetaan kuten vastaava huutokauppahinta, jolleivät asianosaiset ole muuta sopineet.

Mitä muussa laissa säädetään huutokaupan edellytyksistä tai vaikutuksista, koskee myös vapaata myyntiä.

Lopputoimet

66 §

Kauppakirja

Kun kiinteistö on myyty huutokaupalla tai 61 §:n mukaisesti vapaasti, ulosottomiehen on annettava ostajalle kauppakirja välittömästi sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi, jollei pakkohuutokaupalla myytävien kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle annetusta laista (23/1938) muuta johdu. Kauppahinnan jakoa tai tilitystä koskeva valitus ei estä kauppakirjan antamista.

Kauppakirjaan merkitään myyntipäivä, kauppahinta, vastattavaksi otetut saatavat ja myynnissä pysytetyt erityiset oikeudet sekä muut tarpeelliset tiedot.

Ulosottomiehen toimittamassa irtaimen omaisuuden myynnissä ulosottomiehen tulee ostajan pyynnöstä tai kun se muutoin on tarpeellista antaa ostajalle todistus saannosta sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu.

67 §

Irtaimen kohdistuvan kiinnityksen kuolettaminen

Kun kiinnitetyn auton huutokauppa on tullut lainvoimaiseksi, autoon kohdistuva kiinnitys tulee kuolettaa. Sama koskee yritys kiinnitystä, jos yritys kiinnityksen haltijan saatava on kertynyt täyteen määrään ja kertymä on peräisin yritys kiinnityksen alaisesta omaisuudesta. Jos panttioikeus perustuu hallintaa vastaavaan kirjaukseen, ulosottomiehen tulee ilmoittaa panttauksen raukeamisesta asianomaiselle rekisteriviranomaiselle myynnin tultua lainvoimaiseksi.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee soveltuvin osin myös sellaista vapaata myyntiä, jossa panttioikeuksia on rauennut.

68 §

Kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen kuolettaminen

Kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset on kuoletettava 40 ja 41 §:ssä tarkoitettujen saatavien osalta.

Yhteiskiinnitys on poistettava huutokaupalla myydyn kiinteistön osalta kokonaan ja kuoletettava muiden kiinteistöjen osalta siltä osin kuin panttisaatava on tullut suoritetuksi. Yhteiskiinnitys jää voimaan 55 §:ssä tarkoitetun panttioikeuden vakuudeksi. Jos kaikki yhteisesti kiinnitetty kiinteistö on myyty samalle ostajalle, yhteiskiinnitys pysyy voimassa. Jos kiinteistö on myyty määrälainoina, kiinteistöön kohdistuva kiinnitys on kuoletettava. Jos kiinteistöstä on myyty määrälainaa, kiinteistöön kohdistuva kiinnitys on poistettava myydyn määrälainan osalta ja kuoletettava kantakiinteistön osalta siltä osin kuin panttisaatava on tullut suoritetuksi.

Muilta kuin 1 ja 2 momentissa tarkoitetuilta osin kiinnitykset jäävät voimaan, ja panttikirjat luovutetaan ostajalle. Mitä edellä tässä pykälässä säädetään, koskee soveltuvin osin myös sellaista vapaata myyntiä, jossa panttioikeuksia on rauennut.

69 §

Ilmoitukset kirjaamisviranomaisille

Ulosottomiehen tulee ilmoittaa toimitetusta huutokaupasta tai vapaasta myynnistä sekä kauppahinnan jaosta sille rekisteriviranomaiselle, jolle ulosmittauksesta on ilmoitettu. Jos myynnistä on tehtävä kauppakirja, ilmoitus tehdään kauppakirjan antamisen jälkeen. Ilmoitukseen on liitettävä tieto rauenneista ja pysytetyistä panttioikeuksista sekä kirjatuista oikeuksista.

Ulosottomiehen on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kuoletettavat kiinnitykset ja toimitettava tälle niitä koskevat panttikirjat ja muut sitä vastaavat asiakirjat. Kiinnitys on kuoletettava, vaikka panttikirjaa tai vastaavaa kiinnitysasiakirjaa ei ole jätetty ulosottomiehelle. Ulosottomiehen tulee huolehtia kiinnitysasiakirjan kuolettamisesta.

6 luku **Tilitys**

Jakomenettely

1 § *Varojen jako ja tilitys*

Tässä laissa varojen jaolla tarkoitetaan kertyneiden varojen kohdentamista saataville. Tilityksellä tarkoitetaan saatavalle kohdennettujen varojen maksamista velkojalle.

Ulosottomies päättää ulosmittauksesta kertyneiden varojen jaosta ja velallinen muutoin kuin ulosmittauksella kertyneiden varojen kohdentamisesta niin kuin 4 luvun 7 §:n 2 momentissa säädetään, jollei 3 §:stä muuta johdu.

2 § *Jakoluettelo ja -päättös*

Jos myyntiä varten on laadittu asianosaisluettelo, varat on jaettava siihen perustuvan jakoluettelon mukaisesti. Muussa tapauksessa ulosottomiehen on tehtävä päätös varojen jaosta säädettyssä etuoikeusjärjestyksessä. Jos varat kohdennetaan yhdelle saatavalle, kohdennustieto on talletettava ulosoton tietojärjestelmään.

Jako on toimitettava viipymättä sen jälkeen, kun varat ovat tulleet ulosottomiehen virkavarojen tilille.

3 § *Saatava- ja velkojakohtainen kohdennus*

Ulosottomiehen on kohdennettava varat ensin kunkin saatavan korolle, sen jälkeen pääomalle ja viimeksi kuluille. Asianosaisilla ei ole oikeutta määrätä kohdentamisesta tässä momentissa säädetystä poikkeavalla tavalla.

Jos velkojalla on useita saatavia, joilla on sama etuoikeus, niiden osalle tullut kertymä kohdennetaan ensin vanhimmalle saatavalle, jollei velkoja ole muuta pyytänyt.

4 § *Jakokeskustelu*

Jos asiassa ilmenneiden epäselvyyksien tai muun syyn vuoksi asianosaisille on tarpeen varata tilaisuus lausua varojen kohdentamisesta, ulosottomiehen tulee järjestää jakokeskustelu. Jakokeskustelusta on soveltuvien osin voimassa, mitä asianosaiskeskustelusta säädetään 5 luvun 26 ja 34-36 §:ssä. Kutsua jakokeskusteluun ei tarvitse julkaista, jos kaikki asianosaiset tunnetaan.

5 §

Erilliskertymän jako

Jos omaisuudesta on ulosmitattu tai myyty erikseen ainesosia, tarpeista tai määrää tai jos ulosmitatusta omaisuudesta on saatu tuloa, kertymä jaetaan kuten kauppahinta erottamattomasta tai tuloa tuottaneesta omaisuudesta, jolleivät erikseen ulosmittaukseen tai myyntiin suostumuksensa antaneet asianosaiset ole toisin sopineet.

6 §

Ylijäämä

Jos varoja on kertynyt enemmän kuin mikä oli saatavien määrä myyntipäivänä tai päivänä, jolloin muutoin kertyneet varat on maksettu ulosottomiehen virkavarojen tilille, pääomille jaetaan etuoikeusjärjestyksessä korkoa myynti- tai maksupäivän ja jakopäivän väliseltä ajalta.

Ostajalta peritty 5 luvun 20 §:ssä tarkoitettu korvaus hintojen erotuksesta jaetaan kuten kauppahinta.

7 §

Suhteellisesta jaosta poikkeaminen

Palkan tai muun toistuvaistulon ulosmittauksessa saatavalle voidaan jakaa muita saatavia suurempi suhteellinen osuus, enintään kuitenkin saatavalle kuudelta kuukaudelta tuleva kertymä, jos se on perintämenettelyn kannalta tarkoituksenmukaista eikä toisen velkojan mahdollisuus maksunsaantiin sen vuoksi ilmeisesti vaarannu.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske etuoikeutettua saatavaa.

8 §

Vähäinen jako-osa ja liikasuoritus

Jollei jollekin saatavalle kertyisi jaossa valtioneuvoston asetuksella säädettyä vähäistä määrää suurempaa jako-osaa, saatavaa ei oteta huomioon jaossa. Mitä tässä säädetään, ei koske etuoikeutettua saatavaa.

Jos ulosottomiehelle on tullut vähäinen, enintään valtioneuvoston asetuksella säädettyä suuruinen liikasuoritus, se tilitetään valtiolle.

9 §

Myöhästynyt valvonta

Jos saatava on kiinteistön myynnissä valvottu asianosaiskeskustelun jälkeen, eikä kysymyksessä ole panttisaatava, jonka

varalle on pantu jako-osa 20 §:n mukaisesti, saatavalle kohdennetaan jako-osa muiden asianosaisluetteloön merkittyjen saatavien jälkeen.

10 §

Jakosopimus

Jos velallinen ja kaikki jako-osan saavat velkojat sopivat varojen jaosta, ulosottomiehen tulee tilittää varat sopimuksen mukaisesti. Muut eivät saa sopia jako-osasta valvomatta jääneelle panttisaatavalle, jonka varalle on pantu jako-osa 20 §:n mukaisesti. Riitaisen tai ehdollisen saatavan osalta sopimusjako edellyttää myös toissijaisesti varat saavien velkojien suostumusta.

Sopimuksella ei voida poiketa siitä, mitä 12-16 §:ssä säädetään.

11 §

Jako-ilmoitus

Jaosta on välittömästi varojen kohdentamisen jälkeen ilmoitettava kaikille asianosaisluetteloön merkityille oikeudenhaltijoille ja velalliselle. Ilmoitusta ei tarvitse antaa, jos ulosottomies on asianosaiskeskustelussa tai muutoin etukäteen ilmoittanut mainituille asianosaisille, milloin ja missä varojen jako toimitetaan.

Tilityksen edellytykset ja tilitysmenettely

12 §

Ulosottoperusteen lainvoimaisuus

Jollei ulosottoperuste ole lainvoimainen, varojen tilittäminen edellyttää vakuuden asettamista. Tämä koskee myös lainvoimaa vailla olevaa hovioikeuden tuomiota. Vakuutta ei vaadita, jos laissa säädetään, että tietynlainen ulosottoperuste tai ulosottoperuste tietyssä asiassa voidaan lain mukaan panna täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio tai muutoksenhausta huolimatta.

13 §

Ulosottovalitus ja täytäntöönpanoriita

Jos myynnistä on tehty asianosaisluettelo, kauppahintaa ei saa tilittää ilman vakuutta ennen kuin myynti ja jako ovat tulleet lainvoimaisiksi. Muutoin ulosottovalitus ei estä varojen tilittämistä, jollei keskeytysmääräystä ole annettu.

Ennen kuin täytäntöönpanoriidassa annettu tuomio on saanut lainvoiman, kertyneet varat saadaan tilittää vain vakuutta vastaan.

14 §
Kuolinpesä

Jos vainajan velasta on toimitettu ulosmittaus kuolinpesässä, varoja ei saa tilittää ennen kuin 4 luvun 68 §:n 1 momentissa tarkoitettu aika on kulunut, paitsi jos velkojalla on varoihin pantti- tai pidätys oikeus tai kuolinpesän hallinto suostuu tilitykseen.

Jos pesäosuus on ulosmitattu, ulosottomies saa tilittää varat vain vakuutta vastaan ennen kuin perinnönjako on tullut lainvoimaiseksi tai muuten lopulliseksi.

15 §
Yrityskiinnityksen kohteesta kertyneet varat

Jos yrityskiinnityksen kohteesta on kertynyt valtioneuvoston asetuksella säädettyä suurempi määrä, myynnistä kuulutetaan virallisessa lehdessä. Tilitystä ei saa toimittaa ennen kuin kuukausi on kulunut kuulutuksen julkaisemisesta. Kuulutuksessa on mainittava velallisen nimi, ulosoton kertymä ja se, että omaisuuteen on vahvistettu yrityskiinnitys. Kuulutuksesta säädetään tarvittaessa tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

16 §
Tilityksen keskeytyspyyntö

Ulosottomiehen on keskeytettävä tilitys, jos joku, joka aikoo hakea muutosta tilitykseen vaikuttavaan toimeen, pyytää keskeytystä. Ulosottomies saa vaatia keskeytyspyynnön kirjallisena, jos se on olosuhteet huomioon ottaen aiheellista. Ulosottomies saa jatkaa tilitystä pyynnöstä huolimatta, jollei pyynnön esittäjällä selvästikään ole muutoksenhakuoikeutta.

Tilitys on pyynnön perusteella keskeytyneenä kaksi viikkoa. Erityisestä syystä keskeytysaika voi olla tätä pitempi. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa keskeytyksen päättymispäivä pyynnön esittäjälle.

17 §
Tilitysmenettely

Tilitettävät varat on toimitettava velkojalle hänen ilmoittamaansa tilitysosoitteeseen viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun ne on suoritettu ulosottomiehelle, jollei tilittämiseksi ole laissa säädettyä estettä.

Tilitysmenettelystä säädetään tarvittaessa tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Oikeusministeriö antaa määräyksiä ulosottoviranomaisten vastaanottamien varojen maksuliikkeen järjestämisestä ja kirjanpidosta.

18 §

Varojen palautus

Jollei varat saanut velkoja palauttaa saamiaan varoja sen jälkeen kun varojen jako tai tilitys on lainvoimaisella ratkaisulla muutettu tai kumottu, ulosottomies saa tehdä päätöksen varojen perimisestä velkojalta tai tämän antamasta vakuudesta palautusvelvollisuuden perustavan ratkaisun mukaisesti.

19 §

Korko palautettaville varoille

Jos joku on saanut nostaa varoja, mutta tulee myöhemmin palautusvelvolliseksi, hänen tulee maksaa nostetulle rahamäärälle korkoa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti. Korko lasketaan siitä päivästä, jona varat on nostettu, siihen asti, kunnes kuukausi on kulunut palautusvelvollisuuden perustavan ratkaisun tekemisestä. Mainitun ajan jälkeen korkoa on maksettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti.

Koron maksuvelvollisuudesta ulosottoerusteen muuttumisen johdosta säädetään 2 luvun 16 §:n 2 momentissa.

Jako-osan säilyttäminen ja erikseen tallettaminen

20 §

Valvomatta jäänyt, riitainen tai ehdollinen saatava

Edellä 5 luvun 40 §:ssä tarkoitettulle valvomatta jääneelle, riitaiselle taikka perusteeltaan tai määrältään ehdolliselle saatavalle kohdennetaan asianosaisluetteloon merkitty enimmäismäärä ja ulosottomies ottaa säilyttääkseen jako-osan. Sama koskee jako-osaa, kun kiinnitys tai kirjaus on mainitun luvun 41 §:ssä säädetyllä tavalla keskeneräinen. Samalla ulosottomiehen on tehtävä päätös siitä, miten varat toissijaisesti jaetaan.

Jos velkojan vaatimus on hyväksytty lainvoimaa vailla olevalla ratkaisulla, varat voidaan tilittää vakuutta vastaan.

21 §

Muut varat

Jollei muussa kuin 20 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa jako-osaa voida ulosottoerusteen lainvoimaisuuden puuttumisen tai muun syyn vuoksi tilittää taikka palauttaa liikaa suoritettuja tai muita vastaavia varoja, ulosottomies ottaa varat säilyttääkseen.

22 §

Erikseen tallettaminen

Jako-osa tai muut varat, jotka ulosottomies on ottanut säilyttääkseen, talletetaan erikseen korkoa kasvamaan luottolaitokseen, jos varat ylittävät valtioneuvoston asetuksella säädettävän määrän. Koron talletetuista varoista saa se, jolle varat tilitetään. Varat on talletettava erikseen neljän viikon kuluessa siitä, kun ne on maksettu ulosottomiehen virkavarojen tilille.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ulosottomiehelle annettua rahamääräistä vakuutta ja varoja, joihin kohdistuu keskeytysmääräys.

23 §

Varojen säilyttämisaika

Ulosottomiehen on säilytettävä varat, jotka on kohdennettu

- 1) valvomatta jääneelle saatavalle, kaksi vuotta huutokaupan lainvoimaiseksi tulemisesta;
- 2) ehdolliselle saatavalle, kunnes ehto on täytetty tai rauennut;
- 3) riitaiselle saatavalle, kunnes riita on lopullisesti ratkaistu;
- 4) saatavalle, jota koskeva kiinnitys tai muu kirjaus on keskeneräinen, kunnes kirjaushakemus on lainvoimaisesti ratkaistu;
- 5) edellä 21 §:ssä tarkoitettulle saatavalle, kunnes tilitys voidaan toimittaa, enintään kuitenkin kymmenen vuotta varojen kertymisestä.

24 §

Oikeus varoihin

Jos velkoja näyttää ulosottomiehelle oikeutensa 23 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuihin varoihin siinä säädetyssä ajassa, jako-osa tilitetään hänelle. Tilittämisestä on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä vähintään kuusi viikkoa ennen tilitystä.

Ulosottomiehen tulee ennen tilitystä varata velalliselle ja varojen toissijaiselle saajalle tilaisuus tulla kuulluksi, jollei se ole tarpeetonta. Jollei oikeutta varoihin näytetä, varat tilitetään toissijaiselle saajalle.

Jollei 23 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettuja varoja ole tilitetty siinä säädetyssä ajassa, varat menevät valtiolle. Jos kuitenkin sitä ennen osoitetaan, ettei ole lopullisesti ratkaistu, kenellä on parempi oikeus varoihin, siitä lasketaan uusi kymmenen vuoden määräaika.

Oikeus jako-osaan voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin 9 luvussa säädetään.

8 luku
Ulosottoasiain kuluista

6 §

Ulosottomiehellä on oikeus vaatia hakijalta tarpeellisia täytäntöönpanokuluja varten ennakkoa. Pantaessa täytäntöön lainvoimaista tuomiota, jolla maksuvelvollisuus on määrätty, ennakkoa voidaan vaatia vain täytäntöönpanokuluista, jotka aiheutuvat 3 luvun 18 §:ssä tarkoitetusta väliaikaistoimesta, 4 luvun 29-32 §:ssä tarkoitetusta ulosmittauksen varmistustoimesta, turvaamistoimen täytäntöönpanosta tai omaisuuden myynnistä.

10 luku

Muutoksenhaku ulosottomiehen menettelyyn

4 §

Valituksen määräaika

Muutosta palkan ulosmittauksessa annettuun maksukieltoon saadaan hakea ilman määräaikaa. Ulosottomiehelle jo maksettuihin palkkaeriin tulee hakea muutosta 1 momentissa tarkoitetussa määräajassa siitä, kun varat ovat saapuneet ulosottomiehen virkavarojen tilille.

5 §

Valituksen määräajan laskeminen eräissä tapauksissa

Määräaika valituksen tekemiseen kertyneiden varojen jaosta lasketaan siitä, kun 6 luvun 2 §:ssä tarkoitettu jakoluettelo tai –päätös on tehty tai kohdennustieto talletettu.

8 §

Valituksen vaikutus täytäntöönpanoon

Tilityksen keskeyttämispyynnöstä säädetään 6 luvun 16 §:ssä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
Lain 4 luvun 43 §:n 1 momentin 3 kohtaa sovelletaan kolmen vuoden kuluttua lain voimaantulosta.

2.

Laki**ulosottomaksuista annetun lain 5 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan ulosottomaksuista 13 päivänä tammikuuta 1995 annetun lain (34/1995) 5 §:n 4 momentti seuraavasti:

5 §

Maksuttomat suoritteet

Sen jälkeen kun velalliselta on peritty toistuvaistulon ulosmittauksessa edeltäneen 36 kuukauden aikana taulukkomaksuja yhteensä 27 kuukauden ajalta, taulukkomaksua ei peritä. Taulukkomaksu tai osa taulukkomaksuista voidaan ulosottomiehen päätöksellä jättää perimättä silloin, kun velallisen suorittamien taulukkomaksujen määrää voidaan muutoin pitää suhteettoman suurena tai jos maksun periminen olisi muusta syystä kohtuutonta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki**perintökaaren muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 5 päivänä helmikuuta 1965 annetun perintökaaren (40/1965) 17 luvun 2 a §, 19 luvun 2 §:n 2 momentti, 21 luvun 9 §:n 1 momentti sekä 23 luvun 3 §:n 2 momentti ja 12 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 17 luvun 2 a § laissa 768/1991, sekä *lisätään* 23 luvun 10 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

17 luku

Perinnöstä luopumisesta ja perintöosuuden luovuttamisesta

2 a §

Perillisellä ja testamentinsaajalla on oikeus luopua oikeudestaan perittävän kuoltua, jolleivät he ole jo ryhtyneet sellaisiin toimiin, että heidän on katsottava ottaneen perinnön vastaan. Luopuminen on tehtävä kirjallisesti.

Luopuminen on pätevä perillisen tai testamentin saajan ulosotto- ja konkurssivelkoihin nähden, jos luopumisesta on todistettavasti ilmoitettu sille, jonka hoidossa pesä on, tai sille, jolle omaisuus luopumisen jälkeen tulee, taikka jos kirjallinen luopumisilmoitus on talletettu maistraattiin. Luopumisen sitovuudesta velkoihin nähden säädetään muulta osin konkurssilaisissa ja ulosottolaisissa.

19 luku

Pesänselvittäjästä ja testamentin toimeenpanijasta

2 §

Hakemuksen voi tehdä lisäksi ulosottomies, jos vainajan velasta on ulosmitattu kuolinpesään kuuluvaa omaisuutta tai osakkaan velasta on ulosmitattu hänen osuutensa kuolinpesään tai oikeutensa testamenttiin.

21 luku

Kuolleen henkilön ja pesän velasta

9 §

Ennen kuin kuukausi on kulunut perunkirjoituksesta tai, milloin pesä on pesänselvittäjän hallinnossa, velkojien tyydyttämisestä on tehty sopimus, vainajan velka saadaan maksaa pesän varoista vain, jos on pätevä syy olettaa, ettei velan maksamisesta aiheudu muille velkojille vahinkoa. Pesän omaisuuteen kohdistuvan ulosmittauksen loppuun saattamisesta säädetään ulosottolain 4 luvun 68 §:ssä ja 6 luvun 14 §:ssä.

Perinnönjaosta

3 §

Jako on pesänjakajan toimitettava, jos osakas sitä vaatii tai jonkun osakkaan osuus on ulosmitattu. Ulosottomies voi kuitenkin antaa niiden asianosaisten suostumuksella, joita jako koskee, luvan toimittaa jaon osakkaiden sopimalla tavalla. Jos pesään kuuluvasta omaisuudesta voidaan erottaa velallisen osuus tai omaisuutta voidaan sopivasti panna velallisen osaan, muiden osakkaiden pyynnöstä voidaan toimittaa osittainen perinnönjako.

10 §

Velkojalla, jonka saatavasta osakkaan pesäosuus on ulosmitattu, on oikeus moittia jakoa. Moitekannetta tutkivan tuomioistuimen tulee kuulla asianomaista ulosottomiestä, jollei se ole tarpeetonta.

12 §

Mitä tässä luvussa säädetään osakkaasta, sovelletaan myös siihen, jolle osakas on luovuttanut pesäosuutensa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

4.

Laki**autokiinnityslain 22 §:n 2 momentin kumoamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan 15 päivänä joulukuuta 1972 annetun autokiinnityslain (810/1972) 22 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 5/1977.

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

5.

Laki**osamaksukaupasta annetun lain 18 §:n 2 momentin kumoamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan osamaksukaupasta 18 päivänä helmikuuta 1966 annetun lain (91/1966) 18 §:n 2 momentti.

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
