

Ehdotus ulosottolain muuttamisesta
Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen III vaihe

Osa 2
Yksityiskohtaiset perustelut

LAUSUNTOJA JA SELVITYKSIÄ 2003:18

Ehdotus ulosottolain muuttamisesta
Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen III vaihe

Osa 2
Yksityiskohtaiset perustelut

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>	

SISÄLLYSLUETTELO

1. Lakiehdotusten perustelut	3
1.1. Ulosottolaki	3
1 luku. Yleiset säännökset	3
<i>Ulosottoviranomaiset</i>	3
4 luku. Ulosmittaus	4
<i>Yleinen säännös ja määritelmiä</i>	4
<i>Maksukehotus ja maksuaika</i>	10
<i>Ulosmittauksen kohde ja sivullisen asema</i>	15
<i>Ulosmittauskiellot ja –järjestys</i>	25
<i>Menettely ulosmittauksessa</i>	38
<i>Ulosmittauksen varmistaminen</i>	45
<i>Ulosmittauksen oikeusvaikutukset</i>	53
<i>Velkojien keskinäinen asema</i>	58
<i>Tulopohja palkan ulosmittauksessa</i>	62
<i>Ulosmittauksen määrä palkan ulosmittauksessa</i>	64
<i>Menettely palkan ulosmittauksessa</i>	76
<i>Maksusuunnitelma ja maksusopimus</i>	79
<i>Elinkeinotulon ulosmittaus</i>	85
<i>Saatava ja eräät muut oikeudet</i>	90
<i>Yhteisomistus</i>	96
<i>Kuolinpesä</i>	101
<i>Täydentäviä säännöksiä</i>	107
5 luku. Myynti	108
<i>Yleiset säännökset</i>	108
<i>Yleiset huutokauppaehdot</i>	109
<i>Yhteiset säännökset huutokaupasta</i>	121
<i>Irtaimen omaisuuden huutokauppa</i>	134
<i>Asianosaisselvittely kiinteistön huutokaupassa</i> ..	142
<i>Menettely kiinteistön huutokaupassa</i>	152
<i>Usean kiinteistön myynti</i>	155
<i>Aluksen myynti</i>	163
<i>Vapaa myynti</i>	164
<i>Lopputoimet</i>	171
6 luku. Tilitys	174
<i>Jakomenettely</i>	174
<i>Tilityksen edellytykset ja tilitysmenettely</i>	179
<i>Jako-osan säilyttäminen ja erikseen tallettaminen</i>	183
8 luku. Ulosottoasiain kuluista	186
10 luku. Muutoksenhaku ulosottomiehen menettelyyn	186
1.2. Laki ulosottomaksuista	187
1.3. Perintökaari	188
1.4. Autokiinnityslaki	190
1.5. Osamaksukaupasta annettu laki	191
2. Tarkemmat säännökset ja määräykset	191
3. Voimaantulo	191
4. Säättämisjärjestys	191

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Ulosottolaki

1 luku. Yleiset säännökset

Ulosottoviranomaiset

5 §. *Ulosottomiehen yksinomainen toimivalta.* Pykälässä säädetään toimista, jotka kuuluvat pääulosottomiehen eli kihlakunnanvoudin, nimismiehen tai maakunnanvoudin yksinomaiseen toimivaltaan. Avustavalla ulosottomiehellä ei ole toimivaltaa suorittaa pykälässä lueteltuja toimia, väliaikaistoimia lukuun ottamatta.

Pykälän *1 kohta* koskee eräitä sellaisia päätöksiä, joiden on oikeusturvasyistä perusteltua kuulua ulosottomiehen itsensä toimivaltaan. Nykyisin keinotekoisien varallisuusjärjestelyjen sivuuttamista koskeva päätöksenteko kuuluu ulosottomiehelle itselleen. Konkreettisen ulosmittauksen on sivuuttamispäätöksen nojalla toimivaltainen tekemään myös avustava ulosottomies. Asiamuutoksia ei ehdoteta. Kohtaan tehtäisiin vain teknisluonteinen korjaus, joka johtuu siitä, että keinotekoisista varallisuusjärjestelyä koskevan säännöksen pykälänumero muuttuisi 4 luvun 9 §:n 4 momentista luvun 14 §:ksi.

Vastaava tekninen muutos tehtäisiin viittaukseen, joka koskee ehdotetussa 4 luvun 40 §:n 2 momentissa tarkoitettua maksukieltoa silloin, kun velallinen saa liiallisesti luontoisetuja ulosoton välttämiseksi. Nykyisin vastaava säännös on 4 luvun 6 b §:n 3 momentissa.

Ehdotetun 4 luvun 66 §:n mukaan olisi mahdollista ulosmitata koko yhteisomistusesine velalliselle kuuluvan osuuden sijasta. Oikeusturvasyistä on tärkeää, että tällainen keskeisesti sivullisen oikeutta koskeva päätös kuuluu ulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan. Tästä otettaisiin säännös puheena olevaan kohtaan.

Lisäksi ehdotetaan, että ulosottomiehen itsensä tulisi päättää 4 luvun 33 §:ssä tarkoitettun määräämiskiellon vaikutuksista ja soveltamisesta silloin, kun yhtiöosuus tai osakkeet on ulosmitattu. Yhtiöosuuden tai osakkeiden ulosmittaus ulottaisi ehdotuksen mukaan välillisesti vaikutuksensa myös yhtiön omistamaan omaisuuteen silloin, kun yhtiö on velallisen määräysvallassa. Velallinen ei saisi määrätä omaisuudesta tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomalla tavalla niin, että ulosmitatun osuuden tai ulosmitattujen osakkeiden arvo tuntuvasti alentuu. Tämä määräämiskielto seuraisi suoraan laista. Jos kuitenkin ilmenee epäselvyyttä määräämiskiellon laajuudesta tai velallinen tiedustelee, kuuluuko tietty toimi määräämiskiellon piiriin, ulosottomiehen itsensä tulisi ottaa asiaan kantaa. Muulta osin kohta vastaa voimassa olevaa sääntelyä.

Pykälän *5 kohta* koskee sellaisen omaisuuden myyntiä, joka on tai saattaa olla vakuusoikeuden kohteena. Kohta vastaa asiallisesti nykyistä. Kohdassa käytettäisiin

ehdotuksen mukaista terminologiaa kiinnityskelpoisen kuluneuvon osalta viittauksin ehdotettuun 4 luvun 3 §:ään.

Pykälän *6 kohdan* mukaan ulosottomiehen itsensä tulisi jakaa 5 kohdassa mainitun vakuutena olevan tai vakuuskelpoisen omaisuuden kauppahinta. Lisäksi muunkinlainen omaisuuden kauppahinnan jako kuuluisi ulosottomiehelle aina silloin, kun asianosaisluettelo on laadittu. Säännökset siitä, milloin asianosaisluettelo on laadittava irtaimen ja kiinteän omaisuuden myynissä, olisivat 5 luvun 27 ja 37 §:ssä. Se, että myös irtaimen myynissä on laadittu asianosaisluettelo, tarkoittaa yleensä sitä, että myynissä on otettava huomioon kilpailevia vaateita. Etuoikeussäännösten soveltaminen edellyttää pääulosottomiehen ratkaisua. Nykyisin puheena olevassa kohdassa mainittu erityinen jakomenettely korvattaisiin asianosaisluettelon ja siihen perustuvan jakoluettelon laatimisella. Viimeksi mainitusta olisi säännös 6 luvun 2 §:n 1 momentissa.

Pykälän *7 kohta* koskee maksu- tai palautusvelvollisuuden asettamista eräissä tapauksissa. Kohtaan tehtäisiin teknisluonteiset korjaukset muuttuvien pykälänumeroiden johdosta. Viittaus 4 luvun 9 b §:ään, joka koskee kohtuullisen palkan arviointiin liittyvää maksuvelvoitetta, muutettaisiin viittaukseksi ehdotettuun 4 luvun 41 §:ään. Viittaus ostajan korvausvelvollisuuden osalta muutettaisiin vastaavasti koskemaan ehdotettua 5 luvun 20 §:ää, johon koottaisiin eri omaisuuslajien osalta huutokauppaostajaa koskevat korvaussäännökset. Muulta osin kohta säilyisi muuttumattomana.

Jos asiassa on tarpeen asettaa toimitsija, myös siitä päättäisi nykyiseen tapaan pykälän *8 kohdan* mukaan ulosottomies itse. Toimitsijan osalta tehtäisiin muuttunutta pykälänumeroa koskeva korjaus ja muulta osin kohta säilyisi ennallaan.

4 luku. **Ulosmittaus**

Yleinen säännös ja määritelmiä

Ulosmittausta koskeva lain 4 luku uudistettaisiin kokonaisuudessaan. Luvun alkuosaan otettaisiin säännökset, joita sovellettaisiin lähtökohtaisesti kaikenlaatuisen omaisuuden ulosmittauksessa. Luvun loppuosassa olisivat palkkaa, elinkeinotuloa, saatavaa ja eräitä oikeuksia sekä yhteisomistusta ja kuolinpesää koskevat erityissäännökset.

Luvun 1-4 §:ään otettaisiin yleinen säännös sekä määritelmäsäännöksiä. Luvun määritelmäsäännökset soveltuisivat koko ulosottolakiin, mutta ne otettaisiin puheena olevaan lukuun, jotta ne olisivat luontevassa asiayhteydessään. Määritelmäsäännöksiä on myös 1 luvun alussa.

1 §. *Maksuvelvoitteen täytäntöönpano.* Pykälään otettaisiin lähinnä lain systematiikkaa selventävä säännös maksuvelvoitteen täytäntöönpanosta. Pykälä korvaisi luvun nykyisen 1 §:n. Vuonna 2003 säädetyin mainitun pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan maksuvelvoitteella tarkoitetaan ulosottolaissa velvoitetta raha- tai tavarasuoritukseen. Käytännössä maksuvelvoitteet ovat nykyaikana rahamääräisiä, ja lajiesinettä koskevat tavaramääräiset maksuvelvoitteet ovat harvinaisia. Täytäntöönpanosta, joka koskee irtaimen erityisesineen luovutusvelvoitetta, säädetään puolestaan 6a luvun 9-11 §:ssä.

Ulosottoperuste, jossa on asetettu rahamääräinen maksuvelvoite, pantaisiin pykälän *1 momentin* mukaan täytäntöön ulosmittaamalla hakijan saatavan suorittamiseksi tarvittava

määrä velalliselle kuuluvaa varallisuutta puheena olevassa luvussa säädetyllä tavalla sekä muuttamalla se rahaksi ja tilittämällä saadut varat 5 ja 6 luvussa säädetyllä tavalla.

Momentista ilmeni kokoavasti, että rahamääräinen maksuvelvoite pannaan täytäntöön ulosmittauksella, jonka jälkeen täytäntöönpanossa edetään ulosmitatun omaisuuden 5 luvun mukaiseen myyntiin, jos omaisuus on senlaatuista, että se edellyttää myymistä. Tämän jälkeen seuraa 6 luvun mukainen varojen jako ja tilitys.

Momentista ilmeni myös heti luvun alussa, että ulosmittaus voidaan kohdistaa vain velallisen omaisuuteen. Sivullisen asemasta ulosmittauksessa ja ulosmittauksen kohteesta muutoin säädettäisiin tarkemmin jäljempänä puheena olevassa luvussa. Ulosottoperusteita koskevat säännökset ovat vuonna 2003 säädetyssä 2 luvussa.

Monissa tapauksissa velallisen omaisuuden ulosmittaus voidaan kuitenkin välttää, kun velallinen maksaa itse hakijan saatavan ulosottomiehelle. Maksukehotuksesta ja maksuajasta säädettäisiin jäljempänä luvun 5-7 §:ssä.

Momentista kävisi lisäksi ilmi niin sanottu liiallisen ulosmittauksen kieltö, jonka mukaan velallisen omaisuutta ei saa ulosmitata enempää kuin on tarpeen hakijan saatavan suorittamiseksi. Kielto ilmentää osaltaan 1 luvun 19 §:ssä tarkoitettuun asianmukaisuuden vaatimukseen kuuluvaa suhteellisuusperiaatetta. Muista ulosmittauskielloista säädettäisiin jäljempänä puheena olevassa luvussa, muun muassa turhan ulosmittauksen kiellosta 16 §:ssä.

Hakijan saatavalla tarkoitetaan vuonna 2003 säädetyssä 1 luvun 1 c §:n mukaan ulosottoperusteessa vahvistettua saatavan pääomaa, korkoa ja kuluja korkoineen, taikka sitä osaa näistä, johon hakija on rajoittanut hakemuksensa. Arvioitaessa riittävän ulosmittauksen määrää on otettava huomioon paitsi omaisuudesta todennäköisesti saatava kauppahinta, myös omaisuudesta päältä päin maksettavat ulosottomaksut, täytäntöönpanokulut ja mahdolliset muut saatavat, joista omaisuus vastaa hakijaa paremmalla etuoikeudella. Kiireellisessä tilanteessa ulosmittaus saatetaan joutua toimittamaan summaarisen arvion perusteella, jolloin ulosmittaus voidaan myöhemmin tarvittavilta osin peruuttaa.

Se, kuinka tarkoin liiallisen ulosmittauksen kieltöä pystytään noudattamaan, riippuu myös ulosmittauksen kohteena olevan omaisuuden laadusta. Esimerkiksi rahavarojen ulosmittaus pystytään tarkoin rajoittamaan hakijan saatavan määrään. Sen sijaan muu omaisuus joudutaan ulosmittaamaan yleensä yhtenä kokonaisuutena. Liiallisen ulosmittauksen kieltö ei estä ulosmittaamista viime kädessä saatavaan nähden arvokastakin omaisuutta.

Momentista ilmeni toisaalta samalla se, että velallisen omaisuutta on ulosmitattava hakijan saatavan suorittamiseksi riittävä määrä. Jollei ulosmittauskelpoista omaisuutta löydy riittävästi, ulosotto päättyy 3 luvun 95 §:ssä tarkoitettuun varattomuusesteeseen.

Pykälän 1 momentin mukaisesta pääsäännöstä olisi poikkeus pykälän 2 *momentissa*. Ulosottomies saisi momentin nojalla toimittaa erikseen säädetyissä tapauksissa ulosmittauksen ulosoton jatkumisen turvaamiseksi ilman 5 ja 6 luvussa tarkoitettuja jatkotoimia. Tällaista ulosmittausta kutsuttaisiin laissa turvaavaksi ulosmittaukseksi. Turvaavaan ulosmittaukseen sovellettaisiin ulosmittausta koskevia säännöksiä sillä poikkeuksella, että täytäntöönpano ei yleensä jatkuisi myynnillä ja tilityksellä.

Momentti ei antaisi ulosottomiehelle yleistä toimivaltaa toimittaa ulosmittaus ilman jatkotoimia, vaan näistä tilanteista täytyisi säätää erikseen ulosottolaissa. Tällaisia säännöksiä on esimerkiksi luvun ehdotetussa 5 ja 6 §:ssä.

Turvaavan ulosmittauksen tarkoitus on ulosoton jatkumisen turvaaminen. Sen toimittamisella voitaisiin estää velallista hävittämästä tai luovuttamasta omaisuuttaan tai muuten käyttämästä määräysvaltaansa omaisuuteen hakijan saatavaa vaarantavalla tavalla. Turvaavan ulosmittauksen kynnyksen ei tarvitse olla korkea, mutta sille täytyy aina olla objektiivisesti hyväksyttävät perusteet. Lain 1 luvun 19 §:ssä tarkoitettujen asianmukaisuuden vaatimuksen mukaisesti myöskään turvaavalla ulosmittauksella ei saa aiheuttaa vastaajalle tai sivulliselle suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii.

Turvaavassa ulosmittauksessa olisi jo kysymys täytäntöönpanosta toisin kuin myönnettäessä turvaamistoimi tulevan täytäntöönpanon turvaamiseksi. Turvaava ulosmittaus on erotettava myös 3 luvun 18-20 §:ssä säännellystä väliaikaistoimesta, joka voidaan suorittaa silloin, kun ulosmittausta ei voida heti toimittaa. Väliaikaistoimella turvataan myöhempää ulosmittausta.

Turvaava ulosmittaus olisi luonteeltaan väliaikainen. Esimerkiksi luvun 5 §:n 1 momentin tarkoittamassa tilanteessa turvaava ulosmittaus olisi peruutettava, jos velallinen maksukehotuksen johdosta maksaa hakijan saatavan. Muuten täytäntöönpano jatkuisi maksukehotuksessa asetetun määräpäivän jälkeen normaaliin tapaan. Turvaava ulosmittaus tällöin yleensä 'muuntuisi' varsinaiseksi ulosmittaukseksi.

Jos maksuvelvoite on poikkeuksellisesti tavaramääräinen, se voitaisiin panna täytäntöön ulosmittaamalla kyseistä tavaraa velalliselta puheena olevan luvun mukaisesti. Pykälän 3 *momentissa* olisi säännös siitä, että jos maksuvelvoite on tavaramääräinen eikä sellaista tavaraa löydetä, hakijalle annetaan estetodistus, jollei ulosottooperusteessa ole asetettu toissijaista rahamääräistä maksuvelvoitetta. Säännöksestä ilmeni selvästi se, ettei ulosottomies muunna ulosottooperusteessa asetettua tavaramääräistä maksuvelvoitetta rahamääräiseksi. Tavaramääräisen velvoitteen täytäntöönpanolle on este, jollei tuomitun lajista tavaraa löydetä tuomittua määrää. Jos ulosottooperusteessa on asetettu toissijainen rahamääräinen maksuvelvoite, tämä pantaisiin toissijaisesti täytäntöön.

2 §. *Palkka.* Pykälään otettaisiin käytännössä tärkeä määritelmäsäännös siitä, mitä ulosottolaissa tarkoitetaan palkalla. Pykälässä säädettäisiin myös siitä, mihin muihin etuuksiin lain palkkaa koskevia säännöksiä sovelletaan. Pykälä vastaa pääosin nykytilaa.

Pykälässä tarkoitettuun palkkaan ja muihin etuuksiin sovellettaisiin palkan ulosmittausta koskevia säännöksiä. Tämä merkitsisi muun muassa, että etuuden ulosmittauksessa sovellettaisiin palkan ulosmittauksen määrällisiä rajoituksia, kun taas muunlainen saatava ulosmitataan yleensä kokonaan. Itsenäistä elinkeinon- tai ammatinharjoittajaa suojaavat kuitenkin elinkeinotulon ulosmittausta koskevat määrälliset rajoitukset.

Pykälän 1 *momentin* mukaan palkalla tarkoitettaisiin kaikenlaista palkkaa, palkkiota, luontoisetua sekä muuta etuutta ja korvausta, joka saadaan työ- tai virkasuhteessa, samoin kuin muuta ennakkoperintälain (1118/1996) 13 §:n 1 momentissa tarkoitettua etuutta. Ulosmittaamatta jätettäisiin kohtuullinen korvaus matkakuluista, omien työvälineiden käyttämisestä tai muista työn suorittamisen edellyttämistä kustannuksista. Momentissa säädettäisiin lisäksi, että työnantajan myöntämä etuus, jonka saaminen tai arvo perustuu pörssinoteeraukseen tai sattumanvaraiseen seikkaan, saadaan ulosmitata ilman rajoituksia.

Ehdotetun momentin ensimmäinen virke vastaa voimassa olevan 4 luvun 6 b §:n 1 momentin kahta ensimmäistä virkettä. Ulosottolain mukainen palkan käsite olisi edelleen laaja. Merkitystä ei olisi sillä, millä nimikkeellä palkkaa suoritetaan. Palkkaa on myös esimerkiksi provisiopalkka ja vuosilomakorvaus (KKO 1989:143). Ratkaisussa KKO 1994:76 työsuhteen laittomasta purkamisesta työntekijälle tuomittua vahingonkorvausta pidettiin palkkana. Luontoisetujen arvon määrittämisestä säädettäisiin luvun 40 §:ssä.

Momenttiin otettaisiin uusi säännös siitä, että ulosottolaissa palkalla tarkoitetaan muutakin ennakkoperintälain 13 §:n 1 momentissa tarkoitettua etuutta. Tulokannanvaraisuuksien vähentämiseksi ja ulosottokäytännön helpottamiseksi on perusteltua, että palkan käsite ulosotossa pitkälti vastaa palkan käsitettä veron ennakkoperinnässä.

Ennakkoperintälain mainitun momentin mukaan palkalla tarkoitetaan paitsi 1) kaikenlaatuista palkkaa, palkkiota, etuutta ja korvausta, joka saadaan työ- tai virkasuhteessa, myös 2) kokouspalkkiota, henkilökohtaista luento- ja esitelmäpalkkiota, hallintoelimen jäsenyydestä saatua palkkiota, toimitusjohtajan palkkiota, avoimen yhtiön ja kommandiittiyhtiön yhtiömiehen nostamaa palkkaa sekä luottamustoimesta saatua korvausta. Tällaiset palkkiot, etuudet ja korvaukset olisivat siten myös ulosottolaissa tarkoitettua palkkaa.

Ehdotetun momentin toisen virkkeen mukaan ulosmittaamatta jätetään kohtuullinen korvaus matkakuluista, omien työvälineiden käyttämisestä tai muista työn suorittamisen edellyttämistä kustannuksista. Säännös vastaa voimassa olevan 4 luvun 6 b §:n 1 momentin viimeistä virkettä. Kohtuullisen tason ylittäviltä osin korvaus ulosmitattaisiin palkkana momentin ensimmäisen virkkeen nojalla. Kohtuullisuuden arvioinnissa voitaisiin pitää lähtökohtana verotuksessa hyväksytyjä määriä.

Momenttiin otettaisiin lisäksi säännös siitä, että työnantajan myöntämä etuus, jonka saaminen tai arvo perustuu pörssinoteeraukseen tai sattumanvaraiseen seikkaan, saadaan ulosmitata ilman rajoituksia. Säännöksellä tarkoitetaan lähinnä ulosmittauskelpoisia työsuhdeoptioita, jotka siten voitaisiin ulosmitata kokonaan. Nykyisin on jossakin määrin epäselvää, sovelletaanko optioihin palkan ulosmittausta koskevia rajoituksia. Palkan ulosmittausta koskevilla rajoituksilla turvataan kuitenkin velallisen ja hänen perheensä vähimmäistoimeentuloa, eikä siten ole perusteltua, että rajoituksia sovellettaisiin myös optioihin, jotka saattavat olla määrältään hyvinkin huomattavia lisäpalkkioita. Ehdotettu säännös poikkeaa siten ennakkoperintälain 13 §:n 3 momentista, jonka mukaan palkaksi katsotaan myös muun muassa tuloverolain (1535/1992) 66 §:ssä tarkoitettut edut.

Ulosottolaissa tarkoitettua palkkaa eivät olisi esimerkiksi yhtiön osakkaalleen maksamat osingot tai tämän nostama osakaslaina. Joskus tällainen tulo voisi olla elinkeinotuloa ehdotetun 57 §:n 1 momentin mukaisesti.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin säännökset palkkaa koskevien säännösten soveltamisesta eräisiin muihin etuuksiin ja korvauksiin. Momentin 1 kohdassa olisi nykyistä 4 luvun 7 §:n 1 momenttia asiallisesti vastaava säännös siitä, että palkkaa koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös eläkkeeseen sekä sairauspäivärahaan ja muihin sellaisiin palkan sijaan maksettaviin toimeentuloetuuksiin ja korvauksiin, joiden ulosmittaamista ei ole laissa kielletty. Palkan tavoin ulosmitattaisiin ulosmittauskelpoinen eläke ja mainitut toimeentuloetuudet ja korvaukset. Ulosmittauskelpoisia ovat esimerkiksi työeläkkeet, ansiosidonnainen työttömyyspäiväraha sekä äitiys-, isyys- ja vanhempainraha.

Tietyn etuuden ulosmittaus on saatettu kieltää ulosottolaissa tai muussa lainsäädännössä. Ulosmittauskieltoja on muun muassa ehdotetussa luvun 19 §:ssä. Ulosmittauskelvottomia ovat esimerkiksi kansaneläke ja työttömän peruspäiväraha sekä toimeentulo- ja asumistuki. Ulosmittauskelvottomatkin etuudet otettaisiin nykyiseen tapaan yleensä laskennallisesti huomioon palkan ulosmittauksen tulopohjassa. Tästä olisi säännös 39 §:n 1 momentissa.

Etuuden tai korvauksen täytyy olla palkan sijaan maksettava, jotta sen ulosmittaukseen sovellettaisiin palkan ulosmittausta koskevia säännöksiä. Tällainen on esimerkiksi korvaus, joka maksetaan tulojen tai elatuksen vähentymisestä. Sen sijaan esimerkiksi velallisen vahinkovakuutuksen perusteella saama korvaus tietyn omaisuuden vahingoittumisesta ulosmitataan kokonaan. Eläkkeellä tarkoitettaisiin säännöksessä myös mahdollisesti elinkoron nimellä maksettavaa eläkettä.

Momentin 2 kohdan mukaan palkkaa koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös patenttia koskevan oikeuden, tekijänoikeuden ja muun vastaavan immateriaalioikeuden luovutuksesta tai käyttämisestä luonnolliselle henkilölle maksettavaan korvaukseen. Säännös vastaa asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 6 c §:ssä olevaa säännöstä. Ulosmittauksen määrästä olisi erityissäännös 49 §:ssä.

Momentin 3 kohtaan otettaisiin uusi säännös siitä, että palkkaa koskevia säännöksiä sovelletaan myös 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 määrätarkoitukseen. Oletuksena olisi, että tällainen apuraha, stipendi tai vastaava on tarkoitettu saajansa elinkustannusten kattamiseen ja että se siten ulosmitataan kuten palkka. Velallinen voisi kuitenkin osoittaa, että varat on myönnetty säädettyyn määrätarkoitukseen, jolloin niitä ei saisi lainkaan ulosmitata. Tältä osin viitataan mainitun säännöksen perusteluihin.

Muun kuin julkisyhteisön tai yleishyödyllisen yhteisön tai säätiön myöntämät varat ulosmitattaisiin kokonaan, jollei niitä muutoin voitaisi pitää palkkana, esimerkiksi työnantajan stipendin nimellä myöntämänä palkanlisänä. Samoin ulosmitattaisiin kokonaan esimerkiksi jo tehdystä tieteellisestä tai taiteellisesta työstä saatu tunnustuspalkinto, jota ei ole tarkoitettu saajan tulevien elinkustannusten kattamiseen.

3 §. *Alus ja kiinnityskelpoinen auto.* Pykälään otettaisiin uudet määritelmäsäännökset siitä, mitä ulosottolaissa tarkoitetaan aluksella ja kiinnityskelpoisella autolla. Säännökset ovat tarpeen sääntelyn selkeyden vuoksi. Ne eivät kuitenkaan merkitsisi asiallista muutosta nykytilaan. Pykälässä tarkoitettuja kiinnityskelpoisia kuljetusvälineitä koskevat eräät erityissäännökset muun muassa ehdotetussa 5 luvussa.

Pykälän 1 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan aluksella tarkoitetaan aluskiinnityslain (211/1927) tarkoitettua alusta ja muuta aluskiinnityksen ja sen tuottaman panttioikeuden kohdetta. Aluskiinnityslain 23 §:n mukaan kiinnittää voidaan alusrekisteriin merkitty alus sekä myös alusrakennusrekisteriin merkitty rakenteilla oleva alus. Aluskiinnitys tuottaa aluskiinnityslain 30 §:n 1 momentin mukaan panttioikeuden paitsi alukseen ja sen tarpeistoon, myös rahtiin, haverimaksuun ja alukselle aiheutetun vahingon korvaukseen, jos nämä vielä ovat maksamatta tai päällikön tai aluksen asiamiehen hallussa. Muunlaisiin kuin alusrekisteriin tai alusrakennusrekisteriin merkittyihin aluksiin, kuten pienveneisiin, sen sijaan

sovellettaisiin nykyiseen tapaan tavallista irtainta omaisuutta koskevia ulosottolain säännöksiä.

Pykälän 1 momentin toisen virkkeen mukaan mitä ulosottolaissa aluksesta säädetään, koskee myös kiinnityksestä ilma-aluksiin annetussa laissa (211/1928) tarkoitettua ilma-alusta ja muuta ilma-aluskiinnityksen ja sen tuottaman panttioikeuden kohdetta. Mainitun lain 1 §:n mukaan kiinnittää voidaan ilma-alus, joka on Suomessa rekisteröity tai merkitty ilma-alusrekisterin liitteeseen. Lain 4 §:n mukaan kiinnitys tuottaa panttioikeuden ilma-alukseen ja sen varusteisiin sekä vahingonkorvaukseen. Ilma-alusrekisteristä säädetään ilmailulain (281/1995) 2 luvussa. Myös tällaisiin ilma-aluksiin sovellettaisiin siten aluksia koskevia ulosottolain säännöksiä.

Ehdotetun 2 momentin mukaan kiinnityskelpoisella autolla tarkoitetaan ulosottolaissa autokiinnityslain (810/1972) tarkoitettua autoa ja muuta autokiinnityksen ja sen tuottaman panttioikeuden kohdetta. Autokiinnityslain 1 §:n mukaan kiinnittää voidaan rekisteriin merkitty kuorma-auto ja linja-auto, kuorma-autoon kytkettäväksi hyväksyty perävaunu sekä erikoisauto, traktori, moottorityökone ja moottorikäyttöinen laite. Lain 5 §:n mukaan kiinnitys tuottaa panttioikeuden autoon ja sen tarpeistoon sekä vahingonkorvaukseen. Rekisteröinnistä säädetään ajoneuvojen rekisteröinnistä annetussa asetuksessa (1598/1995).

Momentissa tarkoitettuihin autoihin viitattaisiin ulosottolain säännöksissä käsitteellä kiinnityskelpoinen auto. Muunlaisiin autoihin, esimerkiksi henkilöautoihin, sovellettaisiin tavallista irtainta omaisuutta koskevia säännöksiä, kuten nykyisinkin.

Autokiinnityslain voimassa olevan 22 §:n 2 momentin mukaan mitä ulosottolaissa säädetään linja- ja kuorma-autosta sekä perävaunusta, koskee myös muita autokiinnityslain 1 §:ssä tarkoitettuja kiinnityksen kohteita. Ehdotettu ulosottolain säännös korvaisi mainitun säännöksen, joka ehdotetaan 4. lakiehdotuksessa tarpeettomana kumottavaksi.

4 §. *Kiinteistöä koskevien säännösten soveltamisala.* Pykälään otettaisiin määritelmäsäännös siitä, millaiseen omaisuuteen ulosottolain kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan.

Pykälän mukaan mitä kiinteistöstä säädetään, koskee myös kiinteistön määräälaa ja määrääosaa sekä soveltuvin osin sellaista maanvuokraoikeutta tai muuta käyttöoikeutta, joka voidaan maakaaren (540/1995) 19 luvun 1 §:n mukaan kiinnittää. Tällaisen kiinteän omaisuuden ulosmittaamiseen ja myyntiin sovellettaisiin siten kiinteistöä koskevia ulosottolain säännöksiä. Ehdotettu pykälä vastaa asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 32 §:n 1 momentin ensimmäisessä virkkeessä ja 2 momentin ensimmäisessä virkkeessä olevia säännöksiä, jotka on uudistettu uuden maakaaren säätämisen yhteydessä vuonna 1995.

Puheena olevassa pykälässä tai muuallakaan ulosottolaissa ei olisi yleistä kiinteistön määritelmää, jollaista ei ole myöskään nykyisessä ulosottolaissa eikä edes maakaaressa. Ulosottolaissa kiinteistön käsitettä käytetään sen tavanomaisessa kiinteistöoikeudellisessa merkityksessä. Kiinteistöjä ovat itsenäiset maanomistuksen yksiköt, jotka kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 §:n mukaan merkitään kiinteistörekisteriin. Niistä ulosmittauksen kohteena voivat olla lähinnä tilat ja tontit.

Puheena olevasta pykälästä kävisi ilmi ensinnäkin, että ulosottolaissa kiinteistönä pidetään paitsi kokonaista kiinteistöä, myös kiinteistön määrääosaa ja määräälaa. Tämä vastaa voimassa

olevaa ulosottolakia ja maakaarta, joissa myös kiinteistön määrääalaa käsitellään nykyisin kiinteänä omaisuutena.

Toiseksi pykälän mukaan kiinteistöä koskevat ulosottolain säännökset koskisivat kuten nykyisinkin soveltuvin osin myös maakaaren 19 luvun 1 §:n tarkoittamaa kiinnityskelpoista maanvuokraoikeutta tai muuta käyttöoikeutta. Soveltuminen ei riipu siitä, onko käyttöoikeuteen kulloinkin vahvistettu kiinnitys. Mainitun maakaaren säännöksen mukaan kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu.

Muihin kiinteistöön kohdistuviin erityisiin oikeuksiin, kuten soranotto-oikeuteen ja metsänhakuoikeuteen, sovellettaisiin ulosottolain irtainta omaisuutta koskevia säännöksiä, kuten nykyisinkin. Tällaiset oikeudet siten ulosmittaaisiin ja myytäisiin irtaimena omaisuutena. Kiinteää omaisuutta eivät ole myöskään esimerkiksi sellaisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet, joka omistaa kiinteistön, eikä pesäosuus kuolinpesässä, johon kuuluu kiinteistö.

Maksukehotus ja maksuaika

5 §. *Maksukehotus.* Voimassa olevassa 4 luvussa ei ole säännöksiä maksukehotuksen antamisesta eikä maksuajan myöntämisestä velalliselle. Niitä koskevat käytännössä tärkeät säännökset ehdotetaan otettaviksi luvun 5-7 §:ään. Maksusuunnitelmasta ja –sopimuksesta säädettäisiin jäljempänä luvun 53-55 §:ssä.

Veroulosoton osalta maksukehotuksen antamisesta säädetään verojen ja maksujen perimisestä ulosottoimin annetun asetuksen (368/1961), jäljempänä *veroulosottoasetuksen*, 6 §:n 2 momentissa. Maksukehotuksesta sakkoulosotossa säädetään puolestaan sakkotäytäntöönpanolain 10 §:ssä.

Ulosottohakemuksen saapumisen jälkeen velalliselle on käytännössä myös muussa kuin verotai sakkoulosotossa vakiintuneesti annettu kehotus maksaa hakijan saatava ennen muihin täytäntöönpanotoimiin ryhtymistä. Velallinen saa näin tilaisuuden itse suorittaa hakijan saatavan ulosottoon ilman ulosmittausta, mikä on kaikkien osapuolten kannalta hyvä lopputulos. Huomattava osa ulosottolaitoksen perimästä rahamäärästä kertyykin velallisten omista suorituksista.

Vuonna 2003 säädetyin 3 luvun 33 §:n mukaan vastaajalle on viipymättä annettava vireilletuloilmoitus, kun hakemus on saapunut vastaavalle ulosottomiehelle. Ilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse antaa, jos vastaajan olinpaikkaa ei ole saatu selville tai on aihetta olettaa, että ilmoitus tuntuvasti vaikeuttaa täytäntöönpanoa. Vireilletuloilmoitukseen merkitään muun muassa maksukehotus.

Puheena oleva pykälän *1 momentin* mukaan maksukehotus annetaan 3 luvun 33 §:ssä tarkoitettussa vireilletuloilmoituksessa. Maksukehotuksessa asetetaan määräpäivä, jolloin hakijan saatava on viimeistään suoritettava. Väliaikaistoimi, turvaava ulosmittaus sekä veronennakon palautuksen ulosmittaus saataisiin tarvittaessa toimittaa ennen määräpäivää.

Maksukehotusta ei annettaisi niissä poikkeuksellisissa tilanteissa, joissa vireilletuloilmoitustakaan ei anneta. Jos on aihetta olettaa, että vireilletuloilmoitus tuntuvasti vaikeuttaa täytäntöönpanoa, vireilletuloilmoitusta ja maksukehotusta ei 3 luvun 33 §:n 1 momentin mukaan lainkaan tarvitse antaa.

Maksukehotuksessa velalliselle asetettaisiin määräpäivä, jolloin maksun on viimeistään tapahduttava. Maksulle varatun määräajan tulee olla lyhyt, mutta kuitenkin sellainen, että velallisella olisi mahdollisuus maksaa saatava. Määräaika voisi olla esimerkiksi yhdestä kolmeen viikkoa. Määräajan pituus jäisi ulosottokäytännön ja tarvittaessa ulosottomiehen tapauskohtaisen harkinnan varaan. Tarkoitus ei ole tältä osin muuttaa nykyistä käytäntöä. Ehdotetun 7 §:n mukaan määräpäivää ei kuitenkaan asetettaisi, jos velallisella on jo ulosottoperinnässä muita velkoja.

Maksukehotuksen sisällöstä ei muutoin ole tarpeen säätää tarkemmin laissa. Maksukehotuksessa velallista kehoitettaisiin suorittamaan hakijan saatava. Velalliselle annettaisiin tilisiirtomakkeella tai vastaavalla tavalla saatavan maksamista ja maksun kohdentamista varten tarvittavat tiedot. Vireilletuloilmoituksesta ilmenee, että asia etenee ulosmittaukseen, jos velallinen ei suorita saatavaa. Vireilletuloilmoitus maksukehotuksineen tulostetaan käytännössä ulosoton tietojärjestelmästä. Vireilletuloilmoitukseen merkitään myös muun muassa vastaava avustava ulosottomies, hänen yhteystietonsa sekä yhteydenottokehotus.

Maksukehotuksen antaminen merkitsee, että velalliselle varataan tilaisuus itse maksaa saatava, joten täytäntöönpanossa ei ennen asetettua määräpäivää normaalisti edetä ulosmittaukseen. Joskus täytäntöönpanon jatkumisen turvaaminen saattaa kuitenkin edellyttää, että tänä aikana velallisen omaisuuden kohdistetaan 3 luvun 18-20 §:ssä tarkoitettu väliaikaistoimi tai erikseen säädetyissä tilanteissa luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettu turvaava ulosmittaus. Toimi on luonnollisesti peruutettava välittömästi, jos velallinen maksaa hakijan saatavan tai jos toimeen ei muuten enää ole aihetta.

Maksukehotusten antamisen kannalta ongelmallisia ovat veronennakon palautusten ulosmittaukset. Ennen veronpalautusten maksamisen ajankohtaa ulosottoon saapuu käytännössä perittäväksi suuri määrä saatavia. Veronpalautusten ulosmittaus tapahtuu automaattisen tietojenkäsittelyn avulla suurten tiedostojen ristiinajon kautta. Jos ulosmittausta ei tällöin toimiteta, veronpalautus maksetaan velalliselle. Järjestelmän vuoksi olisi käytännössä hyvin hankalaa, jollei veronpalautusta voitaisi ulosmitata velalliselle annettuna maksukehotuksen määräaikana. Velallisen kannalta ei juuri ole merkitystä sillä, maksaako hän hakijan saatavan itse vai otetaanko suoritus hänelle tulevasta veronpalautuksesta. Tämän vuoksi momentissa säädettäisiin nimenomaisesti, että veronennakon palautuksen ulosmittaus saadaan tarvittaessa toimittaa ennen maksukehotuksessa asetettua määräpäivää. Jos velallinen maksaa saatavan veronpalautuksen ulosmittauksesta huolimatta, ylimääräinen suoritus luonnollisesti palautetaan velalliselle, jollei sitä tarvita muiden ulosotossa olevien saatavien suorituksiksi.

Edellä 1 momentin kohdalla on todettu, että 3 luvun 33 §:n 1 momentin mukaan vireilletuloilmoitusta ja siihen sisältyvää maksukehotusta ei kaikissa tapauksissa tarvitse antaa velalliselle. Näitä tilanteita varten puheena olisi säännös olevan pykälän 2 momentissa. Momentissa säädettäisiin, että jos maksukehotusta antamatta on ulosmitattu omaisuutta, joka on muutettava rahaksi, velalliselle tulee jälkikäteen varata tilaisuus suorittaa hakijan saatava.

Nimenomaista säännöstä asiasta on pidetty velallisen oikeusturvan vuoksi tarpeellisena. Säännös täydentäisi 3 luvun 36 §:n 3 momentin ensimmäisessä virkkeessä olevaa säännöstä.

Momentti merkitsisi, että velalliselle varataan tilaisuus maksuun ennen ulosmitatun omaisuuden myyntiä. Jos ulosmitattu omaisuus on senlaatuista, ettei se edellytä rahaksi muuttamista, jälkikäteistä tilaisuutta maksamiseen ei tarvitsisi varata. Maksutilaisuutta ei voitaisi varata silloin, kun velallisen olinpaikkaa ei vielä siinäkään vaiheessa ole saatu selville. Tilaisuus voitaisiin varata sopivalla tavalla, esimerkiksi ulosmittauksen jälki-ilmoituksen yhteydessä tai puhelimitse. Jos velallinen maksaa hakijan saatavan, ulosmittaus on luonnollisesti peruutettava.

Pykälän 3 momenttiin otettaisiin lisäksi säännös siitä, että jos velallinen maksaa saatavan maksukehotuksessa asetettuun määräpäivään mennessä, asian vireilletulosta ei tehdä merkintää 1 luvun 31 §:ssä tarkoitettuun todistukseen. Mainitussa pykälässä tarkoitettu todistus on ulosottorekisteristä annettava julkinen tuloste, josta ilmenevät tiettyä velallista koskevat ulosottoasiat kahdelta vuodelta. Ei ole perusteltua, että asia merkittäisiin tällaiseen todistukseen silloinkin, kun velallinen maksaa velan määräaikana maksukehotuksen johdosta. Se, ettei merkintää tehdä, on samalla omiaan kannustamaan velallista noudattamaan maksukehotusta. Asiasta ilmoitettaisiin velalliselle vireilletuloilmoituksessa.

6 §. *Maksuaika.* Pykälään otettaisiin säännökset maksuajan myöntämisestä velalliselle. Pykälän 1 momentin mukaan, jollei velallinen suorita hakijan saatavaa maksukehotuksessa asetettuun määräpäivään mennessä, toimitettaisiin ulosmittaus. Ulosottomies saisi kuitenkin myöntää maksukykyiseksi katsottavalle velalliselle tämän pyynnöstä maksuaikaa. Tarvittaessa ulosottomies saisi toimittaa turvaavan ulosmittauksen. Maksuaikaa voitaisiin myöntää enintään kaksi kuukautta. Jos velallinen osoittaisi hakijan siihen suostuneen, maksuaikaa voitaisiin myöntää tätä pitempikin aika. Hakemuksen raukeamatta maksuaikaa ei kuitenkaan voitaisi myöntää yli kuutta kuukautta.

Momentista ilmeni se selvä lähtökohta, että jos velallinen ei noudata maksukehotusta, täytäntöönpanossa edetään velallisen omaisuuden ulosmittaukseen. Ulosotto on täytäntöönpanoa, jossa on siirryttävä pakottavien keinojen käyttöön, jollei velallinen itse suorita saatavaa maksukehotuksen saatuaan.

Ulosottomies voisi kuitenkin momentissa mainituin edellytyksin myöntää velalliselle maksuaikaa yli maksukehotuksessa asetetun määräpäivän. Myös nykyisessä ulosottokäytännössä velalliselle on voitu myöntää jonkin verran maksuaikaa ulosottomiehen harkinnan perusteella.

Maksuaikaa myönnettäisiin vain velallisen pyynnöstä. Jos velallinen ottaa maksukehotuksen johdosta yhteyttä ulosottomieheen, tämän tulee 1 luvun 19 ja 20 §:ssä tarkoitettujen asianmukaisuuden ja avoimuuden vaatimusten mukaisesti tarvittaessa kertoa velalliselle mahdollisuudesta pyytää maksuaikaa. Maksuaikaa koskeva pyyntö tulisi yleensä esittää ennen maksukehotuksessa asetettua määräpäivää. Pyyntö voitaisiin esittää myös määräpäivän jälkeen ennen ulosmittausta, mutta maksuajan myöntämiseen olisi tällöin yleensä syytä suhtautua pidättyvämmiin.

Maksuajan myöntäminen edellyttäisi, että velallista voidaan pitää maksuhaluksena ja maksukykyisenä eli että velallinen todennäköisesti suorittaa hakijan saatavan saadessaan maksuaikaa. Täytäntöönpanoa ei pitäisi viivyttää tarpeettomalla maksuajan myöntämisellä.

Ulosottomieheltä ei täytäntöönpanon tässä vaiheessa kuitenkaan voida edellyttää velallisen maksukyvyyn tarkkaa selvittämistä, vaan kysymys olisi ulosottomiehen käytettävissä olevan selvityksen perusteella tekemästä arviosta. Ehdotetun 7 §:n mukaan maksuaikaa voidaan myöntää vain erityisestä syystä, jos velallisella on jo ulosottoerinnässä muita velkoja.

Maksuaikaa voitaisiin myöntää enintään kaksi kuukautta laskettuna maksukehotuksessa asetetusta määräpäivästä. Maksuajan pituutta harkittaessa olisi otettava huomioon yhtäältä velallisen mahdollisuudet suorittaa saatavaa ja toisaalta hakijan oikeus joutuisaan täytäntöönpanoon. Hakijan suostumuksella maksuaikaa voitaisiin myöntää enemmänkin kuin kaksi kuukautta. Hakija voisi ilmoittaa suostumuksensa suoraan ulosottomiehelle, mutta myös velallinen voisi esittää siitä selvityksen, lähinnä hakijan antaman kirjallisen suostumuksen. Hakemuksen katsottaisiin kuitenkin raukeavan, jos hakija on suostunut yli kuuden kuukauden maksuaikaan. Muussa tapauksessa asiat voisivat jäädä tähän tilaan epämääräiseksi ajaksi. Jos hakija suostuu maksuaikaan, ulosottomiehen tulisi se yleensä myöntää.

Maksuaikaa voitaisiin myöntää paitsi hakijan koko saatavalle myös sen osalle. Velallinen voisi esimerkiksi maksaa puolet saatavasta heti ja puolet kuukauden kuluttua.

Ulosottomies saisi tarvittaessa toimittaa mahdollista myöhempää täytäntöönpanoa turvaavan ulosmittauksen. Turvaava ulosmittaus saattaa olla tarpeen, jos velallisen todellinen maksukyky on epävarma mutta maksuajan myöntämistä pidetään kuitenkin perusteltuna. Mitä pidempi maksuaika velalliselle myönnetään, sitä tarpeellisempi turvaava ulosmittaus saattaa olla.

Maksuajan myöntäminen lapselle tulevan elatusavun suorittamiseksi ei ole perusteltua, koska lapsi tarvitsee elatuksensa jatkuvasti. Tämän vuoksi 2 *momentissa* säädettäisiin, että mitä 1 *momentissa* säädetään ulosottomiehen myöntämästä maksuajasta, ei koske lapsen elatusapua. Ulosottomies ei voisi myöntää velalliselle maksuaikaa myöskään siltä osin kuin peritään kunnan elatusturvalain mukaista takautumissaatavaa. Hakijan suostumuksella maksuaikaa voitaisiin kuitenkin myöntää.

Pykälän 3 *momenttiin* otettaisiin säännös hakijan kuulemisesta maksuajan myöntämistä harkittaessa. Ulosottomiehen tulisi tarvittaessa varata hakijalle tilaisuus tulla kuulluksi ennen maksuajan myöntämistä. Hakijan kuuleminen voisi olla täydentävien tietojen saamiseksi tarpeen esimerkiksi silloin, kun ulosottomies pitää velallisen maksukykyä epävarmana tai kun hakijan suostumus kahta kuukautta pitempään maksuaikaan on epäselvä.

Momenttiin otettaisiin lisäksi säännös siitä, että jos velallinen maksaa saatavan maksuaikana, asian vireilletulosta ei tehdä merkintää 1 luvun 31 §:ssä tarkoitettuun todistukseen. Vastaavista syistä kuin edellä 5 §:n 3 *momentin* kohdalla on todettu, ei ole perusteltua, että asia merkittäisiin yleisjulkiseen todistukseen silloinkin, kun velallinen maksaa velan maksuaikana. Asiasta tulisi ilmoittaa velalliselle.

7 §. *Useita velkoja.* Pykälään ehdotetaan otettaviksi säännökset maksukehotuksesta ja maksuajasta sekä velallisen maksun kohdentamisesta silloin, kun ulosotossa on perittävänä useita velkoja. Se, että velallisella on ulosotossa useampia velkoja, on yleensä merkki velallisen jonkinasteisesta maksukyvyttömyydestä.

Pykälän 1 *momentin* mukaan jos velallisella on ennestään ulosottoerinnässä muita velkoja, maksukehotuksessa ei tarvitse asettaa maksamisen määräpäivää ja maksuaikaa voidaan

myöntää vain erityisestä syystä. Lähtökohtana siten olisi, että jos velalliselta jo peritään ulosotossa muita velkoja, niin uuden saatavan perinnässä edetään suoraan ulosmittaukseen antamatta velalliselle maksuaikaa. Jos sen sijaan ulosottoon saapuu yhtä aikaa useampi saatava ilman, että aikaisempia asioita on perittävänä, meneteltäisiin ehdotetun 5 ja 6 §:n mukaisesti.

Jos velallisen yksi tai useampi muu velka on jo ulosotossa perittävänä, ja ulosottoon saapuu perittäväksi uusi velka, tätä uutta asiaa koskeva vireilletuloilmoitus ja maksukehotus lähetettäisiin velalliselle 3 luvun 33 §:n 1 momentin ja puheena olevan luvun ehdotetun 5 §:n 1 momentin mukaisesti. Velallinen saisi tällöin tilaisuuden suorittaa uuden velan. Maksukehotuksessa ei kuitenkaan tällöin tarvitsisi asettaa maksamiselle määräpäivää, vaan velallista kehoitettaisiin maksamaan velka heti. Koska perittävänä on jo muita velkoja, hakijan ei pidä joutua odottamaan määrättyä aikaa mahdollista velallisen omaa suoritusta. Jos toisen velan johdosta on ulosmitattu tai ulosmitataan velallisen omaisuutta, omaisuus voitaisiin heti ulosmitata myös uudesta velasta luvun 35 §:n mukaisesti.

Jos ulosotossa on jo perittävänä muita velkoja, uuden velan suorittamiselle voitaisiin myöntää 6 §:ssä tarkoitettua maksuaikaa vain erityisestä syystä. Normaalisti velallista ei tällöin voida pitää maksuajan myöntämisen edellyttämällä tavalla maksukykyisenä, ja hakijan etu edellyttää, että asiassa voidaan heti edetä ulosmittaukseen. Erityistilanteissa, esimerkiksi silloin, kun ilmeisesti maksukykyiselle velalliselle on myönnetty maksuaikaa toisen velan maksamiseksi, maksuaikaa voitaisiin vastaavasti myöntää myös uuden velan maksamiselle. Turvaavan ulosmittauksen toimittaminen saattaa tällaisissa tilanteissa olla erityisesti tarpeen.

Epäselvä on ollut kysymys siitä, onko velallisella maksajan niin sanottu valinta- eli optio-oikeus myös ulosotossa eli voiko velallinen valita, minkä ulosotossa perittävänä olevan velkansa hän maksaa. Asiasta ei ole säännöstä voimassa olevassa ulosottolaissa. Kysymys on käytännössä tärkeä, koska velallinen saattaa eri syistä haluta maksaa juuri tietyn velkansa silloin, kun hänen suorituksensa ei riitä kaikkien ulosotossa olevien velkojen maksuun.

Oikeuskäytännössä ulosottovelallisen velan maksaneen sivullisen valintaoikeus on hyväksytty ratkaisussa KKO 2000:6. Ulosottokäytännössä myös velallisen itsensä valintaoikeus on ainakin joissakin tilanteissa hyväksytty. Oikeuskirjallisuudessa velallisen valintaoikeudesta on esitetty erilaisia näkemyksiä.

Asian merkityksen vuoksi velallisen valintaoikeudesta ehdotetaan otettavaksi nimenomainen säännös lakiin. Puheena olevan pykälän 2 momentin mukaan, 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 vaaranneta olennaisesti samassa etuoikeusasemassa olevien hakijoiden maksunsaantioikeutta.

Ehdotuksen periaatteellisena lähtökohtana on, että ulosottomiehen on noudatettava velkojien laillista etuoikeusjärjestystä ulosotossa paitsi silloin, kun suoritus on saatu ulosmittauksen kautta, myös silloin, kun velallinen on itse tehnyt suorituksen ulosottomiehelle saamansa maksukehotuksen tai maksuajan johdosta. Velallisen suoritusta ei voida pitää varsinaisesti vapaaehtoisena, jos se tapahtuu ulosoton uhan alaisena ulosottomiehelle.

Toisaalta käytännön tarpeet edellyttävät, että velalliselle myönnetään tietyissä rajoissa valintaoikeus. Jos valintaoikeutta ei lainkaan olisi, osa velallisten omista suorituksista jäisi

ilmeisesti saamatta. Sääntely olisi myös helppo kiertää siten, että velallinen maksaisi velan suoraan velkojalle. Ehdotuksessa on pyritty tasapainoiseen ratkaisuun näiden näkökohtien välillä.

Momentissa säädetyin edellytyksin velallinen voisi kohdentaa suorituksensa tietylle ulosotossa perittävänä olevalle velalle. Velallisen olisi pyydettävä tällaista kohdennusta. Pyyntö voisi olla kirjallinen tai suullinen esimerkiksi käteismaksun yhteydessä. Sen sijaan pelkästään se, että velallinen käyttää tiettyä maksukehotuksen yhteydessä saamaansa tilisiirtolomaketta, ei vielä oikeuttaisi ulosottomiestä sivuuttamaan velkojien etuoikeusjärjestystä. Pyyntö täytyisi esittää maksun yhteydessä, eikä velallinen voisi enää myöhemmin määrätä siitä, kuka velkojista saa suorituksen.

Velallisen maksun kohdentaminen tämän pyytämällä tavalla edellyttäisi, ettei sillä loukata paremmassa etuoikeusasemassa olevan hakijan oikeutta. Velallinen ei siten yleensä voisi maksaa huonompisijaista saatavaa, esimerkiksi tavallista etuoikeudetonta velkaa, jos perittävänä on myös parempisijainen saatava, kuten lapsen elatusapusaatava. Tämä olisi kuitenkin mahdollista, jos parempisijainen saatava saataisiin joka tapauksessa muulla tavoin viipymättä täysimääräisesti perityksi.

Jos perinnässä olisi muita samalla etuoikeudella olevia saatavia, velallisen ilmoittama kohdentaminen edellyttäisi sitä, ettei se saisi olennaisesti vaarantaa muiden hakijoiden maksunsaantioikeutta. Velallinen voisi siten maksaa tietyn velan ilman, että muille samalla etuoikeussijalla oleville saataville olisi jaettava etuoikeusjärjestyksen mukaista suhteellista osuutta. Tämä ei kuitenkaan olisi sallittua, jos muiden hakijoiden maksunsaantioikeus vaarantuisi olennaisesti. Edellytys olisi arvioitava tapauskohtaisesti. Harkinnassa tulisi ottaa huomioon muun muassa velallisen suorituksen suuruus suhteessa häneltä todennäköisesti ulosmitattavissa oleviin varoihin. Määrältään huomattavaa maksua ohi etuoikeusjärjestyksen ei yleensä voitaisi hyväksyä.

Momentti koskisi vain velallisen itsensä suorittamaa maksua ulosottomiehelle. Momenttia sovellettaisiin silloin, kun velkojia on useita. Lisäksi momenttia sovellettaisiin ehdotetun 6 luvun 3 §:n 2 momentin mukaisesti silloin kun samalla velkojalla on useampia saatavia ulosotossa. Jos velallinen suorittaa velan suoraan velkojalle, ulosottomies ei luonnollisesti voi kohdentaa maksua toisin. Velallisella ei olisi valintaoikeutta silloin, kun suoritus on saatu ulosmittauksen kautta. Luvun 55 §:n 3 momentin mukaisesti puheena olevaa momenttia ei noudatettaisi myöskään silloin, kun suoritus on saatu velalliselta maksusuunnitelman tai –sopimuksen perusteella.

Momentissa säädettäisiin vain velallisen valintaoikeudesta. Sen sijaan sivullisella, joka suorittaa velallisen saatavan, olisi kohdentamisoikeus (katso esimerkiksi KKO 2000:6).

Ulosotosta saatujen suoritusten kohdentamisesta saattaa olla muissa laeissa olla erityissäännöksiä, joita sovelletaan ehdotettujen yleissäännösten sijasta. Esimerkiksi lapsen elatusapua koskevien suoritusten kohdentamisesta säädetään lapsen elatuksesta annetun lain 16 a ja 16 b §:ssä sekä elatusturvalain 18 ja 19 §:ssä.

Ulosmittauksen kohde ja sivullisen asema

8 §. *Ulosmittauksen kohde.* Luvun 8-15 §:ään otettaisiin ulosmittauksen mahdollista kohdetta koskevat yleissäännökset sekä sivullisen asemaa koskevat säännökset.

Puheena olevaan pykälään otettaisiin yleiset säännökset siitä, millainen omaisuus voi olla ulosmittauksen kohteena. Pykälän *1 momentin* mukaan 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 kattaisi myös esineen ainesosat ja tarpeiston, ulosmittauksen jälkeen erääntyvän tuoton sekä ulosmitatun omaisuuden sijaan tulevan omaisuuden. Momentti vastaa pääosin vakiintuneita ulosotto-oikeudellisia periaatteita, joista on perusteltua ottaa nimenomaiset säännökset ulosottolakiin.

Momentin ensimmäisestä virkkeestä ilmenee, että ulosmitata voidaan lähtökohtaisesti millainen omaisuus tahansa, joko konkreettinen esine eli kiinteistö tai irtain esine, taikka oikeus, esimerkiksi palkka tai immateriaalioikeus. Ehdotetusta 9 §:stä ilmenee, että ulosmittaus voi normaalisti kohdistua vain velallisen omaisuuteen.

Ulosmitattava omaisuus on voitava yksilöidä ulosmittauspäätöksessä. Ulosmittausta ei voida kohdistaa esimerkiksi yksilöimättömään osuuteen velallisen kaikesta omaisuudesta. Yksilöinti ei kuitenkaan aina edellytä omaisuuden näkemistä. Tästä on säännös jäljempänä 25 §:n 2 momentissa.

Ulosmitattavalla omaisuudella täytyy olla varallisuusarvoa. Jollei omaisuudella ole varallisuusarvoa, siitä ei kertyisi hakijalle suoritusta. Vähäarvoisen omaisuuden ulosmittaus voi estyä luvun 16 §:ssä tarkoitetun turhan ulosmittauksen kiellon vuoksi.

Esine tai oikeus saattaa olla ulosmittauskelvoton nimenomaisen ulosmittauskiellon vuoksi. Ulosmittauskieltoja on säädetty paitsi ulosottolaissa, myös tietynlaista omaisuutta koskevissa erityislaeissa. Ulosmittauskielloista säädettäisiin jäljempänä puheena olevassa luvussa, muun muassa 19 §:ssä.

Momentin toisesta virkkeestä ilmenee, että esineen ulosmittaus kattaa myös esineen ainesosat ja tarpeiston (katso myös esimerkiksi KKO 1998:13). Pääesineen ulosmittaus kattaa siten myös siihen ainesosa- tai tarpeistosuhteessa olevat sivuesineet. Ulosottolaissa ainesosien ja tarpeiston käsitteitä käytetään niiden tavanomaisessa esineoikeudellisessa merkityksessä. Esimerkiksi velallisen kiinteistön ulosmittaus kattaa myös kiinteistöllä olevat velallisen pysyvät rakennukset. Ehdotetusta 9 §:n 1 momentista ilmenee, että velalliselle kuuluvan pääesineen ainesosa tai tarpeistoesine voi poikkeuksellisesti tulla ulosmitatuksi velallisen velasta, vaikka sivuesine kuuluu sivulliselle. Ehdotetun 18 §:n 1 momentin mukaan ainesosia tai tarpeistoa ei pääsääntöisesti saa ulosmitata erikseen.

Esineen tai oikeuden ulosmittaus kattaisi myös ulosmittauksen jälkeen erääntyvän tulon tai muun tuoton. Esimerkiksi viljan tai metsän kasvu kiinteistön ulosmittauksen jälkeen kuuluisi ulosmittauksen piiriin, samoin kuin vuokratusta huoneistosta asunto-osakkeiden ulosmittauksen jälkeen erääntyvä vuokratulo. Ennen ulosmittausta korjattu vilja tai kaadettu metsä voitaisiin ulosmitata erikseen irtaimena omaisuutena, samoin kuin jo erääntynyt, maksamatta oleva vuokrasaatava. Ehdotetun 18 §:n 1 momentin mukaan tulevaa tuottoa ei saisi ulosmitata erikseen. Tulon kantamisesta säädettäisiin 31 §:ssä.

Momentissa säädettäisiin lisäksi nimenomaisesti, että ulosmittaus kattaa ulosmitatun omaisuuden sijaan tulevan omaisuuden (niin sanottu surrogaattiperiaate). Jos esimerkiksi ulosmitattu omaisuus tuhoutuu tulipalossa, ulosmittaus kattaisi omaisuuden palovakuutuksesta saatavan vakuutuskorvauksen.

Pykälän 2 *momentin* mukaan velallisen oikeus saatavaan voitaisiin ulosmitata, jos se perustuu sopimukseen, jossa saatava on riittävästi yksilöity, taikka kun velallinen on vaatinut tai pyytänyt suoritusta toiselta sopimuksen tai lain perusteella. Saatava voitaisiin ulosmitata, vaikka se ei ole erääntynyt tai saatava on ehdollinen.

Momentin ensimmäinen virke koskisi sitä, milloin velallisen oikeus vasta syntymässä olevaan, tulevaan saatavaan sivulliselta voidaan ulosmitata. Voimassa olevassa 4 luvussa ei ole tätä koskevia säännöksiä. Sen sijaan erikseen on säännelty käytännössä tärkeä velallisen palkan tai elinkeinotulon, eli tulevien palkka- tai elinkeinotuloerien ulosmittaus.

Kysymys vasta syntymässä olevan saatavan ulosmittauskelpoisuudesta on herättänyt ulosottokäytännössä ongelmia. On ollut epäselvää, kuinka aikaisessa vaiheessa velallisen tuleva saatava voidaan ulosmitata, ja siten esimerkiksi estää saatavan panttaaminen toiselle velkojalle. Saatava on joka tapauksessa ulosmitattavissa silloin, kun se on siviilioikeudellisesti syntynyt. Saatava on usein katsottu voitavan ulosmitata tätä aikaisemminkin silloin, kun se on niin sanotusti ulosotto-oikeudellisesti ansaittu. Nämä ovat paitsi tulkinnanvaraisia, täytöntöönpanoa ajatellen myös usein liian myöhäisiä ajankohtia.

Epäselvyyksien ja ongelmien vähentämiseksi puheena olevaan momenttiin otettaisiin nimenomaiset säännökset siitä, koska velallisen oikeus tällaiseen tulevaan saatavaan voidaan ulosmitata. Säännökset merkitsisivät, että velallisen vasta syntymässä oleva saatava voitaisiin ulosmitata nykyistä laajemmin. Säännökset olisivat joustavia, koska käytännön tilanteet voivat vaihdella. Ehdotetut edellytykset ovat kuitenkin riittäviä turvaamaan saatavan velallisen oikeusturvan. Ehdotetuista säännöksistä riippumatta on luonnollisesti selvää, että jo syntyneeksi katsottava saatava voidaan aina ulosmitata.

Velallisen oikeus saatavaan voitaisiin momentin mukaan ulosmitata ensinnäkin silloin, jos oikeus saatavaan perustuu sopimukseen, jossa saatava on riittävästi yksilöity. Riittävää siten olisi, että ulosottovelallisella on hänen velallistaan sitova oikeus tulevaan, sopimuksessa perusteeltaan ja määrältään riittävän yksilöidysti määritellyyn saatavaan. Esimerkiksi urakkasopimukseen perustuvat, myöhemmin syntyvät urakkasaatavaerät voitaisiin ulosmitata urakkasopimuksen solmimisen jälkeen. Toinen asia on, että suorituksen saaminen ulosottovelallisen velalliselta edellyttää joka tapauksessa tällöin, että ulosottovelallisen puolelta täytetään urakkasopimus.

Velallisen oikeus saatavaan voitaisiin ulosmitata toiseksi silloin, kun velallinen on vaatinut tai pyytänyt suoritusta toiselta sopimuksen tai lain perusteella. Saatava voisi siten perustua joko sitoumukseen tai suoraan lakiin. Riittävää olisi, että velallinen on vaatinut tai pyytänyt suoritusta velalliseltaan. Esimerkiksi julkista tukea koskeva saatava voitaisiin ulosmitata jo silloin, kun velallinen on hakenut kyseistä tukea, ilman että ulosottomiehen tarvitsisi odottaa julkisyhteisön päätöstä tuen myöntämisestä. Säännös soveltuisi myös esimerkiksi vakuutusopimukseen perustuvaan korvaussaatavaan, joka voitaisiin ulosmitata sen jälkeen, kun velallinen on vakuutustapahtuman perusteella hakenut korvausta vakuutusyhtiöltä. Tällöin saatava ei perustu sillä tavoin täsmälliseen sopimukseen, että se voitaisiin ulosmitata jo vakuutusopimuksen solmimisen ja mahdollisen vakuutustapahtuman sattumisen perusteella.

Säännös ei merkitsisi, että millainen tahansa oikeus tulevaisuudessa syntyvään saatavaan olisi ulosmitattavissa. Esimerkiksi velallisen pankkitilille mahdollisesti myöhemmin tulevia

yksilöimättömiä varoja ei voitaisi ulosmitata etukäteen antamalla niitä koskeva maksukielto pankille.

Momentista ilmeni vielä selventävästi, ettei saatavan erääntymättömyys estä sen ulosmittausta. Erääntymättömän saatavan ulosmittauskelpoisuus on sinänsä selvää. Myös ehdollinen saatava olisi ulosmitattavissa. Tällä viitataan lähinnä sellaisiin poikkeuksellisiin tilanteisiin, joissa saatavaa voidaan sinänsä pitää syntyneenä, mutta se on muutoin ehdollinen, esimerkiksi edellyttää velallisen luovuttavan vastasuorituksena jonkin esineen.

9 §. *Sivulliselle kuuluva omaisuus.* Pykälä koskee sivullisen omaisuuden ulosmittaamista velallisen velasta. Pykälässä kielletäisiin sivulliselle kuuluvan omaisuuden ulosmittaaminen, paitsi jos sivullisen omaisuus ulosottoperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuuluu velalliselta ulosmitattuun esineeseen sen ainesosana tai tarpeistona. Momentti vastaa asiallisesti nykytilaa.

Momentista ilmeni ensinnäkin se keskeinen sääntö, ettei sivullisen omaisuutta saada ulosmitata velallisen velasta, vaan ulosmittaus voidaan kohdistaa vain velallisen omaisuuteen. Säännös vastaisi asiallisesti nykyisen 4 luvun 9 §:n 1 momentin alkua, jonka mukaan velallisen pesästä älköön ulosmitattako mitään, joka havaitaan toisen omaksi. Mainitun momentin loppuosaa vastaavaa yleissäännöstä ei ole tarpeen ottaa lakiin. Esimerkiksi vakuus- tai käyttöoikeuden haltijan asemasta säädettäisiin 38 §:ssä.

Sivullisella tarkoitettaisiin kaikkia muita henkilöitä kuin velallista, jota vastaan täytäntöönpanoa ulosottoperusteen nojalla haetaan. Esimerkiksi puolison omaisuutta ei voida ulosmitata toisen puolison velasta eikä yhtiömiehen omaisuutta avoimen yhtiön velasta.

Se, milloin omaisuus kuuluu sivulliselle ja milloin velalliselle, ratkeaa myös ulosotossa lähtökohtaisesti tavanomaisten esineoikeudellisten sääntöjen mukaan. Sivullisen mahdollisen saannon velalliselta täytyy olla sopijapuolten välillä pätevä sekä suhteessa ulosoton hakijaan tehokas. Ehdotetussa 10-13 §:ssä on säännökset näytöllisistä omistusoikeusolettamista ja 13 §:ssä niin sanotun keinotekoisien varallisuusjärjestelyjen sivuuttamisesta ulosmittauksessa.

Ulosmitattavaa omaisuutta koskevat omistusoikeuskysymykset ratkaisee ulosottomenettelyssä attraktioperiaatteen mukaisesti lähtökohtaisesti ulosottomies. Kysymys sivullisen omistusoikeudesta saattaa herätä väitteen johdosta tai muusta syystä. Ulosottomenettelyssä ei kuitenkaan aina pystytä tutkimaan näytöllisesti mutkikkaita omistusoikeusriitoja. Jos omistusoikeus jää epäselväksi siitä syystä, ettei näyttöä kyetä saamaan ulosottomenettelyssä, ulosottomies osoittaa 9 luvun 6 §:n 1 momentin nojalla yleensä sivullisen nostamaan käräjäoikeudessa täytäntöönpanoriitakanteen. Sivullinen voi itse reagoida ulosmittaukseen vaatimalla itseoikaisua, hakemalla 10 luvun mukaisesti muutosta käräjäoikeudelta tai nostamalla omasta aloitteestaan täytäntöönpanoriitakanteen.

Sääntö siitä, ettei sivullisen omaisuutta saa ulosmitata, ei kuitenkaan ole täysin poikkeukseton. Momentista ilmeni, että jos omaisuus ulosottoperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta, omaisuus voidaan ulosmitata, vaikka se kuuluisi sivulliselle. Säännöksellä tarkoitetaan niin sanottua hypoteekkituomiota, jolla saaminen on määrätty maksettavaksi sen vakuutena olevasta omaisuudesta hallinnattoman panttioikeuden perusteella. Tällainen tuomio voidaan panna täytäntöön myös omaisuuden mahdollista uutta omistajaa vastaan. Ehdotettu säännös vastaisi kiinteistön osalta voimassa olevan 4 luvun 26 §:n 1 momentin viimeistä virkettä. Ehdotetussa 28 §:ssä kiinteistöä koskevaan hypoteekkituomioon liitetään nykyiseen

tapaan välitön ulosmittausvaikutus. Hypoteekkituomio voi kohdistua myös alus-, auto- tai yritys kiinnityksen alaiseen omaisuuteen kuitenkin ilman lakiin perustuvaa ulosmittausvaikutusta.

Nykyisen 4 luvun 26 §:n 3 momentin mukaan kiinteistön ulosmittausta ei saa kohdistaa määräälaan tai määräosaan, joka on luovutettu ennen ulosmittausta. Panttisaamisen perimiseksi saadaan kuitenkin ulosmitata kiinteistön ohella määrääla tai määräosa, jokainen erikseen. Vastaavaa säännöstä ei ole tarpeen ottaa ulosottolakiin. Kiinteistöstä sivulliselle luovutettu määrääla tai määräosa on itsenäinen omistusoikeuden kohde, joten se ei seuraa velalliselle kuuluvaa kantakiinteistöä tai kiinteistön osaa sen ulosmittauksessa. Poikkeuksen muodostaa puheena olevassa pykälässä tarkoitettu tilanne, jossa kiinteistö kokonaisuudessaan vastaa ulosotto perusteen mukaan hakijan saatavasta. Täytäntöön pantavana on silloin hypoteekkituomio, joka on saatu koko kiinteistöön perustuvan panttioikeuden nojalla. Tässä tapauksessa sivulliselle luovutettu määrääla ja määräosa kuuluisivat ulosmittauksen piiriin suoraan puheena olevan pykälän ja 28 §:n 1 momentin nojalla. Ulosmitattuna olisi siten koko kiinteistö taikka määräälan luovutuksessa kaikki kiinteistöt sen mukaan, missä vaiheessa kiinteistön muodostus olisi.

Jos kiinteistöstä on luovutettu määrääla, myyntivaiheessa noudatettaisiin 5 luvun 53 §:ssä säädettyä myyntijärjestystä. Jos sen sijaan kiinteistöstä on luovutettu määräosa, kiinteistö myytäisiin pääsääntöisesti kokonaisena mainitun luvun 56 §:n nojalla.

Pykälästä ilmenisi lisäksi, että sivullisen omaisuus voi poikkeuksellisesti tulla ulosmitatuksi myös silloin, kun se kuuluu velalliselta ulosmitattuun esineeseen sen ainesosana tai tarpeistona. Eräissä tilanteissa ainesosa- tai tarpeistosuhde voi olla olemassa, vaikka pääesine ja sivuesine kuuluvat eri henkilöille. Ehdotetusta 8 §:n 1 momentista ilmenee, että esineen ulosmittaus kattaa myös sen ainesosat ja tarpeiston.

Pykälässä olisi vielä viittaus luvun 66 §:ään, jossa sallittaisiin puheena olevan pykälän estämättä ulosmittauksen kohdistaminen sivulliselle kuuluvaan omaisuuteen yhteisomistustilanteessa. Tällaisessa ulosmittauksessa ei olisi kysymys hakijan panttioikeuden toteuttamisesta, vaan yhteisomistuksen purkamisesta tuomioistuimen sijasta ulosottomenettelyssä.

Sivulliselle kuuluva omaisuus saattaa tulla täytäntöönpanon kohteeksi myös takaisinsaannin kautta. Ulosmittaustakaisinsaannista säädetään 3 luvun 84-91 §:ssä. Ulosottomies ei kuitenkaan voi ulosmitata sivullisen omaisuutta takaisinsaantiperusteen nojalla, vaan oikeustoimen voi peräyttää vain tuomioistuin.

10 §. *Olettama velallisen omistusoikeudesta.* Ulosotto on summaarista menettelyä, minkä vuoksi ulosottolaissa on jo perinteisesti ollut ulosmittausta helpottavia säännöksiä niin sanotuista omistusoikeusolettamista. Tällainen näytöllinen olettama antaa ulosottomiehelle toimivallan ulosmitata omaisuus tietyin edellytyksin, vaikka velallisen omistusoikeutta ei olisi täysin selvitetty.

Ulosmittaukseen oikeuttavia omistusoikeusolettamia koskevat säännökset otettaisiin luvun 10-13 §:ään, joista 10-12 § koskevat irtainta omaisuutta ja 13 § kiinteää omaisuutta. Irtainta omaisuutta koskevat oletamat liitettäisiin vakiintuneeseen tapaan yleensä omaisuuden hallintaan, kiinteää omaisuutta koskevat lainhuutoon.

Mainittuja säännöksiä sovellettaisiin myös silloin, kun niissä tarkoitettuna sivullisena on velallisen aviopuoliso. Voimassa olevan 4 luvun 10 §:n 3 momentin kaltaista nimenomaista säännöstä asiasta ei ole pidetty tarpeellisena, koska tämä johtuu jo 1 luvun 1 b §:n yleisestä määritelmäsäännöksestä. Puheena olevissa pykälissä tarkoitetut sivulliset ovat käytännössä yleensä juuri velallisen läheisiä.

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

Pykälässä ensinnäkin säilytettäisiin velallisen irtaimen omaisuuden hallinnan luoma omistusoikeusolettama. Pykälän ensimmäinen virke vastaa asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 10 §:n 1 momentin ensimmäistä virkettä.

Vakiintuneita periaatteita noudatettaisiin sen kysymyksen osalta, milloin omaisuuden katsotaan olevan velallisen hallinnassa. Velallisen hallinta luo varsin vahvan oletettaman velallisen omistusoikeudesta. Omaisuutta ei hallinnasta huolimatta kuitenkaan saisi ulosmitata, jos muista seikoista ilmenee, ettei velallinen tosiasiaa omista omaisuutta, vaan se on hänen hallinnassaan esimerkiksi vuokrasopimuksen nojalla. Tällaiset ilmiäykset seikat ulosottomies olisi velvollinen ottamaan huomioon viran puolesta.

Jos sivullinen väittää omistavansa velallisen hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden, väite ei estäisi ulosmittausta, ellei sivullinen pysty näyttämään omistusoikeuttaan. Jos väitteen tueksi on kuitenkin todennäköisiä perusteita, eikä selvitystä omistusoikeudesta voida hankkia ulosottomenettelyssä, ulosottomiehen on 9 luvun 6 §:n 1 momentin nojalla osoitettava sivullinen nostamaan täytäntöönpanoriitakanne käräjäoikeudessa. Jos taas ulosottomies ulosmittauksen jälkeen katsoo, että ulosmitattu omaisuus kuuluukin tosiasiaa sivulliselle, ulosmittaus on peruutettava. Sivullinen voi normaaliin tapaan hakea muutosta ulosottomiehen ulosmittauspäätökseen tai nostaa omasta aloitteestaan täytäntöönpanoriitakanteen.

Olettaman velallisen omistusoikeudesta loisi myös se, että irtain omaisuus on merkitty rekisteriin velallisen omaisuudeksi. Vastaavaa säännöstä ei ole nykyisessä laissa. Rekisterin täytyisi olla julkinen, mutta sen ei tarvitsisi nauttia niin sanottua julkista luotettavuutta.

Rekisteröintiä koskeva omistusolettama koskisi ensinnäkin muuta irtainta omaisuutta kuin konkreettisia esineitä, jolloin omaisuuden hallinta ei ylipäätään ole mahdollista. Esimerkiksi arvo-osuusrekisteriin velalliselle merkityt arvo-osuudet saataisiin ulosmitata säännöksen nojalla. Säännös koskisi myös konkreettisia esineitä. Jos esimerkiksi henkilöauto on merkitty ajoneuvorekisteriin velallisen omaisuudeksi, se saataisiin ulosmitata, jollei muuta käy ilmi tai sivullinen osoita omistusoikeuttaan. Omaisuus saataisiin ulosmitata rekisterimerkinnän nojalla 11 ja 12 §:n estämättä, vaikka omaisuuden hallinta olisi sivullisella. Toisaalta yksin se, että omaisuus on merkitty rekisteriin sivullisen omaisuudeksi, ei estä sellaisen omaisuuden ulosmittausta, joka on velallisen hallinnassa.

Velallinen saattaa tosiasiaa omistaa jonkin irtaimen omaisuuden, vaikka omaisuus ei ole hänen hallussaan eikä merkitty rekisteriin hänen omaisuudekseen. Tällöin ulosmittausta ei kuitenkaan voida perustaa oletettamaan, vaan velallisen omistusoikeus täytyy selvittää ennen ulosmittausta. Jollei ulosmittausta voida heti toimittaa omistusta koskevan epäselvyyden johdosta, ulosottomies saa 3 luvun 18 §:n nojalla suorittaa väliaikaisen toimen, jos se on tarpeen täytäntöönpanon jatkumisen turvaamiseksi.

11 §. *Yhteisomistusolettama.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi uusi säännös omistusoikeusolettamasta silloin, kun irtain omaisuus on velallisen ja sivullisen yhteisessä hallinnassa. Pykälän mukaan 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.

Säännös parantaisi sivullisen, esimerkiksi velallisen puolison oikeusturvaa yhteishallintatilanteessa. Yhteishallinnassa on yleensä esimerkiksi puolisoiden koti-irtaimisto. Siltä osin kuin koti-irtaimisto, esimerkiksi arvokas taulu, ei kuulu 20 §:ssä tarkoitetun erottamisedun piiriin, sen katsottaisiin ulosmittauksessa lähtökohtaisesti kuuluvan puoliksi velalliselle ja hänen puolisolleen. Säännöstä voitaisiin soveltaa myös esimerkiksi puolisoiden kodin hallintaan oikeuttaviin asunto-osakeyhtiön osakkeisiin silloin, kun ne ovat kummankin puolison nimissä. Yhteisomistusesineestä voitaisiin ulosmitata velalliselle kuuluva osuus ehdotetun 64 §:n mukaisesti, tai joissakin tapauksissa myös koko esine ehdotetun 66 §:n mukaisesti.

Olettama yhteisomistuksesta yhtä suurin osuuksin väistyisi, jos muista seikoista kuin hallinnasta käy ilmi muunlainen omistuksen jakautuma. Ulosottomies saattaa havaita esimerkiksi kauppakirjasta, että omaisuus kuuluu joko velalliselle tai sivulliselle kokonaan tai että heidän omistussuhteensa eivät ole yhtä suuret. Jos sivullinen väittää, että omaisuus kuuluu yksin tai puolta suuremmalla osuudella hänelle, hänen olisi näytettävä väitteensä toteen, tai muutoin voitaisiin noudattaa pykälän mukaista olettamaa. Jos sivullisen väitteen tueksi on kuitenkin todennäköisiä perusteita, joita ei voida ulosottomenettelyssä selvittää, sivulliselle olisi annettava 9 luvun 6 §:n 1 momentin nojalla osoitus täytäntöönpanoriitaan.

Ehdotettua yhteisomistusolettamaa voidaan pitää jossakin määrin heikompana kuin 9 §:ssä tarkoitettua yksinomistusolettamaa. Usein, erityisesti arvokkaan omaisuuden osalta, on syytä selvittää tarkemmin esimerkiksi puolisoiden omistussuhteet. Puolisoiden arvokkaan koti-irtaimiston osalta saattaa olla aiheellista suorittaa omaisuuden erottelu, ja kohdistaa sitten ulosmittaus vain velallisen omistamiin esineisiin eikä kaikkien esineiden puolikkaisiin. Tämä vastaa käytännön vakiintunutta toimintatapaa. Erottelussa tulisi toteuttaa velalliselle kuuluva osoittamisoikeus ehdotetun 24 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaisesti.

12 §. *Sivullisen hallinnassa oleva omaisuus.* Pykälään otettaisiin säännökset sivullisen hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden ulosmittaamisesta. Pykälän *1 momentin* mukaan sivullisen hallinnassa oleva velalliselle kuuluva irtain omaisuus saadaan ulosmitata. Momentista ilmenisi nimenomaisesti se sinänsä selvä sääntö, että jos velallisen omistusoikeus on selvitetty, omaisuus saadaan ulosmitata, vaikka se olisi sivullisen hallinnassa jollakin muulla kuin sivullisen omistusoikeuden perusteella.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin, että jos velallisen omistusoikeutta ei ole selvitetty, mutta omistukselle on todennäköisiä perusteita, ulosmittaus saadaan toimittaa. Tällöin olisi annettava osoitus täytäntöönpanoriitaan. Momentti vastaa pääosin voimassa olevan 4 luvun 10 §:n 1 momentin toisessa ja viimeisessä virkkeessä olevia säännöksiä, jotka on otettu lakiin vuonna 1997.

Momentista ilmenisi, että sivullishallinnasta huolimatta irtain omaisuus saadaan ulosmitata, vaikka velallisen omistusoikeutta ei ole täysin selvitetty, jos sille kuitenkin on todennäköisiä

perusteita. Todennäköisyys olisi arvioitava kussakin tapauksessa esitettyjen väitteiden ja selvityksen sekä ulosottomiehen viran puolesta hankkiman selvityksen perusteella.

Oikeusturvasyistä sivulliselle olisi tällöin aina annettava osoitus täytäntöönpanoriitakanteen nostamiseen. Täytäntöönpanoriitaosoituksesta seuraa täytäntöönpanon keskeytyminen 9 luvun 14 §:n 2 momentin mukaisesti.

Puheena olevaan lukuun ehdotetun 23 §:n 1 momentin mukaan tavanomaisesta ulosmittausjärjestyksestä saadaan poiketa muun muassa, jos siten voidaan välttää riitaisen omaisuuden ulosmittaaminen tai ulosmittaus sivullisen haitaksi.

13 §. *Kiinteä omaisuus.* Pykälään otettaisiin säännökset kiinteää omaisuutta koskevasta omistusoikeusolettamasta, joka kytkettäisiin aiempaan tapaan lainhuutoon.

Ehdotetun 1 momentin mukaan kiinteistö, johon velallisella on lainhuuto, saadaan ulosmitata, jollei muuta käy ilmi tai sivullinen osoita, että kiinteistö kuuluu hänelle. Momentti vastaa asiallisesti nykyisen 4 luvun 26 §:n 1 momentin kahta ensimmäistä virkettä. Mainittu säännös on uudistettu maakaaren säätämisen yhteydessä vuonna 1995.

Velallisella oleva lainhuuto loisi momentin mukaan oletaman siitä, että velallinen omistaa kiinteistön. Kiinteistö saataisiin tällöin ulosmitata, jollei muista seikoista, esimerkiksi kiinteistön kauppakirjasta, käy ilmi, ettei velallinen kuitenkaan omista kiinteistöä. Sivullisen omistusoikeusväite ei estäisi ulosmittausta, jollei sivullinen voi näyttää omistusoikeuttaan. Jos väitteen tueksi on kuitenkin todennäköisiä perusteita, joita ei ulosottomenettelyssä voida selvittää, ulosottomiehen olisi annettava osoitus täytäntöönpanoriitaan 9 luvun 6 §:n 1 momentin mukaisesti.

Ehdotetun 2 momentin mukaan, mitä 1 momentissa säädetään lainhuudosta, koskee myös maanvuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden kirjausta. Kirjaus loisi lainhuutoa vastaavan oletaman käyttöoikeuden kuulumisesta velalliselle. Säännös vastaa asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 32 §:n 2 momentin toista virkettä.

Puheena olevasta pykälästä ilmenevää sääntöä noudatettaisiin myös silloin, kun velallisen kiinteistö ulosmitataan, mutta sivullinen väittää, ettei tietty esine ei kuulu velallisen kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona, vaan että esine on sivulliselle kuuluvaa irtainta omaisuutta. Asiasta ei ole tarpeen ottaa voimassa olevaa 4 luvun 26 §:n 2 momenttia vastaavaa nimenomaista säännöstä lakiin. Jollei sivullinen näytä väitettään toteen, ulosmittaus ulottuisi ehdotetun 8 §:n 1 momentin mukaisesti sivuesineeseen. Jos sivullisen väitteen tueksi on esitetty todennäköisiä perusteita, eikä selvitystä voida hankkia ulosottomenettelyssä, annettaisiin osoitus täytäntöönpanoriitaan.

14 §. *Keinotekoinen varallisuusjärjestely.* Vuonna 1999 lain 4 luvun 9 §:n 4 ja 5 momenttiin otettiin säännökset niin sanotun keinotekoisien varallisuusjärjestelyjen sivuuttamisesta ulosmittauksessa. Säännökset mahdollistavat sen, että omaisuuden katsotaan tosiasiallisen tilanteen perusteella kuuluvan velalliselle, vaikka nimiperiaatteen mukainen muodollinen omistusoikeus onkin sivullisella. Ulosmittausta ei säännöksen mukaan estä sellainen järjestely, jolle annettu oikeudellinen muoto ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta, ja muotoa ilmeisesti käytetään ulosoton välttämiseksi tai omaisuuden pitämiseksi velkojien ulottumattomissa. Kysymys ei tällöin ole velalliseen nähden itsenäisestä, aidosta sivullisen asemasta.

Säännökset ovat osoittautuneet käytännössä tarpeelliseksi keinoksi estää ulosoton kiertäminen. Säännösten yleisluonteinen kirjoitustapa on mahdollistanut niiden soveltamisen eri tyyppisiin keinotekoisiiin järjestelyihin. Säännökset ovat toimineet pääosin hyvin, eikä merkittäviä lainsäädännön muuttamista edellyttäviä epäkohtia, esimerkiksi laajoja oikeusturvaongelmia, ole tullut esille. Rajanveto sen suhteen, millaiseen järjestelyyn säännöksiä voidaan soveltaa, toteutuu viime kädessä oikeuskäytännössä. Ulosottomiehiltä edellytetään luonnollisesti vastuullista toimintaa, ja sivullinen voi saattaa kysymyksen aina tuomioistuimen tutkittavaksi. Korkeimman oikeuden odotetaan antavan lähitulevaisuudessa oikeuskäytäntöä ohjaavia ennakkoratkaisuja säännösten soveltamisesta.

Tämän vuoksi ehdotetaan, että puheena olevaan pykälään otettaisiin nykyisiä asiallisesti vastaavat säännökset keinotekoisien varallisuusjärjestelyn sivuuttamisesta ulosmittauksessa. Ehdotettu pykälä vastaa voimassa olevia 4 luvun 9 §:n 4 ja 5 momenttia. Säännöksiin on tehty lähinnä eräitä teknisluonteisia kielellisiä tarkistuksia. Viimeisen virkkeen viittaussäännös muutettaisiin koskemaan uudistetun 3 luvun 64-68 §:ää, joissa säädetään sivullisen ja viranomaisen tietojenantovelvollisuudesta ulosottomiehelle.

E erityisesti sivullisen oikeusturvan kannalta on tärkeää, että häntä kuullaan ennen pykälän nojalla tehtävää ulosmittausta (katso myös KKO 2002:63). Tämän vuoksi ehdotetaan, että velallisen ja sivullisen sekä tarvittaessa velkojan kuulemisesta voitaisiin luopua vain, jos se haittaa tuntuvasti täytäntöönpanoa. Ulosottomies voi joka tapauksessa kohdistaa omaisuuteen 3 luvun 18 §:ssä tarkoitettun väliaikaistoimen täytäntöönpanon jatkumisen turvaamiseksi, joten kuuleminen ennen ulosmittausta voi vain poikkeuksellisesti haitata tuntuvasti täytäntöönpanoa.

Keinotekoista varallisuusjärjestelyä koskeva säännös poikkeaa 10-13 §:ään ehdotetuista omistusoikeusolettamaa koskevista säännöksistä muun muassa siinä, että jo todennäköisyysnäyttö sivullisen oikeuden loukkaamisesta estää ulosmittauksen. Mahdollisessa täytäntöönpanoriidassa sen sijaan noudatetaan tavanomaista näyttövaatimusta.

Ehdotetun 1 luvun 5 §:n mukaan keinotekoisien varallisuusjärjestelyn sivuuttamisesta päättäminen kuuluisi edelleen ulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan.

15 §. *Ehdollinen luovutus.* Pykälään otettaisiin säännökset ulosmittauksesta silloin, kun omaisuutta on luovutettu ehdollisesti, joko sivulliselta velalliselle tai velalliselta sivulliselle.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin velallisen ehdollisesti saaman omaisuuden ulosmittaamisesta. Kauppasopimuksessa voi olla lykkäävä omistuksenpidätysehto, jolla myyjä on pidättänyt omistusoikeuden itsellään, tai purkava takaisinottoehto, jolla myyjä on pidättänyt itsellään oikeuden ottaa esine takaisin, kunnes velallinen on maksanut kauppahinnan.

Nykyisen 4 luvussa 27 §:n 1 momentin mukaan kiinteistö saadaan ulosmitata luovutuksensaajan velasta, vaikka kiinteistön luovutus tai sen voimassa pysyminen on sopimuksen mukaan ehdollinen. Ehto on 5 luvun 32 a §:n mukaisesti otettava huomioon pakkohuutokaupassa. Jos saanto purkautuu, ulosmittaus koskee velallisen oikeuksia kiinteistön luovuttajaa kohtaan. Säännökset on otettu lakiin vuonna 1995 maakaaren säätämisen yhteydessä.

Ulosottolaissa ei ole vastaavaa irtainta omaisuutta koskevaa säännöstä. Osamaksukaupasta annetussa laissa (91/1966), jäljempänä *osamaksukauppalaki*, on erityissäännös, joka koskee kyseisen lain soveltamisalaan kuuluvia tilanteita. Lain 18 §:n 1 momentin mukaan siitä huolimatta, että myyjä on pidättänyt itselleen omistusoikeuden esineeseen, esine saadaan ulosmitata ostajan muusta kuin osamaksukauppaan perustuvasta velasta.

Muissa tilanteissa ehdollisesti saadun irtaimen omaisuuden ulosmittauskelpoisuutta koskevat säännöt ovat muotoutuneet oikeuskäytännössä ja –kirjallisuudessa (katso esimerkiksi *Havansi, Erkki*: Esinevakuusoikeudet, 2. painos. 1992, sivu 526). Takaisinottoehto ei ole oikeuskäytännössä yleensä pidetty tehokkaana ostajan ulosmittausvelkojaan nähden (KKO 1983 II 132). Omistuksenpidätys ehdon on sen sijaan katsottu yleensä estävän omaisuuden ulosmittaamisen luovutuksensaajan velasta. Se oikeus, mikä ostajalla kauppasopimuksen mukaan on, on kuitenkin voitu ulosmitata.

Nyt ehdotetaan, että ulosottolain nykyisessä 4 luvun 27 §:n 1 momentissa oleva kiinteistöjä koskeva sääntö laajennettaisiin myös irtaimen omaisuuteen. Ehdotus helpottaisi ehdollisesti saadun irtaimen omaisuuden ulosmittaamista ja parantaisi sen myyntimahdollisuuksia. Puheena olevan momentin mukaan omaisuus, jonka velallinen on sopimuksen mukaan saanut ehdollisesti, saataisiin ulosmitata. Myyjän oikeus otettaisiin huomioon myynnissä ehdotetun 5 luvun mukaisesti. Jos saanto purkautuu, ulosmittauksen katsottaisiin koskevan velallisen oikeuksia luovuttajaa kohtaan.

Momentti on yleissäännös, joka koskisi irtainta ja kiinteää omaisuutta. Osamaksukauppalain 18 §:ää sovellettaisiin edelleen erityissäännöksenä osamaksukauppalain soveltamisalalla.

Momentti koskisi omaisuutta, jonka velallinen on saanut sopimuksen mukaan ehdollisesti. Merkitystä ei olisi sillä, onko kyseessä omistuksenpidätys- vai takaisinottoehto, koska molemmilla turvataan yleensä asiallisesti samalla tavoin myyjän kauppahintasaatavaa. Näiden ehtotyyppien rinnastaminen merkitsisi muutosta nykytilaan nähden. Vaikka myyjä olisi pidättänyt itsellään omistusoikeuden, omaisuuden ei momentin mukaan katsottaisi kuuluvan myyjälle ehdotetun 9 §:n tarkoittamalla tavalla.

Sellainen ehto, jota esineoikeudellisesti ei voida pitää ulosmittausvelkojaa sitovana, jätettäisiin huomiotta ulosotossa. Tällainen ulosotossa sitomaton ehto voisi olla lähinnä ehto, josta on sovittu vasta sen jälkeen, kun omaisuus on jo siirretty velallisen hallintaan.

Ehdollisesti saadun omaisuuden ulosmittaus ei sinänsä rajoittaisi myyjän oikeutta käyttää sopimuksenmukaista takaisinotto-oikeutta silloin, kun sen edellytykset täyttyvät, jollei ehdotetun 5 luvun 21 §:n 2 momentista muuta johdu. Tällöin ulosmittaus koskisi suoraan lain nojalla velallisen oikeuksia luovuttajaa kohtaan eli lähinnä palautettavaa kauppahinnan osaa.

Ehdollisesti saadun omaisuuden myymisestä säädettäisiin 5 luvun 21 §:ssä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin velallisen ehdollisesti luovuttaman omaisuuden ulosmittaamisesta. Jos velallinen on luovuttanut sivulliselle omaisuutta ehdollisesti eikä hakijalla ole luovutettuun omaisuuteen panttioikeutta, ulosmitata saataisiin vain velallisen kauppahintasaatava ja muu oikeus luovutuksensaajaa kohtaan.

Momentti vastaa kiinteän omaisuuden osalta asiallisesti nykyistä 4 luvun 27 §:n 2 momentissa olevaa säännöstä. Vastaavia periaatteita sovellettaneen yleensä myös irtaimen omaisuuteen,

vaikka laissa ei ole säännöksiä asiasta. Mainitusta säännöksestä ilmenevä oikeusohje ulotettaisiin nimenomaisesti myös irtaimeen omaisuuteen vastaavin perustein kuin edellä 1 momentin kohdalla on todettu. Jos esimerkiksi velallinen on luovuttanut omaisuutta sivulliselle omistuksenpidätysehdoon kauppahintasaatavansa turvaamiseksi, omaisuuden ei ulosmittauksen kannalta voida enää katsoa kuuluvan velalliselle ehdotetussa 9 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Sen sijaan velalliselle myyjänä kuuluva, jäljellä oleva kauppahintasaatava siihen liittyvine vakuusoikeuksineen on velallisen varallisuusarvoista omaisuutta, joka voitaisiin ulosmitata.

Hakijan mahdollinen panttioikeus esineeseen kuitenkin menisi sivullisen ehdollisen omistusoikeuden edelle, ja itse esine olisi tällöin ulosmittattavissa.

Ulosmittauskiellot ja –järjestys

Luvun 16-24 §:ään otettaisiin ulosmittauskielloja ja ulosmittausjärjestystä koskevat säännökset. Velallisen niin sanotusta erottamisedusta säädettäisiin 20-22 §:ssä ja muista ulosmittauskielloista 16-19 §:ssä. Ulosmittausjärjestystä koskisivat 23 ja 24 §. Lisäksi eräistä ulosmittauskielloista säädettäisiin muualla luvussa. Esimerkiksi liiallisen ulosmittauksen kiellosta säädettäisiin luvun 1 §:ssä ja kiellosta ulosmitata sivulliselle kuuluvaa omaisuutta 9 §:ssä.

16 §. *Turhan ulosmittauksen kieltö.* Ulosmittauskieltö merkitsee poikkeusta ehdotetun 8 §:n mukaisesta lähtökohdasta, jonka mukaan kaikenlainen varallisuusarvoinen omaisuus voidaan ulosmitata. Ulosmittauskiellon säätäminen edellyttääkin riittäviä perusteita, esimerkiksi sosiaalisia syitä.

Ulosottolaissa ja useissa muissa laeissa on säädetty lukuisia erityyppisiä ulosmittauskielloja. Ulosottolain sisältämien ulosmittauskiellojen pääpiirteet ehdotetaan säilytettäväksi. Muiden lakien sisältämiin ulosmittauskieltoihin ei ehdoteta muutoksia.

Pykälässä säädettäisiin niin sanotusta turhan ulosmittauksen kiellosta. Kiellon ajatus on se, että olisi hyödytöntä ja vain velalliselle tarpeetonta haittaa aiheuttavaa ulosmitata omaisuus, josta ei kuitenkaan kertyisi hakijalle riittävää suoritusta.

Pykälän 1 momentin mukaan sellaista omaisuutta ei saisi 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 saataisiin kuitenkin erityisestä syystä ulosmitata, jos omaisuudesta kertyisi toiselle velkojalle vähäistä suurempi määrä. Ulosmittausta varten omaisuudesta tehtäisiin alustava arvio, jossa otettaisiin huomioon tiedossa olevat pantti- ja muut rasitukset sekä odotettavissa olevat arvonmuutokset.

Pykälä korvaisi nykyisen 4 luvun 15 §:n 1 momentin, jonka mukaan ratkaisevaa on se, saataisiinko omaisuudesta kertymää yli täytäntöönpanokulujen. Kielto on tarpeettoman suppea, ja sitä ehdotetaan laajennettavaksi velallisen eduksi.

Ulosottomiehen olisi arvioitava, mitä omaisuudesta kertyisi hakijalle edellä mainittujen erien ja vastuiden vähentämisen jälkeen. Täytäntöönpanokulujen ja ulosottomaksujen lisäksi hakijan saatavaa paremmalla sijalla olevat vakuussaatavat tulee ensin vähentää arvioidusta kertymästä. Myös hakijalle tulee riittää kertymää, koska ulosmittaus toimitetaan nimenomaan

hakijan saatavan eikä muiden velkojien saavien suorittamiseksi. Säännöksen nojalla estyisi vähäarvoisen omaisuuden ulosmittaus. Ulosmittaus estyisi myös silloin, kun omaisuuteen kohdistuu arvoonsa nähden runsaasti vakuusoikeuksia ja hakijan saatavalla on huono etuoikeussija. Säännöstä sovellettaisiin sekä kiinteään että irtaimeen omaisuuteen.

Hakijalle täytyisi kertyä omaisuudesta vähäistä suurempi määrä. Yleisellä tasolla ei voida asettaa kiinteää euromääräistä rajaa, vaan tämä jäisi soveltamiskäytännön varaan. Määrän pitäisi olla selvästi suurempi kuin 17 §:ssä tarkoitettu vähimmäismäärä. Huomioon tulisi ottaa hakijalle kertyvän suorituksen absoluuttinen määrä ilman, että se suhteutettaisiin hakijan saatavan suuruuteen. Ulosmitattavan omaisuuden laatu tulisi ottaa suhteellisuusperiaatteen mukaisesti huomioon. Esimerkiksi kiinteistön ulosmittaus edellyttäisi hakijalle suurempaa suoritusta kuin palkan ulosmittaus. Jos kertymä hakijalle on sinänsä vähäistä suurempi, mutta kuitenkin huono, ulosmittausjärjestyksestä voitaisiin poiketa ehdotetun 24 §:n 1 momentin 4 kohdan nojalla.

Turhan ulosmittauksen kieltoa arvioitaessa olisi otettava huomioon omaisuuden arvo ja muut olosuhteet. Omaisuudesta olisi tehtävä alustava arvio, jossa otettaisiin huomioon myös ennen myyntiä odotettavissa olevat arvomuutokset. Ennen ulosmittausta arvio voi yleensä olla vain summaarinen, lähinnä ulosottomiehen 'näppituntumaan' perustuva. Arviointi on usein toimitettava nopeata toimintaa edellyttävässä tilanteessa. Epävarmassa tilanteessa omaisuus voitaisiin ulosmitata, jolloin ulosmittaus voitaisiin tarvittaessa myöhemmin peruuttaa. Ulosottomies voisi joka tapauksessa suorittaa 3 luvun 18 §:ssä tarkoitetun väliaikaistoimen täytäntöönpanon jatkumisen turvaamiseksi. Pantti- ja muut rasitukset otettaisiin huomioon siltä osin kuin ne ovat ulosottomiehen tiedossa. Ennen ulosmittausta esimerkiksi kiinteistön rasitustodistusta ei voida edellyttää hankittavaksi.

Jos hakijoita on useampia, riittävää olisi, että ulosmitattavasta omaisuudesta kertyisi jollekin heistä vähäistä suurempi määrä, jolloin omaisuus voitaisiin ulosmitata tästä saatavasta. Vähimmäiskertymästä toiselle hakijalle lisäulosmittauksessa säädettäisiin 17 §:ssä.

Omaisuus saataisiin kuitenkin erityisestä syystä ulosmitata, vaikka siitä ei kertyisi hakijalle vähäistä suurempaa määrää, jos omaisuudesta kuitenkin kertyisi toiselle velkojalle vähäistä suurempi määrä. Tällä tarkoitetaan sellaisia erityistilanteita, joissa hakijan intressi poikkeuksellisesti edellyttää, että myös sellainen omaisuus, johon kohdistuu runsaasti vakuusoikeuksia, ulosmitataan. Vastaajalla on ehkä esimerkiksi olla vain yritys kiinnityksen alaista omaisuutta. Tällöin hakijan intressi saattaa edellyttää, että yritys kiinnityksen haltijan saatava maksetaan pois, jotta hakija ylipäättään voisi myöhemminkään saada suoritusta velallisen omaisuudesta. Tätä ulosmittausmahdollisuutta tulisi soveltaa pidättyväisesti.

Täytäntöönpanon edetessä ulosottomiehellä oleva tieto omaisuuden arvosta ja sitä rasittavista vastuista täsmentyy. Ulosmittauksen jälkeen ennen myyntiä omaisuus on arvioitava tarkemmin puheena olevan luvun 27 §:n ja 5 luvun 12 §:n mukaisesti ja pantti- ja muut vastuut on selvitettävä. Tällöin saatetaan alustavasta arviosta poiketen havaita, ettei omaisuudesta kerrykään hakijalle riittävää suoritusta.

Puheena olevan pykälän 2 momentissa säädettäisiin nykyisestä 4 luvun 15 §:stä poiketen, että jos ulosmittaus havaitaan turhaksi vasta omaisuutta myytäessä, ulosottomiehen tulee peruuttaa ulosmittaus itseoikaisuna. Turhan ulosmittauksen kieltä olisi siten velallisen edun vuoksi otettava huomioon myös toimitetun ulosmittauksen jälkeen, aina siihen saakka, kunnes omaisuus on myyty. Säännös merkitsisi esimerkiksi, että vaikka kiinteistön huutokaupassa

tarjous ylittäisi 5 luvun 18 §:ssä tarkoitetun vähimmäishinnan ja 44 §:ssä tarkoitetun alimman hyväksyttävän tarjouksen, ulosottomiehen olisi hylättävä tarjous ja peruutettava ulosmittaus, jollei hakijalle kuitenkaan kertyisi siitä vähäistä suurempaa määrää.

17 §. *Vähimmäiskertymä.* Pykälässä säädettäisiin lisäulosmittauksen edellytyksenä olevasta vähimmäiskertymästä silloin, kun omaisuus on jo ulosmitattu toisen hakijan saatavasta.

Pykälän mukaan, 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. Estetodistusta ei kuitenkaan annettaisi, jos saatavan perimättä jäämistä voitaisiin pitää kohtuuttomana. Toistuvaistulon ulosmittauksessa mainittu vähimmäismäärä laskettaisiin seuraavan kuuden kuukauden ajalta.

Pykälä vastaa voimassa olevan 4 luvun 15 §:n 2 momenttia, joka on säädetty ulosottolain kokonaisuudistuksen toisen vaiheen yhteydessä vuonna 2003. Momentissa viitatussa ulosottomenettelystä annetussa valtioneuvon asetuksessa (/2003) vähimmäismääräksi on säädetty 40 euroa. Säännöksen muuttamiseen ei ole ilmennyt aihetta. Hakijalle ei luonnollisesti anneta estetodistusta, jos hakijan saatavan suorittamiseksi voidaan ulosmitata riittävästi velallisen muuta omaisuutta. Estetodistuksen saaminen ei estä velkojaa hakemasta uudelleen ulosottoa.

Siitä, mihin saakka sama omaisuus on ulosmitattavissa myöhempien hakemusten perusteella, säädettäisiin luvun 35 §:ssä.

18 §. *Pirstomiskielto.* Ulosmittauksessa olisi nykytilaa vastaten sääntönä, että esineet ulosmitataan kokonaisena eli niistä ei saa ulosmitata erikseen ainesosia tai tarpeistoa. Tämä on merkityksellistä velallisen kannalta, koska yleensä esine muodostaa pirstomattomana taloudellisen kokonaisuuden. Ainesosien ja tarpeiston erottamiskielto on merkityksellinen myös panttioikeuden tai muun vakuusoikeuden haltijan kannalta, koska se estää vakuuden arvon vähentämisen. Vastaavasti luvun ehdotetun 8 §:n mukaan omaisuuden ulosmittaus kattaa myös ainesosat, tarpeiston ja oikeuden tuottoon.

Joissakin tilanteissa ainesosien tai tarpeiston erikseen ulosmittaus on kuitenkin tarkoituksenmukaista ja mahdollistaa sen, että velallinen saa säilyttää muun osan itsellään. Erikseen ulosmittauksen sallimisella tavoitellaan samoja päämääriä kuin liiallisen ulosmittauksen kiellolla.

Pykälän 1 momentissa ilmaistaisiin ensin se pääsääntö, ettei irtaimesta tai kiinteästä omaisuudesta saa ulosmitata erikseen ainesosia, tarpeistoa tai tuottoa. Momentissa kuitenkin sallittaisiin se, että irtaimesta esineestä ulosmitataan erikseen osia. Edellytyksenä on, että velallinen ja ne velkojat, joiden oikeutta erikseen ulosmittaaminen koskee, siihen suostuvat. Koko esine olisi pidettävä ulosmitattuna, kunnes erottaminen on toimitettu. Tämä olisi eräänlainen tekninen ulosmittausvaihe, jonka tarkoituksena on pitää omaisuutta ulosmittauksen oikeusvaikutusten eli lähinnä velallista koskevan määräämiskiellon alaisena ainesosien tai tarpeiston erottamiseen saakka. Muutoin olisi vaara, että velallinen luovuttaa pääesineen, josta ulosmitattua osaa ei ole vielä irrotettu. Erikseen ulosmittauksen mahdollisuus koskisi sivuesineiden lisäksi omaisuudesta saatavaa tuloa, tuotteita tai muuta tuottoa.

Ulosottomiehen olisi arvioitava, keiden oikeutta erikseen ulosmittaus koskee. Kaikkien vakuusvelkojien suostumus olisi tarpeen, koska erikseen ulosmittaus alentaa vakuusesineen arvoa eikä ulosmitatun sivuesineen myynnissä asetettaisi alinta hyväksyttävää tarjousta. Sen sijaan sellainen muu velkoja, jolle etuoikeutta koskevien säännösten mukaan ei olisi tulossa jako-osaa, ei voisi kieltää erillisulosmittausta.

Ulosmitatusta kiinteistöstä ei olisi sallittua ulosmitata erikseen osin. Sen sijaan ulosmitatusta kiinteistöstä voitaisiin myydä määrääla, ainesosia ja tarpeistoa erikseen niin kuin 5 luvun 51 §:ssä säädetään.

Erikseen ulosmitatut sivuesineet myytäisiin 5 luvussa säädetyllä tavalla, ja erikseen ulosmitattu tulo perittäisiin antamalla maksukielto niin kuin puheena olevassa luvussa säädetään. Kauppahinta tai kertyneet suoritukset jaettaisiin 6 luvun 5 §:n nojalla kuten pääesineen kauppahinta olisi jaettu, jos se olisi myyty.

Pykälän 2 *momentin* tarkoituksena on säilyttää taloudellinen kokonaisuus, joka muodostuu useasta esineoikeudellisesti itsenäisestä esineestä. Momentin mukaan usean irtaimen esineen tai kiinteistön taikka muun omaisuuden muodostamasta taloudellisesta kokonaisuudesta ei saisi ilman velallisen suostumusta ulosmitata osia erikseen, jos jäljelle jäävä osa tulisi hyödyttömäksi tai sen arvo laskisi tuntuvasti. Taloudelliseen kokonaisuuteen rinnastuisivat myös muut vastaavat kokonaisuudet, joiden pirstominen aiheuttaisi momentissa mainittuja seurauksia.

Useimmissa tapauksissa kokonaisuutena ulosmitattu omaisuus voitaisiin myös myydä kokonaisuutena. Kokonaisuutena myymisestä säädettäisiin irtaimen omaisuuden osalta 5 luvun 31 §:ssä ja kiinteistöjen osalta luvun 49 §:ssä. Epäyhtenäinen vakuusrasitus etenkin erilajisten vakuusmuotojen tilanteessa saattaa kuitenkin joskus estää irtaimen omaisuuden myynnin kokonaisuutena, vaikka se olisi kokonaisuutena ulosmitattu.

19 §. *Eräitä muita ulosmittauskieltoja.* Pykälään otettaisiin säännökset eräistä ulosmittauskielloista. Tietynlaisen omaisuuden ulosmittaaminen voidaan kieltää paitsi ulosottolaissa, myös muussa laissa. Tämä ilmenisi puheena olevan pykälän 1 *momentin* alusta, jonka mukaan sen lisäksi, mitä muualla laissa säädetään, ulosmitata ei saa momentissa lueteltua omaisuutta.

Momentin 1 *kohtaan* otettaisiin käytännössä tärkeä säännös eräitä toimeentuloetuuksia koskevasta ulosmittauskiellosta. Kohdan mukaan eläke- tai sosiaalilainsäädännön nojalla määrättyyn tarkoitukseen myönnettyä avustusta tai kustannusten korvausta ei saa ulosmitata. Säännös vastaa asiallisesti nykyistä 4 luvun 7 §:n 3 momentin ensimmäistä virkettä. Säännöksen nojalla ulosmittauskelvottomia ovat esimerkiksi toimeentulotuki, elatustuki, asumistuki ja lapsilisä. Tällaiset tuet jäävät kokonaan ulosoton ulkopuolelle.

Eläke- ja sosiaalilainsäädännössä on lisäksi lukuisia erityisiä ulosmittauskieltoja. Niiden nojalla ulosmittauskelvottomia ovat muun muassa yleensä kansaneläke kansaneläkelain (347/1956) 79 §:n nojalla sekä työttömän peruspäiväraha työttömyysturvalain (602/1984) 45 §:n nojalla. Jos erityistä ulosmittauskieltoa ei ole, eläke ja muu palkan sijaan maksettava toimeentuloetus ulosmitataan kuten palkka luvun ehdotetun 2 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti. Vaikka eläke tai muu toimeentuloetus olisi erityissäännöksen nojalla ulosmittauskelvoton, se otetaan huomioon palkan ulosmittauksen tulopohjassa ehdotetun 39 §:n 1 momentin mukaisesti.

Veronpalautussaatava voidaan säännöksen estämättä ulosmitata, vaikka se olisi kertynyt ulosmittauskelvottomista tuloista toimitetuista ennakonpidätyksistä. Tämä vastaa myös vakiintunutta ulosotto- ja oikeuskäytäntöä (KKO 1981 II 36).

Momentin 2 kohdassa säädettäisiin kiellosta ulosmitata henkilövahingosta suoritettavaa korvausta. Kohdan mukaan ulosmitata ei saisi korvausta, joka suoritetaan kivusta, särystä, henkisestä kärsimyksestä, viasta tai muusta pysyvästä haitasta taikka sairaanhoitokustannuksista, hautaamiskustannuksista tai muista henkilövahingosta aiheutuneista kuluista. Myöskään valtiolta vapauden menetyksen johdosta saatua korvausta, jota suoritetaan kärsimyksestä tai kuluista, ei saisi ulosmitata.

Kohta vastaa asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 7 §:n 3 momentin toista virkettä. Tämän lisäksi kohdassa todettaisiin nimenomaisesti vapaudenmenetykskorvauksen olevan ulosmittauskelvoton (katso myös KKO 1996:116). Syyttömästi vangitulle tai tuomitulle valtion varoista vapauden menetyksen johdosta maksettavasta korvauksesta annetun lain (422/1974) mukaan korvauksena maksetaan hyvitys kuluista, tulojen tai elatuksen vähentymisestä ja kärsimyksestä. Kohtuullisena voidaan pitää, että myös tällainen kärsimys- ja kulukorvaus on ulosmittauskelvoton. Ansionmenetykskorvaus sen sijaan olisi ulosmittauskelpoinen, ja palkan sijaan maksettava ansionmenetykskorvaus ulosmitattaisiin kuten palkka luvun 2 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti.

Momentin 3 kohdan mukaan ulosmitata ei saisi lapselle tulevaa elatusapua. Olisi lapsen edun vastaista, jos tälle välttämätön elatusapu voitaisiin ulosmitata. Ehdotus vastanee nykyistä ulosottokäytäntöä. Säännös tulee käytännössä harvoin sovellettavaksi, koska lapsi on vain harvoin ulosottovelallisenä. Vastaavasti kohdassa säädettäisiin nimenomaisesti ulosmittauskelvottomaksi korvaus, joka suoritetaan elatusvelvollisen kuoleman johdosta. Säännökset koskisivat vain lapselle tulevaa elatusapua.

Kohdassa todettaisiin lisäksi nimenomaisesti, ettei ulosmitata saa myöskään vahingonkorvauslain (412/1974) 5 luvun 4 a §:ssä tarkoitettua korvausta, joka suoritetaan surmansa saaneen läheiselle kuolemantapauksen aiheuttamasta kärsimyksestä. Tällainen korvaus rinnastuu ulosmittauksen kannalta 2 kohdassa tarkoitettuihin kärsimyskorvauksiin.

Omaisuuksien ulosmittaus rinnastuu jossakin määrin omaisuuden luovutukseen, ja täytäntöönpano edellyttää yleensä omaisuuden myymistä. Ulosottolain 4 luvun 9 §:n alkuperäisessä 2 momentissa kielletäänkin luovutuskelvottoman omaisuuden ulosmittaaminen. Tämän korvaava säännös otettaisiin puheena olevan momentin 4 kohtaan, jonka mukaan ulosmitata ei saa omaisuutta, jota lain mukaan ei saa luovuttaa.

Laissa oleva luovutuskielto merkitsisi siis samalla ulosmittauskieltoa. Tällainen luovutuskielto on esimerkiksi rikosvahinkolain (935/1973) 25 §:ssä. Omaisuus voitaisiin kuitenkin luovutuskiellosta huolimatta ulosmitata, jos niin poikkeuksellisesti erikseen säädetään. Tästä esimerkkinä voidaan mainita kaupankäynnistä vakioituilla optioilla ja termiineillä annetun lain (772/1988) 5 luvun 1 §.

Sen sijaan vain oikeustoimeen perustuva luovutuskielto ei estäisi omaisuuden ulosmittaamista. Omaisuus voitaisiin ulosmitata, vaikka velallinen olisi saanut sen vastikkeettakin lahjana tai testamentilla, jossa on määrätty, ettei velallinen saa luovuttaa omaisuutta. Ehdotus merkinnee irtaimen omaisuuden vastikkeettoman luovutuksen osalta

muutosta nykyiseen oikeustilaan. Ehdotettuun nähden päinvastainen sääntö olisi altis yrityksille välttää epäasianmukaisesti ulosottoa. Omaisuutensa lahjoittamista tai testamenttaamista harkitseva henkilö voi yleensä ottaa huomioon saajan taloudellisen tilanteen ja riskin siitä, että omaisuus koituisikin saajan velkojen hyväksi. Joissakin tapauksissa lahjoitettava esine voi kuulua velallisen erottamisedun piiriin. Kiinteistöjen osalta maakaaren 2 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetään pätemättömäksi ehto, joka rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen.

Oikeustoimeen perustuvan luovutuskiellon sitomattomuus saajan ulosmittausvelkojaan nähden ei koskisi tilannetta, jossa velallinen on saanut vain rajoitetun esineoikeuden. Esimerkiksi velallisen vuokrasopimukseen perustuvaa käyttöoikeutta ei voitaisi ulosmitata, jos velallinen ei sopimuksen mukaan saa siirtää käyttöoikeutta edelleen ilman vuokranantajan suostumusta. Ehdotus vastaa konkurssilakiehdotuksen 5 luvun 3 §:n 3 momentissa konkurssin osalta ehdotettua säännöstä (HE 26/2003 vp).

Momentin 5 kohtaan otettaisiin uusi säännös tietynlaisia apurahoja ja vastaavia varoja koskevasta ulosmittauskiellosta. Kohdan mukaan ulosmitata ei saisi 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 opiskelun, tutkimuksen tai muun niihin verrattavan toiminnan aiheuttamien muiden kustannusten kuin elinkustannusten kattamiseksi. Tällaisten apurahojen ja vastaavien varojen jäämistä ulosmittauksen ulkopuolelle voidaan pitää sekä varojen myöntäjän ja saajan että myös velkojan kannalta kohtuullisena.

Ulosmittauskielto koskisi luonnollisen henkilön saamia varoja, jotka julkisyhteisö tai muu säännöksessä tarkoitettu taho on myöntänyt, tai jotka on kerätty yleisöltä. Lisäksi edellytettäisiin, että varoilla on tietynlainen käyttötarkoitus. Varat on voitu tarkoittaa käytettäväksi 20 §:n mukaiseen erottamisetuun kuuluvan omaisuuden hankkimiseen. Varat on voitu tarkoittaa myös opiskelun, tieteellisen tai taiteellisen tai muun vastaava toiminnan aiheuttamiin kustannuksiin, kuten matka-, työväline- tai materiaalikustannuksiin. Saajalla olisi myös oltava jonkinlainen tilintekovelvollisuus myöntäjään nähden siitä, että hän käyttää varat tarkoitettulla tavalla.

Ulosmittauskielto ei sen sijaan koskisi elinkustannuksiin myönnettyjä varoja, esimerkiksi apurahaa, jonka turvin velallinen työskentelee vapaana ansiotyöstä. Tällainen apuraha tai vastaava etuus ulosmitattaisiin kuten palkka ehdotetun 2 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaisesti. Mainitusta säännöksestä ilmenee, että varojen saajan olisi tarvittaessa osoitettava ulosottomiehelle varojen käyttötarkoitus, esimerkiksi apurahapäätöksen tai apurahan hakuasiakirjojen avulla.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännökset 1 momentissa tarkoitettujen ulosmittauskieltojen ulottuvuudesta ja voimassaolosta. Voimassa olevassa 4 luvussa kysymystä koskee lähinnä 7 a §, jonka soveltamisala on rajoitettu. Ehdotetut säännökset parantaisivat jossakin määrin velallisen suojaa ja selventäisivät oikeustilaa.

Momentissa säädettäisiin ensinnäkin kaikkien 1 momentissa tarkoitettujen tilanteiden osalta, että ulosmittauskielto on voimassa, jos velallinen on pitänyt mainitussa momentissa tarkoitettuja varat erillään tai voi esittää niitä koskevan kirjanpidon. Siten esimerkiksi äitiysavustusta koskeva ulosmittauskielto olisi voimassa riippumatta siitä, onko kyse vasta velallisen hakemasta avustuksesta, velalliselle myönnetystä avustuksesta vai velalliselle jo

maksetusta avustuksesta, ja huolimatta siitä, missä muodossa varat ovat, esimerkiksi velallisen pankkitilillä tai käteisenä rahana. Merkityksellistä on, että varat ovat säännöksessä tarkoitettulla tavalla yksilöitävissä eivätkä ole sekoittuneet velallisen muihin varoihin. Ulosmittauskielto koskisi esimerkiksi velallisen erillisellä pankkitilillä olevia varoja, mutta myös samalla pankkitilillä olevia varoja, jos velallinen voi esittää varoja koskevan kirjanpidon. Kirjanpidolle ei tulisi asettaa liian suuria vaatimuksia, mutta siitä pitäisi ilmetä, miltä osin pankkitilillä jäljellä olevat varat ovat ulosmittauskelvottomia.

Momentissa säädettäisiin mainitun yksilöitävyysvaatimuksen lisäksi, että toistuvaissuorituksissa ulosmittauskielto koskee jäljellä olevaa maksukautta. Toistuvaissuorituksen, esimerkiksi asumistuen tulevia maksueriä ei saisi ulosmitata, eikä myöskään jo maksetusta erästä sitä osaa, joka koskee jäljellä olevaa maksukautta. Säästöön jääneet maksuerät tai niiden osat sen sijaan saisi ulosmitata erottamisetua koskevissa rajoissa. Säännös vastaa pääosin voimassa olevan 4 luvun 7 a §:ää.

Elatusvelvollisuuden osalta ulosmittauskielto olisi momentin mukaan voimassa niin kauan kuin elatuksen tarve on olemassa. Ulosmittauskielto päättyisi yleensä silloin, kun lapsi täyttää 18 vuotta.

Momentissa säädettäisiin lisäksi, että ulosottomiehen tulee asettaa kohtuullinen määräaika ulosmittauskiellossa tarkoitettulle määrätyn omaisuuden hankkimiselle. Kyseeseen tulisivat lähinnä 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettut varat. Tällä voitaisiin varmistaa se, että velallinen todella käyttää varat kyseisen omaisuuden hankkimiseen. Muussa tapauksessa varat voidaan määräajan jälkeen ulosmitata. Kohtuullinen määräaika määräytyisi tilanteen mukaan lähinnä sen perusteella, kuinka vaikeasti hankittavaa kyseinen omaisuus on.

Momentissa säädettäisiin vielä, että muussa tapauksessa ulosmittauskielto on voimassa kaksi vuotta varojen haltuun saamisesta. Täten vältettäisiin se, että velallisella on määräämättömän ajan varoja, joita ei voida ulosmitata, mutta joita velallinen ei ajan kulumisen vuoksi ilmeisesti itsekään tarvitse ulosmittauskiellon perustavalla tavalla. Kahden vuoden enimmäisaikaa voidaan pitää velallisen ja myös velkojien kannalta kohtuullisena. Kaikissa tapauksissa olisi lisäksi täytyttävä momentin ensimmäisen virkkeen mukainen edellytys varojen yksilöitävyydestä. Säännös ei voisi koskea 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettua luovutuskelvotonta omaisuutta, jonka luovutuskelvottomuus ei riipu tämän määräajan kulumisesta.

20 §. *Erottamisetu.* Velallisen niin sanottua erottamisetua koskevat säännökset otettaisiin luvun 20-22 §:ään. Erottamisetua koskevien säännösten nojalla jokin velallisen esine tai oikeus on jätettävä ulosmittaamatta. Säännösten tarkoituksena on lähinnä turvata velallisen ja hänen perheensä toimeentuloa. Ulosottomiehen on otettava erottamisetu viran puolesta huomioon.

Erottamisetua koskevat 4 luvun 5 §:n säännökset on uudistettu vuonna 1997. Säännöksiä ei ole tarpeen ehdottaa merkittävästi uudistettavaksi, koska niiden soveltamiskäytännössä ei ole tullut esiin merkittäviä epäkohtia. Ehdotetut erottamisetusäännökset vastaavat siten pääosin voimassa olevia säännöksiä.

Muissa laeissa, esimerkiksi osamaksukauppalain 10 §:n 3 momentissa, voi olla erityisiä erottamisedun tyyppisiä säännöksiä, joita ei ehdoteta tässä yhteydessä muutettaviksi. Nykyisessä sakkotäytäntöönpanolaissa ei sen sijaan enää ole ulosottolain säännöksistä

poikkeavia erottamisetussäännöksiä, joten ehdotettuja säännöksiä sovellettaisiin myös sakkotäytäntöönpanossa.

Pykälän *1 momentissa* lueteltaisiin pääosin luvun nykyistä luvun 5 §:ää vastaavasti erottamisedun piiriin kuuluvat esineet ja oikeudet. Momentista ilmenisi selvyuden vuoksi nimenomaisesti, että erottamisetu koskee ainoastaan velallisenä olevaa luonnollista henkilöä, eikä yhtiötä tai muuta oikeushenkilöä. Tämä ei merkitsisi asiallista muutosta nykytilaan.

Momentin 1-6 kohta vastaisivat eräin tarkistuksin voimassa olevan 5 §:n 1 momentin 1-6 kohtaa. Voimassa olevien vastaavien kohtien tulkinnasta syntynyt oikeuskäytäntö olisi siten edelleen merkityksellistä.

Momentin *4 kohtaa* selvennettäisiin sanonnallisesti. Kohdassa tarkoitettusta velallisen työvälineeseen rinnastettavan esineen kohtuullisesta rahamäärästä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Ulosottoasetuksen voimassa olevan 31 §:n mukaan kohdassa tarkoitettun esineen arvo saa olla enintään 2 500 euroa, erityisestä syystä 4 200 euroa. Mainitut rahamäärät on tarkoitus säilyttää lähellä nykyistä tasoaan.

Momentin *6 kohtaa* ehdotetaan muutettavaksi asiallisesti nykyiseen nähden. Velallisen rahavaroista tai muusta vastaavasta omaisuudesta olisi erotettava kaksi kertaa 42 §:ssä tarkoitettun suojaosuuden määrä kuukauden ajaksi, jollei velallisella ole muuta vastaavan määräistä tuloa. Nykyisin vastaavan kohdan mukaan ulosmittauksesta on erotettava määrä, joka on tarpeen velallisen ja hänen elatuksensa varassa olevien perheenjäsenten välttämätöntä toimeentuloa varten yhden kuukauden ajaksi. Säännös on aiheuttanut jonkin verran soveltamisongelmia ulosottokäytännössä, koska on ollut epäselvää, minkä suuruista määrää säännöksessä tarkkaan ottaen tarkoitetaan. Tämän vuoksi ehdotetaan, että määrä kytkettäisiin palkan ulosmittauksessa sovellettavaan suojaosuuteen. Suojaosuuden määrää voidaan pitää sopivana myös erottamisedun kannalta, koska suojaosuudella turvataan vastaavasti velallisen ja hänen elatuksensa varassa olevien perheenjäsenten välttämätöntä toimeentuloa. Suojaosuus on täsmällinen euromäärä, jolloin nykyiseen säännökseen liittyvä tulkinnanvaraisuus vältettäisiin.

Erottamisedun määrä laskettaisiin näin ollen kuten ehdotetun 42 §:n mukainen suojaosuuden määrä mutta kaksikertaisena. Erottamisetu olisi siten velallisen itsensä osalta 36 euroa ja hänen elatuksensa varassa olevan, mainitussa säännöksessä tarkoitettun henkilön osalta 14 euroa päivässä. Erottamisedun määrä laskettaisiin nykytilasta poiketen kaksinkertaisena velallisen suojan parantamiseksi ja laskentatavan muuttumisen vuoksi. Säännöksessä säilytettäisiin edelleen se poikkeus, ettei erottamisetua ole siltä osin kuin velallisella on muita tuloja vastaava määrä. Velallisen tuloina otettaisiin huomioon kaikki velallisen saamat ulosottokelpoiset ja ulosottokelvottomat tulot sekä velalliselle jo maksetun palkan määrä, jonka hän saa säilyttää ehdotetun 43 §:n 3 momentin nojalla jäljellä olevaa maksukautta vastaavilta osin.

Momentin *7 kohdaksi* ehdotetaan otettavaksi uusi erottamisetua koskeva säännös. Ulosmittauksesta tulisi luonnollisen henkilön osalta erottaa myös sellainen lupa, etuus tai oikeus, jota momentin 1-5 kohdassa tarkoitettun omaisuuden käyttäminen tai hyödyntäminen edellyttää. Ei ole perusteltua, että velalliselta voitaisiin ulosmitata tällainen oikeus, jolloin ulosmittauksen seurauksena 1-5 kohdassa tarkoitettu erottamisetu tulisi velalliselle tosiasiallisesti merkityksettömäksi. Säännös koskisi käytännössä lähinnä erilaisia siirtokelpoisia elinkeinon harjoittamiseen liittyviä lupia. Jos esimerkiksi ulosmittauksesta

erotetaan maatilataloutta harjoittavan velallisen maitoa tuottavat lehmät, olisi erotettava myös tätä vastaava niin sanottu maitokiintiö, tai jos erotetaan taksiliikennettä harjoittavan velallisen taksiauto, olisi erotettava myös vastaava taksilupa.

Ehdotetun 2 *momentin* mukaan 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. Säännös vastaa nykyistä 5 §:n 2 momentin ensimmäistä virkettä.

Momentissa säädettäisiin lisäksi selventävästi, että perheenjäsenen erottamisoikeus on voimassa myös kuolinpesässä. Ei ole perusteltua, että velallisen perheenjäsen menettäisi esimerkiksi tarvitsemiensa koulu- tai opiskelutarvikkeiden erottamisoikeuden velallisen kuoleman vuoksi. Momenttiin otettaisiin vielä uusi säännös siitä, että kuolinpesästä saadaan lisäksi erottaa varat perunkirjoituskuluja ja tavanomaisia hautauskuluja varten. Perunkirjoituskulut ja hautauskulut ovat kuolinpesän välttämättömiä menoja. Varoja voitaisiin erottaa vain tavanomaisen suuruisten hautauskulumien verran.

Ehdotetut ulosottolain säännökset eivät vaikuttaisi perintökaaren mukaiseen perillisten toimeentulon turvaan. Säännökset eivät estäisi ulosmittaamista pesäosuutta silloin, kun velallisena on pesäosakas. Velallisen erottamisetu olisi kuitenkin otettava huomioon otettaessa suoritusta velalliselle tulevasta pesän varoista.

Ehdotetun 3 *momentin* mukaan ulosmittauksesta ei saa erottaa omaisuutta, joka on panttina tai jota toinen pitää hallussaan saamisen vakuutena, jos ulosmittaus toimitetaan siitä velasta, jonka vakuutena omaisuus on. Hakijan esinevakuusoikeus menisi siten velallisen erottamisedun edelle. Momentti vastaa asiallisesti voimassa olevan 5 §:n 2 momentin toista virkettä.

21 §. *Korvaavan esineen hankkiminen.* Pykälään otettaisiin nykyisiä säännöksiä pääosin asiallisesti vastaavat säännökset korvaavan esineen hankkimisesta silloin, kun velallisen työvälineisiin rinnastettavan esineen arvo ylittää asetuksella säädetyn velallisen erottamisedun määrän.

Pykälän 1 *momentin* mukaan, 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 kuitenkin palautettava velalliselle kyseisessä asetuksessa tarkoitettu kohtuullinen rahamäärä korvaavan esineen hankkimiseksi. Momentti vastaa asiallisesti nykyistä luvun 5 §:n 3 momentin ensimmäistä virkettä.

Ehdotetun 2 *momentin* mukaan velalliselle on ennen myyntiä varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Näin velallinen voi esittää selvitystä esimerkiksi syistä, joiden perusteella hän voisi erottaa 20 §:n 1 momentin 4 kohdan nojalla asetuksessa säädetyn korkeamman määrän eli 4 200 euron arvoisen esineen. Velallisella on tällöin tilaisuus lausua myös esineen arvoon vaikuttavista seikoista. Tilaisuus tulla kuulluksi voitaisiin varata sopivalla tavalla, esimerkiksi puhelimitse. Esine voitaisiin tarvittaessa ulosmitata ennen tässä tarkoitettua kuulemistä.

Momentissa säädettäisiin lisäksi, että palautettavaa määrää koskeva päätös on annettava velalliselle tiedoksi. Momentti korvaisi voimassa olevan 5 §:n 3 momentin toisen virkkeen. Päätös olisi tehtävä viimeistään ennen myyntiä. Päätös tulisi tehdä kirjallisesti ja myös perustella 3 luvun 28 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa. Päätös olisi annettava velalliselle

tiedoksi, mutta tiedoksiantotavan ei tarvitsisi olla todisteellinen. Päätös voitaisiin antaa tiedoksi esimerkiksi ulosmittauksen jälki-ilmoituksen yhteydessä.

22 §. *Erottamisetuun kuuluvan esineen turvaava ulosmittaus.* Pykälän nojalla voitaisiin ulosmitata ehdotetussa 20 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu omaisuus, jonka velallinen on saanut erottaa, jos ulosmittaaminen on esineen arvon, hukkaamisvaaran tai muun syyn vuoksi tarpeen. Ulosmitattua omaisuutta ei kuitenkaan saisi myydä niin kauan kuin tuloa voidaan ulosmitata mainitussa kohdassa edellytetyllä tavalla. Pykälä vastaa asiallisesti nykyisen luvun 5 §:n 4 momentin kahta ensimmäistä virkettä. Pykälään ei sen sijaan otettaisi nykyisen momentin loppuosaa vastaavia säännöksiä ulosmitatun esineen vaihtamisesta halvempaan. Ulosmitatun omaisuuden vaihtamisesta muuhun omaisuuteen otettaisiin sen sijaan yleissäännös luvun 33 §:n 2 momenttiin. Mainittua säännöstä sovellettaisiin myös puheena olevassa pykälässä tarkoitettuun omaisuuteen.

23 §. *Ulosmittausjärjestys.* Luvun 23 ja 24 §:ään otettaisiin säännökset järjestyksestä, jossa velallisen omaisuutta ulosmitataan silloin, kun ulosmittaus voitaisiin kohdistaa useammanlaatuiseen omaisuuteen.

Voimassa olevassa 4 luvussa ulosmittausjärjestystä koskevat ulosottolain alkuperäiset 2-4 §. Niistä ilmenee muun muassa, että irtain omaisuus ulosmitataan yleensä ennen kiinteää omaisuutta. Vasta muun omaisuuden jälkeen ulosmitataan oikeus elinkorkoon tai henkivakuutussummaan, sekä omaisuus, joka voidaan realisoida ainoastaan vaivoin tai polkuhintaan. Irtaimesta omaisuudesta ulosmitataan viimeiseksi se, mitä velallinen elinkeinoonsa tai muuten kipeimmin tarvitsee. Asianosaiset voivat yleensä sopia ulosmittausjärjestyksestä, ja velallisella on yksinkin yleensä mahdollisuus osoittaa tietty omaisuutensa ulosmitattavaksi. Luvun 13 §:stä ilmenee lisäksi, että ulosmittaus tulee ensisijaisesti kohdistaa muuhun kuin takavarikon tai muun turvaamistoimen kohteena olevaan omaisuuteen.

Ehdotetut säännökset ulosmittausjärjestyksestä olisivat joustavia, mikä on tarpeen käytännön tilanteiden vaihtelevuuden vuoksi. Sääntelyn päälinjat vastaisivat nykyistä oikeustilaa. Puheena olevassa pykälässä säädettäisiin lähtökohtaisesta ulosmittausjärjestyksestä ja 24 §:ssä mahdollisuudesta poiketa tästä järjestyksestä. Säännökset koskisivat sekä luonnollista henkilöä että soveltuvien osin myös yhtiötä tai muuta oikeushenkilöä velallisena.

Ehdotetun *1 momentin* mukaan 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.

Eri omaisuuslajeista ensimmäisenä ulosmittausjärjestyksessä olisi *1 kohdan* mukaan käteinen raha ja rahamääräinen saatava. Käytännössä ensimmäisenä voi tulla ulosmitatuksi lähinnä velallisen pankkitilillä olevat varat tai veronpalautus. Vasta pitkän ajan päästä erääntyvän saatavan ulosmittaaminen merkitsisi usein, että suoritus hakijalle viivästyisi olennaisesti 24 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettulla tavalla.

Toisena ulosmittausjärjestyksessä olisi *2 kohdan* mukaan palkka, eläke tai muu toistuvaistulo. Nämä ovat käytännössä merkittäviä ulosmittauksen kohteita, jotka tulee lähtökohtaisesti ulosmitata ennen muuta irtainta omaisuutta.

Kolmantena ulosmittausjärjestyksessä olisi muu kuin pykälän muissa kohdissa tarkoitettu irtain omaisuus. Tällainen *3 kohdassa* tarkoitettu omaisuus voi olla irtain esine tai oikeus, esimerkiksi auto, taulu tai arvo-osuus. Irtain omaisuus siten yleensä ulosmitattaisiin ennen kiinteää omaisuutta.

Neljäntenä ulosmittausjärjestyksessä olisi kiinteä omaisuus, josta olisi säännös *4 kohdassa*. Kiinteän omaisuuden määritelmä on luvun ehdotetussa 4 §:ssä.

Momentin *5 kohdan* mukaan vasta kiinteän omaisuuden jälkeen tulisi viimeisenä ulosmitata omaisuus, jota velallinen tarvitsee vakituiseksi asunnokseen tai välttämätöntä toimentuloaan varten. Tällainen omaisuus voisi olla irtainta tai kiinteää.

Merkittävää olisi, että järjestyksessä viimeisellä sijalla olisi velallisen vakituinen asunto. Tällä tavoin suojattaisiin velallisen asuntoa ulosotossa, joskin asunto olisi sinänsä ulosmittauskelpoinen. Vastaavan suuntaisesti esimerkiksi yksityishenkilön velkajärjestelyssä velallisen omistusasunto luetaan velallisen perusturvaan kuuluvaan varallisuuteen, ja se pyritään säilyttämään velkajärjestelyssä.

Säännöksessä tarkoitettua omaisuutta voisivat olla esimerkiksi velallisen omistama kiinteistö tai asunto-osakeyhtiön osakkeet. Velallinen voisi omistaa nämä yksin tai yhdessä toisen henkilön, käytännössä yleensä puolisonsa kanssa. Kyseisen rakennuksen tai huoneiston olisi oltava velallisen vakituinen asunto. Siten esimerkiksi velallisen kesämökkikiinteistö olisi ulosmitattava ennen asunto-osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan velallisen vakituksena asuntona käyttämää huoneistoa.

Velallisen vakituinen asunto olisi viimeisenä ulosmittausjärjestyksessä riippumatta asunnon arvosta. Ulosmittausjärjestyksestä voitaisiin asunnonkin osalta poiketa 24 §:n nojalla, esimerkiksi jos ulosmittausjärjestyksen noudattaminen muutoin aiheuttaisi suorituksen olennaista viivästystä. Joka tapauksessa, jollei velallisella ole riittävästi muuta ulosmittauskelpoista omaisuutta, lopulta myös velallisen vakituinen asunto voisi tulla ulosmitatuksi. Jos velallisen asunto on arvokas, joissakin tapauksissa ulosottomies voisi ehdotetun 33 §:n 2 momentin mukaisesti antaa velalliselle luvan vaihtaa asunto halvempaan, jolloin hakija saisi suorituksen asuntojen hintojen erotuksesta.

Kohdan mukaan viimeisenä järjestyksessä olisi myös omaisuus, jota velallinen tarvitsee välttämätöntä toimeentuloaan varten. Velallisen toimeentulolle välttämätöntä omaisuutta suojataan ensisijaisesti erottamisedulla sekä palkan ja elinkeinotulon ulosmittausrajoituksilla. Silloin, kun velallisen työvälineeseen rinnastettava, velallisen toimeentulolle välttämätön esine ei täyty erottamisedun edellytyksiä, esine olisi ulosmittausjärjestyksessä viimeisenä.

Pykälän *2 momenttiin* otettaisiin säännös ulosmittausjärjestyksestä kunkin 1 momentissa tarkoitettujen omaisuuslajin sisällä. Momentin mukaan kussakin ryhmässä omaisuutta valitaan ulosmitattavaksi noudattaen, mitä ehdotetussa 24 §:ssä säädetään. Säännös mahdollistaisi joustavan valinnan tietyn omaisuusryhmän sisällä. Jos esimerkiksi velallisella on useampia ulosmittauskelpoisia irtaimia esineitä, kuten tauluja ja auto, ulosmittaus voitaisiin kohdistaa esimerkiksi tiettyyn velallisen osoittamaan tauluun, tai autoon, jos taulujen realisointi on vaikeaa.

Nykyaikaisessa ulosotossa on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan suojaamaan velallisen harjoittamaa ammatti- tai elinkeinotoimintaa. Ulosotolla ei pidä aiheuttaa elinkeinotoimintaa

harjoittavalle velalliselle suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii. On yleensä sekä velallisen että myös velkojan edun mukaista, että velallinen pystyy ulosotosta huolimatta jatkamaan elinkeinotoimintaansa ja hankkimaan tuloja, joista myös velkoja saa suorituksen. Elinkeinotoiminnan tarpeeton päätyminen ulosoton vuoksi merkitsisi taloudellisten arvojen menetystä. Velkoja voi joka tapauksessa hakea elinkelvottoman yrityksen konkurssiin.

Näistä syistä puheena olevan pykälän 3 *momenttiin* ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että velallisen elinkeinotoiminnalle välttämätön omaisuus olisi viimeisenä ulosmittausjärjestyksessä. Momentin mukaan, jos velallinen harjoittaa ammatti- tai elinkeinotoimintaa, viimeiseksi ulosmitataan sellaiset tuotantovälineet ja raaka-aineet, jotka ovat välttämättömiä toiminnan jatkamista varten.

Momentti koskisi sekä luonnollista henkilöä että yhtiötä tai muuta oikeushenkilöä velallisena. Käytännössä säännöksellä olisi merkitystä lähinnä oikeushenkilöiden osalta, koska luonnollisen henkilön ammatti- tai elinkeinotoiminnalle välttämätöntä omaisuutta suojataan pitkälti jo erottamiselta koskevilla säännöksillä sekä puheena olevan pykälän 1 momentin 5 kohdan säännöksellä. Myös elinkeinotulon suoja koskevat säännökset koskevat yleensä vain luonnollista henkilöä.

Ulosmittausjärjestyksessä viimeisenä olisi omaisuus, joka on välttämätöntä velallisen ammatti- tai elinkeinotoiminnan jatkamiselle, toisin sanoen jonka ulosmittaaminen merkitsisi oletettavasti toiminnan päättymistä. Momentti koskisi tällaisia tuotantovälineitä ja raaka-aineita. Mainitut käsitteet tulisi ymmärtää suhteellisen laajasti. Välttämättömiä tuotantovälineitä voivat olla paitsi konkreettinen käyttöomaisuus, kuten koneet ja laitteet, myös rahoitusomaisuus siltä osin kuin sitä tarvitaan toiminnan jatkumiselle välttämättömien menojen suorittamiseen, sekä esimerkiksi toiminnalle välttämättömät immateriaalioikeudet. Vaihto-omaisuudesta momentti koskisi käytännössä lähinnä raaka-aineita ja valmistustarvikkeita.

Momentti koskisi ulosmittausjärjestyksestä 1 momentissa tarkoitettujen omaisuusryhmien välillä ja niiden sisällä. Esimerkiksi ennen yrityksen viimeisten kassavarojen ulosmittausta tulisi ulosmitata tavaroita, jotka eivät ole yrityksen toiminnan jatkamiselle välttämättömiä, ja erilaisesta irtaimesta omaisuudesta tulisi viimeiseksi ulosmitata toiminnan jatkamisen kannalta tärkein omaisuus.

Myös puheena olevan momentin mukaisesta ulosmittausjärjestyksestä voitaisiin poiketa 24 §:ssä säädetyin edellytyksin. Muutoinkin tilanne voi olla se, että ulosmitattavissa ei ole muuta kuin sellaista omaisuutta, jonka ulosmittaaminen merkitsee todennäköisesti velallisen elinkeinotoiminnan päättymistä.

24 §. *Ulosmittausjärjestyksestä poikkeaminen.* Ehdotetussa 23 §:ssä säädetään omaisuuden ulosmittausjärjestyksestä. Puheena olevaan pykälään otettaisiin säännökset tästä järjestyksestä tehtävistä poikkeuksista. Poikkeusten myötä ulosmittausjärjestys olisi joustava.

Pykälän 1 *momentissa* tarkoitetuissa tilanteissa ulosottomiehellä olisi oikeus poiketa ulosmittausjärjestyksestä, mutta näin ei olisi välttämätöntä menetellä, jos säännönmukaisen järjestyksen noudattaminen on tilanteessa silti perustellumpaa. Ulosmittauksen kohdistamiseen 23 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettuun velallisen vakituiseen asuntoon tulisi kuitenkin suhtautua pidättyvästi.

Momentin *1 kohdan* mukaan ulosmittausjärjestyksestä saataisiin poiketa, jos asianosaiset niin sopivat. Laissa säilytettäisiin siten mahdollisuus ulosmittausjärjestyksestä poikkeamiseen hakijan ja velallisen välisin sopimuksin. Jos ulosmitattavaan omaisuuteen kohdistuu toisen velkojan vakuusoikeus, myös tämän suostumus tarvittaisiin. Ulosottomiehen tulisi yleensä noudattaa asianosaisten sopimusta.

Momentin *2 kohdan* mukaan ulosmittausjärjestyksestä saataisiin poiketa, jos siten voidaan välttää riitaisen omaisuuden ulosmittaaminen tai ulosmittaus sivullisen haitaksi. Ulosmittausjärjestyksestä poikkeaminen perustuisi tällöin sivullisen suojaan. Ulosottomies voisi esimerkiksi ulosmitata kiinteää omaisuutta, jos on kiistanalaista, kuuluuko irtain omaisuus velalliselle, tai jos irtaimen omaisuuteen kohdistuu sellainen sivullisen käyttöoikeus, jota ei oteta huomioon myynnissä.

Ehdotetun *3 kohdan* mukaan ulosmittausjärjestyksestä saadaan poiketa, jos hakijan saatava voidaan siten suorittaa toisen velkojan maksunsaantioikeutta heikentämättä. Poikkeamisperusteena on tällaisessa tilanteessa toisen velkojan etu. Esimerkiksi jos velallisen palkka on ulosmitattu toisen velkojan saatavan perimiseksi, uuden hakijan saatavan perimiseksi voitaisiin ulosmitata irtain esine, jos siten voidaan välttää toiselle velkojalle kertyvien suoritusten tuntuva pienentyminen. Vastaavasti se, että velallisen omaisuutta on takavarikossa toisen velkojan saatavasta, oikeuttaisi poikkeamaan ulosmittausjärjestyksestä. Aikaisemman ulosmittauksen tai turvaamistoimen vaikutuksesta säädettäisiin 35 ja 36 §:ssä.

Momentin *4 kohdan* mukaan ulosmittausjärjestyksestä saataisiin poiketa, jos tietyn omaisuuden rahaksi muuttaminen olisi vaikeaa tai kertymä olisi todennäköisesti huono taikka jos ulosmittausjärjestyksen noudattaminen muutoin aiheuttaisi suorituksen olennaista viivästystä, erityisiä kustannuksia tai muuta tuntuva haittaa tai vaaraa hakijan maksunsaantioikeuden kannalta. Poikkeamisperusteena olisi tällöin täytäntöönpanon ja hakijan intressi.

Yksi ulosmittausjärjestyksestä poikkeamisen peruste olisi omaisuuden realisoinnin vaikeus. Esimerkiksi erityislaatuisen vaikeasti myytävän irtaimen omaisuuden sijaan voitaisiin ulosmitata kiinteää omaisuutta. Poikkeamisperuste olisi myös se, että omaisuudesta saataisiin todennäköisesti alhainen myyntihinta tai muuten riittämätön suoritus hakijalle, vaikka omaisuus sinänsä voitaisiinkin ulosmitata 16 §:ssä tarkoitetun turhan ulosmittauksen kiellon estämättä.

Ulosmittausjärjestyksestä voitaisiin poiketa myös, jos suoritus hakijalle viivästyisi muutoin olennaisesti. Jos hakijan suurehko saatava kertyisi velallisen pienestä palkasta vasta pitkän ajan kuluessa, palkan sijaan voitaisiin ulosmitata irtainta omaisuutta. Muu kuin olennainen viivästys suorituksessa ei oikeuttaisi ulosmittausjärjestyksestä poikkeamista.

Poikkeamisperuste olisivat myös ulosmittausjärjestyksen noudattamisesta aiheutuvat erityiset kustannukset tai muu tuntuva haitta tai vaara hakijan maksunsaantioikeuden kannalta. Tilanne voisi olla esimerkiksi sellainen, että omaisuuden säilyttäminen tai myynti vaatisi kalliita erityisjärjestelyjä. Omaisuuden hukkaamisvaara voisi puolestaan oikeuttaa ulosmittaamaan suoraan vaikkapa irtainta omaisuutta.

Momentin *5 kohdan* mukaan ulosmittausjärjestyksestä saataisiin poiketa, jos velallinen osoittaa ulosmitattavaksi omaisuutta, jonka ulosmittaaminen ei ole vastoin 2-4 kohdassa säädettyä. Velallisella olisi siten osoittamisoikeus, kuten nykyisinkin, ja ulosottomiehen tulisi

lähtökohtaisesti noudattaa velallisen osoitusta. Osoitusoikeutta ei kuitenkaan olisi silloin, kun sen noudattaminen olisi vastoin momentin 2-4 kohdan säännöksiä, joilla suojataan sivullisen, toisen velkojan ja hakijan oikeutettua etua. Velallinen ei voisi osoittaa ulosmittaamaan esimerkiksi riidanalaista tai vaikeasti realisoitavaa omaisuutta.

Velallisen osoitusoikeuden toteutuminen on turvattu 3 lukuun otetuilla menettelysäännöksillä. Luvun 33 §:n 1 momentin mukaan velallisen osoitusoikeus merkitään velalliselle annettavaan vireilletuloilmoitukseen. Luvun 36 §:n 3 momentin mukaan velalliselle on jälki-ilmoituksen yhteydessä tai muuten jälkikäteen varattava tilaisuus osoittaa muuta omaisuutta ulosmittattavaksi, jollei hänelle ole poikkeuksellisesti annettu vireilletuloilmoitusta eikä ulosmittauksen ennakoilmoitusta.

Hakijalla ei olisi oikeutta osoittaa tiettyä velallisen omaisuutta ulosmittattavaksi vastoin ulosmittausjärjestystä. Hakijan ja velallisen sopimuksin ulosmittausjärjestyksestä voitaisiin poiketa 1 kohdan mukaisesti. Hakemalla 3 luvun 104 §:ssä tarkoitettua suppeaa ulosottoa hakija voi rajoittaa hakemuksensa 23 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitettuun omaisuuteen.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin erityissäännös, joka koskisi sitä tilannetta, että ulosoton hakijalla on vakuusoikeus velallisen omaisuuteen. Tällöin vakuusesine tulisi ulosmitata, jos muun omaisuuden ulosmittaaminen olennaisesti vaikeuttaisi toisen velkojan maksunsaantia. Säännös korvaisi nykyisessä 4 luvun 2 §:ssä olevat vastaavat säännökset.

Silloin, kun hakijalla on esimerkiksi panttioikeus velallisen kiinteistöön, kiinteistö tulisi ulosmitata, jos irtaimen omaisuuden ulosmittaaminen olennaisesti vaikeuttaisi toisen etuoikeudettoman hakijan maksunsaantia. Vakuusesineen realisoinnissa vakuusoikeus tuottaa hakijalle hyvän aseman.

Muissakin tilanteissa ulosottomies saisi hakijan vakuusoikeuden perusteella poiketa ulosmittausjärjestyksestä ja ulosmitata vakuusesineen. Jos vakuusesineenä on 23 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu velallisen vakituinen asunto, sen ulosmittaamista tulisi kuitenkin mahdollisuuksien mukaan välttää.

Jollei vastaajalle ole asetettu henkilökohtaista maksuvelvoitetta, vaan hakijalla on vastaajaa vastaan ainoastaan esinekohtainen hypoteekkituomio, sen nojalla voidaan luonnollisesti ulosmitata vain kyseinen esine.

Velkojan vakuusoikeuden vaikutuksesta ulosmittaukseen toisen velkojan saatavasta säädettäisiin luvun 38 §:ssä.

Menettely ulosmittauksessa

Ulosmittattavaa omaisuutta koskevien yleisten säännösten jälkeen puheena olevaan lukuun otettaisiin ulosmittausmenettelyä koskevat säännökset.

25 §. *Ulosmittauspäätös ja kohteen yksilöinti.* Nykyisessä 4 luvussa on toisistaan hieman poikkeavia menettelysäännöksiä eri omaisuuslajien osalta. Säännökset ovat lisäksi kasuistisia. Esimerkiksi irtaimen ja kiinteän omaisuuden ulosmittaamisesta ja arvioinnista säädetään erikseen luvun 14 ja 21 §:ssä, mikä aiheuttaa toistoa.

Tässä ehdotuksessa pyritään siihen, että ehdotetut pykälät koskisivat lähtökohtaisesti kaikenlaista omaisuutta. Pykälistä ilmeneviä oikeusohjeita sovellettaisiin joustavasti erityyppiseen omaisuuteen.

Puheena olevasta pykälästä alkaen lukuun otettaisiin lähtökohtaisesti kaikkia omaisuuslajeja koskevat yleiset säännökset ulosmittausmenettelystä. Eräitä erityisiä menettelysäännöksiä, jotka koskevat muun muassa palkkaa, otettaisiin jäljemmäksi lukuun.

Pykälässä säädettäisiin ulosmittauspäätöksestä ja ulosmittauksen kohteen yksilöinnistä. Pykälän *1 momentin* mukaan omaisuus ulosmitataan ulosottomiehen tekemällä ulosmittauspäätöksellä. Päätös olisi viipymättä laadittava kirjallisesti.

Momentti liittyy vuonna 2003 säädetyn uuden 3 luvun 28-30 §:n yleissäännöksiin ulosottomiehen päätöksestä. Ulosottomiehen suullisista ja pöytäkirjaan merkityistä päätöksistä on siirretty tarvittavassa laajuudessa ulosottomiehen kirjallisiin ja tarpeen mukaan perusteltuihin päätöksiin. Mainitun luvun 28 §:n 1 momentin mukaan ulosottomiehen tulee tehdä kirjallinen päätös muun muassa silloin, kun niin erikseen säädetään. Nyt ehdotettu säännös merkitsee, että ulosmittauksesta tehty päätös olisi aina laadittava kirjalliseen muotoon. Ulosmittaus on oikeusvaikutuksiltaan niin merkittävä ulosottomiehen päätös, että se on syytä dokumentoida kirjallisesti.

Ehdotus merkitsee muutosta nykyiseen sääntelyyn. Voimassa olevan 4 luvun 14 §:n 1 momentin mukaan ulosottomiehen on laadittava luettelo ulosmitatusta irtaimesta omaisuudesta. Luvun 21 §:n mukaan kiinteä omaisuus on julistettava ulosmittaustilaisuudessa ulosmitatuksi.

Ehdotetun momentin mukaan kaikenlaatuinen omaisuus ulosmitattaisiin ulosottomiehen tekemällä nimenomaisella ulosmittauspäätöksellä. Ehdotetun 26 §:n 1 momentin mukaan ulosmittaus tulee tällöin voimaan velalliseen nähden.

Ulosmittaus edellyttää usein nopeaa päätöksentekoa, minkä vuoksi päätöksestä voitaisiin ensikädessä ilmoittaa suullisesti velalliselle ja mahdollisille sivullisille. Ulosmittauspäätös olisi lisäksi aina saatettava kirjalliseen muotoon joko välittömästi päätöksen tekemisen yhteydessä tai viipymättä päätöksen tekemisen jälkeen. Viipymättä tarkoittaa tässä yhteydessä enimmillään paria päivää.

Ehdotetut ulosmittausmenettelyä koskevat säännökset koskisivat vastaavasti soveltuvin osin ulosmittauksen peruuttamista. Omaisuuden ulosmittaus peruutettaisiin siten ulosottomiehen päätöksellä, joka olisi viipymättä laadittava kirjallisesti.

Uuden 3 luvun 28 §:n 3 momentin mukaisesti ulosmittauspäätös voitaisiin merkitä erilliseen päätöksiäkirjaan taikka yksinkertaisessa asiassa pöytäkirjaan tai muuhun asiakirjaan. Jos asia on epäselvä tai tulkinnanvarainen, ulosmittauspäätöksen tulee olla 3 luvun 29 §:ssä tarkoitettulla tavalla perusteltu.

Ulosmittausmenettelyyn sovelletaan muutoinkin uuden 3 luvun yleisiä menettelysäännöksiä, muun muassa ulosmittaustoimitukseen mainitun luvun 21-27 §:ää. Ulosmittaustoimituksessa on pidettävä pöytäkirjaa vain luvun 25 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa.

Myös velalliselle annettavista ilmoituksista säädetään uudessa 3 luvussa. Velalliselle annetaan luvun 33 §:n mukaan normaalisti vireilletuloilmoitus silloin, kun hakemus on saapunut vastaavalle ulosottomiehelle. Ulosmittauksen ennakoilmoitusta ei luvun 34 §:n mukaan tarvitse antaa muun muassa, jos vireilletuloilmoitus on annettu eikä kysymys ole toistuvaistulon ulosmittauksesta. Luvun 36 §:n mukaan ulosmittauksesta on toimitettava päätösasiakirjan jäljennös tai sitä vastaavat tiedot sisältävä jälki-ilmoitus asianosaiselle ja sivulliselle, jonka oikeutta päätöksen havaitaan koskevan. Ulosmittauspäätökseen liitettävästä valitusosoituksesta säädetään 10 luvun 11 §:ssä.

Pykälän 2 *momenttiin* otettaisiin säännös, jonka mukaan ulosmitattu omaisuus on yksilöitävä ulosmittauspäätöksessä. Omaisuuden riittävä yksilöinti on välttämätöntä, jotta velallinen ja mahdolliset sivulliset tietäisivät, mikä omaisuus on ulosmitattu ja siten sen oikeusvaikutusten alainen. Säännös ei merkitse asiallista muutosta nykytilaan. Ehdotetusta 8 §:stä ilmenee, että ulosmittauksen kohteena voi olla vain omaisuus, joka on yksilöitävissä.

Omaisuuden laadusta riippuu, millaiset tiedot ovat omaisuuden yksilöimiseksi tarpeen. Esimerkiksi kiinteistö tai muu rekisteröity omaisuus yksilöidään ensisijaisesti rekisteritunnuksen avulla. Muunlainen irtain esine täytyy yksilöidä lähinnä ulkoisten tunnusmerkkien ja palkka työsuhteen perusteella. Irtain omaisuus voidaan yksilöidä myös esimerkiksi siten, että ulosmitataan kaikki tietyssä varastotilassa olevat tavarat, ilman että yksilöidään kaikki yksittäiset tavarat. Ulosmitattu omaisuus on tällöin luetteloitava 27 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Ehdotetun 8 §:n 1 momentin mukaan esineen ulosmittaus kattaa myös esineen ainesosat ja tarpeiston, jollei niitä 18 §:n nojalla ulosmitata erikseen. Ulosmittauspäätöksessä on tarvittaessa, esimerkiksi sivuesineen korkean arvon vuoksi, syytä nimenomaisesti yksilöidä, mitkä esineet kuuluvat ulosmittauksen piiriin. Jos sivullinen on tehnyt omistusoikeudestaan sivuesineeseen väitteen, sen johdosta on yleensä tehtävä perusteltu päätös 3 luvun 28-30 §:n mukaisesti.

Momentissa säädettäisiin lisäksi, että irtain omaisuus voidaan ulosmitata, vaikka sen sijaintipaikkaa ei tunneta, jos omaisuus voidaan sitä näkemättä riittävästi yksilöidä. Säännös vastaa voimassa olevan 4 luvun 17 §:n 2 momenttia. Säännös mahdollistaa esimerkiksi velallisen henkilöauton ulosmittaamisen riippumatta siitä, missä auto on. Toinen asia on, että ulosmittauksen varmistaminen saattaa tällöin jäädä puutteelliseksi, koska ulosottomies ei voi ottaa esinettä haltuunsa ehdotetussa 29 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Tällä saattaa olla merkitystä sivullisen vilpittömän mielen kannalta.

Vastaavasti voitaisiin ulosmitata esimerkiksi saatava tai muu oikeus, vaikka se perustuisi muualla olevaan juoksevaan velkakirjaan tai siihen rinnastettavaan asiakirjaan, kunhan oikeus voidaan riittävästi yksilöidä. Ulosmittauksen voimaantulo suoritusvelvolliseen nähden kuitenkin edellyttäisi ehdotetun 26 §:n 2 momentin mukaisesti, että ulosottomies saa juoksevan asiakirjan haltuunsa.

26 §. *Ulosmittauksen voimaantulo ja maksukielto.* Pykälässä säädettäisiin ulosmittauksen voimaantulosta sekä maksukiellosta saatavan tai muun oikeuden ulosmittauksessa. Ulosmittauksen voimaantulolla tarkoitetaan, että ulosmittauksen oikeusvaikutukset tulevat voimaan kyseiseen henkilöön nähden. Ulosmittauksen voimaantulon ajankohdasta on tarpeen ottaa nimenomaiset säännökset lakiin.

Pykälän *1 momentin* mukaan omaisuuden ulosmittaus tulisi voimaan velalliseen nähden ulosmittauspäätöksellä. Velallinen menettäisi siten määräysvaltansa omaisuuteen ehdotetussa 33 §:ssä tarkoitetulla tavalla ulosottomiehen ulosmittauspäätöksen tekemishetkellä, tai 28 §:ssä tarkoitetun hypoteekkituomion julistamis- tai antamishetkellä. Merkitystä ei olisi sillä, onko esine velallisen vai sivullisen hallussa.

Ulosmittaus tulisi voimaan velalliseen nähden ulosmittauspäätöksellä riippumatta siitä, onko velallinen vielä tuolla hetkellä tosiasiallisesti tietoinen ulosmittauksesta, vai saako hän tiedon vasta jälkikäteen. Jos velallinen tietämättään rikkoisi määräämiskieltoa esimerkiksi luovuttamalla jo ulosmitatun esineen, hän ei syyllistyisi sellaiseen lainvastaiseen menettelyyn, josta voisi koitua hänelle esimerkiksi rangaistusseuraamuksia. Luovutustoimi olisi kuitenkin tehoton, mutta luovutuksensaaja voisi puolestaan saada vilpittömän mielen suojaa ehdotetun 33 §:n mukaisesti.

Ulosmittaus tulisi voimaan velalliseen nähden ulosmittauspäätöksellä myös silloin, kun ulosmitataan saatava tai muu oikeus. Velallinen ei saisi esimerkiksi luovuttaa saatavaa, eikä myöskään velallisen mahdollisesti maksamia varoja ulosmittauspäätöksen jälkeen. Tällaisen ulosmittauksen voimaantulosta suoritusvelvolliseen nähden säädettäisiin seuraavassa momentissa. Jos esimerkiksi suoritusvelvollinen ulosmittauspäätöksen jälkeen, mutta ennen maksukiellon tiedoksisaantia maksaa velkaa ulosottovelalliselle, määräämiskielto ulottuisi tällaisiin velallisen saamiin varoihin, jotka ovat tulleet ulosmitatun saatavan sijaan.

Ulosmittaus tulisi voimaan ulosmittauspäätöksellä, vaikka siihen haettaisiin muutosta. Ulosmittauksen oikeusvaikutukset päättyvät 9 luvun 18 §:n ja 10 luvun 8 §:n mukaisesti vasta, jos ulosottomies peruuttaa ulosmittauksen tuomioistuimen antaman peruuttamismääräyksen tai ulosmittauksen kumoamisen johdosta.

Pykälän *2 momenttiin* otettaisiin yleissäännös maksukiellosta ja säädettäisiin ulosmittauksen voimaantulosta suoritusvelvolliseen nähden silloin, kun ulosmitataan velallisen saatava tai muu oikeus. Momentin mukaan 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 olisi velvollinen sitä noudattamaan. Jos saatava perustuu juoksevaan velkakirjaan tai siihen rinnastettavaan asiakirjaan, ulosmittaus tulisi suoritusvelvolliseen nähden voimaan, kun maksukielto on annettu ja ulosottomies on saanut velkakirjan haltuunsa.

Jos saatavasta on tavallinen velkakirja tai jollei siitä ei ole lainkaan velkakirjaa, ulosmittaus toteutettaisiin suoritusvelvolliseen nähden antamalla tälle kirjallinen maksukielto, kuten nykyisinkin. Vastaavasti toimitettaisiin muun oikeuden ulosmittaus. Momentti vastaa tältä osin asiallisesti 4 luvun 18 §:n 1 ja 3 momentin säännöksiä. Esimerkiksi velallisen palkkaa ulosmitattaessa maksukielto annetaan työnantajalle ja pankkitilillä olevia varoja ulosmitattaessa pankille. Maksukiellossa suoritusvelvollista kielletään suorittamasta saatavaa tai täyttämästä velvoitetta muulle kuin ulosottomiehelle.

Maksukieltoa ei tarvitsisi antaa suoritusvelvolliselle tiedoksi 3 luvun 40 ja 41 §:ssä tarkoitetulla todisteellisella tavalla, vaan tavallinen tiedoksianto olisi riittävä. Saatavan periminen maksukiellon saajalta suoraan ulosottomiehen päätöksen nojalla kuitenkin edellyttäisi ehdotetun 61 §:n mukaan, että maksukielto on annettu suoritusvelvolliselle todisteellisesti tiedoksi.

Maksukielto voitaisiin antaa tiedoksi myös sähköisesti niin kuin sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään. Mainitun pykälän mukaan asiakirja voidaan antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen ilmoittamallaan tavalla. Vastoin vastaanottajan tahtoa tiedoksiantoa ei siten voitaisi toimittaa sähköisesti.

Palkan ulosmittauksessa maksukiellon saaja olisi ehdotetun 50 §:n 3 momentin mukaan velvollinen ulosottomiehen pyynnöstä ilmoittamaan 3 luvun 38 §:ssä tarkoitetun tiedoksianto-osoitteen. Halutessaan maksukiellon saaja voisi ilmoittaa tiedoksianto-osoitteeseen postiosoitteen lisäksi sähköisen osoitteen, johon tiedoksiannot voidaan silloin toimittaa.

Saatavan ja muun oikeuden ulosmittaus tulisi voimaan suoritusvelvolliseen nähden silloin, kun hän on saanut maksukiellon tiedoksi. Toisin kuin velallisen osalta, pelkkä ulosmittauspäätös ei siten aiheuttaisi oikeusvaikutuksia suoritusvelvolliseen nähden. Suoritusvelvollinen olisi velvollinen noudattamaan tiedoksisaamaansa maksukieltoa. Maksukehotuksesta ja saatavan perimisestä maksukiellon saajalta säädettäisiin 60 ja 61 §:ssä. Saatavan tai palkan maksaminen vastoin maksukieltoa on säädetty rangaistavaksi rikoslain 16 luvun 10 §:ssä.

Momentissa olisi lisäksi erityissäännös ulosmittauksen voimaantulosta suoritusvelvolliseen nähden silloin, kun saatava perustuu juoksevaan velkakirjaan. Tällöin ulosmittaus tulisi häneen nähden voimaan vasta, kun ulosottomies on maksukiellon antamisen lisäksi saanut velkakirjan haltuunsa. Säännös korvaisi 4 luvun 16 §:ssä olevan säännöksen ulosmittauksesta, joka kohdistuu juoksevaan velkakirjaan tai muuhun oikeuteen, "joka on vissin asiakirjan varassa". Suoritusvelvollisen oikeusturva edellyttää, että hänellä on velvollisuus maksaa tällainen velka ulosottomiehelle vain, jos ulosottomiehellä on juokseva velkakirja hallussaan. Tämä vastaa myös velkakirjalain 21 §:stä ilmenevää periaatetta. Säännöstä sovellettaisiin myös sellaisiin sitoumuksiin, jotka voidaan mainitussa suhteessa rinnastaa juoksevaan velkakirjaan, käytännössä lähinnä tämänsisältöiseen pankkitalletuksen vastakirjaan.

Myös juoksevaan velkakirjaan perustuvan saatavan ulosmittaus tulisi pykälän 1 momentin mukaisesti voimaan velalliseen nähden jo ulosmittauspäätöksellä. Ehdotetun 32 §:n 1 momentin mukaan ulosottomiehen on erikseen ilmoitettava velalliselle saatavaa koskevasta määräämiskiellosta, jollei suoritusvelvolliselle ole voitu antaa maksukieltoa tai juoksevaa velkakirjaa ei ole saatu ulosottomiehen haltuun. Ehdotetun 29 §:n 3 momentin mukaan ulosottomies saisi tietyin edellytyksin hakea juoksevan velkakirjan tai muun asiakirjan kuolettamista.

Pykälän 3 momenttiin otettaisiin maksukieltoa koskevia säännöksiä. Momentin mukaan maksukielto voidaan antaa jatkuvana silloin, kun ulosmittaus koskee velallisen palkkaa tai muuta vastaisuudessa erääntyvää tuloa. Ulosmittaus tulisi kunkin erän osalta voimaan silloin, kun kyseinen erä on 76 §:n mukaisesti suoritettu ulosottomiehelle. Momentti vastaa tältä osin asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 18 b §:n 4 momenttia. Maksukiellon teknisestä sisällöstä otettaisiin yksityiskohtaisemmat määräykset valtioneuvoston asetukseen. Maksukiellosta palkan ulosmittauksessa otettaisiin lisäksi erityissäännöksiä 50 ja 51 §:ään.

Käytännössä epätietoisuutta on herättänyt kysymys siitä, voiko ulosottomies antaa maksukiellon ulkomailla olevalle työnantajalle tai muulle suoritusvelvolliselle, kuten ulkomaiselle pankille. Suomalaisella ulosottomiehellä ei yleensä ole toimivaltaa suorittaa täytäntöönpanotoimia Suomen ulkopuolella. Tämän vuoksi suoritusvelvollista sitovaa maksukieltoa ei yleensä voida antaa ulkomaille, eikä ulosottomies ainakaan voi ulosmitata

mahdollisesti maksamatta jätettyä saatavaa ulkomailta. Näistä syistä momentissa säädettäisiin väljästi, että ulosottomies voi lähettää maksukieltoa vastaavan pyynnön ulkomaille. Jää riippumaan kyseisen valtion lainsäädännöstä ja maksukiellon saajan toimista, mitä vaikutuksia maksukiellolla on.

27 §. *Arviointi ja luettelointi.* Pykälään otettaisiin säännökset ulosmitatun omaisuuden arvioinnista ja luetteloinnista. Pykälä korvaisi voimassa olevan 4 luvun 14 §:n 1 momentin ja 21 §:n.

Ulosmitattu omaisuus on pykälän mukaan arvioitava ja luetteloitava ulosmittauspäätöksessä, paitsi jos kyseinen omaisuus on jo arvioitu tai luetteloitu aiemman ulosmittauksen tai turvaamistoimen johdosta. Runsaalukuiset vähäarvoiset esineet saataisiin arvioida kokonaisuutena ja luetteloida pääpiirteisesti. Luetteloinnissa voitaisiin käyttää teknisiä tallennusmenetelmiä. Pykälässä säädettäisiin lisäksi, että arvioinnissa saadaan tarvittaessa käyttää asiantuntijaa.

Ulosmitatun omaisuuden arviointi on tarpeen, jotta tiedetään, minkä suuruinen kauppahinta omaisuudesta todennäköisesti saadaan. Ehdotetun 16 §:n mukaan omaisuudesta on turhan ulosmittauksen kieltoa silmällä pitäen tehtävä alustava arvio jo ennen ulosmittausta. Puheena olevassa pykälässä tarkoitettu arvio on jo ulosmitatusta omaisuudesta tehtävä varsinainen arvio, jonka tulee perustua riittävään selvitykseen. Alustavaa arviota saatetaan tällöin joutua tarkistamaan. Jos ulosmittaus havaitaan vasta tällöin turhaksi, se on peruutettava itseoikaisuna. Varsinainen arvio olisi dokumentoitava ulosmittauspäätökseen. Kiinteistön ja arvokkaan omaisuuden käyvän arvon määrittämisestä vielä ennen myyntiä säädettäisiin 5 luvun 12 §:ssä. Kyseinen arvio on tarpeen mainitun luvun 18 §:ssä tarkoitettun vähimmäishinnan määrittämiseksi.

Ulosmitattua omaisuutta ei luonnollisesti tarvitse arvioida silloin, kun se on käteistä rahaa tai rahamääräinen, esimerkiksi kun on ulosmitattu pankkitilillä olevia varoja. Velallisen muun tyyppisen saatavan osalta saatetaan joutua arvioimaan, kuinka paljon saatavasta todennäköisesti kertyy suoritusvelvolliselta.

Ulosmitattu omaisuus olisi arvioitava sen mukaan, mikä hinta omaisuudesta todennäköisesti saadaan, kun se myydään ehdotetun 5 luvun mukaisesti, tai kun esimerkiksi saatava peritään. Huomioon olisi otettava myös, millä mahdollisista vaihtoehtoisista myyntitavoista omaisuus oletettavasti realisoidaan. Myös myyntiajankohtaan mennessä odotettavissa olevat arvonmuutokset tulisi pyrkiä ennakoimaan. Omaisuus arvioitaisiin niin sanottuun bruttoarvoon. Tämän lisäksi olisi turhan ulosmittauksen kiellon vuoksi otettava huomioon tulevat täytäntöönpanokulut, ulosottomaksut ja saatavat, joista omaisuus vastaa.

Ulosmitattu omaisuus olisi myös luetteloitava ulosmittauspäätöksessä. Jos kysymyksessä on esimerkiksi kiinteistö tai yksittäinen irtain esine, sen yksilöinti ulosmittauspäätöksessä ehdotetussa 25 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla luonnollisesti riittää. Erillinen luettelointi on tarpeen lähinnä silloin, kun on ulosmitattu runsaasti irtaimia esineitä, esimerkiksi velallisen tavaravarasto, joka on yksilöity kokonaisuutena.

Omaisuutta ei tarvitsisi arvioida eikä luetteloida silloin, kun se on jo arvioitu ja luetteloitu aiemman ulosmittauksen tai turvaamistoimen täytäntöönpanon johdosta. Omaisuuden arviota olisi kuitenkin tarvittaessa tarkistettava, esimerkiksi jos omaisuuden arvo on olennaisesti noussut tai laskenut aiemman arvion tekemisen jälkeen.

Jos esineitä on runsaasti ja ne ovat vähäarvoisia, ne saataisiin arvioida kokonaisuutena ja luetteloita pääpiirteisesti. Jos on ulosmitattu esimerkiksi erä tietynlaisia edullisia varaosia, riittävää olisi kirjata niiden arvioitu yhteenlaskettu lukumäärä ja yhteisarvo.

Ulosmitatun omaisuuden luetteloinnissa voitaisiin käyttää teknisiä tallennusmenetelmiä. Tavaravarasto voitaisiin esimerkiksi valokuvata tai videoida, jolloin ulosmittauspäätöksessä voitaisiin viitata tähän tallenteeseen.

Asiantuntijan käyttö saattaa olla tarpeen esimerkiksi metsäkiinteistön tai arvotaulun arvioinnissa. Myös tässä tarkoitettuun asiantuntijaan sovellettaisiin 3 luvun 108 §:n asiantuntijaa koskevia säännöksiä.

28 §. *Kiinteistön ulosmittaus tuomiolla.* Maksuvelvoitteen täytäntöönpanossa on erityisasemassa niin sanottu hypoteekkituomio, jossa saaminen määrätään maksettavaksi sen vakuutena olevasta kiinteistöstä. Voimassa olevan 4 luvun 22 §:n mukaan kiinteistö katsotaan tällaisen tuomion antamisella välittömästi ulosmitatuksi. Kiinteistön ulosmittaustila seuraa tällöin suoraan laista.

Pykälään otettaisiin nykyistä 4 luvun 22 §:ää asiallisesti vastaavat säännökset kiinteistön ulosmittauksesta tällaisella hypoteekkituomiolla. Luvun ehdotetussa 4 §:ssä on kiinteistöä koskeva määritelmäsäännös.

Pykälän *1 momentin* mukaan, jos tuomiossa määrätään saaminen maksettavaksi sen vakuutena olevasta kiinteistöstä, katsotaan kyseinen kiinteistö välittömästi ulosmitatuksi. Tuomioistuimen tulisi heti ilmoittaa tuomiosta kiinteistön sijaintipaikan ulosottomiehelle tai tallettaa siitä tieto ulosoton tietojärjestelmään sekä tehdä ilmoitus kirjaamisviranomaiselle.

Momentin ensimmäinen virke vastaa eräin kielellisin tarkistuksin voimassa olevan 4 luvun 22 §:n 1 momenttia. Momentin toinen virke vastaa pääosin mainitun pykälän 2 momenttia. On tärkeätä, että tuomioistuin ilmoittaa antamastaan tai julistamastaan hypoteekkituomiosta välittömästi, mitä korostettaisiin säännöksessä korvaamalla sana "viipymättä" ilmaisulla "heti". Koska ulosoton oikeuspaikkasäännöksistä on 3 luvun uudistamisen yhteydessä luovuttu, säännöksessä puhuttaisiin "asianomaisen" ulosottomiehen sijaan nimenomaisesti "kiinteistön sijaintipaikan" ulosottomiehestä. Ulosottomiehelle tehtävän ilmoituksen sijaan tuomioistuin voisi tallettaa hypoteekkituomiosta tiedon suoraan ulosoton tietojärjestelmään.

Ehdotettu *2 momentti* vastaa pääosin voimassa olevan 4 luvun 22 §:n 3 momenttia. Kannetta ajaneen velkojan tulisi tehdä 1 momentissa tarkoitettun kiinteistön myymistä koskeva hakemus niin kuin ulosottohakemuksesta säädetään 3 luvussa. Jollei velkoja ole pyytänyt myymistä, ulosottomiehen olisi peruutettava ulosmittaus velallisen tai omistajan pyynnöstä, jos tämä osoittaa, että 1 momentissa tarkoitettun tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta häneen nähden on kulunut vähintään kuusi kuukautta. Momentissa säädettäisiin lisäksi, että ulosottomiehen on ilmoitettava peruuttamispyynnöstä velkojalle sekä ulosmittauksen peruuttamisesta kirjaamisviranomaiselle.

Momentin ensimmäisessä virkkeessä olevaan säännökseen tehtävät muutokset johtuvat 3 luvun uudistuksesta, jossa on muun muassa luovuttu ulosoton oikeuspaikkasäännöksistä. Myyntihakemus voitaisiin tehdä kirjallisesti tai tietyin edellytyksin sähköisesti jollekin paikalliselle ulosottoviranomaiselle tai suoraan ulosoton tietojärjestelmään, kuten

ulosottohakemus. Myyntihakemuksessa olisi ilmoitettava vastaavat tiedot kuin ulosottohakemuksessa.

Säännöksestä ilmeni nimenomaisesti, että hypoteekkituomiolla ulosmitatun kiinteistön myymistä voi hakea vain kyseisen hypoteekkituomion saanut velkoja. Muiden velkojien on halutessaan tehtävä normaali ulosottohakemus.

Momentin toiseen virkkeeseen tehtäisiin lähinnä eräitä kielellisiä tarkennuksia. Säännöksessä tarkoitettua ulosmittauksen peruuttamisesta huolimatta velkoja voi myöhemmin hakea normaaliin tapaan ulosottoa hypoteekkituomion nojalla, jolloin ulosottomies voi ulosmitata kiinteistön.

Momentin viimeinen virke korvaisi voimassa olevan 4 luvun 28 §:n 4 momentissa olevan säännöksen. Velkojalle ilmoitettaisiin ulosmittauksen peruuttamispyynnöstä, jolloin hänellä on vielä mahdollisuus heti hakea kiinteistön myymistä. Ulosmittausmerkinnän poistamiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ulosmittauksen peruuttamisesta ilmoitettaisiin asianomaiselle kirjaamisviranomaiselle.

Ulosmittauksen varmistaminen

29 §. *Haltuun ottaminen.* Luvun 29-32 §:ään otettaisiin säännökset ulosmittauksen niin sanotusta varmistamisesta. Tällä tarkoitetaan ulosottomiehen ulosmittauspäätöksen lisäksi suorittamia toimia, joilla ulosmittauksen tehokkuus pyritään myös tosiasiallisesti turvaamaan. Esimerkiksi ottamalla ulosmitattu omaisuus haltuun estetään velallista 33 §:ssä tarkoitettun määräämiskiellon vastaisesti hävittämästä tai luovuttamasta omaisuutta. Sivullisten kannalta varmistustoimella on julkisuutta luova merkitys ulosmittaukselle. Ehdotetut pykälät on jaoteltu sen mukaan, minkä tyyppisestä varmistustoimesta on kysymys.

Pykälään otettaisiin säännökset ulosmitatun omaisuuden ottamisesta ulosottomiehen haltuun. Haltuunotto voi koskea lähinnä irtaimia esineitä ja asiakirjoja.

Pykälän *1 momentti* koskee irtaimia esineitä. Momentti korvaisi voimassa olevan 4 luvun 17 §:n. Mainittu pykälä on yhä alkuperäisessä muodossaan ja sanonnaltaan vanhentunut. Ulosmitatut esineet kuljetetaan momentin mukaan pois. Toinen vaihtoehto on, että esineet jätetään lukittuun tilaan velallisen luokse, jollei siitä aiheudu velalliselle kohtuutonta haittaa. Silloin, kun ilmeistä hukkaamisvaaraa ei ole, esineet voitaisiin jättää velallisen käyttöön. Esineet voitaisiin tällöin harkinnan mukaan myös merkitä ulosmitatuksi.

Momentti sallisi joustavasti erilaiset vaihtoehdot ulosmitatun irtaimen esineen haltuunotossa. Ulosottomiehen olisi harkintavaltaa käyttäessään otettava 1 luvun 19 §:n mukaisesti huomioon yhtäältä täytäntöönpanon tehokkuuden ja toisaalta suhteellisuusperiaatteen asettamat vaatimukset.

Lähtökohtana olisi, että ulosottomies ottaisi ulosmitatut irtaimet esineet velallisen hallusta ja kuljettaisi ne pois varastoitaviksi. Esineiden jättäminen lukittuun tilaan velallisen luokse voi olla tarkoituksenmukaista esimerkiksi silloin, kun ulosmitataan jo valmiiksi erillisessä varastotilassa olevat irtaimet esineet, joiden poiskuljetus ja varastointi muualle aiheuttaisi merkittäviä kustannuksia. Tätä vaihtoehtoa ei kuitenkaan voitaisi käyttää, jos siitä aiheutuisi velalliselle kohtuutonta haittaa, esimerkiksi jos velallinen tarvitsisi kyseistä varastotilaa elinkeinotoimintansa jatkamiseen.

Esimerkiksi yrityksen toiminnassa hyödylliset välineet voitaisiin ennen myymistä jättää yrityksen käyttöön. Edellytyksenä olisi, että voidaan olettaa, ettei velallinen ryhdy hukkaamaan käyttöönsä jäävää omaisuutta.

Jos esineet jätetään velallisen käyttöön, ne tulisi pääsääntöisesti merkitä ulosmitatuiksi tavalla, josta myös sivullinen havaitsee esineen olevan ulosmitattu. Poiketen nykyisestä 4 luvun 17 §:stä säädettäisiin mahdolliseksi myös se, että esine jätetään velallisen haltuun ilman merkintää ulosmittauksesta. Tätä mahdollisuutta tulisi käyttää melko varovaisesti lähinnä silloin, kun esineen jäämisellä merkitemättömänä velallisen käyttöön on tälle olennaista merkitystä ja velallista voidaan pitää luotettavana. Merkitystä tulee antaa myös sille, onko mahdollisuutta muunlaisiin varmistustoimiin, lähinnä 30 §:n 2 momentissa tarkoitettuun rekisterimerkintään. Velallisen oikeudesta käyttää haltuunsa jätettyä irtainta omaisuutta säädettäisiin 34 §:n 1 momentissa.

Jos ulosmitattu omaisuus on sivullisen hallussa, ulosottomiehen tulisi momentin mukaan ottaa omaisuus haltuunsa, jollei siihen ole lakiin perustuvaa estettä. Toinen varmistustapa on, että sivullista kielletäisiin luovuttamasta omaisuutta hallustaan muulle kuin ulosottomiehelle. Säännös korvaisi voimassa olevan 4 luvun 19 §:n.

Ulosottomies voisi ottaa haltuunsa esimerkiksi velallisen tallelokeroon tallettamattomat, ulosmitatut arvoesineet. Haltuunotto ei kuitenkaan ole mahdollista, jos sivullisella on esineen hallintaan sellainen oikeus, joka lain mukaan estää ulosottomiehen haltuunoton. Esimerkiksi sivullisen pantti- tai pidätysoikeus ei ehdotetun 38 §:n 1 momentin mukaan estä haltuunottoa. Kielto luovuttaa omaisuutta tulisi antaa sivulliselle tiedoksi samaan tapaan kuin maksukielto.

Momenttiin otettaisiin lisäksi uusi säännös siitä, että jollei velallinen tai sivullinen suostu luovuttamaan ulosmitattua omaisuutta, ulosottomies saa asettaa uhkasakon luovuttamisen tehosteeksi. Säännös on tarpeen ulosottokäytännössä ilmenneiden ongelmien vuoksi. Ulosottomies voisi säännöksen nojalla uhkasakon avulla pakottaa velallisen tai sivullisen luovuttamaan ulosmitatun omaisuuden.

Uhkasakkoa voitaisiin käyttää ensinnäkin suoranaisten voimakeinojen sijaan. Uhkasakkoa voitaisiin käyttää myös silloin, kun velallinen tai sivullinen selvästi piilottelee ulosmitattua omaisuutta. Asianomaisen henkilön oikeusturvan vuoksi uhkasakko voitaisiin asettaa vain, jos on selvää, että tämä pystyy tosiasiallisesti ja oikeudellisesti luovuttamaan ulosmitatun omaisuuden. Uhkasakkoa ei voitaisi asettaa, jos omaisuus on luovutettu edelleen. Säännöstä voitaisiin soveltaa myös vaihtoehtona juoksevan velkakirjan kuolettamismenettelyyn, joka perustuu puheena olevan pykälän 3 momenttiin ja 26 §:n 2 momenttiin. Uhkasakkomenettelystä säädetään 3 luvun 74-81 §:ssä.

Mainitun 26 §:n 2 momentin mukaan juoksevan velkakirjan haltuunotto on välttämätöntä, jotta ulosmittaus tulisi voimaan suoritusvelvolliseen nähden. Muunlaisen omaisuuden osalta tiettyjen asiakirjojen haltuunotto saattaa olla tarpeellinen ulosmittauksen varmistustoimi. Tästä säädettäisiin ehdotetussa 2 momentissa, jonka mukaan ulosottomiehen tulee ottaa haltuunsa velallisen hallussa olevat asiakirjat, joista käy ilmi omistusoikeus tai ulosmitattu saatava, sekä panttikirjat ja muut vastaavat ulosmitattua omaisuutta koskevat asiakirjat.

Voimassa olevassa 4 luvussa asiakirjojen haltuun ottamisesta säädetään aluksen ja ilma-aluksen ulosmittauksessa 14 §:ssä, saatavan ja muun oikeuden osalta 18 §:ssä ja kiinteistön osalta 23 §:ssä. Ehdotettu momentti koskisi yleissäännöksenä kaikenlaatuista omaisuutta.

Ulosottomiehen tulisi ottaa haltuunsa ensinnäkin sellaiset velallisen hallussa olevat asiakirjat, joista käy ilmi velallisen omistusoikeus kyseiseen omaisuuteen, esimerkiksi kauppakirja velallisen saannosta. Ulosottomiehen olisi otettava haltuunsa myös asiakirja, josta käy ilmi ulosmitattu saaminen, esimerkiksi tavallinen velkakirja.

Ulosottomiehen olisi lisäksi otettava haltuunsa ulosmitattuun kiinteistöön kiinnitetyt, velallisen hallussa olevat panttikirjat, samoin kuin vastaavasti esimerkiksi alukseen kiinnitetyt velkakirjat. Ulosottomiehen tulisi ottaa haltuunsa myös muut vastaavat ulosmitattua omaisuutta koskevat asiakirjat, joista esimerkiksi ilmenevät omaisuuden kohdistuvat käyttöoikeudet. Tällainen selvitys palvelee myös omaisuuden myynnin valmistelua. Vastaavasti olisi otettava haltuun esimerkiksi ulosmitattua osaketta koskeva osakekirja tai ulosmitattuun saatavaan liittyvää vakuusoikeutta koskevat asiakirjat.

Selvitysaineiston haltuun ottamisesta ja sivullisella olevasta asiakirjojen esittämisvelvollisuudesta säädetään 3 luvun 51 §:n 2 momentissa ja 66 §:n 3 momentissa.

Käytännössä ongelmia ovat aiheuttaneet tilanteet, joissa ulosottomies ei saa haltuunsa ulosmitattavaa saatavaa tai muuta oikeutta koskevaa juoksevaa velkakirjaa tai muuta vastaavaa asiakirjaa. Tällaisen saatavan tai muun oikeuden ulosmittaus saattaa käytännössä estyä sen vuoksi, että asiakirja on joko aidosti kadonnut tai tuhoutunut taikka velallinen ainakin väittää niin.

Mainittu ongelma voidaan ratkaista kuolettamalla asiakirja sen mukaisesti kuin asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa (34/1901) säädetään. Lain 2 §:n mukaan asiakirjain kuolettamista saakoon vaatia viimeinen haltija tahi muu, jolla on oikeus asiakirjaan. Ulosmittaustilanteissa velallinen ei yleensä ole halukas hakemaan asiakirjan kuolettamista. Ulosottomiehellä tai ulosoton hakijalla ei taas mainitun säännöksen mukaan liene kelpoisuutta hakea ulosmitattuun saatavaan tai oikeuteen liittyvän asiakirjan kuolettamista.

Kuvattujen ongelmien välttämiseksi ehdotetaan, että ulosottomiehelle annettaisiin nimenomaisesti toimivalta hakea asiakirjan kuolettamista. Ehdotetun 3 momentin mukaan ulosottomies saa hakea asiakirjan kuolettamista, jos se on välttämätöntä ulosmittauksen varmistamiseksi ja voidaan pitää todennäköisenä, ettei asiakirjan tarkoittamaa oikeutta ole siirretty toiselle.

Momentin mukaan ulosottomiehen tekemä kuoletushakemus olisi mahdollinen, jos se on välttämätöntä ulosmittauksen varmistamiseksi. Yleensä kysymyksessä olisi juokseva velkakirja tai siihen rinnastettava asiakirja, johon ulosmitattu saatava perustuu. Tällaisen asiakirjan haltuun saaminen on ehdotetun 26 §:n 2 momentin mukaan ulosmittauksen voimaantulon edellytys suoritusvelvolliseen nähden. Kysymyksessä voisi olla myös muu asiakirja, jonka kuolettaminen on välttämätöntä ulosmittauksen varmistamiseksi, esimerkiksi osakekirja osakkeen ulosmittauksessa tai panttikirja kiinteistön ulosmittauksessa.

Kuolettamisen hakeminen edellyttäisi lisäksi, että voidaan pitää todennäköisenä, ettei saatavaa tai muuta asiakirjan tarkoittamaa oikeutta ole siirretty toiselle. Velallisen epäuskottavat väitteet oikeuden siirtämisestä eivät estäisi kuolettamista. Jos on sen sijaan

todennäköistä, että asiakirjan tarkoittama oikeus on siirretty sivulliselle, asiakirjan kuolettamiseen ei luonnollisesti saisi sivullisen vahingoksi ryhtyä. Kuolettamista voitaisiin hakea sekä silloin, kun asiakirja on aidosti kadonnut velalliselta tai tuhoutunut, että silloin, kun velallinen tosiasiallisesti piilottelee asiakirjaa. Jälkimmäisessä tilanteessa velallinen voisi estää kuolettamisen yksinkertaisesti tuomalla asiakirjan esille, jolloin ulosmittaus voitaisiin varmistaa.

Ulosottomies ratkaisisi, hakeeko hän asiakirjan kuolettamista, ja tähän ulosottomiehen päätökseen saataisiin hakea muutosta 10 luvun mukaisesti. Asiakirjan kuolettamisen edellytykset ratkaisee hakemuksen käsittelevä tuomioistuin.

30 §. *Rekisteri-ilmoitukset.* Ulosmitatun omaisuuden haltuunoton ohella toinen keskeinen ulosmittauksen varmistustoimi on jo vanhastaan ollut merkinnän tekeminen omaisuudesta pidettävään rekisteriin. Merkintä tehdään ulosottomiehen ilmoituksen perusteella. Rekisterimerkintä luo ulosmittaukselle julkisuutta ja estää näin mahdollista luovutuksensaajaa saamasta vilpittömyyttä mieltä. Rekisterimerkintä on tärkein varmistustoimi sellaisen omaisuuden osalta, jota ei voida ottaa ulosottomiehen haltuun.

Voimassa olevassa 4 luvussa säädetään kunkin omaisuuslajin osalta erikseen ja melko yksityiskohtaisesti ulosmittauksen johdosta tehtävistä rekisteri-ilmoituksista. Luvun 28 §:n 1 ja 2 momentissa säädetään kiinteistön ulosmittauksesta tehtävästä ilmoituksesta. Pykälän 3 momentti koskee ilmoittamista aluksen, ilma-aluksen ja kiinnityskelpoisen auton ulosmittauksesta, patentin, tavaramerkki- ja mallioikeuden ulosmittauksesta sekä ulosmittauksesta sellaisen saatavan perimiseksi, jonka vakuudeksi on vahvistettu yritysikiinnitys. Vakiodun option ja termiin ulosmittauksesta ilmoittamisesta säädetään luvun 18 §:n 4 momentissa ja arvo-osuuden ulosmittauksesta 18 a §:ssä.

Puheena olevaan pykälään otettaisiin nykyistä yleisluonteisemmat säännökset ulosmittauksen johdosta tehtävistä rekisteri-ilmoituksista. Säännökset vastaavat asiallisesti pääosin voimassa olevia säännöksiä. Erityissäännös sähkölaitoskiinteistön ulosmittauksesta ei enää ole tarpeen, koska kyseinen järjestelmä on kumottu. Rekisteri-ilmoitusten teknistä sisältöä koskevat säännökset siirrettäisiin kokonaan asetustasolle.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin ulosottomiehen velvollisuudesta tehdä rekisteri-ilmoitus tietynlaisen omaisuuden ulosmittauksesta. Momentin mukaan 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 yritysikiinnitys, ulosottomiehen tulisi ilmoittaa yritysikiinnitysrekisterin pitäjälle. Arvo-osuuden ja arvo-osuuteen perustuvan tai kohdistuvan oikeuden ulosmittauksesta ilmoitettaisiin asianomaiselle arvo-osuusrekisterin pitäjälle. Vakiodun option ja termiin ulosmittauksesta ilmoitettaisiin kyseistä johdannaistiliä hoitavalle välittäjälle ja muussa tapauksessa asianomaiselle optioyhteisölle. Ulosmittauksesta tulisi lisäksi ilmoittaa muulle rekisterinpitäjälle niin kuin erikseen säädetään.

Momentin ensimmäinen virke koskisi ensinnäkin kiinteistön ja muun kiinnityskelpoisen omaisuuden ulosmittauksesta ilmoittamista. Säännös vastaa tältä osin asiallisesti nykyistä 4 luvun 28 §:n 1 ja 3 momenttia. Ilmoitus olisi tehtävä kirjallisesti, kuten muutkin pykälässä tarkoitetut ilmoitukset. Ilmoitus tehtäisiin asianomaiselle rekisteriviranomaiselle, joka määräytyy kyseistä omaisuusrekisteriä koskevan lainsäädännön mukaan. Ehdotetussa 4 §:ssä

tarkoitettujen kiinteistöjen ulosmittauksesta olisi siten ilmoitettava maakaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentin ja 7 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisesti sille käräjäoikeudelle, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee, ulosmittauksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitsemistä varten. Ilmoitus olisi lisäksi tehtävä irtaimena omaisuutena ulosmitattavan, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatun erityisen oikeuden ulosmittauksesta, mikä vastaa voimassa olevan 4 luvun 32 §:n 3 momenttia.

Säännös koskisi myös kiinnityskelpoista irtainta omaisuutta eli ehdotetussa 3 §:ssä tarkoitettua alusta ja ilma-alusta sekä kiinnityskelpoista autoa. Aluksen ulosmittauksesta olisi ilmoitettava merenkulkuhallitukselle tai Ahvenanmaan lääninhallitukselle, ilma-aluksen ulosmittauksesta ilmailulaitokselle ja kiinnityskelpoisen auton ulosmittauksesta ajoneuvohallintokeskukselle.

Säännöstä sovellettaisiin lisäksi patentin tai muun rekisteröidyn immateriaalioikeuden, kuten tavaramerkki- tai mallioikeuden ulosmittauksessa. Ilmoitusvelvollisuus koskisi siten muidenkin kuin nykyisessä 4 luvun 28 §:n 3 momentissa nimenomaisesti lueteltujen immateriaalioikeuksien ulosmittausta. Kyseisiä rekistereitä pitää yleensä patenti- ja rekisterihallitus.

Momentin mukaan yrityskiinnitysrekisteriin olisi ilmoitettava yrityskiinnitetyn saatavan perimiseksi toimitetusta ulosmittauksesta. Säännös vastaa nykyistä 4 luvun 28 §:n 3 momentissa olevaa säännöstä. Yrityskiinnitysrekisteriä pitää patenti- ja rekisterihallitus.

Arvo-osuuden ja arvo-osuuteen perustuvan tai kohdistuvan oikeuden ulosmittauksesta ilmoitettaisiin asianomaiselle arvo-osuusrekisterin pitäjälle. Arvo-osuusjärjestelmästä annetun lain (826/1991) 2 a §:n mukaan arvo-osuusrekisteriä pidetään arvopaperikeskuksessa. Ehdotettu momentti vastaa tältä osin nykyistä 4 luvun 18 a §:n 1 momenttia.

Vakioidun option ja termiinien ulosmittauksen osalta momentissa olisi voimassa olevan 4 luvun 18 §:n 4 momentin ensimmäistä virkettä vastaava säännös, jonka mukaan ilmoitus tehdään kyseistä johdannaistiliä hoitavalle välittäjälle ja muussa tapauksessa asianomaiselle optioyhteisölle.

Momentin mukaan ulosottomiehen tulisi lisäksi ilmoittaa ulosmittauksesta muulle rekisterinpitäjälle niin kuin erikseen säädetään. Ulosottomiehen ilmoitusvelvollisuus muissa kuin momentissa luetelluissa tilanteissa edellyttää siten erityissäännöstä asianomaisessa laissa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin ulosmittauksesta tehtävästä rekisteri-ilmoituksesta muissa kuin 1 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa. Momentin mukaan, jos muuhunkin kuin 1 momentissa tarkoitettuun julkiseen rekisteriin voidaan tallettaa tieto ulosmittauksesta, ulosottomiehen tulee tarvittaessa ilmoittaa ulosmittauksesta asianomaiselle rekisterinpitäjälle.

Ulosottomies voisi momentin nojalla ilmoittaa täydentävänä varmistustoimena ulosmittauksen merkittäväksi tietynlaisesta omaisuudesta pidettävään rekisteriin. Ulosottokäytännössä näin on menetelty nykyisinkin. Tällaisen ilmoituksen tekemiseen ei olisi ehdotonta velvollisuutta, vaan ilmoitus tehtäisiin tarvittaessa, ulosottomiehen tapauskohtaisen harkinnan mukaan. Täydentävä rekisteri-ilmoitus saattaa olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun irtainta esinettä ei ole otettu tai asiakirjaa ei ole saatu ulosottomiehen haltuun.

Rekisteri-ilmoituksen edellytyksenä olisi, että kyseinen rekisteri on sitä koskevan lainsäädännön mukaan julkinen ja että rekisteriin voidaan merkitä omaisuuden ulosmittaus. Esimerkiksi muun kuin kiinnityskelpoisen auton ulosmittauksesta voitaisiin ilmoittaa ajoneuvohallintokeskukselle. Käytännössä ulosmittaus on merkitty myös esimerkiksi moottorivenerekisteriin. Se, mikä merkitys tällaisella rekisterimerkinnällä on mahdollisen luovutuksensaajan vilpittömän mielen kannalta, määräytyy asianomaisen lainsäädännön mukaan.

Jos omaisuuden ulosmittauksesta on ilmoitettu rekisterinpitäjälle 1 tai 2 momentin nojalla, ulosottomiehen on luonnollisesti vastaavasti ilmoitettava mahdollisesta ulosmittauksen peruuttamisesta rekisterimerkinnän poistamista varten. Tämä johtuu ulosmittauksen peruuttamisen vaikutuksista, eikä asiasta ole tarpeen ottaa nimenomaista säännöstä lakiin.

Pykälän 3 momenttiin otettaisiin lisäksi valtuutussäännös, jonka mukaan pykälässä tarkoitettujen rekisteri-ilmoitusten sisällöstä säädetään valtioneuvoston asetuksella. Asetustasolla säädettäisiin rekisteri-ilmoitusten tarvittavasta teknisestä sisällöstä.

31 §. *Tuotto ja korvaus sekä toimitsijan asettaminen.* Pykälään otettaisiin säännökset ulosmitatusta omaisuudesta kertyvän tuoton tai korvaussaatavan perimisestä sekä toimitsijan asettamisesta.

Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomiehen tulee tarvittaessa kantaa ulosmitatusta omaisuudesta kertyvä vuokra- tai muu tulo sekä sellainen korvaus- tai muu saatava, jonka ulosmittaus kattaa, antamalla suoritusvelvolliselle maksukielto. Ulosottomiehen tulisi myös pääsääntöisesti korjata kypsynyt sato, jollei 34 §:n 2 momentista muuta johdu. Momentissa olisi lisäksi viittaussäännös, jonka mukaan sadon myymisestä säädetään 5 luvun 11 §:n 3 momentissa.

Momentti korvaisi nykyisessä 4 luvun 24 §:ssä ja 29 §:n 2 momentissa olevat säännökset, jotka koskevat vain kiinteää omaisuutta. Momentti korvaisi myös mainitun luvun 14 §:n 2 momentissa olevat alusta, ilma-alusta ja kiinnityskelpoista autoa koskevat erityissäännökset. Näiltä osin oikeustilaa ei ole tarkoitus olennaisesti muuttaa. Ehdotettu momentti koskee kaikenlaatuista ulosmitattua omaisuutta, myös muuta kuin kiinnityskelpoista irtainta omaisuutta.

Ehdotetun 8 §:n 1 momentin mukaan omaisuuden ulosmittaus kattaa myös ulosmittauksen jälkeen erääntyvän tuoton sekä ulosmitatun omaisuuden sijaan tulevan omaisuuden. Puheena olevan momentin mukaan ulosottomiehen olisi yleensä kannettava ulosmitatusta omaisuudesta mahdollisesti kertyvä vuokra- tai muu tulo antamalla maksukielto suoritusvelvolliselle. Maksukielto voitaisiin antaa toistaiseksi myyntiin saakka jatkuvana. Esimerkiksi jos ulosmitattujen asunto-osakkeiden tarkoittama huoneisto on vuokrattu, ulosottomiehen tulisi kantaa huoneistosta ulosmittauksen jälkeen erääntyvä vuokratulo antamalla maksukielto vuokralaiselle.

Tulon kantaminen ei edellyttäisi hakijan pyyntöä, vaan ulosottomiehen tulisi kantaa tulo viran puolesta. Ulosottomies voisi kuitenkin jättää tulon kantamatta, jollei kantaminen ole tarpeen. Esimerkiksi jos vuokratuloa ei tarvita hakijan saatavan suorittamiseksi, vuokralainen voisi edelleen maksaa vuokran velalliselle. Ulosottomies voisi myös sallia sen, että vuokralainen jatkaa vuokran maksamista sopimuksen mukaisesti suoraan pantinhaltijalle, jos määrä olisi

joka tapauksessa jaettava pantinhaltijalle ehdotetun 6 luvun 5 §:n mukaisesti. Myyntipäivästä lukien tuotto kuuluisi ostajalle ehdotetun 5 luvun 12 §:n mukaisesti.

Vastaavasti ulosottomiehen olisi tarvittaessa maksukiellolla kannettava sellainen korvaus- tai muu saatava, jonka ulosmittaus kattaa. Esimerkiksi jos ulosmitattua omaisuutta tuhoutuu tulipalossa, ulosottomiehen tulisi kantaa omaisuuden sijaan tuleva palovakuutuskorvaus antamalla maksukielto vakuutusyhtiölle.

Tulon tai korvaussaatavan perimisestä maksukiellon saajalta olisi momentin mukaan soveltuvin osin voimassa, mitä 60 §:n 1 momentissa ja 61 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään. Ulosottomiehen käytettävissä olisivat siten vastaavat perintäkeinot kuin ulosmitatun saatavan perimisessä. Ulosottomies saisi tietyin edellytyksin antaa maksukiellon saajalle myös maksukehotuksen. Ulosottomies voisi lisäksi ulosmitata maksamatta olevan erääntyneen tulon tai saatavan määrän maksukiellon saajalta, jos tämä tunnustaa saatavan riidattomaksi. Hakijalla olisi myös oikeus ajaa kannetta maksukiellon saajaa vastaan saatavan oikeellisuuden vahvistamiseksi. Viimeksi mainittu hakijan kannevalta korvaisi nykyisessä 4 luvun 24 §:n 3 momentissa ulosottomiehelle ja toimitsijalle annetun kannevallan, jota ei voida pitää ulosottomiehen tehtävien kannalta perusteltuna.

Ulosottomiehen tulisi myös korjata ennen myyntiä kypsynyt sato, jollei 34 §:n 2 momentista muuta johdu. Viitatussa momentissa säädettäisiin velallisen oikeudesta korjata sato itse.

Pykälän 2 *momenttiin* otettaisiin säännös toimitsijan asettamisesta. Momentin mukaan ulosottomies saa olosuhteiden sitä edellyttäessä asettaa toimitsijan hoitamaan ulosmitattua omaisuutta, kantamaan tuloa tai korjaamaan sadon.

Momentti korvaisi nykyiset 4 luvun 17 §:n 1 momentissa, 24 §:ssä ja 25 §:n 2 momentissa olevat säännökset. Momentissa tarkoitettuun toimitsijaan sovellettaisiin ehdotetun luvun 77 §:ssä olevia yleisiä säännöksiä.

Momentissa tarkoitetun toimitsijan asettaminen olisi pitkälti ulosottomiehen harkinnassa. Ulosottomiehen olisi punnittava toimitsijan käytöstä saatavia etuja toimitsijan aiheuttamia kustannuksia vasten. Asianosaisia tulisi normaalisti kuulla ennen toimitsijan asettamista, ja toimitsijan asettamiseen hakijan vastustuksesta huolimatta tulisi suhtautua pidättyvästi. Toimitsijan tehtävänä voisi olla ulosmitatun omaisuuden hoitaminen, tulon kantaminen tai sadon korjaaminen. Jos esimerkiksi velallinen toimillaan todennäköisesti olennaisesti alentaisi ulosmitatun kiinteistön arvoa, voitaisiin asettaa toimitsija hoitamaan kiinteistöä ja vastaavasti häätää velallinen kiinteistöltä noudattaen soveltuvin osin, mitä 5 luvun 5 §:ssä säädetään.

Toimitsijan asettaminen kuuluisi 1 luvun 5 §:n 8 kohdan mukaan ulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan.

Pykälän 3 *momentin* mukaan omaisuuden myyntiä voitaisiin lykätä, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy 1 momentissa tarkoitetulla tavalla kohtuullisessa ajassa. Momentti merkitsee poikkeusta 3 luvun 21 §:n mukaisesta täytäntöönpanon joutisuusvaatimuksesta. Momentin tarkoituksena on välttää ulosmitatun omaisuuden tarpeeton myyminen silloin, kun hakija saa suorituksen omaisuudesta kertyvästä tulosta tai saatavasta. Käytännössä momentin tarkoittamalla tavalla on toisinaan menetelty nykyisinkin lähinnä kiinteistön ulosmittauksessa.

Momentin nojalla myyntiä voitaisiin lykätä silloin, kun omaisuudesta kertyy riittävästi esimerkiksi vuokratuloa. Edellytyksenä olisi, että haettu saatava todennäköisesti kertyy kokonaan tällaisesta tulosta kohtuullisessa ajassa. Jossakin määrin ulosottomiehen tapauskohtaisen harkinnan varaan jäisi se, mitä voidaan kussakin tilanteessa pitää kohtuullisena aikana. Merkitystä tulisi antaa muun muassa omaisuuden laadulle. Esimerkiksi kiinteistön myyntiä voitaisiin lykätä suhteellisen pitkäänkin. Saatavan kertymisen todennäköisyys riittäisi, eikä esimerkiksi vuokralaisen maksukyvyistä lähitulevaisuudessa tarvitsisi olla täyttä varmuutta. Hakijan suostumuksella edellytyksistä voitaisiin jossakin määrin joustaa.

Ulosmitatun omaisuuden myymisen lykkäämisestä maksusuunnitelman tai –sopimuksen perusteella säädettäisiin 55 §:n 2 momentissa.

32 §. *Muut varmistustoimet.* Pykälään otettaisiin yleissäännös muista kuin edellä 29-31 §:ssä tarkoitetuista varmistustoimista. Pykälää vastaavaa säännöstä ei ole voimassa olevassa 4 luvussa, joskin käytännössä on katsottu voitavan ryhtyä myös muihin kuin nimenomaisesti säädettyihin varmistustoimiin. Ehdotetun pykälän tarkoituksena on, että ulosottomiehet voisivat suorittaa kaikki tarpeelliset varmistustoimet.

Ehdotetun 1 momentin mukaan ulosottomiehen tulee tarvittaessa järjestää ulosmitatun omaisuuden vartiointi sekä toimivaltansa rajoissa ja mahdollisuuksien mukaan suorittaa sellaiset muutkin kuin 29-31 §:ssä säädetyt varmistustoimet, jotka ovat tarpeen ulosmitatun omaisuuden arvon säilyttämiseksi tai myynnin turvaamiseksi taikka muutoin täytäntöönpanon tarkoituksen toteuttamiseksi. Momentissa olisi kuitenkin rajoitus, jonka mukaan ulosottomies ei saisi olla tuomioistuimessa asianosaisena, jollei toisin säädetä. Jos olisi käynyt niin, että saatavan ulosmittauksesta ei ole voitu antaa maksukieltoa suoritusvelvolliselle tai juoksevaa velkakirjaa ei ole saatu ulosottomiehen haltuun, ulosottomiehen tulisi ilmoittaa velalliselle erikseen saatavaa koskevasta 33 §:ssä tarkoitettusta määräämiskiellosta.

Momentin ensimmäinen virke on yleissäännös, joka koskisi muita kuin ehdotetussa 29-31 §:ssä tarkoitettuja varmistustoimia. Momentissa on mainittu esimerkkinä tällaisesta muusta toimesta ulosmitatun omaisuuden vartiointin järjestäminen. Kysymykseen voisi tulla muukin varmistustoimi, esimerkiksi erityisen säilytystilan hankkiminen sellaiselle omaisuudelle, jonka arvon säilyminen edellyttää tällaista erityisjärjestelyä. Ulosottolaitoksen tavanomaiset varastointitilat ovat erityisesti pienillä paikkakunnilla tasoltaan suhteellisen vaatimattomia. Jos täytäntöönpano on keskeytetty ja ulosottomies havaitsee omaisuuden säilytyskelvottomaksi, hänen tulee 9 luvun 18 §:n 3 momentin mukaan tarvittaessa ilmoittaa siitä kyseiselle tuomioistuimelle. Ulosottomies voisi myös tarvittaessa vakuuttaa erityisen arvokkaan ulosmitatun omaisuuden, joskin tällaisen vakuutuksen ottaminen on ensisijaisesti asianosaisten asia.

Muun varmistustoimen suorittaminen edellyttäisi, että toimi on tarpeen ulosmitatun omaisuuden arvon säilyttämiseksi tai myynnin turvaamiseksi taikka muutoin täytäntöönpanon tarkoituksen toteuttamiseksi. Ulosottomiehen olisi joka tapauksessa suoritettava toimi vain toimivaltansa rajoissa ja mahdollisuuksien mukaan. Ulosottomiehen olisi harkinnassaan 1 luvun 19 §:ssä tarkoitettun suhteellisuusperiaatteen mukaisesti punnittava keskenään toimesta todennäköisesti saatavia etuja ja toisaalta sen aiheuttamia kustannuksia.

Ulosottomiehelle ei ole perusteltua antaa yleistä kannevaltaa, koska se ei olisi sopusoinnussa ulosottomiehen puolueettoman lainkäyttöviranomaisen roolin kanssa. Kanteen ajamiseen ei

myöskään yleensä olisi riittävää intressiä oikeudenkäynnistä aiheutuvaan kuluriskiin nähden. Ulosottomies ei esimerkiksi saisi ajaa kannetta ulosmitatun saatavan perimiseksi. Ulosottomiehelle voidaan kuitenkin antaa asiavaltuus erityissäännöksessä, kuten ehdotetussa luvun 29 §:n 3 momentissa sekä 67 §:n 3 momentissa, 69 §:n 3 momentissa ja 70 §:ssä.

Momentissa olisi lisäksi saatavan ulosmittauksen varmistamista koskeva erityissäännös. Ehdotetun 26 §:n mukaan myös saatavan ulosmittaus tulee voimaan velalliseen nähden ulosmittauspäätöksellä. Suoritusvelvolliseen nähden saatavan ulosmittaus tulee voimaan vasta maksukiellolla. Jos saatava perustuu juoksevaan velkakirjaan, ulosmittauksen voimaan tulo suoritusvelvolliseen nähden edellyttää velkakirjan haltuun saantia. Jos saatava ulosmitataan, mutta suoritusvelvolliselle ei saada annetuksi maksukieltoa tai ulosottomies ei saa juoksevaa velkakirjaa haltuunsa, ulosmittaus on tullut voimaan velalliseen, muttei suoritusvelvolliseen nähden. Velallisen määräämiskiello otetaan ehdotetun 8 §:n 1 momentin ja 33 §:n 1 momentin mukaisesti myös saatavan sijaan tulleisiin, suoritusvelvollisen velalliselle tai tämän pankkitilille maksamiin varoihin.

Tällaista tilannetta silmällä pitäen momentissa säädettäisiin, että velalliselle on erikseen ilmoitettava saatavaa koskevasta määräämiskiellosta. Erityinen informaatio velalliselle on tilanteessa tarpeen, jotta velallinen ymmärtäisi velvollisuutensa ja pidäytyisi määräämästä saatavasta tai sen sijaan tulleista varoista. Ilmoitus voitaisiin tehdä kirjallisesti tai tilanteen niin vaatiessa suullisesti vapaamuotoisesti, esimerkiksi puhelimitse. Ilmoitus voitaisiin esimerkiksi liittää 3 luvun 36 §:ssä tarkoitettuun ulosmittauksen jälki-ilmoitukseen.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin nimenomainen säännös asianosaisten kuulemisesta. Momentin mukaan, jos ulosmittauksen varmistustoimesta aiheutuu tuntuja kuluja, asianosaisille on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, jollei se vaikeuta täytäntöönpanoa. Esimerkiksi velallisen kuulemisesta ennen ulosmitatun omaisuuden vartioinnin järjestämistä voitaisiin luopua, jos kuuleminen aiheuttaisi omaisuuden hukkaamisvaaran. Ulosottomiehen tulisi ottaa asianosaisten näkemykset harkinnassaan huomioon ja suhtautua yleensä pidättyvästi sellaisen varmistustoimen suorittamiseen, jota hakija vastustaa.

Muista kuin tavanomaisista ulosmittauksen varmistustoimista aiheutuvat tarpeelliset kulut ovat yleensä 8 luvussa tarkoitettuja täytäntöönpanokuluja, jotka otetaan luvun 3 a §:n nojalla päältä kauppahinnasta.

Ulosmittauksen oikeusvaikutukset

Luvun 33 ja 34 §:ään otettaisiin säännökset ulosmittauksen oikeusvaikutuksista. Pykälät koskisivat ulosmittauksen oikeusvaikutuksia suhteessa velalliseen sekä sivulliseen silloin, kun tämä on mahdollinen ulosmitatun omaisuuden luovutuksensaaja tai vastaava. Oikeusvaikutuksista suoritusvelvolliseen nähden velallisen saatavan tai muun oikeuden ulosmittauksessa säädettäisiin 26 §:ssä.

33 §. *Määräämiskiello.* Velallisen omaisuuden ulosmittaus merkitsee, että velallinen menettää normaaliin omistajanasemaan kuuluvan määräys- ja käyttövallan omaisuuteen. Määräämiskiellosta säädettäisiin yleisesti 33 §:ssä ja käyttörajoituksista erityisesti 34 §:ssä.

Puheena olevan pykälän 1 momentin mukaan 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 saisi päättää yhtiössä sellaisista tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomista toimista, jotka tuntuvasti alentavat osuuden tai osakkeiden arvoa. Tämä koskisi yhtiötä, jossa velallisella on omistukseen perustuva huomattava määräysvalta. Kiellon vastainen toimi olisi tehoton velkojiin nähden. Luovutuksensaaja tai muu sivullinen voisi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaa niin kuin erikseen säädetään. Momentissa olisi lisäksi viittaussäännös, jonka mukaan määräysvallasta kuolinpesässä säädetään 70 §:ssä.

Momentti korvasi nykyisen 4 luvun 30 §:n 1 ja 2 momentin, jotka on uudistettu maakaaren säätämisen yhteydessä vuonna 1995. Käytännössä ilmenneiden epäselvyyksien ja ongelmien vuoksi säännöksiä terävöitettäisiin eräiltä osin.

Momentista ilmeni, että velallista koskeva määräämiskielto alkaa ulosmittauspäätöksestä. Ehdotetun 26 §:n 1 momentin mukaan omaisuuden ulosmittaus tulee voimaan velalliseen nähden ulosmittauspäätöksellä. Kyseessä voi olla ulosottomiehen ulosmittauspäätös tai ehdotetussa 28 §:ssä tarkoitettu hypoteekkituomio.

Velallinen ei saisi hävittää ulosmitattua omaisuutta. Omaisuuden hävittämisellä tarkoitetaan lähinnä omaisuuden tosiasiallista vahingoittamista tai kätkemistä. Omaisuuden hävittämisenä voidaan pitää myös omaisuuden käyttämistä 34 §:ssä säädettyjen rajoitusten vastaisesti.

Velallinen ei myöskään saisi ilman ulosottomiehen suostumusta oikeudellisesti määrätä ulosmitatusta omaisuudesta. Määräämiskielto koskisi ulosmitatun omaisuuden luovuttamista, panttaamista ja muuta mahdollista määräämistointa. Nykyiseen 4 luvun 30 §:ään verrattuna määräämiskielto olisi sikäli ehdoton, että se koskisi kaikenlaisia määräämistointia. On perusteltua yleisesti kieltää velallista määräämästä ulosmitatusta omaisuudesta ilman, että kielto jäisi riippumaan siitä, onko toimi velallisen käsityksen mukaan yksittäistapauksessa vahingollinen velkojalle. Sen sijaan ulosottomies voisi ehdotetun 2 momentin mukaisesti antaa velalliselle suostumuksen hyödylliseen toimeen, jollei velkojien maksunsaanti ilmeisesti vaarannu. Ulosmitattua omaisuutta koskevien määräämistointien suorittaminen olisi siten aina ulosottomiehen suostumuksen varassa.

Muussa lainsäädännössä voidaan erikseen sallia tietynlaista ulosmitattua omaisuutta koskevat velallisen toimet silloin, kun eivät vahingoita velkojia. Maakaaren 16 luvun 6 §:n 3 kohdan mukaan velallinen voi hakea uutta kiinnitystä ulosmitattuun kiinteistöön, mutta hakemus on jätettävä lepäämään. Muun lainsäädännön mukaan ulosmittauksella saattaa myös olla muita kuin ulosotto-oikeudellisia oikeusvaikutuksia.

Ulosmittauksen kohteena voi toisinaan olla velallisen omistusosuus yhtiössä, kuten yhtiöosuus avoimessa yhtiössä tai osakeyhtiön osakkeita. Käytännössä on ollut epäselvää, aiheutuuko velalliselle yhtiöosuuden ulosmittauksesta määräämiskielto myös kyseisen yhtiön omaisuuden suhteen. Epäselvä tilanne on ongelmallinen muun muassa velallisen rikosoikeudellisen vastuun kannalta. Kysymyksessä voi olla velallisen kokonaan omistama niin sanottu yhdenyhtiö tai velallisella voi ainakin olla yhtiössä niin suuri omistusosuus, että hän pystyy tosiasiallisesti päättämään yhtiössä tehtävistä toimista. Jollei yhtiöosuuden ulosmittauksesta aiheutuisi määräämiskieltoa, velallinen saattaisi päättää yhtiössä toimista, joiden vuoksi ulosmitattu yhtiöosuus tulisi tosiasiallisesti arvottomaksi. Velkoja voisi joutua hakemaan velallisen konkurssiin pelkästään katkaistakseen tämän määräysvallan yhtiössä. Toisaalta velallisen yhtiöosuuden ulosmittaus ei saa aiheuttaa velalliselle sellaisia rajoituksia, että yhtiön normaali liiketoiminta vaikeutuu. Vastaavan kaltaiset ongelmat ovat tulleet esille osakekannan panttauksessa (KKO 1997:146).

Mainituista syistä momentin toiseen ja kolmanteen virkkeeseen ehdotetaan otettaviksi asiasta nimenomaiset säännökset, joissa on pyritty tasapainoiseen ratkaisuun eri intressien välillä. Säännökset koskisivat tilannetta, jossa velalliselta on ulosmitattu osakeyhtiön osakkeita tai yhtiöosuus avoimessa yhtiössä tai muunlaisessa yhtiössä. Lisäksi edellyttäisiin, että velallisella on kyseisessä yhtiössä omistukseen perustuva huomattava määräysvalta. Määräysvalta voisi olla myös tosiasiallista, mutta sen olisi perustuttava ainakin välillisesti velallisen yhtiöosuuden omistamiseen. Määräysvallan olisi oltava huomattava eli velallisen täytyisi yleensä omistaa esimerkiksi osakeyhtiön osakkeet kokonaan tai huomattava enemmistö niistä. Huomioon voitaisiin ottaa myös esimerkiksi velallisen kokonaan omistaman toisen yhtiön kyseisessä yhtiössä omistamat osakkeet.

Mainituissa tilanteissa yhtiöosuuden tai osakkeiden ulosmittauksesta aiheutuisi velalliselle rajoitettu määräämiskielto yhtiössä. Velallinen ei saisi päättää yhtiössä sellaisista tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomista toimista, jotka tuntuvasti alentavat ulosmitatun yhtiöosuuden tai osakkeiden arvoa. Kielto koskisi velallisen kaikenkattavista päätöksenteosta yhtiössä, esimerkiksi osakeyhtiön yhtiökokouksessa tai hallituksessa sekä myös tosiasiallista päättämistä yhtiön toimista. Velallinen voisi aina päättää yhtiössä tavanomaisista liiketoimista ja muunkinlaisista toimista, jotka eivät tuntuvasti alenna osuuden tai osakkeiden arvoa. Toimen tavanomaisuutta arvioitaessa olisi kiinnitettävä huomiota muun muassa yhtiön toimialaan. Kiellettyjä toimia voisivat olla esimerkiksi yhtiön omaisuuden tosiasiallinen hävittäminen, käyttöomaisuuden luovuttaminen merkittävään alihintaan tai vakuusoikeuden perustaminen yhtiön omaisuuteen ilman lisäluoton saamista. Rajatapauksessa velallinen voisi pyytää ulosottomieheltä päätöstä siitä, voiko hän päättää tietynlaisesta toimesta yhtiössä.

Mainitut säännökset koskisivat tilannetta, jossa kyseinen yhtiö on aito sivullinen. Keinotekoisia varallisuusjärjestelyjä koskevan 14 §:n nojalla ulosottomies voi tietyn edellytyksin ulosmitata suoraan epäaidon sivullisen, esimerkiksi kulissiyhtiön omaisuuden, jolloin tätä omaisuutta koskee normaali määräämiskielto.

Jos velallinen omistaa esineen määräosin yhdessä toisen kanssa ja velallisen omistusosuus ulosmitataan, velallista koskeva määräämiskielto koskee paitsi velallisen omistusosuutta, myös koko esinettä. Jos taas velallisen osuus kuolinpesässä ulosmitataan, määräämiskielto koskee pesäosuutta. Ehdotetussa 70 §:ssä säädettäisiin lisäksi määräämismääräysten rajoituksista pesän varallisuuden suhteen.

Jos velallinen rikkoo määräämiskieltoa, hän saattaa joutua siitä rikosoikeudelliseen vastuuseen. Oikeudeton ulosmitattuun esineeseen ryhtyminen ja omaisuuden hukkaaminen tai luovuttaminen vastoin määräämiskieltoa on säädetty rangaistavaksi rikoslain 16 luvun 10 §:ssä.

Määräämiskiellon vastainen toimi olisi tehoton velkojiin nähden. Nykyisessä 4 luvun 30 §:ssä ei yksilöidä sitä, kehen nähden toimi on tehoton. Käytännössä on esiintynyt epäselvyyttä ulosmittauksen oikeusvaikutuksista, minkä vuoksi säännöstä selvennettäisiin. Muutoksella tarkoitetaan selventää erityisesti sitä, että tehottomuus koituu paitsi kyseisen ulosmittausvelkojan, myös muiden ulosottoon osallistuvien velkojien, kuten vakuusoikeuden haltijoiden hyväksi, ja että ulosottomiehen tulee ottaa toimen tehottomuus viran puolesta huomioon.

Luovutuksen- tai pantinsaaja tai muu sivullinen voisi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaan. Tältä osin noudatettaisiin edelleen kyseisenlaatuista omaisuutta koskevia, muussa laissa olevia säännöksiä ja vakiintuneita oikeusperiaatteita. Ulosmittauksen varmistustoimella saattaa tällöin olla se merkitys, ettei sivullinen ole vilpittömässä mielessä. Esimerkiksi kiinteän omaisuuden luovutuksen ja panttauksen osalta vilpittömän mielen suojasta säädetään maakaaren 3 luvun 10 §:ssä ja 17 luvun 12 §:ssä.

Vastaavasti määräämiskiellon vastainen toimi, josta velallinen on osaltaan yhtiössä päättänyt, olisi tehoton ulosottovelkojen ja kyseisen sivullisen välisessä suhteessa. Sivullinen olisi kuitenkin käytännössä usein vilpittömässä mielessä yhtiön osakkaaseen kohdistuneen ulosmittauksen suhteen, lukuun ottamatta lähinnä velallisen lähipiiriä. Vilpillisessä mielessä olleen sivullisen palautusvastuu yhtiölle olisi tarvittaessa toteutettava ulosottovelkojen ajamalla kanteella.

Voimassa olevan 4 luvun 5 §:n 4 momentin lopussa on erottamisetuun liittyvät erityissäännökset siitä, että tietynlainen ulosmitattu esine voidaan ulosottomiehen luvalla vaihtaa halvempaan. Jossakin määrin epäselvää on ollut, onko periaate myös yleisemmin sovellettavissa muunkinlaiseen omaisuuteen. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että ulosottomies voi antaa velalliselle myös luvan ulosmitatun omaisuuden luovuttamiseen tai panttaamiseen silloin, kun se ei vahingoita velkojaa.

Puheena olevan pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi yleinen säännös ulosottomiehen antamasta suostumuksesta velallisen määräämistoimeen. Ulosottomies voisi antaa velalliselle 1 momentissa tarkoitetun luvan vaihtaa ulosmitattu omaisuus muuhun omaisuuteen tai suostumuksen muuhun vastaavaan tarkoituksenmukaiseen toimeen, jollei velkojen maksunsaanti ilmeisesti vaarannu. Jos omaisuus vaihdetaan, ulosmittaus kohdistuisi sijaan tulleeeseen omaisuuteen ja mahdolliseen hintojen erotukseen.

Velallinen voisi määräämiskiellon estämättä vaihtaa ulosmitatun omaisuuden toiseen ulosottomiehen luvalla. Vaihtamalla omaisuus halvempaan saadaan hintojen erotuksen suuruinen suoritus hakijalle. Joskus saattaa myös olla hyödyllistä vaihtaa omaisuus kalliimpaan, jos esimerkiksi ehdotetun 20 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu tulonhankinta sitä edellyttää. Luvan myöntämisen edellytyksenä olisi, ettei velkojen maksunsaanti vaihdon vuoksi ilmeisesti vaarannu. Muutoin ulosottomiehen olisi harkittava vaihtamisen hyödyllisyyttä osapuolten kannalta. Ulosottomiehen tulisi yleensä kuulla hakijaa ennen luvan myöntämistä.

Jos ulosmitattu omaisuus vaihdetaan, alkuperäiseen omaisuuteen kohdistuva ulosmittaus raukeaa vaihdon tapahtuessa ja ulosmittaus kohdistuu suoraan lain nojalla sijaan tulleeeseen omaisuuteen sekä mahdolliseen hintojen erotuksena saatuun kauppahintaan. Vaihto olisi toteutettava siten, että ulosottomies pystyy turvallisesti suorittamaan sijaan tulleeeseen omaisuuteen ja kauppahintaan kohdistuvan varmistustoimen. Hintojen erotuksesta kertynyt määrä jaettaisiin kuten kauppahinta alkuperäisestä omaisuudesta.

Ulosottomies voisi antaa velalliselle suostumuksen muuhunkin vastaavaan tarkoituksenmukaiseen määräämistoimeen, jollei velkojen maksunsaanti ilmeisesti vaarannu. Ulosottomies voisi antaa suostumuksensa esimerkiksi panttaukseseen, joka ei heikennä muiden velkojen asemaa ja jota vastaan saadulla lisäluotolla velallinen pystyy suorittamaan hakijan saatavan. Ulosottomiehen päätökseen voitaisiin hakea muutosta käräjäoikeudelta. Vastaavasti

velallinen voisi tulkinnanvaraisessa tilanteessa pyytää ulosottomieheltä päätöstä siitä, voiko hän päättää yhtiössä tietynlaisesta toimesta 1 momentissa tarkoitettujen rajoitusten estämättä.

Lain 1 luvun 5 §:n 1 kohtaan otettaisiin säännös siitä, että ulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan kuuluisi päättää puheena olevan määräämiskiellon vaikutuksista ja soveltamisesta silloin, kun velallisen yhtiöosuus tai osakkeet on ulosmitattu 1 momentissa tarkoitettussa tilanteessa. Jos velallinen tiedustelee ulosottomieheltä lupaa edellä todetun toimen suorittamiseen, ulosottomiehen itsensä tulisi ratkaista asia. Avustavalla ulosottomiehellä sen sijaan olisi normaali toimivalta toimittaa itse ulosmittaus.

Jos elinkeinoa harjoittavalle velalliselle kuuluva tavaravarasto ulosmitataan, varastossa olevia esineitä koskee määräämiskiello. Joissakin tapauksissa voisi kuitenkin olla hyödyllistä, jos velallinen voisi myydä varastosta esineitä normaalilla vähittäismyynnillä. Tämä saattaisi paitsi parantaa varastosta saatavaa kauppahintaa, joissakin tapauksissa myös mahdollistaa sen, että velallinen voisi jatkaa elinkeinotoimintaansa myös ulosoton jälkeen.

Näistä syistä pykälän 3 momenttiin otettaisiin uusi säännös siitä, että jos velalliselle kuuluva tavaravarasto on ulosmitattu, ulosottomies voi antaa velalliselle luvan myydä siitä esineitä tavanomaisen liiketoiminnan edellyttämässä laajuudessa, jollei velkojien maksunsaanti ilmeisesti vaarannu. Ulosmittaus kohdistuisi velallisen saamaan tuloon ja kunakin hetkenä velallisen hallussa olevaan varastoon.

Varastoon kuuluvan esineen ulosmittaus raukeaisi, kun esine myydään, ja vastaavasti varastoon mahdollisesti hankitut uudet esineet tulisivat ulosmittauksen piiriin. Ulosmittaus kohdistuisi myös velallisen myynnistä saamaan tuloon, joka ulosmitattaisiin edellytysten täytyessä ehdotetussa 57 §:ssä tarkoitettuna muuna elinkeinotulona. Velallisen olisi tilitettävä tulot ulosottomiehelle tämän antamien määräysten mukaisesti. Järjestely edellyttäisi, että velallinen on luotettava eikä velkojien maksunsaanti muutenkaan ilmeisesti vaarannu.

Momenttiin otettaisiin lisäksi viittaussäännös, jonka mukaan velallisen oikeudesta myydä ulosmitattu omaisuus säädetään muutoin 5 luvun 62 §:ssä. Viitatus pykälän nojalla velallinen voisi tietyin edellytyksin myydä tavaravaraston myös loppuun.

34 §. *Käyttörajoitus ja sadon korjaaminen.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin velallisen oikeudesta käyttää ulosmitattua irtainta esinettä. Momentin mukaan velallinen saa käyttää haltuunsa jätettyä irtainta esinettä sen tavanomaiseen tarkoitukseen, jollei ulosottomies ulosmittauspäätöksessä tai myöhemmin toisin määrää. Säännös vastannee nykyistä käsitystä asiasta. Ulosmitattu irtain esine voidaan tietyin edellytyksin jättää velallisen käyttöön ehdotetun 29 §:n 1 momentin mukaisesti.

Velallinen saisi lähtökohtaisesti käyttää irtainta esinettä sen tavanomaiseen tarkoitukseen. Ulosottomies voisi kuitenkin asettaa esineen käytölle ulosmittauksen ja esineen arvon turvaamiseksi tarpeellisia rajoituksia ulosmittauspäätöksessä tai myöhemmin erikseen, esimerkiksi rajoittaa auton käytön vain työmatkoihin ja muuhun välttämättömään ajoon.

Pykälän 2 momentti koskisi ainesosien käyttämistä ja korjaamista ulosmitatulta kiinteistöltä. Momentin mukaan velallinen saa käyttää ulosmitatulta kiinteistöltä metsää ja muita ainesosia kotitarpeiksi sekä korjata sadon, jos se kypsyy ennen myyntipäivää. Sadon myynnistä kertyvien varojen ulosmittauksessa noudatettaisiin tällöin, mitä 57 §:ssä säädetään. Momentti korvaisi nykyisen 4 luvun 25 §:n 1 momentissa ja 29 §:n 2 momentissa olevat säännökset.

Momentin mukaan velallinen saisi ottaa ulosmitatulta kiinteistöltä esimerkiksi kohtuullisessa määrin sopivia puita tarvitsemikseen polttopuiksi. Velallinen saisi myös korjata ennen kiinteistön myyntiä kypsyvän vilja- tai muun sadon kokonaan. Jollei velallinen korjaa kypsää satoa itse, sen korjaamisesta huolehtisi 31 §:n mukaisesti ulosottomies tai hänen asettamansa toimitsija. Ulosmitatun kiinteistön myyntiä voitaisiin lykätä, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy sadonkorjuutuloista kohtuullisessa ajassa. Kiinteistöä myytäessä vielä korjaamatta oleva sato kuuluisi ehdotetun 5 luvun 11 §:n 3 momentin mukaan myyntikohteeseen, jolloin sen korjaaminen jää ostajan asiaksi.

Velallisen korjaaman sadon myynnistä kertyvät varat ulosmitattaisiin 57 §:ssä tarkoitettuna muuna elinkeinotulona eli koko tuloa ei yleensä ulosmitattaisi. Sadonkorjuutulo on asiallisesti elinkeinotuloa ja velallisella on tällöin kannustin huolehtia itse sadon korjaamisesta. Jos sen sijaan sadon korjaaminen jää ulosottomiehen vastuulle, siitä saatava tulo ulosmitattaisiin kokonaan. Kummassakin tapauksessa kertymä jaettaisiin ehdotetun 6 luvun 5 §:n mukaisesti kuten kiinteistön kauppahinta.

Selvää on, että velallinen saa käyttää ulosmitattua kiinteistöä tavanomaiseen asumis- tai muuhun käyttöön, kunnes hänen on luovuttava kiinteistön hallinnasta ehdotetun 5 luvun 4 §:n mukaisesti. Poikkeuksellisesti kiinteistö on voitu tätä ennen asettaa toimitsijahallintoon puheena olevan luvun 31 §:n 2 momentin nojalla.

Velkojen keskinäinen asema

Luvun 35-38 §:ään otettaisiin säännökset velkojen keskinäisestä asemasta ulosmittauksessa. Säännökset koskisivat tilanteita, joissa ulosmitattavaan omaisuuteen kohdistuu toisen velkojan maksunsaantioikeus taikka sivullisen rajoitettu esineoikeus. Käytännössä on tavallista, että velalliselta peritään ulosotossa samanaikaisesti useita saatavia, ja toisinaan ulosmitattavaan omaisuuteen kohdistuu sivullisen oikeus. Sellaisen sivullisen asemasta, jolla on väitetty omistusoikeus ulosmitattavaan omaisuuteen, säädettäisiin luvun 9-15 §:ssä.

35 §. *Peräkkäiset ulosmittaukset.* Pykälässä säädettäisiin tilanteesta, jossa yhden velkojan saatavasta ulosmitattu omaisuus ulosmitataan myös toisen velkojan saatavasta. Ulosmitattu omaisuus voidaan pykälän mukaan ulosmitata myös toisen velkojan saatavasta, kunnes 5 luvun mukainen asianosaiskeskustelu on toimitettu. Jollei asiassa pidetä asianosaiskeskustelua, sama saatava voitaisiin ulosmitata toisen velkojan saatavasta, kunnes myynti on toimitettu. Muutoin kuin myynnistä kertyneet varat tilitettäisiin niille velkojille, joiden saatavista varat oli ulosmitattu silloin, kun ne suoritettiin ulosottomiehelle.

Pykälä vastaa asiallisesti nykyistä 4 luvun 13 a §:ää, joka on säädetty vuonna 2003. Ehdotetun 5 luvun mukaan asianosaiskeskustelu voi joskus tulla järjestettäväksi myös irtaimen omaisuuden huutokaupassa. Ulosmitattu omaisuus voidaan mainitun luvun mukaan myydä huutokaupan sijasta vapaasti. Ulosottomiehelle suoritettun maksun ajankohdasta säädettäisiin puheena olevan luvun 76 §:ssä. Lisäulosmittaus edellyttäisi lisäksi, että uudelle saatavalle kertyy omaisuudesta ehdotetussa 17 §:ssä tarkoitettu vähimmäismäärä.

Myös lisäulosmittauksesta olisi tehtävä luvun 25 §:ssä tarkoitettu ulosmittauspäätös. Se voitaisiin tehdä teknisesti yksinkertaisella tavalla. Ehdotetun 27 §:n mukaan omaisuutta ei tarvitse uudelleen arvioida eikä luetteloida. Lisäulosmittauksen vuoksi ei myöskään tarvitse

suorittaa varmistustointa, jos riittävä varmistustoimi on jo suoritettu aiemman ulosmittauksen jälkeen.

36 §. *Ulosmittaus ja turvaamistoimi.* Pykälässä säädettäisiin sellaisen omaisuuden ulosmittaamisesta, joka on sivullisen saaman, täytäntöönpannun turvaamistoimen kohteena. Pykälän ensimmäisen virkkeen mukaan täytäntöönpannuta takavarikko tai muu turvaamistoimi ei estä ulosmittausta. Säännös vastaa asiallisesti nykyisessä 4 luvun 13 §:ssä olevaa säännöstä. Turvaamistoimi antaa suojaa velallista vastaan eikä tuota etua suhteessa kilpailevaan velkojaan. Merkitystä ei olisi sillä, millainen turvaamistoimi on kyseessä. Omaisuuteen kohdistuva turvaamistoimi olisi kuitenkin peruste poiketa ulosmittausjärjestyksestä ehdotetun 24 §:n nojalla.

Turvaamistoimen kohteena olevaa omaisuutta ei tarvitsisi arvioida eikä luetteloida uudelleen ehdotetun 27 §:n mukaan. Myöskään uutta varmistustointa ei tarvitsisi tehdä, jos riittävä toimi on jo tehty pantaessa turvaamistointa täytäntöön.

Pykälän toiseen virkkeeseen otettaisiin uusi myymistä koskeva rajoitus. Jos turvaamistoimi on määrätty sivullisen omistusoikeuden turvaamiseksi, omaisuus saataisiin myydä velallisen velasta vasta, kun turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpano on peruutettu tai rauennut. On perusteltua, että väitettyä sivullisomistajaa, joka on saanut omaisuuden turvaamistoimen, suojataan omistusoikeusriidan toisen osapuolen ulosmittausvelkojaa vastaan siten, että takavarikoitua omaisuutta ei myydä ennen omistusoikeuskysymyksen ratkeamista.

Turvaamistoimella tarkoitetaan tässä oikeudenkäymiskaaren 7 luvun 2 §:ssä tarkoitettua takavarikkoa paremman oikeuden turvaamiseksi silloin, kun kysymyksessä on omistusoikeus. Sivullisen mahdollinen muu parempi oikeus ei ehdotetun 38 §:n mukaisesti estä omaisuuden myymistä, vaan oikeus otetaan myynnissä huomioon ehdotetun 5 luvun mukaisesti.

Jos sellainen omaisuus, johon sivullinen on saanut turvaamistoimen todennäköisen omistusoikeutensa turvaamiseksi, jouduttaisiin ulosmittausjärjestyksestä huolimatta ulosmittamaan, omaisuutta ei saisi myydä ennen turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpanon peruuttamista tai raukeamista. Turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpano peruutetaan 2 luvun 18 §:n 2 momentin ja 7 luvun 13 §:n mukaan muun muassa silloin, jos turvaamistoimen hakija ei pane omistusoikeuskannetta määrääjassa vireille tai jos kanne hylätään.

Turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpanon raukeamisella viitataan lähinnä siihen, että omaisuus voitaisiin myydä myös silloin, kun sivullisen omistusoikeus velalliseen nähden olisi joka tapauksessa tehoton ulosoton hakijaan nähden esimerkiksi puuttuvan julkivarmistuksen vuoksi. Sivullisen olisi tarvittaessa ajettava kannetta myös ulosoton hakijaa vastaan saadakseen oikeudestaan tätä sitovan tuomioistuimen ratkaisun.

37 §. *Ulosmittaus ja muu maksukyvyttömyysmenettely.* Yleistäytäntöönpanomenettely eli konkurssi, yrityssaneeraus tai yksityishenkilön velkajärjestely pääsääntöisesti estää velallisen maksuvelvoitetta koskevan erillistäytäntöönpanon. Konkursisäännössä, yrityssaneerauslaissa ja velkajärjestelylaissa säädetään niistä oikeusvaikutuksista, joita yleistäytäntöönpanoa koskevan menettelyn aloittamisella on ulosoton suhteen. Yrityssaneerauksessa ja velkajärjestelyssä tuomioistuin voi antaa ulosottoa koskevan kiellon väliaikaisena jo hakemusvaiheessa. Konkurssin osalta säännöksiä ehdotetaan täsmennettäväksi uutta konkurssilakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 26/2003 vp).

Edellä mainituissa laeissa olevista säännöksistä huolimatta erityisesti konkurssin osalta on käytännössä aiheuttanut epäselvyyttä kysymys siitä, mitä yleistäytäntöönpanon alkaessa voimassa oleville ulosmittauksille tapahtuu. Kysymys nousee esiin erityisesti silloin, kun yleistäytäntöönpanomenettely ei etenekään loppuun saakka vaan raukeaa. Asiasta ehdotetaan otettaviksi nimenomaiset säännökset ulosottolain puheena olevaan pykälään. Pykälän tarkoituksena on, että yleistäytäntöönpanomenettelyn alkaessa jo toimitetut ulosmittaukset olisivat täytäntöönpanoa turvaavasti voimassa yleistäytäntöönpanomenettelyn mahdollisen raukemisen varalta.

Pykälää voitaisiin soveltaa rinnakkain ehdotetun konkurssilain 3 luvun 6 §:n kanssa. Mainitun pykälän 1 momentissa säädettäisiin täytäntöönpanon keskeyttämisestä ja mahdollisesta täytäntöönpanon jatkamisesta konkurssipesän lukuun.

Puheena olevan pykälän mukaan 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 olisivat voimassa ilman eri hakemusta.

Yleistäytäntöönpanomenettelyn raukeamisella tarkoitetaan pykälässä sitä, että menettely ei etene loppuun saakka, vaan aloitettu konkurssi peruuntuu tai raukeaa varojen puutteessa tai aloitettu yrityssaneeraus- tai velkajärjestelymenettely lakkaa ilman saneeraus- tai vastaavasti maksuohjelman vahvistamista.

Jos yleistäytäntöönpanomenettely raukeaa, ennen sen aloittamista toimitetut ulosmittaukset olisivat välittömästi, suoraan lain nojalla voimassa ilman, että jäljellä olevaa omaisuutta tarvitsisi ulosmitata uudelleen. Konkurssipesän tai selvittäjän hallussa oleva ulosmitattu omaisuus olisi luovutettava takaisin ulosottomiehelle siltä osin kuin sitä ei tarvita yleistäytäntöönpanomenettelyn kustannuksiin. Täytäntöönpanoa voitaisiin jatkaa aikaisemman ulosottihakemuksen perusteella. Ulosottomiehen tulisi tarvittaessa tiedustella hakijalta, haluaako tämä täytäntöönpanon jatkamista.

Jos taas tilanne on se, ettei ulosmittausta ole ennätetty toimittaa, mutta ulosottoasia on ollut vireillä konkurssin oikeusvaikutusten alkaessa, ehdotetun konkurssilain 3 luvun 12 §:n mukaan pesänhoitajan olisi varattava ulosottomiehelle tilaisuus ulosmitata se velallisen omaisuus, jota ei tarvita konkurssikustannusten ja muiden konkurssipesän velkojen maksamiseen. Konkurssilakia koskevassa esityksessä ehdotetaan, että ulosottolain 3 luvun 96 a §:ksi otettaisiin säännös, jonka mukaan konkurssin alkaessa vireillä oleva maksuvelvoitetta koskeva ulosottoasia pysyy vireillä konkurssista huolimatta enintään konkurssin alkamista seuraavan kuuden kuukauden ajan.

Ulosottolain kokonaisuudistuksen toisessa vaiheessa vuonna 2003 säädetyllä 3 luvun 88 §:llä on parannettu hakijan mahdollisuuksia takaisinsaantiin ulosotossa sen jälkeen, kun yleistäytäntöönpano on rauennut.

38 §. *Vakuus- tai käyttöoikeus.* Pykälässä säädettäisiin sellaisen omaisuuden ulosmittaamisesta, johon kohdistuu toisen velkojan vakuusoikeus tai sivullisen käyttöoikeus. Pykälä koskisi sekä kiinteää että irtainta omaisuutta.

Nykyisessä 4 luvussa mainituista kysymyksistä on säännöksiä 12 ja 13 §:ssä. Toisen velkojan vakuusoikeus tai sivullisen käyttöoikeus omaisuuteen ei nykyisin estä sen ulosmittaamista

hakijan saatavasta. Kiinteistön pakkohuutokaupassa panttioikeuden tai erityisen oikeuden haltijaa suojataan alimman hyväksyttävän tarjouksen järjestelmällä. Mainitun luvun 12 §:n 3 momentissa säädetään irtaimen käteispannin haltijan asemasta. Momentin mukaan tällaisen omaisuuden myyminen toimitetaan säilyttämällä pantinhaltijan oikeus, jollei tämä tyydy ottamaan saatavaansa myyntihinnasta eikä pantista myöskään anneta täyttä lunastusta. Pantinhaltija ei tällöin ole velvollinen antamaan panttia hallustaan.

Ehdotetun pykälän *1 momentissa* säädetään sellaisen omaisuuden ulosmittaamisesta, johon kohdistuu toisen velkojan pantti- tai muu vakuusoikeus. Pantti- tai muu vakuusoikeus velallisen omaisuuteen ei estäisi kyseisen omaisuuden ulosmittaamista muusta saatavasta. Velkoja, jolla on ulosmitattu omaisuus hallussaan käteispanntina tai siihen rinnastuvan pidätysoikeuden perusteella, olisi velvollinen antamaan sen välittömästi ulosottomiehelle. Vakuusoikeus otettaisiin myynnissä ja varoja jaettaessa huomioon niin kuin 5 ja 6 luvussa säädetään.

Momentissa säädettäisiin ensinnäkin nykytilaa vastaavasti, ettei toisen velkojan vakuusoikeus omaisuuteen estä sen ulosmittaamista muusta saatavasta. Vakuusoikeudella tarkoitetaan tässä lähinnä pantti- ja pidätysoikeutta sekä yritys kiinnitystä. Omistusoikeuteen perustuvaa vakuutta koskee ehdotettu 15 §.

Merkittävä muutos nykytilaan verrattuna olisi se, että käteispannin tai siihen rinnastuvan pidätysoikeuden haltija olisi velvollinen antamaan ulosmitatun käteispannin tai pidätysoikeuden kohteen välittömästi ulosottomiehelle. Kuten yleisperustelujen jaksossa 2.3. on todettu, ongelmana on, että 4 luvun 12 §:n 3 momentti antaa käteispannin haltijalle niin vahvan aseman, että vaikka pantatussa omaisuudessa olisi merkittävästikin varallisuusarvoa yli pantin haltijan saatavan, omaisuuden realisointi ulosottoimin toisen velkojan saatavasta on vaikeaa.

Myös käteispanntina olevan irtaimen omaisuuden myynnissä luovuttaisiin panttioikeuden säilyttämisestä. Pantinhaltija saisi suorituksen kauppahinnasta. Pantinhaltijaa suojattaisiin alimman hyväksyttävän tarjouksen järjestelmällä ehdotetun 5 luvun 29 §:n mukaisesti. Käteispannin haltija olisi vastaavasti velvollinen antamaan ulosmitatun, panttina olevan omaisuuden ulosottomiehelle, kun tämä sitä vaatii. Omaisuuden haltuunotto estäisi pantinhaltijaa myymästä kyseistä panttia. Muutos parantaisi mahdollisuuksia saada ulosoton hakijalle suoritus myös pantatusta irtaimesta omaisuudesta, eikä se merkittävästi heikentäisi käteispannin haltijan asemaa tai käteispannin merkitystä vakuutena.

Ulosottomies voisi ehdotetun 29 §:n 1 momentin mukaisesti myös jättää omaisuuden pantinhaltijan haltuun ja kieltää tätä luovuttamasta omaisuutta muulle kuin ulosottomiehelle. Ehdotetun 5 luvun 62 §:n mukaan omaisuuden vapaa myynti voitaisiin tietyin edellytyksin antaa myös pantinhaltijan tehtäväksi.

Kiinteistöön, alukseen tai kiinnityskelpoiseen autoon kohdistuva pantti- tai muu vakuusoikeus otettaisiin myynnissä ja varojen jaossa huomioon samaan tapaan kuin nykyisinkin niin kuin ehdotetussa 5 ja 6 luvussa säädetään.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin nykytilaa vastaavasti sellaisen omaisuuden ulosmittaamisesta, johon kohdistuu sivullisen vuokra- tai muu käyttöoikeus. Momentin mukaan omaisuuteen kohdistuva vuokra- tai muu käyttöoikeus ei estä ulosmittausta. Momentissa olisi lisäksi viittaussäännös siitä, että käyttöoikeuden pysyttämistä myynnissä

säädetään 5 luvussa. Mainitussa luvussa säädetään myös ostajan oikeudesta saada omaisuus hallintaansa.

Tulopohja palkan ulosmittauksessa

Luvun 39-52 §:ään otettaisiin palkan ulosmittausta koskevat säännökset. Luvun 2 §:stä ilmenee, että palkkaa koskevia säännöksiä sovelletaan myös ulosmittauskelpoisen eläkkeen ja muun toimeentuloetuuden ulosmittaukseen. Luvun 23 §:n mukaan palkka, eläke tai muu toistuvaistulo olisi ulosmittausjärjestyksessä toisella sijalla. Käytännössä palkka ja eläke ovat veronpalauksen ohella merkittävimmät ulosmittauksen kohteet.

Palkan ulosmittaukseen liittyvät myös 53-55 §:ssä olevat maksusuunnitelmaa ja –sopimusta koskevat säännökset. Elinkeinotulon ja palkkatulon yhteensovittamisesta säädettäisiin 58 §:ssä ja eräänntyneen palkkasaatavan perimisestä maksukiellon saajalta 61 §:ssä. Muutoin myös palkan ulosmittauksessa noudatettaisiin soveltuvin osin luvun ulosmittausta koskevia yleisiä säännöksiä.

Luvun 39-41 §:ssä säädettäisiin siitä velallisen palkka- ja muiden tulojen yhteismäärästä, josta ulosmittauksen määrä palkan ulosmittauksessa lasketaan. Tätä velallisen tulojen yhteismäärää kutsuttaisiin laissa tulopohjaksi. Ulosmittauksen määrää koskevissa säännöksissä voidaan tällöin yksinkertaisesti viitata mainituissa pykälissä tarkoitettuun tulopohjaan.

39 §. *Tulopohjaan kuuluvat etuudet.* Pykälään otettaisiin perussäännökset tulopohjasta palkan ulosmittauksessa. Tulopohjaan kuuluvista etuuksista säädettäisiin pykälän 1 momentissa, jonka mukaan 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 saataisiin tällöin ulosmitata säännönmukaista suurempi määrä. Momentti vastaa asiallisesti nykyisessä 4 luvun 6 §:n 5 momentissa ja 7 §:n 2 momentissa olevia säännöksiä.

Momentista ilmenee, että palkan ulosmittauksessa ulosmitattava määrä lasketaan velallisen saamien kaikkien palkkojen ja palkkaan rinnastettavien toimeentuloetuuksien yhteismäärästä, jota kutsuttaisiin tulopohjaksi. Tulopohjassa otetaan huomioon paitsi ulosmittauskelpoiset, myös ulosmittauskelvottomat eläkkeet ja palkan sijaan maksettavat toimeentuloetuudet, kuten kansaneläke ja työttömän peruspäiväraha. Tulopohjassa ei sen sijaan oteta huomioon 19 §:ssä tarkoitettuja avustuksia ja korvauksia, kuten toimeentulotukea, elatustukea tai asumistukea, jotka jäävät kokonaan ulosoton ulkopuolelle.

Palkan ulosmittauksen määrä laskettaisiin näin saadusta kokonaismäärästä. Yksittäisestä ulosmittauskelpoisesta tulosta tai etuudesta saataisiin tällöin ulosmitata suurempi määrä kuin siitä tulosta yksinään, mutta ulosmittauskelvotonta etuutta ei luonnollisesti voitaisi ulosmitata.

Jos velallinen saa tuloa myös ulkomailta, sitä ei välttämättä pystytä ulosmittaamaan. Ulkomailta saatu tulo voitaisiin momentin nojalla kuitenkin ottaa huomioon tulopohjassa ja ulosmitata velallisen Suomesta saamasta tulosta tai etuudesta säännönmukaista suurempi määrä. Velallinen on 3 luvun 52 §:n nojalla velvollinen ilmoittamaan ulosottomiehelle kysyttäessä myös tiedot ulkomailta saamastaan tulosta.

Pykälän 2 *momentissa* säädettäisiin, että tulopohjasta vähennetään veron ennakonpidätys sekä velallisen maksettava työeläkemaksu ja työttömyysvakuutusmaksu. Muu velallisen suorittama vero voitaisiin ottaa huomioon niin kuin 45-47 §:ssä säädetään.

Momentin ensimmäisen virkkeen mukaan palkan ulosmittauksen määrä laskettaisiin nettomäärästä. Tulopohjasta vähennettäisiin ensinnäkin veron ennakonpidätys, mikä vastaa voimassa olevan 4 luvun 6 b §:n 2 momenttia. Selvyyden vuoksi säädettäisiin nimenomaisesti, että tulopohjasta vähennetään pakolliset, velallisen maksettavat työeläkemaksu ja työttömyysvakuutusmaksu.

Momentin jälkimmäisestä virkkeestä ilmenisi nimenomaisesti, että muu velallisen suorittama vero voidaan ottaa tapauskohtaisesti huomioon harkittaessa palkan ulosmittauksen määrän pienentämistä tai vapaakuukausien myöntämistä ehdotetun 45-47 §:n mukaan. Säännöksessä tarkoitettu vero voisi olla kotimainen, muutoin kuin ennakonpidätyksellä perittävä vero, tai ulkomaille maksettava vero. Nykyisin ei ole harvinaista, että velallinen asuu ulkomailla ja saa esimerkiksi työeläkettä Suomesta. Edellytyksenä helpotuksen antamiselle olisi, että velallinen on tosiasiallisesti suorittanut veron eikä vain jäänyt verovelkaa esimerkiksi ulkomaille. Muilta osin viitataan mainittujen pykälien perusteluihin.

40 §. *Luontoisedut*. Luvun 2 §:n mukaan velallisen palkkana pidetään myös hänen saamaansa luontoisetua. Puheena olevassa pykälässä säädettäisiin luontoisetujen arvosta palkan ulosmittauksessa sekä menettelystä silloin, kun ylisuuria luontoisetuja käytetään ulosoton välttämiseksi.

Pykälän 1 *momentin* mukaan luontoisetujen arvo määräytyisi paikkakunnalla yleisesti käyvän hinnan mukaan. Momentti vastaa nykyisen 4 luvun 6 b §:n 1 momentin toisesta virkettä. Lähtökohtana voitaisiin pitää luontoisetujen ennakonpidätysarvoa verotuksessa. Luontoisetujen arvo lisättäisiin ehdotetun 39 §:n mukaisesti velallisen muihin tuloihin palkan ulosmittauksen määrää laskettaessa.

Voimassa olevan 4 luvun 6 b §:n 3 momentissa säädetään menettelystä, jolla voidaan estää palkan ulosmittauksen vältteleminen ylisuurten luontoisetujen avulla. Jos palkka ilmeisesti ulosoton välttämiseksi otetaan liiallisina ja perusteettomina luontoisetuina, tämä voidaan sivuuttaa ja antaa maksukiello työnantajalle ikään kuin riittävä määrä palkasta suoritettaisiin rahana. Momentti on säädetty vuonna 1999. Säännös on osoittautunut käytännössä tarpeelliseksi eikä erityisiä soveltamisongelmia ole tullut ilmi. Nykyisiä säännöksiä asiallisesti vastaavat säännökset ehdotetaankin otettaviksi pykälän 2 ja 3 *momenttiin*. Säännösten ryhmittelyyn ja kieliasuun tehtäisiin eräitä teknisluonteisia muutoksia.

Ehdotetun 2 momentin 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. Näin ei kuitenkaan meneteltäisi, jos velallinen voi näyttää, että luontoisedut ovat tarpeen hänen ja hänen perheensä toimeentulon turvaamiseksi tai että ne muutoin ovat ilmeisen perusteltuja. Luontoisetuna pidettäisiin myös työnantajan velalliselle myöntämää tosiasiallisesti vastikkeetonta käyttöoikeutta omaisuuteen, joka on tarkoitettu pääasiallisesti velallisen yksityiseen käyttöön. Arvioitaessa sitä, onko omaisuus tarkoitettu velallisen yksityiseen käyttöön, huomioon tulisi nykyiseen tapaan ottaa työnantajan toiminnan luonne.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että ennen 2 momentissa tarkoitetun asian ratkaisemista ulosottomiehen on varattava velalliselle ja työnantajalle sekä tarvittaessa myös hakijalle tilaisuus tulla kuulluksi. Asiassa voitaisiin myös antaa 9 luvussa tarkoitettu täytäntöönpanoriitaosoitus.

Työnantaja olisi velvollinen noudattamaan myös näiden säännösten nojalla annettua maksukieltoa luvun 52 §:n 2 momentin mukaisesti. Ylisuurten luontoisetujen sivuuttamisesta ja maksukiellon antamisesta päättäminen kuuluisi ehdotetun 1 luvun 5 §:n 1 kohdan mukaan ulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan.

41 §. *Kohtuullisen palkan arvioiminen.* Pykälässä säädettäisiin velallisen kohtuullisen palkan arvioimisesta palkan ulosmittauksessa silloin, kun velallinen ulosmittauksen välttämiseksi työskentelee palkatta tai selvästi tavanomaista pienemmällä palkalla. Kohtuullisen palkan arvioiminen on ollut mahdollista vuodesta 1973 lähtien. Siitä säädetään voimassa olevan 4 luvun 9 b §:ssä, jonka soveltamisalaa on laajennettu vuosina 1996 ja 1999 sääntelyn tehostamiseksi. Säännökset ovat osoittautuneet käytännössä tarpeellisiksi eikä erityisiä soveltamisongelmia ole tullut ilmi. Nykyisiä vastaavat säännökset otettaisiin asiallisesti muuttamattomina puheena olevaan pykälään. Säännöksiin tehtäisiin teknisluonteisia tarkistuksia. Pykälässä käytettäisiin ulosottolain uudistuksessa omaksutun terminologian mukaisesti sivullisen käsitettä.

Ehdotetun 1 momentin mukaan, 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 toimitettaisiin tästä määrästä kuten palkasta. Palkka saataisiin tällä tavoin arvioida, jollei hakijan saatavaa todennäköisesti muuten saada velalliselta kohtuullisessa ajassa perityksi. Viimeksi mainittu säännös on nykyistä täsmällisempi. Ulosottomiehen tulisi arvioida palkka bruttomääräisenä.

Pykälän 2 momentin mukaan 1 momentissa säädetty koskisi myös yksin velalliselle kuuluvaa yritystä, jos menettelyn tarkoituksena selvästi on ulosmittauksen välttäminen. Palkkaa ei kuitenkaan saisi arvioida, jos osinkoa tai muuta vastaavaa etuutta voidaan ulosmitata kohtuullista palkkaa vastaava määrä. Lisäksi pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että ennen palkan arvioimista ulosottomiehen on varattava velalliselle ja työnantajalle sekä tarvittaessa myös hakijalle tilaisuus tulla kuulluksi. Asiassa voitaisiin antaa täytäntöönpanoriitaosoitus.

Pykälän nojalla annetun maksukiellon voimassaolosta otettaisiin erityissäännös 51 §:n 2 momenttiin, ja työnantajan velvollisuudesta noudattaa myös tällaista maksukieltoa säädettäisiin nimenomaisesti 52 §:n 2 momentissa. Maksuvelvollisuuden asettaminen puheena olevan pykälän nojalla kuuluisi ehdotetun 1 luvun 5 §:n 7 kohdan mukaan ulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan.

Ulosmittauksen määrä palkan ulosmittauksessa

Luvun 42-49 §:ään otettaisiin käytännössä tärkeät säännökset ulosmittauksen määrästä palkan ulosmittauksessa. Säännöksiä sovellettaisiin luvun 2 §:ssä tarkoitetun palkan ja siihen rinnastetun etuuden, kuten työeläkkeen ulosmittauksessa. Siitä tulopohjasta, josta ulosmittauksen määrä lasketaan, säädettäisiin 39-41 §:ssä.

Palkan ulosmittausta koskisivat erityiset määrälliset rajoitukset, kuten nykyisinkin. Rajoitusten tarkoituksena on turvata velallisen ja hänen elatuksensa varassa olevan perheen vähimmäistoimeentuloa. Tätä turvataan myös muilla säännöksillä, erityisesti 20 §:ssä tarkoitettulla erottamisedulla. Ehdotetut palkan ulosmittauksen määrää koskevat säännökset vastaavat suurelta osin nykytilaa, mutta osin sääntelyyn ehdotetaan edellä yleisperustelujen jaksossa 3.2. kuvattuja merkittäviä muutoksia. Ehdotusten taloudellisia vaikutuksia on käsitelty yleisperustelujen jaksossa 4.1.

Ulosottolain mukaisella palkan ulosmittauksen määrällä voi olla merkitystä myös ulosoton ulkopuolella. Esimerkiksi työsopimuslain (55/2001) 17 §:n mukaan työnantaja ei saa kuitata työntekijän palkkasaamista vastasaamisellaan siltä osin kuin palkka on jätettävä ulosmittaamatta.

42 §. *Suojaisuus*. Pykälässä säädettäisiin suojaosuudesta palkan ulosmittauksessa. Suojaisuus on se minimimäärä, joka velalliselle on palkan ulosmittauksessa aina vähintään jätettävä. Suojaisuus lasketaan päivää kohti, joten se koskee vain määräajoin maksettavaa palkkaa, esimerkiksi kuukausi- tai viikkopalkkaa. Suojaosuuden vaikutuksesta palkan ulosmittauksen määrään säädettäisiin 43 §:ssä. Suojaisuus määrittäisi myös luvun 20 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettua erottamisedun määrän.

Suojaosuudesta säädetään nykyisin ulosottolain 4 luvun 6 §:n 3 momentissa ja suojaosuudesta palkan ulosmittauksessa annetussa asetuksessa (1031/1989), jäljempänä *suojaisuusasetus*. Suojaosuuden määrä on velallisen itsensä osalta 18 euroa sekä hänen elatuksensa varassa olevan aviopuolison ja heidän lastensa osalta 6,56 euroa henkilöltä päivää kohti.

Suojaisuus lasketaan ulosottomenettelyn edellyttämällä tavalla yksinkertaisesti velallisen elatusvelvollisuuden laajuuden mukaan. Kunkin velallisen asumis- tai muita elinkustannuksia ei oteta erikseen yksilöllisesti suojaosuudessa huomioon, mutta toisaalta kokonaan ulosoton ulkopuolelle jää esimerkiksi asumistuki. Yksilöllisillä perusteilla velallisilla on oikeus saada ajallisia tai määrällisiä helpotuksia ulosmittaukseen. Suojaosuuden euromääriin on vuoden 2001 alusta lukien tehty vähäinen tasokorotus.

Suojaosuutta koskevia säännöksiä ei siten ehdoteta olennaisesti muutettaviksi. Sen sijaan ulosmitattavaa määrää pienennettäisiin pienimmissä tuloluokissa muulla tavalla. Ehdotetussa 43 §:ssä laajennettaisiin säännönmukaista lievemmän tulorajaulosmittauksen käyttöalaa. Tämä on perustellumpaa kuin suojaosuuden olennainen korottaminen, joka jättäisi merkittävän määrän velallisia kokonaan palkan ulosmittauksen ulkopuolelle. Lisäksi velallisille annettavia helpotuksia laajennettaisiin 45-47 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Suojaosuuden perusteita kuitenkin laajennettaisiin ja määrää korotettaisiin jonkin verran. Suojaosuuden euromäärien sääntely nostettaisiin asetuksesta ulosottolakiin, koska kysymys on velallisen kannalta merkittävästä sääntelystä.

Ehdotetun *1 momentin* mukaan määräajoin maksettavan palkan ulosmittauksessa ulosottomiehen tulee laskea velalliselle suojaisuus 39-41 §:ssä tarkoitettusta tulopohjasta. Momentissa kytkettäisiin viitatuissa säännöksissä tarkoitettu tulopohja ja ulosmittauksen määrää koskevat säännökset yhteen. Ulosottomiehen olisi laskettava velalliselle suojaisuus, jossa otettaisiin huomioon hänen elatuksensa varassa olevat henkilöt.

Suojaisuus olisi velallisen itsensä osalta 18 euroa ja hänen elatuksensa varassa olevan puolison sekä oman ja puolisonsa lapsen osalta 7 euroa päivässä seuraavaan palkan

maksupäivään asti. Suojaosuuden määrä vastaisi velallisen itsensä osalta nykyistä. Lisäksi suojaosuutta kertyisi jokaisesta velallisen elatuksen varassa olevasta, säännöksessä tarkoitettusta henkilöstä mainittu 7 euroa päivässä eli 44 senttiä päivältä ja 13,20 euroa kuukaudessa nykyistä korkeampi määrä.

Velallisen suojaosuudessa otettaisiin nykytilaa vastaavasti huomioon velallisen elatuksen varassa oleva puoliso, velallisen oma lapsi sekä velallisen puolison lapsi silloinkin, kun tämä ei ole velallisen lapsi. Lapsella tarkoitettaisiin säännöksessä myös ottolasta. Tätä koskevaa nimenomaista säännöstä ei ole enää pidetty tarpeellisena ottaen huomioon lapseksiottamisesta annetun lain (153/1985) 12 ja 14 §:ssä olevat säännökset. Velallisen puoliso sekä se, milloin henkilöä pidetään velallisen elatuksen varassa olevana, määriteltäisiin seuraavassa momentissa.

Momenttiin otettaisiin nykytilaa vastaava nimenomainen säännös siitä, että suojaosuus lasketaan kuukaudessa 30 päivältä. Jos velallinen saa palkan kerran kuukaudessa, suojaosuus laskettaisiin siten 30 päivältä, ja jos kaksi kertaa kuukaudessa, suojaosuus laskettaisiin 15 päivältä. Esimerkiksi yksin elävän velallisen suojaosuus nettokuukausipalkasta olisi siten 540 euroa, sekä velallisen, jolla on elatuksensa varassa oleva puoliso ja kaksi lasta, 1 170 euroa.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin 1 momenttiin liittyvät määritelmäsäännökset. Puolisoilla tarkoitettaisiin 1 momentissa aviopuolisoa ja avioliitonomaisissa olosuhteissa elävää. Velallisen elatuksen varassa olevana pidettäisiin henkilöä, jonka saama tulo ei ylitä velallisen itsensä osalta laskettavaa suojaosuutta. Jos lapsen osalta tämä kriteeri täyttyy, lasta pidettäisiin velallisen elatuksen varassa olevana siitä riippumatta, osallistuuko myös toinen puolisoista kyseisen lapsen elatukseen.

Momentin ensimmäisen virkkeen mukaan suojaosuudessa otettaisiin huomioon paitsi velallisen elatuksen varassa oleva aviopuoliso, myös avopuoliso. Yhteiskunnassa ja muussa lainsäädännössä tapahtuneet muutokset ovat tehneet perustelluksi rinnastaa avopuoliso suojaosuudessa aviopuolisoon. Ulosottomiehen olisi arvioitava, eläkö velallinen avioliiton kaltaisissa olosuhteissa toisen kanssa. Tällainen tilanne olisi ainakin silloin, kun velallinen ja hänen avopuolionsa asuvat muuten kuin tilapäisesti yhdessä ja heillä on yhteinen lapsi. Muutoin edellytettäisiin pysyvän yhdessä asumisen lisäksi kotitalouden yhteisyyttä. Velallisen tulisi esittää ulosottomiehelle tarvittava selvitys asiasta. Myös avopuolison täytyisi olla velallisen elatuksen varassa.

Rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2001) 8 §:n perusteella säännöksessä tarkoitettuja puolisoita olisivat myös rekisteröidyn parisuhteen osapuolet. Velallisen avopuolisona otettaisiin sen sijaan huomioon vain toista sukupuolta oleva henkilö.

Momenttiin otettaisiin selventävät säännökset siitä, milloin edellä mainitut henkilöt ovat velallisen elatuksen varassa. Velallisen elatuksen varassa olevana pidettäisiin sellaista henkilöä, jonka saama tulo ei ylitä velallisen itsensä osalta laskettavaa suojaosuutta, toisin sanoen henkilöä, jonka nettotulot ovat enintään 18 euroa päivässä. On perusteltua omaksua tämä velalliselle edullinen sääntö velallisen ja hänen perheensä toimeentulon turvaamiseksi (vertaa KKO 2001:10).

Lapsen katsottaisiin olevan velallisen elatuksen varassa, vaikka myös toinen puolisoista osallistuu hänen elatukseensa. Suojaosuutta laskettaessa ei toisaalta nykytilaa vastaavasti otettaisi huomioon sellaista lasta, joka asuu muualla kuin velallisen luona ja jolle velallinen

on velvoitettu maksamaan elatusapua. Tällaisen lapsen oikeus elatusapuun on turvattu muutoin, lähinnä elatusturvan ja etuoikeuden avulla. Ehdotus vastaa näiltä osin korkeimman oikeuden ratkaisuja KKO 1987:10 ja KKO 1999:66. Velallisella oleva elatusvelvollisuus voitaisiin kuitenkin ottaa ulosmittauksen määrässä tapauskohtaisesti huomioon ehdotetun 45 §:n 1 momentin mukaisesti. Suojaosuudessa ei muutoinkaan otettaisi huomioon lasta, joka ei enää ole velallisen elatuksen varassa, esimerkiksi täysi-ikäiseksi tullutta lasta.

Ehdotetun 3 momentin mukaan suojaosuuden määrä sidotaan hintatason muutoksiin noudattaen soveltuvin osin, mitä kansaneläkeindeksistä annetussa laissa (456/2001) säädetään. Indeksitarkistukset tehtäisiin kohtuullisin välein siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.

Suojaosuuden määrää tarkistettaisiin siten kansaneläkelaitoksen vahvistaman kansaneläkeindeksin muutoksen perusteella. Indeksitarkistuksia ei kuitenkaan tehtäisi vuosittain, vaan kohtuullisin välein, tietynsuuruisen indeksimuutoksen johdosta. Suojaosuuden vuotuisen tarkistukseen ei ole vastaavaa tarvetta kuin kansaneläkelain mukaisten etuuksien tarkistukseen, ja toisaalta se aiheuttaisi merkittäviä kustannuksia työnantajille, esimerkiksi pienyrittäjille. Indeksitarkistusten tekemisestä ja tarkistamismenettelystä säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Tarkoitus on, että nykyistä suojaosuusasetuksen 3 §:ää vastaavasti indeksitarkistus tehtäisiin silloin, kun kansaneläkeindeksi on muuttunut vähintään viisi prosenttia.

43 §. *Määräajoin maksettava palkka.* Pykälässä säädetäisiin ulosmittauksen määrästä ulosmittaessa velalliselle määräajoin maksettavaa palkkaa. Siitä tulopohjasta, josta ulosmittauksen määrä lasketaan, säädetäisiin 39-41 §:ssä, ja velalliselle aina vähintään jätettävän suojaosuuden laskemisesta 42 §:ssä.

Ulosmittauksen määrästä säädetään voimassa olevan 4 luvun 6 §:n 1 momentissa. Velallisen nettopalkasta on nykyisin jätettävä ulosmittaamatta kaksi kolmasosaa. Velalliselta ei kuitenkaan saa ulosmitata enempää kuin kolme neljäsosaa siitä palkan osasta, joka ylittää suojaosuuden määrän (tulorajaulosmittaus).

Edellä yleisperustelujen jaksossa 3.2. mainituista syistä ulosmittauksen määrää koskeviin säännöksiin ehdotetaan merkittäviä muutoksia. Palkat jaettaisiin suuruutensa perusteella kolmeen ryhmään. Alimmassa ryhmässä palkasta ulosmitattavaa määrää pienennettäisiin ja ylimmissä ryhmässä suurennettaisiin nykyiseen nähden. Ehdotusten taloudellisia vaikutuksia on käsitelty edellä yleisperustelujen jaksossa 4.1.

Pykälän 1 momentissa säädetäisiin ulosmittauksen määrästä eri tuloluokissa. Luvun 39-41 §:ssä tarkoitettu tulopohjasta tulisi jättää ulosmittaamatta: 1) velalliselle laskettu suojaosuus 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.

Momentin alusta ilmenee, että ulosmitattava määrä laskettaisiin 39-41 §:ssä tarkoitettu tulopohjasta. Yksinkertaisuuden vuoksi momentin 1-3 kohdassa puhuttaisiin velallisen palkasta, mutta tällä tarkoitettaisiin velallisen koko yhteenlaskettua nettotulopohjaa. Enintään voitaisiin kuitenkin ulosmitata ulosmittauskelpoisten tulojen määrä.

Momentin 1 kohdasta ilmenee, että velalliselle hänen itsensä ja hänen perheenjäsentensä osalta laskettu suojaosuus on aina jätettävä ulosmittaamatta. Jos velallisen nettopalkka on tätä suurempi, mutta enintään kaksi kertaa hänelle lasketun suojaosuuden määrä, suojaosuuden ylittävistä palkan osasta jätettäisiin ulosmittaamatta kolmasosa. Tämä olisi velalliselle edullisempi kuin nykyinen sääntö, jonka mukaan ulosmittaamatta jätetään neljäsosa. Esimerkiksi yksin elävän velallisen osalta säännönmukaista lievempi ulosmittaussääntö tulisi siten sovellettavaksi, kun hänen nettokuukausipalkkansa on enintään 1 080 euroa. Nykyisin vastaava raja on 972 euroa. Sellaisen velallisen, jolla on hänen elatuksensa varassa olevat puoliso ja kaksi lasta, lievempi ulosmittaus toimitettaisiin, jos velallisen nettotulo on enintään 2 340 euroa. Nykyisin vastaava määrä on 2 034,72 euroa.

Momentin 2 kohdan mukaan, jos velallisen nettopalkka on suurempi kuin kaksi kertaa hänelle lasketun suojaosuuden määrä, mutta enintään neljä kertaa suojaosuuden määrä, ulosmittaamatta jätettäisiin kaksi kolmasosaa palkasta. Tämä vastaa nykyistä pääsääntöä, mutta ulosmittauksessa siirryttäisiin edellä todetulla tavalla säännönmukaisen ulosmittausmäärän piiriin suuremman palkan kohdalla kuin nykyisin, mikä on velalliselle edullista. Nykyisin tulorajana on 1,8 kertaa suojaosuuden määrä.

Momentin 3 kohdan mukaisesti, jos velallisen nettopalkka on suurempi kuin neljä kertaa velalliselle laskettu suojaosuus, ulosmittaamatta jätettäisiin valtioneuvoston asetuksella säädetty määrä, kuitenkin vähintään puolet palkasta. Säännös koskisi vain suurituloisimpia velallisia. Esimerkiksi yksin elävän velallisen osalta säännöksen soveltuminen edellyttäisi, että velallisen nettotulot ovat kuukaudessa yli 2 160 euroa, ja sellaisen velallisen, jolla on hänen elatuksensa varassa olevat kolme perheenjäsentä, yli 4 680 euroa.

Näissä tapauksissa velallisen nettopalkasta olisi jätettävä ulosmittaamatta valtioneuvoston asetuksella säädetty määrä, jonka olisi oltava enintään kaksi kolmasosaa palkasta ja vähintään puolet palkasta. Tämän vaihteluvälin sisällä ulosmitattavasta määrästä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Käyttöön otettaisiin progressiivinen asteikko, jossa ulosmitattava määrä nousisi suhteellisen suurin välein yhdestä kolmasosasta aina puoleen nettopalkasta.

Palkasta ulosottoon pidätettävän määrän laskeminen on käytännössä toisinaan aiheuttanut hankaluuksia työnantajille. Näitä ongelmia voidaan vähentää siten, että työnantaja voisi laskea määrän yksinkertaisesti tätä varten laaditun erityisen taulukon avulla.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että ulosmittaamatta jätettävä määrä lasketaan 1 momenttiin perustuvan taulukon mukaisesti, jonka oikeusministeriö vahvistaa. Taulukossa voitaisiin käyttää tarkoituksenmukaisia, merkitykseltään vähäisiä porrastuksia.

Momentin nojalla oikeusministeriö vahvistaisi taulukot erisuuruuksista nettopalkkoista ulosmitattavista määristä. Taulukossa huomioitaisiin se, kuinka monta henkilöä velallisen elatuksen varassa on ja onko kysymyksessä kuukausi- vai viikkopalkka. Ulosmitatessaan palkan ulosottomies ilmoittaisi taulukon, jota työnantajan tulee soveltaa ja toimittaisi taulukon 50 §:ssä tarkoitetun maksukiellon yhteydessä työnantajalle. Ulosottomiehen velvollisuutta neuvoa tarvittaessa palkan maksajaa korostettaisiin ehdotetun 52 §:n 3 momentissa.

Taulukon mukaan ulosmitattavien määrien olisi vastattava 1 momentissa ja sen nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädettyjä määriä. Taulukoihin voitaisiin tehdä tarkoituksenmukaisia porrastuksia, jolloin työnantajan tehtävä helpottuisi. Porrastusten olisi

oltava palkkaväleiltään niin tiheitä, että porrastukset olisivat asialliselta merkitykseltään vähäisiä.

Pykälän 3 *momentin* mukaan se, mitä 1 momentissa säädetään, koskisi myös velalliselle jo maksettua palkan määrää jäljellä olevaa maksukautta vastaavilta osin. Työnantajan esimerkiksi velallisen pankkitilille jo maksamia varoja ei siten saisi ulosmitata vastaavilta osin kuin palkkaa ei voitaisi ulosmitata. Kielto koskisi vain sitä määrää, joka vastaa jäljellä oleva palkanmaksukautta, eikä aiemmalta ajalta säästöön jäänyttä määrää. Momentti vastaa asiallisesti nykyisen 4 luvun 6 §:n 1 momentin ensimmäisessä virkkeessä olevaa säännöstä. Palkasta tai muusta ulosmittauskelpoisesta tai ulosmittauskelvottomista tuloista kertyneitä säästöjä koskevista ulosmittauksen rajoituksista säädettäisiin erottamisetua koskevan 20 §:n 1 momentin 6 kohdassa.

44 §. *Muu kuin määräajoin maksettava palkka.* Pykälässä säädettäisiin ulosmittauksen määrästä ulosmittattaessa muuta kuin määräajoin maksettavaa palkkaa. Pykälä soveltuisi esimerkiksi epäsäännöllisesti maksettavaan provisiopalkkaan tai yhtiömiehen yhtiöstään epäsäännöllisesti nostamaan palkkaan. Määräajoin maksettavaa palkkaa koskevat 42 ja 43 §. Epäsäännöllisesti maksettavan palkan ulosmittauksessa velalliselle ei voida laskea suojaosuutta.

Pykälän ensimmäiseen virkkeeseen otettaisiin ulosmittauksen määrää koskeva pääsääntö, jonka mukaan muusta kuin määräajoin maksettavasta palkasta tulee jättää ulosmittaamatta kaksi kolmasosaa kustakin palkkaerästä. Säännös vastaa asiallisesti nykyisen 4 luvun 6 §:n 1 momentin viimeistä virkettä. Myös puheena olevassa pykälässä tarkoitettuna epäsäännöllisen palkan ulosmittauksessa sovellettaisiin tulopohjaa koskevia 39-41 §:ää.

Ehdotetun 43 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti ulosmittauksen määrää korotettaisiin nykyiseen nähden suurten, määräajoin maksettavien palkkojen ulosmittauksessa. Vastaavan suuruisen ulosmittauksen tulisi koskea myös sellaisia velallisia, jotka saavat palkkaa epäsäännöllisesti. Muutoin velallisen asema jäisi riippumaan siitä, miten hänen palkkansa maksetaan. Tämä saattaisi myös houkutella epäasianmukaisiin järjestelyihin.

Pykälässä ehdotetaankin säädettäväksi, että jos velallisen palkka vuoden aikana todennäköisesti muodostuu keskimäärin 43 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna suuruiseksi, ulosmittaus voidaan toimittaa mainitun kohdan mukaisesti. Velallista olisi tällöin ensin kuultava.

Jos velallinen saa suurta, mutta epäsäännöllistä palkkaa, ulosottomiehen olisi arvioitava, mikä velallisen keskimääräinen, esimerkiksi kuukausipalkka vuoden aikana todennäköisesti tulee olemaan. Jos keskimääräinen kuukausipalkka on suurempi kuin neljä kertaa velalliselle lasketun kuukauden suojaosuuden määrä, palkasta olisi ulosmittattava 43 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu valtioneuvoston asetuksella säädetty määrä. Velallista olisi kuultava ennen tällaisen päätöksen tekemistä. Velallinen voisi tavanomaiseen tapaan hakea ulosottomiehen päätökseen muutosta.

45 §. *Olennaisesti heikentynyt maksukyky.* Luvun 45-47 §:ään otettaisiin säännökset velalliselle palkan ulosmittauksessa tietyin edellytyksin annettavista määrällisistä ja ajallisista helpotuksista. Säännökset koskisivat myös työeläkkeen ja muiden palkkaan 2 §:ssä rinnastettujen toimeentuloetuuksien ulosmittausta. Säännösten soveltamisesta silloin, kun

peritään lapsen elatusapua tai ulosmitataan aineettomasta oikeudesta saatavaa korvausta, säädettäisiin erikseen 48 ja 49 §:ssä.

Pykälään otettaisiin säännökset palkan ulosmittauksen määrän rajoittamisesta ja ulosmittauksen aloittamisen lykkäämisestä. Pykälän *1 momentin* mukaan, jos velallisen maksukyky on sairauden, työttömyyden, elatusvelvollisuuden tai muun erityisen syyn vuoksi olennaisesti heikentynyt, ulosmittaamatta jätetään toistaiseksi tai määrättyä aikana 43 tai 44 §:ssä säädettyä suurempi määrä. Momentti korvaisi nykyisen 4 luvun 6 a §:n 1 momentin ensimmäisen virkkeen.

Palkan ulosmittauksessa velalliselle jätettävää määrää korotettaisiin, jos velallisen maksukyky on erityisen syyn vuoksi olennaisesti heikentynyt. Momentissa mainittaisiin nimenomaisesti mahdollisena erityisenä syynä myös velallisen elatusvelvollisuus. Tällä tarkoitetaan sellaista elatusvelvollisuutta, jota ei oteta huomioon jo suojaosuudessa ehdotetun 42 §:n mukaisesti. Erityinen syy voisi olla myös velallisen muutoin kuin ennakonpidätyksen kautta suorittama vero ehdotetun 39 §:n 2 momentin mukaisesti tai esimerkiksi tavanomaista suuremmat tulonhankkimiskulut pitkän työmatkan vuoksi.

Kun edellytykset täyttyvät, velalliselle jätettäisiin maksukyvyn heikentymistä vastaava määrä enemmän palkasta. Nykyisin esiintyvä käytäntö, jossa vain korotetaan velallisen suojaosuuden määrää tämän verran, ei olisi ehdotetun säännöksen mukainen, koska se tuottaa tulo- ja ulosmittauksessa käytettävää laskusääntöä vastaavasti velalliselle pienemmän hyödyn. Velalliselle jätettävää määrää voitaisiin korottaa myös silloin, kun palkka maksetaan epäsäännöllisesti.

Ulosottomiehen olisi nykyiseen tapaan sovellettava säännöstä viran puolesta. Momentti olisi astetta velvoittavammin muotoiltu kuin voimassa oleva säännös. Toinen asia on, että ulosottomiehellä ei yleensä ole tietoa tällaisesta erityisestä syystä, ellei velallinen itse ilmoita siitä ulosottomiehelle.

Yhtenä ongelmana nykyisin on ollut se, että pitkäänkin työttömänä olleen velallisen saatua työpaikan hänen palkkansa on heti ulosmitattu. Vapaakuukausia on voitu myöntää vasta, kun palkan ulosmittaus on jo jatkunut yhtäjaksoisesti vuoden ajan. Määrällistä helpotusta ulosmittaukseen on tällaisessa tilanteessa tosin voitu myöntää. Olisi kuitenkin velallisen kannalta kohtuullista, jos hän lopulta työllistyttyään saisi aluksi erityisen helpotuksen palkan ulosmittauksesta. Välitön ulosmittaus ei myöskään ole omiaan kannustamaan velallista työllistymään. Työnteon aloittaminen saattaa lisäksi aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia velalliselle.

Näiden syiden vuoksi puheena olevan pykälän *2 momenttiin* ehdotetaan otettavaksi säännökset uudenlaisesta helpotuksesta palkan ulosmittauksessa. Jos velallinen on ollut pitkään työttömänä, saadusta työstä kertyvän palkan ulosmittausta voitaisiin lykätä, jollei hakijan maksunsaanti olennaisesti vaarannu. Lykkäystä voitaisiin myöntää enintään neljä kuukautta työsuhteen alkamisesta, ja lykkäyksen ajaksi voitaisiin toimittaa turvaava ulosmittaus. Ehdotetun 48 §:n 2 momentin mukaan puheena oleva momentti ei kuitenkaan koske mainitussa pykälässä tarkoitettua lapsen elatusavun perimistä.

Se, mitä voidaan pitää pitkänä työttömyytenä, voi jossakin määrin vaihdella kunkin velallisen olosuhteiden mukaan. Yli vuoden kestänyttä työttömyyttä voidaan jo yleensä pitää pitkään jatkuneena. Edellytyksenä olisi lisäksi, ettei hakijan maksunsaanti lykkäyksen vuoksi

olennaisesti vaarannu. Lykkäystä ei voitaisi antaa esimerkiksi, jos työsopimuksen kestosta tai muista seikoista on aihetta epäillä, että velallinen lopettaa työsuhteen sen jälkeen, kun palkan ulosmittauksen lykkäys päättyy.

Mainituilla edellytyksillä ulosottomies voisi lykätä palkan ulosmittausta. Lykkäystä voitaisiin myöntää myös viran puolesta. Lykkäyksen myöntäminen jäisi viime kädessä ulosottomiehen harkintaan. Hänen tulisi käyttää harkintavaltaansa 1 luvun 19 §:n tarkoittamalla asianmukaisella tavalla. Merkitystä voitaisiin antaa muun muassa pykälän 1 momentissa mainituille seikoille. Joissakin tilanteissa voitaisiin vaihtoehtoisesti tyytyä rajoittamaan ulosmittauksen määrää 1 momentin mukaisesti.

Lykkäys voisi koskea vain työttömyyden jälkeen saadusta työstä saatavaa palkkaa eikä mahdollisia muualta saatuja etuuksia. Lykkäys voisi kestää enintään neljä kuukautta laskettuna siitä, kun työsuhde on alkanut. Työsuhteen alkamisella tarkoitetaan työsuhteen sellaista alkamista, joka tuottaa velalliselle oikeuden saada palkkaa. Lykkäyksen pituutta harkittaessa olisi kiinnitettävä huomiota velallisen olosuhteisiin, muun muassa työttömyyden keston, sekä toisaalta siihen, millainen kertymä lykkäyksen jälkeen hakijalle on odotettavissa. Jos kyseessä on vain lyhytaikainen sijaisuus, myös mahdollisen lykkäyksen tulisi olla lyhyt. Momentissa tarkoitettua lykkäysaikaa ei luettaisi mukaan ehdotetussa 46 ja 47 §:ssä tarkoitettuun vapaakuukausiin oikeuttavaan aikaan.

Hakijan maksunsaantioikeuden turvaamiseksi ulosottomies voisi toimittaa lykkäyksen ajaksi turvaavan ulosmittauksen. Ulosottomies voisi ulosmitata turvaavasti myös kyseisen palkan, mutta antaa maksukiellon työnantajalle vasta lykkäyksen jälkeen. Pitkään työttömänä olleella velallisella ei usein ole muuta ulosmittauskelpoista omaisuutta.

46 §. *Vapaakuukausien perusteet.* Voimassa olevan 4 luvun 6 a §:n 2-5 momenttiin otettiin vuonna 1997 säännökset niin sanottujen vapaakuukausien myöntämisestä velalliselle palkan ulosmittauksessa. Vapaakuukaudet merkitsevät, että pitkään jatkuneessa palkan tai siihen rinnastetun etuuden ulosmittauksessa velallinen saa välillä kuukausia, jolloin hänelle tulevaa palkkaerää ei ulosmitata. Säännökset ovat osoittautuneet käytännössä velallisten kannalta hyvin tarpeellisiksi, eikä niiden soveltamisessa ole tullut ilmi laajoja ongelmia. Tämän vuoksi ehdotetaan, että voimassa olevia säännöksiä olennaisilta osin asiallisesti vastaavat säännökset otettaisiin ehdotettuun 46 ja 47 §:ään. Havainnollinen ja jo vakiintunut käsite vapaakuukausi otettaisiin käyttöön myös laissa.

Pykälässä säädettäisiin vapaakuukausien myöntämisen edellytyksistä. Sen jälkeen, kun palkan ulosmittaus on jatkunut yhtäjaksoisesti tai lähes yhtäjaksoisesti vuoden, velallisella olisi 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. Vapaakuukausien myöntämisestä silloin, kun peritään lapsen elatusapua, säädettäisiin 48 §:n 2 momentissa.

Vaatimus palkan ulosmittauksen jatkumisesta ”yhtäjaksoisesti tai lähes yhtäjaksoisesti” yhden vuoden ajan olisi hieman väljempi kuin voimassa olevassa säännöksessä käytetty ilmaisu ”keskeytyksettä tai lähes keskeytyksettä”, muttei merkinne olennaista muutosta nykyiseen käytäntöön. Nykyistä 4 luvun 6 a §:n 4 momenttia vastaavasti myös jo myönnettyjen vapaakuukausien aika luettaisiin mukaan palkan ulosmittausaikaan niin, etteivät myönnetyt

vapaakuukaudet katkaisisi ulosmittauksen yhtäjaksoisuutta. Tästä syystä pykälässä käytettäisiin ilmaisua ”vuosittain”. Asiasta ei ole pidetty tarpeellisena ottaa lakiin nimenomaista säännöstä. Sen sijaan ehdotetun 45 §:n 2 momentissa tarkoitettua lykkäysaikaa ei luettaisi mukaan vapaakuukausiin oikeuttavaan aikaan.

Puheena oleva pykälä kirjoitettaisiin aiempaa selvemmin niin, että velallisella on oikeus vapaakuukausiin, kun säädetyt edellytykset täyttyvät. Velallisella olisi oikeus vapaakuukausiin ensinnäkin, jos ulosmittaus on toimitettu ehdotetun 43 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisesti. Velallisella olisi siten aina oikeus vapaakuukausiin, jos velallisen nettopalkka on enintään kaksi kertaa hänelle lasketun suojaosuuden määrä. Tällöin velallinen hän on tulorajaulosmittauksen piirissä. Säännös korvaisi voimassa olevan 4 luvun 6 a §:n 2 momentin 1 kohdan.

Toiseksi velallisella olisi oikeus vapaakuukausiin, jos velallisen välttämättömät asumiskustannukset tai muut elinkustannukset ovat hänelle ulosmittauksen jälkeen jäävään rahamäärään nähden korkeat. Velallisella olisi siten välttämättömien korkeiden elinkustannusten vuoksi oikeus vapaakuukausiin silloinkin, kun hän ei ole tulorajaulosmittauksen piirissä. Säännös korvaisi voimassa olevan 4 luvun 6 a §:n 2 momentin 2 kohdan. Ehdotetussa säännöksessä mainitaan nimenomaisesti velallisen välttämättömät asumiskustannukset. Asuinpaikasta, saaduista sosiaalietuuksista ja muista olosuhteista riippuen keskituloinenkin velallinen saattaa tarvita vapaakuukausia asumiskustannustensa kattamiseen. Asumiskustannuksia ei ole voitu yleisperustelujen jaksoissa 3.2. ja 4.1. mainituista syistä sisällyttää suoraan suojaosuuteen. Vapaakuukausien suhteesta ulosmittauksen määrän rajoittamiseen säädettäisiin 47 §:n 3 momentissa.

Velallisella olisi lisäksi oikeus vapaakuukausiin, jos palkan ulosmittauksen keskeyttämiseen on erityinen syy. Säännös vastaa nykyistä 4 luvun 6 a §:n 2 momentin 3 kohtaa. Erityinen syy voi olla esimerkiksi velalliselle tai hänen perheelleen tärkeä kertahankinta, kuten silmälasit tai kodinkone.

47 §. *Vapaakuukausien määrä.* Pykälässä säädettäisiin niiden vapaakuukausien määrästä, joihin velallisella on palkan ulosmittauksessa oikeus ehdotetun 46 §:n mukaan. Voimassa olevan 4 luvun 6 a §:n mukaan ilman hakijan suostumusta ulosmittaus saadaan keskeyttää enintään kolmen kuukauden ajaksi vuodessa. Laissa ei tarkemmin ohjata ulosottomiehen harkintaa vapaakuukausien määrän suhteen. Käytännössä tässä onkin esiintynyt epäyhtenäisyyttä. Asiasta ehdotetaan tämän vuoksi säädettäväksi tarkemmin laissa. Yhtä useammat vapaakuukaudet voivat olla joko peräkkäin tai eri aikoina vuoden aikana.

Pykälän 1 momentin mukaan velallisella olisi oikeus saada vuosittain kaksi vapaakuukautta ehdotetun 46 §:n 1 kohdan nojalla. Jos ulosmittaus on kestänyt kolme vuotta, velallisella olisi oikeus saada vuosittain kolme vapaakuukautta mainitun kohdan nojalla. Muutoin vapaakuukausia voitaisiin myöntää velallisen pyynnöstä harkinnan mukaan enintään kolme. Momentissa säädettäisiin lisäksi, että muun kuin määrääjain maksettavan palkan ulosmittaus keskeytetään vastaavaksi ajaksi.

Momentin mukaan velallisella olisi ensinnäkin aina oikeus kahteen vapaakuukauteen vuodessa sillä perusteella, että hän on ollut vuoden tulorajaulosmittauksen piirissä. Kahta vapaakuukautta vuodessa voidaan pitää kohtuullisena tällaiselle suhteellisen pienituloiselle velalliselle. Jos ulosmittaus on kestänyt kolme vuotta, velallisella olisi aina oikeus saada vuosittain kolme vapaakuukautta tällä perusteella. Yhtä lisäkuukautta vuodessa voidaan pitää

perusteluna silloin, kun ulosmittaus on kestänyt näin pitkään. Näiltä osin ulosottomiehellä ei olisi harkinnanvaraa.

Muutoin vapaakuukausia voitaisiin myöntää ulosottomiehen harkinnan mukaan yhdestä kolmeen. Tämä koskisi niitä velallisia, jotka eivät ole tulorajaulosmittauksen piirissä vaan joille vapaakuukausia myönnetään 46 §:n 2 tai 3 kohdan nojalla. Myös tulorajaulosmittauksen piirissä olevalle velalliselle voitaisiin näillä perusteilla myöntää vuodessa harkinnallisesti kolmas vapaakuukausi säännönmukaisen kahden lisäksi. Ulosottomiehen on käytettävä harkintavaltaansa 1 luvun 19 §:ssä tarkoitetulla asianmukaisella tavalla. Jos esimerkiksi velallisen palkka ylittää vain hieman tulorajaulosmittauksen rajan, myös hänelle tulisi lähtökohtaisesti myöntää kaksi vapaakuukautta vuodessa.

Tulorajaulosmittauksen perusteella velalliselle olisi nykytilasta poiketen annettava viran puolesta mainitut kaksi tai kolme vapaakuukautta vuodessa. Tätä seurattaisiin käytännössä ulosoton tietojärjestelmän avulla. Velalliset eivät välttämättä ymmärrä pyytää vapaakuukausia, vaikka heillä on niihin oikeus. Vapaakuukausien myöntäminen muilla perusteilla edellyttäisi velallisen pyyntöä. Voimaan tulevan 1 luvun 20 §:n mukaan ulosottomiehen tulee kuitenkin tiedustelun johdosta ja havaitessaan tilanteen niin vaativan omatoimisesti ilmoittaa velalliselle tämän oikeudesta pyytää ulosoton määrän rajoittamista.

Ulosottomies voisi itse päättää, mitkä kuukaudet ovat vapaita, jollei velallinen esitä tätä koskevaa pyyntöä. Säännöksi voisi vakiintua se jo vuoden 1997 uudistuksen perusteluissa mainittu tapa, että vapaakuukausia olisivat kesälomakuukausi lomarahoinen ja joulukuu.

Muun kuin määrääjain maksettavan palkan ulosmittaus keskeytettäisiin edellä mainittua vastaavaksi ajaksi. Säännös vastaa asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 6 a §:n 3 momentissa olevaa säännöstä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että hakijan suostumuksella vapaakuukausia voidaan hakemuksen raukeamatta myöntää enintään kuusi vuosittain. Jos hakijoita on useita, edellytetään kaikkien suostumusta. Hakijan suostumus yli kuuteen vuotuisen vapaakuukauteen johtaisi hakemuksen raukeamiseen. Säännöksen tarkoituksena on estää tilanne, jossa ulosottoasia on epämääräisen ajan vireillä ulosotossa ja maksukielto voimassa työnantajaan nähden ilman, että hakija todella vaatisi velalliselta suoritusta. Jos hakija haluaa tyytyä vähäisempään määrään kuin puoleen velallisen vuotuisesta palkkatulosta, hän voisi tehdä asiasta velallisen kanssa maksusopimuksen ehdotetun 54 §:n mukaisesti.

Pykälän 3 momenttiin otettaisiin säännökset ulosmittauksen määrän rajoittamisen ja vapaakuukausien myöntämisen välisestä suhteesta. Momentin mukaan velallisella on oikeus saada vapaakuukausia siitä huolimatta, että ulosmittauksen määrää on rajoitettu 45 §:n 1 momentin mukaisesti. Saman perusteen nojalla vapaakuukausia voitaisiin myöntää kuitenkin vain siltä osin, kuin velallinen ei ole muutoin saanut vastaavaa helpotusta.

Momentista ilmenee, että velallisella on oikeus saada samaan aikaan vapaakuukausia, vaikka ulosmittauksen määrääkin on rajoitettu. Harkinnanvaraisen vapaakuukausien myöntämisperusteen täytyy kuitenkin olla toinen kuin se, jonka nojalla ulosmittauksen määrää on jo rajoitettu. Velallisella ei ole oikeutta saada samalla perusteella kaksinkertaista helpotusta. Jos ulosmittauksen määrää on rajoitettu esimerkiksi velallisen tiettyjen sairauskulujen vuoksi, näiden samojen kulujen perusteella velalliselle ei voida lisäksi myöntää vapaakuukausia. Vapaakuukausia voidaan sen sijaan myöntää muiden kulujen

perusteella. Silloin kun saman perusteen nojalla voitaisiin joko rajoittaa ulosmittauksen määrää tai myöntää vapaakuukausia, ulosottomiehen tulisi valita vaihtoehto, jota voidaan pitää velallisen kannalta edullisempänä.

48 §. *Elatusapu*. Pykälään otettaisiin erityissäännökset palkan ulosmittauksen määrästä silloin, kun peritään lapselle maksettavaa elatusapua. Elatusavun perimiseksi velallisen palkasta saataisiin ulosmitata normaalia suurempi osuus, kuten nykyisinkin. Velallisen toimeentulon tasosta on tällöin perusteltua tinkiä, jotta voidaan turvata lapsen oikeus riittävään elatukseen. Pykälä korvaisi nykyisen 4 luvun 6 §:n 2 momentissa ja 6 a §:n 5 momentissa olevat säännökset. Ehdotetut säännökset vastaavat suurelta osin voimassa olevia säännöksiä, mutta niihin tehtäisiin eräitä muutoksia ja tarkennuksia.

Ehdotetun *1 momentin* mukaan, jos perittävänä on sellainen maksunsaantilain 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.

Pykälän soveltuminen edellyttäisi, että ulosotossa on perittävänä sellainen etuoikeutettu, lapselle maksettava elatusapu, joka erääntyy jatkuvasti. Tällaisesta elatusavusta käytettäisiin nimitystä juokseva elatusapu. Pykälä koskisi vastaavasti maksunsaantilain 4 §:ssä tarkoitettua, elatusturvalakiin (671/1998) perustuvaa kunnan juoksevaa takautumissaatavaa. Pykälä koskisi myös maksunsaantilain 4 §:n 2 momentissa tarkoitettua, lapselle juoksevasti suoritettavaa vahingonkorvausta. Pykälää ei sen sijaan voitaisi soveltaa, jos perittävänä on esimerkiksi vain jo aiemmin erääntynyttä elatusapurästä.

Toisin kuin voimassa oleva säännös, pykälä ei koskisi puolisolle maksettavan elatusavun perimistä. Puolison osalta ei ole riittävän painavia perusteita poiketa säännönmukaisesta palkan ulosmittauksen määrästä.

Jos ulosotossa on perittävänä mainitunlaista elatusapua, säännönmukainen palkan ulosmittauksen määrä saataisiin ylittää siltä osin, kuin se on tarpeen palkan maksukautta vastaavan elatusapumäärän suorittamiseksi. Esimerkiksi kuukausipalkasta saataisiin ulosmitata enintään määrä, joka tarvitaan kuukauden elatusavun suorittamiseksi.

Jos juoksevan elatusavun lisäksi ulosotto-perinnässä on aiemmin erääntynyttä elatusapurästä tai muita velkoja, säännönmukainen ulosmittauksen määrä saataisiin ylittää enintään palkan maksukautta vastaavan elatusavun määrällä. Esimerkiksi kuukausipalkasta voitaisiin ulosmitata säännönmukainen määrä sekä lisäksi enintään kuukauden juoksevan elatusavun suorittamiseksi tarvittava määrä. Säännöksen tarkoituksena on, että myös muille saataville kuin parassijaiselle juoksevalle elatusavulle kertyisi palkasta suorituksia. Tämä on tärkeää erityisesti sen johdosta, että ulosotolle on säädetty enimmäiskesto vuoden 2003 uudistuksessa.

Velallisen ja hänen perheensä vähimmäistoimeentulosta on huolehdittava silloinkin, kun perittävänä on lapsen juokseva elatusapu. Tämän vuoksi puheena olevan momentin lopussa säädettäisiin, että velalliselle on aina jätettävä vähintään kolmasosa määrääjain maksettavasta nettopalkasta eikä suojaosuutta saa ulosmitata. Muusta kuin määrääjain maksettavasta palkasta tulisi jättää ulosmittaamatta vähintään kolmasosa kustakin nettopalkkaerästä.

Käytännössä on ollut tapauksia, joissa velallinen on pyrkinyt ohjaamaan palkkatulojaan velkojensa ulottumattomiin ja tosiasiallisesti omaan käyttöönsä siten, että hän on sitoutunut maksamaan lapselleen perusteettoman suurta elatusapua. Tällaisiin järjestelyihin on voitu puuttua takaisinsaannin sekä rangaistusvastuun kautta (KKO 2001:92 ja 2002:46) eikä erityissäännöksiä asiasta siten ehdoteta.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin säännökset palkan ulosmittauksen ajallisten helpotusten soveltumisesta silloin, kun peritään lapsen elatusapua. Jos palkan ulosmittaus toimitetaan juoksevan tai jo erääntyneen elatusavun taikka elatusavun ja muun saatavan perimiseksi, velalliselle voitaisiin myöntää vapaakuukausia vain erityisen painavasta syystä. Mitä 45 §:n 2 momentissa säädetään, ei koskisi tällaisen saatavan perimistä.

Voimassa olevan 4 luvun 6 a §:n 5 momentista poiketen vapaakuukausia voitaisiin myöntää myös silloin, kun perittävänä on lapsen elatusapu. Selvä lähtökohta kuitenkin olisi, että vapaakuukausia ei tällöin myönnetä. Juoksevan elatusavun ulosmittauksessa lapsi tarvitsee elatuksensa jokaisena kuukautena. Elatusrästin riipeä periminen puolestaan on tärkeää suhteellisen lyhyen vanhentumisajan vuoksi. Vapaakuukausien myöntäminen edellyttäisi erityisen painavaa syytä eli olisi mahdollista vain poikkeuksellisesti. Erityisen painava syy voisi olla käsillä esimerkiksi silloin, kun lapselle maksetaan elatustukea ja kun velallisen osalta jokin 46 §:ssä tarkoitettu syy on erityisen painava. Jos perittävänä on pelkkää elatusapurästyä, merkitystä voitaisiin antaa myös sille, onko perinnässä yksinomaan kunnan takautumissaatavaa.

Pitkän työttömyyden jälkeen saadusta työstä kertyvän palkan ulosmittausta ei voitaisi lykätä 45 §:n 2 momentin nojalla silloin, kun peritään elatusapua ja mahdollista muuta saatavaa. Lapsen oikeus elatukseen painaa tällaisessa tilanteessa enemmän kuin velallisen etu. Velallisen maksukyvyyn olennainen heikentyminen 45 §:n 1 momentissa tarkoitettuna erityisen syyn vuoksi voidaan ottaa ulosmittauksen määrässä huomioon myös elatusapua perittäessä.

Elatusapusuoritusten kohdentamisesta sekä elatusavun viivästyskorosta ja vanhentumisesta säädetään lapsen elatuksesta annetun lain (704/1975) 16 a – 16 c §:ssä. Elatusavun ja kunnan takautumissaatavan perimisestä silloin, kun on maksettu elatustukea, säädetään elatusturvain 15-20 §:ssä.

49 §. *Patentti ja tekijänoikeus.* Luvun 2 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan palkkaa koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös patenttia koskevan oikeuden, tekijänoikeuden ja muun vastaavan oikeuden luovutuksesta tai käyttämisestä luonnolliselle henkilölle maksettavaan korvaukseen. Puheena olevassa pykälässä säädettäisiin ulosmittauksen määrästä ulosmitattaessa tällaista korvausta. Immateriaalioikeuskorvaus maksetaan yleensä epäsäännöllisesti.

Pykälä korvaisi voimassa olevan 4 luvun 6 c §:n. Pykälän mukaan patenttia koskevan oikeuden, tekijänoikeuden ja muun vastaavan oikeuden luovutuksesta tai käyttämisestä luonnolliselle henkilölle maksettavasta korvauksesta jätetään ulosmittaamatta kaksi kolmasosaa kustakin erästä, jollei toisin säädetä.

Pykälä koskisi paitsi oikeutta patenttiin ja tekijänoikeutta, myös muita immateriaalioikeuksia. Pykälästä ilmenisi nimenomaisesti, että se koskee luonnollisen henkilön paitsi tällaisen

oikeuden luovuttamisesta, myös käyttämisestä saamaa korvausta. Ulosmittauksen määrästä tietynlaisen immateriaalioikeuden osalta voitaisiin kuitenkin tarvittaessa säätää erikseen.

Korvauksen kustakin erästä jätettäisiin ulosmittaamatta kaksi kolmasosaa nettomäärästä. Velallinen voisi saada tähän helpotusta lähinnä 45 §:n 1 momentin nojalla. Lapsen juoksevaa elatusapua perittäessä säännönmukainen ulosmittauksen määrä saataisiin ylittää 48 §:n mukaisesti.

Menettely palkan ulosmittauksessa

Luvun 50-52 §:ään otettaisiin palkan ulosmittausta koskevat erityiset menettelysäännökset. Säännöksiä sovellettaisiin ehdotetun 56 §:n 3 momentin mukaan suurelta osin myös elinkeinotulon ulosmittauksessa. Maksamatta olevan erääntyneen palkkamäärän perimisestä maksukiellon saajalta säädettäisiin 61 §:n 1 momentissa. Lain 10 luvun 4 §:ään otettaisiin säännökset ulosottovalituksen määräajasta silloin, kun valitetaan palkan ulosmittauksesta.

Myös muualla puheena olevassa luvussa olevat yleiset menettelysäännökset koskisivat soveltuvin osin palkan ulosmittausta. Palkan ulosmittauksesta olisi muun muassa laadittava kirjallinen ulosmittauspäätös 25 §:n mukaisesti. Ulosmittauksen ennakoilmoituksesta ja jälki-ilmoituksesta säädetään 3 luvun 34 ja 36 §:ssä.

Menettelystä palkan ulosmittauksessa säädetään voimassa olevan 4 luvun 18 b – 18 e §:ssä, jotka ovat vuosilta 1973, 1985 ja 1986. Ehdotetut säännökset vastaavat asiallisesti pääosin nykyisiä säännöksiä. Lain uudessa 3 luvussa olevat ja puheena olevaan lukuun ehdotetut yleiset menettelysäännökset mahdollistavat kuitenkin sen, että palkan ulosmittausta koskevia erityisiä menettelysäännöksiä voidaan huomattavasti karsia nykyiseen verrattuna.

50 §. *Maksukielto palkan ulosmittauksessa.* Pykälässä säädettäisiin maksukiellosta palkan ulosmittauksessa. Maksukieltoa koskevia yleisiä säännöksiä on ehdotetussa 26 §:ssä.

Palkan ulosmittaus voi jatkua pitkäänkin, ja tänä aikana palkka saatetaan ulosmitata useammasta saatavasta ehdotetun 35 §:n mukaisesti. Tähän liittyvästi puheena olevan pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että eri aikoina toimitettujen palkan ulosmittausten perusteella annetaan yksi maksukielto. Maksukielto on tällöin yhteinen useammalle saatavalle. Momentti vastaa asiallisesti nykyistä 4 luvun 18 c §:n 1 momenttia.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin maksukiellon sisällöstä palkan ulosmittauksessa. Maksukiellossa määrättäisiin, miten ulosottoon menevä osa palkasta lasketaan, ja maksukiellon saaja velvoitettaisiin maksamaan se ulosottomiehelle. Maksukiellossa olisi ilmoitettava muiden tulopohjaan vaikuttavien tulojen ja etuuksien määrä, velallisen suojaosuuden määräytyminen sekä muut valtioneuvoston asetuksella säädettyt seikat. Momentti korvaisi nykyisessä 4 luvun 18 b §:n 1 momentissa olevat säännökset.

Maksukiellossa ilmoitettaisiin muun muassa, minkä taulukon mukaisesti työnantajan tulee toimittaa tulorajaulosmittaus. Maksukieltoon liitettäisiin 43 §:n 2 momentissa tarkoitettu taulukko, mikä helpottaisi pidätettävän määrän laskemista. Ulosmittauksen määrään vaikuttaa velallisen elatuksen varassa olevien henkilöiden lukumäärä. Jos velallinen on saanut määrällisen helpotuksen, ulosottomiehen tulisi ilmoittaa, mikä määrä lisätään taulukon mukaiseen ulosmittaamatta jätettävään määrään. Muiden tulopohjaan vaikuttavien tulojen ilmoittaminen on tarpeen, jotta työnantaja pystyy määrittämään oikean tulotason mainitusta

taulukosta. Muilta osin maksukiellon teknisestä sisällöstä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

Ulosottomies voisi antaa maksukiellon tiedoksi työnantajalle 3 luvun 37-41 §:ssä tarkoitetulla tavallisella tiedoksiannolla. Maksamatta olevan määrän ulosmittaaminen maksukiellon saajalta edellyttäisi kuitenkin ehdotetun 61 §:n 1 momentin mukaan, että tämä on saanut maksukiellon todisteellisesti tiedokseen.

Pykälän 3 momentissa olisi vielä säännös siitä, että palkan ulosmittauksessa maksukiellon saaja olisi ulosottomiehen pyynnöstä velvollinen ilmoittamaan tiedoksianto-osoitteensa ulosottomiehelle. Tämä helpottaisi maksukieltoon liittyviä tiedoksiantoja, joita selostetaan seuraavan pykälän kohdalla.

51 §. *Maksukiellon voimassaolo ja muuttaminen.* Pykälän 1 momentin mukaan maksukielto on voimassa määräajan tai toistaiseksi, kunnes ulosottomies kirjallisesti ilmoittaa palkan maksajalle maksukiellon päättymisestä. Jos maksukiellon perusteena olevat olosuhteet muuttuvat, ulosottomiehen tulisi muuttaa maksukieltoa antamalla uuden maksukiellon. Momentti vastaa asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 18 b §:n 2 momenttia.

Palkan ulosmittausta koskeva maksukielto voidaan määrätä olemaan voimassa joko määrätyn ajan tai, kuten tavallista, toistaiseksi. Viimeksi mainitussa tapauksessa ulosottomiehen on ilmoitettava palkan maksajalle kirjallisesti maksukiellon päättymisestä. Maksukielto päättyy luonnollisesti myös silloin, kun työsuhde päättyy.

Jos maksukiellon perusteena olevat merkitykselliset olosuhteet muuttuvat, esimerkiksi velallisen suojaosuus muuttuu tai ulosmittauksen määrää rajoitetaan, ulosottomiehen olisi muutettava maksukieltoa tätä vastaavasti. Ulosottomiehen on tällöin annettava työnantajalle uusi maksukielto, joka korvaa aikaisemman maksukiellon. Myönnettyistä vapaakuukausista eli ulosmittauksen keskeytyksestä voidaan ilmoittaa kirjallisesti työnantajalle varsinaista uutta maksukieltoa antamalla, jolloin keskeytyksen jälkeen jää aiempi maksukielto noudatettavaksi.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin erityissäännös maksukiellon voimassaolosta silloin, kun palkan ulosmittaus perustuu kohtuullisen palkan arvioimista koskevaan 41 §:ään. Momentin mukaan maksukielto on voimassa 41 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa, kunnes työnantaja osoittaa ulosottomiehelle, ettei siinä tarkoitetun perinnän jatkamiseen ole enää edellytyksiä olosuhteiden muuttumisen vuoksi. Momentti vastaa asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 9 b §:n 1 momentissa olevaa säännöstä.

Momentilla korostettaisiin sitä, että tällaisessa tilanteessa on ensisijaisesti työnantajan asiana osoittaa merkityksellinen olosuhteiden muutos. Jos kuitenkin olosuhteiden muutos tulee muutoin ulosottomiehen tietoon, esimerkiksi velallisen osoittamana, ulosottomiehen on muutettava maksukieltoa 1 momentin mukaisesti.

Ulosotossa voidaan normaalisti periä ainoastaan jo erääntynyt saatava. Jos perittävänä on toistuvaissuoritus, periä voidaan vastaavasti vain toistuvaissuorituksen jo erääntyneet, mutta maksamatta jääneet erät. Tästä lähtökohdasta on tehty käytännössä merkittävä poikkeus elatusapujen osalta voimassa olevan 4 luvun 9 a §:ssä. Tämän korvaava säännös otettaisiin puheena olevan pykälän 3 momenttiin. Sen mukaan 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.

Momentti koskisi juoksevaa elatusapua ja sen indeksikorotusta, joka perustuu eräiden elatusapujen sitomisesta elinkustannusindeksiin annettuun lakiin (660/1966). Juoksevalla elatusavulla tarkoitetaan ehdotetun 48 §:n 1 momentin mukaan sellaista maksunsaantilain 4 §:ssä tarkoitettua lapselle maksettavaa elatusapua, joka erääntyy jatkuvasti.

Ulosmittaus ja maksukielto lapsen juoksevan elatusavun perimiseksi päättyisi vasta, kun velallinen on suorittanut paitsi jo erääntyneet erät, myös niiden lisäksi etukäteen seuraavan kuukauden elatusapumäärän. Lisäksi velallisen tulee tehdä uskottavaksi, että hän vastaisuudessa täyttää elatusvelvollisuutensa. Sääntelyä siten jonkin verran tiukennettaisiin nykyiseen verrattuna. Käytännössä ongelmana ovat olleet tapaukset, joissa velallinen on maksanut erääntyneet ja seuraavankin elatusapuerän, mutta jättänyt sitten sitä seuraavat erät jälleen maksamatta, jolloin ulosottoa on jouduttu hakemaan uudelleen. Joskus velallinen on saattanut menetellä näin toistuvasti.

Ulosottomiehen olisi siten aina arvioitava, onko uskottavaa, että velallinen vastaisuudessa täyttää elatusvelvollisuutensa. Huomiota tulisi kiinnittää erityisesti velallisen aikaisempaan menettelyyn elatusvelvollisuuden täyttämässä. Ulosottomiehen olisi käytettävä harkintavaltaansa 1 luvun 19 §:ssä tarkoitetulla asianmukaisella tavalla. Uskottavuuden kynnystä ei tulisi asettaa tarpeettoman korkealle.

Momenttiin ei otettaisi nykyistä vastaavaa nimenomaista säännöstä siitä, että velkoja voi pyytää ulosmittauksen peruuttamista. Velkoja voi joka tapauksessa peruuttaa ulosottihakemuksensa, jolloin ulosmittaus peruutetaan.

52 §. *Palkan maksajan velvollisuudet.* Palkan ulosmittaus tulee ehdotetun 26 §:n mukaisesti voimaan palkan maksajaan nähden silloin, kun hän saa maksukiellon tiedoksi. Puheena olevassa pykälässä säädettäisiin tarkemmin palkan maksajan velvollisuuksista maksukiellon tiedoksisaannin jälkeen.

Pykälän 1 momentin mukaan palkan maksajan tulee kunakin maksukautena toimittaa viipymättä ja ilman eri korvausta palkan pidätys maksukiellon mukaisesti. Ulosottomiehelle maksettavasta määrästä saadaan vähentää tilillepanomaksu. Säännökset vastaavat pääosin asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 18 b §:n 3 momenttia. Maksukiellossa määrätään tarkemmin, miten maksu ulosottomiehelle suoritetaan.

Momenttiin otettaisiin lisäksi viittaussäännös, jonka mukaan saatavan perimisestä maksukiellon saajalta säädetään 61 §:n 1 momentissa. Säännöksestä ilmenee, että työnantajan on noudatettava maksukieltoa sillä uhalla, että maksamatta oleva määrä voidaan ulosmitata suoraan työnantajalta itseltään. Palkan maksaminen vastoin maksukieltoa on myös säädetty rangaistavaksi rikoslain 16 luvun 10 §:ssä.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 216/2001 vp s. 84) todetaan, ettei työnantajalla, joka on saanut tiedon työntekijänsä palkan ulosmittausta koskevasta maksukiellosta, ole sen jälkeen oikeutta kuitata palkkasaatavaa vastasaatavallaan, lukuun ottamatta maksukiellon tiedoksisaantihetkellä jo erääntynyttä palkan määrää. Nyt ehdotetut säännökset eivät merkitse muutosta tähän oikeustilaan.

Pykälän 2 *momenttiin* otettaisiin selventävä säännös siitä, että mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös 40 §:n 2 momentin ja 41 §:n nojalla määrättyä palkkaa. Työnantaja olisi velvollinen noudattamaan myös sellaista palkan ulosmittausta koskevaa maksukielloa, joka perustuu perusteettomien luontoisetujen sivuuttamiseen tai kohtuullisen palkan arvioimiseen. Momentti vastaa asiallisesti nykyisiä 4 luvun 6 b §:n 3 momentissa ja 9 b §:ssä olevia säännöksiä.

Työnantajat ovat käytännössä toisinaan kokeneet hankalaksi laskea ulosottoon menevän palkan osan. Tätä helpottaisi se, että ehdotetun 43 §:n 2 momentin mukaan ulosmittaamatta jätettävä määrä laskettaisiin erityisen taulukon avulla. Lisäksi on tärkeää, että ulosottomiehet tarvittaessa neuvovat työnantajien palkanlaskennasta vastaavia henkilöitä maksukiellon noudattamisessa. Tämä johtuu jo 1 luvun 19 ja 20 §:ssä tarkoitetuista asianmukaisuuden ja avoimuuden vaatimuksista.

Ulosottomiehen neuvontavelvollisuuden korostamiseksi puheena olevan pykälän 3 *momenttiin* otettaisiin nimenomainen säännös asiasta. Momentin mukaan ulosottomiehen tulee palkan maksajan pyynnöstä ja havaitessaan tilanteen niin vaativan, neuvoa palkan maksajaa maksukiellon noudattamisessa.

Ulosottomiehen olisi neuvottava palkan maksajaa maksukiellon noudattamisessa silloin, kun tämä pyytää neuvoa, ja myös omasta aloitteestaan havaitessaan tilanteen niin vaativan. Palkan maksajaa tulisi erityisesti neuvoa siinä, miten ulosottoon pidätettävä palkan osa kyseisessä tapauksessa lasketaan.

Maksusuunnitelma ja maksusopimus

Luvun 5 ja 6 §:n mukaan velalliselle annettaisiin asian saavuttua ensin maksukehotus, ja hänelle voitaisiin tietyin edellytyksin myöntää maksuaikaa. Jos nämä velallisen omaan suoritukseen tähtäävät toimet eivät johda tulokseen, asiassa edettäisiin velallisen omaisuuden ulosmittaukseen.

Edellä yleisperustelujen jaksossa 3.2. mainituista syistä luvun 53-55 §:ään otettaisiin uudet säännökset maksusuunnitelmasta ja maksusopimuksesta ulosotossa. Maksusuunnitelma tarkoittaisi ulosottomiehen ja velallisen laatimaa suunnitelmaa, jonka mukaisesti velallinen lyhentää omatoimisesti hakijan saatavaa ulosottoon. Maksusopimuksella puolestaan tarkoitettaisiin asianosaisten eli velallisen ja velkojien välistä sopimusta, jolla voidaan poiketa lakisääteisestä ulosmittauksesta. Ulosottolaissa ei käytettäisi käsitettä maksuohjelma, joka on jo vakiintunut yksityishenkilön velkajärjestelyyn.

Maksusuunnitelmaa ja –sopimusta koskevat säännökset liittyisivät palkan tai muun siihen rinnastetun tulon sekä elinkeinotulon ulosmittaukseen. Maksusuunnitelman tai –sopimuksen toteuttaminen edellyttää normaalisti, että velallisella on ulosmittauskelpoisia palkka- tai muita tuloja. Ehdotettuun 55 §:n 2 momenttiin otettaisiin lisäksi säännös ulosmitatun kiinteistön tai irtaimen omaisuuden myynnin lykkäämisestä maksusuunnitelman tai –sopimuksen nojalla.

Maksusuunnitelmasta tai –sopimuksesta mahdollisissa muunlaisissa tilanteissa ei otettaisi säännöksiä ulosottolakiin. Muissa tilanteissa maksusuunnitelmaa ei yleensä voida pitää hyväksyttävänä perintäkeinona. Jos esimerkiksi velallinen ei maksa hakijan saatavaa ehdotetun 6 §:n mukaista maksuaikaa saatuaankaan, asiassa on edettävä ulosmittaukseen eikä

annettava velalliselle lisää maksuaikaa maksusuunnitelman muodossa. Mahdolliset muut, hyväksyttävät käyttötilanteet jäisivät edelleen 1 luvun 19 §:ssä tarkoitetun asianmukaisuuden vaatimuksen ja ulosottokäytännön varaan.

53 §. *Maksusuunnitelma.* Pykälään otettavia säännöksiä maksusuunnitelmasta palkan ulosmittauksessa voitaisiin soveltaa luvun 2 §:ssä tarkoitetun palkan ja siihen rinnastettujen eläkkeiden ja muiden etuuskien ulosmittauksessa. Jäljempänä olevien viittaussäännösten mukaan säännöksiä voitaisiin soveltaa myös elinkeinotulon ulosmittauksessa.

Pykälän *1 momentin* mukaan ulosottomies voi ulosmitata palkan, mutta jättää maksukiellon antamatta, jos velallinen tekee uskottavaksi, että hän suorittaa omatoimisesti määrääjain ulosottomiehelle laissa säädetyn tai 45-47 §:ssä tarkoitetun määrän. Ulosottomiehen tulisi vaatia velalliselta vähintään kerran vuodessa selvitys tulopohjaan kuuluvista tuloista.

Pykälä mahdollistaisi sen, että ulosottomies joissakin tapauksissa ulosmittaa palkan, mutta jättää maksukiellon antamatta. Velalliselle saattaa eri syistä olla tärkeää, että hän ilman työnantajalle annettavaa maksukieltoa saa omatoimisesti suorittaa ulosottoon menevän osuuden. Kun perintäkeinona käytetään maksusuunnitelmaa, työnantaja maksaa koko nettopalkan velalliselle, ja tämän velvollisuutena on suorittaa ulosottoon menevä osa ulosottomiehelle.

Maksusuunnitelma maksukiellon sijaan edellyttäisi, että velallinen tekee uskottavaksi, että hän suorittaa omatoimisesti määrääjain ulosottomiehelle menevän määrän. Yleensä velallinen pyytäisi saada itse suorittaa erät, mutta myös ulosottomies voisi ottaa mahdollisuuden esille tilanteen niin salliessa. Hakijaa olisi kuultava, jos asialla arvioidaan olevan tälle huomattava merkitys.

Maksusuunnitelman käyttö edellyttäisi velallisen luotettavuutta eli sitä, että velallisen voidaan, lähinnä tämän aiemman maksukäyttäytymisen perusteella, uskoa noudattavan maksusuunnitelmaa. Tällainen voisi olla esimerkiksi velallinen, jolla on pysyvä työpaikka, satunnaisesti velkoja ulosotossa ja joka ei aiemminkaan ole syylistynyt ulosotossa epäasianmukaiseen menettelyyn. Merkitystä voitaisiin antaa myös sille, voidaanko toimittaa ehdotetussa 55 §:ssä tarkoitettu turvaava ulosmittaus. Ulosottomiehen tulisi käyttää harkintavaltaansa yhdenvertaisella ja muutoinkin asianmukaisella tavalla.

Maksusuunnitelmaa voitaisiin käyttää, vaikka perittävänä on useampi saatava, ja tällöinkin laadittaisiin vain yksi maksusuunnitelma. Lapselle maksettavan elatusavun perimisessä maksusuunnitelman käyttö edellyttäisi velallisen erityistä luotettavuutta. Maksusuunnitelma voisi poikkeuksellisesti koskea myös muuta kuin määrääjain maksettavaa palkkaa, mutta velallisen suoritusten täytyisi tällöinkin tapahtua määrääjain.

Ulosottomiehen laatima maksusuunnitelma ei voisi määrällisesti poiketa normaalista palkan ulosmittauksesta. Ulosottomies ei voi rajoittaa hakijan saatavaa eikä sitä määrää, mihin tällä on palkan ulosmittauksessa oikeus. Nykyisessä ulosottokäytännössä palkan ulosmittauksen lain mukaisesta määrästä on tiettävästi joskus maksuohjelmissa poikettu ilman laissa säädettyä perustetta, mitä ei voida pitää hyväksyttävänä. Toisaalta velallisella on oikeus myös maksusuunnitelmaa käytettäessä normaaliin suojaan palkan ulosmittauksessa. Velallisen olisi tämän vuoksi suoritettava palkastaan ulosottomiehelle laissa säädetty, säännönmukainen määrä, tai 45-47 §:ssä tarkoitettu määrä. Palkan ulosmittauksen määrälliset ja ajalliset helpotukset koskisivat siten myös maksusuunnitelmaa.

Velallisen täytyisi maksusuunnitelman mukaan tehdä määräajoin suoritukset ulosottomiehelle, esimerkiksi kuukausipalkastaan kuukausittain. Palkan ulosmittauksesta poikkeava maksurytmi edellyttäisi perusteltua syytä eikä se saisi heikentää hakijan maksunsaantioikeutta.

Ulosottomies tekisi palkan ulosmittauksesta päätöksen myös maksusuunnitelmaa käytettäessä. Velallinen veloitettaisiin maksamaan palkastaan ulosottoon menevä osa ulosottomiehelle vastaavaan tapaan kuin työnantaja maksukiellossa. Käytännössä maksusuunnitelma laadittaisiin ulosoton tietojärjestelmän avulla. Ulosottomiehen tulisi tarvittaessa neuvoa velallista maksusuunnitelman noudattamisessa. Maksusuunnitelma olisi voimassa määräajan tai toistaiseksi.

Ulosottomiehen tekemään palkan ulosmittausta koskevaan päätökseen saisi hakea muutosta tavanomaiseen tapaan. Hakija voisi hakea muutosta myös sillä perusteella, että maksukiello on jätetty antamatta.

Ulosottomiehen tulisi momentin mukaan vaatia velalliselta vähintään kerran vuodessa selvitys ehdotetussa 39 §:ssä tarkoitettuun tulopohjaan kuuluvista tuloista. Ensimmäisen kerran selvitys olisi vaadittava maksusuunnitelmaa tehtäessä. Tämän jälkeen velalliselta kertyvien suoritusten määrän oikeellisuus olisi tarkistettava vuosittain.

Palkan ulosmittaus olisi turvaavasti voimassa maksusuunnitelman aikana, mikä merkinnee muutosta nykyisin vallitsevaan käsitykseen. Jos velallinen laiminlyö 1 momentissa tarkoitettun maksusuunnitelman noudattamisen tai selvityksen antamisen, ulosottomies voi *2 momentin* mukaan välittömästi antaa maksukiellon tiedoksi palkan maksajalle. Palkan ulosmittauksesta ei tarvitsisi tehdä uutta päätöstä. Hyväksyttävästä syystä tapahtuneiden tai merkitykseltään vähäisten laiminlyöntien vuoksi maksusuunnitelmasta ei kuitenkaan tulisi luopua. Maksusuunnitelman noudattamista valvottaisiin käytännössä ulosoton tietojärjestelmän avulla.

54 §. *Asianosaisten maksusopimus.* Ehdotetun 53 §:n tarkoittamassa ulosottomiehen laatimassa maksusuunnitelmassa ei voida poiketa palkan ulosmittauksen lain mukaisesta määrästä. Poikkeaminen on kuitenkin ulosoton yleisten periaatteiden mukaisesti mahdollista, jos asianosaiset siihen suostuvat.

Edellä yleisperustelujen jaksossa 3.2. mainituista syistä lakiin ehdotetaan otettaviksi nimenomaiset säännökset palkan ulosmittausta koskevasta asianosaisten maksusopimuksesta. Maksusopimuksella asianosaiset voisivat pitkälti sopia palkan ulosmittauksen ehdoista. Tällainen sopimus voi olla sekä velallisen että hakijan edun mukainen. Velallinen voisi esimerkiksi sopia maksavansa palkastaan ulosottoon jonkin verran säännönmukaista suurempia erää sitä vastaan, että hakija luopuu osasta saatavaansa. Ulosotossa tällainen velkajärjestely on toteutettava sopimusteitse eikä ulosottomies voi siitä päättää. Maksusopimusta koskevat säännökset olisivat joustavia.

Asianosaiset voisivat maksusopimuksessa sopia siitä, miten hakijan saatavaa ulosotossa suoritetaan. Tästä on erotettava asianosaisten välinen maksusopimus ulosoton ulkopuolella. Siinä asianosaiset sopivat uudelleen ulosotoperusteesta asetetusta maksuvelvoitteesta tai sen suorittamisesta ulosoton ulkopuolella.

Pykälä koski maksusopimusta palkan ja muun siihen rinnastetun tulon ulosmittauksessa. Ehdotetussa 55 §:n 2 momentissa säädettäisiin ulosmitatun omaisuuden myynnin lykkäämisestä maksusopimuksen nojalla. Jäljempänä olevien viittaussäännösten mukaan säännöksiä voitaisiin soveltaa myös elinkeinotulon ulosmittauksessa.

Pykälän *1 momentin* mukaan 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.

Jos hakijoita on useampia, maksusopimuksen sitovuus kaikkiin nähden edellyttäisi heidän sitoutumistaan sopimukseen. Velallinen ja yksi hakija eivät voi keskenään tehdä muiden hakijoiden asemaa heikentävää sopimusta. Ulosottomiehen olisi viran puolesta huolehdittava siitä, ettei maksusopimus loukkaa muiden hakijoiden tai sivullisten oikeuksia. Epäselvyyksien välttämiseksi maksusopimus olisi tehtävä kirjallisesti.

Aloite maksusopimuksen solmimiseen tulisi yleensä velalliselta tai hakijalta, ja heidän olisi yleensä keskenään neuvoteltava ja laadittava sopimus. Velallinen voisi myös kääntyä velka- ja talousneuvonnan puoleen. Ulosottolain 1 luvun 19 §:n mukaisesti myös ulosottomiehen tulisi tarvittaessa ottaa esille maksusopimuksen mahdollisuus sekä tarvittaessa sopivalla tavalla myötävaikuttaa sopimuksen syntymiseen. Estettä ei olisi sille, että maksusopimuksen laatisi velalliselle ulosottomies ja että sopimukselle hankittaisiin hakijoiden hyväksyntä. Usein tämä olisi tarkoituksenmukaista, koska ulosottomiehellä on kokonaiskuva velallisen tilanteesta.

Sopimuksen noudattaminen palkan ulosmittauksessa edellyttäisi sopimuksen olevan sisällöltään sellainen, että se voidaan toteuttaa ulosottomenettelyssä. Tämän arvioisi aina ulosottomies. Ulosotossa ei voitaisi toteuttaa maksusopimusta, joka on esimerkiksi epätasällinen tai toisen sopijapuolen kannalta selvästi kohtuuton.

Ulosottomies ulosmittaisi velallisen palkan asianmukaisen maksusopimuksen mukaisesti. Ulosottomies voisi ehdotettua 53 §:ää vastaavalla tavalla jättää maksukiellon antamatta työnantajalle, jos velallinen tekee uskottavaksi, että hän suorittaa omatoimisesti määräjain ulosottomiehelle sopimuksen mukaisen määrän. Asianosaiset eivät voisi ulosottomiestä sitovasti sopia maksukiellon antamisesta tai antamatta jättämisestä. Hakijan pyynnöstä ulosottomies voisi myös toimittaa 55 §:ssä tarkoitettun turvaavan ulosmittauksen. Jos velallinen laiminlyö erien suorittamisen, ulosottomies voisi välittömästi antaa maksukiellon tiedoksi palkan maksajalle.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin maksusopimuksen sisällöstä ja voimassaolosta. Maksusopimuksessa asianosaiset voisivat sopia ulosmittauksen määrästä taikka rajoittaa hakijan saatavan määrää tai ulosmittauksen kestoa taikka sopia siitä, miten varat jaetaan. Velalliselle olisi kuitenkin jätävä 42 §:ssä tarkoitettu määrä eli suojaosuus. Sopimuksessa tulisi 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.

Maksusopimuksessa asianosaiset voisivat rajoittaa hakijan saatavan määrää siitä, mikä se on ulosottoperusteen mukaan. Sopimuksessa voitaisiin esimerkiksi alentaa korkoa tai leikata saatavan pääomaa tai poistaa kulut. Sopimuksesta olisi käytävä ilmi, luopuuko hakija saatavastaan näiltä osin lopullisesti vai onko kysymyksessä vain ulosottohakemuksen rajoittaminen.

Maksusopimuksessa asianosaiset voisivat sopia myös palkan ulosmittauksen määrästä joko ulosottolain mukaista määrää korottavasti tai alentavasti. Velalliselle olisi kuitenkin aina jätävä 42 §:ssä tarkoitettu suojaosuus. Tästä vähimmäistoimeentulon tasosta ei voitaisi poiketa edes velallisen suostumuksella. Myös palkan ulosmittauksen kesto voitaisiin rajoittaa maksusopimuksessa.

Silloin kun hakijoita on useampia, asianosaiset voisivat sopia maksusopimuksessa myös siitä, miten palkan ulosmittauksesta kertyvät varat jaetaan. Tämä vastaa ehdotetussa 6 luvun 10 §:ssä tarkoitettua jakosopimusta. Maksusopimuksella ei kuitenkaan ole lupa heikentää sen ulkopuolelle jääneen hakijan maksunsaantioikeutta.

Maksusopimuksessa voitaisiin sopia myös sen voimassaoloajasta. Muutoin sopimus olisi voimassa toistaiseksi niin kauan kuin palkan ulosmittausta tarvitaan hakijan saatavan suorittamiseksi. Jos maksusopimus toteutuu raukeamatta ja hakija on sitoutunut luopumaan tällöin lopusta saatavastaan, saatavan loppuosa lakkaisi sopimuksen mukaisesti.

Asianosaisten tekemä maksusopimus sitoisi sen osapuolia. Sopimuksen perusteena olleet olosuhteet voisivat kuitenkin toisinaan muuttua sopijapuolen kannalta kielteisellä tavalla maksusopimuksen ollessa voimassa. Asianosaiset voisivat tällöin muuttaa maksusopimusta uudella sopimuksella. Sopijapuolen täytyisi kuitenkin myös yksipuolisesti voida saada maksusopimus ulosotossa raukeamaan, jos olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet. Vastapuolen oikeusturvan vuoksi päätösvallan raukeamisesta tulisi kuulua ulosottomiehelle. Näistä syistä sopimuksessa tulisi olla ehto siitä, että ulosottomies voi sopijapuolen eli hakijan tai velallisen pyynnöstä päättää sopimuksen raukeamisesta.

Maksusopimuksen raukeaminen edellyttäisi, että olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet. Raukeamisperusteena pidettäisiin sitä, että toinen sopijapuoli on olennaisesti laiminlyönyt sopimuksen noudattamisen ilman hyväksyttävää syytä. Sopimuksen raukeamiseen voisi johtaa esimerkiksi se, että velallinen on ilman hyväksyttävää syytä olennaisesti laiminlyönyt sopimuksen mukaiset suoritukset ulosottoon silloin, kun maksukieltoa työnantajalle ei ole annettu. Raukeamisperuste olisi myös se, että hakijalle tuleva kertymä on olennaisesti pienentynyt perittäväksi tulleiden muiden velkojen vuoksi silloin, kun nämä velkojat eivät ole liittyneet maksusopimukseen vaan ovat vaatineet lain mukaista suoritusta. Olosuhteiden olennainen muutos voisi olla myös esimerkiksi se, että velallisen maksukyky on sopimuksen solmimisen jälkeen olennaisesti parantunut tai huonontunut. Sen sijaan vähäinen olosuhteiden muutos ei vielä johtaisi maksusopimuksen raukeamiseen.

Sopijapuolen itsensä olisi harkittava, kannattaako maksusopimusta vielä jatkaa vai pyytää sen raukeamista ulosottomieheltä. Ulosottomiehen tulisi 1 luvun 20 §:n mukaisesti tarvittaessa informoida asianosaista olennaisesta muutoksesta olosuhteissa. Ulosottomiehen olisi sopijapuolen pyynnön johdosta päätettävä maksusopimuksen raukeamisesta tai hylättävä pyyntö. Päätökseen voitaisiin hakea muutosta käräjäoikeudelta. Sopimuksen raukeaminen merkitsisi sopimuksen oikeusvaikutusten päättymistä. Ulosottomies ei voisi päättää sopimuksen muuttamisesta, vaan muutos olisi tehtävä sopimusteitse.

55 §. *Maksusuunnitelman tai –sopimuksen varmistaminen.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin turvaavasta ulosmittauksesta silloin, kun velallisen palkka on ulosmitattu maksusuunnitelman tai -sopimuksen mukaisesti. Momentin mukaan ulosottomiehen tulee 53 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa tarvittaessa toimittaa turvaava ulosmittaus. Samoin tulisi menetellä, jos hakija sitä 54 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa pyytää.

Ulosottomiehen tulisi tarvittaessa ulosmitata turvaavasti velallisen muuta omaisuutta silloin, kun velallisen palkka ulosmitataan ehdotetun 53 §:n mukaisesti antamatta työnantajalle maksukieltoa. Jollei velallista voida pitää luotettavana, edes maksukieltoa ei voida jättää antamatta. Silloinkin, kun maksukielto jätetään antamatta, voi olla syytä toimittaa muun omaisuuden turvaava ulosmittaus erityisesti pitkäaikaisen maksusuunnitelman yhteydessä. Turvaava ulosmittaus tulee toimittaa tavalla, joka ei aiheuta vastaajalle suurempaa haittaa kuin sen tarkoitus vaatii, esimerkiksi jättämällä irtain esine velallisen käyttöön ehdotetun 29 §:n mukaisesti.

Jos palkka on ulosmitattu 54 §:ssä tarkoitetun asianosaisten tekemän maksusopimuksen mukaisesti, turvaava ulosmittaus edellyttäisi hakijan pyyntöä. Ulosmittausta ei tällöinkään tulisi toimittaa, jollei sitä voida pitää tarpeellisena. Turvaava ulosmittaus ei olisi tarpeen, jos palkka ulosmitataan maksusopimuksen perusteella, mutta antamalla työnantajalle maksukielto.

Jollei velallisella ole riittävästi sellaista ulosmittauskelpoista omaisuutta, jota ei tarvitse myydä, ulosmitattaisiin velallisen mahdollista muuta irtainta tai kiinteää omaisuutta ulosmittausjärjestystä koskevan 23 §:n mukaisesti. Ulosmitattu omaisuus on uuden 3 luvun 21 §:n mukaisesti myytävä ilman aiheetonta viivytystä, mutta myyntiä saadaan lykätä, jos sitä voidaan pitää vastaajan edun mukaisena eikä lykkääminen aiheuta hakijalle vähäistä suurempaa haittaa. Ulosottokäytännössä maksusuunnitelmaa on käytetty myös kiinteän tai arvokkaan irtaimen omaisuuden realisoinnin vaihtoehtona. Jos velallinen pystyy maksusuunnitelman avulla suorittamaan hakijan saatavan, omaisuuden myyminen voidaan välttää. Tämä on yleensä velallisen edun mukaista eikä asianmukaisesti käytettynä myöskään loukkaa hakijan oikeutta.

Asiasta ehdotetaan sen merkityksen vuoksi otettavaksi nimenomainen säännös puheena olevan pykälän 2 momenttiin. Ulosmitatun kiinteistön tai irtaimen omaisuuden myyntiä voitaisiin lykätä, jos velallinen tekee uskottavaksi, että hän suorittaa hakijan saatavan kohtuullisessa ajassa maksusuunnitelman tai –sopimuksen mukaisesti. Ulosmittaus olisi tällöin voimassa turvaavana ulosmittauksena.

Momentti koskisi paitsi kiinteistön, myös irtaimen omaisuuden, käytännössä arvokkaan irtaimen omaisuuden ulosmittausta. Tavanomaisen irtaimen omaisuuden osalta ei yleensä ole syytä ryhtyä laatimaan maksusuunnitelmaa tai –sopimusta myynnin välttämiseksi.

Momentti koskisi tilannetta, jossa kyseinen omaisuus on jo ulosmitattu hakijan saatavan suorittamiseksi. Ulosmittaus olisi turvaavana voimassa maksusuunnitelman tai –sopimuksen ajan. Jos suunnitelma tai sopimus raukeaa esimerkiksi siksi, ettei velallinen pystykään sitä noudattamaan, ulosmitattu omaisuus voitaisiin välittömästi myydä.

Ulosmitatun omaisuuden myyntiä voitaisiin lykätä tehdyn maksusuunnitelman tai –sopimuksen perusteella. Maksusuunnitelman ja –sopimuksen osalta olisi soveltuvin osin

noudatettava ehdotetussa 53 ja 54 §:ssä olevia säännöksiä. Maksusuunnitelman laatisi ulosottomies, ja maksusopimus olisi asianosaisten välinen sopimus. Maksusopimuksessa voitaisiin esimerkiksi rajoittaa hakijan saatavan määrää.

Hakijan saatavan pitäisi tulla maksusuunnitelman tai –sopimuksen mukaan suoritetuksi kohtuullisessa ajassa. Se, mitä voidaan pitää kohtuullisena aikana, voisi jossakin määrin vaihdella erityisesti ulosmitatun omaisuuden laadun mukaan. Suhteellisen pitkäkin aika voisi vielä olla kohtuullinen, jos velallinen tarvitsee omaisuutta vakituiseksi asunnokseen. Hakijan suostumuksella perintäaika voisi olla tavanomaista pitempi. Hakijan saatavalle pitäisi kertyä vähintään yhtä suuri suoritus kuin omaisuuden myynnillä, jollei hakija ole muuhun suostunut.

Omaisuuden myynnin lykkääminen edellyttäisi, että velallinen tekee uskottavaksi, että hän pystyy muilla varoillaan tekemään maksusuunnitelman tai –sopimuksen mukaiset suoritukset. Tämä edellyttäisi ensinnäkin velallisen sen kaltaista luotettavuutta, jota edellä 53 §:ssä tarkoitetaan. Velallisen olisi myös osoitettava, että hän tulee suunnitelman tai sopimuksen aikana saamaan tuloja tai muita varoja, joiden avulla hän pystyy sitä noudattamaan. Varojen täytyisi olla peräisin hyväksyttävästä lähteestä. Velallinen voisi esimerkiksi suostua maksamaan suojaosuuden ylittävistä palkastaan ulosottoon säännönmukaista suuremman osuuden, mutta hänen ei pitäisi joutua tekemään suorituksia tosiasiallisesti suojaosuudestaan. Kysymys ei muutoinkaan saisi olla velallisen epäasianmukaisesta painostamisesta velan maksuun.

Ulosmitattu omaisuus voitaisiin ehdotetun 35 §:n mukaisesti myöhemmin suunnitelman tai sopimuksen aikana ulosmitata myös uuden hakijan saatavasta. Maksusuunnitelmaa ei tämän vuoksi ilman hakijan suostumusta tulisi laatia, jos jo sitä laadittaessa voidaan olettaa, että ulosmitattu omaisuus joudutaan myöhemmin ulosmittamaan merkittävistä uusista saatavista tai että omaisuuden arvo alenee merkittävästi suunnitelman aikana. Jos uusi saatava tulee ulosottoon, myös sille voitaisiin tilanteen niin salliessa laatia maksusuunnitelma tai velkoja voisi liittyä maksusopimukseen. Muutoin uusi ulosmittaus merkitsisi usein, että aikaisempi maksusuunnitelma tai –sopimus raukeaisi, ja omaisuus myytäisiin.

Pykälän 3 *momentissa* säädettäisiin velallisen suorittamien varojen ulosmittauksesta. Momentin mukaan edellä 53 ja 54 §:ssä sekä puheena olevan pykälän 2 momentissa tarkoitetut varat katsotaan heti ulosmitatuiksi, kun velallinen on suorittanut ne ulosottomiehelle 76 §:n mukaisesti.

Velallisen ulosottomiehelle maksusuunnitelman tai –sopimuksen nojalla suorittamat varat katsottaisiin suoraan lain nojalla, ilman ulosottomiehen erillistä ulosmittauspäätöstä ulosmitatuiksi suoraan lain nojalla. Ulosmittaushetkenä pidettäisiin sitä ajankohtaa, jolloin suoritus ulosottomiehelle katsotaan luvun 76 §:n mukaisesti tehdyksi. Velallisella ei olisi varojen suhteen ehdotetussa 7 §:n 2 momentissa tarkoitettua kohdentamisoikeutta, vaan ulosottomiehen olisi jaettava varat etuoikeusjärjestyksen mukaisesti, jos ulosottoa on hakenut useampi velkoja, eikä jaosta ole toisin sovittu.

Elinkeinotulon ulosmittaus

Luvun 56-59 §:ään otettaisiin säännökset itsenäistä ammattia tai elinkeinoa harjoittavan velallisen elinkeinostaan saaman tulon ulosmittauksesta. Elinkeinotulon ulosmittausta koskisivat erityiset määrälliset rajoitukset, kuten nykyisinkin. Tarkoituksena on, että velallinen voi hänelle jäävällä elinkeinotulon osalla sekä kattaa elinkeinotoiminnasta

aiheutuvat kulut että turvata itsensä ja perheensä toimeentulon. Yrittäjän elinkeinotoiminnassa tarvitsemaa käyttö-, rahoitus- ja muuta omaisuutta suojataan erottamisella ja ulosmittausjärjestystä koskevilla säännöksillä.

Elinkeinotulon ulosmittauksesta säädetään voimassa olevan 4 luvun 8 a §:ssä, joka on vuodelta 1986. Yksityisen elinkeinonharjoittajan urakkasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen perusteella saamasta tulosta on jätettävä ulosmittaamatta viisi kuudesosaa. Tietyin edellytyksin ulosmittaamatta jätettävä osa saadaan määrätä tätä suuremmaksi tai pienemmäksi.

Elinkeinotulon suoja koskee nykyisin vain luonnollista henkilöä elinkeinon harjoittajana. Edellä yleisperustelujen jaksoissa 2.3. ja 3.2. mainituista syistä ehdotetaan, että elinkeinotulon suoja ulotettaisiin myös tietynlaisiin pienyhtiöihin. Ehdotetut 56-58 § koskisivat elinkeinoa harjoittavaa luonnollista henkilöä ja 59 § yhtiötä tai muuta yhteisöä.

56 §. *Sopimukseen perustuva elinkeinotulo.* Pykälään otettaisiin nykyisiä säännöksiä pääosin asiallisesti vastaavat säännökset luonnollisen henkilön sopimukseen perustuvan elinkeinotulon ulosmittauksesta. Pykälän *1 momentissa* todettaisiin pääsääntö, jonka mukaan elinkeinotulosta, jota ammattia tai elinkeinoa harjoittava luonnollinen henkilö saa urakkasopimuksen, hankintasopimuksen, kuljetussopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen perusteella, tulee jättää ulosmittaamatta viisi kuudesosaa. Ulosmitattava osa laskettaisiin nykyiseen tapaan kunkin maksuerän bruttomäärästä.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin pääsäännön poikkeuksista. Velalliselle voitaisiin jättää säännönmukaista enemmän, jos velallisen elinkeinotoiminnan jatkaminen muutoin vaarantuisi tai jos velallisen maksukyky on sairauden, työttömyyden, elatusvelvollisuuden tai muun erityisen syyn vuoksi olennaisesti vähentynyt. Velalliselle voitaisiin toisaalta jättää säännönmukaista vähemmän, jos velallinen siihen suostuu tai kun sitä voidaan pitää kohtuullisena ottaen huomioon velallisen varallisuusasema tai kun velallinen on olennaisesti laiminlyönyt elinkeinoonsa liittyviä maksuvelvoitteitaan.

Elinkeinotulon osalta ulosottomiehen laajahko harkintavalta ulosmittauksen määrän suhteen on tarpeen, koska elinkeinotoiminnan laatu, kustannusrakenne ja muut vastaavat seikat vaihtelevat. Tavoitteena on kaikissa tapauksissa turvata velallisen elinkeinotoiminnan jatkuminen tilapäisistä maksuvaikeuksista huolimatta sekä velallisen ja hänen perheensä toimeentulo. Ulosottomiehen olisi käytettävä harkintavaltaansa 1 luvun 19 §:ssä tarkoitetulla asianmukaisella tavalla. Velalliselle voitaisiin jättää säännönmukaista vähemmän myös silloin, kun velallinen on olennaisesti laiminlyönyt elinkeinoonsa liittyviä maksuvelvoitteitaan. Ulosmittausrajoituksen tarkoituksena on turvata tällaisten velvoitteiden suorittaminen.

Pykälän *3 momenttiin* otettaisiin viittaussäännös eräiden palkan ulosmittausta koskevien säännösten soveltamisesta myös tällaisen palkan kaltaisen elinkeinotulon ulosmittauksessa. Pykälässä tarkoitettujen elinkeinotulon ulosmittauksessa noudatettaisiin soveltuvin osin, mitä palkan ulosmittauksesta säädetään ehdotetussa 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. Momentin nojalla noudatettaisiin soveltuvin osin säännöksiä, jotka koskevat suojaosuutta sekä menettelyä palkan ulosmittauksessa sekä maksusuunnitelmaa ja –sopimusta. Sovellettaviksi tulisivat myös 61 §:n 1 ja 3 momentin säännökset saatavan perimisestä maksukiellon saajalta sekä 10 luvun 4 §:n 3 momentin säännös valituksen

määräajasta. Elinkeinotulon ulosmittauksessa noudatettaisiin lisäksi luonnollisesti luvun yleisiä ulosmittausta koskevia säännöksiä.

57 §. Muu kuin sopimukseen perustuva elinkeinotulo. Pykälässä säädettäisiin ulosmittauksen määrästä ulosmittattaessa luonnollisen henkilön saamaa muuta elinkeinotuloa kuin sopimukseen perustuvaa tuloa. Pykälän *1 momentin* mukaan, 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.

Momentti on uusi säännös, joka koskee luonnollisen henkilön kaikenlaista muuta elinkeinotuloa kuin mainittua sopimukseen perustuvaa tuloa tai 2 momentissa tarkoitettua julkista tukea. Säännös on tarpeen, koska myös muunlaisen elinkeinotulon osalta on vastaavia perusteita rajoittaa ulosmittauksen määrää. Tulon täytyisi olla velallisen elinkeinotuloa eli hänen ammatista tai elinkeinosta saamaansa tuloa. Tällainen tulo voi olla käytännössä monen tyyppistä, esimerkiksi tavaroiden tai palvelujen myynnistä saatua tuloa.

Ulosottomies voisi jättää momentissa tarkoitettua muusta elinkeinotulosta osan velalliselle. Edellytyksenä ulosmittauksen määrän rajoittamiselle olisi, että velallinen siten voi jatkaa elinkeinotoimintaansa eikä menettelyä voida pitää olennaisesti hakijan edun vastaisena. Ulosmittauksen määrän rajoittamisen tavoitteena on velallisen elinkeinotoiminnan jatkumisen turvaaminen. Velallisen täytyisi voida suorittaa elinkeinotulosta elinkeinotoiminnan kulut sekä rahoittaa oma ja perheensä toimeentulo. Toisaalta ulosmittauksen määrän rajoittaminen ei saisi olla olennaisesti velkojan edun vastaista. Elinkeinotoiminnan täytyisi tuottaa myös velkojalle riittävä suoritus.

Muu elinkeinotulo voi olla käytännössä niin monen tyyppistä, että laissa ei ole mahdollista asettaa edes ulosmittauksen määrän pääsääntöä, vaan tämä jäisi ulosottomiehen tapauskohtaiseen harkintaan. Ulosmittauksen määrää olisi rajoitettava ottaen huomioon yhtäältä elinkeinotoiminnan kulut sekä velallisen ja hänen perheensä tarvitsema elatus sekä toisaalta hakijan oikeus riittävään suoritukseen. Harkinnan jonkinlaisena lähtökohtana toimisi oletettavasti käytännössä 56 §:n mukainen pääsääntö myös tässä tilanteessa.

Jos velallisen saama muu elinkeinotulo on toistuvaistuloa, sen ulosmittauksessa voitaisiin soveltuvin osin noudattaa ehdotetussa 56 §:n 3 momentissa viitattuja palkan ulosmittausta koskevia menettelysääntöjä. Yksittäiset elinkeinotulosaatavat ulosmittataisiin noudattaen saatavan ulosmittausta koskevia menettelysääntöjä. Maksusuunnitelma tai –sopimus saattaa tällöinkin olla tarkoituksenmukainen perintäkeino. Velalliselle jo maksettuja varoja koskisi ehdotetun 20 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettu erottamisetu.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin erikseen luonnollisen henkilön ammattia tai elinkeinoa varten saaman julkisen tuen ulosmittauksesta. Jos velallinen saa elinkeinoansa varten tukea julkisyhteisöltä, tuen ulosmittauksessa olisi noudatettava, mitä 56 §:ssä säädetään. Momentissa olisi lisäksi viittaussäännös, jonka mukaan määrätarkoitukseen myönnetyn tuen ulosmittaamisesta säädetään 19 §:n 1 momentin 5 kohdassa.

Momentin ensimmäinen virke vastaa oikeuskäytäntöä, jossa voimassa olevan 4 luvun 8 a §:n soveltamisalaa on laajennettu sen sanamuotoon nähden. Elinkeinotuloksi on oikeuskäytännössä katsottu maanviljelijän saama satovahinkokorvaus (KKO 1988:113) sekä pinta-alalisä ja peltoalan perusteella maksettava tuki (KKO 1993:155). Maataloustukia ei

toisaalta ole katsottu elinkeinotuloksi enää sen jälkeen, kun velallinen oli luopunut tilan viljelemisestä (KKO 1999:3).

Säännös koskisi kaikenlaista luonnollisen henkilön ammattia tai elinkeinoa varten julkisyhteisöltä saamaa tukea. Tällaisesta tuesta ulosmitattaisiin yleensä yksi kuudesosa bruttomäärästä, ja tästä lähtökohdasta voitaisiin poiketa 56 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa. Tällainen tuki on yleensä kertasuoritteista, joten se ulosmitattaisiin noudattaen saatavan ulosmittausta koskevia menettelysääntöjä.

Ehdotetun 19 §:n 1 momentin 5 kohdassa kielletään ulosmittaamasta sellaisia julkisyhteisön tai yleishyödyllisen yhteisön tai säätiön luonnolliselle henkilölle myöntämiä tai yleisöltä kerättyjä varoja, jotka on tarkoitettu käytettäväksi erottamisedun alaisen omaisuuden, esimerkiksi tarpeellisten työvälineiden hankkimiseen. Puheena olevaan momenttiin otettaisiin tätä koskeva viittaussäännös.

58 §. *Elinkeinotulon ja palkkatulon yhteensovittaminen.* Ulosottokäytännössä ongelmia ovat toisinaan aiheuttaneet tilanteet, joissa velallinen saa sekä elinkeinotuloa että palkkatuloa. Velallinen saattaa esimerkiksi olla päätoimisessa palkkatyössä ja harjoittaa lisäksi sivutoimista elinkeinotoimintaa. Toisaalta päätoimisella ammatin- tai elinkeinonharjoittajalla saattaa olla myös palkkatuloja. Voimassa olevassa laissa ei ole erityissäännöksiä ulosmittauksen määrästä tällaisessa tilanteessa.

Pykälään ehdotetaan otettaviksi uudet säännökset ulosmittauksen määrästä silloin, kun velallinen saa sekä elinkeinotuloa että palkkatuloa. Jos velallinen saa elinkeinotulon lisäksi palkkatuloa, palkan tai elinkeinotulon ulosmittausta koskevia säännöksiä noudatettaisiin sen mukaan, kumpi tulo on keskimäärin suurempi. Palkan osuus otettaisiin elinkeinotulon ulosmittauksessa huomioon noudattaen soveltuvin osin, mitä ehdotetuissa 56 ja 57 §:ssä säädetään. Elinkeinotulon osuus otettaisiin palkan ulosmittauksessa huomioon noudattaen soveltuvin osin, mitä 39 §:n 1 momentissa säädetään.

Velallisen kokonaistuloon sovellettaisiin siten joko palkan tai elinkeinotulon ulosmittausta koskevia säännöksiä sen mukaan, kumpi tulo on keskimäärin suurempi. Jos esimerkiksi päätoimisesti palkkatyössä oleva velallinen saa sivutuloja elinkeinotoiminnasta, ulosmittauksen määrä laskettaisiin velallisen kokonaistulojen perusteella palkan ulosmittausta koskevien säännösten mukaisesti. Jos taas pääasiallisesti yrittäjänä toimiva velallinen saa pienempiä sivutuloja palkkatyöstä, ulosmittauksen määrä laskettaisiin kokonaismäärästä soveltamalla elinkeinotuloa koskevia säännöksiä.

Jos velallisen elinkeinotulo on palkkatuloa suurempi, palkan osuus otettaisiin elinkeinotulon ulosmittauksessa huomioon noudattaen soveltuvin osin, mitä ehdotetussa 56 ja 57 §:ssä säädetään. Elinkeinotulosta ulosmitattaisiin siten yleensä säännönmukaista enemmän, koska velallinen pystyy huolehtimaan itsensä ja perheensä toimeentulosta osin palkkatulojensa avulla.

Jos taas palkkatulo on suurempi, elinkeinotulo otettaisiin huomioon laskettaessa ehdotetussa 39 §:n 1 momentissa tarkoitettua tulopohjaa palkan ulosmittauksessa, jolloin elinkeinotulon määrä vastaavasti korottaisi palkan ulosmittauksen määrää. Elinkeinotulo otettaisiin tällöin huomioon nettomääräisenä.

59 §. *Yhteisön saama elinkeinotulo.* Määrälliset rajoitukset elinkeinotulon ulosmittauksessa koskevat nykyisin vain luonnollisen henkilön saamaa elinkeinotuloa. Edellä yleisperustelujen jaksoissa 2.3. ja 3.2. mainituista syistä ehdotetaan, että elinkeinotulon suoja ulotettaisiin myös pienyhtiöihin. Yhtiön saaman elinkeinotulon ulosmittauksesta säädettäisiin puheena olevassa pykälässä.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin siitä, että maksusuunnitelmaa tai –sopimusta voidaan käyttää myös ulosmitattaessa yhtiön saamaa elinkeinotuloa. Momentin mukaan mitä 53-55 §:ssä säädetään maksusuunnitelmasta ja –sopimuksesta, noudatetaan soveltuvin osin myös silloin, kun elinkeinotuloa ulosmitataan yhtiöltä tai muulta yhteisöltä tai säätiöltä.

Momentti koskisi kaikenlaisten yhtiöiden, muiden yhteisöjen tai säätiöiden saamaa elinkeinotuloa. Yhtiön muodolla tai koolla ei olisi merkitystä. Maksusuunnitelman tai asianosaisten maksusopimuksen käyttöalaa ei ole tarpeen rajata vain pienyhtiöihin.

Ulosottomies voisi ulosmitata yhtiön saaman elinkeinotulon, mutta jättää maksukiellon antamatta tulon maksajalle, jos yhtiö tekee uskottavaksi, että se suorittaa määrän omatoimisesti määräajoin ulosottomiehelle. Ulosottomies ei kuitenkaan ilman hakijan suostumusta voisi ulosmitata yhtiön elinkeinotulosta täyttä määrää pienempää osuutta muissa kuin pykälän *2 momentissa* tarkoitetuissa tapauksissa.

Ulosottomies voisi toimittaa yhtiön elinkeinotulon ulosmittauksen yhtiön ja hakijan tekemän maksusopimuksen perusteella, jos sopimus on sellainen, että se voidaan toteuttaa ulosottomenettelyssä. Sopimuksessa asianosaiset voisivat sopia muun muassa ulosmittauksen määrästä. Suurenkin yhtiön saaman elinkeinotulon ulosmittausta voitaisiin siten sopimusteitse rajoittaa. Myös turvaava ulosmittaus olisi mahdollinen.

Pykälän *2 momentti* koskisi vain tietyntylaisia pienyhtiöitä. Ulosottomies voisi rajoittaa tällaisen yhtiön saaman elinkeinotulon ulosmittauksen määrää. Tämä on perusteltua, koska näissä tapauksissa luonnollinen henkilö harjoittaa elinkeinotoimintaa pienyhtiömuodossa. Tilanne rinnastuu tällöin tosiasiallisesti siihen, että luonnollinen henkilö saisi itse elinkeinotuloa.

Momentin mukaan, mitä ehdotetussa 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.

Säännösten soveltumisen edellytyksenä olisi ensinnäkin, että tietyllä luonnollisella henkilöllä on yhtiössä huomattava omistusosuus yksin tai yhdessä perheensä kanssa. Perheellä tarkoitetaan tässä lähinnä henkilön puolisoa ja lapsia. Yleensä he omistavat pienyhtiön kokonaan, mutta säännösten soveltumista ei estäisi se, että myös jollakulla muulla on pienehkö omistusosuus yhtiössä.

Toiseksi tämän luonnollisen henkilön ja hänen perheensä toimeentulon täytyisi olla pääosin yhtiön elinkeinotoiminnan varassa. Soveltumista ei estäisi se, että he saavat pienempiä lisätuloja jostakin muusta lähteestä. Kolmanneksi yhtiön tulojen täytyisi muodostua pääosin heidän työpanoksestaan. Säännöksiä ei siten voitaisi soveltaa yhtiöön, jonka omistajaperheen jäsenet eivät itse merkittävässä määrin työskentele yhtiössä tai jossa on heidän lisäksi useita muita työntekijöitä.

Silloin kun mainitut edellytykset täyttyvät, yhtiön saamaa elinkeinotuloa ei yleensä ulosmitattaisi kokonaan, kun yhtiö on velallisena ulosotossa. Velkoja voisi yleensä joka tapauksessa saada yhtiön toiminnan tarvittaessa päättymään hakemalla sen konkurssiin.

Momentissa tarkoitettua elinkeinotuloa pidettäisiin ehdotetussa 57 §:ssä tarkoitettuna muuna elinkeinotulona. Tulosta voitaisiin siten ulosmitata säännönmukaista pienempi määrä, jos velallinen siten voi jatkaa elinkeinotoimintaansa eikä menettelyä voida pitää olennaisesti hakijan edun vastaisena.

Jos pienyhtiö saa elinkeinoansa varten tukea julkisyhteisöltä, siitä ulosmitattaisiin 57 §:n 2 momentin ja 56 §:n mukaisesti yleensä yksi kuudesosa. Tämä koskisi esimerkiksi maatilataloutta harjoittavalle pienyhtiölle maksettavaa maataloustukea.

Saatava ja erät muut oikeudet

Silloin kun velalliselta ulosmitataan muuta omaisuutta kuin rahaa, omaisuus on muutettava rahaksi eli realisoitava suorituksen saamiseksi hakijalle. Yleensä ulosmitattu omaisuus myydään, mistä säädetäisiin aiempaan tapaan 5 luvussa. Toisinaan omaisuus on kuitenkin sellaista, että se voidaan muuttaa rahaksi muuten kuin myymällä. Tällaisia tilanteita koskevat, nykyistä kattavammat säännökset ehdotetaan otettavaksi puheena olevan luvun 60 – 63 §:ään. Pykälät koskevat ulosmitatun saatavan ja eräiden muiden oikeuksien muuttamista rahaksi.

Ulosmitattu saatava, käytännössä rahasaatava, voidaan muuttaa rahaksi paitsi myymällä, myös perimällä saatava ulosottovelallisen velalliselta. Käytännössä ulosmitatut saatavat, esimerkiksi velallisen pankkitilillä olevat varat, peritään suoritusvelvolliselta, ja saatavien myynti ulosottoin on harvinaista. Ulosottolaissa ei kuitenkaan ole säännöksiä saatavan perimisestä, vaan ulosottokäytäntö on toiminut hyvän ulosottotavan varassa. Laissa sen sijaan on erityissäännökset eräänntyneen, mutta maksamatta jääneen palkan tai elinkeinotulon ulosmitatun osan perimisestä maksukiellon saajalta.

Asian merkittävyyden vuoksi 60 ja 61 §:ään otettaisiin nimenomaiset säännökset ulosmitatun saatavan muuttamisesta rahaksi. Ehdotetussa 60 §:ssä säädetäisiin maksukiellon saajalle annettavasta maksukehotuksesta ja toisaalta saatavan myymisestä. Ehdotetussa 61 §:ssä säädetäisiin ulosmitatun saatavan tarkoittaman määrän ulosmittaamisesta tietyin edellytyksin suoraan maksukiellon saajalta.

60 §. *Maksukehotus ja saatavan myynti.* Ulosottovelallisen velalliselle annetaan saatavan ulosmittauksen johdosta maksukiello. Maksukiello merkitsee, että kiellon saaja ei saa suorittaa saatavaa muulle kuin ulosottomiehelle. Maksukiello ei sen sijaan periaatteessa vielä merkitse sitä, että ulosottomies täytäntöönpanoviranomaisena kehottaisi maksukiellon saajaa maksamaan saatavan. Saaja saattaa tosin käytännössä kokea maksukiellon samalla maksukehotuksena.

Käytännössä ulosmitatut saatavat ovat yleensä selviä, ja maksukiellon saajat täyttävät maksuvelvollisuutensa vapaaehtoisesti saatavan eräännyttyä. Esimerkiksi pankit maksavat ulosmitatut tilivarat ulosottomiehelle tämän antaman maksukiellon johdosta. Veronpalautussaatavan ulosmittaus tapahtuu automaattisen tietojenkäsittelyn avulla. Varsinaiseen ulosmitatun saatavan perimiseen joudutaan ryhtymään vain silloin, kun maksukiellon saaja ei maksa eräännyntä saatavaa ulosottomiehelle.

Pykälästä ilmenee, että ensisijainen tapa realisoida ulosmitattu saatava olisi saatavan periminen maksukiellon saajalta maksukehotuksen avulla. Pykälän *1 momentin* mukaan ulosottomies saa antaa maksukiellon saajalle maksukehotuksen, kun ulosmitattu saatava on erääntynyt, paitsi jos saatava on riittävä tai epäselvä.

Pykälä koskisi saatavan ulosmittausta. Palkan ulosmittauksessa ehdotetun 50 §:n mukaisesti jo maksukiellossa maksukiellon saaja velvoitetaan maksamaan ulosottoon menevä osa palkasta ulosottomiehelle, ja palkan maksaja on velvollinen toimittamaan palkan pidätyksen 52 §:n mukaisesti.

Momentin mukaan ulosottomies saisi tietyin edellytyksin antaa maksukiellon saajalle myös kehotuksen maksaa ulosmitattu saatava. Ulosottomiehen tulisi antaa tällainen kehoitus, jollei saatavaa makseta vapaaehtoisesti viipymättä erääntymisen jälkeen. Uhkana olisi ehdotetussa 61 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa saatavan määrän ulosmittaaminen suoraan maksukiellon saajalta.

Maksukehotuksen antaminen edellyttäisi, että ulosmitattu saatava on erääntynyt maksettavaksi. Jos saatava on jo ulosmittaessa erääntynyt, maksukehoitus voitaisiin antaa hetikin yhdessä maksukiellon kanssa. Maksukehoitus olisi aina annettava erikseen, jos saatava erääntyy vasta myöhemmin ulosmittauksen jälkeen.

Maksukehotusta ei kuitenkaan saisi antaa, jos ulosmitattu saatava on riittävä tai epäselvä. Yleensä tosin tällaiseen saatavaan ei edes kohdisteta ulosmittausta. Ulosottomies ei normaalisti saisi antaa maksukehotusta, jos maksukiellon saaja kiistää maksuvelvollisuutensa. Maksukehoitus on viranomaisen perintäkeino, eikä ulosottomies voi tutkia velallisen saatavan oikeellisuutta. Jos maksuvelvollisuus kiistetään vain osittain, ulosottomies voisi antaa maksukehotuksen riidattomilta osin. Ulosottomies voisi aina antaa maksukehotuksen, jos saatavasta on ulosottooperuste. Ulosottomies voisi antaa maksukehotuksen myös, jos maksukiellon saajan maksuvelvollisuuttaan vastaan esittämät väitteet ovat siten selvästi perusteettomia, ettei saatavaa voida pitää aidosti riittäväksi. Ulosottomiehen olisi kuitenkin noudatettava tässä varovaisuutta.

Maksukehotusta ei myöskään saisi antaa, jos ulosmitattu saatava osoittautuu muuten epäselväksi. Ulosottomies ei saisi antaa maksukehotusta esimerkiksi, jos saatavan vanhentumattomuudesta on epäselvyyttä.

Vasta toissijainen tapa muuttaa ulosmitattu saatava rahaksi olisi saatavan myyminen. Pykälän *2 momentin* mukaan ulosmitattu saatava saadaan myydä, jos se saatavan myöhäisen erääntymisen tai muun erityisen syyn vuoksi on perusteltua.

Esimerkkinä erityisestä syystä momentissa mainittaisiin saatavan myöhäinen erääntyminen. Jos saatava erääntyy vasta suhteellisen pitkän ajan kuluttua, voi olla perusteltua, että saatava myydään heti, ja ostajalta saadaan näin viipymättä kauppahintasuoritus. Erityinen syy myydä ulosmitattu saatava voisi olla myös se, että saatavaa on jo yritetty periä maksukiellon saajalta mutta perintä ei ole onnistunut. Tilanne voi olla tällainen, jos maksukehotuksen saaja ei noudata maksukehotusta eikä myöskään suora ulosmittaus häneltä ole mahdollinen ehdotetun 61 §:n 2 momentin nojalla.

Saatava myytäisiin noudattaen ehdotetun 5 luvun säännöksiä irtaimen omaisuuden huutokaupasta tai vapaasta myynnistä.

Ulosmitattuun saatavaan tai muuhun omaisuuteen, joka realisoidaan muutoin kuin myymällä, voi toisinaan kohdistua toisen velkojan maksunsaantioikeus lähinnä panttauksen tai yrityskiinnityksen perusteella. Tällaisella velkojalla on oikeus suoritukseen omaisuudesta kertyneistä varoista riippumatta siitä, realisoidaanko omaisuus myymällä vai muulla tavoin.

Pykälän 3 momenttiin otettaisiin lähinnä selventävä säännös siitä, että 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. Ulosottomiehen olisi tällöin soveltuvin osin noudatettava ehdotetun 5 luvun 24-28 §:ssä olevia säännöksiä. Ehdotettu momentti vastaa asiallisesti pääosin voimassa olevan 4 luvun 12 ja 18 §:ssä sekä 5 luvun 7 a §:n 2 momentissa olevia säännöksiä.

61 §. *Saatavan periminen maksukiellon saajalta.* Merkittävä palkan ulosmittauksen tehoste on nykyisin se, että ulosmittaus voidaan voimassa olevan 4 luvun 18 d §:n mukaan kohdistaa suoraan työnantajaan itseensä, jos tämä jättää maksukiellon vastaisesti pidättämättä tai suorittamatta ulosottomiehelle palkasta ulosmitatun määrän. Luvun 8 a §:n 4 momentin nojalla tämä koskee myös elinkeinotulon ulosmittausta.

Esityksessä ehdotetaan säilytettäväksi mahdollisuus ulosmittauksen kohdistamiseen suoraan palkan tai elinkeinotulon maksajaan silloin, kun tämä on laiminlyönyt maksukiellon noudattamisen. Vastaava suoran ulosmittauksen mahdollisuus olisi erityisesti ennalta estävistä syistä tarpeen myös saatavan ulosmittauksessa. Tämä voisi parantaa ulosmitatuista saatavista kertyviä suorituksia. Toisaalta on huolehdittava maksukiellon saajan oikeusturvasta, koska ulosmitattu saatava voi olla riitainen tai epäselvä. Näistä syistä ehdotetaan, että mainittu mahdollisuus ulotettaisiin myös saatavan ulosmittaukseen mutta se olisi käytettävissä vain tietyin rajoitetuin edellytyksin.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin ulosmitatun palkan ja siihen rinnastetun toistuvaistulon määrän perimisestä maksukiellon saajalta. Momentti korvaisi edellä mainitut voimassa olevat säännökset. Jollei maksukiellon saaja noudata todisteellisesti tiedoksisaamaansa maksukieltoa, joka koskee palkkaa, ulosottomies saisi ulosmitata maksamatta olevan erääntyneen määrän maksuvelvollisuudesta tekemänsä päätöksen nojalla maksukiellon saajalta, jos tämän maksuvelvollisuutta voidaan pitää selvänä.

Momentti koskisi palkkaa eli luvun 2 §:ssä tarkoitettua palkkaa ja muita etuuksia, joihin sovelletaan palkkaa koskevia säännöksiä. Momentti koskisi myös 40 §:n 2 momentin ja 41 §:n nojalla määrättyä palkkaa. Ehdotetun 56 §:n 3 momentin mukaisesti momenttia sovellettaisiin myös luonnollisen henkilön toistuvaistulona saamaan elinkeinotuloon. Muita saatavia koskisi pykälän 2 momentti.

Ulosmittaus työnantajalta tai muulta maksukiellon saajalta edellyttäisi, että tämä ei ole noudattanut maksukieltoa. Momenttia voitaisiin soveltaa sekä silloin, kun koko palkka on maksettu velalliselle, että silloin, kun velalliselle on maksettu hänelle kuuluva osa palkasta mutta ulosottoon kuuluva osa on jätetty kokonaan tai osittain maksamatta. Maksukielto olisi täytynyt antaa tiedoksi todisteellisella eli 3 luvun 40 ja 41 §:ssä säädetyllä tavalla. Edellytyksenä olisi lisäksi, että maksukiellon saajan maksuvelvollisuutta voidaan pitää selvänä, esimerkiksi saatavan määrän osalta.

Mahdollisuutta ulosmittaukseen maksukiellon saajalta ei saisi käyttää, jos esimerkiksi palkasta on pidätetty liian pieni määrä palkan maksajan erehdyksen vuoksi. Ehdotetun 52 §:n 3 momentin mukaisesti ulosottomiehen tulisi tarvittaessa neuvoa palkan maksajaa maksukiellon noudattamisessa.

Ulosottomiehen olisi tehtävä työnantajan tai muun maksukiellon saajan maksuvelvollisuudesta 3 luvun 28 §:ssä tarkoitettu kirjallinen päätös. Ulosmittausta maksukiellon saajalta ei voisi toimittaa pelkän palkan ulosmittauspäätöksen nojalla. Ulosmittaus voisi luonnollisesti koskea vain ulosottoon maksamatta olevaa, erääntynyttä määrää. Ulosmittauksessa maksukiellon saajalta noudatettaisiin puheena olevan luvun säännöksiä.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin uudenlaiset säännökset maksamatta olevan määrän ulosmittaamisesta maksukiellon saajalta silloin, kun on ulosmitattu muu saatava kuin 1 momentissa tarkoitettu palkka tai tulo. Momentin mukaan, mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös muuta saatavaa, josta velallisella on ulosottoperuste tai jonka maksukiellon saaja tunnustaa riidattomaksi. Hakijalla olisi oikeus ajaa kannetta maksukiellon saajaa vastaan saatavan oikeellisuuden vahvistamiseksi.

Muun saatavan tarkoittaman määrän ulosmittaus 1 momentin mukaisesti maksukiellon saajalta siten yleensä edellyttäisi, että velallisella on ulosmitatusta saatavastaan ulosottoperuste. Tällä tavoin vältetään se, että ulosottomies joutuisi tutkimaan velallisen saatavan oikeellisuuden.

Jollei ulosmitatusta saatavasta ole ulosottoperustetta, ulosmittaus maksukiellon saajalta olisi mahdollinen vain silloin, kun tämä tunnustaa saatavan eli maksuvelvollisuutensa riidattomaksi, vaikka onkin haluton tai kyvytön maksamaan saatavaa. Ulosmittaus maksukiellon saajalta edellyttäisi saatavan nimenomaista hyväksymistä eikä ulosottomies voisi hylätä ilmeisestikään perusteettomia väitteitä maksuvelvollisuutta vastaan. Ulosmittausta ei voitaisi toimittaa myöskään silloin, kun saatava on muutoin epäselvä. Ulosottomies saisi siten toimivallan ulosmitatun saatavan täytäntöönpanoon, kun saatavasta on ulosottoperuste tai kun maksuvelvollinen ainakin tunnustaa saatavan riidattomaksi. Ennen ulosmittausta maksukiellon saajalle olisi normaalisti annettava 60 §:n 1 momentissa tarkoitettu maksukehotus.

Tilanne muodostuu ongelmalliseksi silloin, kun ulosmitatusta saatavasta ei ole ulosottoperustetta eikä maksukiellon saaja myönnä maksuvelvollisuuttaan, vaikka asia olisi sinänsä selvä. Saatavasta olisi tällöin hankittava ulosottoperuste tuomioistuimesta. Ulosottovelallisella ei kuitenkaan yleensä ole tähän mielenkiintoa sen jälkeen, kun saatava on ulosmitattu. Velkomuskanteen ajaminen ei myöskään kuulu ulosottomiehen tehtäviin. Tällaisen saatavan myyminen on yleensä epäedullista.

Estettä ei sen sijaan ole sille, että ulosmitatun saatavan oikeellisuus ratkaistaisiin ulosoton hakijan ja suoritusvelvollisen välisessä vahvistusoikeudenkäynnissä. Momenttiin otettaisiinkin nimenomainen säännös, jonka mukaan hakijalla on oikeus ajaa kannetta maksukiellon saajaa vastaan saatavan oikeellisuuden vahvistamiseksi. Vastaavasti maksukiellon saaja voisi halutessaan ajaa negatiivista vahvistuskannetta hakijaa vastaan.

Hakijan olisi harkittava, onko hänellä riittävä intressi muun muassa kuluriskin vuoksi ajaa tällaista kannetta. Jollei hakija aja kannetta eikä saatavaa suoriteta vapaaehtoisesti eikä sitä myöskään saada myydyksi, saatavan ulosmittaus joudutaan peruuttamaan. Jos hakija ajaa kanteen, ulosottomiehen on otettava riidassa annettu tuomioistuimen ratkaisu täytäntöönpanon perusteeksi. Saatavan vahvistavan ratkaisun johdosta ulosottomiehellä olisi oikeus ulosmitata saatavan tarkoittama määrä maksukiellon saajalta.

Jos ulosottovelallisella on saatavan turvana vakuusoikeus velallisensa omaisuuteen, saatavan ulosmittaus ulottuu myös saatavaan liittyvään vakuusoikeuteen. Jos saatava tällöin joudutaan puheena olevan momentin nojalla perimään maksukiellon saajalta, ulosmittaus tulee ehdotetun 24 §:n 2 momentin mukaisesti yleensä kohdistaa vakuusesineeseen. Jos taas saatavasta on vierasvelkavakuus, ulosmittaus vakuuden asettajalta edellyttäisi, että häntä vastaan on ulosottoeruste tai että hän tunnustaa maksuvelvollisuutensa riidattomaksi.

Oikeusturvasyistä pykälän 3 momentissa säädettäisiin lisäksi, että ulosottomiehen maksuvelvollisuudesta tekemä päätös on annettava maksukiellon saajalle tiedoksi 3 luvun 40 ja 41 §:ssä säädetyllä todisteellisella tavalla. Maksukiellon saajalle olisi ennen päätöksen tekemistä varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Maksukiellon saaja voisi hakea ulosottomiehen päätökseen muutosta 10 luvun mukaisesti.

62 §. *Oikeus tuloon tai etuun.* Voimassa olevan 5 luvun alkuperäisessä 4 §:ssä säädetään sellaisen ulosmitatun oikeuden rahaksi muuttamisesta, joka koskee oikeutta elinkorkoon tai muuhun velallisen elinaikana tai muuten määräämättömänä aikana suoritettavaan etuun tai tuloon. Jos velkoja ja velallinen eivät sovi, että oikeus myydään huutokaupalla tai muulla tavoin muutetaan rahaksi, ulosottomiehen on määrättävä toimitsija kantamaan korkoa tai tuloa.

Korvaavat säännökset otettaisiin puheena olevaan pykälään. Jos oikeus saada sopimuksen perusteella toiselta määräämättömän ajan tuloa tai etua on ulosmitattu, oikeuden myymisen sijasta ulosottomies saisi kantaa tuloa tai edun. Jos tulo tai etu on velallisen toimeentulon kannalta tarpeellinen, velalliselle tulisi jättää siitä käyttöön kohtuullisena pidettävä määrä.

Pykälä tulee nykyaikana melko harvoin sovellettavaksi. Ulosmittauskelpoisen eläkkeen ulosmittaukseen sovelletaan ehdotetun 2 §:n mukaisesti palkan ulosmittausta koskevia säännöksiä. Eläkevakuutus sopimuksen mukaisen oikeuden ulosmittauksesta säädettäisiin 63 §:ssä.

Pykälä soveltuu käytännössä lähinnä niin sanottuun kiinteistöeläkkeeseen eli syytinkiin. Kiinteistöeläkkeestä sovitaan yleensä kiinteistönkaupan, lähinnä maatalan sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Eläke on tällöin osa kiinteistöstä maksettavaa vastiketta. Jotta pykälä soveltuisi, kysymys täytyy olla oikeudesta saada rahatuloa tai muunlaista etua, esimerkiksi tuote-etuutta kiinteistöltä velallisen elinajan tai muuten määräämättömän ajan. Esimerkiksi luovutuskelvotonta, henkilökohtaista oikeutta asua kiinteistöllä ei voida ulosmitata.

Pykälä ei soveltuisi, jos kysymyksessä on määräaikainen oikeus, esimerkiksi muutaman vuoden pituinen kiinteistöeläkeoikeus. Tällainen oikeus olisi realisoitava myymällä, mutta myyntiä voitaisiin lykätä ehdotetun 31 §:n 3 momentin nojalla.

Määräämättömän ajan kestävää oikeutta on vaikea muuttaa rahaksi myymällä. Toisaalta tällainen oikeus saattaa olla velalliselle hyvinkin merkittävä. Tämän vuoksi oikeutta ei myytäisi, vaan se muutettaisiin rahaksi kantamalla siitä kertyvää tuloa tai etuutta tarvittava määrä. Oikeus voitaisiin myydä vain velallisen ja hakijan suostumuksella.

Voimassa olevan 4 luvun alkuperäisissä 3 ja 31 §:ssä olevia erityisäännöksiä ei ole tarpeen ottaa uuteen 4 lukuun. Ulosmittausjärjestyksestä voitaisiin poiketa ehdotetun 24 §:n nojalla. Ehdotetun 8 §:n mukaan oikeuden ulosmittaus kattaa myös ulosmittauksen jälkeen eräänntyvän tuoton, ja 31 §:n mukaisesti ulosottomiehen tulee kantaa ulosmitatusta omaisuudesta kertyvä tulo tai etu antamalla suoritusvelvolliselle maksukielto. Ulosottomies saisi myös olosuhteiden sitä edellyttäessä asettaa toimitsijan kantamaan tuloa tai etua.

Pykälässä tarkoitettuun oikeuteen ei sovellettaisi palkan ulosmittausta koskevia määrällisiä rajoituksia, vaan oikeus ulosmitattaisiin kokonaan. Yleensä kysymys on tosiasiallisesti kiinteistöstä maksettavasta vastikkeesta. Velallisen vähimmäistoimeentulo ei myöskään nykyaikana ole kiinteistöeläkkeen varassa, vaan siitä huolehtii yhteiskunta esimerkiksi kansaneläkkeen avulla.

Jos kuitenkin tulo tai etu on velallisen toimeentulon kannalta tarpeellinen, velalliselle tulisi jättää siitä käyttöön kohtuullisena pidettävä määrä. Tämä merkitsee muutosta nykytilaan, jossa kertyvä tulo tai etu koituu kokonaan velkojan hyväksi. Ulosottomiehen olisi tapauskohtaisesti harkittava, onko tulo tai etu tarpeen velallisen toimeentulon kannalta ja millaista määrää voidaan pitää kohtuullisena. Harkintavaltaa olisi käytettävä asianmukaisella tavalla. Tarkoitus on, että velallinen saisi hänelle jäävän tulon tai edun osan sekä muiden tulojensa avulla itselleen kohtuullisen toimeentulon.

63 §. *Henki- ja eläkevakuutus.* Voimassa olevan 5 luvun alkuperäisessä 5 §:ssä säädetään rahaksimuutosta silloin, kun on ulosmitattu oikeus henkivakuutussummaan. Tällaista oikeutta ei saa myydä, vaan maksuksi on käytettävä niitä määriä, jotka vakuutuksesta kolmen vuoden ajalla ehkä lähtevät. Jollei vakuutussumma lankea maksettavaksi tai takaisinosto tapahdu mainitussa ajassa, ulosmittauksen vaikutus lakkaa.

Korvaavat säännökset otettaisiin puheena olevaan pykälään. Henkivakuutukseen rinnastettaisiin nimenomaisesti vapaaehtoinen eläkevakuutus, joka on ulosoton kannalta samankaltainen sijoitusvakuutus ja jonka käytännön merkitys on nykyisin suuri. Myös vakuutusopimuslain (543/1994) 2 §:n 2 momentin mukaan eläkevakuutusta pidetään kyseistä lakia sovellettaessa henkivakuutuksena.

Puheena olevan pykälän *1 momentin* mukaan henki- tai eläkevakuutusopimuksen mukaisen oikeuden ulosmittaus koskee mahdollista vakuutuskorvausta ja vakuutuksen takaisinostoarvoa. Ulosmittauksesta annettu maksukielto olisi voimassa kerrallaan kolme vuotta.

Ulosmitattua henki- tai eläkevakuutusopimuksen mukaista oikeutta ei siten myytäisi, vaan hakijalle kertyisi suoritus sopimuksen perusteella mahdollisesti saatavasta vakuutuskorvauksesta tai vakuutuksen takaisinostoarvosta. Henki- tai eläkevakuutuksella on velalliselle suuri merkitys ja toisaalta oikeuden myyminen olisi hankalaa. Ulosottomiehen olisi ulosmittauksen johdosta annettava vakuutuksenantajalle maksukielto, joka olisi voimassa kerrallaan kolme vuotta. Kolmen vuoden kuluttua maksukielto voitaisiin antaa uudelleen.

Nykyistä 4 luvun 3 §:ssä olevaa henkivakuutusta koskevaa erityissäännöstä ei ole tarpeen ottaa lakiin. Ulosmittausjärjestyksestä voitaisiin poiketa ehdotetun 24 §:n nojalla. Vapaaehtoiseen eläkevakuutukseen perustuva vakuutuskorvaus ei ole 2 §:ssä tarkoitettua palkkaan rinnastettavaa eläkettä, vaan velalliselta aikanaan kertynyttä säästöä, joka voidaan ulosmitata kokonaan.

Pykälä voi tulla sovellettavaksi vain silloin, kun oikeus on ulosmittaukseen perustuvan oikeuden ulosmitattavuutta.

Pykälän 2 momentin mukaan, mitä 1 momentissa säädetään, ei estä velallista ottamasta vakuutuslain 13 §:ssä tarkoitettua vapaakirjaa. Momentti vastaa asiallisesti voimassa olevan 5 luvun 5 §:n 2 momenttia. Velallinen ei välttämättä ulosoton aikana pysty suorittamaan vakuutusmaksuja vakuutuslain mukaisesti. Säännöksen tarkoituksena on antaa velalliselle mahdollisuus pitää vakuutus voimassa ottamalla säästöosuutta vastaavan maksuttoman vakuutuksen.

Pykälän 3 momentissa olisi lisäksi säännös, jonka mukaan henkilövakuutuksen vakuutusmaksujen peräyttämistä ulosottoon on soveltuvin osin voimassa, mitä vakuutuslain 56 §:ssä säädetään. Viitatussa pykälässä säädetään takaisinsaannista konkurssipesään henkilövakuutuksessa. On perusteltua, että tämä ylisuuria vakuutusmaksuja koskeva erityinen takaisinsaantiperuste on vastaavasti käytettävissä ulosottolain 3 luvun 84-91 §:ssä tarkoitettua takaisinsaannissa. Peräyttämistä voisi vaatia ulosoton hakija. Määräpäivästä ja takaisinsaantikanteesta säädetään 3 luvun 84, 86 ja 87 §:ssä. Ulosmittauksessa sovelletaan 3 luvun 84 §:n mukaan lisäksi takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain (758/1991) mukaisia takaisinsaantiperusteita.

Yhteisomistus

Ulosottolaissa ei ole nykyisin erityissäännöksiä ulosmittauksesta silloin, kun velallinen omistaa osuuden tietystä esineestä tai muusta omaisuudesta eli kun velallinen omistaa omaisuuden yhdessä toisen henkilön kanssa. Ulosmittauksessa on tällöin noudatettu lähinnä yhteisomistuslaista ilmeneviä yleisiä periaatteita.

Yhteisomistussuhteet ovat käytännössä yleisiä ja niihin liittyvät kysymykset ulosoton kannalta merkittäviä. Tämän vuoksi yhteisomistustilanteista ehdotetaan otettaviksi nimenomaiset säännökset luvun 64-67 §:ään. Yhteisomistuslain 1 §:n 3 momentin mukaan tuon lain säännösten estämättä on noudatettava, mitä muussa lainsäädännössä on yhteisestä omaisuudesta erikseen säädetty. Siltä osin kuin ulosottolain säännöksistä ei muuta johdu, ulosotossa noudatettaisiin edelleen yhteisomistuksen yleisiä periaatteita.

64 §. *Osuuden ulosmittaus.* Pykälässä säädettäisiin nykytilaa pääosin asiallisesti vastaavasti velallisen omistussuhteen ulosmittauksesta. Pykälän mukaan velalliselle kuuluva osuus määräosin omistetusta kiinteistöstä tai irtaimesta omaisuudesta voidaan ulosmitata. Velallisen osuus ilmoitettaisiin murtolukuna ulosmittauspäätöksessä. Pykälässä olisi vielä selventävä säännös, jonka mukaan muusta kuin määräosaisesta yhteisomistuksesta säädetään erikseen. Tietyin edellytyksin mahdollisesta koko yhteisomistusesineen ulosmittauksesta säädettäisiin jäljempänä 66 §:ssä.

Pykälän ensimmäisestä virkkeestä ilmeni se lähtökohta, että velalliselle kuuluva omistusosuus voidaan ulosmitata. Osaomistuksen kohteena voi olla kiinteä tai irtain esine tai muu irtain omaisuus, esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeet. Toinen asia on, että velallisen osuuden ulosmittaus saattaa joskus estyä jonkin ulosmittauskiellon vuoksi.

Pykälän toisen virkkeen mukaan ulosmittauspäätöksessä olisi ilmoitettava murtolukuna velallisen osuus omaisuudesta, joka olisi puolestaan yksilöitävä ehdotetun 25 §:n mukaisesti. Ulosmittaus kohdistuu tällöin abstraktiin osuuteen kyseisestä omaisuudesta eikä tiettyyn konkreettiseen osaan siitä. Ulosmitattaessa kiinteistön määräosa olisi 4 §:n mukaisesti noudatettava kiinteistön ulosmittausta koskevia säännöksiä.

Toisinaan saattaa olla epäselvää, kuinka suuri osuus omaisuudesta kuuluu velalliselle ja kuinka suuri sivulliselle, esimerkiksi velallisen puolisolle. Ulosottomiehen on ratkaistava kysymys attraktioperiaatteen mukaisesti. Esimerkiksi ehdotetun 11 §:n mukaan 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. Myös 9 luvun mukainen täytäntöönpanoriitakanne kysymyksestä on mahdollinen.

Kiinteistön määräosan ulosmittauksesta on erotettava kiinteistön määräalan ulosmittaus. Velallisen toisen kiinteistöstä omistama määräala voidaan ulosmitata 4 §:n mukaisesti kuten muukin kiinteä omaisuus.

Pykälän viimeisestä virkkeestä ilmenee, että 64-67 § koskevat vain määräosaista yhteisomistusta eivätkä niin sanottua jaotonta yhteisomistusta. Jaotonta yhteisomistuksen katsotaan olevan lähinnä avoimessa yhtiössä ja jakamattomassa kuolinpesässä sekä myös puolisoloiden yhteisessä pesässä vanhassa eli ennen 1 päivänä tammikuuta 1930 solmitussa avioliitossa. Kuolinpesää koskevat säännökset otettaisiin luvun 68-75 §:ään. Avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain (389/1988) 5 luvussa on säännöksiä avoimen yhtiön yhtiöosuuden ulosmittauksesta.

65 §. *Osuuden erottaminen ja myynti.* Pykälässä säädettäisiin siitä, miten velallisen omistusosuus muutetaan rahaksi sen jälkeen, kun osuus on ulosmitattu 64 §:n nojalla. Nykyisin realisointikeinona on lähinnä ulosmitatun omistusosuuden myyminen sellaisenaan. Ongelmana on, että halukkaita osuuden ostajia on yleensä vähän, lähinnä toinen yhteisomistaja, jolloin myyntihinta jää alhaiseksi. Parempi tulos saavutettaisiin, jos yhteisomistussuhde voitaisiin purkaa ulosottomiehen toimin. Asianmukaisesti rajattuna tämä mahdollisuus ei heikentäisi tarpeettomasti toisen yhteisomistajan asemaa.

Pykälän mukaan ensisijainen menettelytapa ulosotossa olisi velallisen osuuden konkreettinen erottaminen yhteisomistusesineestä silloin, kun tämä on käytännössä mahdollista, ja erotetun uuden esineen myynti. Tämä vastaa myös yhteisomistustslain periaatteita. Muissa tapauksissa velallisen omistusosuus voitaisiin myydä sellaisenaan. Tietyin edellytyksin olisi lisäksi mahdollista ulosmitata ja myydä koko yhteisomistusesine, mistä säädettäisiin jäljempänä 66 §:ssä.

Velallisen osuuden erottamisesta säädettäisiin puheena olevan pykälän *1 momentissa*, jonka mukaan ulosottomies erottaa ulosmitatun velalliselle kuuluvan osuuden omaisuudesta. Jollei osuutta voida erottaa ulosottomenettelyssä, ulosottomies saisi hakea tilan halkomista tai

käynnistää muun omaisuuden jakomenettelyn niin kuin erikseen säädetään. Jakamisesta aiheutuneet kulut otettaisiin velallisen osuudesta.

Momentti merkitsee, että ulosottomies voisi omistusosuuden ulosmittauksen johdosta joissakin tapauksissa purkaa yhteisomistussuhteen erottamalla osuuden tai hakemalla omaisuuden jakamista. Ulosottomies ei yleensä nykyisin voi käynnistää omaisuuden jakomenettelyä.

Lähtökohtana olisi, että ulosottomies itse ulosottomenettelyssä erottaa velalliselle kuuluvan osuuden omaisuudesta. Osuuden erottamisella tarkoitetaan, että ulosmitatun omistusosuuden kohteena olevasta esineestä tai muusta omaisuudesta konkreettisesti erotetaan osuutta vastaava osa. Ulosmittaus kohdistuu tällöin erotettuun omaisuuteen, joka myydään hakijan saatavan suorittamiseksi.

Osuuden erottaminen kuitenkin edellyttäisi, että se on mahdollista ulosottomiehen toimin ulosottomenettelyssä. Käytännössä tilanne on vain harvoin tämä. Ulosottomies voisi erottaa lähinnä lajiesineitä, esimerkiksi velallisen puoliksi omistamasta viljaerästä velallisen osuuden. Ulosottomies voisi erottaa velallisen osuuden myös esimerkiksi erästä osakeyhtiön samanlaisia osakkeita. Ulosottomies ei sen sijaan voisi jakaa esimerkiksi irtaimia erityisesineitä, kuten velallisen ja hänen puolisonsa ulosmittauskelpoista irtaimistoa. Asianomaisten suostumuksella tällainen esineiden erottelukin voitaisiin kuitenkin tehdä.

Jollei velallisen osuutta voida fyysisesti erottaa ulosottomenettelyssä, mutta osuus voidaan erottaa omaisuuden jakomenettelyssä, menettelyä voitaisiin käyttää myös ulosoton yhteydessä. Käytännössä merkittävin tällainen tilanne on se, että on ulosmitattu määräosa tilasta, jolloin tila voidaan usein jakaa halkomalla kiinteistötoimituksessa. Ulosottomiehellä olisi toimivalta hakea tilan halkomista tai käynnistää muu omaisuuden jakomenettely. Jakomenettelystä säädetään sitä koskevassa lainsäädännössä, tilan halkomisesta kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 7 luvussa.

Jakamisesta aiheutuneet kulut otettaisiin velallisen osuudesta eli esimerkiksi halkomalla muodostetun uuden kiinteistön kauppahinnasta. Tämä on perusteltua, koska jakamiseen on johtanut velallisen osuuden ulosmittaus.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin toissijaisesta velallisen ulosmitatun omistusosuuden myymisestä sellaisenaan. Jollei omaisuuden erottaminen tai jakaminen ole mahdollista tai se aiheuttaisi suhteettoman korkeat kustannukset taikka alentaisi huomattavasti omaisuuden arvoa, ulosottomies saisi myydä velallisen osuuden.

Momentissa tarkoitettua omaisuutta on ensinnäkin omaisuus, jota ei ole mahdollista erottaa tai jakaa. Tällainen on yleensä esimerkiksi yksittäinen irtain esine, tietyn huoneiston hallintaan oikeuttavat asunto-osakeyhtiön osakkeet sekä kaupunkitontti. Omaisuutta ei saisi erottaa tai jakaa ulosotossa myöskään silloin, kun se aiheuttaisi suhteettoman korkeat kustannukset taikka alentaisi huomattavasti omaisuuden arvoa. Ensin mainittu tilanne voi olla käsillä esimerkiksi silloin, kun jouduttaisiin käyttämään tilan arvoon nähden kallista jakomenettelyä, ja jälkimmäinen silloin, kun tila pirstoutuisi liian pieniin osiin.

Jos omaisuus on momentissa tarkoitettulla tavalla laajassa mielessä jaotonta, velallisen ulosmitattu omistusosuus myytäisiin sellaisenaan. Yhteisomistussuhdetta ei purettaisi ulosottomiehen toimin, vaan mahdollinen purkaminen jäisi osuuden ostajan asiaksi.

66 §. *Koko esineen ulosmittaus.* Velallinen saattaa omistaa määräosin yhdessä toisen kanssa kiinteistön tai irtaimen esineen, jota ei käytännössä voida ulosottomenettelyssä erottaa eikä jakaa. Velallisen omistusosuus joudutaan tällöin ulosmittamaan ja myymään sellaisenaan, ja yhteisomistussuhteen mahdollinen purkaminen jää ostajan asiaksi. Muita halukkaita ostajia osuudelle kuin toinen yhteisomistaja ei välttämättä löydy, ja kauppahinta jää hyvin alhaiseksi.

Edellä yleisperustelujen jaksossa 3.2. mainituista syistä ehdotetaan merkittävänä muutoksena nykytilaan, että ulosottomies voisi tietyin edellytyksin ulosmitata ja myydä koko yhteisomistusesineen eli myös sivullisen yhteisomistajan osuuden esineestä. Tämä olisi perusteltua sekä hakijan että velallisen kannalta, koska koko esineen myynnistä saadaan yleensä velallisen osalle huomattavasti parempi hinta kuin pelkän velallisen osuuden myynnistä. Asianmukaisesti rajattuna mahdollisuus ei myöskään tosiasiallisesti merkittävästi heikentäisi toisen yhteisomistajan taikka tämän velkojien asemaa. Sääntely merkitsisi yhteisomistussuhteen purkamista tuomioistuimen sijasta ulosottomenettelyssä koko esineen ulosmittauksen ja myynnin avulla. Säännökset koskisivat myös lain voimaan tullessa olemassa olevia yhteisomistussuhteita. Ehdotusta on käsitelty sääntämisyjärjestyksen kannalta jäljempänä jaksossa 4.

Pykälässä säädettäisiin koko yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksistä. Pykälän *1 momentin* mukaan sen estämättä, mitä sivulliselle kuuluvan omaisuuden ulosmittaamista koskevassa 9 §:ssä säädetään, yhteisomistuslaissa tarkoitettu kiinteistö tai irtain esine voidaan ulosmitata. Edellytyksenä on, että esineen myynti todennäköisesti tuottaisi velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin osuuden myynti. Kiinteistöä tai irtainta esinettä ei kuitenkaan saisi ulosmitata, jos kiinteistöä koskeva sopimus hallinnan jakamisesta on kirjattu eikä ilman toisen yhteisomistajan pyyntöä, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy osuuden myynnistä. Vielä edellytettäisiin, että myynnistä on odotettavissa 5 luvun 56 §:n 2 momentissa tarkoitettu kauppahinta.

Pykälässä säädetyin edellytyksin voitaisiin ulosmitata ja myydä koko yhteisomistusesine, vaikka velallinen omistaa siitä vain määräosan. Pykälää voitaisiin soveltaa vain yhteisomistuslain 1 §:n 1 momentissa tarkoitettuun kiinteistöön ja irtaimen esineeseen, sekä puheena olevan pykälän 3 momentin mukaisesti myös mainitun lain 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuun oikeuteen. Muunlaisia yhdessä omistettuja oikeuksia ei voitaisi ulosmitata kokonaan.

Edellytyksenä olisi ensinnäkin, että koko esineen myynti todennäköisesti tuottaa velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin osuuden myynti. Realisointituloksen olisi siis muodostuttava todennäköisesti huomattavasti paremmaksi kuin osuuden myynnillä. Koko esineen myynnistä todennäköisesti saatavasta kauppahinnasta ehdotetun 67 §:n 1 momentin mukaisesti velalliselle kertyvää osuutta olisi verrattava siihen kertymään, joka todennäköisesti saataisiin pelkän velallisen osuuden myynnistä. Erotuksen olisi oltava huomattava.

Silloin kun yhteisomistusesineenä on määräosin omistettu kiinteistö, koko kiinteistöä ei kuitenkaan saisi ulosmitata, jos kiinteistöä koskeva sopimus hallinnan jakamisesta on kirjattu. Maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaan kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta, ja mainitun luvun 8 §:n 2 momentin mukaan tällainen kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle. Kirjaus tuottaa suojan sivullisia kohtaan, joten on perusteltua, ettei tällöin ole myöskään mahdollista ulosmitata koko kiinteistöä toisen yhteisomistajan velasta. Esimerkiksi paritalokiinteistön yhteisomistaja voi siten suojautua

myös toisen yhteisomistajan velasta tapahtuvaa ulosmittausta vastaan kirjaamalla hallinnanjakosopimuksen. Tällöin toisen yhteisomistajan velasta voidaan ulosmitata ja myydä vain tämän osuus kiinteistöstä.

Koko esinettä ei myöskään saisi ulosmitata, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy jo velallisen osuuden myynnistä, vaikka koko esineen myynnistä kertyisikin huomattavasti enemmän. Koko esineen ulosmittaukseen ei tällöin ole täytäntöönpanon kannalta perusteita. Tästä voitaisiin kuitenkin poiketa toisen yhteisomistajan pyynnöstä.

Vaikka koko esine voitaisiinkin momentin mukaan ulosmitata, se ei kuitenkaan olisi pakollista, vaan ulosottomies voisi tyytyä osuuden ulosmittaukseen ja myyntiin, jos se on yksittäistapauksessa perustellumpi vaihtoehto. Toiselle yhteisomistajalle ei 1 luvun 19 §:n mukaisesti saa aiheuttaa suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii. Koko esineen ulosmittauksesta voisi olla syytä pidättäytyä esimerkiksi silloin, kun muita yhteisomistajia on paljon tai kun velallinen muutoin omistaa esineestä vain pienehkön osan. Mahdollisuutta olisi syytä käyttää lähinnä silloin, kun velallisen omistusosuus on huomattava.

Momentissa edellytettäisiin myös, että kiinteistön myynnistä on odotettavissa 5 luvun 56 §:n 2 momentissa tarkoitettu kauppahinta. Viitatus momentin mukaan tarjous saadaan hyväksyä, jos se määräosuuksien mukaisesti jaettuna peittää kuhunkin osuuteen kohdistuvat etuoikeussaatavat. Koko kiinteistön ulosmittaus edellyttäisi siten, että kiinteistöstä on odotettavissa niin hyvä kauppahinta, että kaikki etuoikeudet saavat ja erityiset oikeudet tulevat turvatuiksi.

Jos hakijan saatavalla on panttioikeus koko määräosin omistettuun kiinteistöön, kiinteistö ulosmitattaisiin kokonaisuudessaan, pykälässä tarkoitetuista rajoituksista riippumatta, koska hakijalla on oikeus saada suoritus koko kiinteistöstä. Kiinteistön myynnistä säädettäisiin 5 luvun 56 §:n 1 momentissa.

Ehdotetun 1 luvun 5 §:n mukaan koko yhteisomistusesineen ulosmittauksesta päättäminen kuuluisi asian vaativuuden vuoksi ulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan. Kiiretilanteessa avustava ulosottomies voisi suorittaa väliaikaistoimen.

Yhteisomistuslain 1 §:n 2 momentin mukaan tuon lain säännöksiä on soveltuvin kohdin noudatettava myös, kun osakkeeseen, osuustodistukseen, obligaatioon tai muuhun sellaiseen arvopaperiin perustuva oikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle. Myös tällainen oikeus, esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeet, olisi perusteltua voida ulosmitata kokonaan vastaavasti kuin kiinteistö tai irtain esine. Tätä koskeva säännös otettaisiin puheena olevan pykälän 2 *momenttiin*, jonka mukaan mitä puheena olevassa pykälässä ja 67 §:ssä säädetään, koskee myös yhteisomistuslain 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua oikeutta. Muunlaiset oikeudet jäisivät pykälien soveltamisalan ulkopuolelle.

67 §. *Kauppahinnan jakaminen ja kuuleminen.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin 66 §:n nojalla kokonaan myydyt yhteisomistusesineen kauppahinnan jakamisesta yhteisomistajien kesken. Momentin mukaan yhteisomistusesineen myynnistä tullut kauppahinta jaetaan yhteisomistajille määräosuuksien suhteessa. Velallisen osa kauppahinnasta katsottaisiin heti ulosmitatuksi ja siitä maksettaisiin täytäntöönpanokulut.

Yhteisomistusesineen myynnistä saadun kauppahinnan jakoperusteena yhteisomistajien kesken olisi yhteisomistajien määräosien suhde eli esimerkiksi velallisen ja hänen puolisonsa

puoliksi omistamasta kiinteistöstä saatu kauppahinta jaettaisiin heille puoliksi. Toisen yhteisomistajan osuus tilitettäisiin hänelle, jollei pantinhaltijan oikeudesta muuta johdu.

Joskus tilanne voi olla sellainen, että toisella yhteisomistajalla saattaa olla oikeus saada korvausta toiselta omistajalta. Toinen yhteisomistaja on esimerkiksi saattanut merkittävästi parantaa osaansa kiinteistöstä. Ulosottomies ei yleensä voi ratkaista tällaisia yhteisomistajien välisiä saamissuhteita. Ulosottomies voi kuitenkin yrittää saada aikaan sovintojakoa yhteisomistajien välillä. Jos sopimus heikentää hakijan asemaa, myös tämän on suostuttava jakoon. Muutoin yhteisomistajien väliset saatavat olisi yleensä toteutettava tarvittaessa erikseen kanneteitse.

Velallisen osa kauppahinnasta katsottaisiin heti ulosmitatuksi. Velallisen osasta maksettaisiin esineen myynnistä aiheutuneet kulut, joten toinen yhteisomistaja saisi osuutensa täysimääräisenä ilman kulurasitusta.

Ehdotetussa 65 ja 66 §:ssä tarkoitetut toimet ovat merkittäviä velallisen ja erityisesti muiden yhteisomistajien kannalta. Tämän vuoksi puheena olevan pykälän *2 momenttiin* otettaisiin nimenomainen säännös, joka mukaan ennen 65 tai 66 §:ssä tarkoitettuja toimia ulosottomiehen tulee varata velalliselle ja muille yhteisomistajille tilaisuus tulla kuulluksi. Myös hakijaa olisi kuultava 3 luvun 32 §:n mukaisesti, jos asialla arvioidaan olevan tälle huomattava merkitys.

Kuolinpesä

68 §. *Ulosmittaus kuolinpesässä.* Pykälässä säädettäisiin perunkirjoitusajan vaikutuksesta silloin, kun ulosmittaus on toimitettu ennen velallisen kuolemaa tai sen jälkeen eli kun ulosmittaus on voimassa kuolinpesässä. Pykälän *1 momentissa* rajoitettaisiin mahdollisuutta myydä ulosmitattu omaisuus perunkirjoitusta koskevana rauhoitusaikana. Momentin mukaan jos vainajan velasta on toimitettu ulosmittaus kuolinpesässä, omaisuutta ei saisi myydä ennen kuin kuukausi on kulunut perunkirjoituksesta tai sen määräajan päättymisestä. Jos kuolinpesä olisi pesänselvittäjän hallinnossa, myyntiä ei saataisi toimittaa ennen kuin velkojen maksamisesta on tehty sopimus.

Mainittu rajoitus ei koskisi tilannetta, jossa hakijalla on pantti- tai pidätysoikeus ulosmitattuun omaisuuteen. Tällöin myyntiin voitaisiin ryhtyä myös rauhoitusaikana. Sen sijaan jos hakijana on tavallinen velkoja, myyntiin ei saisi ryhtyä, vaikka omaisuuteen kohdistuisi pantti- tai pidätysoikeus.

Omaisuus voitaisiin lisäksi myydä kuolinpesän hallinnon suostumuksella. Myös silloin, kun omaisuus on arvossaan nopeasti alentuvaa tai sen hoitokustannukset ovat korkeat, myynti olisi sallittua mainittuna rauhoitusaikanakin. Momentti vastaa vuoden 2003 uudistuksessa 4 luvun 3 a §:ään lain 3 luvusta siirrettyä säännöstä.

Pykälän *2 momentissa* olisi uusi säännös siitä, että ulosottomies saisi tarvittaessa hakea pesänselvittäjän määräämistä. Tilanne saattaa olla se, että täytäntöönpanoasian eteneminen edellyttäisi perunkirjoituksen toimittamista ja pesän selvittämistä, mutta pesän osakkaat laiminlyövät ryhtyä tarpeellisiin toimiin. Tällöin ulosottomies voisi käynnistää toimet pesän saattamiseksi pesänselvittäjän hallintoon. Perintökaaren 19 luvun 20 §:n 1 momentin mukaan jolleivät pesän varat riitä pesänselvittäjän palkkioon, hyvitys on sen suoritettava, jonka hakemuksesta pesänselvittäjä on määrätty. Ulosottomiehen tulisi jo ennen pesäosuuden

ulosmittausta alustavasti varmistaa se, että pesässä on niin paljon varoja, että pesäosuuden ulosmittaus täyttää ehdotetussa 17 §:ssä säädetyn vähimmäiskertymää koskevan edellytyksen. Jos kuitenkin kävisi niin, että pesässä ei olisi varoja edes pesänselvittäjän palkkion maksamiseen, ne tulisi korvata valtion varoista.

Momentissa olisi vielä viittaussäännös siitä, että kertyneiden varojen tilittämisestä säädetään 6 luvun 14 §:ssä. Viimeksi mainitun pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että varoja ei saisi tilittää mainittuna rauhoitusaikana, paitsi jos velkojalla on varoihin pantti- tai pidätysoikeus tai kuolinpesän hallinto suostuu siihen, että tilitys toimitetaan.

69 §. *Pesäosuuden ulosmittaus.* Voimassa olevassa ulosottolaissa on suhteellisen niukat säännökset kuolinpesän osuuden ulosmittauksesta. Lain 4 luvun 11 §:n mukaan milloin velallisenä on kuolinpesän osakas, voidaan hänen pesäosuutensa ulosmitata velasta. Pesäosuutta ei kuitenkaan ole lupa myydä, vaan velkojalla on oikeus saada suoritus siitä omaisuudesta, joka velallisen osalle tulee pesänjaossa.

Pesäosuuden ulosmittauskelpoisuus ehdotetaan säilytettäväksi. Oikeudesta luopua pesäosuudesta säädettäisiin 74 §:ssä. Yleisperustelujen jaksossa 3.2. todetuilla perusteilla pesäosuutta ei käytettäisi kokonaisuudessaan velallisen velkojen maksamiseen, vaan velallinen saisi pitää puolet osuuden osalle tulleesta omaisuudesta.

Pykälän 1 momentissa todettaisiin ensin, että pesänosakkaan velasta voidaan ulosmitata hänen osuutensa kuolinpesään. Tämän jälkeen momentissa säädettäisiin yllä todettu rajoitus, jonka mukaan enintään puolet osuudelle perinnönjaossa tulevasta omaisuudesta voitaisiin käyttää ulosotossa perittävinä olevien saatavien suorittamiseksi. Pesäosuus ulosmitattaisiin ensin kokonaisuudessaan. Myös yksinperimyksen tilanteessa velallisen pesäosuus tulisi ensin ulosmitata. Ulosmittaus koskisi myös osuuden osalle tullutta omaisuutta kokonaisuudessaan ehdotetun 71 §:n 1 momentin mukaisesti. Vasta tämän jälkeen ulosottomies erottaisi ulosottoon menevän osuuden ja peruuttaisi ulosmittauksen muulta osin. Näin menetellen pesäosuus ja sen osalle tullut omaisuus olisivat ulosmittauksen tuottaman määräämiskiellon alaisia, kunnes puolet voidaan erottaa osuudelle jaetusta omaisuudesta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin menettelystä pesäosuuden ulosmittauksessa. Koska pesäosuus on oikeus eikä osakkaalla ole jakamattomassa kuolinpesässä oikeutta yksittäisiin pesään kuuluviin varallisuusesineisiin, ulosmittaus toteutettaisiin nykyiseen tapaan maksukiellolla. Maksukiellossa kiellettäisiin luovuttamasta velalliselle perinnönjaossa tulevaa omaisuutta muulle kuin ulosottomiehelle. Siitä, kenelle maksukielto olisi pesässä annettava tiedoksi, ja tiedoksiantajan velvollisuuksista olisi soveltuvin osin voimassa, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 14 §:n 2 momentissa säädetään. Viimeksi mainitun mukaan tiedoksianto kuolinpesälle toimitetaan kuolinpesän osakkaille. Jos pesä on pesänselvittäjän hallinnossa, tiedoksianto annetaan pesänselvittäjälle. Eräissä tapauksissa tiedoksianto voidaan antaa myös muulle pesänhoitajalle tai pesän edustajalle. Tiedoksiannon vastaanottajan on viipymättä toimitettava jäljennös vastaanottamistaan asiakirjoista osakkaille tai, jos osakas on ottanut vastaan tiedoksiannon, sille, jonka hallinnossa pesä on.

70 §. *Määräämiskielto.* Nykyisessä laissa ei ole säännöksiä siitä, mitä oikeusvaikutuksia pesäosuuden ulosmittaus aiheuttaa. Pykälässä säädettäisiin osakkaita koskevasta määräämiskiellosta. Velallinen ei menettäisi osakasasemaansa, mutta hänen ja muiden osakkaiden oikeutta määrätä pesään kuuluvasta omaisuudesta rajoitettaisiin. Toisin kuin yhtiöiden osalta ehdotetaan, kuolinpesässä määräämiskielto ulottuisi kaikkiin pesän

osakkaisiin silloin, kun yhden osakkaan osuus on ulosmitattu. Määräämiskielto ei vaikuttaisi ennen kiellon tiedoksisaantia tehtyihin toimiin.

Pykälän mukaan maksukiellon tiedoksisaannin jälkeen osakkaat eivät saisi suorittaa ilman ulosottomiehen suostumusta pesässä sellaisia määräämistöitä, jotka vähentävät pesän varallisuutta. Pykälässä lueteltaisiin yksityiskohtaisesti sallitut toimet, koska yleisluonteinen säännös aiheuttaisi epäselvyyttä siitä, mitkä määräämistöitä ovat sallittuja. Sallittuja olisivat vainajan hautaustoimet ja muut vastaavat perittävän kuolemaan liittyvät toimet, kuten perunkirjoituksen ja pesän hallinnon järjestämisen aiheuttamat kulut. Myös pesään kuuluvan omaisuuden ylläpitoa koskevat kulut voitaisiin suorittaa. Erilaiset juoksevat maksut, kuten sähkömaksut, ja muut omaisuuden hoidon ja ylläpidon aiheuttamat menot voitaisiin maksaa. Pesän riidattomat velat suorittaa ulosmittauksen estämättä. Myös lakiin perustuvat etuudet tulisi suorittaa. Tällaisia ovat lähinnä perintökaaren 18 luvun 6 §:ssä tarkoitettut etuudet eli oikeus saada ennakkoa toimeentuloon varten sekä lesken ja lasten oikeus saada pesän varoista elatusta.

Ulosottomiehen suostumuksella pesässä voitaisiin tehdä tuntuviakin määräämistöitä. Ulosottomies voisi antaa suostumuksensa silloin, kun velkojien maksunsaanti ei todennäköisesti heikkenisi toimista ja toimet ovat tarpeen pesän varallisuuden hoitamiseksi tai kartuttamiseksi.

Määräämiskielto koskisi pesän osakkaita. Jos sen sijaan pesä asetettaisiin pesäselvittäjän hallintoon, tämän toimivalta määräytyisi normaaliin tapaan perintökaaren mukaisesti. Kuka tahansa pesän osakkaista voisi hakea pesäselvittäjän määräämistä ja näin halutessaan vapautua ulosottomiehen kontrollista.

71 §. Toimet ulosmittauksen jälkeen. Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin nykyistä 4 luvun 11 §:ää vastaavasti kielto myydä ulosmitattua pesäosuutta. On selvää, että pesäosuuden myynti ei tuottaisi tyydyttävää tulosta, vaan pikemminkin aiheuttaa taloudellista vahinkoa velalliselle ja velkojille. Suoritus otetaan momentin mukaan sen sijaan siitä omaisuudesta, joka tulisi velalliselle perinnönjaossa.

Jos velallinen olisi ainoa perillinen, perinnönjakoa ei toimitettaisi. Tällöin suoritus otettaisiin momentin mukaan pesän varoista sen jälkeen, kun pesän selvitys on suoritettu. Pesän selvitys voisi olla viralliselvitys tai yksityinen. Osakkaalla on korvausvastuu perintökaaren 18 luvun 7 §:n mukaan vahingosta, jonka hän on aiheuttanut jollekin, jonka oikeus on pesäselvityksestä riippuvainen. Ulosottomiehellä olisi oikeus tarvittaessa hakea pesäselvittäjän määräämistä ehdotetun 72 §:n 1 momentin ja perintökaaren 19 luvun 2 §:n 2 momentin nojalla.

Katkeamattoman vallintarajoituksen turvaamiseksi momentissa vielä säädettäisiin, että perinnönjaossa velallisen osuuden osalle tulleet tai yhden osakkaan pesässä ilman jakoa tälle tulevat varat katsotaan välittömästi ulosmitatuiksi. Ulosottomiehen ei tarvitsisi tehdä erillistä ulosmittauspäätöstä, jonka mukaan ulosmittaus muuntuisi oikeuden ulosmittauksesta esineiden ulosmittaukseksi, vaan tämä perustuisi suoraan lakiin. Tarpeen vaatiessa ulosottomies voisi kuitenkin muistuttaa velallista vallinrajoituksen jatkumisesta.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin siitä, miten ulosoton rajaaminen puoleen velallisen osalle tulleesta omaisuudesta toteutetaan. Momentin mukaan siltä osin, kuin omaisuutta ei saa 69 §:n 1 momentin mukaan käyttää ulosotossa perittävinä olevien saatavien suorittamiseksi,

ulosmittaus olisi peruutettava. Ulosottomiehen tulisi arvioida, mikä osa omaisuudesta muodostaa puolet osuuden osalle tulleesta omaisuudesta ja vapauttaa toinen puoli ulosmittauksesta. Jos osuuden osalle on tullut yksinomaan rahaa, jakotehtävä olisi yksinkertainen. Jos velallinen saisi perinnönjaossa sekä rahaa että realisointia edellyttävää omaisuutta, valittaisiin se omaisuus, jota koskeva ulosmittaus pysyy voimassa noudattaen luvun 23 ja 24 §:n säännöksiä velallisen osoittamisoikeudesta ja ulosmittausjärjestyksestä.

Se rajoitus, että ulosmittaus lopulta kohdistuisi vain puoleen velallisen perinnönjaossa saamasta omaisuudesta, perustuisi siihen yleisperusteluissa todettuun seikkaan, että velalliselle tulisi jättää varat perintöveron maksamiseen. Suurimmillaan perintöveron määrä on 42 prosenttia perinnön arvosta. Jotta veron maksamiseen tarpeelliset varat säilyisivät sitä tarkoitusta varten, momentissa säädettäisiin, että omaisuutta tai varoja ei saisi ulosmitata myöhemminkään siltä osin kuin omaisuus tai varat ovat tarpeen perintöveron suorittamiseksi. Jos kyseessä olisivat rahavarat, edellytyksenä ulosmittaussuojan saamiselle olisi, että velallinen pitäisi varat mainittua tarkoitusta varten erillään muista varoistaan. Jos kävisi niin, että sen jälkeen, kun perintövero on määrätty, velallinen ei sitä suorittaisi, varojen tai omaisuuden ulosmittamiseen ei olisi estettä.

Pykälän 3 momentissa olisi viittaussäännös siitä, että kertyneiden varojen tilittämisestä säädettäisiin 6 luvun 14 §:ssä. Mainitun pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että ulosottomies saisi tilittää velallisen perinnönjaossa saamat varat vain vakuutta vastaan ennen kuin jako on tullut lainvoimaiseksi tai muuten lopulliseksi. Säännös on tarpeen siltä varalta, että perinnönjako kumottaisiin moitekanteen johdosta.

72 §. *Pesänselvittäjän tai pesänjakajan määrääminen ja moitekanne.* Voimassa oleva sääntely rakentuu pitkälle sen varaan, että velkojat toimivat ulosmittauksen jälkeen pesässä aktiivisesti. Ulosmittausvelkoja voi perintökaaren 19 luvun 2 §:n mukaan hakea pesän luovuttamista pesänselvittäjän hallintoon. Hänellä on mainitun lain 23 luvun 12 §:n mukaan oikeus vaatia myös perinnönjakoa. Perinnönjaon toimittaa tällöin pesänjakaja.

Ehdotettu järjestelmä perustuu velkojan toiminnan sijasta siihen, että ulosottomies huolehtii viran puolesta ulosmittauksen tarkoituksen toteutumisesta kuolinpesässä. Pykälän 1 momentissa olisi tästä syystä säännös siitä, että ulosottomies saa tarvittaessa hakea pesänselvittäjän tai pesänjakajan määräämistä, kun velallisen pesäosuus on ulosmitattu. Jos pesän osakkaat eivät toimi pesässä itse sopimusjaon aikaan saamiseksi, ulosottomies voi hakea pesää virallishallintoon. Ulosottomies voisi hyväksyä perintökaaren 23 luvun 3 §:ään otettavan säännöksen perusteella osakkaiden tekemän jaon, jos velalliselle arvioidaan tulevan hänelle kuuluva osa pesän omaisuudesta. Myös silloin, kun osakkaiden toiminta pesässä saattaa vaarantaa velkojien maksunsaannin, ulosottomies voisi pesän vaiheesta riippuen hakea pesänselvittäjän tai pesänjakajan määräämistä.

Nykyisin perintökaaren mukaan ulosmittausvelkojalla on oikeus nostaa jaon moitekanne. Tämä mahdollisuus ehdotetaan säilytettäväksi. Säännös ulosmittausvelkojan moiteoikeudesta olisi perintökaaren 23 luvun 10 §:n 3 momentissa. Kannetta tutkivan tuomioistuimen tulisi mainitun momentin mukaan kuulla ulosottomiestä, jollei se ole tarpeetonta. Ulosottomiehen toimivaltaan moitekanteen nostaminen ei sen sijaan kuuluisi.

73 §. *Erityisjälkisäädös.* Selvyyden vuoksi lakiin otettaisiin säännös, joka koskee erityisjälkisäädökseen eli legaattiin perustuvan oikeuden ulosmittaamista.

Erityisjälkisäädöksen saaja ei ole kuolinpesän osakas, joten pesäosuutta ei voida tällöin ulosmitata.

Pykälän mukaan erityisjälkisäädökseen perustuva oikeus ulosmitattaisiin samalla tavalla kuin pesäosuus, toisin sanoen antamalla maksukielto. Maksukielto annettaisiin tiedoksi sille, jonka on täytettävä jälkisäädös. Perintökaaren 22 luvun 1 §:n mukaan jakamattomasta pesästä täytettävä erityisjälkisäädös on pantava täytäntöön joutuisasti. Jos jako toimitetaan ennen jälkisäädöksen täyttämistä, osakkaat vastaavat yhteisvastuullisesti jälkisäädöksen täyttämisestä. Luvun 2 §:n mukaan milloin erityisjälkisäädöksen täyttäminen kuuluu jonkun perillisen tai testamentin saajan täytettäväksi, tämän on pantava jälkisäädös täytäntöön saatuaan haltuunsa sen täyttämiseen tarkoitetun omaisuuden.

Ulosottomies saisi pykälän mukaan hakea tarvittaessa pesänselvittäjän määräämistä myös silloin, kun erityisjälkisäädökseen perustuva oikeus on ulosmitattu. Tämä saattaa olla tarpeen esimerkiksi mikäli pesäosakkaat viivyttävät jälkisäädöksen täyttämistä.

Muulta osin erityisjälkisäädökseen perustuvan oikeuden ulosmittauksessa noudatettaisiin soveltuvin osin, mitä pesäosuuden ulosmittauksesta säädetään. Legaatinsaajalla olisi muun muassa samanlainen oikeus kuin osakkaalla luopua perinnöstä ja kuolinpesä olisi samalla tavalla tietojenantovelvollinen, kuin jos osakkaan osuus olisi ulosmitattu.

74 §. *Perinnöstä luopuminen.* Voimassa olevan 4 luvun 11 a §:n mukaan velallisen oikeutta perintöön tai testamenttiin ei voida häneltä ulosmitata, jos velallinen perittävän kuoleman jälkeen ennen ulosmittausta luopuu oikeudestaan perintökaaren 17 luvun 2 a §:n mukaisesti. Viimeksi mainitussa säädetään, että luopuminen on mahdollista, jollei asianomaisen ole katsottava ottaneen perintöä vastaan. Luopuminen on tehtävä kirjallisesti.

Perinnöstä luopumista koskevaa mainittua perintökaaren säännöstä ehdotetaan muutettavaksi niin, että luopuminen olisi pätevä, jos siitä on todistettavasti ilmoitettu sille, jonka hoidossa pesä on, tai sille, jolle omaisuus luopumisen jälkeen tulee. Luopuminen olisi pätevä myös silloin, jos kirjallinen luopumisilmoitus on talletettu maistraattiin. Luopumisen muotomääräystä koskeva säännös olisi perintökaaren 17 luvun 2 a §:ssä. Näissäkin tapauksissa edellytetään, ettei asianomainen ole ryhtynyt pesässä sellaisiin toimiin, että hänen on katsottava ottaneen perinnön vastaan.

Pykälässä säädettäisiin luopumisväitteestä. Velallisen oikeus perintöön tai testamenttiin saataisiin pykälän mukaan ulosmitata sen estämättä, että velallinen väittää luopuneensa perinnöstä paitsi jos velallinen voisi heti näyttää, että hän on joko perittävän eläessä tai tämän kuoleman jälkeen luopunut osuudestaan perintökaareissa säädetyllä tavalla. Sen jälkeen kun velallinen sai tiedon pesäosuutensa ulosmittausta koskevasta ulosottomiehen päätöksestä, hänellä ei olisi oikeutta ulosottovelkojiaan sitovasti luopua perinnöstä. Luopumisoikeus koskisi sekä testamenttiin perustuvaa että lakimääräistä perintöä.

Edellytys siitä, että luopuminen tulee olla ”heti” näytettävissä johtuu siitä, että käytännössä on ollut melko tavallista, että ulosottomiehelle esitetään jälkikäteen luopumisasiakirja, jota on syytä epäillä väärin päivätyksi. Vaatimus tarkoittaisi sitä, että pesäosuus ulosmittaisiin välittömästi, jollei luopumisilmoitusta ja sen tiedoksiantamista osoiteta. Tarvittaessa ulosottomiehen tulisi selvittää, onko luopumisilmoitus talletettu maistraattiin. Ulosottomies saattaa joutua saman tien menemään velallisen kanssa paikkaan, jossa velallinen ilmoittaa

luopumisilmoituksen olevan. Jos tämä on käytännössä mahdotonta, luopumisilmoituksen olemassa olosta ja tiedoksiannosta tulisi pyrkiä saamaan muuta selvitystä.

Jos ulosmittaus on tehty velallista tapaamatta, saattaa käydä niin, että hän myöhemmin näyttää luopuneensa perinnöstä perintökaaren mukaisesti, jolloin ulosmittaus peruutettaisiin itseoikaisuna. Tässä tilanteessa saattaa syntyä hankalia näyttöongelmia luopumisen pätevydestä velkoihin nähden. Epäselväksi jäävä näyttökysymys saattaa johtaa täytäntöönpanoriitaosoituksen antamiseen.

Pykälässä todettaisiin selvyuden vuoksi, että luopuminen voi tapahtua jo perittävän eläessä. Myös tätä luopumista koskee muotomääräys. Perittävän eläessä tehty luopuminen on tehtävä kirjallisella ilmoituksella perittävälle.

Jos velallinen haluaa luopua perintöosuudestaan perittävän kuoleman jälkeen, se olisi mahdollista niin kauan kuin velalliselle ei ole annettu tiedoksi pesäosuuden ulosmittauspäätöstä. Todisteellista tiedoksiantoa ei edellytetä, joskin myöhempien todisteluvaikkeuksien välttämiseksi ulosottomiehen saattaa olla aiheellista antaa tieto ulosmittauksesta velalliselle tiedoksi todisteellisesti.

Ongelmia saattaa aiheutua siitä, oliko velallinen jo ennen muotomääräykset täyttävää luopumista ottanut perinnön vastaan niin, ettei hänellä ollut siinä tilanteessa enää luopumisoikeutta. Ulosottomies joutuu ratkaisemaan kysymyksen, ja siitä on normaali muutoksenhakuoikeus. Kysymys saattaa ohjautua käsiteltäväksi myös täytäntöönpanoriitana.

Sen jälkeenkin, kun velallinen on saanut tiedon pesäosuutensa ulosmittauksesta, hänellä säilyisi oikeus luopua perinnöstään sijaansa tuleviin perillisiin nähden. Tilanne saattaisi olla se, että ulosottovelkojen maksuun käytetään puolet velallisen perintöosuudesta ja toisesta puolesta velallinen luopuisi. Se, että puolikas velallisen perintöosuudesta on käytetty hänen ulosottovelkojensa suorittamiseksi, ei merkitse sellaisia velallisen tekemiä perinnön vastaanottamistoimia, joita perintökaaren 17 luvun 2 a §:ssä tarkoitetaan ja jotka estävät oikeuden luopua perinnöstä.

75 §. Tietojenantovelvollisuus. Pykälässä olisi erityissäännös ulosottomiehen oikeudesta saada tietoja kuolinpesän tilasta. Pykälä koskisi 68 §:ssä tarkoitettua tilannetta, jolloin vainajan velasta on toimitettu ulosmittaus joko ennen tai jälkeen kuoleman, ja 69 §:ssä tarkoitettua velallisen pesäosuuden ulosmittausta.

Pykälän mukaan pesän hoitaja ja kaikki osakkaat olisivat velvollisia antamaan tietoja ulosottomiehelle, kun tämä niitä kysyy. Oma-aloitteisesti tietoja ei tarvitsisi antaa. Tietoja olisi annettava perunkirjoituksesta ja pesän varallisuusasemasta. Varallisuusasemalla tarkoitetaan laajasti pesän omaisuuteen ja vastuisiin liittyviä taloudellisia seikkoja. Tietojenantovelvollisuutta koskisi soveltuvin osin, mitä tietojenantovelvollisuudesta säädetään 3 luvun 66 §:ssä. Tietojenantovelvollinen olisi myös velvollinen esittämään ulosottomiehelle hallussaan olevat asiakirjat, jotka koskevat perunkirjoitusta tai muutoin pesän varallisuusasemaa.

Ulosottomiehen oikeus saada tietoja koskisi vainajalle kuulunutta omaisuutta. Sen sijaan muiden osakkaiden kuin velallisen varallisuusasemasta ulosottomiehellä ei olisi oikeutta saada tietoja. Eri asia on, jos velallinen ja toinen osakas ovat tehneet sellaisia oikeustoimia tai järjestelyjä, jotka perustuvat 3 luvun 66 §:ssä tarkoitettun tietojenantovelvollisuuden.

Täydentäviä säännöksiä

Luvun loppuun otettaisiin täydentäviä säännöksiä. Puheena olevassa pykälässä säädettäisiin siitä ajankohdasta, jolloin maksu ulosottomiehelle katsotaan suoritetuksi.

76 §. *Maksun ajankohta.* Pykälän 1 momentti vastaa pääosin voimassa olevan 4 luvun 33 §:ää. Maksu ulosottomiehelle katsottaisiin suoritetuksi sinä päivänä, jona se on maksettu valtion maksuliikettä hoitavan yhteisön tilille tai tilisiirto on veloitettu maksajan tililtä. Postiosoituksena maksettu suoritus katsottaisiin maksetuksi sinä päivänä, jona postiosoitus on annettu postin kuljetettavaksi. Voimassa olevan 4 luvun 33 §:n 1 momentin viimeinen virke on käynyt tarpeettomaksi tilisiirtolain (821/1999) säätämisen myötä.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin uusi säännös ulosottomiehelle tehdyn käteismaksun ajankohdasta. Säännös on selvyuden vuoksi tarpeen, koska ulosotossa on otettu käyttöön 3 luvun 13 §:ssä tarkoitettu vastaavan ulosottomiehen järjestelmä.

Momentin mukaan käteismaksu katsotaan suoritetuksi, kun se on maksettu vastaavalle ulosottomiehelle tai jollekin muulle paikalliselle ulosottoviranomaiselle. Säännös merkitsee, että maksaja saa ulosoton valtakunnallisen toimintamallin mukaisesti hyväkseen suorituspäivän ajankohdan riippumatta siitä, onko suoritus tehty suoraan vastaavalle ulosottomiehelle vai jollekin muulle paikalliselle ulosottoviranomaiselle. Ulosottolaitos huolehtii varojen ohjaamisesta eteenpäin. Toinen asia on, että yleensä maksajan kannattaa asioida suoraan vastaavan ulosottomiehen kanssa.

77 §. *Toimitsija.* Ulosottomies saa ulosottolain mukaan eräissä tilanteissa asettaa toimitsijan hoitamaan tai myymään omaisuutta tai kantamaan tuloa. Laissa ei kuitenkaan ole säännöksiä ulosottomiehen asettaman toimitsijan asemasta. Tällaisia säännöksiä on ulosottoasetuksen 15 §:n 1 momentissa. Lisäksi ulosottolain 7 luvun 9 §:ssä on säännöksiä, jotka koskevat tuomioistuimen turvaamistoimen yhteydessä asettamaa toimitsijaa.

Pykälään otettaisiin yleisiä säännöksiä ulosottomiehen asettamasta toimitsijasta. Säännöksiä sovellettaisiin silloin, kun ulosottomies asettaa ulosottolain nojalla toimitsijan, jollei erikseen toisin säädetä.

Pykälän mukaan ulosottomies saa asettaa toimitsijan, jos ulosottolaissa niin säädetään. Toimitsijan olisi hoidettava haltuunsa annettua omaisuutta huolellisesti sekä tilitettävä varat siten kuin ulosottomies tarkemmin määrää. Toimitsijasta olisi lisäksi voimassa, mitä asiantuntijasta 3 luvun 108 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään.

Ulosottomies saisi asettaa toimitsijan vain, jos ulosottolaissa niin säädetään, eikä ulosottomiehellä siten olisi tähän yleistä oikeutta. Säännöksiä, joissa ulosottomies oikeutetaan asettamaan toimitsija, on puheena olevan luvun ehdotetun 31 §:n 2 momentissa sekä voimassa olevan 7 luvun 7 §:ssä. Ehdotetun 5 luvun 60 §:n 2 momentin mukaan myös yksityisestä huutokaupan toimittajasta on voimassa, mitä toimitsijasta puheena olevassa pykälässä säädetään. Toimitsijan asettaminen kuuluisi 1 luvun ehdotetun 5 §:n 8 kohdan mukaan yleensä ulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan.

Pykälässä korostettaisiin toimitsijan huolellisuusvelvollisuutta hänen haltuunsa annetun omaisuuden hoitamisessa ja myymisessä. Toimitsijan olisi tilitettävä kertyneet varat siten

kuin ulosottomies tarkemmin määrää. Yksinkertaisessa asiassa toimitsija voisi tilittää varat suoraan velkojille ja muissa tapauksissa ulosottomiehelle. Ulosottomies voisi antaa toimitsijalle myös muutoin tarkempia määräyksiä tehtävän hoitamisesta. Toimitsija olisi velvollinen esittämään ulosottomiehelle selvityksen tekemistään toimenpiteistä, kertyneistä varoista ja aiheutuneista kuluista.

Toimitsijasta olisi voimassa, mitä asiantuntijasta 3 luvun 108 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään. Toimitsijana ei siten saisi toimia henkilö, joka on asiaan tai asianosaiseen sellaisessa suhteessa, että hänen puolueettomuutensa tai luotettavuutensa voidaan katsoa vaarantuvan. Ulosottomiehen olisi tarvittaessa muistutettavaa toimitsijaa lain mukaisesta vaitiolovelvollisuudesta. Toimitsijan käyttämisestä aiheutuneista kuluista olisi voimassa, mitä 8 luvussa säädetään. Kulut voitaisiin kuitenkin erityisestä syystä osaksi tai kokonaan jättää valtion vastattaviksi.

5 luku. Myynti

Nykyiseen tapaan ulosottolain 5 luvussa säädettäisiin ulosmitatun omaisuuden myynnistä. Lisäksi lain 4 luvussa olisi eräitä säännöksiä muunlaisesta rahaksi muuttamisesta kuin myynnistä. Esimerkiksi 4 luvun 60 ja 61 §:ssä säädettäisiin ulosmitatun saatavan perimisestä.

Puheena olevassa luvussa käytettyjä ilmaisuja alus ja kiinnityskelpoinen auto koskevat määritelmät ovat ehdotetussa 4 luvun 3 §:ssä. Aluksella tarkoitetaan aluskiinnityslain mukaista kohdetta. Mitä aluksesta säädetään, koskee mainitun pykälän mukaan myös ilma-alusta. Kiinnityskelpoisella autolla tarkoitetaan autokiinnityslaisissa tarkoitettua autoa ja muuta autokiinnityksen kohdetta. Kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan ehdotetun 4 luvun 4 §:n nojalla myös kiinteistön määräälaan ja määräosaan sekä soveltuvin osin sellaiseen maanvuokraoikeuteen ja käyttöoikeuteen, joka voidaan maakaaren mukaan kiinnittää.

Yleiset säännökset

1 §. *Myyntitavat.* Ulosottolain mukaan ulosottomiehen toimittama julkinen huutokauppa, josta käytetään myös nimitystä pakkohuutokauppa, on nykyisin pääsääntöinen myyntimuoto. Ulosottomies saa kuitenkin 5 luvun 1 §:n 2 momentin nojalla antaa ulosmitatun irtaimen omaisuuden myymisen sellaisen luotettavan huutokaupantoimittajan tehtäväksi, joka harjoittaa huutokauppojen toimittamista erityisessä huoneistossa. Arvometalliesineet saadaan huutokaupan sijasta myydä luvun 2 §:n nojalla myös vapaasti metalliarvoon. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevat arvopaperit ja arvo-osuudet saadaan luvun 3 §:n mukaan myydä arvopaperinvälittäjän välityksellä tai julkistetun ostonoteerauksen mukaisesta hinnasta huutokaupalla.

Ehdotuksessa laajennettaisiin mahdollisuutta käyttää vapaata myyntiä. Puheena olevassa pykälässä mainittaisiin ulosottolain mukaiset myyntitavat, joita ovat huutokauppa ja vapaa myynti. Huutokaupalla tarkoitettaisiin ulosottomiehen toimittamaa julkista huutokauppa. Muut myynnit olisivat vapaita myyntejä. Vapaa myynti olisi esimerkiksi yksityisen huutokaupanpitäjän järjestämä huutokauppa, myynti toimeksiannolla kiinteistönvälittäjän kautta, tavaravaraston vähittäin myynti taikka joku muu myyntimuoto.

Omaisuus voitaisiin pykälän mukaan myydä huutokaupan sijasta vapaasti niin kuin luvun 60-65 §:ssä säädetään. Yleensä vapaa myynti edellyttäisi asianosaisten suostumusta. Tietyissä tilanteissa ulosottomies voisi ryhtyä vapaaseen myyntiin ilman suostumusta. Huutokaupalle ei

säädettäisi erityisiä edellytyksiä, joten se säilyisi lähtökohtaisesti ensisijaisena myyntimuotona. Silloin kun vapaan myynnin edellytykset täyttyvät, ulosottomiehen tulisi valita myyntitapa ehdotetun 2 §:n mukaisesti.

2 §. *Myyntitavan valinta.* Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomiehen tulisi myyntitapaa valitessaan ja myyntiä järjestäessään pyrkiä mahdollisimman hyvään tulokseen ottaen huomioon kauppahinnan, myyntikustannukset ja myynnin vaatiman ajan. Tavoitteena on saada nopeasti hyvä nettokertymä. Lisäksi ulosottomiehen tulisi myyntitavan valinnassa noudattaa, mitä muualla luvussa säädetään esimerkiksi vapaan myynnin edellytyksistä. Ulosottolaissa on paljon säännöksiä, joissa annetaan ulosottomiehelle laaja harkintavalta muun muassa toimituksen ajan ja paikan suhteen. Järjestäessään myyntiä ulosottomiehen tulisi tehdä konkreettiset ratkaisut sen mukaisesti, miten hän arvioi niiden edistävän momentissa säädettyä tavoitetta.

Pykälän 2 momentissa on säännös myyntitapaa koskevasta muutoksenhausta. Tarkoituksena on, ettei toimitettuja myyntejä jälkikäteen kumottaisi kuin poikkeuksellisesti sillä perusteella, ettei valitulla myyntitavalla saavutettu riittävän hyvin 1 momentin mukaista tavoitetta. Toimitettua myyntiä ei saisi momentin mukaan kumota valitun myyntitavan perusteella, jollei saateta todennäköiseksi, että omaisuudesta olisi muulla myyntitavalla saatu huomattavasti korkeampi kauppahinta. Mahdollisuus valittaa myyntitavasta kauppahinnan perusteella koskisi vain arvokasta omaisuutta.

Momentin estämättä voitaisiin valittaa siitä, ettei valittu myyntitapa ollut ulosottolain mukaan sallittu kyseisessä tilanteessa. Muutosta voidaan siten hakea esimerkiksi siitä, että ulosottomies on ryhtynyt vapaaseen myyntiin vastoin 60-64 §:ssä säädettyjä edellytyksiä tai ehtoja. Estettä ei myöskään ole valittaa normaaliin tapaan siitä, että myynnissä ei ole noudatettu vähimmäishintaa tai alinta hyväksyttävää tarjousta koskevia säännöksiä. Muutoksenhakukielto ei estäisi tekemästä hallintokantelua ulosottomiehen toimista.

Useimmissa tapauksissa vapaa myynti edellyttää asianosaisten suostumusta. Jos suostumus on annettu ja ulosottomies on toiminut sen mukaisesti, valitus yleensä hylättäisiin. Kuitenkin jos suostumus on annettu esimerkiksi virheellisen tiedon perusteella, valitus voitaisiin hyväksyä.

Yleiset huutokauppaehdot

Ehdotetuissa yleisiä huutokauppaehdotuksia koskevissa 3-12 §:ssä käytetään ilmaisua ”myynti”. Ilmaisulla tarkoitetaan lähtökohtaisesti ulosottomiehen toimittamaa huutokauppaa. Säännöksiä sovellettaisiin kuitenkin ehdotetun 64 §:n 1 momentin nojalla soveltuvin osin myös vapaaseen myyntiin, jolleivät asianosaiset ole muuta sopineet. Ostajan oikeusasemaa ei kuitenkaan ole lupa heikentää.

Voimassa olevasta laista puuttuvat lähes kokonaan ostajan oikeusasemaa määrittävät yleiset myynnin ehdot. Ostajan oikeusaseman epämääräisyys on aiheuttanut käytännössä epätietoisuutta ostajan oikeuksista ja velvollisuuksista. Ulosottolakiin ehdotetaan nyt otettaviksi säännökset, jotka määrittävät ostajan oikeusasemaa.

3 §. *Omistusoikeuden siirtyminen.* Pykälän mukaan ostaja saisi myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun hän on maksanut kauppahinnan. Jos myynnistä on luvun 66 §:n 1 momentin mukaan tehtävä kauppakirja, ostaja saisi omistus- ja määräysoikeuden vasta kun hän saa kauppakirjan. Kauppakirja annetaan kiinteistön ja aluksen

myynnissä välittömästi sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Muun irtaimen kuin aluksen myynnissä ostajalle annettaisiin mainitun pykälän 3 momentin mukaan pyynnöstä tai tarvittaessa todistus saannosta kun kauppahinta on maksettu. Tällöin omistusoikeuskin on siirtynyt ostajalle.

Myyty omaisuus olisi ulosmittaustilassa, kunnes ostaja on edellä mainitulla tavalla saanut omistusoikeuden. Velalliseen kohdistuisi ehdotetussa 4 luvun 33 §:ssä tarkoitettu ulosmittauksen aiheuttama määräämiskielto.

4 §. *Hallinta ja käyttö.* Ostajan oikeus saada omaisuus haltuunsa kytketään pykälän 1 momentissa kauppahinnan maksamiseen. Säännös koskisi sekä irtainta että kiinteää omaisuutta. Kiinteistön ja aluksen omistusoikeus siirtyisi vaiheittain niin, että ostaja saisi hallinnan jo ennen kuin määräysvalta on siirtynyt hänelle. Tällaisen omaisuuden hallintaa koskisi kuitenkin se rajoitus, että ennen kauppakirjan saamista ostaja ei saisi käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Tavanomainen omaisuuden käyttötarkoitusta vastaava käyttö, kuten asuminen ja ainesosien käyttö kotitarpeiksi olisi sallittua. Ostaja saisi tehdä myös sellaisia muutos- ja ylläpitotöitä, jotka eivät alenna omaisuuden arvoa. Sen sijaan esimerkiksi metsänhakkuu myyntitarkoituksessa tai soran myynti eivät olisi sallittuja ennen kuin myynti on tullut lainvoimaiseksi.

Ostaja saisi muun irtaimen omaisuuden kuin aluksen haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Ehdotus vastaa voimassa olevaa 5 luvun 9 §:n 4 momenttia. Omaisuuden haltuun saaminen ja määräysvallan siirtyminen ostajalle tapahtuisivat mainitun irtaimen omaisuuden myynnissä samanaikaisesti.

Pykälän 2 momentin mukaan ulosottomies säilyttää omaisuutta ostajan lukuun väliajan eli myynnin jälkeisen ajan kauppahinnan maksamiseen. Ennen kuin ostaja saa omaisuuden haltuunsa, hänen olisi suoritettava säilyttämisestä mahdollisesti aiheutuneet kulut. Ulosottomies voisi antaa ostajalle luvan hoitaa säilytettävänä olevaa omaisuutta, esimerkiksi suorittaa erilaisia suojaus- ja ylläpitotoimia.

Käytännössä on toisinaan käynyt niin, ettei ostaja ole noutanut omaisuutta. Jollei ostaja noudata ostamaansa omaisuutta kohtuullisessa ajassa, ulosottomies saisi momentin mukaan myydä sen. Saadut varat säilytettäisiin ostajan lukuun ehdotetun 6 luvun 21-24 §:ssä säädetyllä tavalla. Ulosottomiehen tulisi myydä omaisuus viimeistään siinä vaiheessa, kun kauppahinta vielä kattaa säilytyskulut. Koska ostaja vastaisi säilytyskuluista, ne otettaisiin kertymästä päältä.

Erityistä säännöstä vaaran vastuu siirtymisestä ei ole pidetty tarpeellisena. Voidaan lähteä siitä, että niin kauan kuin ulosottomies säilyttää omaisuutta, valtio vastaa omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta normaaliin tapaan vahingonkorvauslain mukaisesti. Ostajalle voitaisiin selvissä valtion korvausvastuun tilanteissa tai kohtuuharkinnan perusteella maksaa korvausta ilman oikeudenkäyntiä 3 luvun 109 §:n mukaisesti. Toisaalta valtion korvausvelvollisuus sen jälkeen, kun ostajalle on syntynyt oikeus saada omaisuus haltuunsa, voisi syntyä vain poikkeuksellisesti.

5 §. *Virka-apu ostajalle.* Voimassa olevassa ulosottolaissa ei ole yleistä säännöstä ostajalle annettavasta virka-avusta. Kiinteistön huutokaupassa ostajalle voidaan antaa virka-apua niin kuin 5 luvun 49 §:n 1 momentissa säädetään. Sen mukaan ostaja saa maksuvelvollisuutensa täytettyään ottaa kiinteistön haltuunsa, ja tarvittaessa ulosottomiehen tulee antaa siihen virka-

apua. Lisäksi momentissa ovat yksityiskohtaiset säännökset siitä, että osa huoneista osoitetaan velallisen käyttöön määräajaksi. Pykälään lisättiin vuoden 2003 uudistuksessa uusi 3 momentti, jonka mukaan virka-apun antamisesta on soveltuvin osin voimassa, mitä 6 a luvussa säädetään hädöstä.

Pykälän 1 momentissa on yleinen säännös siitä, että ulosottomiehen tulee pyynnöstä antaa ostajalle tarpeellista virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi velalliselta. Jos omaisuus on myytessä jäänyt velallisen haltuun, ulosottomiehen tulee noutaa omaisuus ostajan pyynnöstä, jollei velallinen luovuta sitä vapaaehtoisesti. Virka-apun saaminen edellyttää, että ostajalla on 4 §:n mukaan oikeus saada omaisuus haltuunsa.

Tavallista on, että kiinteistö taikka asuin- tai liikehuoneisto on myyntihetkellä velallisen käytössä. Nyky-yhteiskunnassa ei ole enää soveliasta, että velallinen ja ostaja veloitettaisiin jakamaan huoneita. Sen sijaan velallisen pakottava asumistarve voidaan ottaa huomioon muuttopäivää siirtämällä. Pykälän 2 momentti koskee hädön tyyppisen virka-apun antamista ostajalle tässä tilanteessa. Velallisen olisi ulosottomiehen määräämänä päivänä muutettava tiloista, joissa hän asuu tai joita hän käyttää. Muuttopäivä olisi aikaisintaan viikko ja viimeistään kolme viikkoa laskettuna siitä, kun ostaja on suorittanut kauppahinnan. Näin voidaan varmistaa se, ettei velallisen tarvitse turhaan muuttaa, jos myynti ei toteudukaan tai ostaja laiminlyö kauppahinnan maksamisen.

Jos kävisi niin, ettei velallinen ole muuttanut ulosottomiehen määräämänä muuttopäivänä, ulosottomies toimittaisi ostajan pyynnöstä hädön. Häätömenettelyssä noudatettaisiin soveltuvin osin, mitä 6 a luvun 1-8 §:ssä säädetään. Muuttopäivä voitaisiin kuitenkin siirtää vain painavasta syystä. Tällöinkin enimmäisrajana on 6 a luvun 4 §:n 1 momentin mukaisesti kaksi kuukautta. Tämä aika voisi tulla kysymykseen vain aivan poikkeuksellisissa tilanteissa. Se, että velallisen sallitaan pitkän ajan käyttää myytyjä tiloja, todennäköisesti alentaa kauppahintaa vähäistä enemmän.

Sen varmistamiseksi, että ostajaehdokkaat tietävät jo ennen tarjousten esittämistä, kuinka pitkän ajan velallisella on oikeus asua tiloissa tai muutoin käyttää niitä myynnin jälkeen, velallisen tulisi esittää pyyntö muuttopäivän siirtämisestä ennen huutokauppaa. Ostajaehdokkaille ilmoitettaisiin muuttopäivä tai se, miten muuttopäivä määräytyy.

Jotta velallinen voisi valmistautua muuttoon, ulosottomiehen tulisi antaa velalliselle muuttokehoitus ja ilmoittaa muuttopäivä mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ostaja on maksanut kauppahinnan. Velallisen etu vaatii kuitenkin jo ennen myyntiä tiedon siitä, miten hänen oikeutensa asua ja käyttää tiloja tai kiinteistöä järjestyy myynnin jälkeen.

Häätö voitaisiin itseoikaisupäätöksen nojalla toimittaa jo ennen määrättyä muuttopäivää, jos esimerkiksi käy ilmi, että velallinen aiheuttaa tiloissa vahinkoa.

Se, että myynnistä on valitettu, ei estäisi pykälän 3 momentin mukaan ulosottomiestä antamasta virka-apua. Jos kuitenkin valitusta tutkiva tuomioistuimien on antanut keskeytysmääräyksen ja siinä nimenomaisesti kieltänyt virka-apun tai haltuun saannin, virka-apua ei tule antaa. Koska ostaja on maksanut kauppahinnan, haltuun saaminen tai virka-apu voitaisiin kieltää vain poikkeuksellisesti.

6 §. *Ostajan vastuu.* Ostajan on tärkeää tietää, mistä velvoitteista hän tai myyty omaisuus vastaavat. Siirtyvät vastuut vaikuttavat keskeisesti tarjottavaan kauppahintaan. Erityisesti

silloin, kun ulosottomies itse toimittaa myynnin, sen virallisuuteen vuoksi on tärkeää, että ostajalle siirtyvät vastuut ja velvoitteet ovat tarkoin tiedossa.

Pykälän *1 momentin* mukaan ostaja tai myyty omaisuus eivät vastaisi muista saatavista kuin niistä, jotka on myynnissä ilmoitettu siirtyvän tai tulevan ostajan vastattaviksi, eivätkä muista kuin myynnissä pysytetyistä käyttöoikeuksista tai muista oikeuksista.

Ehdotuksessa luovuttaisiin panttisaatavien siirtymisestä lain nojalla ostajan vastattaviksi. Ehdotetun 30, 45 ja 57 §:n mukaan saatavat siirtyisivät irtaimen ja kiinteän omaisuuden huutokaupassa ostajan vastattaviksi vain, jos niin erikseen sovitaan. Lähtökohtana olisi siis, että panttioikeudet raukeavat ja pantinhaltijat saavat suojaa alimman hyväksyttävän tarjouksen kautta. Saatavien siirtymisestä ostajan vastattavaksi vapaassa myynnissä säädetään 65 §:ssä.

Ostaja vastaisi vain niistä käyttöoikeuksista tai muista oikeuksista, jotka on pysytetty voimassa myynnissä. Kiinteistön huutokaupassa alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvät erityiset oikeudet pysyisivät voimassa ehdotetun 44 §:n mukaisesti. Alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle jäävän erityisen oikeuden säilymisestä säädetäisiin 46 §:ssä. Jos kiinteistöön on kirjattu esimerkiksi kiinteistöeläke eli syytinki, ja se on myynnissä pysytetty voimassa, ostaja vastaa kiinteistön arvolla sen mukaisista velvoitteista.

Osuus irtaimen esineeseen tai kiinteistön määräosa myydään ehdolla, että omaisuuden kohdistuvat panttioikeudet ja erityiset oikeudet pysyvät voimassa (29 §:n 2 momentti ja 56 §:n 3 momentti). Silloin, kun myydään ehdollisesti saatua omaisuutta, myyjän oikeudet säilytettäisiin myynnissä 21 §:n mukaisesti.

Ostaja vastaisi ehdotetussa 7 §:n 1 momentissa tarkoitetuista maksamattomista yhtiövastikkeista ja muista sellaisista saatavista, joista myyty omaisuus tai ostaja vastaa muun lain mukaan, jos saatavista on ilmoitettu ostajalle ennen myyntiä. Ostaja ei siten vastaa salaisista tai ilmoittamatta jääneistä saatavista, vaan silloin valtio vastaa niistä ostajaan nähden.

Pykälän *2 momentti* koskee vuokraoikeuksia. Voimassa olevassa 5 luvun 49 §:n 1 momentissa on kiinteistön pakkohuutokaupan osalta viittaussäännös siitä, että ostajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus tai irtisanoa vuokramies, kun vuokraoikeutta ei ole pysytetty voimassa, säädetään erikseen. Vastaava säännös tarvitaan myös irtaimen omaisuuden myynnissä.

Momentin mukaan ostajan oikeudesta irtisanoa tai purkaa huoneenvuokra- tai maanvuokrasopimus, jota ei ole pysytetty myynnissä, säädetään erikseen. Jos huoneenvuokraoikeus on pysytetty myynnissä, ostaja ei saisi oikeutta purkaa tai irtisanoa sitä. Ostajalla olisi tällöin samanlainen oikeus kuin kenellä tahansa omistajilla irtisanoa vuokrasopimus muilla kuin saannosta johtuvilla perusteilla.

Jollei huoneenvuokraoikeutta ole pysytetty kiinteistön huutokaupassa, sovelletaan, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) säädetään. Sanotun lain 39 §:n mukaan pakkohuutokaupalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, jollei vuokraoikeutta pysytetty myynnissä. Jollei ostajalla ollut vuokrasopimus tiedossaan, irtisanomisaika lasketaan siitä, kun ostaja sai sopimuksesta tiedon. Sama oikeus irtisanoa vuokrasopimus on sillä, joka on ostanut vuokralle annetun huoneiston käsittävän rakennuksen tai huoneiston

hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos rakennus tai osakkeet on ulosmitattu ja myyty irtaimena omaisuutena. Tällöin vuokraoikeutta ei voida ulosottomyynnissä pysyttää. Sopimuksen irtisanomisajan alkamiseen vaikuttaa siten se, mitä ehdotetussa 4 §:ssä säädetään omaisuuden haltuun saamisesta. Jos kyseessä on vuokrasopimus, joka on asunto-osakeyhtiölain 85 §:n nojalla tehty yhtiön hallintaan otetusta huoneistosta, ostajalla ei ole mainittua irtisanomisoikeutta.

Jos kyseessä on liikehuoneiston vuokraoikeus, jota ei ole pysytetty, ostajalla on liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 32 §:n mukaan oikeus purkaa sopimus. Oikeus purkaa vuokrasopimus on samanlainen kuin oikeus irtisanoa asuinhuoneiston vuokrasopimus pakkohuutokaupassa.

Jollei maanvuokraoikeutta ole pysytetty kiinteistön myynnissä, ostaja voi maanvuokralain (258/1966) 12 § nojalla ilmoittaa vuokramiehelle vuokrasopimuksen lakkaamisesta kolmen kuukauden kuluessa saannosta tai saannon moitetta koskevan tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta taikka siitä, kun sai tiedon vuokrasopimuksesta. Tällaisella ilmoituksella on sama vaikutus kuin irtisanomisella. Saannon ajankohtana on perusteltua yhdenmukaisuuden vuoksi pitää kauppahinnan maksamista. Jos kuitenkin myynnistä on valitettu, määräaika laskettaisiin vasta lainvoimaisesta myynnistä.

Edellä mainitut vuokraoikeuden irtisanomista ja purkamista koskevat säännökset koskevat ehdotetun 65 §:n nojalla myös sellaista vapaata myyntiä, jossa vuokraoikeutta ei pysytetä.

Ostajalla olisi momentin mukaan myös oikeus saada ulosottomieheltä 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua hädän luonteista virka-apua. Edellytyksenä on, että vuokrasopimuksen irtisanominen tai purkaminen on todistettavasti toimitettu edellä mainitussa määräajassa. Ostajan ei näin ollen tarvitsisi erikseen hankkia häätötuomioita.

7 §. *Vastuusta ilmoittaminen.* Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomiehen tulee ennen myyntiä ilmoittaa ostajaehdokkaille mahdolliset asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 6 ja 86 §:ssä tarkoitetut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset. Ensin mainitusta pykälästä seuraa, että ostaja on vastuussa velallisen ohella maksamatta jääneistä yhtiövastikkeista kolmelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä ostajalle. Omistusoikeuden siirtymisestä säädetään ehdotetussa luvun 3 §:ssä. Rästissä olevien vastikkeiden määrä tulee ilmoittaa ostajille jo ennen myyntiä. Jälkimmäinen asunto-osakeyhtiölain pykälä koskee tilannetta, jossa päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty. Jos osakkeet siirtyvät tämän jälkeen uudelle omistajalle, hän saa huoneiston hallintaan maksettuaan huoneiston hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, huoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä hallinnassa oloaikana erääntyvät vastikkeet. Ulosottomiehen tulee ennen myyntiä selvittää eritellysti mainittujen erien määrä ja ilmoittaa se ostajaehdokkaille ennen myyntiä. Näistä eristä ostaja tai huoneisto eivät oikeudellisesti vastaa, mutta niiden suorittaminen on omaisuuden haltuun saannin edellytys. Vuokraoikeuden irtisanomista on käsitelty ehdotetun 6 §:n 2 momentin yhteydessä.

Uusi omistaja on vastuussa myöhemmin erääntyvistä yhtiövastikkeista omistusoikeuden siirtymisestä lähtien. Jos velalliselle on myönnetty muuttopäivän siirto ehdotetun 5 §:n 2 momentin nojalla ja velallinen on samalla velvoitettu maksamaan yhtiövastike, velallinen vastaisi ostajaan nähden yhtiövastikkeista. Muuttopäivän siirtämisestä ja vastuusta yhtiövastikkeista tulee ilmoittaa ostajaehdokkaille ennen myyntiä.

Kattavuuden vuoksi momentissa vielä säädettäisiin, että ulosottomiehen tulee ennen myyntiä ilmoittaa ostajaehdokkaille myös sellaiset muut saatavat, joista omaisuus tai ostaja muun lain mukaan vastaa. Lainsäädäntöön ei nykyisin juurikaan sisälly salaisia panttioikeuksia. Kiinteistön osalta ne poistettiin maakaariuudistuksen yhteydessä. Meripanttioikeus on salainen panttioikeus. Jos kuitenkin alus myydään pakkohuutokaupalla, meripanttioikeus ja pidätysoikeus alukseen lakkaa merilain (674/1994) 3 luvun 7 §:n 1 momentin mukaan sen jälkeen kun kauppahinta on suoritettu, mikäli kauppa jää pysyväksi. Kiinteistöverosta vastaa kiinteistöverolain (654/1992) 5 §:n 1 momentin mukaan se, joka oli kiinteistön omistaja kalenterivuoden alkaessa. Mainitun lain 36 §:n 2 momentin mukaan jos omistusoikeus siirtyy sopimuksen perusteella toiselle, myös uusi omistaja vastaa verosta.

Ostaja olisi vapaa muista kuin nimenomaisesti ilmoitetuista vastuista. Momentissa olisi nimenomainen säännös, jonka mukaan jollei ilmoitusta siirtyvistä vastuista ole tehty, valtio vastaa ilmoittamatta jääneestä saatavasta ostajaan nähden. Kysymyksessä olisi ulosottomiehen tuottamuksesta riippumaton korvausvastuu. Valtio vastaisi ostajalle, jos tämä joutuisi vastuuseen esimerkiksi asunto-osakeyhtiöön nähden. Säännös ei estäisi valtiota saamasta korvausta ostajalle suorittamastaan määrästä, jos joku muu on vahingonkorvauslain mukaan vastuussa esimerkiksi virheestä tai väärästä tiedosta, joka on annettu ulosottomiehelle.

Kiinteistön, asunto-osakkeiden ja muun vastaavan omaisuuden myynnissä on melko tavallista, että velallisella on maksamatta sähkömaksuja, joiden suorittaminen on ehtona sille, että kiinteistölle tai huoneistoon toimitetaan sähköä. Myös vedensaanointi saattaa edellyttää, että rästissä olevat vesimaksut suoritetaan. Näistä maksuista ostaja ei vastaa oikeudellisesti, mutta tosiasiallisesti hän joutuu ne maksamaan saadakseen sähköntoimittamisen tai muun vastaavan palvelun jatkumaan. Ulosottomiehen tulisi pykälän 2 momentin mukaan ilmoittaa ostajaehdokkaille myös sellaisten selville saamiensa maksujen arvioitu määrä huutokauppapäivänä, joiden maksaminen on ehtona sähkön tai muun vastaavan palvelun saannille myyntikohteeseen. Ulosottomiehen tulee ennen myyntiä selvittää ainakin, onko peruspalveluja koskevia maksuja rästissä. Sen sijaan ulosottomiehen ei voida edellyttää ryhtyvän selvittämään kaikkia erityistilanteita. Sähkön laskutus perustuu tavallisesti aiempaan sähkönkulutukseen, joten ostajille ei voida antaa varmaa tietoa lopullisen laskun määrästä, vaan joudutaan tyytymään arvioituun määrään. Jos ulosottomies on menetellyt huolimattomasti momentissa tarkoitettujen maksujen selvittämisessä, valtio vastaa normaalien vahingonkorvaussäännösten mukaisesti.

Koska 6 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien tai puheena olevassa pykälässä tarkoitettujen saatavien ja maksujen selvittäminen ilman velallisen myötävaikutusta saattaa olla vaikeaa, pykälän 3 momentissa asetettaisiin velalliselle velvollisuus kysyttäessä ilmoittaa niistä ulosottomiehelle. Voidaan lähteä siitä, että velallinen on selvillä luovuttamistaan käyttöoikeuksista. Yleensä velallisen voidaan myös olettaa tietävän, onko esimerkiksi yhtiövastikkeita tai sähkö- ja vesilaskuja maksamatta. Sen sijaan niiden tarkan määrän ilmoittamista ei kaikissa tapauksissa voida edellyttää.

Velallisen myötävaikutus vastuiden selvittämisessä voidaan ottaa huomioon, jos valtio joutuu vastuuseen ehdotetun 1 momentin mukaisesti, harkittaessa maksetun määrän perimistä velalliselta.

8 §. *Väite paremmasta oikeudesta.* Ulosottolaissa ei ole yleistä säännöstä ostajan asemasta oikeudellisen virheen tilanteessa. Maakaaren säätämisen yhteydessä vuonna 1995 ulosottolain

5 luvun 50 §:n 2 momenttiin otettiin säännös siitä, että ostajan täytettyä maksuvelvollisuutensa ja huutokaupan saatua lainvoiman, ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta kiinteistöön taikka kiinteistön ainesosaan tai tarpeistoon.

Jotta vilpittömässä mielessä ollut ostaja voisi luottaa siihen, että hän saa pitää ulosottomiehen toimittamassa huutokaupassa ostamansa omaisuuden, *1 momentissa* säädettäisiin, että sen jälkeen kun ostaja on ehdotetun 3 §:n mukaan saanut omistusoikeuden, häntä vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myynnin kohteeseen. Väitteellä tarkoitettaisiin ulosottovalitusta, täytäntöönpanoriitaa ja normaalia saannonmoitekannetta ostajaa vastaan. Suoja koskisi kaikenlaatuista omaisuutta siitä riippumatta, onko kyseessä pääesine vai tarpeisto tai ainesosa. Paremmalla oikeudella tarkoitetaan tässä omistusoikeutta ja käyttöoikeutta tai muuta vastaavaa erityistä oikeutta myytyyn omaisuuteen. Sen sijaan panttioikeus ja muut vakuusoikeudet otetaan huomioon kauppahintaa jaettaessa ulosottolain mukaisesti. Jollei ostaja kuitenkaan ollut vilpittömässä mielessä, toisin sanoen hän tiesi toisen paremmasta oikeudesta, suojaa ei syntyisi.

Ainoa poikkeus vilpittömässä mielessä olleen ostajan suojasta olisi omaisuus, joka on joutunut pois omistajaltaan rikoslain voimaanpanemisesta annetun asetuksen (39/1889) 11 §:ssä säädetyillä rikoksilla. Ostaja joutuisi ilman lunastusta luovuttamaan oikealle omistajalle omaisuuden, joka näytetään viedyksi entiseltä haltijalta näpistyksen, varkauden, ryöstön tai kiristyksen kautta. Toisinaan käy niin, että ulosottomies tietämättään myy varastettua tavaraa, jolloin ostaja joutuu luovuttamaan sen takaisin oikealle omistajalle. Sen sijaan ostaja saisi suojaa, vaikka kiinteistö olisi joutunut omistajaltaan maakaaren 13 luvun 5 §:ssä tarkoitetuilla tavoilla, toisin sanoen esimerkiksi asiakirjan väärennöksen, pakottamisen tai virheellisen lainhuutomerkin vuoksi. Ulosottomies selvittää myyntikohteen omistussuhteet, ja ulosottomyyntiin liittyy julkistamistoimia. Ei voida pitää kohtuullisena, että ulosottomiehen virkatoimena toimittama myynti peräytyisi mahdollisesti pitkänkin ajan kuluttua edes mainituilla maakaaren erityisperusteilla. Tältä osin ehdotus poikkeaa nykyisestä 5 luvun 50 §:n 2 momentista.

Niin kauan kuin ostaja ei ole maksanut kauppahintaa taikka ei sen lisäksi ole saanut kiinteistön tai aluksen myynnissä kauppakirjaa, oikea omistaja säilyttäisi mahdollisuuden saada omaisuutensa takaisin. Kauppakirja annettaisiin ehdotetun 66 §:n mukaan silloin, kun myynti on tullut lainvoimaiseksi. Jos väite paremmasta oikeudesta on esitetty ennen tilitystä, noudatettaisiin, mitä 6 luvun 16 §:ssä säädetään. Näin ollen ulosottomiehen tulisi keskeyttää tilitys määräajaksi, jolloin omistusväitteen esittänyt voisi hakea muutosta ja pyytää tilityksen keskeyttämistä. Tämä koskisi myös sitä tilannetta, että omistusväite on esitetty jo ulosmittausvaiheessa.

Jos tuomioistuin on antanut keskeytysmääräyksen myynnin jälkeen ennen kuin kauppahinta on maksettu, ostajalle ei aiheutuisi viivästyskorkoseuraamuksia.

Sen jälkeen, kun lopullinen tilitys on tehty, 10 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan voidaan valittaa vain lopputilityksessä olevasta virheestä. Tämän jälkeen ulosottomyyntiä ei voida peruuttaa valitusteitse.

Myynnin kohde sisältää ehdotetun 11 §:n mukaan myös myytävän esineen ainesosat ja tarpeiston. Ennen myyntiä ostajaehdokkaille on ilmoitettava arvokkaat ainesosat ja tarpeistoesineet. Tästä ilmoituksesta riippumatta oikea omistaja menettää oikeutensa vedota ostajaan nähden siihen, että omistaa myyntikohteeseen kuuluvan ainesosan tai tarpeiston.

Myös sivullisen omistama esine saattaa kuulua myyntikohteeseen ainesosana tai tarpeistona. Siihen, ettei kyseessä ole ainesosa- tai tarpeistosuhde, vaan muu sivullisen omistama esine, tulee vedota ennen kuin omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Tämän jälkeen ostaja saa suojaa puheena olevan momentin mukaisesti.

Ehdotetussa 4 luvun 9 §:n 1 momentissa olisi säännös siitä, että sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ulosmitata, jollei se ulosottooperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuulu velalliselta ulosmitattuun esineeseen sen ainesosana tai tarpeistona.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin oikeudesta saada vahingonkorvausta. Momentin mukaan oikealla omistajalla tai muulla 1 momentissa tarkoitettulla oikeudenhaltijalla, joka on menettänyt oikeutensa ostajan saaman suojan johdosta, olisi oikeus saada vahingostaan korvausta valtion varoista. Valtio olisi tavallaan ”takaaja” sille, että kerran toimitettu ulosottomyynti pysyy ostajaan nähden voimassa eikä toisaalta velkojien tarvitse palauttaa saamiaan varoja. Vastaava oikeus saada korvausta olisi ostajalla niissä tilanteissa, joissa hän joutuisi luovuttamaan 1 momentissa mainitulla rikoksella viedyn omaisuuden takaisin omistajalle.

Korvausoikeus ei olisi momentin mukaan riippuvainen ulosottomiehen tuottamuksesta. Korvaus määrättäisiin muutoin noudattaen soveltuvin osin vahingonkorvauslakia. Tämä tarkoittaa lähinnä sitä, että vahingonkorvausta voitaisiin sovittelulla. Selvää on, ettei korvausta tarvitsisi maksaa, jos oikea omistaja on jättänyt käyttämättä muutoksenhakumahdollisuutensa taikka muutoin viivytellyt omistusoikeutta koskevan väitteen esittämisessä niin, ettei omaisuutta hänen laiminlyöntinsä vuoksi saada enää takaisin.

Se, että sivulliselle kuuluvaa omaisuutta myydään ulosottoteitse ilman, että sivullinen olisi voinut hakea muutosta ulosmittaukseen, on suhteellisen harvinaista. Jos ulosottomies epäilee, että sivullinen saattaa jälkikäteen esittää omistusoikeusväitteen, hän voi antaa ulosmittauksen sivulliselle todisteellisesti tiedoksi lain 3 luvun 40 §:n 1 momentin nojalla, jolloin muutoksenhaku-aika alkaa riidattomasti kulua sivulliseen nähden. Vahingonkorvausta voidaan maksaa valtion varoista 3 luvun 109 §:n nojalla selvissä tapauksissa tai kohtuusperusteella myös ilman oikeudenkäyntiä.

Velallinen saisi perusteetonta etua siitä, että sivulliselle kuuluva omaisuus on myyty hänen velkojensa suorittamiseksi ja valtio on korvannut sivulliselle vahingon. Valtiolla olisi 3 momentin nojalla takautumisoikeus velalliseen nähden. Tätä oikeutta ei kuitenkaan olisi, jos sitä olisi pidettävä kohtuuttomana velallisen kannalta. Arvioinnissa voitaisiin ottaa huomioon muun muassa velallisen varallisuusasema ja ehdotetussa 7 §:n 3 momentissa tarkoitettu myötävaikutus. Valtiolla olisi takautumisoikeus myös mahdolliseen muuhun vahingon aiheuttajaan nähden.

9 §. *Virhe myynnin kohteessa.* Pykälässä säänneltäisiin se, milloin myynnin kohteessa katsottaisiin olevan virhe. Lähtökohtana olisi, että ulosmitattu omaisuus myydään huutokaupalla ”sellaisena kuin se on”- ehdolla. Kuluttajansuojalain (38/1978) 5 luvun 14 §:ssä ovat tavaranvirhesäännökset, jotka koskevat tavaraa, joka on myyty ”sellaisena kuin se on” -ehdolla. Ehdotettu pykälä ei kuitenkaan ole ulosottomyyntien erityispiirteiden vuoksi yhdenmukainen mainitun kuluttajansuojalain säännöksen kanssa. Pykälä koskisi niin sanottua tosiasiallista virhettä. Oikeudellista virhettä vastaan ostaja saisi suojaa 6-8 §:ssä ehdotetun mukaisesti.

Pykälä koskisi kiinteistöä ja arvokasta irtainta omaisuutta. Arvokkaan omaisuuden määrittämiseksi ei ehdoteta tiettyä rahamäärää, koska omaisuuden arviointi on aina arvionvaraista. Esimerkiksi tavanomaiset kotitietokoneet ja elektroniikka jäisivät säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle silloinkin, kun ne eivät sisälly velallisen erottamisetuun. Käytetyn omaisuuden kunto saattaa vaihdella huomattavasti. Silloin, kun myydään muuta kuin arvokasta omaisuutta, jo käytännön syistä joudutaan lähtökohdaksi ottamaan ostajan riski tavarän virheestä. Sen sijaan myytäessä arvokkaita kokoelmia, soittimia, koruja, taidesineitä tai antiikkia taikka vähintään keskihintaista autoa, virhesäännöstä sovellettaisiin.

Pykälän 1 kohdan mukaan myynnin kohteessa katsotaan olevan virhe, jos omaisuus olennaisesti poikkeaa niistä tiedoista, jotka ulosottomies on antanut ennen myyntiä omaisuuden olennaisista ominaisuuksista ja käytöstä. Lisäksi edellytetään, että tällaisen virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Ostajaehdokkaille myyntikohteesta annettujen tietojen tulee olla olennaisilta osiltaan paikkansapitäviä. Olennaisesti virheellinen tieto voi koskea tosiasiaa eli esimerkiksi myytävän auton vuosimallia tai tehtyjä merkittäviä huoltoja, rakennuksen rakentamisvuotta tai kiinteistön pinta-alaa. Jos tällaisesta seikasta on annettu paikkansa pitämätön tieto ja sen voidaan olettaa vaikuttaneen ostajan esittämään tarjoukseen, myynnin kohteessa on virhe.

Tavarassa on virhe pykälän 2 kohdan mukaan myös, jos ulosottomies on laiminlyönyt antaa tiedon edellisessä kohdassa tarkoitettusta seikasta, jolloin ulosottomies ei ole antanut tietoja kohteen olennaisista ominaisuuksista tai käytöstä ja lisäksi tietojen puuttumisen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Puuttuvat tiedot voivat koskea moninaisia seikkoja. Huutokaupan toimittaja ei ehkä ole ilmoittanut, että myytävällä kiinteistöllä on suoritettava kalliita ympäristönsuojelutöitä tai että myytävässä työkoneessa on havaittu metallin väsymistä taikka että asunnossa on todettu vesivahinkoja tai homevaurioita.

Pykälän 1 ja 2 kohdassa tarkoitettu vaatimus tietojen virheettömyydestä koskisi kaikkea ulosottomiehen ostajaehdokkaille antamaa informaatiota. Informaatiota annetaan myynti-ilmoituksessa, myyntiesitteessä ja myyntikohteen esittelyssä suullisesti. Vaatimus tietojen riittävydestä koskisi lähinnä myynti-ilmoitusta ja myyntiesitettä. Ehdotetussa 15 §:n 2 momentissa säädettäisiin, että puheena olevia tavaränvirhesäännöksiä sovellettaisiin, jos myynnin kohteesta on annettu julkaistussa myynti-ilmoituksessa virheellisiä tai puutteellisia tietoja. Jos sen sijaan kyse olisi siitä, että myyntikohdetta koskeva myynti-ilmoitus on julkaistu virheellisellä tavalla, sovellettaisiin ehdotettua 15 §:n 1 momenttia.

Ulosottomies voisi kuitenkin oikaista virheelliset tiedot tai täydentää puuttuvat tiedot erikseen julkaistulla korjausilmoituksella tai viimeistään huutokaupan alussa. Myös ehdotetussa 16 §:ssä tarkoitettussa myyntiesitteessä ilmoitettujen tietojen tulee vastaavalla tavalla täyttää virheettömyyden ja informaation riittävyden edellytykset.

Pykälän edelliset kohdat koskisivat ulosottomiehen antamia tietoja tai laiminlyöntiä antaa tietoja. Omaisuudessa saattaa kuitenkin olla huomattavakin virhe ilman, että ulosottomies olisi ollut tai edes voinut olla siitä tietoinen. Tällaisia tilanteita koskee pykälän 3 kohta. Sen mukaan jos omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää, myynnin kohteessa on virhe. Ostaja saattaa esimerkiksi havaita vasta myöhemmin, että autossa on sellaisia vaurioita, jotka eivät

tule ilmi autoa silmämääräisesti arvioiden tai koeajolla ja jotka edellyttäisivät auton vuosimallin mukaiseen arvoon nähden tuntuvia kustannuksia aiheuttavan korjauksen tekemistä. Ostaja saattaa myös esimerkiksi havaita, että rakennuksessa on hometta tavalla, joka vaatii tuntuvien saneeraustöiden suorittamista.

10 §. *Hinnanalennus ja kaupan purkaminen.* Pykälä koskee ostajan oikeussuojakeinoja virhetilanteessa. Pykälän 1 momentin mukaan jos myynnin kohteessa on ehdotetussa 9 §:ssä tarkoitettu virhe, ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista. Keinona olisi lain 10 luvussa säädetty ulosottovalitus. Tuomioistuin saisi momentin nojalla kumota myynnin, jos myynnin jääminen voimaan olisi ostajan kannalta kohtuutonta. Tarkoitus on, että kumoamista käytettäisiin vain kaikkein räikeimmissä virhetilanteissa, joissa voidaan katsoa, ettei hinnan alennuksella päästä ostajan kannalta kohtuulliseen ratkaisuun. Valituksessa ostajan vastapuolina olisivat velallinen ja velkojat. Ulosottomies antaisi 10 luvun 9 §:n mukaisesti lausuntonsa valitusasiassa tuomioistuimelle. Ulosottomiehellä ei ole 9 luvun 1 §:n mukaan toimivaltaa peruuttaa huutokauppaa itseoikaisuna.

Virhetilanteen selvittely saattaa toisinaan vaatia laajaa todistelua. Tästä syystä momentissa olisi säännös, jonka mukaan tuomioistuin voi antaa osoituksen täytäntöönpanoriitaan niin kuin 9 luvussa, lähinnä sen 6 §:ssä säädetään. Ulosottovalitus käsitellään käräjäoikeudessa noudattaen soveltuvin osin oikeudenkäymiskaaren 8 luvun hakemusasioiden käsittelyä koskevia säännöksiä. Sanotun luvun 4 §:n mukaan tuomioistuin voi päättää, että riitaisen hakemusasian käsittelyä jatketaan riita-asian käsittelystä säädettyssä järjestyksessä. Tämä vähentänee tarvetta antaa täytäntöönpanoriitaosoitus.

Pykälän 2 momentissa olisi säännös siitä, että jos väite virheestä on esitetty ennen tilitystä, noudatetaan, mitä 6 luvun 16 §:ssä säädetään. Vastaavasti kuin oikeudellisen virheen tilanteessa myös tosiasiallisen virheen tapauksessa tilitys tulisi keskeyttää määräajaksi, jotta ostaja ehtii hakea keskeytysmääräystä tuomioistuimelta.

Myös ostajaa koskisi voimassa oleva 10 luvun 1 §:n 2 momentti, jonka mukaan sen jälkeen kun lopputilitys on tehty, valittaa voidaan vain lopputilityksessä olevasta virheestä. Tilityksen keskeytys on valitusmahdollisuuden turvaamiseksi erityisen merkityksellinen silloin, kun velkoja saa nostaa kertyneet varat myynnin lainvoimaisuudesta riippumatta. Tilanteista, joissa varat saadaan nostaa vain vakuutta vastaan ennen myynnin lainvoimaisuutta, säädetäisiin ehdotetussa 6 luvun 13 §:ssä. Tilanteesta riippuen ostajalle saattaa jäädä suhteellisen lyhyt reagointiaika. Ei kuitenkaan voida pitää perusteltuna sitäkään, että velkojat joutuisivat pitkän ajan kuluttua palauttamaan ulosottomiehen tilittämät varat sen johdosta, että myydyssä tavarassa on ollut virhe. Velkojia ei voida rinnastaa normaalin asuntokaupan myyjään ja tämän vastuuseen. Ulosottomyyntiin vääjäämättä sisältyy riski siitä, että hyvityskeinot ovat vähäiset sen jälkeen, kun velkojat ovat saaneet varat. Ostajan asemaa voidaan pyrkiä turvaamaan myyntikohteen esittelyllä ja kunnan tarkastuksella.

Ostajalla olisi lisäksi oikeus normaaliin tapaan vaatia valtiolta vahingonkorvausta, jos ulosottomiehen syyksi on luettava sellainen tuottamus kuin vahingonkorvauslaissa edellytetään. Sen sijaan samanlaista tuottamuksesta riippumatonta valtion vastuuta kuin oikeudellisen virheen tapauksissa ei voida ehdottaa tavaravirhetilanteissa. Myös ostajalle tulee kuulua vastuuta tavaravirheestä ja ostajan käytettävissä on enemmän keinoja varmistua siitä, ettei myyntikohteessa ole tosiasiallista virhettä kuin sulkea pois oikeudellisen virheen mahdollisuus.

11 §. *Ainesosat, tarpeisto ja sato.* Ulosottolaissa ei ole nykyisin nimenomaista säännöstä siitä, mitä myyntikohteeseen kuuluu. Välillisesti asia käy ilmi 4 luvun 29 §:stä, jossa muun muassa säädetään, että oikeutta vuokraan, kasvavaa vihantoa, kasvavaa metsää tai muuta kiinteistöön kuuluvaa ei saa ulosmitata erikseen. Käytännössä omaisuus myydään kaikkine siihen kuuluvine osineen. Kiinteistön huutokaupassa tästä aiheutuvaa epäselvyyttä on vähentänyt se, että edellä 8 §:n 1 momentin kohdalla mainitulla tavalla on maakaaren säätämisen yhteydessä rajoitettu väitteen esittämistä ostajaa vastaan. Tarkoituksena oli, että mahdolliset riitaisuudet ainesosa- ja tarpeistosuhteista ratkaistaisiin ennen myyntiä.

Ehdotetun pykälän *1 momentin* mukaan myyntikohde sisältää myös myytävän esineen ainesosat ja tarpeiston. Vastaavasti 4 luvun 8 §:n 1 momentissa säädettäisiin, että esineen tai oikeuden ulosmittaus kattaa myös muun muassa ainesosat ja tarpeiston. Se, mitä esineitä tarpeistolla ja ainesosilla tarkoitetaan, määräytyisi yleisen siviilioikeuden mukaisesti. Poikkeuksena siitä säännöstä, että ainesosa ja tarpeisto seuraa pääesineitä myyntivaiheeseen, olisi se, että sivuesineitä on ulosmitattu erikseen ehdotetun 4 luvun 18 §:n 1 momentin nojalla. Irtaimesta omaisuudesta voitaisiin mainitun säännöksen mukaan ulosmitata erikseen ainesosia ja tarpeistoa, jos velallinen ja ne velkojat, joiden oikeutta se koskee, siihen suostuvat. Toisena poikkeuksena olisi puheena olevan luvun 51 §:n mukainen kiinteistön määrälän, ainesosien tai tarpeiston erikseen myynti. Myös erikseen myynti edellyttäisi asianomaisten suostumusta. Erillisulosmittauksesta tai –myynnistä saatu kertymä jaettaisiin 6 luvun 5 §:n mukaan kuten kertymä erottamattomasta pääesineestä.

Toisinaan ulosottomyynneissä on jäänyt epäselväksi, mitä esineitä myynnin kohteeseen kuuluu tarpeistona tai ainesosina. Momentissa säädettäisiin, että ennen myyntiä ostajaehdokkailla on ilmoitettava arvokkaat ainesosat ja tarpeistoesineet. Ne voidaan luetella myös jo myynti-ilmoituksessa ja myyntiesitteessä ja joka tapauksessa vähintään suullisesti ennen tarjousten esittämistä. Sen sijaan sellaisten tarpeiston tai ainesosien ilmoittamista, jotka eivät itsenäisinä myynnin kohteina olisi arvokkaita, ei edellytettäisi. Ilmoituksen tarkoituksena on täsmentää myyntikohdetta tarjousten esittämistä varten. Siitä riippumatta, onko jonkin esineen erikseen ilmoitettu kuuluvan myyntikohteeseen, ostaja saa suojaa vilpittömässä mielessä ollessaan ehdotetun 8 §:n mukaan silloin, kun omistusoikeus on siirtynyt hänelle 3 §:ssä tarkoitetulla tavalla, vaikka esine ei todellisuudessa olisikaan tarpeisto- tai ainesosasuhteessa myyntikohteeseen.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin aineistoa tai tarpeistoa koskevan riidan vaikutuksesta myyntiin. Vireillä saattaa olla ulosottovalitus tai täytäntöönpanoriita, joka koskee sellaista esinettä, joka ehkä kuuluu myytävään omaisuuteen ainesosana tai tarpeistona. Tässä tilanteessa ulosottomies saisi jatkaa muun myyntikohteen myyntiä, jos riidanalaisella omaisuudella on myyntikohteen arvon ja käytön kannalta vain vähäinen merkitys. Tarkoituksena on, ettei vähäistä sivuesinettä koskeva riitaisuus viivästyttäisi pääesineen myyntiä. Erillismyynnin edellytyksenä olisi myös, että riidanalainen esine on irrotettavissa myyntikohteesta. Jos riidassa annetun ratkaisun mukaan esine kuuluu velalliselle, riidan kohteena ollut esine myytäisiin jälkikäteen. Tällöin noudatettaisiin irtaimen myyntiä koskevia säännöksiä, mutta kauppahinta jaettaisiin kuten pääesineen kauppahinta. Pääesineen ostajalla ei olisi oikeutta saada esinettä itselleen, koska riidanalainen esine ei ole kuulunut myyntikohteeseen.

Jos taas tuloksena olisi se, että esine kuuluu sivulliselle, mutta toisaalta olisi kuulunut myytyyn pääesineeseen ainesosana tai tarpeistona, on lähdettävä siitä, että sivuesine luovutetaan sivulliselle, koska esine on voitu irrottaa pääesineestä sen arvoa tai käyttöä

juurikaan vähentämättä. Tässä tilanteessa tulee panna suurempi paino sivullisen omistusoikeuden suojaamiselle kuin vallinneelle tarpeisto- tai ainesosasuhteelle.

Voimassa olevan lain 5 luvun 39 §:n 1 momentissa säädetään, että kasvava vihanto myydään yhdessä kiinteistön kanssa. Kiinteistön tuotto, joka on vielä jäljellä, myydään heti, kun kiinteistö on myyty. Ehdotetun pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että korjaamatta oleva sato kuuluu myyntikohteeseen. Sadolla tarkoitettaisiin kaikenlaista kasvustoa. Niin kauan kuin sato tai muu kasvusto on korjaamatta, se kuuluu kiinteistöön ainesosana.

Ehdotetussa 4 luvun 31 §:ssä on säännös siitä, että ulosottomiehen tulee korjata kypsynyt sato. Jos sato myydään korjattavaksi, se myytäisiin erikseen. Toinen vaihtoehto on, että ulosottomies asettaa toimitsijan korjaamaan sadon. Korjattu sato voitaisiin puheena olevan momentin nojalla myydä yhdessä kiinteistön kanssa tai erikseen. Ehdotetun 4 luvun 34 §:n mukaan olisi myös mahdollista, että velallinen itse korjaa sadon. Tällöin sadosta saatava kauppahinta ulosmittataisiin elinkeinotulota koskevien säännösten mukaisesti. Velallisen korjaama sato olisi myytävä erikseen. Kaikissa edellä mainituissa tapauksissa sadosta saatu kauppahinta jaettaisiin pääesineen kauppahinnan tavoin. Tästä olisi säännös 6 luvun 5 §:ssä. Jos kasvustoon kohdistuu sivullisen vuokraoikeus, noudatettaisiin seuraavassa pykälässä säädettyä menettelyä vuokratulon kantamisesta.

Jos taas tilanne olisi se, että sato on korjattu jo ennen ulosmittausta, siitä saatava kertymä jaettaisiin kuten kauppahinta irtaimesta omaisuudesta. Vasta ulosmittaus tuottaa kiinteistöpantti haltijoille oikeuden saada kertymän kiinteistön tuotosta tai tulosta. Poikkeuksena tästä ennen ulosmittausta korjattu sato voitaisiin momentin mukaan myydä yhdessä kiinteistön kanssa noudattaen soveltuvin osin, mitä 52 §:ssä säädetään. Edellytyksenä olisi täten, että menettely ei tuntuvasti loukkaa etuoikeudettoman velkojan oikeutta maksunsaantiin. Lisäksi edellytettäisiin, että yhteismyynti todennäköisesti tuottaa tuntuvasti korkeamman hinnan kuin erikseen myynti.

12 §. *Tuotto.* Nykyisessä 5 luvun 49 §:n 2 momentissa säädetään, että ulosottomies korjaa kiinteistöstä lähtevän tulon myynnin jälkeen ostajan varalle. Tuloa kannetaan siihen asti, kunnes ostaja saa ottaa kiinteistön haltuunsa.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin vastaavasti, että myydystä omaisuudesta kertyvä vuokra ja muu tuotto kuluu ostajalle myyntipäivästä lukien. Tuotolla tarkoitetaan myös luontaistuotteita. Ratkaisevaa tulon osalta on se, eräännykö tulo myyntipäivän jälkeen vai sitä ennen. Tulo, joka eräännyy myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle, vaikka tulo olisi kertynyt myyntipäivää edeltävältä ajalta. Sen sijaan ennen myyntiä eräännyvä tulo kannetaan velkojien hyväksi niin kuin ehdotetussa 4 luvun 8 §:n 1 momentissa ja 31 §:ssä sekä 6 luvun 5 §:ssä säädetään.

Ulosottomies kantaisi momentin mukaan tuoton ostajan lukuun tämän pyynnöstä, kunnes ostaja saa ottaa omaisuuden haltuunsa. Ostaja saa ottaa omaisuuden haltuunsa ehdotetun 4 §:n 1 momentin mukaan, kun hän on maksanut kauppahinnan. Lisäksi ostajan on suoritettava tuoton kantamisesta mahdollisesti aiheutuneet kulut ennen haltuun saamista. Tarvittaessa ulosottomies saa ottaa tulon kantamisesta tai muun tuoton keräämisestä aiheutuneet kulut päältä kertyneestä tuotosta. Toisinaan olisi tarkoituksenmukaisempaa, että ostaja itse kantaa tuoton, etenkin keräisi luontaistuotteet. Ulosottomies voi tällöin antaa ostajalle luvan kantaa tuoton. Ostajan olisi annettava vakuus siitä määrästä tuloa, jonka hän saa kantaa. Maksamalla kauppahinnan ostaja saisi oikeuden kantaa tuoton ilman vakuutta. Jos huutokauppa

myöhemmin kumottaisiin, voidaan lähteä siitä, että vilpittömässä mielessä ollut ostaja saa pitää kantamansa tai korjaamansa tuoton.

Yhteiset säännökset huutokaupasta

Otsikon alla olisivat kaikenlaatuista omaisuutta koskevat yhteiset huutokauppasäännökset. Ne soveltuisivat kiinnityskelvottoman ja kiinnityskelpoisen irtaimen omaisuuden sekä kiinteistön huutokauppaan. Yleisten huutokauppasäännösten soveltamisesta vapaaseen myyntiin säädettäisiin 64 §:n 1 momentissa. Sen mukaan yksityisen toimittamassa huutokaupassa ja ulosottomiehen toimittamassa vapaassa myynnissä sovellettaisiin yleisiä huutokauppaehtoja (3-12 §), arvon määrittämistä ja kunnostusta koskevaa 13 §:ää sekä kauppahinnan maksamista ja ostajan korvausvelvollisuutta koskevaa 19 ja 20 §:ää, jolleivät asianosaiset ole muuta sopineet. Ostajan oikeusasemaa asianosaiset eivät keskinäisellä sopimuksella saisi kuitenkaan heikentää.

Huutokauppa voitaisiin lykätä 3 luvun 21 §:n 1 momentissa säädyillä edellytyksillä, toisin sanoen kun lykkäämistä voidaan pitää vastaajan edun mukaisena eikä lykkääminen aiheuta hakijalle vähäistä suurempaa haittaa. Lykkäämistarpeeseen saattaa vaikuttaa esimerkiksi vuodenaika. Kesämökkikiinteistöstä saadaan yleensä keväällä tai kesällä korkeampi hinta kuin talvella. Myyntiä voitaisiin lykätä myös ehdotetun 4 luvun 31 §:n 3 momentissa ja 55 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa.

Voimassa olevassa 5 luvun 13 §:ssä säädetään kiinteistön huutokaupan paikasta. Kiinteistön huutokauppa voidaan pitää virkahuoneessa, myytävällä kiinteistöllä tai huutokaupan toimittajan erikseen määräämässä paikassa kiinteistön sijaintipaikkakunnalla. Lisäksi eri piirien välillä myyntipaikkaa harkittaessa tulevat sovellettaviksi ulosottolain 5 luvun 18 §:n soveltamisesta annetun asetuksen (189/1934) säännökset.

Ehdotetussa luvussa ei olisi erikseen säännöksiä huutokaupan paikasta. Kaikenlaisen omaisuuden myynnissä sovellettaisiin toimituspaikkaa koskevaa yleistä 3 luvun 22 §:ää. Sen mukaan toimitus pidetään ulosottomiehen virkahuoneessa, omaisuuden sijaintipaikalla, toimituksen kohteena olevassa paikassa taikka ulosottomiehen sopivaksi katsomassa muussa tilassa tai paikassa.

Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että kiinteistön ja osakehuoneiston tai muun vastaavan omaisuuden myynti toimitetaan omaisuuden sijaintipaikkakunnalla. Jos arvioidaan, että huomattava määrä ostajaehdokkaita on toisessa piirissä, kyseisellä paikkakunnalla voidaan virka-aputeitse järjestää samanaikainen mahdollisuus esittää tarjouksia.

Jos myydään samanaikaisesti useita kiinteistöjä, jotka sijaitsevat eri paikkakunnilla, myyntipaikka valittaisiin yleensä sen mukaan, missä arvokkain kiinteistö sijaitsee. Jos kuitenkin varsinaisena pääkiinteistönä voitaisiin pitää asuinkiinteistöä ja myynnissä olisi muualla sijaitseva metsäkiinteistö tai muu vastaava pääkiinteistöä palveleva kiinteistö, huutokauppa voitaisiin järjestää asuinkiinteistön sijaintipaikkakunnalla. Ulosottomiehen tulisi pyrkiä ratkaisemaan huutokaupan aikaa ja paikkaa koskevat kysymykset sen mukaan, miten parhaiten saavutetaan ehdotetussa 2 §:n 1 momentissa säädetty tavoite. Tavoitteena on mahdollisimman hyvä tulos ottaen huomioon kauppahinnan, myyntikustannukset ja myynnin vaatiman ajan.

13 §. *Käyvän arvon määrittäminen ja esineen kunnostus.* Jotta ulosottomies pystyisi kuvaamaan myyntikohteen oikein, sen kunto tulisi tarkastaa ennen myyntiä. Pykälän *1 momentissa* edellytettäisiin myyntikohteen kunnan tarkastamista silloin, kun myydään kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta. Kuntotarkastus tulisi toimittaa mahdollisuuksien mukaisesti. Esimerkiksi tuntuvia kustannuksia aiheuttaviin menetelmiin ei tarvitsisi ryhtyä, ellei kyseessä ole poikkeuksellisen arvokas myyntikohde. Jos myytävänä on asuinkiinteistö tai -huoneisto, kosteusmittauksen tai hometarkastuksen tekeminen olisi usein perusteltua, jollei tiloissa ole lähiaikoina tehty kuntokartoitusta.

Momentin mukaan ulosottomiehen tulisi tarvittaessa myös hankkia selvitys pykälässä tarkoitettun omaisuuden käyvästä arvosta. Tarkoituksena on saada tietoa 18 §:ssä tarkoitettun vähimmäishinnan määrittämiseksi. Myös ehdotetussa 4 luvun 27 §:ssä säädettäisiin arvioinnista. Se olisi vasta alustava arviointi ulosmittauksen yhteydessä. Ulosottomies saisi kummassakin pykälässä tarkoitettussa arvioinnissa käyttää asiantuntijaa. Yleensä riittäisi, että asiantuntijaa käytetään jommassakummassa vaiheessa. Asiantuntijan käyttämisestä olisi lisäksi voimassa, mitä 3 luvun 108 §:ssä säädetään. Asiantuntijana voi olla esimerkiksi tavarantarkastaja, kiinteistönvälittäjä tai LVI-alan asiantuntija. Arvio tulisi momentin mukaan merkitä asiakirjaan. Tilanteesta riippuen merkintä voitaisiin tehdä esimerkiksi pöytäkirjaan tai ulosmittauspäätökseen.

Se, joka pitää myytävää omaisuutta hallussaan, olisi momentin mukaan velvollinen sallimaan sen kunnan tarkastuksen ja arvioinnin. Tarvittaessa ulosottomies saisi käyttää voimakeinoja 3 luvun 82 ja 83 §:n mukaisesti.

Toisinaan myyntikohteen kunnostus saattaa huomattavasti nostaa sen hintaa. Esimerkkinä voidaan mainita auton ja sen sisustuksen pesettäminen. Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin tästä syystä, että ulosottomies saisi ilman asianosaisten suostumusta kunnostuttaa omaisuutta sen myyntiarvon nostamiseksi. Edellytyksenä on, ettei kunnostuksesta aiheudu muuta kuin vähäisiä kuluja tai vähäistä viivytystä. Asianosaisten suostumuksella ulosottomies voisi poikkeuksellisesti ryhtyä vähäistä tuntuvampiakin kustannuksia tai aikaa vaativaan kunnostuttamiseen.

14 §. *Myynti-ilmoituksen julkaiseminen.* Voimassa olevat huutokaupan kuuluttamista koskevat 5 luvun 6, 7, 10 ja 18 §:n säännökset sisältävät toisistaan poikkeavia säännöksiä julkaisukanavasta ja kuuluttamisen määräajoista eri omaisuuslajien myynissä. Kiinteistön huutokaupan kuuluttamista koskevan 5 luvun 18 §:n soveltamisesta on annettu edellisen pykälän kohdalla mainittu asetus. Huutokaupan peruuttamisen kuuluttamisesta on säännös 5 luvun 23 §:ssä. Kuulutussäännöksiä ehdotetaan nyt yksinkertaistettaviksi ja yhtenäistettäväksi. Ilmaisua kuuluttaminen käytettäisiin asianosaiskeskustelua koskevassa 35 §:ssä. Sen sijaan ilmoitusta, jonka tarkoituksena on tehdä ostajaehdokkaille myyntikohde tunnetuksi ja ilmoittaa myynnin aika ja paikka, kutsuttaisiin myynti-ilmoitukseksi, joka julkaistaan.

Pykälän *1 momentissa* säänneltäisiin se, missä myynti-ilmoitus julkaistaan. Myynti-ilmoituksen julkaiseminen yhdessä tai useammassa paikkakunnalla yleisesti leviävässä lehdessä olisi vähimmäisvaatimus. Lisäksi myynti-ilmoitus voitaisiin julkaista valtakunnallisessa sanomalehdessä tai muussa julkaisussa sen mukaan kuin myytävän omaisuuden arvo, laatu ja muut vastaavat seikat antavat aihetta. Muu julkaisu voisi olla esimerkiksi jokin erityisalan julkaisu, kuten ammatti- tai harrastuslehti tai muu tietyille lukijapiirille suunnattu julkaisu.

Edellä mainitun ilmoittelun lisäksi huutokaupasta voitaisiin julkaista sopiva ilmoitus myös tietoverkossa. Oikeusministeriö on jo joitakin vuosia pitänyt yllä verkkosivuja kiinteistöjen ja myös irtaimen omaisuuden pakkohuutokaupoista. Velkojat ja ostajaehdokkaat voivat valtakunnallisesti seurata, mitä huutokauppoja on tulossa. Verkkosivuilla myynti-ilmoitusta ei tarvitsisi julkaista kokonaisuudessaan, vaan kyseessä olisi ”sopiva” ilmoitus. Asianosaistietoja ei saisi ehdotetun 15 §:n 2 momentin mukaan julkaista myynti-ilmoituksessa eikä myöskään tietoverkossa julkaistavassa ilmoituksessa.

Ilmoituksen virallisessa lehdessä ei voida katsoa täyttävän ehdotetussa pykälässä tarkoitettua markkinointitehtävää, joten myynti-ilmoitusta ei tarvitsisi julkaista virallisessa lehdessä. Sen sijaan kutsusta asianosaiskeskusteluun tulisi ehdotetun 35 §:n 1 momentin mukaan eräissä tapauksissa julkaista kuulutus virallisessa lehdessä.

Ulosottomies voisi tilannekohtaisesti harkita, missä lehden osastossa myynti-ilmoitus on tarkoituksenmukaista julkaista. Mahdollista olisi myös julkaista lyhyt viittausilmoitus, jossa viitattaisiin lehden toisessa osastossa olevaan myynti-ilmoitukseen.

Nykyisessä 5 luvun 6 §:n 2 momentissa säädetään, että jos omaisuus on sen laatuista, ettei se säily pilaantumatta tai tuntuvasti huononematta, kunnes huutokauppa on voitu kuuluttaa säädetyllä tavalla, ulosottomies saa ilmoittaa huutokaupasta yleisölle muulla sopivalla tavalla. Vastaavasti nyt ehdotetaan, että omaisuuden pilaantumisen tai muun pakottavan syyn perusteella myynti-ilmoitus voitaisiin jättää julkaisematta. Tällöin myynnistä tulisi ilmoittaa muulla riittävän tehokkaalla tavalla. Säännös soveltuisi omaisuuteen, jonka arvo laskee jyrkästi. Selvää on, ettei ehdotettua kiireilmoitusta voitaisi käyttää esimerkiksi kiinteistöjen tai muun vastaavan omaisuuden myynnissä, vaikka myyntikohteen arvo laskisikin suhteellisen nopeasti. Muun ilmoitustavan tulisi olla riittävän tehokas. Tämä tarkoittaa sitä, että ilmoituksen voidaan odottaa saavuttavan riittävän määrän ostajaehdokkaita. Ilmoituksia radiossa, huomiota herättäviä ikkunailmoituksia ja yhteydenottoja saman alan toimijoihin voidaan käyttää.

Jollei ole löydettävissä riittävän tehokasta ilmoitustapaa, ulosmittauksesta tulisi luopua. Jos kuitenkin tilanne on se, että ulosmittauksesta luopuminen johtaisi joka tapauksessa omaisuuden pilaantumiseen tai arvon häviämiseen, omaisuus tulisi myydä käyttäen sellaista ilmoitustapaa, jota siinä tilanteessa voidaan pitää kohtuullisena.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin myynti-ilmoituksen julkaisemisajasta. Ilmoitus julkaistaisiin kaksi viikkoa ennen huutokauppaa. Tämä olisi pääsääntö, josta ulosottomies saisi poiketa suhteellisen väljin edellytyksin eli kun pitempi tai lyhyempi ilmoitusaika on aiheellinen. Asianosaiskeskustelun kuuluttamisesta säädettäisiin ehdotetussa 26 §:ssä ja 35 §:ssä. Jos asianosaiskeskustelussa tehdään päätös esimerkiksi myyntijärjestyksestä tai muusta vastaavasta seikasta, joka vaikuttaa myynti-ilmoituksen sisältöön, ulosottomiehen tulisi järjestää asianosaiskeskustelu ennen myynti-ilmoituksen julkaisemista. Tästä olisi säännös 33 §:n 1 momentissa.

Ulosottomies voisi yleisön muistuttamiseksi harkintansa mukaan julkaista lyhyen lisäilmoituksen vielä ennen huutokauppaa. Siinä voitaisiin antaa muutama keskeinen tieto ja muulta osin viitata aikaisempaan kuulutukseen sekä ilmoittaa, kuka antaa lisätietoja myyntikohteesta.

Huutokaupasta tulisi lisäksi hyvissä ajoin ilmoittaa erikseen velalliselle. Jos muu kuin henkilökohtaisesti vastuussa oleva omistaa myyntikohteen, myynnistä tulee ilmoittaa myös tällaiselle muulle omistajalle. Jos velallinen omistaa myyntikohteen yhdessä toisen kanssa, myynnistä tulee ilmoittaa myös yhteisomistajalle siitä riippumatta, myydäänkö ainoastaan velallisen osuus vai koko esine. Ilmoittamistapaa ei säänneltäisi, joten ulosottomies voisi käyttää sopivinta tapaa, yleensä virkakirjettä. Kutsun lähettämisestä asianosaiskeskusteluun säädettäisiin ehdotetussa 26 ja 34 §:ssä.

Jos huutokauppa jostakin syystä peruuntuu, peruuntuneesta huutokaupasta olisi pykälän 3 *momentin* mukaan viipymättä ilmoitettava samalla tavalla kuin myynti-ilmoituskin on julkaistu, jos se on mahdollista. Jollei se ole mahdollista, peruuttamisesta ilmoittamisessa tulisi pyrkiä muuhun mahdollisimman tehokkaaseen mutta kuitenkin kohtuudella käytettävissä olevaan ilmoittamistapaan.

15 §. *Virhe julkaisemisessa ja ilmoituksen sisältö.* Voimassa olevan 5 luvun 22 §:n mukaan jollei kiinteistön huutokauppa ole kuulutettu säädetyllä tavalla, se tulee peräyttää, ja huutokaupan toimittajan tulee määrätä sitä varten toinen aika. Asiallisesti tätä vastaavasti pykälän 1 *momentissa* säädettäisiin, että ulosottomiehen tulisi huolehtia uudesta ilmoittamisesta, jollei myynti-ilmoitusta ole julkaistu edellisessä pykälässä tarkoitetulla tavalla, ja virheen voidaan olettaa vaikuttavan myyntitulokseen tai olevan muutoin merkityksellinen. Ilmoitus olisi julkaistu virheellisesti, jos on käytetty väärää julkaisukanavia tai ilmoitusaika on ollut selvästi liian pitkä tai lyhyt.

Jos ilmoittamismenettely on jäänyt virheelliseksi ja on lisäksi ilmeistä, että virheellinen menettely on olennaisesti vaikuttanut myynnin tulokseen, ulosottovalitusta tutkiva muutoksenhakuuomioistuin voisi momentin mukaan kumota huutokaupan. Jos virhe kuuluttamiskanavan valinnassa tai ilmoitusajassa on aiheuttanut sen, että paikalle on kerääntynyt poikkeuksellisen vähän ostajaehdokkaita, voidaan yleensä lähteä siitä, että virhe on vähäistä enemmän vaikuttanut ostotarjousten esittämiseen.

Myynti-ilmoituksessa tulisi 2 *momentin* mukaan riittävällä tarkkuudella kuvata myyntikohte. Ilmoituksessa tulisi myös mainita, että myynti koskee ulosmitattua omaisuutta. Tämän ilmoittaminen olisi merkityksellistä, koska ulosottolaissa säädetyt myynnin yleiset ehdot poikkeavat muun muassa kuluttajakaupan ehdoista. Ostajien on aiheellista myös saada tietää, että kyseessä on viranomaisen toimittama myynti. Sen ilmoittaminen, että omaisuus on ulosmitattua, ei heikentäne ostajaehdokkaiden mielenkiintoa myyntikohteeseen. Asianosaistietoja ei momentin mukaan julkaistaisi.

Laintasoisesti ei ole tarkoituksenmukaista edellä todettua tarkemmin säännellä, mitä tietoja ilmoituksessa tulee antaa. Tästä syystä momentissa olisi valtuussäännös, jonka mukaan myynti-ilmoituksen sisällöstä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Asetuksessa tulisi ottaa huomioon se, että myyntikohteesta annetaan riittävästi tietoja. Sen sijaan velkojien asemaan vaikuttavat tiedot ilmoitettaisiin pääosin kutsussa tai kuulutuksessa asianosaiskeskusteluun.

Myyntikohteen määrittäminen saattaa olla ongelmallista silloin, kun myydään eri omistajille kuuluvia kiinteistöjä ehdotetun 53 §:n mukaisesti. Kunkin kiinteistön myynti olisi erillinen huutokauppa. Huutokaupat voitaisiin toimittaa peräjälkeen. Ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön lisäksi tulisi ilmoittaa myytäväksi ne kiinteistöt, joiden myyntitarve on ilmeinen.

Momentissa kiellettäisiin nimenomaisesti asianosaistietojen julkaiseminen. Tämä on tärkeää velallisen yksityisyydensuojan kannalta. Sen sijaan kiinteistön tai aluksen myynnissä asianosaistietojen julkaisemisesta koskevassa kuulutuksessa velallisen tai omistajan nimen mainitsemista ei aina voida välttää (ehdotettu 35 §:n 2 momentti). Huutokaupan alussa velallisen nimi saataisiin ehdotetun 17 §:n 1 momentin mukaan ilmoittaa, jos se on myytävän omaisuuden yksilöimiseksi tai muusta syystä välttämätöntä.

Jos myynnin kohteesta olisi annettu ilmoituksessa virheellisiä tai puutteellisia tietoja, tulisi ehdotettu 9 ja 10 § sovellettavaksi. Myynti-ilmoituksen sisältövirhettä käsiteltäisiin myyntikohteen virhettä koskevana kysymyksenä. Pelkästään se, että ilmoitus poikkeaisi asetustasoisesti säädettyistä sisältövaatimuksista, ei johtaisi kumoamiseen tai hinnan alentamiseen, jollei samalla ole syntynyt tilanne, jossa myyntikohteesta on annettu 9 §:n 1 tai 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla virheellistä tai puutteellista tietoa. Viimeksi mainittua pykälää sovelletaan vain arvokkaaseen omaisuuteen. Myynnin kumoamisesta erillinen kysymys on oikeus saada virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella valtiolta vahingonkorvausta. Oikeus korvaukseen määräytyisi vahingonkorvauslain perusteella.

Jos tietojen virheellisyys huomattaisiin ennen huutokauppaa, edellä mainittuja tavaravirhesäännöksiä ei sovellettaisi, jos virheelliset tiedot on oikaistu tai puuttuvat tiedot on annettu eri ilmoituksella. Oikaisu tai täydennys tulisi mahdollisuuksien mukaan julkaista samalla tavalla kuin myynti-ilmoituskin. Joka tapauksessa virheelliset tiedot tulisi oikaista tai puuttuvat tiedot antaa viimeistään huutokaupan alussa. Tällöin tulisi pitää huolta siitä, että ostajat saavat tehokkaasti tiedon virheellisyydestä tai puutteesta. Suullisen ilmoituksen lisäksi voitaisiin esimerkiksi jakaa korjauslehtisiä. Jos tarjouksia on annettu kirjallisesti etukäteen tai niitä annetaan huutokaupan aikana esimerkiksi puhelimitse, tulisi varmistaa, että myös tällaiset tarjoajat saavat oikeat tiedot.

16 §. *Myyntiesite ja omaisuuden esittely.* Voimassa olevassa laissa ei ole säännöksiä myyntiesitteen laatimisesta. Suullisten tietojen lisäksi käytännössä on toisinaan laadittu myös erityisiä esitteitä. Ostajien oikeusturvan ja hyvän palvelun kannalta myyntikohteesta tulisi olla saatavissa tietoa kirjallisessa muodossa. Toisaalta kaikesta huutokaupalla myytävästä omaisuudesta ei käytännössä ole mahdollista laatia esitettä. Esitteellä on merkitystä ostoharkinnassa erityisesti muun kuin tavanomaisen irtaimiston myynnissä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että kiinteistöstä ja muusta kuin tavanomaisesta irtaimesta omaisuudesta tulee laatia kirjallinen esite, josta käyvät ilmi esineen myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot ja myyntikohdetta koskevat myyntiehdot. Momentissa olisi valtuussäännös siitä, että myyntiesitteeseen merkittävistä seikoista säädetään tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella. Valtioneuvosto voisi siten erikseen harkita asetuksen tarpeellisuutta. Esimerkiksi kiinteistöstä merkittäisiin muun muassa sijainti, pinta-ala, rakennusten valmistumisvuosi, mahdollinen rakennuskielto- tai oikeus ja tiedossa oleva kaavatilanne. Asiakohtaisena myyntiehtona ilmoitettaisiin esimerkiksi alin hyväksyttävä tarjous, mahdollisuus saada maksuaikaa ja mahdolliset ostajan maksettaviksi jäävät maksut.

Kirjallisen esitteen lisäksi esitettä voitaisiin tarpeen mukaan pitää saatavilla myös sähköisessä muodossa. Esitteessä ei ole tarkoitus antaa asianosaistietoja vaan kuvata myynnin kohdetta.

Myyntiesitteeseen tulisi momentin mukaan liittää myös yleiset huutokauppaehdot. Voitaisiin toimia joko niin, että 3-12 §:ssä tarkoitettut myyntiehdot on painettuna esitteessä tai niin, että kirjallisia myyntiehtoja jaetaan esitteen mukana.

Voimassa olevan 5 luvun 12 §:n mukaan kiinteistön omistaja ja se, jolla on käyttöoikeus kiinteistöön, ovat velvollisia sallimaan kiinteistön esittelyn sopivana aikana ennen huutokauppaa. Sama koskee huoneistoa, jonka hallintaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet oikeuttavat. Nyt ehdotetaan, että esittely ulotettaisiin koskemaan kaikenlaista omaisuutta, jollei esittely ole tarpeetonta. Tästä otettaisiin säännös pykälän 2 momenttiin. Se, joka pitää myytävää omaisuutta hallussaan, olisi velvollinen sallimaan esittelyn. Asianmukaisuuden vaatimuksesta seuraa, että esittely tulisi järjestää sopivana aikana.

17 §. *Huutokaupan toimittaminen.* Kiinteistön huutokaupan osalta 5 luvun 24 §:n 1 momentissa säädetään, että huutokaupan toimittajan tulee lukea julki ulosmittauspöytäkirja, rasiustodistukset sekä tiettyjä muita asiakirjoja. Tällainen menettely ei enää olisi huutokauppatilaisuudessa tarpeen, koska asianosaiskeskustelu pidettäisiin eri toimituksena joko samana tai jonakin aikaisempana päivänä. Säännökset asianosaiskeskustelun ajankohdasta olisivat 33 §:n 1 momentissa.

Pykälä koskee varsinaisen huutokauppatoimituksen pitämistä. Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomiehen tulisi huutokauppatilaisuuden alussa ilmoittaa huutokauppayleisölle tarpeelliset asianhallintatiedot, keskeiset myynnin ehdot, mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous sekä maksuaika.

Asianhallintatiedoista ilmoitettaisiin kulloinkin tarpeelliset tiedot. Tavallisen irtaimen omaisuuden huutokaupassa asianhallintatiedoilla ei ole ostajaehdokkaille juurikaan merkitystä, vaan yleensä olisi riittävää, että omaisuuden todetaan olevan ulosmitattua. Velallisen nimi saataisiin ilmoittaa yleisölle momentin mukaan vain, jos se on myytävän omaisuuden yksilöimiseksi tai muusta syystä välttämätöntä. Velallisen nimen ilmoittaminen saattaa olla välttämätöntä esimerkiksi kiinteistön taikka asunto- tai kiinteistöosakkeiden myynnissä silloin, kun ostajalle siirtyy velallisen vastuuta myynnissä. Myynti-ilmoituksessa ei ilmoitettaisi velallisen nimeä. Kuulutuksessa, joka koskee kutsua asianosaiskeskusteluun, velallisen nimi voitaisiin ilmoittaa niin kuin 35 §:n 2 momentissa säädetään.

Myyntiesitteen ja yleisten huutokauppaehtojen tulisi olla yleisön saatavilla tai nähtävillä. Jos ulosottomies on saanut esitteen laatimisen jälkeen täsmentynyttä tietoa myyntikohteesta, se tulisi ilmoittaa ostajaehdokkaille suullisesti. Myös asianosaisluettelo pidettäisiin momentin mukaan huutokauppayleisön saatavilla tai nähtävillä. Mainittujen asiakirjojen ääneen lukemista ei edellytettäisi, mutta ulosottomiehen olisi hyvä mainita ainakin myyntiesitteiden ja yleisten huutokauppaehtojen nähtävillä tai saatavilla olosta. Asianosaisluettelosta poistettaisiin viranomaistoiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 23 kohdan ja ulosottolain 1 luvun 31 §:n mukaan salassa pidettävät tiedot, jos se annettaisiin muulle kuin julkisuuslaisissa tarkoitettulle asianosaiselle.

Asiakohtaisina myynnin ehtoina tulisi ilmoittaa muun muassa pysytettävät erityiset oikeudet, mahdollisuus sopia saatavien vastattavaksi ottamisesta sekä ostajan suoritettaviksi tulevat maksut. Mahdollinen vaihtoehtoinen tarjoamismenettely tulee myös selvittää yleisölle. Lisäksi mahdollisesta valtion lunastusoikeudesta maatalaan tulee ilmoittaa. Ehdotetussa 29 ja 44 §:ssä tarkoitettu alin hyväksyttävä tarjous ilmoitettaisiin ostajaehdokkaille ennen tarjoamisen alkamista. Sen sijaan 18 §:ssä tarkoitettua vähimmäishintaa ei ilmoitettaisi. Tämä saattaisi liiaksi ohjata tarjousten esittämistä. Ostajien kannalta on merkityksellistä saada myös tietää, voiko kauppahinnan maksamiseen saada maksuaikaa ja miten käsirahan määrä määräytyy.

Pykälän 2 *momentti* koskee tarjousten esittämismenettelyä. Nykyisen 5 luvun 8 §:n 1 momentin mukaan ulosmitattu irtain omaisuus on myytävä nostohuudolla. Vastaava kiinteistön myyntiä koskeva säännös on luvun 35 §:ssä.

Myynti toimitettaisiin nykyiseen tapaan nostohuudoilla. Se on yleisön kannalta selkein tarjousten esittämistapa. Utta olisi se, että tarjoajan ei edellytettäisi olevan henkilökohtaisesti läsnä huutokaupassa. Ulosottomies voisi tarkoituksenmukaisuusharkintansa mukaan sallia tarjousten esittämisen myös puhelimitse tai sähköisesti. Viimeksi mainitulla tarkoitetaan muun muassa tarjoamista tietoverkossa. Momentissa tarkoitettut tarjoukset esitettäisiin huutokaupan aikana nostotarjouksina. Jos sähköisesti esitetty tarjous tulee hyväksytyksi, kauppahinta tai käsiraha on suoritettava heti todennettavalla tavalla esimerkiksi tietojärjestelmässä näkyvänä tilillepanona virkavarojen tilille. Muussa tapauksessa tarjoamista jatkettaisiin.

Utta olisi myös se, että ulosottomies voisi pykälän 3 *momentin* mukaan ennen myyntiä pyytää kirjallisia tarjouksia. Tällä tavoin voitaisiin saada tarjouksia myös sellaisilta tahoilta, jotka eivät pääse saapumaan huutokauppatilaisuuteen tai voi esittää tarjouksia puhelimitse tai sähköisesti. Kirjallisesti annetut tarjoukset sitoisivat esittäjänsä, kunnes ensimmäinen huutokauppa on toimitettu. On luultavaa, että tätä pitempi sidonnaisuus vaikuttaisi haitallisesti mahdollisuuteen saada kirjallisia tarjouksia. Kirjalliset tarjoukset otettaisiin huomioon nostotarjouksina. Tämä tarkoittaisi sitä, että huutokaupan toimittaja tai hänen avustajansa esittäisi kirjallisen tarjouksen sen määrän mukaisessa vaiheessa tarjoamista.

Kirjallisen tarjouksen esittäjän tulisi ennen myyntiä antaa vakuus niin kuin ehdotetussa 19 §:ssä säädetään käsirahasta. Vakuutta ei kuitenkaan vaadittaisi, jos sen vaatiminen on tarpeetonta. Ulosottomies voisi vapauttaa käsirahasta luotettavana pidetyn tarjoajan. Viittauksesta 19 §:ään seuraisi, että vakuutta ei vaadittaisi silloin, kun ennakkotarjouksen esittäjä on nykyisessä 3 luvun 44 tarkoitettu taho, joka voi olla esimerkiksi luotto- tai vakuutuslaitos. Viimeksi mainittu säännös mahdollistaa kuitenkin harkinnanvaraisen vakuuden pyytämisen. Tämä koskisi myös tarjouksen esittäjiä.

18 §. *Vähimmäishinta.* Voimassa olevaan 5 luvun 41 §:n 3 momenttiin otettiin maakaariuudistuksen yhteydessä vuonna 1995 kiinteistön huutokauppaa koskeva säännös, jonka mukaan tarjousta ei saa hyväksyä, jos huutokaupan toimittaja arvioi, että se selvästi alittaa kiinteistön käyvän huutokauppa-arvon paikkakunnalla ja että korkeampi hinta voidaan ilmeisesti saada uudessa huutokaupassa. Uudessa myynnissä tehty tarjous on mainitun säännöksen mukaan hylättävä vain, jos se alittaa kiinteistön käyvän huutokauppa-arvon niin olennaisesti, että myyntiä olisi pidettävä kohtuuttomana. Ulosottolain 5 luvun 8 §:n 2 momentin mukaan sama koskee tarjouksen hylkäämistä, jos myytävänä on huoneiston hallintaan oikeuttava asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiön osake.

Vähimmäishintasäännös on tarpeellinen myös arvokkaan irtaimen omaisuuden myynnissä, jotta voidaan estää selvään alihintaan myynti. Sen sijaan tavanomaisen irtaimen omaisuuden pakkohuutokaupassa hintatason kohtuullisuutta ei ole mahdollista ryhtyä kontrolloimaan. Kokemusperäisesti huutokauppaa pidetään hyvänä myyntimuotona erityisesti silloin, kun myydään irtaimistoa, joka on käytettyä, tavanomaista ja suhteellisen vähäarvoista. Lisäksi käytännössä on hyvin vaikeaa asettaa vähimmäishintaa esimerkiksi käytetyille tavanomaiselle elektroniikalle tai suhteellisen vähäarvoisille autolle. Mahdollisen alihintaisen myynnin tapauksessa asianosaisten kärsimä vahinko ei toisaalta tällöin ole tuntuva.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin, ettei ulosottomies saa hyväksyä korkeinta tarjousta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa, jos hän arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan sillä paikkakunnalla. Lisäksi edellytettäisiin, että olennaisesti korkeampi hinta voitaisiin ilmeisesti saada uudessa myynnissä.

Arvokasta irtainta omaisuutta olisivat säännönmukaisesti asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Arvokasta omaisuutta voi olla myös antiikki, taide sekä hyvät autot ja veneet. Tarkoitus on, että omaisuus olisi vähintään noin kymmenen tuhannen euron arvoista.

Saatua tarjousta verrattaisiin käypään hintaan kyseisellä paikkakunnalla. Se, ettei vertailukohtana olisi huutokauppa-arvo, johtuu siitä, että ulosottomiehellä olisi käytettävissään myös vapaa myynti. Ehdotetun 61 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan ulosottomies saisi myydä omaisuuden vapaasti silloin, kun huutokaupassa esitetty tarjous on hylätty ja kauppahinta vapaassa myynnissä nousee hylättyä tarjousta korkeammaksi eikä selvästi alita käypää hintaa. Lisäksi normaalit alinta hyväksyttävää tarjousta koskevat säännökset olisivat voimassa.

Tarjous voitaisiin hylätä vain, jos se on selvästi alempi kuin käypä hintataso. Myyntiehtojen erilaisuuden vuoksi ulosottoihin myytäessä omaisuudesta ei ehkä ole saatavissa aivan käypää hintaa. Ulosottomiehen ei tarvitsisi tarjouksen hylätessään ilmoittaa tarkkaa vähimmäishintaa, koska se saattaisi vaikuttaa haitallisesti tarjoamiseen uudessa myynnissä.

Yhteistarjoamisessa vähimmäishinta määräytyisi momentin mukaan yhteisesti. Tämä koskisi irtaimiston yhteismyyntiä ehdotetun 31 §:n nojalla taloudellisena kokonaisuutena, samalle omistajalle kuuluvien kiinteistöjen yhdessä tarjoamista 48-50 §:n mukaisesti sekä irtaimen myyntiä yhdessä kiinteistön kanssa 11 §:n 3 momentin ja 52 §:n nojalla.

Pykälän *2 momentti* koskee omaisuutta, jolla on markkinoiden mukaan määräytyvä päivän hinta. Tällaista omaisuutta ovat esimerkiksi julkisen kaupankäynnin kohteena olevat arvopaperit ja arvo-osuudet sekä lisäksi jalokivet, kulta ja muut jalometallit samoin kuin vanhat rahat. Tarjousta ei saisi momentin mukaan hyväksyä, jos se alittaa arvopaperimarkkinalla (495/1989) tarkoitetun julkistetun ostonoteerauksen taikka myytävän esineen jalometallin arvon tai muun vastaavan päivän hinnan. Päivän hinta määräytyisi myyntiä edeltävän päivän mukaisesti. Tämä vastaa arvopaperipörssin osalta voimassa olevassa 5 luvun 3 §:ssä olevia säännöksiä.

Ulosottomiehen tulisi siten myyntiä edeltävänä päivänä hankkia tietoonsa myyntikohteen päivän hinta ja asettaa se huutokaupassa vähimmäishinnaksi. Arvopaperimarkkinain 6 luvun 2 §:ssä ovat säännökset julkisen ostotarjouksen julkistamisesta ja tiedoksiantamisesta. Muun omaisuuden päivän hinnan ulosottomies hankkisi tietoonsa ottamalla yhteyttä alan yrittäjiin ja tiedustelemalla heiltä, millä hinnalla he ostavat kyseistä omaisuutta. Voimassa olevan 5 luvun 2 §:n mukaan ulosottomiehellä on velvollisuus selvittää kulta- ja hopeaesineiden metalliarvo, jos se helposti voidaan saada selville.

Momentti tulisi suhteellisen harvoin sovellettavaksi, koska siinä tarkoitettu omaisuus yleensä myytäisiin vapaasti ehdotetun 62 §:n 2 momentin nojalla.

Jollei tarjousta voitaisi hyväksyä edellä mainittujen vähimmäishintaa koskevien säännösten perusteella, järjestettäisiin uusi myynti. Uusi myynti voisi pykälän *3 momentin* mukaan olla

joko uusi huutokauppa tai vaihtoehtoisesti vapaa myynti. Vapaamyynti voitaisiin järjestää sen mukaan kuin 60-62 §:ssä säädetään. Ulosottomiehen järjestämä vapaa myynti olisi mahdollinen ilman asianomaisten suostumustakin 62 §:n 2 momentin 2 kohdassa säädetyillä edellytyksillä.

Jos kävisi niin, ettei omaisuutta onnistuttaisi myymään toisellakaan yrityskerralla, ulosmittaus tulisi momentin mukaan peruuttaa. Tällöin voidaan pitää todennäköisenä, ettei myynti tule lähiaikoina onnistumaan. Ulosottomies ei ole saanut omaisuutta kaupaksi, vaikka valittavana on ollut erilaisia myyntitapoja ja muun muassa mahdollisuus myynnin lykkäämiseen paremman kauppahinnan saamiseksi voimassa olevan 3 luvun 21 §:n 1 momentin nojalla.

Ulosmittaus tulisi peruuttaa myös, jos hakija ilmoittaa, ettei hän halua uutta myyntiä ensimmäisen myyntiyrityksen jälkeen. Jollei muuta ulosmittauskelpoista omaisuutta ole, asian vireilläolo päättyy estetodistuksen antamiseen. Jos hakijoita on useita, kullakin heistä olisi oikeus erikseen vetäytyä jatkomyynnistä. Muiden saatavien suorittamiseksi myyntiä vielä jatkettaisiin. Jos omaisuus jää toisellakin kerralla myymättä, voitaisiin lähteä siitä, että ensimmäisen myynnin kuluista vastaavat kaikki hakijat ja toisen myynnin aiheuttamista kustannuksista ne hakijat, jotka eivät ole ilmoittaneet luopuvansa toisesta myyntiyrityksestä.

19 §. *Kauppahinnan maksaminen.* Kauppahinta voitaisiin nykyiseen tapaan suorittaa rahamaksuna tai ottamalla saatavia vastattavaksi. Voimassa olevan 5 luvun 9 §:n 2 momentin mukaan irtaimen huutokaupassa voidaan myöntää maksuaikaa seuraavaan pankkipäivään saakka. Luvun 11 §:ssä säädetään 30 päivän maksuaika aluksen ja ilma-aluksen osalta sekä 40 ja 45 §:ssä jakotilaisuuteen kestävä maksuaika kiinteistön myynnissä.

Nyt ehdotetaan, että myös maksuaikaa koskevat säännökset yhtenäistetään. Ulosottomies saisi pykälän 1 momentin nojalla tarvittaessa antaa ostajalle maksuaikaa enintään kuusi viikkoa. Jäisi ulosottomiehen harkintaan, milloin maksuajan myöntämisellä on positiivinen vaikutus tarjoamiseen. Tarkoitus on, että kiinteistön lisäksi esimerkiksi asunto- tai kiinteistöosakkeiden, hintavan auton tai työkoneen ja muun arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa voitaisiin myöntää maksuaikaa.

Ostajan olisi kuitenkin heti suoritettava käsirahana tietty osa kauppahinnasta. Käsirahana olisi suoritettava ulosottomaksun, myyntikulujen ja kauppahinnan kuudenneksen yhteismäärä. Valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin kuitenkin tietty kohtuullisena pidettävä yläraja käsirahalle. Tämä perustuu siihen, että käsirahan tarkoituksena on kattaa uuden myynnin aiheuttamat ylimääräiset kustannukset, ja ne ovat melko kiinteämääräiset myyntikohteen arvosta riippumatta.

Käsiraha suoritettaisiin käteisenä rahana tai siihen rinnastuvalla tavalla. Viimeksi mainitulla tarkoitetaan lähinnä pankkikorttia, mutta myös sellaisia harvinaisempia maksuvälineitä kuin pankkivekseliä ja pankkishekkiä. Luottokorttia ei voida rinnastaa käteiseen rahaan, jos maksu tulee ulosottomiehen virkavarojen tilille tuntuvalla viiveellä. Käsiraha voitaisiin suorittaa myös ostajan tekemänä tilillepanona virkavarojen tilille. Tilillepano tulisi kuitenkin tehdä välittömästi, jotta muut ostajaehdokkaat eivät ehdi poistua paikalta.

Käsirahan suorittamisen sijasta siitä voitaisiin antaa vakuus. Vakuutena käsirahasta voitaisiin antaa 3 luvun 43 §:ssä tarkoitettu pantti tai takaus. Mahdollista olisi myös antaa panttaussitoumus saatavaan, jolle on odotettavissa riittävä jako-osa kyseisen myyntikohteen

kauppahinnasta. Riittävyyttä tulisi arvioida mahdollisen uuden huutokaupan näkökulmasta siltä varalta, että kohteesta on tarjottu ylihintaa.

Uutta olisi se, että hakijavakuuden asettamisesta 3 luvun 44 §:ssä vapautetun yhteisön ei tarvitsisi suorittaa käsirahaa. Näin ollen jos ostajana on esimerkiksi julkisyhteisö, luottolaitos tai vakuutuslaitos, käsirahaa ei tarvitsisi antaa. Vapautus olisi ehdoton, koska omaisuutta ei luovutettaisi ennen kuin kauppahinta on maksettu. Riskinä ovat ainoastaan kulut uudesta myynnistä ja mahdollinen hintojen erotus.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin ostajan velvollisuudesta maksaa korkoa. Ostajan tulisi maksaa koko kauppahinnalle korkoa maksuajalta korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti huutokauppapäivästä lukien. Tämän jälkeen korkoa olisi maksettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu. Samojen korkolain säännösten mukaisesti määräytyisi myös korko palautettavalle rahamäärälle 6 luvun 19 §:n mukaan.

Saatavat voisivat ehdotuksen 30 ja 45 §:n mukaan siirtyä ostajan vastattavaksi, jos ostajan kanssa on sovittu siirtymisestä. Tällöin ostajan maksaisi korkoa siirtyneelle saatavalle sovitun mukaisesti huutokauppapäivästä eikä puheena olevaa momenttia sovellettaisi.

Jos saatavan siirtyminen on ollut myynnin ehtona 21 §:n 1 momentin mukaan, siirtyvät ehdolliseen luovutuksen perustuvat velvoitteet ostajalle velallisen sijasta. Tällöin korko määräytyisi alkuperäisen sopimuksen mukaisesti. Myyntiehdossa tulisi ilmoittaa, miten korko määräytyy.

Pykälän 3 momentti koskisi tilannetta, jossa ostaja on ottanut saatavia vastattavakseen. Tällöin käsirahana olisi suoritettava enintään ulosottomaksun, täytäntöönpanokulujen ja rahassa maksettavien saatavien määrä.

Pykälän 2 ja 3 momentin säännökset vastaavat pääosin nykyisessä 5 luvun 40 ja 47 §:ssä olevia säännöksiä kuitenkin niin, että ne soveltuisivat lähtökohtaisesti myös irtaimen omaisuuden huutokauppaan silloin, kun saatavien siirtymisestä ostajan vastattavaksi on sovittu. Korko ei määräytyisi nykyiseen tapaan kiinteämääräisenä vaan mainituin tavoin korkolain viitattujen säännösten mukaisesti.

20 §. *Ostajan korvausvelvollisuus.* Nykyisessä 5 luvun 45 § ovat säännökset ostajan korvausvelvollisuudesta silloin, kun hän jättää kauppahinnan tai loppukauppahinnan maksamatta. Luvun 9 §:n 3 momentissa ja 11 §:n 4 momentissa olevien viittaussäännösten perusteella mainittua pykälää sovelletaan myös irtaimen omaisuuden huutokaupassa. Ehdotettu pykälä vastaa olennaisilta osiltaan voimassa olevaa sääntelyä.

Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomiehen tulee toimittaa uusi huutokauppa, jollei ostaja maksa kauppahintaa maksuaikana. Nykyisen 5 luvun 45 §:n ja 46 §:n 2 momentin mukaan on mahdollista myös se, että ostaja näyttää ottaneensa saatavia vastattavakseen tai saaneensa maksuajan pidennystä. Ei kuitenkaan voida pitää tarkoituksenmukaisena, että ulosottomies joutuisi järjestämään edeltä määräämättömän ajan kuluttua uuden myynnin siitä syystä, ettei ostaja maksakaan saatuaan velkojalta lisämaksuaikaa. Lisäksi tilanne voi olla se, että vain osa velkojista suostuu antamaan lisämaksuaikaa. Selkeintä on lähteä siitä, että myynnin jälkeiset maksuaikasopimukset tai saatavien vastattavaksi ottamiset ovat yksityisoikeudellisia asianosaisten välisiä sopimuksia. Tästä syystä momentissa säädettäisiin, että jos ostaja näyttää

saaneensa lopun kauppahinnan suorittamiseksi velkojalta lisämaksuaikaa tai ottaneensa saatavia vastattavakseen, ulosottomies katsoo kauppahinnan tulleen siltä osin suoritetuksi. Suorituspäivänä pidettäisiin vastattavaksi ottamispäivää. Jos vastattavaksi ottamisesta on sovittu jo huutokaupassa 30 §:n tai 45 §:n mukaisesti, velkojan katsottaisiin saaneen tuolloin suorituksen.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin ostajan korvausvelvollisuuden määrästä. Jos korkein tarjous jäisi uudessa huutokaupassa alhaisemmaksi kuin edellisessä tarjottu hinta siihen lisättyä ehdotetun 19 §:n 2 momentissa mukainen korko, edellisen ostajan olisi korvattava erotus. Jos taas tarjous nousisi sitä korkeammaksi, ostajalla ei olisi oikeutta ylijäämään. Lisäksi ostajan olisi korvattava kulut myös jälkimmäisestä huutokaupasta siinä tapauksessa, etteivät ne peity mahdollisesta ylijäämästä. Momentti vastaa nykyistä 5 luvun 45 §:n 2 momenttia.

Ulosottomiehen tulee tehdä ostajan korvausvelvollisuudesta päätös 3 luvun 46 §:n mukaisesti ja antaa se ostajalle ja mahdollisen vierasvelkavakuuden antajalle tiedoksi. Ennen päätöksen tekemistä edellä mainituille henkilöille on tarvittaessa varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Päätöksen tulee mainitun luvun 28 §:n 1 momentti mukaan olla kirjallinen. Jos ostajan korvausvelvollisuus on epäselvä tai tulkinnanvarainen, päätöksen tulee olla lisäksi perusteltu. Mainittuja säännöksiä on sovellettava myös silloin, kun ostaja on ollut vapaa käsirahan suorittamisesta.

Jollei ostaja suorita edellisessä momentissa tarkoitettua korvausta, se otettaisiin pykälän 3 momentin mukaan käsirahasta. Käsirahasta suoritettaisiin ensin ulosottomaksu ja ensimmäisen myynnin kulut, sen jälkeen muu määrä. Jollei käsiraha riitä täyden korvauksen suorittamiseen, loppuosa saataisiin periä ostajalta tai hänen asettamastaan vakuudesta suoraan ulosottomiehen tekemän päätöksen nojalla. Tarkoitus on, että ulosottomies ensin itse perisi korvausmäärää ostajalta. Ei kuitenkaan ole asianmukaista, että ulosottomiehen käynnistämä ulosottoasia ostajaa vastaan pysyisi tuloksettomana pitkään vireillä. Jollei ulosottomies saisi korvausta perityksi ostajalta kohtuullisessa ajassa, hän saisi lopettaa perinnän. Asianomaiset velkojat voisivat periä puuttuvaa määrää ulosottomiehen päätöksen nojalla myöhemmin. Tätä varten ulosottomiehen tulisi jakaa korvausmäärä velkojien kesken säädetyn etuoikeusjärjestyksen mukaisesti ja merkitä sen mukainen osuus kullekin velkojalle antamaansa päätökseen.

21 §. *Ehdollinen luovutus.* Ehdotetun 4 luvun 15 §:n 1 momentin mukaan omaisuus, jonka velallinen on sopimuksen mukaan saanut ehdollisesti, saadaan ulosmitata. Säännöksessä sallitaan ehdollisesti luovutetun esineen ulosmittaus, joten ulosmittausta ei rajoiteta sopimukseen perustuvaan velallisen oikeuteen. Tällaisen oikeuden ulosmittaus ja myynti tuottaisi todennäköisesti huonon tuloksen. Omaisuutta, jota koskeva omistusoikeus on pidätetty myyjälle, käsitellään velalliselle kuuluvana omaisuutena, jonka omistusoikeutta tosin rajoittaa myyjän hyväksi tehty ehto. Myyjän hyväksi tehty ehto turvataan myyntivaiheessa.

Puheena olevassa pykälässä säädettäisiin ehdollisesti luovutetun omaisuuden myynnistä. Pykälän 1 momentin mukaan jos velallinen on saanut myytävän omaisuuden ehdollisesti, omaisuus myydään ehto säilyttäen. Ostaja vastaisi momentin mukaan luovutukseen perustuvista velvoitteista velallisen sijasta. Ostaja tulisi siten velallisen asemaan suhteessa myyjään.

Momentti vastaisi kiinteistöjen osalta nykyisessä 5 luvun 32 a §:n 1 momentissa olevia säännöksiä. Kiinteistön myynissä sallitut ja pätemättömät ehdot on säännelty maakaassa, jonka lisäksi voidaan soveltaa oikeustoimilain sovittelusäännöksiä. Irtaimen myynissä sallitut ja pätemättömät ehdot on säännelty oikeustoimilaissa sekä erityislaeissa, kuten kuluttajansuojalaissa ja osamaksukauppalaissa.

Momentti yhdessä mainitun 4 luvun 15 §:n kanssa laajentaisi ulosmittauskelpoisuutta irtainta omaisuutta koskevan omistuksenpidätysehdon osalta erityisesti osamaksukauppalaain soveltamisalan ulkopuolisissa myynneissä. Osamaksukauppalaain soveltamisalan ulkopuolista omistuksenpidätystä on yleensä pidetty ulosmittauksen esteenä. Sen sijaan osamaksukaupalla myydyn esineen ulosmittaus ja myynti on ollut sallittua osamaksukauppalaain 18 §:n 1 momentissa olevan erityissäännöksen nojalla. Nyt kaikki omistuksenpidätysehdot tulisivat samaan asemaan. Ne eivät estäisi omaisuuden ulosmittausta. Luovuttajan oikeuksista huolehdittaisiin siten, että ehto pysyisi voimassa ulosottomyynissä.

Suojan saamisen edellytyksenä voidaan katsoa olevan, että ehto on lain mukaan sallittu ja että se on voimassa. Ehdon voimassa oloa rajoittavia säännöksiä on muun muassa maakaaren 2 luvun 2 §:n 2 momentissa, jonka mukaan lykkäävä tai purkava ehto on voimassa viisi vuotta. Ehdon tulee olla merkittynä kauppakirjaan. Osamaksukauppalaain 2 §:ssä ja kuluttajansuojalain 7 luvun 16 §:ssä on myös ehdon voimassa oloa koskevia rajoituksia. Omituksenpidätysehdon ei ole katsottu olevan voimassa sellaisen myyjän hyväksi, jossa myyntikohde yleensä myydään edelleen tai liitetään ainesosaksi tai tarpeistoksi toiseen esineeseen. Jotta ehdolliselle luovutukselle voitaisiin antaa merkitystä ulosotossa, on edellytettävä, ettei sellaisesta ehdosta ole sovittu jälkikäteen. Ehdosta on tullut sopia jo alkuperäisessä sopimuksessa. Muutoin kyseessä ei ole ehdollinen luovutus ulosottolaissa tarkoitettussa merkityksessä.

Toisaalta momentti antaisi nykyistä parempaa suojaa sellaisille takaisinottoehdoin tehdyille luovutuksille, joissa irtaimen omistusoikeutta ei ole nimenomaisesti pidätetty myyjälle. Nykyisin takaisinottoehto on jäänyt vaikutuksettomaksi ulosotossa. Näin olennaista eroa omistuksenpidätysehtoon on vaikea perustella asiasyyn. Momentin mukaan pätevä ja voimassa oleva takaisinottoehto saisi suojaa samalla tavalla kuin kauppahinnan maksamisen vakuudeksi pidätetty omistusoikeuskin, toisin sanoen siten, että myös se lähtökohtaisesti säilytettäisiin myynissä.

Kiinteistön luovutuksen ehto saattaa liittyä kauppahinnan maksamisen lisäksi muun muassa rakentamisvelvollisuuteen tai muuhun vastaavaan velvoitteeseen. Viimeksi mainitussa tapauksessa momentti tulisi yksinomaisesti sovellettavaksi. Jos sen sijaan ehto liittyy kiinteistön kaupassa kauppahinnan maksamiseen, myyjän oikeus voitaisiin turvata vaihtoehtoisesti ehdotetun 2 momentin mukaisesti siten, että valvottu ja asianosaisluettelon merkitty myyjän kauppahintasaatavan saisi suorituksen säädetyin etuoikeuden mukaisesti.

Myös irtaimen luovutuksessa on mahdollista, että muukin kuin kauppahinnan maksamiseen liittyvä ehto on pätevä. Tällöin irtain omaisuus myydään ehto pidättäen. Jos sen sijaan ehto liittyy nimenomaan kauppahinnan maksamiseen, irtaimen osalta tulee sovellettavaksi ehdotettu 2 momentti, joten puheena olevan 1 momentin käyttöala jäänee suhteellisen suppeaksi.

Momentissa olisi säännös, jonka mukaan jos hakijalla on kiinteistöpanntioikeus tai käteispanntioikeus ehdollisesti luovutettuun omaisuuteen, omaisuus myydään ehdoitta.

Momenttia asiallisesti vastaava säännös on nykyisin 5 luvun 32 a §:n 1 momentin viimeisessä virkkeessä. Myyjällä olisi oikeus saada suoritus kauppahintasaatavalleen 38 §:n 1 momentin 5 kohdassa säädetyllä etuoikeudella. Edellytyksenä on, että myyjä on vaatinut kauppahintaa asianosaiskeskustelussa. Myyjälle on lähetävä kutsu asianosaiskeskusteluun 34 §:n 1 momentin mukaisesti.

Momentti ulotettaisiin sääntelyn kattavuuden vuoksi myös siihen melko harvinaiseen tilanteeseen, että ehdollisesti luovutettu irtain omaisuus on jonkun hallussa käteispannina. Tällöin käteispannin haltija voisi hakea saatavaansa ehdosta riippumatta. Käteispannin haltijan oikeus on syntynyt joko ennen ehdollista luovutusta tai myyjän suostumuksella sen jälkeen.

Pykälän 2 momentissa olisivat säännökset kauppahinnan maksamiseen liittyvistä ehdoista. Nykyisessä 5 luvun 32 a §:n 2 momentissa annetaan kiinteistön lykkäävin tai purkavin ehdoin myyneelle myyjälle oikeus valita, myydäänkö kiinteistö ehto pysyttäen vai valvooko hän kauppahintasaatavansa asianosaiskeskustelussa. Kauppahintasaatavalla on etuoikeus panttisaatavien jälkeen ennen etuoikeudettomia velkojia. Tältä osin ehdotettu sääntely vastaa voimassa olevia säännöksiä.

Vastaava säännös on perusteltua ulottaa myös irtaimen ehdollisesti myytyyn omaisuuteen. Olennaisinta myyjän vakuusoikeuden sisällön kannalta on omistuksenpidätysehdoissa nimenomaan oikeus ottaa omaisuus takaisin, jollei kauppahintaa makseta. Momentissa ei tehtäisi eroa sen suhteen, onko kysymyksessä omistusoikeudenpidätysehtoon kuuluva takaisinotto-oikeus vai pelkkä takaisinotto-oikeus. Kummassakin tapauksessa omaisuus myytäisiin ehtoa säilyttämättä, jos ehto liittyisi kauppahinnan maksamatta jättämiseen. Myyjällä ei olisi samanlaista valinta-oikeutta kuin kiinteistön myynissä, vaan myyjän oikeus turvattaisiin alimmalla hyväksyttävällä tarjouksella ehdotetun 29 §:n mukaisesti. Sääntely vastaisi asiallisesti pitkälle osamaksukauppain 18 §:n 1 momentissa säädettyä. Sääntely kuitenkin nostaisi takaisinottoehdolla myyneen myyjän suojan saman tasoiseksi kuin omistuksenpidätyskaupassa.

Myös osamaksukauppain ulkopuolinen takaisinottoehto olisi samassa asemassa. Myyjän oikeus kuuluisi alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen siitä riippumatta, perustuuko muu kuin osamaksukauppaan perustuva takaisinottoehto omistuksenpidätykseen vai ei.

Myyjän kauppahintasaatava otettaisiin huomioon viran puolesta niin kuin ehdotetussa 24 ja 25 §:ssä säädetään. Asianosaiskeskustelu olisi mahdollista toimittaa, jos siihen olisi aihetta 26 §:n mukaan.

Toisinaan saattaisi kuitenkin olla tarkoituksenmukaista, että takaisinottoehdoin myyty irtain omaisuus palautetaan myyjälle, jolloin voidaan välttää esineen ulosottomyynti. Momentin mukaan myynnin sijasta voitaisiin toteuttaa takaisinottoehto, jos myyjä ja kaikki asianosaiset siihen suostuvat. Laissa säädetty tilitys tulisi toimitettavaksi normaaliin tapaan, jolleivät myyjä ja asianosaiset muuta sovi. Säännös tarkoittaa sitä, että ulosmittauksen jälkeen myyjällä ei olisi ehdotonta oikeutta saada takaisinotto toteutetuksi, vaikka kyseessä olisi osamaksukauppa omistuksenpidätysehdoin. Voidaan katsoa, että kun myyjän oikeus tulee turvatuksi myynissä ja jos ulosmittaus on toimitettu ennen esineen takaisinottamista, myyjä menettää oikeutensa saada esine takaisin, vaikka ostajan maksuviivästys olisi syntynyt tavalla, joka muutoin oikeuttaisi takaisin ottamiseen. Osamaksukauppain 18 §:n 2 momentissa oleva säännös ehdottoman takaisinotto-oikeuden toteuttamisesta ehdotetaan sen vuoksi

kumottavaksi. Sen sijaan mainitun pykälän 1 momentti voidaan jättää voimaan, koska ristiriitaa ehdotettuihin ulosottolain säännöksiin nähden ei ole.

Pykälän 3 *momentin* mukaan irtaimen ja kiinteistön ehdollisessa luovutuksessa myyjän kauppahintasaatava merkittäisiin asianosaisluetteloon kuten panttisaatava eli ehdotetun 27 ja 39 §:n mukaisesti. Mainittu 27 § koskee saatavan merkitsemistä asianosaisluetteloon irtaimen myynnissä ja siinä viitataan kiinteistöä koskevaan 39 §:ään.

22 §. *Sopimus huutokaupan ehdoista ja etuoikeudesta.* Ulosottomenettelyä leimaa vahva virallistoimintoisuus. Toisaalta usein olisi järkevää pyrkiä toimimaan asianosaisten sopimalla tavalla. Lain 1 luvun 19 §:n mukaan ulosottomiehen tulee edistää asianosaisten välistä sovinnollisuutta. Eräs ilmentymä velallisen ja velkojien yhteistyöstä voisi olla huutokaupasta sopiminen. Puheena olevassa pykälässä säädettäisiin, että kaikkien niiden suostumuksella, joiden oikeutta se koskee, ulosottomies saisi menetellä toisin kuin yleisistä huutokauppaehdoista, myyntijärjestyksestä, etuoikeudesta tai kauppahinnan jakamisesta säädetään. Ostajien suojaksi sopimisoikeutta kuitenkin rajoitettaisiin niin, ettei ehdotetussa 3-12 §:ssä tarkoitetuista yleisistä huutokauppaehdoista saisi poiketa ostajan vahingoksi. Pykälässä tarkoitettujen sopimuksen tekeminen ei muuttaisi huutokauppaa vapaaksi myynniksi.

Sopimusoikeutta ei olisi silloin, kun joku velkojista on jäänyt tuntemattomaksi tai velalliseen ei ole saatu yhteyttä. Sen sijaan se, että osa saatavista on riittäviä tai ehdollisia, ei estäisi sopimista. Riittäisi, että sopimus on tehty niiden kesken, joiden oikeutta sopimus koskee. Esimerkiksi jos kiinteistön myynnissä valvontojen perusteella käy ilmi, ettei etuoikeudeton velkoja selvästikään ole saamassa jako-osaa, hänen suostumustaan ei edellytettäisi. Sen arvioiminen, koskeeko sopimus jonkun velkojan oikeutta, tulisi suorittaa varovaisin perustein, jottei asianomaisen oikeusturvaa loukata. Erityisen oikeuden haltijalla olisi oikeus saada 46 §:n 2 momentin mukaisesti vaihtoehtoisin tarjouksin oikeutensa pysytetyksi maksamalla tarjousten erotus. Myöskään tällaista oikeutta ei saisi sopimuksin loukata. Sopimus voitaisiin kuitenkin tehdä, jos olisi nähtävissä, että erotus todennäköisesti muodostuisi niin suureksi, ettei erityisen oikeuden haltija sitä olisi halukas maksamaan.

Kun sopimuksen osapuolina tulisi olla kaikki ne, joiden oikeutta sopimus koskee, laissa ei otettaisi kantaa sopimuksen sisältöön ostajan suojaa lukuun ottamatta. Ulosottomiehen tulisi kuitenkin valvoa sopimuksen asianmukaisuutta ja soveltuvuutta ulosottomenettelyyn. Ulosottomiehen ei siten olisi pakko toimia minkä tahansa sopimuksen pohjalta.

Irtaimen omaisuuden huutokauppa

23 §. *Soveltamisala.* Otsikon jälkeen lukuun otettaisiin pykäläryhmittelyä selventävä pykälä, jonka 1 *momentin* mukaan luvun 24-31 §:ää sovellettaisiin muun irtaimen omaisuuden kuin aluksen huutokauppaan. Aluksen huutokaupasta olisivat säännökset ehdotetussa 57-59 §:ssä. Alusta koskevia säännöksiä sovellettaisiin ehdotetun 4 luvun 3 §:n 1 momentin nojalla myös ilma-aluksiin sekä eräisiin muihin asianomaisten kiinnityslakien tarkoittamiin panttioikeuden kohteisiin. Irtaimen omaisuuden huutokauppa muodostaisi oman säännöstönsä, jota sovellettaisiin - alukset pois lukien - myös kiinnityskelpoiseen irtaimeen omaisuuteen eli esimerkiksi yritys kiinnityksen kohteena olevaan omaisuuteen ja ehdotetun 4 luvun 3 §:n 2 momentissa tarkoitettuun kiinnityskelpoiseen autoon.

Toisen säännöstön muodostaisivat kiinteistön huutokauppaa koskevat säännökset luvun 32-56 §:ssä. Viimeksi mainittuja sovellettaisiin ehdotetun 57 §:n mukaisesti tietyin poikkeuksin

myös myytäessä aluksia. Säännöt noudattaisivat muutoin nykyistä jakoa, mutta kiinnityskelpoiset autot ehdotetaan siirrettäväksi irtaimistoryhmään. Niiden osalta kiinteistön huutokauppanenettely olisi monessa kohdin liian raskas menettely. Ajoneuvojen arvo ei yleensä myöskään ole niin korkea kuin kiinteistöjen tai alusten. Kun useaan autoon ei myöskään saa vahvistaa kiinnitystä, vaikka ne kuuluisivat samalle omistajalle, vaihtoehtoinen tarjousmenettely ei tulisi kyseeseen toisin kuin alusten myynnissä.

Pykälän 2 momentissa olisi viittaussäännös ehdotetun 52 §:n mukaiseen mahdollisuuteen myydä sähköliittymä tai muu sellainen oikeus yhdessä kiinteistön kanssa. Tällöin irtaimenkin osalta noudatettaisiin kiinteistön myyntisäännöksiä. Sama koskisi ennen ulosmittausta korjattua satoa, jos se myytäisiin 11 ja 52 §:n nojalla yhdessä kiinteistön kanssa.

24 §. *Vaateiden selvittäminen.* Myös irtaimen omaisuuden osalta on tärkeää, että vaateet on selvitetty ennen huutokauppaa. Tätä edellyttää sekä vakuusoikeudenhaltijan aseman turvaaminen että asiakkoitaisten myyntiehtojen asettaminen. Lähtökohtana olisi, että ulosottomies selvittäisi vaateet itse, mutta tarpeen vaatiessa voitaisiin järjestää asianosaiskeskustelu.

Ulosottomiehen tulisi pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan selvittää ensinnäkin saatavan määrä ja asianomaiseen rekisteriin kirjatut panttioikeudet, kiinnitykset ja yritys kiinnitykset, jos myytävänä on arvo-osuus, kiinnityskelpoinen auto tai muuta irtainta omaisuutta, johon saattaa kohdistua kirjattu oikeus. Arvo-osuuksien panttaukset merkitään arvo-osuustileistä annetun lain (827/1991) 6 §:n mukaisesti arvo-osuustilille. Kirjauksen kohteena on koko arvo-osuustili. Autokiinnitykset merkitään autokiinnityslain mukaan autorekisterikeskuksen pitämään rekisteriin. Autokiinnityslain 18 §:n mukaan kun auto myydään ulosottoon, huutokaupan toimittajan on ennen huutokauppaa hankittava autoa koskeva rasi todistus autorekisterikeskuksesta sekä ilmoitettava huutokaupasta kiinnityksen haltijalle, jonka asuinpaikka tiedetään. Yritys kiinnitykset merkitään patenti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään valtakunnalliseen yritys kiinnitysrekisteriin.

Momentin 2 kohdan mukaan ulosottomiehen tulisi selvittää panttisaatavan määrä silloin, kun ulosmitattu omaisuus on vakuutena jonkun hallussa. Kohdassa vakuudella tarkoitetaan lähinnä käteis panttia ja siihen verrattavaa pidätysoikeutta. Panttisaatavan tarkka määrä on tarpeen tietää, koska käteispantti tai pidätysoikeuden haltijan saatava yhdessä täytäntöönpanokulujen ja –maksujen kanssa muodostaisi ehdotetun 29 §:n mukaan alimman hyväksyttävän tarjouksen. Vakuusoikeuksia ei pysytettäisi myynnissä muutoin kuin eri sopimuksesta 30 §:n mukaisesti.

Irtaimen omaisuuden kohdistuvat kirjaamattomat panttioikeudet tulisi selvittää. Tämä viittaa lähinnä siihen tilanteeseen, että myytävänä on aluksen lastia, johon saattaa kohdistua merilain 3 luvussa tarkoitettu meripanttioikeus. Sen sijaan aluksen osuuteen ei voi kohdistua meripanttioikeutta eikä nykyisin enää myöskään toisen laivanisännän takautumissaatavaan perustuvaa panttioikeutta.

Jos myynnin kohteena on ehdollisesti luovutettu omaisuus, ulosottomiehen tulisi momentin 3 kohdan mukaan selvittää myyjän kauppahintasaatavan määrä, jos omaisuus myydään ehtoa säilyttämättä. Omaisuus voitaisiin myydä ehtoa säilyttämättä ehdotetun 21 §:n 2 momentin tarkoittamissa tilanteissa. Toisin kuin kiinteistön myynnissä, myyjällä ei olisi velvollisuutta valvoa saatavaansa asianosaiskeskustelussa, vaan saatava otettaisiin huomioon viran puolesta. Myyjällä olisi velvollisuus vastata ulosottomiehen tiedusteluun ehdotetussa 25 §:ssä

säädettävällä uhalla. Jos kyseessä on osamaksusaatava, ulosottomiehen tulisi toimittaa osamaksukauppalaissa tai kuluttajansuojalaissa tarkoitettu tilitys.

Ulosottomiehen on vielä momentin *4 kohdan* mukaan selvitettävä myynnissä pysytettävä ehto, jos omaisuus myydään ehto säilyttäen. Tällöin velallisen velvoitteet siirtyvät ostajalle ehdotetun 21 §:n 1 momentin mukaisesti. Jos hakijalla on myyntikohteeseen kiinteistöpanntioikeus tai käteispanntioikeus, vakuuskohde myytäisiin myyjän hyväksi tehtyä ehtoa säilyttämättä.

Pykälän *2 momentti* koskee yrityskiinnityksen haltijalla olevien vaateiden selvittämistä. Momentin mukaan ulosottomiehen tulee tiedustella, vaatiiko yrityskiinnityksen haltija suoritusta kauppahinnasta. Ilman tällaista vaatimusta yrityskiinnityksen haltija ei saisi suoritusta. Tiedustelua ei tehtäisi, jos ulosottomies arvioi jäljelle jäävän kiinnitetyn omaisuuden riittävän täydeksi vakuudeksi. Säännös vastaa pääosin nykyistä 5 luvun 7 a §:n 1 momentissa olevaa säännöstä. Ilman nimenomaista säännöstäkin on selvää, että yrityskiinnityksen haltija voi etukäteen luopua mainitun oikeutensa käyttämisestä. Tiedustelu voitaisiin tehdä tavallisena virkakirjeenä. Jos on epävarmaa, saako kiinnityksen haltija siitä tiedon, ulosottomies voi nykyisen 3 luvun 40 §:n 1 momentin nojalla antaa pyynnön todisteellisesti tiedoksi. Tiedustelussa ulosottomiehen tulisi ilmoittaa keskeiset asianhallintatiedot, kuten sen, mitä omaisuutta on ulosmitattu, kuka on hakijana ja kuinka suuri hakijan saatava on. Tästä ei ole pidetty tarpeellisena ehdottaa säännöstä.

25 §. *Asianosaisten velvollisuudet.* Asianosaisten tulisi pykälän *1 momentin* mukaan vastata edellisessä pykälässä tarkoitettuun ulosottomiehen tiedusteluun. Vastaus tulisi antaa ulosottomiehen asettamassa määräajassa uhalla, että asianomainen velkoja joutuu muussa tapauksessa tyytymään mahdolliseen ylijäämään. Vastaukselle asetettavan määräajan tulisi olla kohtuullisen mittainen. Esimerkiksi noin kahden viikon mittainen määräaika voisi olla useissa tapauksissa sopiva. Tiedustelun yhteydessä oikeudenhaltijalle tulisi ilmoittaa asetetusta määräajasta ja mainitusta uhasta.

Jos ulosottomies epäilee, ettei velkoja ole saanut tiedokseen tiedustelua, ulosottomiehen tulisi erikseen tavoitella kyseistä velkojaa. Vastauksen laiminlyönti ei aiheuttaisi sinänsä saamisoikeuden lakkaamista velallista kohtaan. Vastauksen laiminlyönnin uhka koskisi vain ulosottomiehen selville saamaa velkojaa. Jos sen sijaan velkoja on jäänyt tuntemattomaksi, toimittaisiin ehdotetussa 27 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla.

Velalliselle asetettaisiin pykälän *2 momentissa* myötävaikutusvelvollisuus. Velallinen olisi ulosottomiehen sitä kysyessä velvollinen ilmoittamaan tiedossaan olevat ehdotetussa 24 §:ssä tarkoitettut saatavat ja oikeudet. Vastaava säännös koskisi velallisen ilmoitusvelvollisuutta kiinteistön huutokaupassa ehdotetun 32 §:n 2 momentin mukaan ja ostajan vastattavaksi tulevien velvoitteiden ilmoittamista 7 §:n 3 momentin mukaan. Velallisen myötävaikutus voitaisiin ottaa huomioon, jos käy niin, että valtio joutuu vastuuseen ehdotetun 8 §:n 2 ja 3 momentin perusteella.

26 §. *Asianosaiskeskustelu.* Voimassa olevassa laissa ei ole säännöksiä asianosaiskeskustelun järjestämisestä irtaimen omaisuuden myynnissä aluksia ja kiinnityskelpoisia autoja lukuun ottamatta, joita koskevat säännökset velkojainkeskustelusta ovat 5 luvun 11 §:n 1 ja 2 momentissa.

Nykyisestä poiketen nyt ehdotetaan, että myös irtaimen omaisuuden myynnissä tulisi järjestää asianosaiskeskustelu. Tarkoitus on kuitenkin, että asianosaiskeskustelu muun irtaimen omaisuuden kuin alusten myynnissä olisi poikkeuksellinen. Pykälän mukaan asianosaiskeskustelu järjestettäisiin, jos ulosottomies havaitsee, että 24 §:ssä tarkoitettut vaatimukset ovat ristiriidassa keskenään. Tällöin on perusteltua, että vaateiden esittäjät voivat samanaikaisesti läsnä ollen riitauttaa toistensa vaateita ja esittää perusteluja omalle vaateelleen. Asianosaiskeskustelu tulisi järjestää myös silloin, kun joku kiinnitysvelkojista on jäänyt tuntemattomaksi. Kiinnitysvelkojalla tarkoitettaisiin velkojaa, jonka saatavan vakuudeksi irtaimen omaisuuteen on vahvistettu kiinnitys. Lähinnä tulisi kyseeseen autokiinnitys tai yritysikiinnitys. Asianosaiskeskustelu voitaisiin lisäksi järjestää silloin, kun ulosottomies havaitsee, että se on muusta erityisestä syystä tarpeen. Tällainen tarve saattaa johtua esimerkiksi ulosmittausvelkojien välisistä suhteista tai myyntiehtojen selvittämisestä.

Jos asianosaiskeskustelu järjestetään, noudatettaisiin soveltuvin osin, mitä asianosaiskeskustelusta kiinteistön huutokaupan osalta säädetään. Kutsusta ei kuitenkaan tarvitsisi julkaista kuulutusta, vaan ulosottomies ilmoittaisi keskustelusta muulla tavoin, esimerkiksi virkakirjeellä. Jos kuitenkin joku asianosaisista on jäänyt tuntemattomaksi, asianosaiskeskustelusta kuulutettaisiin.

Asianosaiskeskustelu järjestettäisiin ehdotetusta 33 §:stä ilmenevin tavoin ennen huutokauppaa, mutta tarkemmin ajankohtaa ei säänneltäisi. Ulosottomies voisi vaatia vaateiden perustana olevat asiakirjat etukäteen nähtäväkseen. Kutsu keskusteluun lähetettäisiin 34 §:ssä tarkoitetuille tahoille.

27 §. *Asianosaisluettelo.* Pykälän *I momentin* mukaan ulosottomiehen tulisi laatia asianosaisluettelo irtaimen omaisuuden huutokauppaa varten, jos myynnissä tulee otettavaksi huomioon 24 §:ssä tarkoitettuja saatavia. Luettelo laadittaisiin esimerkiksi, jos autoon kohdistuu autokiinnitys tai useita autokiinnityksiä taikka irtaimistoon yritysikiinnityksiä. Erilajiset kiinnitykset taikka kiinnitys ja käteispankki eivät yleensä voi kohdistua samaan omaisuuteen. Arvo-osuustiliin voi kohdistua vain yksi panttauskirjaus kerrallaan ja omaisuus voi olla vain yhdellä velkojalla käteispanttina. Tällaiseenkin omaisuuteen saattaa kuitenkin kohdistua panttausilmoitukseen perustuva jälkipantti. Jos huomioon tulee otettavaksi 24 §:ssä tarkoitettu vakuusoikeus tai vakuusoikeuksia, ulosottomiehen tulisi laatia asianosaisluettelo siitä riippumatta, onko asiassa järjestetty asianosaiskeskustelu vai ei.

Ulosottomies voisi harkintansa mukaan laatia asianosaisluettelon myös muissa tapauksissa. Luettelon laatiminen saattaa olla merkityksellistä etenkin silloin, kun velkojat haluavat esittää väitteitä eli riitauttaa toistensa saatavia.

Asianosaisluetteloon merkittäisiin saatavat etuoikeusjärjestyksessä sekä ehdotetun 29 §:n mukainen alin hyväksyttävä tarjous. Etuoikeusjärjestyksestä irtaimen myynnissä säädetään velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetussa laissa (1578/1992), jäljempänä *maksunsaantilaki*, ja eräissä muissa laeissa. Mainittuja lakeja käsitellään ehdotetun 28 §:n kohdalla.

Jos asianosaiskeskustelu on järjestetty, luettelo on momentin mukaan annettava asianosaisille keskustelussa ja muussa tapauksessa pyynnöstä huutokaupassa. Asianosaisluettelon toimittamista asianosaisille ennen huutokauppaa ei vaadittaisi, koska valitusaika asianosaisluettelon osalta lasketaan vasta huutokaupasta lukien 10 luvun 5 §:n 1 momentin

mukaan. Asianosainen, joka haluaa asianosaisluettelon nähtäväkseen ennen huutokauppaa, olisi oikeutettu sen pyynnöstään saamaan.

Tuntemattomaksi jääneen kiinnitysvelkojan saatavan osalta noudatettaisiin pykälän 2 *momentissa* olevan viittaussäännöksen perusteella soveltuvin osin, mitä kiinteistön osalta säädettäisiin luvun 40 §:ssä. Tämä tarkoittaisi sitä, että jos esimerkiksi on jäänyt epäselväksi se, kenellä on saamistodiste yrityskiinnityksen tai autokiinnityksen perusteella, saatava merkittäisiin kiinnityksen mukaisesta enimmäismäärästä asianosaisluettelon. Ulosottomies ottaisi tämän jälkeen jako-osan säilyttääkseen ehdotetun 6 luvun 20 ja 22-24 §:n mukaisesti.

28 §. *Etuoikeusjärjestys*. Pykälän mukaan kauppahinnasta otetaan ensin täytäntöönpanokulut ja sen jälkeen myyntiä koskeva ulosottomaksu. Tämän jälkeen noudatetaan erikseen säädettyä etuoikeusjärjestystä. Pykälän perusidea on sama kuin kiinteistön huutokauppaa koskevassa ehdotetussa 38 §:ssä, jonka mukaan kulujen ja maksujen jälkeen saatavat suoritetaan etuoikeusjärjestyksessä. Tavallisen irtaimen omaisuuden myynnissä noudatetaan maksunsaantilaissa säädettyä etuoikeusjärjestystä. Panttisaatavan jälkeen kertymästä suoritetaan muut saatavat maksunsaantilain 2 §:ssä säädetyllä tavalla saatavien suhteessa. Panttisaatavan korolla on etuoikeus enintään kolmen vuoden ajalta ennen ulosmittausta huutokauppapäivään saakka.

Kiinnityskelpoisen auton myynnissä noudatetaan autokiinnityslain 5 §:n 2 momentissa olevaa etuoikeussäännöstä, jonka mukaan kyseisessä laissa tarkoitettulla panttioikeudella on sama etuoikeus kuin käteispannilla. Jos kuitenkin jollakin on auto hallussaan pidätysoikeuksin saatavansa vakuudeksi, hän saa ensin maksun. Muilta osin noudatetaan maksunsaantilakia. Yrityskiinnityksen osalta noudatetaan maksunsaantilain 5 §:ää suhteessa muihin saataviin ja yrityskiinnitysten keskinäisen etuoikeuden osalta yrityskiinnityslain 8 §:n 2 momenttia.

Jos myytävänä on konkurssipesään kuuluvaa panttiomaisuutta, noudatettaisiin lisäksi, mitä ehdotetun konkurssilain 16 luvun 7 §:ssä säädetään. Mainitun säännöksen mukaan täytäntöönpanokulujen ja –maksujen jälkeen suoritettaisiin ne välttämättömät kustannukset, jotka aiheutuvat pesälle esineen hoidosta ja myymisestä. Ehdotetusta 38 §:n 3 momentista ilmenevän periaatteen mukaisesti ulosottomies ottaisi kustannukset huomioon konkurssipesän ilmoituksen mukaisesti myös irtaimen myynnissä.

29 §. *Alin hyväksyttävä tarjous*. Irtaimen omaisuuden myynnissä ei nykyisin määrätä alinta hyväksyttävää tarjousta. Käteispanninhaltijan ja käteispanntiin rinnastuvan pidätysoikeudenhaltijan asema turvataan lain 4 luvun 12 §:n 4 momentissa siten, että myyminen toimitetaan panninhaltijan oikeus säilyttämällä, jollei tämä tyydy ottamaan saamistaan myyntihinnasta eikä pantista anneta myöskään täyttä lunastusta. Pantin haltija ei saa kieltäytyä ottamasta lunastusta, vaikka hänen saatavansa ei olisi vielä eräännytynyt. Osamaksukauppalain 18 §:n 1 momentissa on alinta hyväksyttävää tarjousta muistuttava järjestelmä, jonka mukaan myynti toimitetaan ehdoin, että tilityksessä todettu osamaksukauppamyynnin kauppahintasaatava otetaan kauppahinnasta päältä.

Uudessa järjestelmässä alin hyväksyttävä tarjous tulisi asettaa, koska myös käteispanninhaltijan panttioikeus ja vastaava pidätysoikeus raukeaisivat myynnissä. Käteispanntia on oikeusjärjestyksessämme pidetty vahvana vakuusoikeutena. Voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää kohtuullisena, että käteispanninhaltija joutuu vastoin tahtoaankin ottamaan enneaikaisen maksun saatavastaan, vaikka ei saisikaan korvausta saatavan enneaikaisesta maksusta. Toinen vaihtoehto, joka on irtaimen omaisuuden myynti

käteispanttioikeus pysyttäen, ei yleensä johda tyydyttävään tulokseen. Toisaalta nykyinen järjestelmä, jonka mukaan pantinhaltija voi ilmoittaa tyytyvänsä kauppahintaan, sisältää riskin siitä, ettei vakuussaattava kerry kokonaan. Osamaksukauppalaan mukaisten tilanteiden lisäksi myös muut ehdolliset saannot ehdotetaan otettaviksi alimman hyväksyttävän tarjouksen järjestelmään, jotta omaisuutta ei tarvitsisi myydä ehtoa säilyttäen.

Pykälän *1 momentin* mukaan 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. Ehdotettu pykälä suojaisi käteispannin ja pidätysoikeudenhaltijan lisäksi sellaista velkojaa, jonka saatavan vakuudeksi on tehty käteispanntauksen luonteinen panttaus ja se on kirjattu. Tällainen vakuusoikeus nykyjärjestelmässä on arvo-osuuden panttausta koskeva merkintä arvo-osuustilillä.

Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen merkittäisiin käteispannin tai pidätysoikeudenhaltijan saatava vain siltä osin kuin saatavalla on etuoikeus. Etuoikeudella tarkoitettaisiin maksunsaantilain 3 §:ssä tarkoitettua etuoikeutta. Panttisaatavan korolla on etuoikeus enintään kolmen vuoden ajalta ennen ulosmittausta laskettuna huutokauppapäivään saakka. Tätä aikaisemmalta ajalta kertynyttä korkoa alin hyväksyttävä tarjous ei kattaisi eikä korkoa otattaisi muutoinkaan huomioon, jollei esinettä ole sen suorittamiseksi ulosmitattu.

Yllä todettua järjestelmää noudatettaisiin myös silloin, kun ehdollisesti saatu omaisuus myydään 21 §:n 2 momentin nojalla myyjän takaisinottoehtoa säilyttämättä. Tällöin kauppahintasaatavan sekä täytäntöönpanokulujen ja ulosottomaksujen tulee peittyä tarjotusta kauppahinnasta. Sääntely olisi asiallisesti samansisältöinen osamaksukaupan omistuksenpidätysehdon osalta kuin osamaksukauppalaan 18 §:n 1 momentissa säädetty myyjän suoja. Ehdotettu sääntely nostaisi samanlaisen suojan piiriin myös pelkällä takaisinottoehdolla myyneen myyjän sekä osamaksukauppalaan ja kuluttajansuojalain ulkopuolisen ehdollisen saannon, jos ehto koskee kauppahinnan maksamista. Harvinaisissa tapauksissa omaisuuteen saattaa kohdistua sekä käteispannintai että myyjän kauppahintasaatava. Käteispannintai on voinut syntyä joko ennen ehdollista luovutusta tai myyjän suostumuksella sen jälkeen. Tässä tilanteessa kauppahinnan tulisi peittää sekä käteispanninhaltijan saatava että myyjän kauppahintasaatava. Tällainen suoja saattaa houkuttaa väärinkäytöksiin. Ulosottomies saa kuitenkin jättää huomiotta valeoikeustoimina pidettävät toimet sekä sivuuttaa keinotekoiset varallisuusjärjestelyt 4 luvun 14 §:n nojalla.

Kun käteispanninhaltijan ja siihen rinnastuvan pidätysoikeudenhaltijan asema turvattaisiin, säädettäisiin *2 momentissa*, että panttioikeus ja muu oikeus myytyyn omaisuuteen raukeaa myynissä. Tämä vastaa voimassa olevaa sääntelyä muun kuin käteispannin ja pidätysoikeuden osalta. Poikkeuksena oikeuden raukeamisesta olisivat tilanteet, jotka koskevat myyntiä ehto säilyttäen ja saatavan vastattavaksi ottamista.

Käteispannin- tai pidätysoikeudenhaltija taikka ehdollisessa saannossa myyjä voisi tyytyä saatavaansa alhaisempaan kertymään. Tästä ei ole pidetty tarpeellisena ottaa erityistä säännöstä pykälään. Joka tapauksessa edellytettäisiin, että vähäistä suurempi kertymä on tultava ehdotetun 4 luvun 16 §:n mukaisesti myös ulosoton hakijalle.

Alimmalla hyväksyttävällä tarjouksella ei suojattaisi muita kuin käteispannintai ja siihen rinnastuvaa pidätysoikeutta ja käteispannin luonteista kirjaamiseen perustuvaa panttausta. Esimerkiksi autokiinnitys ja yritys kiinnitys tuottaisivat kylläkin maksunsaantilain 3 ja 5 §:n

mukaisen etuoikeuden maksunsaantiin, mutta eivät saisi alimman tarjouksen tuottamaa suojaa, koska eivät ole käteispannin tyyppisiä vakuuksia. Näin ollen jos esimerkiksi omaisuuteen kohdistuu useita kiinnityksiä, osa niistä saattaisi raueta ilman kertymää. Tämä kuitenkin käytännössä edellyttää, että joku vakuusoikeudenhaltijoista on ulosoton hakija. Ylikiinnitetyn irtaimenkaan omaisuuden myyntiä ei tule sallia, jollei hakijalle tulisi myynnistä vähäistä suurempaa kertymää.

Momentissa olisivat myös säännökset irtaimen omaisuuden myynnistä, jossa säilytetään myyjän hyväksi tehty ehto. Ehdon säilyttäminen olisi lähtökohta 21 §:n 1 momentin mukaan. Laajan poikkeuksen siitä kuitenkin muodostaa irtaimen myynti, jossa ehto turvaa myyjän kauppahintasaatavaa. Kiinteistön myyjällä sen sijaan olisi nykyiseen tapaan valintaoikeus, myydäänkö kiinteistö ehto säilyttäen vai ottaako hän kauppahintasaatavansa säädetyllä etuoikeudella kauppahinnasta. Jos omaisuus myydään myyjän hyväksi tehty ehto säilyttäen, myyjän oikeus ei tietenkään raukeaisi 1 momentin mukaisesti. Tästä olisi selvyuden vuoksi maininta momentissa.

Momentin mukaan osuus irtaimen esineeseen myytäisiin ehdolla, että esineeseen kohdistuvat panttioikeudet pysyvät voimassa. Jos myytävänä olisi poikkeuksellisesti osuus irtaimen esineeseen, osuuden myynnillä ei siten olisi vaikutusta koko esineeseen kohdistuviin panttioikeuksiin.

Pykälän 3 momentissa olisi säännös sen tilanteen varalta, ettei tarjousta hyväksytä 1 tai 2 momentin nojalla. Tällöin ulosottomiehen tulisi järjestää uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Vapaan myynnin edellytyksistä säädettäisiin 60-62 §:ssä. Yleensä vapaa myynti edellyttää asianosaisten suostumusta. Ilman suostumustakin ulosottomies saisi toimittaa vapaan myynnin 61 §:n 2 momentin 2 kohdan nojalla silloin, kun korkein tarjous on huutokaupassa hylätty ja kauppahinta nousee vapaassa myynnissä sitä korkeammaksi. Lisäksi edellytetään, ettei kauppahinta vapaassa myynnissä alita selvästi käypää hintaa ja että se peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen.

Jollei omaisuutta saataisi myydyksi toisellakaan kerralla, ulosmittaus peruutettaisiin. Samaan johtaisi hakijan ilmoitus siitä, ettei hän halua uutta myyntiä.

30 §. *Vastattavaksi ottaminen.* Nykyisin irtaimen omaisuuden huutokaupassa saatavia ei voida ottaa ulosottolain nojalla vastattavaksi. Ostaja ja myyjä ovat tosin käytännössä saattaneet ulosoton ulkopuolella sopia velallisen velkojen siirtymisestä ostajalle, jolloin ulosottomies on voinut katsoa kauppahinnan maksetuksi. Tarve ottaa saatavia vastattavaksi saattaa syntyä etenkin silloin, kun myydään panttina olevia kiinteistön tai huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Pykälän mukaan ostaja voisi huutokauppatilaisuudessa sopia velkojan kanssa siitä, että panttisaatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Saatava siirtyisi ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jolleivät asianomaiset muuta sovi.

Vastattavaksi ottamisen mahdollisuus koskisi panttisaatavia, joissa velkojalle jää vakuus saatavasta. Saatava siirtyisi lähtökohtaisesti ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi. On selvintä ja normaalikäytäntöä vastaavaa, että vastuu saatavasta on henkilökohtaista, jolloin kyseessä olisi velallisen vaihdos. Asianomaiset saisivat kuitenkin sopimuksessa rajata vastuun myyntikohdetta koskevaksi esinevastuuksi. Jos saatava siirtyisi ostajan vastattavaksi,

ulosottomiehen tulisi antaa mahdollinen vakuus, joka on yleensä osakekirja, takaisin velkojalle pantiksi.

Panttisaatavan etuoikeuteen kuuluu pääoman lisäksi enintään kolmen vuoden korko. Asianosaiset eivät kuitenkaan voisi sopia koron siirtymisestä, vaan korko suoritettaisiin kauppahinnasta rahana. Tämä vastaa voimassa olevia kiinteistön huutokaupassa noudatettavia säännöksiä. Vastattavaksi ottamisen rajoittamista pääomaan voidaan perustella selkeydellä ja muiden velkojien edulla. Kun ainoastaan pääoma siirtyy, ei synny esimerkiksi sitä ongelmaa, onko ostajan maksettava korkoa huutokauppapäivään asti lasketuille koroille. Myös ulosottomaksujen ja täytäntöönpanokulujen määrä vaadittaisiin aina rahana.

Jos panttivelkoja ja ostaja sopivat huutokaupassa vastattavaksi ottamisesta, siirtynyt määrä luettaisiin kauppahinnan vähennykseksi ja velkojan katsottaisiin saaneen suorituksen myyntipäivänä. Jos vastattavaksi ottamisesta sovitaan vasta myöhemmin ja siitä ilmoitetaan ulosottomiehelle, ulosottomies katsoisi kauppahinnan tulleen suoritetuksi 20 §:n 1 momentin mukaisesti. Kummassakin tapauksessa saatavan maksaminen jäisi osapuolten yksityisoikeudelliseksi asiaksi. Jollei ostaja suorita saatavaa, sitä ei voitaisi periä ostajalta huutokauppapöytäkirjan tai muun vastaavan asiakirjan nojalla, vaan velkojan tulisi hankkia siitä eri ulosottoperuste.

31 §. *Taloudellinen kokonaisuus.* Pykälän mukaan jos irtain omaisuus muodostaa taloudellisen tai muun vastaavan kokonaisuuden, omaisuus saadaan myydä kokonaisuutena tai erissä, jollei omaisuuteen kohdistu keskenään erilaisia vakuusoikeuksia. Tavoitteena on korkeamman kauppahinnan saaminen. Edellytyksenä yhteismyynnille olisi lisäksi, että velallinen ja vakuusoikeudenhaltija suostuvat muuhun kuin esineittäin myyntiin.

Tarvittaessa ulosottomies voisi pykälän mukaan järjestää myös vaihtoehtoisen tarjoamisen saadakseen selville, millä tavalla ryhmiteltynä myyntikohteesta saadaan paras kauppahinta. Yksityiskohtaisia menettelysäännöksiä vaihtoehtoisesta tarjoamisesta ei pidetä tarpeellisena, koska panttirasitus olisi yhdenmukainen ja omaisuus kuuluisi aina samalle omistajalle. Jos myynissä on asetettava alin hyväksyttävä tarjous ehdotetun 29 §:n mukaisesti, sen tulisi myynissä täytyä. Jollei alinta tarjousta määrätä, huomiota tarvitsisi kiinnittää ainoastaan 18 §:n mukaiseen vähimmäishintaan. Tarvittavaa tulkinta-apua voidaan saada ehdotetusta 48 §:stä.

Ehdotetussa 4 luvun 18 §:n 2 momentissa on kielto ulosmitata taloudellisen tai vastaavan kokonaisuuden muodostavasta irtaimesta tai kiinteästä omaisuudesta erikseen osia ilman velallisen suostumusta, jos jäljelle jäävä osa tulisi velalliselle hyödyttömäksi tai sen arvo laskisi tuntuvasti. Yhdessä ulosmitattu taloudellinen kokonaisuus voitaisiin useimmissa tapauksissa myös myydä kokonaisuutena puheena olevan pykälän nojalla. Suostumusta kokonaisuutena myymiseen ei edellytettäisi, jos jo ulosmittaus on toimitettu kokonaisuutena mainitun 4 luvun säännöksen nojalla.

Irtaimen esineen ainesosien ja tarpeiston erillisulosmittauksesta säädettäisiin 4 luvun 18 §:n 1 momentissa. Erillisulosmittaus edellyttäisi velallisen ja niiden velkojien suostumusta, joiden oikeutta erillisulosmittaus koskee. Puheena olevan luvun 51 §:ssä säädettäisiin kiinteistön ainesosien tai tarpeiston erikseen myynnistä. Myös erikseen myynti edellyttäisi asianomaisten oikeudenhaltijoiden suostumusta.

Asianosaissekvittely kiinteistön huutokaupassa

Kiinteistöä koskevia säännöksiä sovellettaisiin ehdotetun 4 luvun 4 §:n nojalla myös kiinteistön määräalaan ja määräosaan. Lisäksi niitä sovellettaisiin soveltuvin osin sellaiseen maanvuokraoikeuteen ja käyttöoikeuteen, joka voidaan maakaaren 19 luvun 1 §:n mukaan kiinnittää. Tämä vastaa nykyistä oikeustilaa.

32 §. *Vaateiden selvittäminen.* Vastaavasti kuin irtaimen huutokaupan valmistelussa, ulosottomiehen tulisi pykälän 1 momentin mukaan kiinteistön huutokauppaa varten tarkistaa asianomaisesta rekisteristä asianosaisluetteloön merkittävät panttioikeudet ja erityiset oikeudet. Lisäksi ulosottomiehen tulisi selvittää myös sellaiset kirjaamattomat erityiset oikeudet, jotka merkitään asianosaisluetteloön ja otetaan huomioon ehdotetun 38 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan sillä perusteella, että oikeudenhaltija on ottanut ennen ulosmittausta kiinteistön tai sen osan hallintaansa. Tällaisia oikeuksia voivat olla kiinteistöön kohdistuva eläkeoikeus, huoneistonvuokra- tai maanvuokraoikeus ja muu käyttöoikeus. Sen sijaan muita kirjaamattomia oikeuksia, kuten metsänhakkuoikeutta ei oteta myynnissä huomioon eikä niitä tarvitse siten myöskään selvittää. Ulosottomiehen saattaa olla toisinaan vaikeaa normaalilla huolellisuudella havaita kirjaamattomia oikeuksia.

Jos myytävä kiinteistö on luovutettu velalliselle ehdollisesti, ulosottomiehen tulee momentin mukaan selvittää myynnissä pysyttävä ehto. Kiinteistön myynnistä ehto säilyttäen on säännös 21 §:n 1 momentissa. Koska velallisen vastuu ehdon täyttämisestä siirtyy ostajalle, tämän kannalta on tärkeää saada mahdollisimman tarkka kuva velvoitteen sisällöstä. Useimmissa tapauksissa kyse on kauppahinnan maksamisesta, mutta ehto voi liittyä myös muunlaiseen veloitteeseen. Jos ehdollisesti luovutettu kiinteistö myydään 21 §:n 2 momentin nojalla ehtoa säilyttämättä, ulosottomiehen tulee selvittää myyjän kauppahintasaatavan suuruus. Myyjä on velvollinen vielä erikseen valvomaan kauppahintasaatavansa asianosaiskeskustelussa, jolloin muut velkojat saavat mahdollisuuden sen riitauttamiseen.

Ehdollisen luovutuksen tilanteessa lainhuutohakemus on jätetty maakaaren 12 luvun 2 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla lepäämään.

Pykälän 2 momentin nojalla ulosottomies saisi edellä mainitut tiedot maksutta. Velalliselle asetettaisiin myötävaikutusvelvollisuus. Hän olisi kysyttäessä velvollinen ilmoittamaan ulosottomiehelle tiedossaan olevat 1 momentissa tarkoitettut oikeudet. Velallisen antamat tiedot olisivat erityisen tärkeitä selvitettäessä kirjaamattomia oikeuksia. Velallisen myötävaikutus saattaa saada merkitystä, jos myydyssä kiinteistössä on oikeudellinen virhe ja valtio joutuu 8 §:n mukaan korvausvastuuseen. Valtiolla on oikeus saada suorittamansa määrä velalliselta, jollei sitä ole pidettävä kohtuuttomana.

33 §. *Asianosaiskeskustelun ajankohta.* Kiinteistön pakkohuutokaupassa asianosaiskeskustelu olisi aina järjestettävä kuten nykyisinkin. Voimassa olevan 5 luvun 19 ja 24 §:n mukaan asianosaiskeskustelu pidetään joko juuri ennen huutokauppatoimitusta tai eri tilaisuutena aikaisintaan kaksi päivää ennen huutokauppaa.

Pykälän 1 momentin mukaan asianosaiskeskustelu tulisi toimittaa ennen myyntiä. Ulosottomiehen harkintaan voitaisiin jättää se, milloin asianosaiskeskustelu olisi tarkoituksenmukaisinta järjestää. Jos kyseessä on monimutkainen asia, olisi asianmukaista, että velkojat saisivat muutaman päivän aikaa ennen huutokauppaa harkitukseen, esittävätkö tarjouksia huutokaupassa. Jos on odotettavissa, että asianosaiskeskustelussa tehdään runsaasti

tai hankalasti ratkaistavissa olevia muistutuksia toisten valvontoja vastaan, ulosottomies voisi järjestää asianosaiskeskustelun esimerkiksi viikko ennen huutokauppaa. Näin jäisi vielä mahdollisuus tarvittaessa järjestää ehdotetun 36 §:n 2 momentin nojalla jatkettu asianosaiskeskustelu ennen huutokauppaa. Sen sijaan yksinkertaisessa asiassa voitaisiin menetellä niin, että asianosaiskeskustelu järjestetään myyntipäivänä. Tämä säästäisi paikalle saapumisen aiheuttamia kuluja ja ajanhukkaa velkojilta ja muilta valvontoja esittävilta. Kuitenkin tässäkin tapauksessa asianosaiskeskustelu ja itse huutokauppa olisivat selkeästi eri toimituksia.

Vielä momentissa olisi muistutus siitä, että jos asianosaiskeskustelu vaikuttaa myynti-ilmoituksen sisältöön, keskustelu on pidettävä ennen ilmoituksen julkaisemista. Tällainen tilanne saattaa olla käsillä esimerkiksi silloin, kun omistaja haluaa määrätä myyntijärjestyksen 47 §:n nojalla taikka kun ehdollisesti luovutetun kiinteistön myyjä ilmaisee asianosaiskeskustelussa, haluaako hän valvoa kauppahintasaatavansa vai myydäänkö kiinteistö ehto säilyttäen. Myös silloin, kun kiinteistöstä ehkä myydään 51 §:n nojalla määrääla taikka ainesosia tai tarpeistoa erikseen, joudutaan myyntikohde ensin päättämään asianosaiskeskustelussa. Erikseen myynti edellyttää velallisen ja niiden oikeudenhaltijoiden suostumusta, joiden oikeutta erillismyynti koskee.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että erityisestä syystä ulosottomies saa velkojalta vaatia valvonta-asiakirjat nähtäväkseen jo ennen asianosaiskeskustelua. Tämä ei tarkoittaisi velvoittamista ennakkolliseen valvontaan, vaan niiden asiakirjojen etukäteen antamista ulosottomiehelle, joihin valvonta tulee perustumaan. Tarvittaessa ulosottomiehen tulisi kopioinnin jälkeen palauttaa asiakirjat velkojalle, jos tämä tarvitsee niitä valvontaan valmistautumista varten. Ehdotetun momentin tarkoituksena on, että ulosottomies voisi ennen asianosaiskeskustelua erityisen monimutkaisessa asiassa valmistautua asianosaiskeskustelun pitämiseen ja varautua esiin tuleviin ongelmiin. Tämä on tarpeen, koska lähtökohtana on, että ulosottomies joutuu tekemään oikeudellisesti vaikeatkin ratkaisut asianosaiskeskustelussa 38-43 §:n mukaisesti.

34 §. *Kutsu asianosaiskeskusteluun.* Nykyisen 5 luvun 21 §:n 2 momentin mukaan asianosaiskeskustelusta ja huutokaupasta ilmoitetaan kiinteistön omistajalle, velalliselle, ulosottovelkojalle sekä tiedossa oleville panttioikeudenhaltijoille ja erityisen oikeuden haltijoille, joiden oikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ilmoitus on toimitettava myös sille, jolla on eläkeoikeus taikka vuokra- tai muu käyttöoikeus, jos oikeudenhaltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta. Jos ilmoitus lähetetään virkakirjeenä, se on annettava postin kuljetettavaksi vähintään neljä viikkoa ennen huutokauppapäivää.

Asianosaiskeskusteluun kutsuttaisiin ehdotetun pykälän 1 momentin mukaan velallinen ja hakija. Lisäksi kutsuttaisiin kaikki ulosottomiehen 32 §:ssä tarkoitetuin toimin selville saamat velkojat ja erityisen oikeuden haltijat, joilla on panttioikeus tai muu asianosaisluettelon merkittävä oikeus myytävään kiinteistöön. Kutsuttavia erityisen oikeuden haltijoita olisivat ne, joilla on kirjattu erityinen oikeus samoin kuin ne, joilla on eläkeoikeus taikka vuokra- tai muu käyttöoikeus, jos kiinteistö on saatu haltuun ennen ulosmittausta. Jos myytävänä on sivulliselle kuuluva kiinteistö, joka on esinevastuussa velallisen velasta, myös kiinteistön omistaja on kutsuttava asianosaiskeskusteluun. Samaten on kutsuttava yhteisomistaja, jos velallinen omistaa myytävän kiinteistön yhdessä toisen kanssa. Kutsu on annettava sekä siinä tapauksessa, että myydään ainoastaan velalliselle kuuluva osuus että silloin, kun koko kiinteistö on ulosmitattu ehdotetun 4 luvun 66 §:n nojalla. Kutsu on lähetettävä edellä

mainituille vähintään neljä viikkoa ennen asianosaiskeskustelua, jotta heille jää riittävästi aikaa valmistautua valvontaan.

Pykälän 2 *momentissa* olisivat säännökset kutsun sisällöstä. Kutsussa tulisi ilmoittaa tarpeelliset asianhallintatiedot, hakijan nimi, hakijan saatava, velallisen tai omistajan nimi ja asuin- tai kotipaikka, myytävä omaisuus sekä asianosaiskeskustelun samoin kuin huutokaupan aika ja paikka. Asianhallintatietoina tulee ilmoittaa muun muassa ulosmittauksen päivämäärä ja mahdolliset muut saatavat, joista kiinteistö on ulosmitattu. Hakijaa ja hänen saatavaansa koskevat tiedot ovat tarpeen, jotta muut velkojat voivat päätellä, kuuluuko heidän saatavansa alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen. Estettä ei ole sille, että ulosottomies panisi kutsuun mukaan jo alustavan luettelon selville saamistaan asianosaisluetteloon merkittävistä saatavista ja oikeuksista. Yleensä huutokaupan ajankohta olisi ulosottomiehen tiedossa. Estettä ei ole sillekään, että ulosottomies ilmoittaisi huutokaupan ajan ja paikan erikseen.

Kutsussa kehoitettaisiin kutsun saaneita ilmoittamaan asianosaiskeskustelussa tai sitä ennen kirjallisesti ulosottomiehelle panttisaatavansa tai muu oikeutensa. Lisäksi asianomaisia kehoitettaisiin esittämään valvonnan yhteydessä velkakirja tai muu saamistodiste ja panttikirja tai muu oikeutensa perusteena oleva asiakirja. Ennakkovalvonta tulisi tehdä kirjallisesti. Menettely olisi siten samanlainen kuin nykyisin.

Kutsussa tulisi 3 *momentin* mukaan olla maininta siitä, että muistutukset toisten esittämiä valvontoja vastaan taikka huomautukset myyntiehtoja tai myyntijärjestystä vastaan on esitettävä asianosaiskeskustelussa. Mainittuja väitteitä tai vaatimuksia ei tutkittaisi muualla kuin asianosaiskeskustelussa esitetynä, koska myös muiden etuaan valvovien oikeudenhaltijoiden tulee saada niistä tieto.

Myyntijärjestyksestä olisi kuultava siitä riippumatta, kuuluvatko myytävät kiinteistöt samalle omistajalle vai eri omistajille. Myyntijärjestys tulisi määrätä ennen huutokauppaa, jotta ulosmies tietää, mitkä kiinteistöt hän ilmoittaa myytäväksi. Ulosottomies päättäisi myyntijärjestyksestä 47 §:ssä tarkoitettua tilannetta lukuun ottamatta viran puolesta. Asianosaisten oikeusturva kuitenkin edellyttää, että heille varataan tilaisuus lausua järjestyksestä. Momentti korvaisi nykyisen 5 luvun 17 §:n. Muulta osin ehdotettu 1 ja 2 momentti vastaisivat pääosin nykyistä 5 luvun 21 §:n 1 ja 3 momenttia ja 24 §:ssä olevia säännöksiä.

Jos tarkoituksena on myydä erikseen osia kiinteistöstä eli ainesosia, tarpeistoa tai määrääla, asianomaisten suostumusta erillismyyntiin voitaisiin tiedustella ennen asianosaiskeskustelua tai asianosaiskeskustelussa. Joka tapauksessa ennen kuin myynti-ilmoitus julkaistaan, myyntikohteen tulee olla selvillä.

35 §. *Kuulutus*. Nykyisessä järjestelmässä kuulutus palvelee kahta päämäärää. Yhtäältä sen avulla tehdään myyntikohdetta tunnetuksi ja ilmoitetaan huutokaupasta yleisölle, toisaalta kutsutaan velkojia ja muita tahoja, joilla on oikeuksia valvottavanaan, saapumaan asianosaiskeskusteluun. Kuten edellä 14 §:n 1 momentin kohdalla on todettu, voimassa olevat kuulutussäännökset 5 luvun 6, 7, 10 ja 18 §:ssä sisältävät toisistaan poikkeavia säännöksiä kuulutuksen julkaisutavoista ja määrärajoista siitä riippuen, minkä omaisuuden myynnistä on kysymys. Ehdotuksessa eriytettäisiin eri tarkoitusta palvelevat ilmoitukset. Ilmaisu ”kuulutus” varattaisiin koskemaan ilmoitusta, joka on suunnattu velkojille ja muille oikeudenhaltijoille. Ostajaehdokkailla sen sijaan suunnattaisiin myynti-ilmoitus, josta säädettäisiin ehdotetussa 14 ja 15 §:ssä.

Pykälän *1 momentin* mukaan kutsusta asianosaiskeskusteluun on julkaistava kuulutus paikkakunnalla yleisesti leviävässä lehdessä. Sanamuoto on lähes sama kuin nykyisessä 5 luvun 18 §:n 1 momentissa. Kuulutuksen julkaisemisajassa pyrittäisiin tilannekohtaiseen joustavuuteen niin, että kuulutusaika olisi kaksi viikkoa ennen huutokauppaa, jollei pitempi tai lyhyempi kuulutusaika ole aiheellinen. Jos ulosottomies on epävarma, onko kaikille huomioon otettaville oikeudenomistajille lähtenyt 34 §:n mukainen kutsu, kuulutusajan olisi syytä olla kahta viikkoa pitempi.

Kuulutus olisi momentin mukaan julkaistava lisäksi virallisessa lehdessä, jollei kaikkia asianosaisluettelon merkittäviä oikeuksia ole selvitetty tai kutsua ole voitu toimittaa oikeudenhaltijoille. Suunnitteilla on valtakunnallinen julkinen kuulutusrekisteri, jonka käyttöön ottamisen jälkeen voitaisiin luopua kuulutuksista virallisessa lehdessä. Kuulutusaika virallisessa lehdessä tai sitä vastaavassa rekisterissä olisi normaalitapauksessa kaksi viikkoa, mutta voisi olla sitä pitempi tai lyhyempi, jos siihen on aihetta.

Pykälän *2 momentin* mukaan kuulutuksessa on ilmoitettava samat tiedot kuin 34 §:n 2 momentin mukaan on ilmoitettava kutsussa asianosaiskeskusteluun. Velallisen nimi ilmoitettaisiin kuitenkin vain, jos se olisi tarpeen myyntikohteen yksilöimiseksi. Esimerkiksi kiinteistön myynti saattaa edellyttää velallisen tai muun omistajan nimen ilmoittamista. Pyrkimyksenä on, ettei velallisen tai omistajan nimeä julkaistaisi turhaan.

36 §. *Menettely asianosaiskeskustelussa.* Voimassa olevan 5 luvun 24 §:ssä ovat säännökset siitä, että asianosaiskeskustelun alussa ulosottomiehen tulee lukea julki ulosmittauspöytäkirja tai hypoteekkituomio, rasiustodistukset ja eräät muut asiakirjat. Julkilukemisen jälkeen ulosottomiehen tulee kehottaa asianomaisia ilmoittamaan saamisensa tai muu oikeutensa, joka on myynnissä otettava huomioon. Läsä oleville velkojille ja myös velalliselle annetaan tämän jälkeen tilaisuus lausua mielipiteensä saamisvaatimuksista, jotka on ilmoitettu tai käyvät ilmi pykälässä tarkoitetuista asiakirjoista.

Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin asianosaiskeskustelun keskeinen kulku pyrkimättä yksityiskohtaiseen sääntelyyn. Pykälän *1 momentin* mukaan ulosottomies ensin selostaa tarpeelliset asianhallintatiedot ja 32 §:ssä tarkoitettujen selvitykset sekä keskeiset myyntiehdot. Tarpeellisina asianhallintatietoina mainintaan kaikkien hakijoiden ja velallisen tai omistajan nimi sekä kaikki saatavat, joista kiinteistö on ulosmitattu ja ulosmittausten päivämäärät. Vaadeselvittelyn tuloksina tulee selostaa ainakin rasiustodistus, josta käyvät ilmi vahvistetut kiinnitykset ja kirjatut erityiset oikeudet sekä niiden keskinäinen etuoikeus. Keskeisiin myyntiehtoihin kuuluu alin hyväksyttävä tarjous. Samalla tulisi selostaa sen määräytymisen perusteet, toisin sanoen se, kuka hakijoista on 44 §:n 1 momentissa tarkoitettu hakija ja mikä on hänen saatavansa. Jollei myyjä halua valvoa ehdolliseen luovutukseen perustuvaa kauppahintasaatavaansa, kiinteistö myydään ehto säilyttäen 21 §:n 1 momentin mukaisesti. Asianosaiskeskustelussa tulee selostaa, minkälainen pysytettävä ehto on.

Sitten ulosottomies tekisi momentin mukaan selkoa etukäteen toimitetuista kirjallisista valvonnoista ja pitäisi niitä nähtävillä. Tämän jälkeen hän kehottaisi asianosaisia valvomaan saatavansa tai oikeutensa ja luovuttamaan valvonta-asiakirjat. Velkojia ja muita oikeudenhaltijoita kehoitettaisiin esittämään mahdolliset muistutukset toisten esittämiä valvontoja vastaan. Jollei panttisaatavaa ole valvottu tai jos valvonta on riitautettu, menetettäisiin 40 §:ssä säädetyllä tavalla.

Asianosaiskeskustelussa ulosottomies momentin mukaan myös kehottaisi läsnäolijoita esittämään mahdolliset huomautukset myyntiehdoista, myynnin kohteesta ja myyntijärjestyksestä. Asianosaiset saisivat sopia myyntiehdoista 22 §:n nojalla. Ehdotetussa 3-12 §:ssä tarkoitetuista yleisistä myyntiehdoista ei kuitenkaan saisi sopia ostajan vahingoksi. Myynnin kohteesta on tarpeen lausua lähinnä silloin, kun myyntikohteena on osa tai osia kiinteistöstä ehdotetun 51 §:n mukaisesti. Myös silloin, kun myydään 11 §:n 3 momentin tai 52 §:n nojalla irtainta omaisuutta yhdessä kiinteistön kanssa, etuoikeudettomille velkojille tulisi antaa tilaisuus esittää mielipiteensä siitä, loukkaako menettely tuntuvasti heidän maksunsaantioikeuttaan. Myyntijärjestys on erityisen tärkeä kysymys silloin, kun myydään eri omistajille kuuluvia yhteisesti kiinnitettyjä kiinteistöjä 53 §:n nojalla. Samalle omistajalle kuuluvien kiinteistöjen myyntijärjestyksen saisi omistaja määrätä lukuun ottamatta yhteisesti kiinnitettyjä tai yhden käyttöyksikön muodostavia kiinteistöjä. Omistajan tulee käyttää määräämis-oikeuttaan ehdotetun 47 §:n mukaan viimeistään asianosaiskeskustelussa. Omistajalle tulisi asianosaiskeskustelussa selvittää hänen oikeutensa vaatia erillistarjosten pysyttämistä 48 §:n 1 momentissa ja 49 §:n 1 momentissa tarkoitettussa vaihtoehtoisessa tarjoamisessa.

Velkojan ei tarvitsisi nykyisestä 5 luvun 27 §:n 1 momentista ilmenevin tavoin erikseen vaatia nimenomaan rahamaksua. Tämä johtuu siitä, että velkojan saatava voisi siirtyä 45 §:n mukaan ostajan vastattavaksi ainoastaan eri sopimuksesta.

Käytännössä on melko harvinaista, että velkojia saapuu asianosaiskeskusteluun. Toisinaan kuitenkin muistutuksia esitetään ja ne saattavat johtaa hyvinkin monimutkaisiin oikeudellisiin ja näytöllisiin ongelmiin. Ulosottomiehen ei silloin voida kaikissa tilanteissa edellyttää tekevän ratkaisua saman tien, vaan vaikeimmissa tapauksissa hänen tulisi saada lisäaikaa päätöksen tekemiseen. Tästä syystä pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että ulosottomies voisi erityisestä syystä järjestää jatkettua asianosaiskeskustelun. Jatkettu keskustelu on tarkoitettu poikkeukselliseksi menettelyksi ja melko säästeliäästi käytettäväksi, koska uuteen asianosaiskeskusteluun saapuminen aiheuttaa velkojille lisäkuluja.

Jatkettukin asianosaiskeskustelu olisi järjestettävä ennen myyntiä, jotta velkojat tietäisivät myyntitilaisuudessa, minkälainen asianosaisluettelo varojen jaon pohjana on, ja voisivat esimerkiksi tarvittaessa itse esittää sen mukaisesti tarjouksia. Ulosottomiehen tulisi ilmoittaa läsnä oleville asianosaisille, missä ja milloin jatkettu asianosaiskeskustelu järjestetään. Jos odotettavissa on hyvin riittävä asianosaiskeskustelu, se kannattaa järjestää hyvissä ajoin ennen huutokauppaa, jotta mahdollinen jatkettu keskustelukin ennätettäisiin järjestää ennen myyntiä.

37 §. *Asianosaisluettelo*. Nykyisen 5 luvun 25 §:n 1 momentin mukaan sen jälkeen kun keskustelu on julistettu päättyneeksi, ulosottomies laatii luettelon, josta käyvät ilmi saatavat ja maksumäärät etuoikeusjärjestyksessä. Luettelossa ilmoitetaan myös rahassa suoritettavat ja vastattavaksi otettavat saatavat sekä alin hyväksyttävä tarjous.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että asianosaiskeskustelun päätteeksi ulosottomies laatii asianosaisluettelon, johon hän merkitsee saatavat ja muut oikeudet 38 §:ssä säädettyssä etuoikeusjärjestyksessä. Luetteloon merkittäisiin nykyiseen tapaan myös alin hyväksyttävä tarjous. Sen sijaan vastattaviksi otettavia saatavia ei merkittäisi. Lähtökohtana olisi, että kaikki saatavat suoritetaan rahalla. Ostaja ja kyseinen velkoja voivat kuitenkin erikseen sopia saatavan siirtymisestä ostajan vastattavaksi. Säännökset vastattavaksi ottamista koskevasta sopimuksesta ovat 20 §:n 1 momentissa ja 45 §:ssä. Yksityiskohtaiset säännökset saatavien ja

oikeuksien merkitsemisestä asianosaisluetteloon olisivat ehdotetussa 38-43 §:ssä. Jos asiassa on järjestetty jatkettu asianosaiskeskustelu edellisen pykälän 2 momentin nojalla, asianosaisluettelo laadittaisiin siinä.

Asianosaisluettelo olisi momentin mukaan annettava asianosaiskeskustelussa läsnä oleville. Lisäksi luettelo olisi pidettävä velkojien ja muiden oikeuksien haltijoiden saatavilla ulosottomiehen toimistossa ja huutokaupassa. Mainituilla olisi tosin myös asianosaisina oikeus saada tietoja asianosaisluettelosta. Säännös kuitenkin vapauttaisi ulosottomiehen tutkimasta oikeutta saada tietoja kyseisestä asiakirjasta. Tietojen saaminen asianosaisluettelosta ennen huutokauppaa saattaa olla velkojalle tärkeää tämän valmistautuessa valvomaan etuaan huutokaupassa. Etukäteistä toimittamista ei kuitenkaan edellytettäisi, koska kolmen viikon valitusaika lasketaan 10 luvun 5 §:n 1 momentin mukaan huutokaupasta. Yleisöön nähden asianosaisluettelo olisi julkinen siinä laajuudessa kuin viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 23 §:n 1 momentin 24 kohdassa säädetään. Asianosaisluettelo tulisi pitää myös huutokauppayleisön saatavilla tai nähtävillä. Asiasta olisi säännös 17 §:n 1 momentissa.

Asianosaisluettelo olisi luonteeltaan päätösasiakirja, jossa ulosottomies määrää kauppahinnasta maksettavat saatavat ja myynnissä huomioon otettavat erityiset oikeudet sekä saatavien ja oikeuksien välisen etuoikeuden. Ulosottomiehen tulee allekirjoittaa päätöksensä 3 luvun 27 §:n mukaisesti. Myös asianosaiskeskustelusta laadittava pöytäkirja on vastaavasti allekirjoitettava.

Asianosaisluettelosta voitaisiin normaaliin tapaan hakea muutosta edellä todetussa määräajassa. Nykyisin asianosainen voi 5 luvun 25 §:n 2 momentin mukaan kiinteistön huutokaupassa ilmoittaa hyväksyvänsä asianosaisluettelon ja vahvistaa sen allekirjoituksellaan. Tämä on käytännössä ollut kuitenkin harvinaista. Tästä syystä ei ole pidetty tarpeellisena ehdottaa asiasta säännöstä lakiin.

Pykälän 2 momentissa olisivat säännökset asianosaisluettelosta uudessa huutokaupassa. Uusi huutokauppa saattaa tulla järjestettäväksi siitä syystä, että ensimmäisessä huutokaupassa esitetty korkein tarjous on hylätty vähimmäishintasäännöksen (18 §) tai alimman hyväksyttävän tarjouksen (44 §) perusteella. Jos tällöin samassa asiassa tulee järjestettäväksi uusi huutokauppa, saatavat merkittäisiin asianosaisluettelon aiemmassa huutokaupassa laaditun asianosaisluettelon mukaisesti, eikä uutta asianosaiskeskustelua järjestettäisi.

Jos kuitenkin joku velkojista tai erityisen oikeuden haltijoista ilmoittaisi ulosottomiehelle haluavansa valvoa oikeutensa uudelleen, ulosottomiehen tulisi järjestää uusi asianosaiskeskustelu. Ilmoitus uudelleen valvonnasta tulisi tehdä viimeistään kaksi viikkoa ennen uutta myyntiä, jotta ulosottomies ennättäisi ilmoittaa asianosaiskeskustelusta muille oikeudenhaltijoille ja järjestää asianosaiskeskustelun ennen huutokauppaa joko samana päivänä tai jonakin aikaisempaan päivänä. Uudelleen valvontaa haluava oikeudenhaltija joutuisi itse selvittämään uuden huutokaupan ajan ja huolehtimaan siitä, että hän tekee mainitun ilmoituksen ajoissa. Ulosottomiehen ei tarvitsi, kuten nykyisessä 5 luvun 42 §:ssä säädetään, ilmoittaa uuden huutokaupan aikaa ja paikkaa siinä aikaisemmassa huutokaupassa, jossa tarjous on hylätty. Tämä johtuu siitä, että uusi myynti saattaa olla myös vapaa myynti. Estettä uuden huutokaupan ajan ja paikan ilmoittamiselle ei kuitenkaan ole, jos ulosottomies katsoo, että uusikin myynti on huutokauppa.

Myös silloin, kun on esitetty uusi vaade, asianosaiskeskustelu toimitettaisiin uudelleen. Saattaa käydä esimerkiksi niin, että edellisessä keskustelussa tuntemattomaksi jäänyt velkoja tai kirjaamattoman erityisen oikeuden haltija ilmaantuu. Tällöin muille oikeudenhaltijoille tulee varata tilaisuus lausua mielipiteensä uudesta vaateesta.

38 §. *Etuoikeusjärjestys*. Pykälässä säädettäisiin etuoikeusjärjestyksestä, jonka mukaisesti velkojien saataville kohdennetaan suoritus kertymästä ja oikeudet otetaan huomioon. Pykälässä käytetään luontevana pidettyä ilmaisua ”etuoikeus”. Vastaavaa termiä käytetään myös maksunsaantilaissa.

Maksunsaantilain 1 §:n 2 momentissa on viittaussäännös siitä, että kiinteistöä koskevasta etuoikeudesta säädetään erikseen. Puheena olevan pykälän 1 momentissa säädettäisiin tästä etuoikeudesta. Pykälän 2 momentissa tarkoitettujen etuoikeudettomien saatavien osalta sovellettaisiin maksunsaantilakia.

Pykälän *1 momentin* mukainen etuoikeusjärjestys vastaisi asiallisesti voimassa olevan 5 luvun 26 §:n mukaista järjestystä, joka säädettiin maakaariuudistuksen yhteydessä vuonna 1995. Uutuutena pykälässä olisi ryhmittely etuoikeus- ja etuoikeudettomien saataviin. Viimeksi mainitut olivat saatavia, joiden osalta oikeus suoritukseen perustuu kiinteistön ulosmittaukseen.

Momentin *1 kohdan* mukainen paras etuoikeus olisi täytäntöönpanokuluilla ja myyntiä koskevalla ulosottomaksulla. Ulosottomaksulla tarkoitetaan ulosottomaksuista annetun lain 2 §:n 1 momentissa tarkoitettua myyntimaksua. Nykyisessä etuoikeussäännöksessä ei mainita ulosottomaksuja, mutta ne peritään täytäntöönpanokulujen jälkeen ennen muita saatavia ulosottomaksuista annetun lain 4 §:n 2 momentin nojalla. Selkeyden vuoksi myyntimaksusta otettaisiin maininta puheena olevaan momentin kohtaan. Kohdassa ei säädettäisi kulujen ja maksujen keskinäistä etuoikeutta, sillä kumpikin kuuluu alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen. Jo ulosmittausvaiheessa tulee 4 luvun 16 §:n mukaan arvioida, tuleeko kohteesta kertymään täytäntöönpanokulujen ja arvioitujen ulosottomaksujen lisäksi myös hakijalle riittävä määrä.

Momentin *2 kohdassa* tarkoitettut saatavat, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus, suoritettaisiin seuraavaksi parhaalla ja keskenään samalla etuoikeudella. Tällaisista panttioikeuksista säädetään lähinnä eräissä kiinteistönmuodostamista tai maa- ja metsätaloudelle myönnettävää valtion rahoitusta koskevissa laeissa. Muuta kuin kirjattua lakisääteistä panttioikeutta ei oteta huomioon. Kohta vastaa nykyistä 5 luvun 26 §:n 1 momentin 2 kohtaa.

Momentin *3 kohdan* mukainen etuoikeus on saatavilla, joiden vakuutena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön, ja kiinteistöön kirjatuilla erityisillä oikeuksilla. Keskinäinen etuoikeus määräytyy lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaisesti. Kiinnityksen etusija määräytyy yleensä kiinnityksen hakemispäivän mukaan. Kohta vastaa nykyistä 5 luvun 26 §:n 1 momentin 3 kohtaa.

Korolla on kiinteistön huutokaupassa pääoman mukainen etuoikeus ilman aikarajoituksia niin pitkälle kuin panttikirjan määrä riittää. Sama koskee oikeudenkäynti- ja perintäkuluja, jos panttaussitoumus kattaa myös ne.

Kohdassa tarkoitetut kiinnitykset ja erityisten oikeuksien kirjaukset käyvät ilmi etuoikeuksineen kyseistä kiinteistöä koskevasta rasiustodistuksesta.

Momentin 4 kohdan mukaan seuraavaksi paras etuoikeus on kiinteistöön kohdistuvilla kirjaamattomilla eläkeoikeuksilla taikka vuokra- tai muilla käyttöoikeuksilla, jos tällaisen erityisen oikeuden haltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta. Kohdan mukainen etuoikeus kuuluu vain siinä mainituille erityisille oikeuksille, joita ovat kiinteistöeläke tai aluekohtainen käyttöoikeus eli hallintaoikeus. Sen sijaan esimerkiksi metsänhakkuoikeus tai oikeus ottaa maa-aineksia otetaan huomioon vain, jos se on kirjattu. Tällöin etuoikeus määräytyy 3 kohdan mukaisesti.

Edellytyksenä kohdassa tarkoitetun kirjaamattoman eläke- tai käyttöoikeuden huomioon ottamiselle on kiinteistön tai kiinteistöön kuuluvan tietyn alueen hallintaoikeus ja lisäksi ennen ulosmittausta tapahtunut tosiasiallinen hallintaan ottaminen. Kirjaamattomien erityisten oikeuksien keskinäinen etuoikeus määräytyisi oikeuden perustamisjärjestyksessä. Kohta vastaa nykyisen 5 luvun 26 §:n 1 momentin 3 kohtaa.

Viimeisellä etuoikeussijalla olisi momentin 5 kohdan mukaan ehdolliseen luovutukseen perustuva 21 §:n 2 momentissa tarkoitettu kauppahintasaatava. Myyjän kauppahintasaatava otettaisiin huomioon, jos se on mainitun pykälän edellyttämällä tavalla valvottu asianosaiskeskustelussa. Kohta vastaa nykyistä 5 luvun 26 §:n 1 momentin 5 kohtaa.

Pykälän 2 momentti koskisi etuoikeudettomia saatavia. Etuoikeudeton olisi saatava, jonka osalta suorituksen saaminen perustuu ulosmittaukseen ilman, että saatavalla on panttioikeutta tai muuta 1 momentissa tarkoitettua etuoikeutta.

Etuoikeudettomilla saatavilla olisi keskenään sama etuoikeus, jollei maksunsaantilaissa toisin säädetä. Käytännössä kyseeseen voisi lähinnä tulla maksunsaantilain 3 §:ssä tarkoitettu lapsen elatusapu ja kunnan elatusturvalakiin (671/1998) perustuva takautumissaatava. Lain 6 §:ssä säädetään viimeksi suoritettavista saatavista, joilla on oikeus saada maksu muiden saatavien jälkeen pykälässä säädetystä keskinäisessä järjestyksessä. Takasijaisia saatavia ovat muun muassa ylikuormamaksu, menetetyksi tuomittu rahamäärä, eräät verojen ja maksujen korotukset sekä lahjanlupaoslakiin perustuva saatava.

Jos myytävä kiinteistö kuuluu konkurssipesään, noudatettaisiin pykälän 3 momentin mukaan lisäksi, mitä konkurssilain 17 luvun 7 §:n 1 momentissa säädetään. Pykälässä viitattaisiin uuteen konkurssilakiin, jota koskeva esitys (HE 26/2003 vp) on annettu eduskunnalle. Nykyisessä ulosottolain 5 luvun 26 §:n 2 momentissa on huutokaupalla myytävän kiinteistön osalta samansisältöinen säännös kuin voimassa olevan konkurssisäännön 80 §:ssä siitä, että panttiomaisuuden myynnissä täytäntöönpanokulujen jälkeen on suoritettava ne välttämättömät kustannukset, jotka aiheutuvat pesälle esineen hoidosta ja myymisestä.

Käytännössä on ollut epäselvää, kuuluuko ulosottomiehen tehtäviin arvioida sitä, ovatko konkurssipesän kustannukset olleet välttämättömiä. Momenttiin otettaisiin säännös, jonka mukaan ulosottomies ottaisi huomioon etuoikeusjärjestystä määrätessään mainitut kustannukset konkurssipesän ilmoituksen mukaisesti. Konkurssilain mukaisten oikeussuojakeinojen varaan jäisi se, ovatko pesän ilmoittamat kustannukset olleet välttämättömiä. Näin asianlaita olisi myös silloin, kun konkurssipesä myy itse panttiomaisuutta.

39 §. *Panttisaatavan merkitseminen asianosaisluetteloon.* Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomies merkitsee asianosaisluetteloon panttisaatavan valvotun pääoman sekä sille huutokauppapäivään asti lasketut korot ja muut liitännäiskustannukset. Koron ja liitännäiskulujen merkitseminen edellyttää, että niiden maksuvelvollisuudesta on sovittu alkuperäisessä saatavaa koskevassa sitoumuksessa. Korolla on pääoman mukainen etuoikeus ilman aikarajoituksia.

Asianosaisluetteloon ei merkittäisi korvausta ennenaikaisesta maksusta. Korvauksen huomioon ottamista voitaisiin puoltaa sillä, että uudessa järjestelmässä saatavat eivät lain nojalla siirry ostajan vastattavaksi. Toisaalta käytännössä velkojat ovat vain erittäin harvoin käyttäneet hyväkseen siirtämismahdollisuutta. Korvauksen laskeminen saattaisi aiheuttaa hankalia laskutoimituksia ja riitaisuuksia korvauksen määrästä. Korvauksesta tulisi diskontata viitekoron mukainen korko, jonka velkojan voitaisiin aina olettaa saavan ennenaikaisesti maksetuista varoista. Lisäksi laissa on eräitä saatavia koskevia rajoituksia korvauksen perimiseen. Rajoituksista säädetään esimerkiksi osamaksukauppalain 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa ja kuluttajansuojalain 12 §:n 2 momentissa ja 17 §:n 3 momentissa.

Pääoma, korko ja kulujen korvaus merkittäisiin panttisaatavaksi enintään panttikirjan määrään. Panttikirjan ylimenevä saatavan osa merkittäisiin asianosaisluetteloon etuoikeudettomaksi saatavaksi, mutta vain, jos kiinteistö on sen suorittamiseksi ulosmitattu. Muussa tapauksessa ylimenevä määrä jää huomiotta. Säännös vastaa voimassa olevaa 5 luvun 29 §:ää.

Nykyiseen tapaan säännöksessä olisi vielä selventävä maininta siitä, että jos panttikirjan määrä on suurempi kuin velkojan saatava, erotusta ei oteta huomioon, koska todellinen saatava puuttuu.

Jos on valvottu sellainen erääntymätön saatava, josta ei ole sovittu maksettavaksi korkoa, saatavasta vähennettäisiin sitä asianosaisluetteloon merkittäessä korkolain 3 §:n 2 momentin mukainen korko huutokauppapäivän ja erääntymispäivän väliseltä ajalta. Säännös asiasta olisi pykälän 2 momentissa. Ajatuksena on, että korko sisältyy tarkoitetuissa tapauksissa pääomaan. Diskonttaus on tarpeen tehdä, koska suorituksen saanut velkoja voi sijoittaa saamansa varat uudelleen ja saada korkohyvityksen. Koron osuuden maksaminen vähentäisi muiden velkojien maksunsaantia. Momentti vastaa asiallisesti nykyistä 5 luvun 30 §:n 1 momenttia kuitenkin niin, että kiinteän korkoprosentin sijasta sovellettaisiin korkolain mainittua säännöstä.

40 §. *Valvomatta jäänyt, ehdollinen tai riitainen saatava.* Jos on käynyt niin, ettei velkoja ole valvonut kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavaa, joka näkyy rasi- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevän rahamäärän asianosaisluetteloon. Säännös tästä olisi pykälän 1 momentissa. Säännös koskisi panttikirjaan perustuvia saatavia, mutta ei 39 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua kirjattua lakisäätteistä panttisaatavaa. Viimeksi mainittu saatava tulisi aina valvoa asianosaiskeskustelussa. Myöhästyneen valvonnan vaikutuksista säädettäisiin 6 luvun 9 §:ssä.

Velallisen hallussa olevaa panttikirjaa ei otettaisi huomioon. Suomen oikeusjärjestykseen ei ole kuulunut niin sanottu omistajan panttioikeus eikä sitä ole pidetty perusteltuna nytkään ehdottaa. Jos asianosaiskeskustelussa on valvottu ehdollinen saatava, se merkittäisiin asianosaisluetteloon valvonnan mukaisesti. Momentti vastaa asiallisesti nykyisen 5 luvun 31 §:n 1 momentin ensimmäistä lausetta.

Pykälän 2 *momentissa* olisivat säännökset siitä, miten perusteeton tai riitautettu saatava merkitään asianosaisluettelon. Momentin mukaan ulosottomiehen tulee hylätä selvästi perusteeton valvonta. Sellaista saatavaa tai erityistä oikeutta ei merkittäisi lainkaan asianosaisluettelon. Merkitystä ei olisi sillä, onko muistutusta tehty silloin, kun perusteettomuus on selvästi nähtävissä. Säännös olisi uusi ja korostaisi virallistoimintoisuutta asianosaiskeskustelussa. On lähdetty siitä, että täysin perusteettomia saatavia ei voida merkitä asianosaisluettelon silloinkaan kun toinen velkoja ei ole osannut tai halunnut saatavaa riitauttaa. Ulosottomiehen tulee valvoa myös velallisen etua menettelyssä niin, ettei myynnissä oteta huomioon perusteettomia saatavia tai oikeuksia. Ulosottomiehen päätöksellä ei olisi oikeusvoimavaikutusta kyseistä ulosottoasiasia laajemmin.

Jos valvontaa vastaan on tehty muistutus, ulosottomies ratkaisisi attraktioperiaatteen mukaisesti riidan asianosaiskeskustelussa. Mahdollista olisi myös järjestää jatkettu asianosaiskeskustelu 36 §:n 2 momentin nojalla. Riitautettu saatava merkittäisiin asianosaisluettelon ensinnäkin siihen määrään, jonka ulosottomies on päätöksessään katsonut oikeaksi. Tämän lisäksi riitainen saatava merkittäisiin ehdollisesti asianosaisluettelon valvonnan mukaiseen määrään. Tämä tarkoittaisi sitä, että riitaiselle saatavalle pantaisiin syrjään valvonnan mukainen enimmäismäärä siltä varalta, että ulosottomiehen ratkaisu muuttuu. Olisi sen asianosaisen asia, jolle ulosottomiehen päätös on vastainen, hakea siihen muutosta. Ulosottomiehen tulisi huolehtia muutoksenhakuosoituksen ja -ohjeiden antamisesta. Jos ulosottomiehen päätös tulee lainvoimaiseksi tai sitä ei muuteta muutoksenhaussa, varojen jako toimitettaisiin ulosottomiehen päätöksen mukaisesti. Jos riidan ratkaiseminen edellyttäisi näyttöä koskevaa todistelua tuomioistuimessa, ulosottomies antaisi osoituksen nostaa täytäntöönpanoriitakanne. Pääsääntöisesti osoitus olisi perusteltua antaa sille velkojalle, joka on valvonut saatavan, jollei näyttötaakka riitautusperusteesta kuulu riitauttajalle.

Pykälän 3 *momentissa* olisi vielä viittaussäännös, jonka mukaan pykälässä tarkoitettun jako-osan säilyttämisestä säädetään ehdotetussa 6 luvussa, sen 20 ja 22-24 §:ssä.

41 §. *Keskeneräinen kirjaus*. Pykälän mukaan panttisaatava ja erityinen oikeus merkitään asianosaisluettelon, vaikka kiinnitystä tai kirjausta koskevaa hakemusta ei ole vielä lainvoimaisesti ratkaistu. Jos kuitenkin hakemus on jätetty lepäämään ulosmittauksen, turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi, sitä ei merkittäisi asianosaisluettelon. Pykälä on samansisältöinen kuin nykyinen 5 luvun 31 §:n 2 momentti. Myös tältä osin olisi viittaus 6 luvussa oleviin jako-osan säilyttämistä koskeviin säännöksiin.

42 §. *Erytisen oikeuden merkitseminen*. Nykyisessä 5 luvun 30 §:n 2 momentissa on alkuperäisessä muodossaan oleva säännös erityisen oikeuden rahamääräisestä merkitsemisestä luettelon siltä varalta, että oikeus raukeaisi, mutta sille riittäisi kertymää paremmalla etusijalla olevien saatavien jälkeen.

Pykälän mukaan erityinen oikeus merkittäisiin asianosaisluettelon arvoa määräämättä. Tämä pääsääntö koskisi kaikkia alimpaan tarjoukseen sisältyviä erityisiä oikeuksia sekä sellaisia alimman tarjouksen ulkopuolelle jääviä oikeuksia, joita ei voida pääomittaa pykälän seuraavan lauseen perusteella. Pääomittaminen koskisi alimman tarjouksen ulkopuolelle jäävää kiinteistöön kirjattua oikeutta, jonka mukaan oikeudenhaltijalla on oikeus saada kiinteistöstä määrätty raha- tai tavaramääräinen etu. Tällä tarkoitetaan kiinteistöeläkettä ja muuta vastaavaa oikeutta saada kiinteistöstä korkoa tai raha- tai tavaramääräistä etua. Lisäksi

edellytetään, että oikeus on kirjattu. Jos erityinen oikeus tulee otettavaksi huomioon ainoastaan hallinnan saannin perusteella, sitä ei arvioitaisi pääomaksi. Säännös ei koskisi metsänhakkuuoikeutta tai oikeutta ottaa maa-aineksia. Pääomittaminen ei koskisi myöskään sellaisia eläkeoikeuksia, joita ei ole määritelty oikeudeksi saada tietynmääräinen raha- tai tavarasuoristus, vaan jotka koskevat esimerkiksi oikeutta asuntoon, ruokaan ja lämpöön. Säännöksen ulkopuolelle jäävien erityisten oikeuksien osalta olisi käytettävissä ainoastaan 46 §:ssä tarkoitettu vaihtoehtoinen tarjoaminen. Mainitun säännöksen mukaisesti pyritään pysyttämään myös pykälässä tarkoitettut erityiset oikeudet, ja pääoma-arvoa käytetään vain siinä tapauksessa, että oikeus raukeaisi myynnissä, mutta sille riittäisi jako-osaa sen jälkeen kun sitä paremmalla etuoikeudella olevat saatavat on suoritettu.

Kiinteistöstä maksettavat edut diskontattaisiin tarvittaessa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisella korkokannalla samaan tapaan kuin 39 §:n 2 momentissa säädetään. Muulta osin pääomaksi arviointia koskevia yksityiskohtaisia säännöksiä ei ole tapausten harvinaisuuden vuoksi katsottu aiheelliseksi ehdottaa. Pääomittamisessa voitaisiin käyttää lähtökohtana nykyisestä 5 luvun 30 §:n 2 momentista ilmeneviä periaatteita.

43 §. *Pantattu käyttöoikeus.* Nykyistä 5 luvun 37 d §:ää vastaavasti pykälässä säädettäisiin, että vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, joka on pantattu, myydään kirjatun sopimuksen mukaisena siihen kuuluvine rakennuksineen ja laitteineen, vaikka käyttöoikeus olisi muuttunut tai lakannut kesken sopimuskauden. Pykälään lisättäisiin selvyuden vuoksi viittaus asianomaisiin maakaaren 19 luvun 4 tai 5 §:n säännöksiin.

Säännöksen tarkoituksena on suojata panttivelkojia tilanteessa, jossa käyttöoikeutta on supistettu tai vuokrakautta lyhennetty sopimuksin, mutta muutosta ei ole kirjattu. Muutoksen kirjaaminen edellyttää asianomaisten pantinhaltijoiden suostumusta.

Menettely kiinteistön huutokaupassa

44 §. *Alin hyväksyttävä tarjous.* Kiinteistön pakkohuutokaupassa on perinteisesti suojattu alimmalla hyväksyttävällä tarjouksella hakijan saatavaa paremmassa etuoikeusasemassa olevia saatavia ja erityisiä oikeuksia. Nykyisen 5 luvun 28 §:n mukaan alimman tarjouksen tulee olla suurempi kuin niiden saamisten ja ulosmittaus- ja muiden kulujen yhteenlaskettu määrä, jotka ovat kauppasummasta suoritettavat paremmalla oikeudella kuin se tai ne määrät, joita uloshaetaan. Jos on säästynyt tuloa kiinteistöstä, se otetaan vähentävästi huomioon alinta tarjousta laskettaessa.

Mainitut periaatteet ehdotetaan säilytettäväksi. Alimman hyväksyttävän tarjouksen tulisi pykälän 1 momentin mukaan peittää ensinnäkin täytäntöönpanokulut ja myyntiä koskeva ulosottomaksu. Lisäksi alimman hyväksyttävän tarjouksen tulisi peittää sellaiset saatavat ja erityiset oikeudet, joilla on parempi etuoikeus kuin hakijan saatavalla. Korolla ja panttaussitoumukseen kuuluvilla kuluilla olisi pääoman mukainen etuoikeus panttikirjan määrään niin kuin 39 §:stä ilmenee. Jos kiinteistöstä on 4 luvun 31 §:n 1 momentin mukaisesti kannettu velkojille tilitettyä tai tilitettävää tuloa, alin hyväksyttävä tarjous asetettaisiin vastaavasti tulon määrää alhaisemmaksi. Tulon tilittämisestä velkojille säädettäisiin 6 luvun 5 §:ssä. Hakijalla olisi oikeus kieltää myynti, jollei hänen oma etuoikeussaatavansa peity kokonaan kauppahinnasta.

Alimman hyväksyttävän tarjouksen määräytymistä ja hakijalla olevaa kiello-oikeutta täsmennettäisiin momentissa niin, että ne määräytyvät hakijan sen saatavan mukaisesti, jolla

on paras etuoikeus. Kun on useita hakijoita, alin tarjous määräytyy sen hakijan saatavan mukaisesti, jolla on parhain etuoikeus. Kun samalla hakijalla on useita eri sijoilla olevia saatavia, alin tarjous määräytyy niistä parhaimmalla etuoikeudella olevan mukaisesti. Nämä periaatteet vastaavat myös oikeuskäytäntöä. Velkojaa, jonka saatava on vahvistettu hypoteekkituomiolla, pidettäisiin hakijana, jos hän on hakenut myyntiä 4 luvun 28 §:n 2 momentin mukaisesti.

Kielto-oikeutta ei olisi etuoikeudettomalla velkojalla. Ottaen huomioon myynnistä aiheutuvien kulujen ja työn määrä, ei ole perusteltua, että velkoja, jonka ehkä hyvinkin pieni etuoikeudeton saatava ei peity kokonaan, saisi myynnin raukeamaan. Tästä syystä momentissa suljettaisiin kielto-oikeuden ulkopuolelle 38 §:n 2 momentissa tarkoitetut saatavat, joiden osalta oikeus maksunsaantiin perustuu yksin ulosmittaukseen. Eri asia on, että ulosmittaus tulee ehdotetun 4 luvun 16 §:n 2 momentin nojalla yleensä peruuttaa itseoikaisuna, jos vasta myyntivaiheessa käy ilmi, että etuoikeudettomalle hakijalle kertyisi vain vähäisenä pidettävä määrä. Alin hyväksyttävä tarjous määräytyisi ehdotetun säännön mukaan silloinkin, kun hakijoina on vain etuoikeudettomia velkojia.

Jollei tarjousta hyväksyttäisi sen vuoksi, ettei alin hyväksyttävä tarjous täyty tai jos hakija on käyttänyt kielto-oikeuttaan, järjestettäisiin pykälän 2 momentin mukaan uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Vapaan myynnin edellytyksistä säädettäisiin 60-62 §:ssä.

Useimmissa tapauksissa vapaa myynti edellyttää niiden asianosaisten suostumusta, joiden oikeutta myynti koskee. Ehdotetusta 61 §:n 2 momentin 2 kohdasta kuitenkin seuraisi, että ulosottomies voisi järjestää ilman suostumustakin vapaan myynnin, jos korkein tarjous on edeltäneessä huutokaupassa hylätty joko vähimmäishintaa tai alinta hyväksyttävää tarjousta koskevien säännösten perusteella. Kauppahinta vapaassa myynnissä voitaisiin tällöin hyväksyä, jos se nousee huutokaupassa hylättyä tarjousta korkeammaksi eikä toisaalta alittaisi selvästi käypää hintaa ja peittäisi alimman hyväksyttävän tarjouksen. Mainittujen säännösten puitteissa ulosottomies voisi tilannekohtaisesti harkita, kumpaa myyntimuotoa on aiheellista käyttää. Valitusoikeudesta myyntikohteen valinnan osalta säädettäisiin 2 §:n 2 momentissa.

Jos kävisi niin, ettei kiinteistö tulisi myydyksi toisellakaan kerralla, ulosottomies peruuttaisi ulosmittauksen. Ulosmittaus peruutettaisiin myös, jos hakija ilmoittaa, ettei hän halua uutta myyntiä. Hakijasta olisi voimassa, mitä 1 momentissa säädetään.

Vastaavat säännökset uudesta myyntiyrityksestä olisivat myös vähimmäishintaa koskevassa 18 §:n 3 momentissa ja irtaimen omaisuuden huutokauppaa koskevassa 29 §:n 3 momentissa.

Pykälän 3 momentissa olisi säännös siitä, että panttisaatava, joka kohdistuu myös toiseen kiinteistöön, otettaisiin huomioon täysimääräisesti alimmassa hyväksyttävässä tarjouksessa. Näin ollen useaa kiinteistöä koskeva yhteinen panttisaatava merkittäisiin täysimääräisenä asianosaisluetteloon. Säännös koskee tilannetta, jossa muun kuin yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi myydään yhteisesti kiinnitettyä kiinteistöä. Momentti vastaa voimassa olevaa 5 luvun 31 a §:n 1 momenttia.

Momentissa olisi vielä viittaussäännös siihen, että alimmasta tarjouksesta silloin, kun myynti toimitetaan nimenomaan yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi, säädetään 48-51, 54 ja 56 §:ssä. Tällöin on kyseessä usean kiinteistön myynti taikka kiinteistön myynti osina tai osien myyminen kiinteistöistä.

45 §. *Vastattavaksi ottaminen.* Kiinteistön huutokaupassa on alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyviä saatavia suojattu vanhastaan niin, että ne siirtyvät ostajan vastattavaksi, jollei velkoja vaadi suoritusta rahana. Voimassa olevan 5 luvun 27 §:n 1 momentin mukaan ulosmitatun kiinteistön myymisessä sen velan pääoma, jonka kiinnitys on voimassa paremmalla oikeudella kuin se määrä, jota uloshaetaan, siirtyy kohdastaan kauppasumman vähennyksenä ostajan vastattavaksi, ellei kiinnityksenhaltija viimeistään huutokauppakeskustelussa vaadi maksua. Käytännössä lähes poikkeuksetta velkojat ovat vaatineet rahasuoritusta.

Vastattavaksiottaminen ehdotetaan lisärahoitusmahdollisuutena säilytettäväksi, mutta se muutettaisiin sopimusperusteiseksi. Tämä tarkoittaisi samalla sitä, että velkojan ei tarvitsisi asianosaiskeskustelussa erikseen vaatia rahasuoritusta, vaikka hänen saatavansa sisältyisi alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen. Asianosaisluetteloon ei 39 §:n 1 momentin kohdalla todetuista syistä ehdoteta säädettäväksi oikeutta saada korvausta ennenaikaisesta maksusta.

Pykälän 1 momentin mukaan ostaja voisi huutokauppatilaisuudessa sopia velkojan kanssa, että asianosaisluetteloon kiinnityksen perusteella panttisaatavaksi merkityn saatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi. Siirtynyt määrä vähennettäisiin kauppahinnasta. Saatava siirtyisi ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jolleivät asianomaiset muuta sovi.

Siirtyminen koskisi ainoastaan kiinnitykseen perustuvia saatavia. Esimerkiksi lakisääteiseen panttioikeuteen perustuva kirjattu saatava tai maksamattomaan kauppahintaan perustuva saatava eivät voisi siirtyä. Myöskään erityinen oikeus ei voisi siirtyä, vaikka se olisi 42 §:n mukaisesti pääomitettu. Vastattavaksi ottaminen koskisi selkeyssyistä nykyiseen tapaan vain saatavan pääomaa. Huutokauppapäivään asti laskettu korko maksettaisiin aina rahana. Ostaja maksaisi huutokaupan jälkeen korkoa koko siirtyneelle määrälle. Siirtyvän saatavan jakaminen korolliseen ja korottomaan osaan olisi tarpeettoman monimutkaista.

Vastattavaksi ottamisessa ei olisi merkitystä sillä, sisältyykö siirtyvä saatava alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen, kunhan se peittyi ostajan tarjoamasta hinnasta.

Pykälän 2 momentissa rajoitettaisiin saatavan siirtämistä koskevaa sopimisoikeutta niin, että 40 ja 41 §:ssä tarkoitettuja saatavia ei voitaisi siirtää ostajalle. Vastaava säännös on nykyisin 5 luvun 27 §:n 2 momentissa. Ostajan vastattavaksi ei siirtyisi ensinnäkään saatava, jota ei ole valvottu. Valvomatta jäänyt saatava merkitään panttisaatavaksi enimmäismääräisenä eli panttikirjan rahamäärään. Panttisaatava saattaa todellisuudessa kuitenkin olla sitä huomattavasti pienempi. Ostaja saisi ehkä tuntuvankin sattumanvaraisen edun, jos valvomatonkin saatava siirtyisi hänen vastattavakseen. Tilanne saattaa olla jopa se, ettei saatavaa ole olemassakaan, vaan panttikirja on ollut velallisen hallussa ja kadonnut. Myöskään ehdollisen tai muistutuksen johdosta riitaisena ehdollisesti asianosaisluetteloon merkityn panttisaatavan siirtymisestä ei voitaisi sopia.

Lisäksi momentissa olisi säännös siitä, että useaan kiinteistöön kohdistuvan panttisaatavan siirtymisestä voitaisiin sopia vain, jos kaikki kiinteistöt on myyty yhdessä. Muutoin kävisi niin, että usea ostaja vastaisi samasta panttisaatavasta, ja heidän keskinäiset vastuusuhteensa muodostuisivat epäselviksi.

46 §. *Oikeuksien voimassa pysyminen.* Kuten nykyisinkin panttioikeudet ja muut oikeudet myytyyn kiinteistöön raukeaisivat huutokaupassa. Tästä olisi säännös pykälän 1 momentissa. Poikkeuksena raukeamisesta olivat myynnissä ostajan vastattavaksi siirtyneet saatavat.

Tällöin panttioikeus säilyisi velkojan vakuutena ostajaan nähden. Panttioikeuden raukeaminen ei merkitsisi automaattista kiinnityksen kuolettamista. Nykyiseen tapaan kiinnitykset useimmissa tapauksissa säilyisivät voimassa. Kiinnitysten kuolettamisesta säädettäisiin luvun loppusäännöksissä.

Oikeus, jonka pysyttäminen on myynnin ehtona, säilyisi voimassa. Tällaisia oikeuksia ovat ehdotetussa 21 §:n 1 momentissa tarkoitettut ehdolliseen luovutukseen perustuvat oikeudet silloin, kun myyjä ei ole valvonut kauppahintasaatavaansa asianosaiskeskustelussa, vaan kiinteistö myydään ehto säilyttäen. Samaten silloin, kun myydään kiinteistön määräosa, myynnin ehtona olisi, että koko kiinteistöön kohdistuvat etuoikeussaatavat pysyvät voimassa. Asiasta olisi säännös 56 §:n 3 momentissa.

Pykälän 2 *momentti* koskisi erityisen oikeuden pysyttämistä voimassa. Momentilla olisi merkitystä silloin, kun erityinen oikeus jää alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle. Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvää erityistä oikeutta suojattaisiin 44 §:n mukaisesti. Voimassa olevassa 5 luvun 38 §:ssä ovat säännökset vaihtoehoisesta tarjoamisesta silloin, kun kiinteistö on merkitty velkojainluetteloon vastaavaksi nautintaoikeudesta tai oikeudesta tuloon tai muuhun etuun, joka on jollekulle myönnetty kiinteistöstä suoritettavaksi.

Momentin mukaan kiinteistö tarjottaisiin ensin myytäväksi sillä ehdolla, että kaikki asianosaisluetteloon merkityt erityiset oikeudet pysyvät voimassa. Jos erityistä oikeutta paremmalla etuoikeudella oleva saatava peittyisi kokonaan, myös erityinen oikeus pysyisi voimassa. Saatavan peittymiseen rinnastuisi tilanne, jossa velkoja tyytyy osasuoritukseen.

Jollei tarjottu hinta peittäisi alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen kuuluva saatavaa, tarjous hylättäisiin 44 §:n perusteella. Jos taas jokin sellainen alimman tarjouksen ulkopuolinen saatava jäisi peittymättä, jolla on parempi etuoikeus kuin erityisellä oikeudella, kiinteistö tarjottaisiin kyseistä erityistä oikeutta pysyttämättä. Jos tarjous tällöin nousisi edellistä korkeammaksi, se hyväksyttäisiin ja erityinen oikeus raukeaisi. Erityisen oikeuden haltijalla olisi kuitenkin mahdollisuus vielä säilyttää oikeutensa, jos hän maksaisi sen osan tarjousten erotuksesta, joka tulisi parempioikeuksiselle saatavalle. Näin menetellen paremmalla etuoikeudella olevalle saatavalle tulisi sama suoritus kuin tarjoamisessa, jossa erityistä oikeutta ei pysytetty. Momentti vastaa asiallisesti voimassa olevaa 5 luvun 38 §:ää.

Jos erityisiä oikeuksia on useita, ensin jätettäisiin pois erityinen oikeus, jolla on huonoin etuoikeus. Tätä menettelyä on pidetty itsestään selvänä ja tilannetta harvinaisena, joten nimenomaista säännöstä ei ehdoteta.

Ehdotetun 17 §:n 1 momentin mukaan ulosottomiehen tulisi huutokaupan alussa ilmoittaa ostajaehdokkaille muun muassa keskeiset myynnin ehdot. Ulosottomiehen olisi ilmoitettava huutokauppayleisölle, että erityisen oikeuden haltijalla on oikeus maksamalla tarjousten erotuksesta etuoikeutetulle saatavalle kuuluva osa säilyttää oikeutensa voimassa. Muussa tapauksessa esimerkiksi eläkeoikeuden tai metsänhakkuuoikeuden säilyminen saattaa tulla ostajalle yllätyksenä.

Usean kiinteistön myynti

Usean kiinteistön myyntiä koskevat säännökset säilyisivät pääosin ennallaan muutamaa vähäistä tarkistusta lukuun ottamatta. Säännöksissä käytettäisiin nimitystä velallinen silloin,

kun kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle. Nykyisessä 1 luvun 1 b §:n 2 momentissa säädetään, että henkilöstä, joka vastaa hakijan saatavasta vain omistamansa esineen arvolla, on soveltuvin osin voimassa, mitä velallisesta säädetään. Eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen myyntijärjestystä koskevissa 53-55 §:ssä tehtäisiin ero velallisen ja esinevastuussa olevan muun omistajan välillä. Ehdotettuja 47-52 §:ää sovellettaisiin myös siinä tilanteessa, että esinevastuussa olevan omistajan useita kiinteistöjä myydään toisen velasta.

Ehdotetusta 4 luvun 9 §:n 1 momentista ilmenee, että omaisuus, joka ulosottooperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta, voidaan ulosmitata, vaikka se kuuluisi sivulliselle. Tämä koskee niin sanottua hypoteekkituomiota, jolla saaminen on määrätty maksettavaksi sen vakuutena olevasta kiinteistöstä. Hypoteekkituomio voidaan panna täytäntöön myös mahdollista uutta omistajaa vastaan. Kiinteistöä koskevasta hypoteekkituomiosta säädettäisiin 4 luvun 28 §:ssä.

47 §. *Velallisen oikeus määrätä myyntijärjestys.* Nykyisen 5 luvun 36 §:n 1 momentin mukaan jos ulosmitatut kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle, hän saa määrätä, missä järjestyksessä kiinteistöt myydään. Yhteiskiinnitetyt ja yhden käyttöyksikön muodostavat kiinteistöt myydään kuitenkin yhdessä pykälän 2 ja 3 momentissa säädetyssä järjestyksessä.

Vastaavat periaatteet ehdotetaan otettavaksi myös uusiin säännöksiin. Jos myytävänä on useita velalliselle kuuluvia kiinteistöjä, velallinen saisi pykälän mukaan määrätä, missä järjestyksessä kiinteistöt myydään. Poikkeuksen tähän määräämisvaltaan muodostavat ehdotetussa 48 ja 49 §:ssä tarkoitettut tilanteet, joissa kiinteistöt on kiinnitetty yhteisesti tai muodostavat yhden käyttöyksikön. Tällöin käytetään vaihtoehtoisten tarjousten menettelyä. Velallisen olisi ilmoitettava haluamansa myyntijärjestys viimeistään asianosaiskeskustelussa, jotta ulosottomies ja velkojat pystyvät valmistautumaan huutokauppaan. Säännökset tästä olisivat 34 §:n 3 momentissa ja 36 §:n 1 momentissa.

48 §. *Yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt.* Pykälässä säädettäisiin myyntijärjestyksestä silloin, kun useita velalliselle kuuluvia kiinteistöjä myydään yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi. Jos taas myydään ainoastaan yksi yhteisesti kiinnitetty kiinteistö muun kuin yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi, menetellään muutoin tavanomaiseen tapaan, mutta yhteinen panttisaatava merkitään koko määrästä alimpaan tarjoukseen ehdotetun 44 §:n 3 momentin mukaisesti.

Voimassa olevassa 5 luvun 36 §:n 2 momentissa säädetään myyntimenettelystä silloin, kun kiinteistöt on kiinnitetty yhteisesti. Pääsääntö on silloin yhteismyynti. Ulosottomiehen harkinnan mukaan tai omistajan vaatimuksesta kiinteistöt tarjotaan myös erikseen. Tällöin yhteistarjous hyväksytään ehdollisesti ja verrataan, kumpi tarjoaminen tuottaa paremman hinnan. Omistajalla on oikeus vaatia erillistarjousten hyväksymistä, jos niiden yhteismäärä peittää kaikki panttisaatavat ja uloshaetun saatavan. Nykyisen 5 luvun 31 a §:n 2 momentin mukaan yhteistarjoamisessa määrätään yhteinen alin hyväksyttävä tarjous.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että velalliselle kuuluvat yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt tarjotaan vaihtoehtoisesti myytäväksi ensin yhdessä ja sen jälkeen erikseen. Erillistarjoukset hyväksyttäisiin, jos ne ylittävät yhteistarjouksen. Samaten erillistarjouksen hyväksyttäisiin silloin, kun velallinen sitä vaatii ja kaikki etuoikeussaatavat ja hakijan saatava peittyvät. Kiinteistöille laskettaisiin nykyiseen tapaan yhteinen alin hyväksyttävä tarjous. Etuoikeussaatavilla tarkoitettaisiin 38 §:n 1 momentin mukaisia saatavia ja erityisiä oikeuksia.

Nykyiseen verrattuna erona olisi se, että erillistarjoamiseen ryhdyttäisiin viran puolesta. Velkojien etu edellyttää, että erillistarjoamisella tarkistettaisiin, voidaanko siten saada yhteistarjousta korkeampi kauppahinta. Menettely on myös velallisen edun mukainen, koska hän voi esittää tarjouksia ilman, että hänen olisi erikseen vaadittava erillismyyntiä.

Jos erillistarjousten yhteismäärä nousisi yhteistarjousta korkeammaksi, erillistarjoukset hyväksyttäisiin ja yhteistarjous raukeaisi. Lopputulos olisi sama kuin jos yhteistarjous olisi nykyiseen tapaan esitetty ehdollisesti. Ulosottomiehen tulisi myynnin alkaessa 17 §:n 1 momentin mukaisesti tehdä selkoa huutokauppayleisölle vaihtoehtoisesta tarjoamisesta.

Jollei yhteistarjous olisi hyväksyttävissä alun alkaenkaan alinta tarjousta tai vähimmäishintaa koskevien säännösten perusteella, se jätettäisiin välittömästi hyväksymättä ja siirryttäisiin erillistarjoamiseen.

Myös erillistarjouksien hyväksyttävyyttä arvioitaisiin sen mukaan, peittyykö niiden yhteissummasta 44 §:n mukainen yhteinen alin tarjous ja käyttääkö hakija kielto-oikeuttaan sekä onko erillistarjousten yhteismäärä hyväksyttävissä 18 §:n vähimmäishintasäännöksen perusteella.

Erillistarjoukset hyväksyttäisiin, vaikka yhteistarjous on ollut suurempi, jos velallinen tai muu omistaja sitä vaatii ja kauppahinta peittää kaikki asianosaisluetteloon merkityt etuoikeussaatavat ja hakijan saatavan. Myös kaikki asianosaisluetteloon merkityt erityiset oikeudet pysyisivät voimassa. Sen sijaan etuoikeudettoman velkojan etu joutuisi väistymään velallisen intressiin nähden. Tarkoituksena on erityisesti saada velallisen asuinkiinteistö säilytetyksi hänen lähipiirissään.

Lisäksi pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös sen tilanteen varalta, ettei jostakin kiinteistöstä ole esitetty lainkaan erillistarjousta, mutta erillistarjousten määrä silti ylittää yhteistarjouksen. Tämä käytännössä melko harvinainen tilanne saattaa syntyä esimerkiksi silloin, kun joku kiinteistöistä on täynnä romua tai muutoin sellaisessa kunnossa, ettei kukaan halua sitä ostaa. Kyseinen kiinteistö jäisi sillä kertaa myymättä. Vastaavaa säännöstä ei ole nykyisessä laissa, vaan menettelytapa on siltä osin epäselvä.

Vaikka kiinteistö jäisi myymättä, ulosmittausta ei kuitenkaan automaattisesti peruutettaisi. Kiinteistö voitaisiin myydä myöhemmin sellaisen velkojan pyynnöstä, joka on jäänyt vaille täyttä suoritusta edellisessä myynnissä. Kiinteistö jäisi siten ulosmittaustilaan ja siihen kohdistuisivat ehdotetun 68 §:n 2 momentin mukaisesti yhteiskiinnitykset siltä osin kuin ne eivät ole kertyneet. Kysymyksessä olisi aikaisemman myynnin jatkomenettely, joten myyntiin voitaisiin ryhtyä ilman eri hakemusta. Myymättä jääneen kiinteistön osalta ei enää määrättäisi alinta tarjousta, koska se on jo peittynyt ensimmäisessä myynnissä. Myynti olisi riippuvainen siitä, saadaanko kiinteistöstä 18 §:n mukainen vähimmäishinta. Jollei kiinteistöä ilmeisesti saataisi myydyksi, ulosmittaus tulisi peruuttaa ehdotetun 4 luvun 16 §:n nojalla.

49 §. *Taloudellinen kokonaisuus.* Voimassa olevan 5 luvun 36 §:n 3 momentin mukaan jos saman omistajan kiinteistöt muodostavat yhden käyttöyksikön, ne saadaan myydä yhdessä, vaikka niihin ei kohdistu yhteiskiinnitystä. Jos tarjottu hinta ei riitä kaikkien kiinteistöihin kohdistuvien panttisaatavien suoritukseksi, järjestetään erikseen tarjoaminen. Samoin menetellään, jos ulosottomies arvioi, että erillistarjoaminen tuottaa korkeamman hinnan tai omistaja sitä vaatii. Tarjouksen hyväksymisessä noudatetaan pykälän 2 momentin säännöksiä,

jotka koskevat yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen myyntiä. Mainittuja säännöksiä on käsitelty edellisen pykälän kohdalla.

Puheena olevassa pykälässä säänneltäisiin muu kuin yhteiskiinnitykseen perustuva vaihtoehtoinen tarjoaminen. Vaihtoehtoiseen tarjoamiseen ryhdyttäisiin pykälän *1 momentin* mukaan jos velalliselle kuuluvat kiinteistöt muodostavat yhden käyttöyksikön tai muun vastaavan kokonaisuuden. Tällöin kiinteistöt tarjottaisiin vaihtoehtoisesti myytäväksi ensin yhdessä ja sen jälkeen erikseen. Nykyiseen sääntelyyn verrattuna vaihtoehtoinen tarjoaminen jonkin verran laajenisi.

Kauppahinnan tulisi yhteismyynnissä peittää nykyiseen tapaan kaikki ehdotetun 38 §:n 1 momentissa tarkoitetut etuoikeussaatavat eli momentissa tarkoitetut saatavat ja erityiset oikeudet. Tämä vaatimus johtuu siitä, että yhteiskiinnityksen puuttuessa kiinteistöille ei ole mahdollista määrätä yhteistä alinta hyväksyttävää tarjousta 44 §:stä ilmenevien periaatteiden mukaisesti. Erillismyynnissä olisivat voimassa normaaliin tapaan kiinteistökohtaiset alimmat hyväksyttävät tarjoukset.

Erillistarjoukset hyväksyttäisiin, jos ne ylittävät yhteistarjouksen. Erillistarjoukset hyväksyttäisiin myös, jos velallinen sitä vaatii. Tällöin edellyttäisiin lisäksi, että kaikkien etuoikeussaatavien lisäksi myös hakijan saatava peittyy. Näin velallinen saisi mahdollisuuden hankkia jonkin kiinteistöistä itselleen.

Jos yhteismyynti jää voimaan, kauppahinta jaettaisiin erillistarjousten suhteessa. Jos kävisi niin, että jokin erillistarjouksista ei peitä sitä kiinteistöä koskevaa alinta hyväksyttävää tarjousta, kyseinen kiinteistö jätettäisiin sillä kertaa myymättä. Viimeksi mainittu säännös olisi uusi. Myymättä jääneen kiinteistön osalta viitataan siihen, mitä ehdotetun 48 §:n 2 momentin osalta todetaan.

50 §. *Kiinteistön myynti määräaloina.* Pykälä koskisi tilannetta, jossa samassa myyntitilaisuudessa on tarkoitus myydä koko kiinteistö, mutta tarjoaminen toimitetaan määräaloina. Kiinteistö saataisiin pykälän mukaan tarjota määräaloina myytäväksi noudattaen soveltuvin osin, mitä ehdotetussa 48 §:ssä säädetään. Asianosaisten suostumusta myyntiin ei tarvittaisi. Koko kiinteistöön kohdistuva hakijan saatava olisi tällöin samassa asemassa kuin yhteiskiinnitys. Pykälä vastaa nykyistä 5 luvun 36 a §:n 2 momenttia ehdotettua 48 §:ään koskevin muutoksin.

51 §. *Määräalan, ainesosan ja tarpeiston erikseen myynti.* Irtaimesta omaisuudesta voitaisiin 4 luvun 18 §:n 1 momentin nojalla ulosmitata erikseen ainesosia tai tarpeistoa. Sen sijaan kiinteistöstä ei voitaisi ulosmitata erikseen osia, mutta ulosmitatusta kiinteistöstä voitaisiin myydä erikseen osia puheena olevassa pykälässä säädetyllä tavalla. Kuten erikseen ulosmittauksella myös erikseen myyntiä koskevilla säännöksillä pyritään rajoittamaan täytäntöönpanon velalliselle aiheuttamaa haittaa ja rajaamaan ulosmittauksen kohdetta. Näin menetellen voitaisiin joissakin tapauksissa pääosaltaan säilyttää velallisen asuinkiinteistö.

Voimassa olevan 5 luvun 36 a §:n 1 momentin mukaan ulosmitatusta kiinteistöstä tarjotaan määräala erikseen myytäväksi, jos kiinteistön omistaja, ulosottovelkoja ja muut asianosaiset siihen suostuvat taikka jos tuomioistuin on niin määrännyt. Määräala tarjotaan myytäväksi rasituksista vapaana ja alinta hyväksyttävää tarjousta määräämättä. Kauppahinta jaetaan niin kuin kiinteistön kauppahinta, jollei toisin sovita.

Ulosmitatusta kiinteistöstä saataisiin pykälän *1 momentin* mukaan tarjota määräala tai ainesosia tai tarpeistoa erikseen myytäväksi velallisen ja niiden asianosaisluetteloon merkittävien oikeudenhaltijoiden suostumuksella, joiden oikeutta myynti koskee. Ulosottomiehen tulisi arvioida, kenen oikeutta erillismyynti koskee. Jollei jollekin velkojalle olisi selvästikään kertymässä jako-osaa myynnistä, hänen suostumustaan ei edellytettäisi. Suostumus annettaisiin yleensä asianosaiskeskustelussa, jolloin voitaisiin nähdä, mitä saamisia on valvottu.

Kiinteistöstä voitaisiin irrottaa muun muassa maa-aineksia ja puustoa sekä tarpeistoa, esimerkiksi kiinteistöön kuuluva laite. Metsän hakkuu olisi momentin mukaan toimitettava metsäkeskuksen osoittamalla tavalla. Metsänhakkuussa tulisi ottaa huomioon myös asian edellyttämät muut luvan- tai ilmoituksenvaraiset toimet. Metsäkeskusta tulisi pyytää ilmoittamaan, mikä rahamäärä tarvitaan hakatun puuston ennallistamisistutuksia varten. Tämä määrä tulisi ottaa päältä kauppahinnasta, koska metsäkeskuksen asettamien ehtojen täytyminen olisi ehtona erillismyynnin toimittamiselle. Uuden yhteismetsälain (109/2003) 50 §:n mukaan osakaskunnan velasta voidaan ulosmitata ja myydä puita yhteismetsästä metsäkeskuksen osoituksen mukaan. Myynnissä noudatetaan, mitä ulosottolaissa säädetään irtaimen omaisuuden ulosmittauksesta ja myynnistä.

Momentissa edellytettäisiin, että kiinteistö on pidettävä ulosmitattuna, kunnes osat on erotettu. Tämä on tarpeen, jotta kiinteistö olisi ulosmittauksen tuottaman vallintarajoituksen alainen, kunnes osat ehditään erottaa. Kiinteistön pitäminen ulosmitattuna koskisi metsän lisäksi myös esimerkiksi soran tai muiden vastaavien ainesosien ulosmittausta. Irrottamisen jälkeen kiinteistön ulosmittaus peruutettaisiin, jollei myös itse kiinteistöä ole tarkoitus myydä.

Kiinteistöstä voitaisiin nykyiseen tapaan myydä erikseen myös määräala. Kiinteistö olisi pidettävä ulosmitattuna, kunnes myyty määräala on merkitty asianomaiseen rekisteriin. Ulosmittaus olisi turvaavasti voimassa niin kauan, että merkintä määräalan myynnistä on sivullisiin nähden tehokkaasti tehty julkiseen kiinteistötietojärjestelmään. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa määräalan kaupasta ulosottoasetuksen 13 b §:n mukaan seitsemän päivän kuluessa kauppakirjan antamisesta maanmittaustoimistolle, jonka jälkeen määräala saa määräalatunnuksen. Asianmukaisen rekisteröinnin jälkeen kiinteistöä koskeva ulosmittausmerkintä poistetaan, jollei sitä ole tarpeen säilyttää siitä syystä, että myös kiinteistön loppuosa on tarkoitus myydä.

Ulosottomies toimittaisi erillismyynnin myös silloin, kun tuomioistuin on muun lain nojalla määrännyt määräalan kiinteistöstä ulosottoimin myytäväksi. Tällainen määräys rinnastuisi ulosottoperusteeseen, ja ulosottomies olisi velvollinen sitä noudattamaan. Tästä ei ole pidetty tarpeellisenä ottaa nimenomaista säännöstä ulosottolakiin.

Pykälän *2 momentissa* olisi säännös siitä, että 1 momentissa tarkoitettu omaisuus myydään vapaana rasituksista ja ilman alinta hyväksyttävää tarjousta. Kauppahinnan jakamisesta säädettäisiin ehdotetussa 6 luvun 5 §:ssä. Viimeksi mainitun säännöksen mukaan kauppahinta jaettaisiin kuten kiinteistön myynnistä saatu kertymä.

52 §. *Oikeuden myynti yhdessä kiinteistön kanssa.* Käytännössä ongelmalliseksi on osoittautunut se, miten kiinteistön myynnissä tulisi menetellä niin sanottujen sähköliittymien suhteen. Siirtokelpoinen sähköliittymä on irtainta omaisuutta. Sen myyminen erikseen ei kuitenkaan ole käytännössä tarkoituksenmukaista. Lisäksi jos liittymä joutuu muulle kuin kiinteistön ostajalle, kiinteistön arvo saattaa alentua suhteettoman paljon. Näiden syiden

vuoksi ehdotetaan, että oikeus, johon kiinteistön sähkösaanti perustuu tai joka muutoin välittömästi palvelee myytävää kiinteistöä, saataisiin myydä kiinteistön kanssa. Sähköliittymän lisäksi yhdessä myynti voisi koskea myös muuta vastaavaa oikeutta, joka on tosiasiallisesti vaikkakaan ei muodollisesti kiinteistökohtainen.

Kiinteistöä palvelevan oikeuden myynti yhdessä kiinteistön kanssa edellyttäisi, ettei yhteismyynti tuntuvasti loukkaa muun velkojan mahdollisuutta saada suoritus saatavalleen. Tällä halutaan turvata lähinnä etuoikeudettomia velkojia, jotka pääsisivät kilpailemaan sähköliittymän tai vastaavan oikeuden kauppahinnasta pääoman mukaisessa suhteessa. Lisäksi edellytettäisiin, että oikeudesta todennäköisesti saataisiin yhteismyynnissä tuntuvasti korkeampi hinta kuin erikseen myynnillä. Vaihtoehtoisia tarjouksia tämän toteutukseksi ei kuitenkaan ehdoteta, koska useimmissa tapauksissa erillismyynnin tulos olisi selvästi ennakoitavissa huonoksi. Suhteellisen vähäarvoisen irtaimen omaisuuden vuoksi ei ole aiheellista järjestää vaihtoehtoista tarjoamista, joka saattaa herättää ostajakunnassa hämmennystä.

Yhteismyntimahdollisuus olisi 11 §:n 3 momentin mukaan käytettävissä myös silloin, kun ennen ulosmittausta korjattu sato olisi tarkoituksenmukaista myydä yhdessä kiinteistön kanssa.

53 §. *Eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen myyntijärjestys.* Yhteiskiinnittäminen ei ole maakaaren mukaan sallittua, jos kiinteistöt kuuluvat eri omistajille. Yhteiskiinnitystilanne kuitenkin saattaa syntyä kiinteistön muodostuksen kautta, kun kiinnitetystä kiinteöstä luovutetaan määrääloja. Yhteiskiinnitys eri omistajien kiinteistöihin saattaa olla seurausta myös siitä, että yhteisesti kiinnitettyjä kiinteistöjä on luovutettu eri omistajille, jolloin omistus on hajaantunut.

Ulosottomiehellä ei ole toimivaltaa ulosmitata pelkän yhteiskiinnityksen perusteella sivulliselle kuuluvaa kiinteistöä esinevastuun toteuttamiseksi, vaan kiinteistön tulee 4 luvun 9 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla vastata ulosottoperusteen mukaan saatavasta.

Maakaaren yhteydessä ulosottolakiin otettiin säännökset, joissa ensisijainen velkavastuu kohdennetaan yllä todetuissa tilanteissa alkuperäiseen velalliseen. Voimassa olevan 5 luvun 37 a §:ssä säädetään, että eri omistajille kuuluvat kiinteistöt on myytävä erikseen. Ensisijaisesti on myytävä velalliselle kuuluva kiinteistö. Kantakiinteistö on myytävä ennen lohkokiinteistöä ja tonttia, jotka saadaan myydä vain, jollei kantakiinteöstä saatu kauppahinta peitä hakijan saatavaa. Useista lohkokiinteistöistä tai tonteista myöhemmin lainhuudatettu kiinteistö myydään ennen aikaisemmin huudatettua kiinteistöä. Jos tilanne on se, ettei lainhuutoa ole haettu mihinkään kiinteistöön tai lainhuutoa on haettu samana päivänä, ensin myydään myöhemmin toiselle luovutettu kiinteistö. Jollei myyntijärjestystä voida määrätä näillä perusteilla, velkoja saa määrätä järjestyksen.

Ehdotetun pykälän *1 momentissa* säädettäisiin vastuujärjestys, joka asiallisesti vastaa nykyistä sääntelyä. Momentin mukaan jos eri omistajille kuuluvat kiinteistöt on ulosmitattu yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi, kiinteistöt on myytävä seuraavassa järjestyksessä, kunnes hakijan saatava on suoritettu: ensin velalliselle kuuluva kiinteistö (*1 kohta*), sitten kantakiinteistö (*2 kohta*) ja vasta lopuksi lohkokiinteistö, tontti tai määrääloja (*3 kohta*). Jollei edellä mainittua järjestystä voida määrätä, hakija saisi *4 kohdan* mukaan nykyiseen tapaan osoittaa kiinteistön, josta panttisaatava ensin peritään. Viimeksi mainittua kohtaa jouduttaisiin soveltamaan muun muassa silloin, kun yhteiskiinnitys on alunperinkin kohdistunut eri

kiinteistöihin, joiden omistus on sittemmin hajaantunut eikä velallinen enää omista yhtäkään kiinteistöistä.

Jos yhteiskiinnitys perustuu kiinteistön muodostukseen, kiinteistöt tulisi myydä mainitussa järjestyksessä samassa myyntilaisuudessa, jotta voitaisiin noudattaa 54 §:n 2 momentissa tarkoitettua menettelyä. Muussa tapauksessa myynti voitaisiin toimittaa myös eri myyntitilaisuuksissa.

Jos hypoteekkituomio koskee kaikkia yhteisesti kiinnitettyjä kiinteistöjä, kiinteistöistä ilmoitettaisiin myytäviksi ne kiinteistöt, joiden myymistä täyden kertymän saaminen edellyttää. Muut kiinteistöt jäisivät toistaiseksi ulosmittaustilaan, kunnes täysi suoritus saadaan.

Pykälän 2 momentissa olisi 1 momentin 3 kohtaa täsmentävä säännös. Jos kiinteistöistä on luovutettu useita määräaloja tai muodostettu useita lohkokiinteistöjä, ne myytäisiin momentin mukaan päinvastaisessa järjestyksessä kuin missä lainhuutoa on haettu. Jollei lainhuutoa ole haettu tai lainhuutoa on haettu samana päivänä, myynti toimitettaisiin päinvastaisessa järjestyksessä kuin missä kiinteistöt on luovutettu. Kohdassa tarkoitettussa myyntijärjestyksessä ensimmäisenä olisi huudattamaton määräala, joka on luovutettu viimeiseksi, ja viimeisenä määräala tai lohkokiinteistö, johon on vanhin lainhuuto.

Se kiinteistön omistajista, jonka kiinteistö on tullut myydyksi velallisen kiinteistön sijasta, saisi 55 §:n mukaisen takautumisoikeuden ja sen vakuudeksi panttioikeuden velallisen kiinteistöön tai kantakiinteistöön.

Pykälän 3 momentissa olisi uusi säännös siitä, että jos jonkin kiinteistön myyntiin on täytäntöönpanoa olennaisesti viivyttävä este, myytäisiin seuraavaksi vuorossa oleva kiinteistö. Toiselle kuuluva kiinteistö olisi sallittua kuitenkin myydä ennen velallisen kiinteistöä vain erityisen painavasta syystä. Säännös täydentäisi poikkeustilanteissa 1 momentin mukaista pääsääntöä. Täytäntöönpanon esteenä saattaa esimerkiksi olla tuomioistuimen antama keskeytysmääräys.

54 §. *Menettely myytäessä eri omistajien kiinteistöjä.* Pykälässä säädettäisiin tarkemmin myyntimenettelystä myytäessä eri omistajille kuuluvia kiinteistöjä yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi 53 §:ssä säädetyssä järjestyksessä. Pykälän 1 momentin mukaan kiinteistökohtaista alinta hyväksyttävää tarjousta ei määrättäisi. Säännös vastaa nykyistä 5 luvun 31 a §:n 3 momenttia. Momentissa selvyuden vuoksi myös säädettäisiin, että erityiset oikeudet, joilla on yhteiskiinnitystä parempi etuoikeus, pysyisivät voimassa.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi uusi säännös tarjoamismenettelystä silloin, kun yhteiskiinnitys perustuu kiinteistönmuodostukseen. Tällöin kiinteistöt tarjottaisiin ehdotetussa 53 §:ssä säädetyssä järjestyksessä kiinteistö kerrallaan, mutta tarjoukset hyväksyttäisiin ehdollisesti. Tarjoukset hyväksyttäisiin lopullisesti, jos tarjousten yhteismäärä peittää sellaiset yhteiskiinnitykset ja erityisten oikeuksien pysyttämisen, joilla on parempi etuoikeus kuin hakijan saatavalla. Tällä tavalla voitaisiin turvata sellaisen kiinnityksenhaltijan asema, jonka saatavan vakuudeksi on aikanaan vahvistettu kiinnitys yhteen kiinteistöön. Ei voida pitää hyväksyttävänä sitä, että tällainen kiinnityksenhaltija ei nauttisikaan samanlaista suojaa huonommalla etuoikeudella olevan saatavaan nähden kuin jos kiinteistö olisi pysynyt pirstomattomana. Sen sijaan jos yhteiskiinnitys on jo alunperinkin kohdistunut useaan

kiinteistöön, pantinhaltija on voinut varautua siihen, että kiinteistöt myydään järjestyksessä alinta tarjousta määräämättä.

55 §. *Takautumisoikeutta koskeva panttioikeus.* Pykälässä olisi nykyistä 5 luvun 37 b §:ää vastaava säännös takautumisoikeudesta. Pykälän mukaan jos kiinteistö on myyty vastoin 53 §:n 1 momentin 1-3 kohdassa säädettyä järjestystä, kiinteistön omistaja saisi ilman eri sitoumusta panttioikeuden velallisen kiinteistöön tai sen sijasta kantakiinteistöön.

Poikkeaminen myyntijärjestyksestä saattaisi johtua siitä, että velallisen kiinteistön myyntiin on ollut este. Myös silloin, kun toissijaisessa vastuussa oleva yhteisesti kiinnitetty kiinteistö on myyty muun saatavan suorittamiseksi, panttioikeus syntyisi takautumisoikeuden vakuudeksi. Tällöin yhteiskiinnitys on otettu täysimääräisenä alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen 44 §:n 3 momentin mukaisesti.

Ulosottomiehen toimivaltaan ei kuuluisi ottaa kantaa siihen, onko takautumissaatava syntynyt. Jos takautumissaatavaa halutaan periä ulosottoteitse, vaaditaan normaaliin tapaan ulosottoeruste, jossa maksuvelvoite on asetettu.

56 §. *Määräosin omistettu kiinteistö.* Pykälässä säädettäisiin myynnistä silloin, kun velallinen omistaa kiinteistöstä määräosan. Pykälän 1 momentissa olisi säännös siitä, että määräosin omistettu kiinteistö myydään kokonaisena, jos hakijan saatavalla on panttioikeus koko kiinteistöön. Momentti vastaa tältä osin nykyistä 5 luvun 37 §:ää. Alin hyväksyttävä tarjous määrättäisiin normaaliin tapaan niin kuin ehdotetussa 44 §:ssä säädetään. Selvyyden vuoksi säädettäisiin, että kauppahinta jaetaan määräosien suhteessa.

Ulosottomiehen tulisi momentin mukaan kuitenkin toimittaa määräosien erillistarjoaminen, jos joku yhteisomistajista sitä pyytää tai siihen on erityinen syy. Erillistarjoukset hyväksyttäisiin, jos ne ylittävät kiinteistöstä kokonaisena tarjotun hinnan. Erillistarjoukset hyväksyttäisiin myös määräosan omistajan eli yhteisomistajan vaatimuksesta, jos tarjoukset peittävät etuoikeussaatavat. Etuoikeussaatavia olisivat 38 §:n 1 momentissa tarkoitetut saatavat ja erityiset oikeudet.

Määräosin omistettu kiinteistö voitaisiin ulosmitata yhden osaomistajan veloista 4 luvun 66 §:n 1 momentissa säädetyillä edellytyksillä, vaikka hakijan saatavalla ole panttioikeutta koko kiinteistöön. Koko kiinteistön ulosmittaus edellyttäisi, että kiinteistön myynnistä on odotettavissa puheena olevan pykälän 2 momentissa tarkoitettu kauppahinta.

Tarjous saataisiin 2 momentin mukaan hyväksyä, jos se määräosuusien mukaisesti jaettuna peittää kuhunkin osuuteen kohdistuvat etuoikeussaatavat, joita olisivat käytännössä panttisaatavat. Tämä tarkoittaisi sitä, että jos jokin määräosuus on ylikiinnitetty, jolloin sen osalle tuleva kauppahinta ei riitä osuuteen kohdistuvien panttisaamisten peittämiseen, koko kiinteistön myyntiä ei voitaisi toimittaa. Myös kaikki erityiset oikeudet pysyisivät voimassa.

Pykälän 3 momentissa olisi selventävä säännös siitä, että jos kiinteistön määräosa on ulosmitattu ja myydään erikseen, myynti on toimitettava sillä ehdolla, että kiinteistöön kohdistuvat etuoikeussaatavat pysyvät voimassa.

Aluksen myynti

Ulosottolaissa aluksella tarkoitetaan 4 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan aluskiinnityslain mukaista kohdetta. Aluskiinnitys voidaan vahvistaa saatavien vakuudeksi, mutta ei erityisten oikeuksien vakuudeksi. Kiinnityksen kohteena voi olla alusrekisteriin merkitty alus tai rakenteilla oleva alusrakennusrekisteriin merkitty alus. Aluskiinnityksen tuottama panttioikeus kohdistuu itse aluksen ja sen tarpeiston lisäksi myös rahtiin, omistajalle tulevaan haverimaksuun ja alukselle aiheutetun vahingon korvaukseen. Tällaista panttioikeutta koskee soveltuvin osin, mitä meripanttioikeudesta säädetään. Aluksen osuuteen ei saa vahvistaa kiinnitystä.

Itse alukseen saattaa kohdistua sekä aluskiinnitys että merilakiin perustuvia meripanttioikeuksia tai vastaava pidätysoikeus. Meripanttioikeus saattaa kohdistua rakenteilla olevaan alukseen siitä lähtien, kun se on laskettu vesille. Aluksen lastiin saattaa kohdistua meripanttioikeus mutta ei aluskiinnitys. Aluksessa lastina olevaan tavaraan sovelletaan siten irtaimen omaisuuden huutokauppaa koskevia säännöksiä.

Mitä aluksesta säädetään, koskisi mainitun momentin mukaan myös kiinnityksestä ilma-aluksiin annetussa laissa tarkoitettua ilma-alusta ja muuta ilma-aluskiinnityksen ja sen tuottaman panttioikeuden kohdetta.

Voimassa olevan ulosottolain mukaan myös kiinnityskelpoisen auton myynnissä noudatetaan monin osin kiinteistön huutokauppaa koskevia säännöksiä. Ehdotuksen mukaan kiinnityskelpoisen auton myynnissä noudatettaisiin normaaleja irtainta omaisuutta koskevia säännöksiä. Kiinnityskelpoisella autolla tarkoitettaisiin 4 luvun 3 §:n 2 momentin mukaan autokiinnityslaisissa tarkoitettua autoa ja muuta autokiinnityksen ja sen tuottaman panttioikeuden kohdetta.

57 §. Kiinteistöä koskevien säännösten soveltaminen. Voimassa olevassa 5 luvussa on useita yksityiskohtaisia säännöksiä, joissa alusta ja ilma-alusta koskeva menettely poikkeaa vain vähäisessä määrin kiinteistön huutokaupasta. Mainita voidaan 5 luvun 10 ja 11 §. Tässä esityksessä pyritään yhtenäistämään eri omaisuuslajeja koskevia säännöksiä.

Pykälän mukaan mitä puheena olevassa luvussa säädetään kiinteistön huutokaupasta ja kiinteistöstä, koskisi soveltuvin osin aluksen huutokauppaa ja alusta. Alinta hyväksyttävää tarjousta ei kuitenkaan määrättäisi aluksen huutokaupassa. Sääntely vastaa tältä osin nykyistä ja käy välillisesti ilmi merilain 22 luvun 3 §:stä. Lisäksi pykälässä todettaisiin, että aluksen myynnissä noudatettavasta etuoikeusjärjestyksestä säädetään erikseen. Tämä tarkoittaisi sitä, että aluksen huutokaupassa ei sovellettaisi kiinteistöä koskevaa 38 §:n mukaista etuoikeusjärjestyksestä. Aluksen myynnissä noudatetaan sen sijaan merilaissa ja aluskiinnityslaisissa säädettyä etuoikeusjärjestyksestä. Paras etuoikeus on merilain 3 luvun 14 §:n nojalla meripanttioikeuksilla luvun 3 §:ssä säädettyssä keskinäisessä etuoikeusjärjestyksessä. Tämän jälkeen suorituksen saavat saatavat, joiden vakuutena on aluskiinnitys aluskiinnityslain 30 §:ssä säädetyllä keskinäisellä etuoikeudella. Muulta osin etuoikeus määräytyy maksunsaantilain mukaisessa järjestyksessä. Ilma-aluksen myynnissä noudatetaan ilma-aluskiinnityslain 4 §:ssä säädettyä etuoikeusjärjestyksestä ja muilta osin maksunsaantilakia.

Merilain 22 luvun 3 §:n mukaan saatavat siirtyvät ostajan vastattavaksi, jos ostaja ja kiinnityksen haltija ovat siitä sopineet ja ilmoittaneet ulosottomiehelle ennen kauppahinnan

jakamista. Ulosottolain 6 luvussa kauppahinnan jakamiselle ei säädettäisi määräaikaa, vaan kauppahinnan jakamista koskisi yleinen nopeusvaatimus.

Aluksen huutokaupassa vaateet selvittäisiin ja asianosaiskeskustelu toimitettaisiin noudattaen soveltuvin osin ehdotettua 32-36 §:ää. Eräitä rasiustodistuksen hankkimista ja kiinnityksenhaltijan informointia koskevia säännöksiä on lisäksi ilma-aluskiinnityslain 5 §:ssä. Asianosaisluettelo laadittaisiin ehdotetussa 58 §:ssä olevin täsmennyksin 37 ja 39-41 §:n mukaisesti.

Jos useita samalle omistajalle kuuluvia aluksia myydään, lähtökohtana olisi ehdotetun 47 §:n mukaisesti omistajan osoittama myyntijärjestys. Aluskiinnityslain 23 §:n 2 momentin mukaan saman saamisen vakuudeksi ei saa vahvistaa kiinnitystä useampaan alukseen, elleivät alukset kuulu samalle omistajalle. Jos samalle omistajalle kuuluvat alukset on yhteiskiinnitetty, noudatettaisiin soveltuvin osin 48 §:n mukaista vaihtoehtoista tarjoamista. Jos alusten yhteiskiinnityksen jälkeen omistus olisi hajaantunut, myytäisiin ensin velalliselle kuuluva alus ehdotetun 53 §:n mukaisesti. Alinta hyväksyttävää tarjousta ei määrättäisi vaihtoehtoisessaan tarjoamisessa.

Alukseen sovellettaisiin soveltuvin osin kiinteistöä koskevia luvun alkupuolen säännöksiä, jotka koskevat yleisiä huutokauppaehtoja ja yhteisiä säännöksiä huutokaupasta. Samaten alukseen sovellettaisiin soveltuvin osin, mitä vapaata myyntiä ja lopputoimia koskevissa luvun loppuosan säännöksissä säädetään kiinteistöä.

58 §. *Eräiden saatavien merkitsemisestä asianosaisluetteloon.* Pykälässä olisi viittaus merilain 3 lukuun, jossa säännellään muun muassa se, millä saatavilla on meripanttioikeus, sekä panttioikeuksien etuoikeus ja pysyvyys.

Lisäksi pykälässä olisi nykyistä 5 luvun 11 §:n 2 momenttia vastaavasti säännös siitä, että saatavista, joiden osalta laivanisännän vastuu on merilain 9 luvun mukaan rajoitettu, asianosaisluetteloon merkitään sekä valvottu määrä että se määrä, josta laivanisäntä on vastuussa. Oikeudesta jako-osuuteen säädetään merilain 3 luvun 7 §:ssä. Viimeksi mainitun pykälän 2 momentin mukaan saatava ei saa jako-osuutta yli sen määrän, joka vastuunrajoitussäännösten mukaan sille enintään tulisi.

59 §. *Aluksen osuus.* Aluskiinnitystä ei voida aluskiinnityslain 23 §:n 2 momentin mukaan vahvistaa pelkästään osuuteen eikä lain 30 §:n 2 momentin mukaan kiinnityksen tuottamaa panttioikeutta saa kohdistaa erikseen laivaosuuteen. Merilain 3 luvussa, joka koskee meripanttioikeutta, ei tunneta meripanttioikeutta aluksen osuuteen.

Pykälän mukaan osuus alukseen myytäisiin sillä ehdolla, että koko alukseen kohdistuvat panttioikeudet pysyvät voimassa. Säännös vastaa nykyisessä 5 luvun 11 §:n 3 momentissa olevaa säännöstä. Vastaava säännös on myös merilain 22 luvun 3 §:n 2 momentissa. Selvyyden vuoksi säännös otettaisiin ulosottolakiin, vaikka kiinteistöä koskevasta 56 §:n 3 momentista seuraisi sama edellytys 57 §:ssä olevan viittaussäännöksen kautta.

Vapaa myynti

Ehdotuksessa vapaalla myynnillä tarkoitetaan kaikkia muita myyntitapoja kuin ulosottomiehen toimittamaa huutokauppaa. Ulosmitattu omaisuus voidaan luvun 1 §:n mukaan myydä ulosottomiehen toimittaman huutokaupan sijasta muulla huutokaupalla,

toimeksiannolla, vähittäin tai muulla tavalla niin kuin puheena olevan otsikon alla olevissa 60-65 §:ssä säädetään. Huutokauppaan saadaan ryhtyä ilman eritysedellytyksiä. Sen sijaan vapaa myynti edellyttää mainituissa pykälissä säädettyjen edellytysten täyttymistä. Silloin, kun vapaan myynnin edellytykset ovat täyttyneet ja ulosottomies on joutunut tekemään valinnan huutokaupan ja vapaan myynnin välillä, muutoksenhakuoikeutta rajoitettaisiin luvun 2 §:n 2 momentissa. Toimitettua myyntiä ei saisi kumota myyntitapaa koskevan valinnan perusteella, jollei saateta todennäköiseksi, että arvokkaasta omaisuudesta olisi muulla myyntitavalla saatu huomattavasti korkeampi kauppahinta. Sen sijaan muutosta voitaisiin hakea sillä perusteella, että puheena olevissa pykälissä tarkoitettut vapaan myynnin edellytykset eivät ole täyttyneet.

Luvun 60-62 §:ssä säädettäisiin vapaan myynnin edellytyksistä. Sen sijaan varsinaisia menettelysäännöksiä ei olisi. Tarkoituksena on juuri se, että voitaisiin käyttää kussakin tilanteessa tarkoituksenmukaisinta menettelyä. Menettelyä koskisi luvun 2 §:n 1 momentin säännös siitä, että myyntiä järjestäessään ulosottomiehen tulee pyrkiä mahdollisimman hyvään tulokseen ottaen huomioon kauppahinnan, myyntikustannukset ja myynnin vaatiman ajan. Luvun 63 §:ssä olisivat säännökset vaateiden selvittämisestä ja 64 §:ssä säännökset yleisten huutokauppaehtoien soveltumisesta vapaaseen myyntiin sekä 65 §:ssä säännökset vapaan myynnin vaikutuksista.

Vapaa myynti voisi perustua joko tarjousten hankkimiseen tai ostettavaksi tarjoamiseen määrätystä hinnasta. Viimeksi mainitussa menettelyssä asetetulla hinnalla saattaa olla merkitystä harkittaessa sitä, onko myyntikohteessa 9 §:n 3 kohdassa tarkoitettu tai muussa laissa säädetty tosiasiallinen virhe.

60 §. *Yksityisen toimittama huutokauppa.* Ulosottomiehen sijasta irtaimen omaisuuden huutokaupan voisi toimittaa myös ulkopuolinen huutokaupan pitäjä. Sen sijaan kiinteistön huutokauppaa ei voitaisi antaa ulkopuolisen toimitettavaksi. Kiinteistön huutokaupassa tulee usein tehtäväksi vaikeita lainkäyttöratkaisuja muun muassa etuoikeuksien ja saatavien määräämisessä. Tällaisen päätöksenteon tulee kuulua virkavastuulla toimivalle ulosottomiehelle. Edellä todetulla tavalla alusten osalta noudatettaisiin kiinteistöä koskevia säännöksiä, joten myöskään aluksen huutokauppaa ei voitaisi uskoa ulkopuoliselle. Sen sijaan kiinnityskelpoisen auton voisi myydä huutokaupalla myös ulkopuolinen.

Ulosottomies saisi pykälän mukaan antaa irtaimen omaisuuden myytäväksi huutokaupalla luotettavalle yksityiselle huutokaupan toimittajalle. Säännös vastaa voimassa olevaa 5 luvun 1 §:n 2 momenttia. Siitä vaatimuksesta, että huutokauppaa tulisi harjoittaa erityisessä huoneistossa ehdotetaan luovuttavaksi. Keskeistä on, että huutokaupan toimittaja on luotettava huutokaupan järjestäjä.

Ulosottomiehen tulisi määrätä omaisuudelle vähimmäishinta ehdotetun 18 §:n mukaisesti, jos myytävänä on arvokasta irtainta omaisuutta. Muuta kuin arvokasta irtaimistoa voitaisiin sen sijaan antaa huutokauppakamarin pitäjälle myytäväksi ilman vähimmäishintaa. Vähimmäishinnan lisäksi ulosottomiehen tulisi tarvittaessa ilmoittaa huutokaupan toimittajalle alin hyväksyttävä tarjous. Irtaimen osalta saatetaan joutua asettamaan alin hyväksyttävä tarjous ehdotetun 29 §:n mukaisesti vakuusoikeudenhaltijan saatavan suorittamiseksi, koska vakuusoikeudet raukeavat myynnissä. Jos käsillä on muu kuin yksinkertainen vakuustilanne, ulosottomiehen olisi suositeltavaa myydä omaisuus itse.

Ulosottomiehen tulisi antaa tarvittaessa myös muut myyntiä koskevat ohjeet. Ohjeet voisivat koskea itse myyntimenettelyä ja varojen tilittämistä. Ohjeiden antamisessa ulosottomiehen tulisi pitää silmällä sitä, että pykälässä tarkoitettussa myynnissä noudatetaan soveltuvin osin muun muassa yleisiä huutokaupaehtoja. Tästä olisi säännös 64 §:n 1 momentissa.

Myynnin toimittajasta olisi pykälän 2 *momentin* mukaan voimassa, mitä toimitsijasta säädetään ehdotetun 4 luvun 77 §:ssä. Toimitsija on velvollinen viitatus pykälän mukaan hoitamaan haltuunsa annettua omaisuutta huolellisesti sekä tilittämään varat siten kuin ulosottomies määrää. Lisäksi toimitsijasta olisi voimassa, mitä asiantuntijasta säädetään 3 luvun 108 §:n 2 ja 3 momentissa. Mahdollista on myös menetellä siten, että ulosottomies itse tilittää kertyneet varat. Näin olisi syytä menetellä silloin, kun varat täytyy kohdentaa usealle velkojalle tai vakuusoikeudenhaltijalle.

Koska yksityinen huutokaupan toimittaja olisi ulosottomieheen nähden alisteinen toimija ja joutuisi noudattamaan ulosottomiehen antamia ohjeita, voidaan lähteä siitä, että tällaiseen vapaaseen myyntiin voitaisiin hakea normaaliin tapaan muutosta ikään kuin toimet olisivat ulosottomiehen itsensä suorittamia.

61 §. *Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti.* Vapaa myynti voisi olla myös muunlainen myynti kuin huutokauppa. Tällaisen vapaan myynnin voisi ehdotuksen mukaan järjestää ulosottomies tai ulkopuolinen. Puheena olevassa pykälässä säänneltäisiin edellytykset ulosottomiehen toimittamalle muulle myynnille kuin huutokaupalle.

Pykälän 1 *momentin* mukaan ulosottomies saisi myydä vapaasti irtaimen tai kiinteän omaisuuden velallisen ja niiden asianosaisluettelon merkittävien oikeudenhaltijoiden suostumuksella, joiden oikeutta se koskee. Suostumus olisi saatava niiltä oikeudenhaltijoilta, joiden riskillä myyntimuodoksi valittaisiin muu kuin huutokauppa. Lähtökohtana voitaisiin pitää sitä, että oikeudenhaltijoita ovat ne, joiden asema olisi huutokaupassa todennäköisesti turvattu.

Tällaisia oikeudenhaltijoita olisivat sellaiset velkojat, joiden saatavalle voitaisiin olettaa tulevan suoritus kauppahinnasta huutokaupassa. Sellaisen velkojan suostumusta, jolle selvästikään ei olisi tulossa huutokaupassakaan kertymää, ei edellyttäisi. Myös kaikki asianosaisluettelon merkittävät erityisten oikeuksien haltijat olisivat momentissa tarkoitettuja oikeudenhaltijoita. Erityisen oikeuden haltijalla on huutokaupassa mahdollisuus säilyttää vaihtoehtoisessa tarjoamisessa oikeutensa maksamalla hintojen erotuksesta paremmalla etuoikeudella olevan saatavan osuus. Asiasta on säännös ehdotetussa 46 §:n 2 momentissa.

Jos joku edellä tarkoitetuista oikeudenhaltijoista on jäänyt tuntemattomaksi, pykälässä tarkoitettu vapaa myynti ei olisi mahdollinen. Huutokauppaan liittyvät julkistuttamistoimet olisivat tällöin välttämättömiä. Kun kaikki oikeudenhaltijat ovat tulleet esiin, voitaisiin huutokaupan sijasta valita vapaa myynti. Sen jälkeen, kun huutokauppaa koskeva myynti-ilmoitus on julkaistu, myyntimuotoa ei kuitenkaan tulisi enää vaihtaa.

Ilman edellä mainittujen oikeudenhaltijoiden suostumustakin ulosottomies saisi pykälän 2 *momentin* nojalla toimittaa vapaan myynnin kahdessa tilanteessa. Vapaa myynti olisi sallittu momentin 1 *kohdan* mukaan jos kauppahinta peittää kaikki etuoikeussaavat ja todennäköisesti vastaa käypää hintaa. Tällöin kenenkään oikeuksia ei loukattaisi. Etuoikeussaavia olisivat 38 §:n 1 momentissa tarkoitettut saatavat ja erityiset oikeudet. Tietty varovaisuus sen suhteen, vastaako kauppahinta käypää hintaa, olisi paikallaan

erityisesti silloin, kun ulosottomies ei ole hankkinut tarjouksia tai saanut ostotarjouksia kovin laajalti. Asianosaisille itselleen olisi suotavaa antaa tilaisuus hankkia tarjouksia. Ulosottomiehen tulisi arvioida saatujen tarjousten hyväksyttävyyttä puolueettomasti. Ulosottomies voisi käyttää asiantuntijan apua myytävän omaisuuden arvioinnissa luvun 13 §:n 1 momentin nojalla. Asiantuntijasta säädetään nykyisessä 3 luvun 108 §:ssä.

Toiseksi ulosottomies saisi toimittaa vapaan myynnin momentin 2 kohdan mukaan silloin, kun korkein tarjous on edeltäneessä huutokaupassa hylätty. Merkitystä ei olisi sillä, onko tarjous hylätty 18 §:ssä tarkoitettua vähimmäishintaa vai 29 tai 44 §:ssä säädettyä alinta hyväksyttävää tarjousta koskevien säännösten perusteella. Lisäksi edellytettäisiin, että kauppahinta nousee vapaassa myynnissä huutokaupassa tarjottua hintaa korkeammaksi. Tällöin takana olisi yksi myyntiyrittäjä, josta yleisölle on julkisesti ilmoitettu ja vapaa kilpailu on voinut toteutua. Jos vapaa myynti tuottaisi huutokaupassa tarjottua korkeamman kauppahinnan, ulosottomies voisi vaihtaa myyntimuotoa. Vielä edellytettäisiin, ettei tarjottu hinta alita selvästi käypää hintaa ja peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen. Selvästi alle käyvän hinnan omaisuutta ei saisi myydä vapaastikaan eikä myöskään loukata hakijaa paremmalla etuoikeudella olevia saatavia tai erityisiä oikeuksia. Jollei huutokaupan jälkeen toimitettavassa vapaassa myynnissä saataisi riittävän korkeita tarjouksia, tulisi ulosmittaus peruuttaa 18 §:n 3 momentin, 29 §:n 3 momentin tai 44 §:n 2 momentin mukaisesti.

Ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin voitaisiin hakea normaaliin tapaan muutosta, koska kyseessä olisivat lain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitetut täytäntöönpanotoimet. Siltä osin kuin ulosottomies on menettänyt asianosaisten antaman suostumuksen mukaisesti valitusta ei voitaisi hyväksyä. Jos kuitenkin joku asianosaisista katsoo, että myynti olisi edellyttänyt myös hänen suostumustaan, suostumuksen pyytämättä jättämisen perusteella voitaisiin hakea muutosta.

62 §. *Muu vapaa myynti.* Pykälä koskisi kaikkein vapaamuotoisimman myynnin järjestämistä, jossa myynnin toimittaja ei ole ulosottomies eikä myyntimuoto ole huutokauppa. Pykälän 1 momentin mukaan tällainen vapaa myynti, olipa myytävänä kiinteää tai irtainta omaisuutta, voitaisiin antaa ulkopuolisen toimitettavaksi. Vaihtoehtoisesti myynnin voisi toimittaa pantinhaltija tai jopa velallinen itse. Kysymyksessä olisi itse asiassa yksityinen myynti, jonka toimittamisen ulosottomies voi sallia ulosmittauksesta huolimatta. Ulosmittaus pysyisi voimassa, kunnes myynti on toteutunut.

Edellytyksenä tällaiselle vapaalle myynnille olisi, että velallinen ja kaikki ne asianosaisluetteloon merkittävät oikeuden haltijat, joiden oikeutta vapaa myynti koskee, siihen suostuvat. Myös tässä edellytettäisiin, että kaikki oikeudenhaltijat tunnetaan. Näiden edellytysten osalta viitataan siihen, mitä edellisen pykälän kohdalla on todettu.

Etenkin sitä tilannetta varten, että myyntitehtävä annettaisiin velalliselle, momentissa olisi säännös, jonka mukaan ulosottomies saa tarvittaessa ulosmitata kauppahinnan vakuudeksi velallisen muuta omaisuutta. Velalliselle voitaisiin antaa esimerkiksi lupa myydä loppuunmyyntinä liikkeensä tavaravarasto, ja ulosottomies voisi turvaavasti ulosmitata sen ajaksi muuta omaisuutta.

Ehdotetun 4 luvun 33 §:n 3 momentin mukaan ulosottomies voi antaa velalliselle luvan myydä ulosmitattuun tavaravarastoon kuuluvia esineitä tavanomaisen liiketoiminnan edellyttämässä laajuudessa. Tällainen vähittäin myynti ei edellyttäisi asianosaisten

suostumusta. Muilta osin vähittäin myynnistä olisi voimassa, mitä puheena olevassa pykälässä säädetään. Ulosmittaus kohdistuisi sekä jäljellä olevaan tavaravarastoon että myynnistä saatuun tuloon. Ulosottomies saisi ehdotetun 4 luvun 57 §:n nojalla ulosmitata säännönmukaista pienemmän määrän, jos velallinen siten kykenee jatkamaan liiketoimintaansa.

Pykälän 2 *momentti* koskee sellaista omaisuutta, jolla on päivän hinta eli esimerkiksi jalometalliesineitä ja pörssiosakkeita. Tällainen omaisuus saataisiin myydä päivän hintaan kyseessä olevan omaisuuden myynnissä käytetyllä tavanomaisella ja luotettavalla tavalla. Ulosottomies voisi esimerkiksi myydä sellaiset kultaesineet, joissa ei ole sanottavasti kullan arvoa arvokkaampia jalokiviä eikä myöskään korun muotoiluun tai käsityöhön liittyvää erityistä arvoa, kullan sisäänostohintaan kultasepäntuotteelle. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevat osakkeet ja arvo-osuudet voitaisiin myydä arvopaperipörssin välityksellä.

Huutokauppamyyntiä koskisi 18 §:n 2 momentissa oleva vähimmäishintasäännös, jonka mukaan tarjousta ei saa hyväksyä, jos se alittaa arvopaperimarkkinalaissa tarkoitettua julkisen ostonoteerauksen, jalometalliarvon tai muun vastaavan päivän hinnan. Huutokaupassa päivän hinta määräytyisi edeltävän päivän mukaisesti. Mainittuja säännöksiä ei sovelleta puheena olevassa momentissa tarkoitettussa myynnissä, vaan myynti olisi sallittu myyntihetken mukaisesta päivän hinnasta.

Pykälän 3 *momentissa* olisi vielä säännös siitä, että pykälässä tarkoitettua vapaasta myynnistä kertynyt kauppahinta tulee tilittää ulosottomiehelle. Myynnin toimittaja ei siten voisi tilittää varoja velkojille. Ulosottomiehen tulisi maksaa kertyneestä kauppahinnasta täytäntöönpanokulut ja tarvittaessa jakaa kauppahinta ja tilittää se velkojille. Mahdollista olisi menetellä myös siten, että myynnin toimittaja maksaa ennalta täytäntöönpanokulut ja saa ulosottomiehen päätöksellä ottaa niiden määrän kertyneistä varoista ennen tilitystä ulosottomiehelle.

Pykälässä tarkoitettua vapaan myynnin osalta muutoksenhakuoikeus olisi suhteellisen rajoitettu, koska myyntiä ei voitaisi pitää lain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuna ulosottomiehen täytäntöönpanotoimena. Myyntiin ei voitaisi ryhtyä ilman asianosaisten suostumusta. Lähinnä muutoksenhakemus voisi koskea ulosottomiehen toimia oikeudellisen virheen selvittämisessä. Myös sen perusteella voitaisiin hakea muutosta, että ulosottomies on katsonut, ettei tietyn asianosaisten suostumus ole asiassa tarpeen.

63 §. *Vaateiden selvittäminen.* Myös vapaan myynnin osalta on tärkeää selvittää, kenellä saattaa olla vaateita myytävään omaisuuteen nähden. Vapaan myynnin valitseminen huutokaupan sijaan saattaa edellisten pykälien mukaan edellyttää niiden suostumusta, joiden oikeutta myynti koskee. Näistä syistä pykälässä säädettäisiin, että ulosottomiehen tulee ennen vapaata myyntiä selvittää omaisuuteen kohdistuvat oikeudet ja vaateet. Vaadeselvittelyssä noudatettaisiin soveltuvin osin, mitä luvussa säädetään vastaavan omaisuuden huutokaupan osalta.

Irtainta omaisuutta koskevasta vaadeselvittelystä säädettäisiin luvun 24 ja 25 §:ssä sekä kiinteistöä koskevasta vaadeselvittelystä 32 §:ssä. Suostumuksen saamiseksi ei edellytetä varsinaisen asianosaisten keskustelun toimittamista, mutta monimutkaisissa asioissa suostumus olisi aiheellista hankkia yhteisessä tilaisuudessa niin, että kaikki osapuolet voivat keskustella asiasta. Tätä edellyttäisi usein myös se, että 64 §:n mukaisesti asianosaiset voisivat pitkälle päättää myös myyntiehdosta.

64 §. *Myyntiehdot.* Pykälässä säädettäisiin yleisten huutokauppaehtojen ja eräiden muiden huutokauppaa koskevien säännösten soveltumisesta vapaaseen myyntiin. Pykälän *1 momentti* koskisi 60 §:ssä tarkoitettua yksityisen toimittamaa huutokauppaa sekä 61 §:ssä tarkoitettua ulosottomiehen toimittamaa vapaata myyntiä. Mainituissa vapaissa myynneissä noudatettaisiin soveltuvin osin, mitä 3-13, 19 ja 20 §:ssä säädetään, jolleivät asianosaiset ole muuta sopineet. Ostajan asemaa asianosaiset eivät kuitenkaan saisi heikentää.

Luvun 3-12 §:ssä säännellyt yleiset huutokauppaehdot koskisivat momentin mukaan soveltuvin osin myös yksityisen toimittamaa huutokauppaa ja ulosottomiehen järjestämää vapaata myyntiä. Nämä vapaan myynnin muodot olisivat jossakin määrin virallisluonteisia. Yksityisen toimittamassa huutokaupassa ulosottomies määräisi mahdollisen vähimmäishinnan ja alimman hyväksyttävän tarjouksen. Huutokaupan antaminen yksityiselle toimitettavaksi ei edellyttäisi asianosaisten suostumusta. Silloin, kun ulosottomies itse myy omaisuuden vapaasti, myynnin virallisluonne on selkeästi esillä.

Myyntikohteen omistusoikeus ja hallinta siirtyisivät ostajalle momentissa tarkoitettussa vapaassa myynnissä kuten ulosottomiehen toimittamassa huutokaupassa. Tavarahan virheen osalta momentti tarkoittaisi sitä, että 9 §:ssä olevia säännöksiä sovellettaisiin. Vastaavasti oikeudellisen virheen osalta yksityisen toimittama huutokauppa ja ulosottomiehen toimittama vapaa myynti antaisivat ostajalle saman suojan kuin ulosottomiehen toimittama huutokauppa.

Ulosottomies voisi momentissa tarkoitettussa vapaassa myynnissä tarkistaa omaisuuden kunnan ja hankkia selvitystä omaisuuden käyvästä arvosta sekä kunnostuttaa ilman asianosaisten suostumustakin omaisuutta noudattaen soveltuvin osin, mitä 13 §:ssä säädetään.

Momentissa tarkoitettuun vapaaseen myyntiin sovellettaisiin soveltuvin osin myös luvun 19 ja 20 §:ää, jotka koskevat kauppahinnan maksamista ja ostajan korvausvelvollisuutta. Jos myynnissä annetaan ostajalle maksuaikaa, ostajan tulisi antaa myynnin toimittajalle käsiraha. Jollei ostaja suorita loppukauppahintaa, järjestettäisiin uusi myynti 20 §:n mukaisesti.

Pykälän *2 momentissa* olisivat säännökset myyntiehdoista, jotka koskevat 62 §:ssä tarkoitettua vapaata myyntiä. Viimeksi mainittu tarkoittaa vapaata myyntiä, joka ei ole huutokauppa ja jota ei toimita ulosottomies. Momentin mukaan mitä 8 §:ssä säädetään, koskisi tällaista muuta vapaata myyntiä. Muutoin siinä noudatettaisiin asianosaisten sopimia myyntiehtoja ja mitä muussa laissa säädetään vastaavasta kaupasta.

Ulosottomiehen tulisi 63 §:n mukaisesti selvittää kaikissa vapaissa myynneissä samalla tavalla kuin huutokaupassa myytävään omaisuuteen kohdistuvat oikeudet ja vaateet. Ei voida pitää hyväksyttävänä, että omaisuutta, jota koskevia vaateita ei ole selvitetty, myytäisiin vapaasti. Jos selvittelystä huolimatta havaitaan, että omaisuus esimerkiksi kuuluu sivulliselle, ostaja saisi samanlaista suojaa ja valtiolla olisi sama korvausvastuu kuin ulosottomiehen toimittamassa huutokaupassa.

Muutoin momentissa tarkoitettussa vapaassa myynnissä noudatettaisiin asianosaisten sopimia myyntiehtoja. Asianosaiset voisivat sopia myyntiehtoista niissä rajoissa, joissa yleiset kauppaa koskevat säännöksiä eivät aseta rajoituksia. Vapaassa myynnissä myyjänä olisi velallinen, jonka suostumusta myynti edellyttäisi. Konkreettisen myynnin voisi velallisen sijasta toimittaa esimerkiksi kiinteistönvälittäjä tai pantinhaltija. Kiinteistönvälittäjän vastuu määräytyisi normaaliin tapaan asianomaisen lainsäädännön mukaisesti. Pantinhaltijaa voidaan

katsoa koskevan normaali huolenpitovelvollisuus. Jos myynnin toimittaa velallinen itse, kauppa rinnastuisi tavalliseen yksityisten väliseen kauppaan. Jos kuitenkin velallinen on elinkeinonharjoittaja ja vapaana myyntinä jatkaa toimintaansa, sovellettaisiin kuluttajakauppaa koskevia säännöksiä. Ulosottolaissa säädettyjä tavaran virhettä koskevia säännöksiä ei sovellettaisi.

65 §. *Myynnin vaikutukset.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin vapaan myynnin oikeusvaikutuksista. Panttioikeudet ja erityiset oikeudet raukeavat vapaassa myynnissä, jolleivät asianosaiset ja ostaja ole muuta sopineet. Kuitenkin silloin, kun yksityinen huutokaupan toimittaja on 60 §:n nojalla toimittanut huutokaupan tai ulosottomies on 61 §:n 2 momentin nojalla toimittanut vapaan myynnin ilman asianosaisten suostumusta, myynnin vaikutuksista olisi voimassa, mitä ulosottomiehen toimittaman huutokaupan vaikutuksista säädetään. Kauppahinta jaettaisiin kaikissa tapauksissa kuten vastaava huutokauppahinta, jolleivät asianosaiset ole muuta sopineet.

Lähtökohtana siis olisi, etteivät panttisaatavat siirry ostajan vastattaviksi eivätkä erityiset oikeudet pysy voimassa. Sama koskisi ehdollisen luovutuksen ehtoa. Asianosaiset voisivat kuitenkin sopia toisinkin. Jos saatavat halutaan siirtää ostajan vastattavaksi tai erityiset oikeudet säilyttää, kohde tulisi myydä näillä ehdoilla. Toinen mahdollisuus olisi etenkin saatavien osalta, että velkoja suostuisi vapaaseen myyntiin ilman vastattavaksi ottamisen ehtoa, mutta pyrkisi sopimaan saatavien siirtymisestä ostajan kanssa.

Vapaaseen myyntiin sopii paremmin lähtökohdaksi normaali pääsääntö, jonka mukaan ostaja suorittaa kauppahinnan rahana eikä lainojen vastattavaksi ottamisena. Jollei erityisen oikeuden haltija pääse sopimukseen hänelle kauppahinnasta suoritettavasta rahakorvauksesta, hän ei todennäköisesti antaisi suostumustaan vapaaseen myyntiin tai suostuisi siihen vain sillä ehdolla, että hänen oikeutensa säilyy myynnissä. Jos joku oikeudenhaltijoista on jäänyt tuntemattomaksi, suostumusta edellyttävään vapaaseen myyntiin ei voitaisi ryhtyä.

Jos kyseessä on vapaa myynti ilman asianosaisten suostumusta, eivät myynnin vaikutuksetkaan voisi poiketa siitä, mitä ulosottomiehen toimittaman huutokaupan osalta säädetään. Tämä tarkoittaisi sitä, että mahdolliset erityiset oikeudet saisivat saman suojan kuin huutokaupassa. Sen sijaan vastattavaksiottamisperiaate ei olisi voimassa huutokaupassakaan, vaan myös siinä olisi lähtökohtana rahasuoritus.

Esityksessä ehdotetaan vapaan myynnin käyttöalan tuntuvaa laajentamista. Sen vuoksi ulosottolakiin tulee ottaa säännös, jossa vapaa myynti rinnastettaisiin huutokauppaan muihin lakeihin nähden. Pykälän 2 momentissa olisi säännös siitä, että muissa laeissa olevat säännökset huutokaupan edellytyksistä tai vaikutuksista koskevat myös vapaata myyntiä. Vapaalla myynnillä tarkoitettaisiin kaikkia muita myyntimuotoja kuin ulosottomiehen toimittamaa huutokauppaa. Tarkoitus on, että myös ehdotetussa 62 §:ssä tarkoitettu vapaa myynti rinnastuisi huutokauppaan. Sitä ei esimerkiksi voitaisi pitää avioliittolain 38 tai 39 §:ssä tarkoitettuna puolison luovutustoimena, johon tarvitaan toisen puolison lupa.

Eräissä säännöksissä, kuten yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain 17 §:n 1 ja 3 momentissa huutokaupan kuuluttamisvaiheelle on annettu erityinen merkitys. Jos vapaa myynti toimitetaan ilman ilmoittamismenettelyä, mainittuja säännöksiä ei sovellettaisi. Vapaa myynti tulisi vastaavassa tilanteessa peruuttaa, kunnes ostotarjous on hyväksytty.

Lopputoimet

66 §. *Kauppakirja*. Pykälän 1 momentin mukaan kun kiinteistö on myyty huutokaupalla tai 61 §:n mukaisesti vapaasti, ulosottomiehen olisi annettava ostajalle kauppakirja välittömästi sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Kauppahinnan jakoa tai tilitystä koskeva valitus ei estäisi kauppakirjan antamista. Jos muutoksenhakemus koskee vain velkojien välistä etuoikeutta tai tilityksessä olevaa virhettä, estettä kauppakirjan antamiselle ei olisi sen jälkeen, kun muutoksenhaku-aika huutokaupasta on kulunut umpeen. Tämä johtuu siitä, että kyseinen valitus ei voi johtaa huutokaupan kumoamiseen. Kauppakirjan myötä ostaja saisi ehdotetun 3 ja 4 §:n mukaan täyden omistus- ja määräämisoikeuden ostamaansa kiinteistöön.

Jos myytävänä on ollut kiinteistö, jota tarkoitetaan pakkohuutokaupalla myytävien kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle annetussa laissa (23/1938), kauppakirjaa ei annettaisi ennen kuin mainitussa laissa tarkoitettu lunastusaika on kulunut. Kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle annettu laki on yhä muodollisesti voimassa, mutta sen käyttö on jyrkästi vähentynyt.

Kauppakirjaan merkittäisiin pykälän 2 momentin mukaan myyntipäivä, kauppahinta, mahdolliset vastattavaksi otetut saatavat ja myynnissä pysytetyt erityiset oikeudet sekä muut tarpeelliset tiedot. Ulosottomies harkitsisi asiakohteisesti, mitä muita tietoja kauppakirjaan on tarpeellista merkitä.

Ulosottomies laatii kauppakirjan virkavastuullaan ja toimittaa kaupasta laissa säädetyt ilmoitukset eri viranomaisille. Tästä syystä pakkohuutokauppaansaantoa ei tarvitse tehdä maakaaren 2 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla kaupanvahvistajan myötävaikutuksella. Tästä ei ole enää pidetty tarpeellisena ottaa nimenomaista säännöstä lakiin. Ehdotetussa 62 §:ssä tarkoitettu vapaa myynti rinnastuisi myös kaupanvahvistuksen osalta yksityiseen kauppaan.

Ehdotettu 1 ja 2 momentti vastaavat asiallisesti voimassa olevaa 5 luvun 48 §:n 1 momenttia.

Mitä ehdotetussa 1 ja 2 momentissa säädetään, koskisi 57 §:ssä olevan viittaussäännöksen perusteella myös aluksen ja muun 4 luvun 3 §:n 1 momentissa tarkoitetun kohteen huutokaupaa ja ulosottomiehen toimittamaa vapaata myyntiä. Ehdotettu sääntely vastaa vakiintunutta käytäntöä. Täten myös aluksen myynnissä ostajan omistusoikeus tulisi lopulliseksi vasta kauppakirjan saamisella.

Pykälän 3 momentissa ei edellytettäisi, että muun irtaimen omaisuuden myynnissä annettaisiin kauppakirja. Kauppakirja ei olisi tarpeellinen edes kiinnityskelpoisen auton huutokaupassa. Käytännössä ostajalle on annettu autojen saannosta luovutustodistus. Muunkin irtaimen myynnistä ulosottomies voisi momentin mukaan tarvittaessa laatia todistuksen. Todistus annettaisiin sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu. Ostaja saattaa eri syistä tarvita todistuksen saannostaan. Kun varsinaista kauppakirjaa ei annettaisi, muun irtaimen omaisuuden kuin aluksen omistusoikeus siirtyisi ostajalle kauppahinnan maksamisella.

Sen jälkeen kun kauppakirja on annettu, ulosottomies tekisi ehdotetussa 69 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset.

67 §. *Irtaimen kohdistuvan kiinnityksen kuolettaminen.* Pykälän 1 momentin mukaan kun kiinnitetyn auton huutokauppa on tullut lainvoimaiseksi, ulosottomiehen tulisi huolehtia kyseiseen autoon kohdistuvan kiinnityksen kuolettamisesta. Kiinnitykset eivät pysyisi voimassa auton huutokaupassa, joten ne tulee myynnin jälkeen kuolettaa. Toisin kuin kiinteistön osalta, jossa kiinnitys perustuu kiinnitystodistukseen, panttioikeuden voimassa pitämistä ja siirtämistä ostajalle ei ole pidetty perusteltuna.

Kiinnityksen kuolettaminen koskisi myös yritys kiinnitystä silloin, kun yritys kiinnityksen haltijan saatava on kertynyt myynnissä täyteen määrään. Lisäksi edellyttäisiin, että kertymä on peräisin juuri yritys kiinnityksen alaisesta omaisuudesta. Yritys kiinnitystä ei kuoletettaisi, jos se on kertynyt vain osaksi. Tällöin panttioikeus jäisi kohdistumaan velallisen mahdollisesti myöhemmin saamaan omaisuuteen ja kiinnitetty haltijavelkakirja annettaisiin velkojalle takaisin. Täyteen määrään kertyneen kiinnityksen kuolettaminen on nykyisin epäselvä kysymys. Yleensä tällaisia kiinnityksiä ei tiettävästi ole kuoletettu. Tässä kuolettamista ehdotetaan, koska ei voida pitää perusteltuna sitä, että myynnin jälkeen yritys kiinnitystä koskeva kiinnitetty velkakirja palautuisi velalliselle, joka voisi pantata sen uudelleen muiden velkojien vahingoksi, vaikka yritys kiinnityksen alaista omaisuutta on jouduttu käyttämään suorituksen saamiseksi.

Jos taas panttioikeus perustuu hallintaa vastaavaan kirjaukseen, jolloin kyseessä on käteispanntiin rinnastuva vakuusmuoto, ulosottomiehen tulisi momentin mukaan ilmoittaa panttauksen raukeamisesta asianomaiselle rekisteriviranomaiselle myynnin tultua lainvoimaiseksi. Tämä säännös koskisi nykyjärjestelmässä lähinnä arvo-osuustilille tehtyä panttauskirjausta.

Selvyyden vuoksi pykälän 2 momenttiin otettaisiin säännös siitä, että 1 momentissa tarkoitettu kiinnitysten kuolettaminen koskisi soveltuvin osin myös sellaista vapaata myyntiä, jossa panttioikeuksia on rauennut. Nämä pääsääntöisesti raukeaisivat 65 §:n 1 momentin mukaisesti vapaassa myynnissä.

68 §. *Kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen kuolettaminen.* Kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset olisi pykälän 1 momentin mukaan kuolettava valvomatta jääneen, ehdollisen ja riittaisen saatavan sekä keskeneräisen kirjauksen osalta. Kiinnitys kuoletettaisiin välittömästi eikä vasta 66 §:ssä tarkoitetun määräajan päätyttyä. Säännökset mainittujen saatavien merkitsemisestä asianosaisluetteluun ovat ehdotetussa 40 ja 41 §:ssä. Tällaista saatavaa koskeva jako-osa panttaisiin erilleen ja panttioikeus raukeaisi. Ehdotettu momentti vastaa nykyisessä 5 luvun 51 §:n 2 momentissa olevaa säännöstä.

Yhteiskiinnitys tulisi pykälän 2 momentin mukaan poistaa huutokaupalla myydyin kiinteistön osalta kokonaan ja kuolettaa myymättä jääneiden kiinteistöjen osalta siltä osin kuin panttisaatava on tullut suoritetuksi. Yhteiskiinnitystä ei kuitenkaan kuoletettaisi luvun 55 §:ssä tarkoitetun takautumisoikeuden vakuutena olevan panttioikeuden osalta. Jos kaikki yhteisesti kiinnitetty kiinteistöt olisi myyty samalle ostajalle, tilanne rinnastuisi normaaliin yhden kiinteistön myyntiin. Tässä tapauksessa yhteiskiinnitys pysyisi voimassa ja ostaja saisi ehdotetun 3 momentin mukaisesti panttikirjan haltuunsa.

Jos taas kiinteistö olisi myyty määräaloina, kiinteistöön kohdistuva kiinnitys tulisi kuolettaa. Tällöin omistus hajaantuisi eikä kiinnitystä voitaisi pysyttää. Silloin kun kiinteistöstä on myyty määräala, koko kiinteistöön kohdistuva kiinnitys olisi poistettava myydyin määräalan osalta kokonaan ja lisäksi kuoletettava jäljelle jäävän kantakiinteistön osalta siltä osin kuin

panttisaatava on tullut suoritetuksi. Ehdotettu momentti vastaa nykyistä 5 luvun 36 a §:n 3 momenttia, 37 c §:ää ja 51 §:n 2 momenttia.

Muilta osin kiinnitykset jäisivät nykyiseen tapaan voimaan. Tämä todettaisiin pykälän 3 *momentissa*. Esimerkiksi silloin, kun on myyty yksi kiinteistö, johon ei kohdistu yhteiskiinnityksiä, kiinnitykset pysyvät voimassa. Sen sijaan kiinnitykseen perustuvat panttioikeudet raukeaisivat niiltä osin kuin saatavia ei ole otettu vastattavaksi. Ulosottomies antaisi ostajalle ne panttikirjat, joilta osin kiinnitys on jäänyt voimaan. Vastattavaksi otettavista saatavista panttikirjat luovutettaisiin takaisin asianomaiselle velkojalle.

Aluskiinnityslain 30 §:n 4 momentin mukaan jos usea alus on kiinnitetty yhteisesti ja jokin aluksista myydään, kiinnitys raukeaa siltä osin myös muihin aluksiin nähden. Alukset voidaan aluskiinnityslain 23 §:n 2 momentin mukaan kiinnittää yhteisesti vain silloin, kun ne kuuluvat samalle omistajalle. Sama koskee kiinnityksestä ilma-aluksiin annetun lain 2 §:n 1 momentissa olevan viittaussäännöksen perusteella myös ilma-aluksia.

Selvyyden vuoksi myös kiinteistön osalta momentissa vielä säädettäisiin, että kiinnitysten kuolettaminen koskee soveltuvin osin myös sellaista vapaata myyntiä, jossa panttioikeuksia on rauennut.

69 §. *Ilmoitukset kirjaamisviranomaisille*. Ulosottomiehen tulee pykälän 1 momentin mukaan ilmoittaa toimitetusta huutokaupasta tai vapaasta myynnistä sekä kauppahinnan jaosta sille rekisteriviranomaiselle, jolle ulosmittauksesta on ilmoitettu. Ulosmittauksesta ilmoittamista koskeva säännös on ehdotetussa 4 luvun 30 §:ssä. Myyntiä ja kauppahinnan jakoa koskeva ilmoitus annettaisiin samoille viranomaisille.

Jos myynnistä on tehtävä kauppakirja, ilmoitus tehtäisiin momentin mukaan vasta kauppakirjan antamisen jälkeen. Tämä johtuu siitä, että vasta tällöin saannosta tulisi pysyvä luvun 3 §:n mukaan.

Myyntiä ja jakoa koskevaan ilmoitukseen olisi liitettävä tieto rauenneista ja pysytetyistä panttioikeuksista sekä kirjatusta oikeuksista. Siltä osin kuin saatavia olisi otettu vastattavaksi, panttioikeudet pysyisivät voimassa ja muut panttioikeudet raukeaisivat. Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvät ja toisinaan myös sen ulkopuolelle jäävät erityiset oikeudet pysyisivät voimassa sen mukaisesti kuin 46 §:ssä säädetään.

Jos kiinnityksiä on ehdotetun 67 tai 68 §:n mukaan kuolettava, ulosottomiehen olisi ilmoitettava pykälän 2 momentin mukaisesti kirjaamisviranomaiselle, mitkä kiinnitykset kuoletetaan. Samalla tulisi toimittaa kirjaamisviranomaiselle kuolettavia kiinnityksiä koskevat panttikirjat. Jos kyseessä on muu kiinnitys kuin kiinteistökiinnitys, kirjaamisviranomaiselle toimitettaisiin muut panttikirjaa vastaavat asiakirjat eli yleensä kiinnitetty velkakirjat.

Ehdotettu 1 ja 2 momentti vastaavat mainituilta osin voimassa olevaa 5 luvun 51 §:ää.

Kiinnitys olisi 2 momentin mukaan kuolettava, vaikka panttikirjaa tai vastaavaa kiinnitysasiakirjaa ei olisi jätetty ulosottomiehelle. Ulosottomiehen tulisi huolehtia tietymättömissä olevan panttikirjan tai muun kiinnitysasiakirjan kuolettamisesta. Tällainen tilanne saattaa syntyä, kun ulosottomies on ottanut säilytettäväkseen valvomatta jääneelle saatavalle tulevan jako-osan 6 luvun 20 §:n mukaisesti. Ehdotettu säännös selventäisi

nykyisin vallitsevaa epätietoisuutta siitä, kenelle kuuluu kiinnityksen kuolettaminen mainitussa tilanteessa.

Aluskiinnityslain 34 §:n 2 momentin mukaan kiinnitys, joka on rauennut sen johdosta, että alus on myyty ulosottoon, voidaan kuolettaa tarvitsematta esittää kiinnitysasiakirjaa. Tällöin kiinnityksen kuolettamisesta on kuitenkin ilmoitettava kolme kertaa virallisissa sanomalehdissä hakijan kustannuksella. Tämän säännöksen tarpeellisuutta voidaan tarvittaessa arvioida myöhemmissä lainuudistushankkeissa.

Velkojille tai muille oikeudenhaltijoille ei tarvitsisi erikseen ilmoittaa omaisuuden myynnistä. Sen sijaan jakoilmoitus tulisi antaa ehdotetun 6 luvun 11 §:n mukaisesti. Kiinnityksestä ilma-aluksiin annetun lain 5 §:ssä on säännös, jonka mukaan ilma-aluksen myymisestä tulee antaa erikseen tieto niille kiinnityksenhaltijoille, joiden asuinpaikka tiedetään.

6 luku. Tilitys

Jakomenettely

1 §. *Varojen jako ja tilitys.* Pykälän 1 momentissa olisi määritelmäsäännös. Varojen jaolla tarkoitettaisiin kertyneiden varojen kohdentamista saataville. Tilityksellä puolestaan tarkoitettaisiin saatavalle kohdennettujen varojen konkreettista maksamista velkojalle.

Sekä jako että tilitys olisivat nykyiseen tapaan muutoksenhakukelpoisia toimia. Varojen jaosta voitaisiin valittaa 10 luvun 5 §:n 2 momenttiin ehdotetun muutoksen perusteella kolmen viikon määräajassa siitä, kun jakoluettelo tai -päättös on tehty tai kun kohdennustieto on talletettu tietojärjestelmään. Nykyisin valitusaika lasketaan eri tavoin jakomenettelystä riippuen. Ehdotetuissa säännöksissä ei enää edellytetäisi jakoluettelon nähtävillä pitämistä, josta valitusaika nykyisin lasketaan.

Voimassa olevan 10 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan sen jälkeen kun kertyneiden varojen lopputilitys on tehty, voidaan valittaa ainoastaan lopputilityksessä olevasta virheestä. Tämä sulkee pois muiden valitusten eli esimerkiksi ulosmittausta tai myyntiä koskevan valituksen käsittelyn sen jälkeen, kun lopputilitys on toimitettu. Ehdotettu sääntely ei aiheuttaisi tähän muutosta. Toistuvaistulon ulosmittauksessa välitilitykset rinnastuvat lopputilitykseen.

Pykälän 2 momentissa olivat säännökset siitä, kuka saa päättää varojen jaosta. Varat ovat voineet kertyä ulosmittauksen perusteella tai ilman ulosmittausta. Ulosottomiehen toimivaltaan kuuluisi päättää varoista, jotka ovat kertyneet ulosmittauksen perusteella joko toistuvaistulon tai saatavan ulosmittauksesta taikka myynnistä, joka on toimitettu ulosmittauksen jälkeen. Ehdotetun 4 luvun 55 §:n 3 momentin mukaan myös maksusuunnitelman tai –sopimuksen perusteella kertyneet varat katsottaisiin ulosmitatuiksi. Velkojalla olisi kuitenkin oikeus pyytää kertymän kohdentamista muulle kuin vanhimmalle saatavalleen puheena olevan luvun 3 §:n 2 momentin nojalla.

Jos taas varat ovat kertyneet ilman ulosmittausta velallisen saaman maksukehotuksen tai maksuajan perusteella, velallisella olisi ehdotetun 4 luvun 7 §:n 2 momentissa säädetyillä edellytyksillä oikeus määrätä siitä, minkä saatavan suoritukseksi varat käytetään. Edellytyksenä velallisen kohdentamisoikeudelle olisi, että velallinen on esittänyt kohdentamista koskevan pyynnön ja ettei loukata paremmassa etuoikeusasemassa olevan hakijan oikeutta tai olennaisesti vaaranneta samassa etuoikeusasemassa olevien hakijoiden maksunsaantioikeutta.

Velallisella ei siten olisi ehdotonta oikeutta määrätä vapaaehtoisen luonteisestikaan suorittamiensa varojen kohdentamisesta. Velallisella ei olisi oikeutta määrätä puheena olevan luvun 3 §:n 1 momentissa tarkoitettusta kohdentamisesta saatavan eri osille eli pääomalle, korolle ja kuluille.

2 §. *Jakoluettelo ja -päättös.* Jako toimitettaisiin asianosaisluettelon pohjalta aina silloin, kun asiassa on laadittu asianosaisluettelo. Velkojien tulee voida luottaa siihen, että he saavat maksun asianosaisluettelon mukaisella tavalla. Sen jälkeen kun asianosaisluettelo on tullut lainvoimaiseksi, jaon perusteita ei voitaisi muuttaa. Asianosaisluettelosta haetaan muutosta voimassa olevan 10 luvun 5 §:n 1 momentin mukaan kolmen viikon määräajassa huutokaupasta lukien.

Yllä todetuista syistä pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että jos myyntiä varten on laadittu asianosaisluettelo, varat olisi kohdennettava siihen perustuvan jakoluettelon mukaisesti. Jollei taas asiassa ole laadittu asianosaisluettelo, ulosottomiehen olisi tehtävä päätös varojen jakamisesta säädetyssä etuoikeusjärjestyksessä. Jollei varoja tarvitse jakaa, vaan ne kohdennetaan yhdelle saatavalle, kohdennustieto talletettaisiin erillistä jakopäätöstä tekemättä ulosoton tietojärjestelmään. Kohdennustiedolla on merkitystä paitsi velalliselle myös mahdolliselle toiselle hakijalle silloin kun ehdotetun 7 §:n nojalla varat on kohdennettu yhdelle saatavalle.

Jako olisi pykälän 2 momentin mukaan toimitettava viipymättä sen jälkeen, kun varat ovat tulleet ulosottomiehen virkavarojen tilille.

3 §. *Saatava- ja velkojakohtainen kohdennus.* Voimassa olevassa laissa ei säädetä siitä, missä järjestyksessä suoritukset kohdennetaan saatavan eri osille. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin järjestykseksi se, että varat kohdennetaan ensin kunkin saatavan korolle, sen jälkeen kyseisen saatavan pääomalle ja viimeksi saatavaa koskeville kuluille. Tämä järjestys vastaa kauppakaaren 9 luvun 5 §:ssä olevaa säännöstä, jonka mukaan ennen koron maksamista älköön mitään pääoman maksuksi luettako. Tämä on myös vakiintunut ulosottokäytäntö. Sellaista kohdennusjärjestystä ei ole voitu ehdottaa, jonka mukaan kertymä kohdennettaisiin ensin pääomalle. Tämä johtaisi koko ajan muuttuvan pääoman mukaiseen koronlaskentaan, jota olisi ehdotonta asiamäärät huomioon ottaen hallita, sekä saattaisi heikentää viivästyskoron tarkoituksen toteutumista etenkin suhteellisen tuoreissa saatavissa.

Asianosaisilla ei olisi oikeutta määrätä kohdentamisesta momentissa säädetyistä poikkeavalla tavalla. Velallisella olisi oikeus määrätä kohdentamisesta ehdotetun 4 luvun 7 §:n 2 momentin nojalla silloin, kun hän on tehnyt suorituksen ilman ulosmittausta. Tämä kohdennusoikeus koskisi kuitenkin saatavien välistä kohdennusta. Saatavan sisällä kohdennus tehtäisiin aina puheena olevassa momentissa säädetyssä järjestyksessä. On tärkeää, että ulosottomies mahdollisimman selkeästi ilmaisee 3 luvun 94 §:n 2 momentissa tarkoitettussa tilitystodistuksessa sen, miten varat on kohdennettu saatavan eri osille.

Pykälän 2 momentti koskisi tilannetta, jossa velkojalla on ulosotossa useita samassa etuoikeusasemassa olevia saatavia. Tällöin saatavien osalle tullut kertymä kohdennettaisiin ensin kyseisen velkojan vanhimmalle saatavalle. Vanhimman saatavan sisällä noudatettaisiin 1 momentin mukaista järjestystä ja vasta sen jälkeen kertymää kohdennettaisiin toiseksi vanhimmalle saatavalle ja niin edelleen. Velkojalla olisi momentin mukaan kuitenkin oikeus vaatia kohdentamista muussa kuin ikäjärjestyksessä. Jos hakija haluaisi, että kertymä

kohdennetaan ensin jollekin tuoreemmalle saatavalle, ulosottomiehen tulisi tällaista toivetta noudattaa.

Velkojan esittämän pyynnön edelle menisi kuitenkin velallisen oikeus määrätä, mille saatavalle suoritus kohdennetaan, jos kyseessä on 4 luvun 7 §:n 2 momentissa tarkoitettu tilanne.

Selvää on, ettei velkoja saa omassa kirjanpidossaan kohdentaa ulosotosta kertynyttä suoritusta toisin kuin suoritus on ulosotossa kohdennettu. Muussa tapauksessa ulosottolaitoksen ja velkojan kirjanpidot eivät täsmäisi, ja velallisen oikeusturva voisi yksityisessä perinnässä vaarantua.

4 §. *Jakokeskustelu.* Erityisen jakokeskustelun pitäminen ei yleensä olisi tarpeellista. Monimutkaisimmissa tapauksissa jako perustuisi asianosaisluetteloon, jolloin asianosaisilla on ollut mahdollisuus lausua toistensa saatavista asianosaiskeskustelussa ja hakea luetteloon muutosta myynnin jälkeen. Varojen jako asianosaisluettelon perusteella olisi pitkälti tekninen toimitus. Jos kuitenkin poikkeuksellisesti asiassa ilmenneiden epäselvyyksien tai muun syyn vuoksi olisi tarpeen varata asianosaisille tilaisuus ilmaista mielipiteensä varojen kohdentamisesta, ulosottomiehen tulisi pykälän mukaan järjestää jakokeskustelu. Jakokeskustelusta olisi sen mukaan, onko kysymys irtaimen tai kiinteän omaisuuden myynnistä, soveltuvin osin voimassa, mitä asianosaiskeskustelusta säädetään ehdotetussa 5 luvun 26 ja 34-36 §:ssä. Kutsua jakokeskusteluun ei kuitenkaan tarvitsisi julkaista, jos ulosottomiehen tiedossa ovat kaikki asianosaiset. Tällöin olisi riittävää, että ulosottomies lähettää erilliskutsut jakokeskusteluun.

5 §. *Erilliskertymän jako.* Ehdotetun 4 luvun 18 §:n 1 momentin mukaan irtaimesta esineestä saataisiin ulosmitata erikseen osia, jos velallinen ja ne velkojat, joiden oikeutta se koskee, siihen suostuvat. Ulosmitatusta kiinteistöstä ei voitaisi ulosmitata erikseen osia. Ehdotetun 5 luvun 51 §:n 1 momentin mukaan ulosmitatusta kiinteistöstä saadaan tarjota määrääla, ainesosia tai tarpeistoa erikseen myytäväksi asianosaisten suostumuksella.

Puheena olevassa pykälässä säädettäisiin kertymän jakamisesta silloin, kun edellä mainittua omaisuutta on ulosmitattu tai myyty erikseen. Pykälän mukaan jos omaisuudesta on ulosmitattu tai myyty erikseen ainesosia, tarpeistoa tai määrääla, kertymä jaetaan kuten kauppahinta erottamattomasta omaisuudesta. Kiinteistön osasta saatu erilliskertymä jaettaisiin kuten kyseisen kiinteistön kauppahinta ja irtaimen osasta saatu erilliskertymä kuten irtaimen kauppahinta. Erilliskertymän jakaminen samalla tavalla kuin pääesineen kauppahinta on tärkeää vakuusoikeudenhaltijoiden kannalta. Jos esimerkiksi kiinteistön osasta saatu erilliskertymä jaettaisiin kuten kertymä irtaimesta omaisuudesta, kiinnityksenhaltijoiden oikeutta loukattaisiin. Sama periaate erilliskertymän jakamisesta koskisi myös ulosmitatusta omaisuudesta saatua tuloa. Tulo jaettaisiin kuten vastaava kauppahinta tuloa tuottaneesta omaisuudesta.

Erillisulosmittaukseen tai -myyntiin suostumuksensa 4 luvun 18 §:n 1 momentin tai 5 luvun 51 §:n 1 momentin mukaisesti antaneet asianosaiset voisivat kuitenkin sopia suostumusta antaessaan, miten kauppahinta on jaettava. Mahdollista olisi myös jälkikäteen sopia erilliskertymän jakamisesta ehdotetussa 10 §:ssä säädetyllä tavalla.

6 §. *Ylijäämä.* Jos kävisi niin, että myynnistä on kertynyt varoja enemmän kuin mikä on saatavien määrä myyntipäivänä tai muulla tavalla kuin myynnistä kertyneiden varojen

maksupäivänä, pääomille jaettaisiin pykälän *1 momentin* mukaan etuoikeusjärjestyksessä myös korkoa. Korkoa jaettaisiin myynti- tai maksupäivän ja jakopäivän väliseltä ajalta. Jos ylijäämää jäisi tämänkin jälkeen, se palautettaisiin velalliselle. Maksupäivällä tarkoitettaisiin tässä päivää, jolloin varat saapuivat tilisiirtona tai tilillepanona ulosottomiehen virkavarojen tilille.

Momentti vastaa voimassa olevaa 6 luvun 9 §:n 3 momenttia. Momentissa kuitenkin nykyistä säännöstä selkeämmin ilmaistaisiin se, että korkoa maksetaan ainoastaan pääomalle. Pääomaan rinnastuvat myös mahdolliset kulut, jos ulosottooperusteissa on määrätty korkoa maksettavaksi niillekin. Sen sijaan koroille ja viivästyskoroille myyntipäivänkään jälkeistä korkoa ei maksettaisi.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin, että huutokauppaostajan maksama 5 luvun 20 §:ssä tarkoitettu korvaus hintojen erotukselle jaetaan kuten kauppahinta. Nykyisen 6 luvun 9 §:n 2 momentin mukaan korvaus, jonka entinen huutaja on velvollinen maksamaan, kun omaisuus on mennyt uuteen huutoon, on kauppasumman mukana jaettava. Säännöstä on tulkittu niin, että korvauksen määrä jaetaan saadun kauppasumman mukana siitä riippumatta, onko sitä edes maksettu. Jokainen velkoja voi sitten jakoluettelon otteen perusteella hakea saatavaansa korvausvelvolliselta. Ehdotetun 5 luvun 20 §:n 3 momentin mukaan ulosottomies ensin yrittäisi viran puolesta periä korvaussaatavaa. Jollei se onnistuisi, hän jakaisi korvausmäärän velkojien saataville, ja velkojat voisivat myöhemmin hakea ulosottomiehen päätöksen perusteella itse ulosottoa ostajaa vastaan.

7 §. *Suhteellisesta jaosta poikkeaminen.* Pykälässä sallittaisiin tarkoituksenmukainen kertymän kohdentaminen toistuvaistulon ulosmittauksessa silloin, kun jokin saatavista olisi perusteltua maksaa kerralla siitä syystä, että sille tuleva jako-osa on pieni. Edellytyksenä on, ettei menettely ilmeisesti vaaranna toisen velkojan maksunsaantia. Poikkeama suhteellisesta jako-osuudesta ei koskisi etuoikeutettua saatavaa eli käytännössä lapsen elatusapua. Pykälä on samansisältöinen kuin vuonna 2003 säädetty 6 luvun 23 §:n 2 ja 3 momentti.

8 §. *Vähäinen jako-osa ja liikasuoritus.* Jollei jollekin saatavalle kertyisi jaossa valtioneuvoston asetuksella säädettävää vähäistä määrää suurempaa jako-osaa, saatavaa ei otettaisi pykälän *1 momentin* mukaan huomioon jaossa. Jos kuitenkin saatavalla on etuoikeus, sille tulisi kohdentaa vähäinenkin jako-osa. Momentti vastaa vuonna 2003 säädettyä 6 luvun 23 §:n 1 momenttia. Ulosottomenettelystä annetun valtioneuvoston asetuksen 4 luvun 2 §:n 2 momentissa jako-osan rajaksi on säädetty 40 euroa. Taso voidaan pitää sopivana tämänkin esityksen kannalta.

Pykälän *2 momentissa* sallittaisiin vähäisen liikasuorituksen tilittäminen valtiolle. Myös liikasuorituksen määrästä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Momentti vastaa voimassa olevaa 6 luvun 25 §:ää. Ulosottoasetuksen 7 §:n 2 momentissa säädetään rajaksi 7 euroa. Mainittu taso vastaa esityksen tarkoitusta.

9 §. *Myöhästynyt valvonta.* Pykälä koskee saatavaa, joka on kiinteistön myynnissä valvottu asianosaiskeskustelun jälkeen, eikä kyseessä ole panttisaatava, jonka varalle pannun jako-osan ulosottomies on ottanut 20 §:n mukaisesti säilyttääkseen. Tällaiselle myöhässä valvotulle saatavalle kohdennettaisiin pykälän mukaan jako-osa vasta muiden asianosaisluettelon merkittyjen saatavien jälkeen. Pykälä vastaa voimassa olevaa 6 luvun 10 §:ää.

Pykälä ei koskisi kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavaa, joka on jäänyt valvomatta. Tällaiselle saatavalle laskettaisiin rasiustodistuksen mukainen enimmäisjako-osa 5 luvun 40 §:n 1 momentin mukaisesti ja ulosottomies ottaisi jako-osan säilyttääkseen. Sama koskisi ehdollista, riitaista ja keskeneräiseen kirjaukseen perustuvaa panttisaatavaa.

Pykälän soveltamisalaan jäisivät lähinnä ehdotetussa 5 luvun 38 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetut lakisääteiset kirjatut panttisaatavat. Tällaiset saatavat tulee valvoa asianosaiskeskustelussa, eikä niitä merkitä viran puolesta asianosaisluetteloon. Jollei mainitun momentin 5 kohdassa tarkoitettua ehdolliseen luovutukseen perustuvaa kauppahintasaatavaa ole valvottu asianosaiskeskustelussa, omaisuus myydään ehto säilyttäen ja ostaja vastaa saatavasta velallisen sijasta.

10 §. *Jakosopimus*. Voimassa olevan 5 luvun 33 §:n mukaan jos etuoikeudesta tai myyntiehdosta sovitaan toisin kuin ulosottolaissa säädetään, ulosottomiehen tulee noudattaa sopimusta asianosaisluetteloa tehdessään. Edellytyksenä on kaikkien niiden yksimielisyys, joiden oikeutta muutos koskee.

Tätä vastaavasti pykälän *1 momentissa* säädettäisiin, että jos velallinen ja kaikki jako-osan saajat sopivat varojen jaosta, ulosottomiehen tulisi tilittää varat sopimuksen mukaisesti. Myös velallisen suostumusta edellytettäisiin nimenomaisesti, koska velallisen asemaan saattaa vaikuttaa se, mitkä saatavat tulevat kauppahinnasta maksetuksi. Muut eivät kuitenkaan saisi oikeutta sopia jako-osuudesta, joka on kohdennettava valvomatta jääneelle panttisaatavalle. Tällaiselle saatavalle tulevan jako-osan ulosottomies ottaisi säilyttääkseen ehdotetun 20 §:n mukaisesti. Jos joku saatavista on riitautettu tai ehdollinen, sopimus edellyttäisi lisäksi toissijaisesti varat saavien velkojien suostumusta.

Sopimuksella ei voitaisi *2 momentin* mukaan poiketa siitä, mitä 12-16 §:ssä säädetään tilityksen edellytyksistä. Jollei ulosottooperuste ole lainvoimainen, tilitys voitaisiin sopimusjaon perusteella toimittaa vain ehdollisena eli vakuutta vastaan. Jos ulosottooperuste kumotaan tai se muuttuu hakijalle epäedullisesti, palautettava määrä tulee voida ottaa vakuudesta. Vastaavasti kauppahinta voitaisiin tilittää sopimusjaon mukaisesti vain vakuutta vastaan, jolleivät myynti ja jako ole lainvoimaisia. Myös 14 §:ssä tarkoitettu perunkirjoitusajaksi ja 15 §:ssä tarkoitettu yritysikiinnitystä koskeva kuulutusajaksi olisi odotettava ennen tilitystä. Jos joku on pyytänyt tilityksen keskeyttämistä hakeakseen muutosta, sopimusjaollakaan ei voitaisi jatkaa tilitystä. Sopimusjako koskisi siten jako-osien suuruuksia eikä jaon edellytyksiä. Myös sivullisella saattaa olla intressi asiassa, joten tilitystä sopimusjaonkaan pohjalta ei voida sallia muutoin kuin ehdollisesti silloin, kun myös muutoksenhakuajaksi huutokaupasta tai jaosta on avoinna.

11 §. *Jako-ilmoitus*. Myös jaosta voidaan valittaa. Määräaika valituksen tekemiseen laskettaisiin ehdotetun 10 luvun 5 §:n 2 momentin mukaan siitä, kun puheena olevan luvun 2 §:ssä tarkoitettu jakoluettelo tai –päätös on tehty tai kohdennustieto talletettu. Jakoluetteloa koskeva valitus voi koskea vain melko teknistä ja rajattua kysymystä eli sitä, onko jako toimitettu oikein asianosaisluettelon pohjalta. Asianosaisluettelosta puolestaan voidaan hakea muutosta kolmen viikon määräajasta myynnistä lukien. Ehdotetun 13 §:n mukaan kauppahintaa ei saisi niissä tapauksissa, joissa myynnistä on tehtävä asianosaisluettelo, tilittää ilman vakuutta ennen kuin myynti ja samalla asianosaisluettelo on tullut lainvoimaiseksi.

Yllä todetun valitusmahdollisuuden kannalta on merkityksellistä, että velkoja ja myös velallinen saisivat tiedon siitä, miten kertyneet varat on jaettu. Voimassa olevan 6 luvun 3 §:n

1 momentin mukaan ulosottomiehen tulee ilmoittaa velkojille, että jakoluettelo irtaimen myynnistä kertyneistä varoista on valitusajan ulosottomiehen luona nähtävänä. Aluksen myynnistä kertynyt kauppahinta jaetaan 6 luvun 8 §:n mukaan viipymättä ja viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun kauppahinta on ollut viimeistään maksettava. Jakoilmoitusta ei anneta. Kiinteistön kauppasumma tulee 6 luvun 9 §:n mukaan jakaa määräjassa huutokaupasta.

Pykälä korvaisi edellä mainitut säännökset, ja eri omaisuuslajeja koskeva sääntely yhtenäistettäisiin. Pykälä koskisi kertymän jakoa siinä tilanteessa, että jakoa varten on 2 §:n mukaisesti tehty asianosaisluettelon pohjalta jakoluettelo. Pykälää ei sovellettaisi silloin, kun kertyneet varat on jaettu jakopäätöksen nojalla tai on kohdennettu yhdelle saatavalle. Näissä tilanteissa jaossa ei tulisi huomioon otettavaksi vakuusoikeuksia. Voidaan lähteä siitä, että yksikertaisessa jakoa koskevassa asiassa erillistä jakoilmoitusta ei tehtäisi. Jaosta kiinnostuneet ovat tietoisia asian vireillä olosta ja voivat tarvittaessa valvoa etuaan omaaloitteisesti. Käytännössä erillisen jakoilmoituksen lähettäminen ennen jokaista tilitystä olisi mahdotonta toteuttaa.

Jaosta olisi pykälän mukaan välittömästi varojen kohdentamisen jälkeen ilmoitettava kaikille asianosaisluetteloon merkityille oikeudenhaltijoille ja velalliselle. Ilmoitusta ei kuitenkaan tarvitsisi antaa, jos ulosottomies on asianosaiskeskustelussa tai muutoin etukäteen ilmoittanut mainituille asianosaisille, milloin ja missä varojen jako toimitetaan. Kun asianosaiskeskusteluun annetaan henkilökohtainen kutsu tai kuulutuskutsu ehdotetun 5 luvun säännösten mukaan, voidaan asianomaisten oikeusturvan katsoa tulevan turvatuksi. Momentti edellyttäisi, että jokaiselle pykälässä tarkoitettulle on etukäteen ilmoitettu jaon aika ja paikka.

Tilityksen edellytykset ja tilitysmenettely

12 §. *Ulosottooperusteen lainvoimaisuus.* Maksuvelvoitteen täytäntöönpano voi käynnistyä, vaikka ulosottooperuste ei ole lainvoimainen. Ulosmitatun omaisuuden myyntiä ei kuitenkaan saa toimittaa eräitä kiiretilanteita lukuun ottamatta lainvoimaa vailla olevan käräjäoikeuden tuomion nojalla. Varoja voi kertyä ilman rahaksi muuttoa silloin, kun on ulosmitattu käteisvaroja tai kun varat ovat kertyneet maksukiellon perusteella tulon tai saatavan ulosmittauksesta. Tuomion ja muun ulosottooperusteen lainvoimaisuutta koskevat yleiset säännökset ovat vuonna 2003 säädetyssä 2 luvussa. Puheena olevassa pykälässä säädettäisiin erikseen ulosottooperusteen lainvoimaisuudesta varojen tilityksen edellytyksenä.

Pykälässä ilmaistaisiin ensin pääsääntö, jonka mukaan lainvoimaa vailla olevan ulosottooperusteen nojalla varat saadaan tilittää vain vakuutta vastaan. Vakuutta vastaan toimitettu tilitys on ehdollinen eikä lakkauta asian vireilläoloa. Asiasta on säännös 3 luvun 94 §:n 1 momentissa. Ehdotetussa pykälässä todettaisiin lisäksi, että vakuuden asettamisvaatimus koskee myös lainvoimaa vailla olevaa hovioikeuden tuomiota. Velkojan velvollisuus asettaa tilitysvakuus olisi siten voimassa, kunnes hovioikeuden päätös tulee lainvoimaiseksi. Tämä koskisi hovioikeuden päätöstä siitä riippumatta, onko kyseessä ensimmäisenä vai toisena asteena annettu tuomio. Ehdotettu säännös vastaa asiallisesti 2 luvun 10 §:ää. Velkojat, joiden ei tarvitse asettaa tilitysvakuutta, on lueteltu 3 luvun 44 §:ssä.

Pykälässä säädettäisiin edellä mainittuun pääsääntöön kaksi poikkeusta. Vakuutta ei ensinnäkään vaadittaisi, jos laissa säädetään, että tietynlainen ulosottooperuste voidaan panna täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio tai muutoksenhausta huolimatta. Esimerkki tällaisesta

ulosottoperusteesta on yksipuolinen tuomio, joka koskevat säännökset ovat 2 luvun 9 §:ssä. Toinen poikkeus olisi se, että laissa on erityissäännös, jonka mukaan ulosottoperuste tietynlaisessa asiassa voidaan panna täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio tai muutoksenhausta huolimatta. Esimerkkinä voidaan mainita lapsen elatuksesta annetun lain (704/1975) 16 §:n 1 § momentissa oleva säännös. Sen mukaan tuomio, jolla on velvoitettu suorittamaan elatusapua, voidaan, vaikka siihen haetaan muutosta, panna heti täytäntöön niin kuin se olisi saanut lainvoiman.

Ehdotettu pykälä ei merkitse muutosta siihen, miten voimassa olevaa 6 luvun 1 §:n 2 momenttia on vakiintuneesti tulkittu.

Edellisessä pykälässä tarkoitettulla jakosopimuksella ei voitaisi poiketa vaatimuksesta asettaa vakuus, mutta ulosottomies voisi tilittää varat mahdollisen jakosopimuksen pohjalta vakuutta vastaan.

13 §. *Ulosottovalitus ja täytäntöönpanoriita.* Ulosottovalitus ei nykyisen 9 luvun 8 §:n mukaan keskeytä täytäntöönpanoa, ellei toisin säädetä tai tuomioistuin toisin määrää. Ulosottovalitus ei myöskään estäisi varojen tilittämistä, paitsi silloin, kun tuomioistuin on antanut keskeytysmääräyksen. Ehdotetussa 16 §:ssä säädettäisiin mahdollisuudesta pyytää ulosottomieheltä tilityksen keskeytystä valituksen tekemistä ja keskeytysmääräyksen saamista varten.

Poikkeuksesta pääsääntöön, jonka mukaan valitus ei keskeytä tilitystä, säädettäisiin pykälän *1 momentissa*. Momentin mukaan jos myynnistä on tehty asianosaisluettelo, kauppahintaa ei saa tilittää ilman vakuutta ennen kuin myynti ja varojen jako ovat tulleet lainvoimaisiksi. Siitä, milloin myynnistä tehdään asianosaisluettelo, säädettäisiin irtaimen huutokaupan osalta 5 luvun 27 §:ssä. Kiinteistön huutokaupassa olisi aina tehtävä 5 luvun 37 §:ssä tarkoitettu asianosaisluettelo.

Jakosopimuksella ei voitaisi poiketa vakuusedellytyksestä, koska se on asetettu myös mahdollisen sivullisen suojaksi. Pykälä vastaa nykyisessä 6 luvun 15 §:n 1 momentissa olevaa säännöstä sillä täsmennyksellä, että vakuutta edellytettäisiin myös silloin, kun jakoa koskeva valitusaika on vielä kulumassa.

Pykälän *2 momentissa* olisi pykälän kattavuuden vuoksi nykyistä 9 luvun 12 §:n 2 momenttia vastaava säännös. Momentin mukaan ennen kuin täytäntöönpanoriidassa annettu tuomio on saanut lainvoiman, kertyneet varat saadaan tilittää vain vakuutta vastaan.

14 §. *Kuolinpesä.* Jos ulosmittaus on toimitettu vainajan velasta eli kuolinpesässä, varoja ei saisi pykälän *1 momentin* mukaan tilittää ennen kuin 4 luvun 68 §:n 1 momentissa tarkoitettu aika on kulunut. Poikkeuksena olisi, että velkojalla on varoihin pantti- tai pidätysoikeus tai kuolinpesän hallinto on antanut tilitykseen suostumuksensa. Tällöin se, että perunkirjoitusta varten säädetty rauhoitusaika ei vielä ole kulunut, ei estäisi tilitystä. Pykälä asiallisesti vastaa voimassa olevaa 6 luvun 16 §:ää. Tilitys voitaisiin tehdä velkojalle, jolla on pantti- tai pidätysoikeus siitä riippumatta, onko kyseinen velkoja hakija. Sen sijaan 4 luvun 68 §:ssä edellytettäisiin, että myynti rauhoitusaikana on mahdollinen, jos nimenomaan hakijalla on pantti- tai pidätysoikeus kuolinpesän omaisuuteen.

Pykälän 1 momentti koskisi tilannetta, jossa vainaja on velallinen. Pykälän *2 momentissa* puolestaan säädettäisiin tilityksen edellytyksistä silloin, kun velallinen on kuolinpesän osakas

ja hänen velkojensa suorittamiseksi on ulosmitattu pesäosuus. Tällöin voidaan käyttää velkojen suorittamiseen puolet pesäosuuden osalle perinnönjaossa tulleesta omaisuudesta. Säännös tästä olisi 4 luvun 69 §:n 1 momentissa. Pesäosuuden osalle tulleiden varojen tilittämisen edellytyksenä olisi, että perinnönjaon tulee olla lainvoimainen tai muuten lopullinen. Viimeksi mainittu tarkoittaa lähinnä sopimusjakoa. Varat voitaisiin kuitenkin tilittää vakuutta vastaan jo ennen kuin jako on lainvoimainen tai muuten lopullinen.

15 §. *Yrityskiinnityksen kohteesta kertyneet varat.* Nykyistä 6 luvun 15 a §:ää vastaavasti pykälässä säädettäisiin tilitysajasta, kun yrityskiinnityksen kohteesta on kertynyt valtioneuvoston asetuksella säädettyä suurempi määrä. Tällöin myynnistä kuulutettaisiin pykälän mukaan virallisessa lehdessä. Tilitystä ei saisi toimittaa ennen kuin kuukausi on kulunut kuulutuksen julkaisemisesta. Säännöksellä on tarkoitus tasoittaa kilpailutilannetta velkojien kesken.

Kuulutuksessa olisi pykälän mukaan mainittava velallisen nimi, ulosoton kertymä ja se, että omaisuuteen on vahvistettu yrityskiinnitys. Velallisen nimen julkaiseminen ei ole vältettävissä, koska myytyä omaisuutta ei ole mahdollista riidattomasti muutoin yksilöidä. Muulta osin kuulutuksen sisällöstä ja kuuluttamismenettelystä voitaisiin tarvittaessa säätää valtioneuvoston asetuksella.

16 §. *Tilityksen keskeytyspyyntö.* Sen jälkeen kun rahavarojen lopputilitys on tehty, ulosottovalitusta ei yleensä voida tutkia. Tästä syystä tuomioistuimen antama keskeytysmääräys on keskeinen muutoksenhakijan oikeusturvakeino. Täytäntöönpanoriita sen sijaan voidaan tutkia loppuun, vaikka tilitys olisi toimitettu. Ulosottolain 9 luvun 12 §:n 2 momentin mukaan tilitys edellyttää vakuutta, jollei täytäntöönpanoriidassa annettu tuomio ole lainvoimainen. Sama todettaisiin puheena olevan luvun 13 §:n 2 momentissa.

Muutoksenhakijan oikeusturvan parantamiseksi ulosottolakiin ehdotetaan otettavaksi uusi säännös, jonka perusteella ulosottomiehen olisi pyynnöstä keskeytettävä tilitys muutoksenhaun turvaamiseksi. Sen sijaan tilityksen automaattista lykkäämistä ei ehdoteta, koska tilitysvaiheessa muutoksenhakuaika edeltäneistä vaiheista on enää harvoin avoinna. Jos taas valitus on jo vireillä, keskeytysmääräyksen antaminen kuuluu tuomioistuimelle. Kertyneiden varojen seisottaminen virkavarojen tilillä olisi valtaosassa tapauksista tarpeetonta.

Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomiehen on keskeytettävä tilitys, jos joku, joka aikoo hakea muutosta tilitykseen vaikuttavaan toimeen, pyytää keskeytystä. Lähtökohtaisesti suullinenkin pyyntö riittäisi, mutta ulosottomies saisi vaatia kirjallista pyyntöä, jos se on olosuhteet huomioon ottaen aiheellista. Kirjallinen pyyntö saattaa olla selvyiden vuoksi perusteltu, jos tilitettävä määrä on huomattava tai tilityksen nopea toimittaminen on erityisen merkityksellistä hakijalle. Myös silloin, kun asianomaisen todellisista muutoksenhakuaikeista herää epäily, pyyntö voitaisiin edellyttää kirjallisena.

Jotta pyyntö johtaisi keskeytykseen, pyynnön esittäjällä tulisi olla asiassa muutoksenhakuoikeus. Jollei muutoksenhakuoikeutta selvästikään ole, ulosottomies saisi jatkaa tilitystä välittömästi. Usein velallinen pyrkii hakemaan muutosta sivullisen puolesta, mutta vakiintuneesti on katsottu, ettei velallisella ole tällöin muutoksenhakuoikeutta. Velallinen voi sen sijaan toimia sivullisen asiamiehenä, jos hänellä on siihen valtuutus. Jos muutoksenhakuaika on keskeytyksen pyytäjään nähden selvästi jo umpeutunut, tilitystä

voitaisiin jatkaa. Sen sijaan vahvakaan epäily siitä, tuleeko muutoksenhakemus menestymään, ei oikeuttaisi jatkamaan tilitystä.

Jos ulosottomies tietää, että esimerkiksi ulosmittauksesta on muutoksenhakuaikea avoinna sellaiseen henkilöön nähden, jolla on intressi hakea muutosta, ulosotto olisi asianmukaista keskeyttää lyhytaikaisesti ilman pyyntöäkin. Jos kuitenkin on käynyt ilmi, että mahdollinen muutoksenhakija välttelee tiedoksisaantia, tilitys voitaisiin toimittaa, vaikkei muutoksenhakuaikea ole alkanut kulua.

Ehdotetun 5 luvun 8 §:n mukaan ostajaa vastaan ei voitaisi esittää väitettä paremmasta oikeudesta myyntikohteeseen sen jälkeen kun omistusoikeus on siirtynyt vilpittömässä mielessä olleelle ostajalle. Jos väite paremmasta oikeudesta on esitetty ennen tilitystä, pykälän mukaan noudatettaisiin, mitä puheena olevassa pykälässä säädetään. Ulosottomiehen tulisi täten viran puolesta katsoa, että omistusväitteen esittäjä on samalla esittänyt keskeytyspyynnön. Sääntely johtuu siitä, että sivullinen ei välttämättä osaa erikseen pyytää keskeytystä. Varojen tilittäminen katkaisee sivullisen mahdollisuuden saada varat itselleen.

Vastaavantyyppinen sääntely olisi myös 5 luvun 10 §:ssä, joka koskee tosiasiallista virhettä myydyssä omaisuudessa. Ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä. Jos väite virheestä on esitetty ennen tilitystä, noudatettaisiin puheena olevaa säännöstä. Näin ollen ulosottomies joutuisi viran puolesta keskeyttämään tilityksen, jos ostaja on esittänyt tavaran virhettä koskevan väitteen.

Kummassakin edellä mainitussa tapauksessa ulosottomies voisi kuitenkin jatkaa tilitystä, jollei väitteen esittäjällä selvästikään ole muutoksenhakuoikeutta. Sen sijaan tässäkin todennäköisyys siitä, menestyisikö muutoksenhakemus, ei vaikuttaisi asiaan.

Pääsääntö pykälän 2 *momentin* mukaan olisi, että tilitys on keskeytyneenä kaksi viikkoa laskettuna pyynnön esittämisestä. Erityisestä syystä keskeytysaika voisi olla tätä pitempi. Erityinen syy voisi olla esimerkiksi se, että muutoksenhakemuksen laatimiseksi tarvitaan lisäaikaa monimutkaisessa asiassa. Jotta muutoksenhakija tietäisi tarkan päivämäärän, johon asti hänellä on aikaa saada tuomioistuimen keskeytysmääräys, ulosottomiehen tulisi *momentin* mukaan ilmoittaa keskeytyksen päättymispäivä pyynnön esittäjälle.

Keskeytyksen päättymispäivän jälkeen tilitys toimitettaisiin, jollei tuomioistuim ole antanut keskeytysmääräystä. Tuomioistuimen tulee viran puolesta heti ilmoittaa keskeytysmääräyksestä ulosottomiehelle 9 luvun 17 §:n mukaisesti. Kun tilitys on toimitettu, ulosottovalituksen käsittely raukeaisi. Poikkeuksena ovat tilanteet, joissa tilitys on toimitettu vakuutta vastaan juuri muutoksenhaun turvaamiseksi, kuten ehdotetussa 13 §:ssä säädetään. Jos ulosottomieheltä on pyydetty keskeytystä kiinteistön myyntiä koskevan muutoksenhaun perusteella, mutta tuomioistuin ei anna keskeytysmääräystä, ulosottomies toimittaisi tilityksen vakuutta vastaan. Sama koskisi sellaista irtaimen myyntiä, jossa on laadittu ehdotetun 5 luvun 27 §:n mukaisesti asianosaisluettelo.

17 §. *Tilitysmenettely*. Tilitettävät varat toimitettaisiin pykälän 1 *momentin* mukaan velkojalle tämän ilmoittamaan tilitysosoitteeseen. Enimmäistilitysaika olisi kaksi viikkoa laskettuna siitä, kun varat on suoritettu ulosottomiehelle. Varat katsotaan 4 luvun 76 §:n 1 *momentin* mukaan suoritetuksi ulosottomiehelle sinä päivänä, jona ne on maksettu valtion maksuliikettä hoitavan yhteisön tilille tai tilisiirto on veloitettu maksajan tililtä. Jos varat on jaettava, myös

jako tulisi toimittaa mainitussa tilitysjaksassa. Ehdotetun 2 §:n 2 momentin mukaan jakoluettelo on tehtävä viipymättä sen jälkeen, kun varat ovat tulleet ulosottomiehen virkavarojen tilille.

Yleinen 1 luvun 19 §:ssä ilmaistu nopeusvaatimus koskisi kuitenkin myös tilitystä, joten edellä mainittu kaksi viikkoa ei olisi sallittu säännönmukainen tilitysaika, vaan enimmäisaika. Kaksi viikkoa voitaisiin käyttää tilitykseen esimerkiksi silloin, kun asiassa saattaa tulla esitettäväksi edellisessä pykälässä tarkoitettu keskeytyspyyntö tai asiaan muutoin liittyy epäselvyyttä tai riitaisuutta. Kahden viikon tilitysaika voitaisiin ylittää silloin, kun tilittämislle on laissa säädetty este, esimerkiksi kun keskeytysmääräys on annettu.

Lain tasoisesti ei ole tarpeen säännellä itse tilittämistä mainittua tarkemmin. Pykälän 2 *momentissa* olisi valtuussäännös, jonka mukaan tilitysmenettelystä säädetään tarvittaessa tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Jäisi myöhempään harkintaan, onko tällaiseen sääntelyyn tarvetta. Momentin nojalla oikeusministeriö myös saisi antaa määräyksiä ulosottoviranomaisten vastaanottamien varojen maksuliikkeen järjestämisestä ja kirjanpidosta. Kyseessä olisivat teknisluonteiset määräykset.

18 §. *Varojen palautus*. Ulosottomies saisi pykälän nojalla vaatia varat takaisin velkojalta tai tämän antamasta vakuudesta, jos varojen jako tai tilitys on lainvoimaisella ratkaisulla muutettu tai kumottu. Jollei varat saanut velkoja palauttaa saamiaan varoja kehotuksen saatuaan, ulosottomies saisi tehdä päätöksen varojen perimisestä palautusvelvollisuuden perustavan ratkaisun mukaisesti. Pykälä vastaa voimassa olevaa 6 luvun 15 §:n 3 momenttia. Nykyisen 3 luvun 28 §:n 1 momentin mukaisesti päätöksen on oltava kirjallinen.

Pykälässä ei otettaisi kantaa siihen, milloin ulosottovalitus voidaan tutkia. Nykyisen 10 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan sen jälkeen kun lopputilitys on tehty, voidaan valittaa ainoastaan lopputilityksessä olevasta virheestä. Tämä ei kuitenkaan estä jakoa tai myyntiä koskevan valituksen tutkimista silloin, kun tilitys on ehdollinen vakuustilitys juuri muutoksenhaun turvaamiseksi.

19 §. *Korko palautettaville varoille*. Pykälä liittyisi edelliseen pykälään. Pykälän mukaan jos joku, joka on saanut nostaa varoja, tulee myöhemmin palautusvelvolliseksi, hänen tulee maksaa nostetulle rahamäärälle korkoa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti. Mainittua viitekoron mukaista korkoa olisi pykälän 1 *momentin* mukaan maksettava varojen nostopäivästä siihen asti, kunnes kuukausi on kulunut palautusvelvollisuuden perustavan tuomion tai päätöksen tekemisestä. Mainitun ajan jälkeen olisi maksettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti viivästyskorkoa, jonka suuruus on viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä.

Korko määräytyisi samalla tavalla kuin nykyisen 2 luvun 16 §:ssä, joka koskee velkojan palautusvelvollisuutta silloin, kun ulosottooperuste kumotaan tai sitä muutetaan. Viimeksi mainittuun säännökseen olisi viittaussäännös puheena olevan pykälän 2 *momentissa*.

Jako-osan säilyttäminen ja erikseen tallettaminen

20 §. *Valvomatta jäänyt, riittävä tai ehdollinen saatava*. Ehdotetun 5 luvun 40 §:n mukaan jollei panttisaatavaa ole valvottu, asianosaisluettelo on merkittävä lainhuuto- ja

kiinnitysrekisteristä ilmenevä määrä. Ehdollinen saatava merkitään asianosaisluetteloon valvonnan mukaisesti. Myös riitautettu saatava merkitään ehdollisesti valvonnan mukaisesti.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin, että 5 luvun 40 §:ssä tarkoitettulle saatavalle kohdennettaisiin asianosaisluetteloon merkitty enimmäismäärä. Tämän jälkeen ulosottomies ottaisi saatavalle tulevan jako-osan säilyttääkseen. Ulosottomies ei voisi tilittää saatavalle tullutta jako-osaa, koska oikeutta jako-osaan ei ole osoitettu tai ratkaistu. Ulosottomies säilyttäisi jako-osaa sen velkojan varalle, joka lopulta on oikeutettu varat saamaan. Samaten ulosottomies ottaisi säilyttääkseen sellaisen jako-osan, joka on tullut 5 luvun 41 §:ssä tarkoitettulle saatavalle eli saatavalle, jonka vakuudeksi tuleva kiinnitys tai muu kirjaus on vielä keskeneräinen.

Samalla kun ulosottomies ottaa jako-osan säilyttääkseen, hänen tulisi momentin mukaan tehdä päätös siitä, miten varat toissijaisesti jaetaan. Momentti vastaa nykyistä 5 luvun 31 §:ää ja 6 luvun 12 §:n 1 momenttia.

Pykälän *2 momentissa* sallittaisiin vakuustilitys, jos velkojan vaatimus on hyväksytty lainvoimaa vailla olevalla ratkaisulla. Vakuus turvaisi muutoksenhaun ja samalla mahdollistaisi tilityksen tarvitsematta odottaa kenties vuosikausia kestävästä muutoksenhaun päättymistä. Vastaavaa säännöstä ei sisälly voimassa olevaan lakiin.

21 §. *Muut varat.* Pykälä koskisi muita kuin edellisessä pykälässä tarkoitettuja varoja, joita ei pystytä tilittämään. Ulosottomies ottaisi tällaisetkin varat säilyttääkseen. Este tilittämiseksi voi olla esimerkiksi se, että ulosottooperuste ei ole lainvoimainen, jolloin 12 § estäisi tilityksen. Myös tuomioistuimen antama keskeytysmääräys ulosottovalituksen tai täytäntöönpanoriidan yhteydessä estäisi tilityksen. Myöskään varoja, jotka ovat takavarikossa, ei voida tilittää. Toisinaan ulosottomiehelle tulee suorituksia, joita ei voida tietojen puuttumisen vuoksi kohdentaa jollekin saatavalle eikä palauttaa maksajalle. Säilyttäminen koskisi myös näitä varoja. Pykälä korvaisi nykyisen 6 luvun 11 §:n ja osin 12 §:n.

22 §. *Erikseen tallettaminen.* Varat, jotka ulosottomies olisi 20 tai 21 §:n nojalla ottanut säilyttääkseen, pidettäisiin virkavarojen tilillä, jossa saatavalle ei kerry korkoa. Jos kuitenkin varat ylittäisivät valtioneuvoston asetuksella säädettävän määrän, ne talletettaisiin pykälän *1 momentin* mukaan erikseen korkoa kasvamaan luottolaitokseen. Ulosottomiehen velvollisuus säilyttää varoja velkojan varalle koskisi sekä virkavarojen tilillä olevia että erikseen talletettuja varoja.

Nykyisen 6 luvun 17 §:n mukaan erikseen tulee tallettaa muun muassa riitaiselle tai ehdolliselle saatavalle taikka valvomatta jääneelle saatavalle tullut jako-osa sekä jako-osa, jota koskeva täytäntöönpanoriita on tullut vireille. Luvun 24 §:ssä säädetään muusta jako-osasta, jota ei voida tilittää. Tällainen jako-osa on talletettava erikseen, jos sen määrä ylittää asetuksella säädetyn määrän. Koron saa se, jolle varat tilitetään. Ulosottoasetuksen 34 §:n 3 momentissa säädetään rajaksi 8 400 euroa, jolloin varat talletetaan erilliselle virkavarain tilille.

Pykälässä ehdotetaan yhtenäistä erikseen tallettamisen rajaa kaikille tilanteille, joissa varoja ei voida tilittää velkojalle. Jako-osa tai muut varat, jotka ulosottomies on ottanut säilyttääkseen, talletettaisiin pykälän *1 momentin* mukaan erikseen korkoa kasvamaan luottolaitokseen, jos varat ylittävät valtioneuvoston asetuksella säädettävän määrän. Koron talletetuista varoista saisi se, jolle varat tilitetään. Varat olisi talletettava erikseen neljän viikon kuluessa siitä, kun

ne on maksettu ulosottomiehen virkavarojen tilille. Asetuksessa määritettävä raja voisi olla nykyistä sääntelyä vastaavasti noin 10 000 euron suuruusluokkaa.

Erikseen tallettaminen koskisi pykälän 2 *momentin* mukaan myös ulosottomiehelle annettua rahamääräistä vakuutta sekä varoja, joihin kohdistuu esimerkiksi muutoksenhakutuomioistuimen tai täytäntöönpanoriitaa tutkivan tuomioistuimen antama keskeytysmääräys. Nykyisin vastaava vakuudeksi annettuja varoja koskeva säännös on ulosottoasetuksen 34 §:n 4 momentissa.

23 §. *Varojen säilyttämisaika.* Pykälä koskisi sekä virkavarojen tilillä olevia että erikseen luottolaitokseen talletettuja jako-osuuksia ja muita varoja. Pykälän 1 *kohdan* mukaan varat, jotka on kohdennettu valvomatta jääneelle saatavalle, säilytettäisiin kaksi vuotta huutokaupan lainvoimaiseksi tulemisesta. Säännös vastaa nykyistä 6 luvun 18 §:ää. Ehdolliselle saatavalle kohdennetut varat säilytettäisiin 2 *kohdan* mukaan kunnes ehto on täytetty tai rauennut. Riitaiselle saatavalle kohdennetut varat ulosottomies säilyttäisi 3 *kohdan* nojalla kunnes riita on lopullisesti ratkaistu. Ehdollista ja riitaista jako-osaa koskevat säännökset vastaavat nykyisessä 6 luvun 12 §:n 1 momentissa olevia säännöksiä. Keskenäisen kiinnitys- tai kirjaamisasian vuoksi ulosottomiehen haltuun ottamat varat säilytettäisiin 4 *kohdan* mukaan kunnes kiinnitys tai kirjaus on lainvoimaisesti ratkaistu.

Jos jako-osa on pantu erilleen muusta syystä, jolloin kyseessä olisivat 21 §:ssä tarkoitetut varat, ne olisi pidettävä 5 *kohdan* mukaan erillään kunnes tilitys voi tapahtua, enintään kuitenkin kymmenen vuotta varojen suorittamisesta. Viimeksi mainittu säännös vastaa nykyisessä 6 luvun 24 §:n 4 momentissa olevia säännöksiä. Varojen kertymistä koskeva säännös on ehdotetussa 4 luvun 76 §:ssä.

24 §. *Oikeus varoihin.* Jos velkoja näyttää ulosottomiehelle oikeutensa 23 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuihin, valvomatta jääneisiin varoihin säädetyssä kahden vuoden ajassa, jako-osa tilitettäisiin pykälän 1 *momentin* mukaan kyseiselle velkojalle. Kyseessä olisi eräänlainen jälkivalvonta. Muiden intressitahojen oikeusturvan varmistamiseksi tilittämistä olisi momentin mukaan julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä vähintään kuusi viikkoa ennen tilitystä. Tämän lisäksi ulosottomiehen tulisi ennen tilitystä varata velalliselle ja varojen toissijaiselle saajalle tilaisuus tulla kuulluksi, jollei se ole tarpeetonta. Momentti vastaa pääosin voimassa olevaa 6 luvun 18 §:ää. Kuuluttamismenettelyä nykyisessä pykälässä ei kuitenkaan edellytetä.

Jos momentissa tarkoitettu määräaika kuluu umpeen eikä kukaan osoita oikeuttaan varoihin, ne tilitettäisiin toissijaiselle saajalle. Tämä ei tarkoittaisi sitä, että velkoja menettäisi saamisoikeutensa velallista vastaan, vaan hän menettäisi mahdollisuutensa saada jako-osuuden myydystä omaisuudesta.

Toisinaan saatava on jäänyt valvomatta siitä syystä, että panttikirja onkin velallisen hallussa eikä siten panttaussitoumusta velkojan hyväksi ole voimassa. Heti kun tämä havaitaan, ulosottomiehen tulisi tilittää varat toissijaiselle saajalle. Asiasta ei ole pidetty tarpeellisenä ehdottaa säännöstä, koska oikeusjärjestyksessämme ei muutoinkaan tunneta niin sanottua omistajan panttioikeutta. Jos panttikirja on velallisen hallussa, varojen säilyttämiselle ei olisi perusteita, koska kenelläkään ulkopuolisella ei ole oikeutta varoihin.

Pykälän 2 *momentti* koskee muita kuin valvomatta jääneitä, ehdollisia tai riitaisia varoja, jotka ulosottomies on ottanut säilytettäväkseen. Tällaisia olisivat esimerkiksi varat, joita ei ole voitu

tilittää tai palauttaa, koska ulosottooperuste on vailla lainvoimaa tai palautusosoite on tuntematon. Jollei varoja ole tilitetty kymmenessä vuodessa, varat menisivät momentin mukaan valtiolle. Jos kuitenkin sitä ennen osoitettaisiin esimerkiksi, että ulosottooperuste ei ole vielääkään tullut lainvoimaiseksi tai ettei muutoin ole lopullisesti ratkaistu, kenellä on parempi oikeus varoihin, siitä laskettaisiin uusi kymmenen vuoden määräaika. Momentti vastaa asiallisesti nykyistä 6 luvun 24 §:n 4 momenttia.

Selvyyden vuoksi *3 momentissa* olisi vielä oikeusturvan varmistamiseksi säännös siitä, että oikeus jako-osaan voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin 9 luvussa säädetään. Täytäntöönpanoriitaosoituksen edellytyksistä säädetään mainitun luvun 6 §:n 1 momentissa. Täytäntöönpanoriita voidaan luvun 9 §:n nojalla nostaa myös ilman osoitusta. Asianosaiskeskustelussa riitautettua saatavaa koskee 5 luvun 40 §:n 2 momentissa oleva säännös, jonka mukaan ulosottomiehen tulee ratkaista riitautus asianosaiskeskustelussa ja merkittä saatava sekä ratkaisunsa mukaiseen määrään että valvonnan mukaiseen määrään asianosaisluetteloon. Myös tässä tilanteessa ulosottomies voisi antaa osoituksen täytäntöönpanoriitakanteen nostamiseen.

8 luku. Ulosottoasiain kuluista

6 §. Pykälään on tarpeen tehdä muihin pykäliin tehdyistä muutoksista johtuvat korjaukset. Nykyisin pykälässä viitataan 4 luvun 17 ja 25 §:ssä tarkoitettuihin ulosmittausta varmistaviin toimiin. Kun mainitut säännökset kumottaisiin, viittauksen tulisi kohdistua uusiin 4 luvun 29-32 §:ssä tarkoitettuihin ulosmittauksen varmistustoimiin. Turvaamistoimen täytäntöönpano ja omaisuuden myynti mainittaisiin aiempaa yleisemmässä muodossa. Uusi myyntiä koskeva sanamuoto kattaisi myös irtaimen omaisuuden myynnin silloin kuin siinä tarvitaan kuluennakkoa. Muulta osin pykälä vastaa asiallisesti nykyistä.

10 luku. Muutoksenhaku ulosottomiehen menettelyyn

4 §. *Valituksen määräaika.* Nykyisin on ollut epäselvää se, milloin saadaan hakea muutosta palkan ulosmittauksessa annettuun maksukieltoon. Pykälään ehdotetaan otettavaksi uusi *3 momentti*. Siinä sallittaisiin muutoksenhaku maksukieltoon ilman määräaikaa. Velallinen ja hakija voisivat ilman rajoituksia hakea maksukieltoon muutosta koko sen ajan kuin maksukielto on voimassa. Tällainen muutoksenhakuoikeus ei kuitenkaan voisi saada jo ulosmitattuihin eriin ulottuvia taannehtivia vaikutuksia. Tämän vuoksi momentissa vielä säädettäisiin, että ulosottomiehelle jo maksettuihin palkkaeriin tulee hakea muutosta säännönmukaisessa kolmen viikon määräajassa. Määräaika laskettaisiin siitä, kun varat ovat saapuneet ulosottomiehen virkavarojen tilille. Muutoksenhaku aika ei siten kuluisi tilisiirtoon kuluvana aikana.

5 §. *Valituksen määräajan laskeminen eräissä tapauksissa.* Nykyisin määräaika valituksen tekemiseen kauppahinnan jaosta lasketaan siitä, kun jakoluettelo on pantu esille tai kun kauppahinta on jaettu. Lisäksi viitataan 6 luvun asianomaisiin säännöksiin.

Ehdotuksessa luovuttaisiin jakoluettelon esillepanosta. Tästä syystä pykälän *2 momenttia* muutettaisiin niin, että määräaika valituksen tekemiseen kertyneiden varojen jaosta laskettaisiin siitä, kun jakoluettelo on tehty tai kun jakopäätös on tehty. Jos varat kohdennetaan vain yhdelle saatavalle, määräaika laskettaisiin siitä, kun kohdennustieto talletettu ulosoton tietojärjestelmään. Säännökset jakoluettelosta, jakopäätöksestä ja kohdennustiedon tallettamisesta olisivat 6 luvun 2 §:ssä.

8 §. *Valituksen vaikutus täytäntöönpanoon.* Pykälässä säädetään nykyisin, että valitus ei keskeytä täytäntöönpanoa, ellei laissa toisin säädetä. Pykälään lisättäisiin uusi 3 momentti. Siihen otettaisiin selvyuden vuoksi maininta siitä, että tilityksen keskeyttämispyynnöstä säädetään 6 luvun 16 §:ssä. Muutoksenhakijan oikeusturvan kannalta on tärkeää, että mainittu keskeytysäännös löytyy helposti ulosottolaista.

Voimaantulo- ja siirtymäsäännös. Pykälän 1 momentissa olisi säännös lain voimaantuloajasta. Voimaantuloajan määrittämisessä tulee ottaa huomioon se, että ulosottohenkilöstö ehditään kouluttaa ja että ulosoton tietojärjestelmä vastaa uusien säännösten asettamia vaatimuksia.

Pykälän 2 momentissa olisi siirtymäsäännös ehdotetulle säännönmukaista ankarammalle toistuvaistulon ulosmittaukselle. Jos velallisen saama nettotulo on suurempi kuin hänelle laskettava suojaosuus nelinkertaisena, ulosmittaus toimitettaisiin 4 luvun 43 §:n 1 momentin 3 kohdan nojalla valtioneuvoston asetuksella säädettyä progressiivisen taulukon mukaisesti. Yli puolta velallisen nettopalkasta ei kuitenkaan saisi ulosmitata. Mainittua säännöstä ryhdyttäisiin soveltamaan kolmen vuoden siirtymäajan jälkeen.

1.2. Laki ulosottomaksuista

5 §. *Maksuttomat suoritteet.* Yleisperustelujen alajaksossa 3.5. todetuista syistä ehdotetaan tuntuvia helpotuksia taulukkomaksujen perintään velallisilta etenkin pitkäkestoisessa toistuvaistulon ulosmittauksessa.

Pykälän 4 momenttiin lisättäisiin säännös taulukkomaksun poistamisesta pitkäkestoisessa ulosotossa. Momentin mukaan sen jälkeen kun velalliselta on peritty palkan, eläkkeen tai muun toistuvaistulon ulosmittauksessa edeltäneen 36 kuukauden aikana taulukkomaksuja yhteensä 27 kuukautena, taulukkomaksua ei enää lainkaan perittäisi. Maksuvapautuksen saaminen ei edellyttäisi sitä, että velallinen on yhtenäisesti ollut ulosotossa kolme vuotta. Riittäisi, että velalliselta on edeltäneen kolmen vuoden aikana peritty joko yhtäjaksoisesti ja eri mittaisissa ulosotoissa yhteensä taulukkomaksuja 27 kuukautena. Tämä maksuvapautus tulisi velalliselle ilman pyyntöä ja ulosottomiehen harkintaa. Ulosoton valtakunnalliseen tietojärjestelmään rakennettaisiin seurantajärjestelmä, joka valvoisi perittyjen taulukkomaksujen määrää.

Taulukkomaksu peritään jokaisesta osasuorituksesta. Jos kertymä tulee useassa pienessä erässä, saattaa taulukkomaksujen yhteismäärä yksittäistapauksissa nousta suhteessa kertymään suhteettoman korkeaksi. Tämän ongelman lieventämiseksi ehdotetaan, että momenttiin otettaisiin säännös, jonka mukaan ulosottomies voisi myöntää maksujen kasaantumisen perusteella maksuvapauden. Maksuvapautus voisi tilanteen mukaan koskea joko kaikkia taulukkomaksuja tai osaa niistä.

Nykyiseen tapaan myös muissa kohtuuttomissa tilanteissa ulosottomies voisi myöntää maksuvapautuksen. Momentin mukaan taulukkomaksu tai osa taulukkomaksuista voitaisiin ulosottomiehen päätöksellä jättää perimättä silloin, kun taulukkomaksun periminen olisi muusta syystä kohtuutonta. Tältä osin momentti vastaa voimassa olevaa sääntelyä.

Momentissa on nykyisin muutoksenhakukielto. Esityksessä ehdotetaan, että se poistettaisiin tarpeettomana. Taulukkomaksuja koskevat ratkaisut saattavat olla velalliselle ja myös velkojalle hyvinkin merkittäviä. Ei ole syytä pitää tällaisia päätöksiä muutoksenhaluoikeuden

ulkopuolella. Muutosta haetaan ulosottolain 10 luvussa säädettyssä järjestyksessä. Asiasta on viittaussäännös puheena olevan lain 7 §:n 1 momentissa.

Voimaantulosäännös. Ulosottomaksuista annettu laki tulisi voimaan samanaikaisesti ulosottolain uudistuksen kanssa. Laki voisi tulla voimaan noin puolen vuoden kuluttua sen vahvistamisesta. Ulosottomaksuja koskevat helpotussäännökset otettaisiin silloin käyttöön ilman siirtymäaikaa.

1.3. Perintökaari

17 luku. Perinnöstä luopumisesta ja perintöosuuden luovuttamisesta

2 a §. Pykälä koskee perillisen oikeutta luopua perinnöstään ja tällaisesta luopumisesta ilmoittamista. Pykälän *1 momentin* mukaan perillisellä ja testamentinsaajalla olisi oikeus luopua oikeudestaan perittävän kuoltua. Luopumisoikeutta ei kuitenkaan olisi, jos he ovat jo ryhtyneet sellaisiin toimiin, että heidän on katsottava ottaneen perinnön vastaan. Luopuminen on momentin mukaan tehtävä kirjallisesti. Momentti on samansisältöinen kuin nykyisen vastaavan momentin kaksi ensimmäistä virkettä. Momentin lopussa oleva viittaussäännös konkurssi- ja ulosottolainsäädäntöön siirrettäisiin uuden 2 momentin loppuun.

Pykälän *2 momenttiin* otettaisiin säännökset luopumisesta ilmoittamisesta. Momentin mukaan luopuminen olisi 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. Nykyisessä laissa ei edellytetä luopumisesta ilmoittamista, mikä on aiheuttanut runsaasti näyttöongelmia siitä, milloin luopuminen on tapahtunut. Perinnöstä luopuja voisi valita momentissa luetelluista haluamansa ilmoitustavan. Käytännössä voitaisiin menetellä esimerkiksi siten, että luopumisesta ilmoitettaisiin todistajan läsnä ollessa. Ilmoitusvelvollisuus koskisi ulosottovelallisen lisäksi konkurssivelallista.

Lisäksi momentissa olisi viittaus siitä, että luopumisen sitovuudesta velkoihin nähden säädetään muulta osin konkurssilaisissa ja ulosottolaisissa. Uuteen konkurssilain 5 luvun 5 §:n (HE 26/2003 vp) otettaisiin säännös, jonka mukaan velallisen oikeus perintöön tai testamenttiin ei kuulu konkurssipesään, jos velallinen luopuu perinnöstä. Luopumisen tulisi tapahtua ennen konkurssin alkamista tai viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun velallinen on saanut tiedon perittävän kuolemasta ja oikeudestaan. Luopuminen olisi tehtävä puheena olevan pykälän mukaisesti. Mainittu konkurssilain pykälä olisi samansisältöinen kuin nykyinen konkurssisäännön 45 a §, mutta ei koskisi omaisuutta, jota koskeva perintötapahtuma on sattunut konkurssin alkamisen jälkeen.

Ulosottolain ehdotetussa 4 luvun 74 §:ssä säädettäisiin ulosottovelallisen oikeudesta luopua perinnöstä tai testamentista. Luopumisen tulee kyseisen pykälän mukaan tapahtua perittävän eläessä tai tämän kuoleman jälkeen puheena olevan pykälän mukaisesti. Sen jälkeen kun velallinen sai tiedon pesäosuutensa ulosmittauksesta, hänellä ei olisi oikeutta ulosottovelkojiaan sitovasti luopua oikeudestaan perintöön tai testamenttiin.

19 luku. **Pesänselvittäjästä ja testamentin toimeenpanijasta**

2 §. Voimassa olevan pykälän 2 momentin mukaan hakemuksen siitä, että kuolinpesä luovutettaisiin pesänselvittäjän hallintoon, voi tehdä pesän osakkaan velkoja, milloin hänen saamisestaan on ulosmitattu osakkaan osuus pesään.

Mainittua pykälän momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että ulosmittausvelkojan sijasta hakemuksen virallisselvityksestä tekisi ulosottomies silloin, kun velallisen pesäosuus on ulosmitattu. Ehdotus perustuu yleisperusteluissa todettuun linjaukseen, jonka mukaan vastuun ulosmittauksen tarkoituksen toteutumisesta ei tulisi pesäosuuden ulosmittauksen jälkeen kuulua velkojille vaan ulosottomiehelle.

Jos taas vainajan velasta on ulosmitattu ennen tai jälkeen kuoleman omaisuutta, ulosottomiehen lisäksi virallisselvitystä voisivat hakea pykälän 1 momentissa mainitut henkilöt, muun muassa pesän velkoja.

21 luku. **Kuolleen henkilön ja pesän velasta**

9 §. Pykälän 1 momentin mukaan ennen kuin kuukausi on kulunut perunkirjoituksesta tai, milloin pesä on pesänselvittäjän hallinnossa, velkojen tyydyttämisestä on tehty sopimus, vainajan velka saadaan maksaa pesän varoista vain, jos on pätevä syy olettaa, ettei velan maksamisesta aiheudu muille velkojille vahinkoa. Tältä osin momentti vastaa voimassa olevaa säännöstä.

Momentista poistettaisiin maininta siitä, että edellä mainittuna aikana ei saa saattaa loppuun pesän omaisuuden kohdistuvaa ulosmittausta, ellei velkojalla ollut pantti- tai pidätysoikeutta. Mainittu rajoitussäännös siirrettäisiin ulosottolain 4 luvun 68 §:ään, jonne se sopii paremmin ulosottomiehen toimivaltuuksia koskevana säännöksenä. Lisäksi mainitussa ulosottolain pykälässä olisivat säännökset siitä, että omaisuus voitaisiin kuitenkin myydä kuolinpesän hallinnon suostumuksella tai jos omaisuus on arvossaan nopeasti alentuvaa tai sen hoitokustannukset ovat korkeat. Puheena olevaan perintökaaren pykälään otettaisiin viittaussäännös ulosottolain 4 luvun 68 §:n lisäksi tilitystä koskevaan 6 luvun 14 §:ään. Viimeksi mainitun mukaan varoja ei saisi tilittää ennen kuin mainittu rauhoitusaika on kulunut, paitsi jos velkojalla on varoihin pantti- tai pidätysoikeus tai kuolinpesän hallinto suostuu tilitykseen.

23 luku. **Perinnönjaosta**

3 §. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että jako on pesänjakajan toimitettava, jos osakas sitä vaatii tai jonkun osakkaan osuus on ulosmitattu. Tämä vastaa nykyistä momenttia. Ulosottomies saisi ulosottolain 4 luvun 72 §:n 1 momentin nojalla hakea pesänjakajan määräämistä. Pesänjakajan hakeminen saattaa tulla tarpeelliseksi myös siitä syystä, että ositus on toimittamatta lesken ja osakkaiden välillä, jolleivät asianomaiset toimi itse tai toimet eivät vaikuta hyväksyttäviltä ulosottovelkojen kannalta.

Riittävän joustavuuden turvaamiseksi momenttiin otettaisiin kuitenkin sopimusjaon mahdollistava säännös. Sen mukaan ulosottomies voisi antaa niiden asianosaisten suostumuksella, joita jako koskee, luvan toimittaa jaon osakkaiden sopimalla tavalla. Sopimusjako edellyttäisi toisin sanoen osakkaiden lisäksi myös ulosmittausvelkojan suostumusta. Muussa tapauksessa jouduttaisiin toimittamaan virallisjako. Toinen vaihtoehto

olisi ollut ehdottaa, että ulosottomiehen suostumuksella sopimusjako olisi sallittu. Tämä johtaisi kuitenkin siihen ongelmalliseen tilanteeseen, että ulosmittausvelkoja moittisi ulosottomiehen hyväksymää jakoa tai hakisi siihen muutosta ulosottolaissa säädettyssä järjestyksessä.

Konkreettiseen perinnönjakokirjaan ei tarvittaisi ulosmittausvelkojen allekirjoitusta, vaan riittäisi, että ulosottomies allekirjoituksellaan vahvistaa antaneensa luvan toimittaa perinnönjako kyseisen jakosopimuksen perusteella.

Jotta muita osakkaita ei kaikissa tapauksissa pakotettaisi virallisjakoon silloin, kun yhden osakkaan pesäosuus on ulosmitattu, momentissa säädettäisiin vielä osittaisen jaon mahdollisuudesta. Jos pesään kuuluva omaisuus olisi senlaatuista, että velallisen osuus voitaisiin erottaa muusta omaisuudesta tai jos omaisuutta voitaisiin sopivasti panna velallisen osaan, toimitettaisiin osittainen perinnönjako, jos muut osakkaat sitä pyytävät. Muut osakkaat saisivat säilyttää halutessaan tällä tavalla muun osan pesän varallisuutta jakamattomana ja tavallaan lunastaa velallisosakkaan pesästä. Osittaista jakoa koskisivat samat edellytykset kuin täydellistä jakoa.

10 §. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti. Momentissa annettaisiin velkojalle, jonka saatavasta osakkaan pesäosuus on ulosmitattu, oikeus moittia jakoa. Vastaava mahdollisuus seuraa nykyisessä luvun 12 §:ssä olevasta säännöksestä, jonka mukaan mitä luvussa säädetään osakkaasta, koskee myös ulosmittausvelkojaa. Viimeksi mainitusta säännöksestä poistettaisiin kuitenkin näin laaja ulosmittausvelkojan rinnastus osakkaaseen, koska pesäosuuden ulosmittauksen jälkeen toimivalta pesässä kuuluisi uudessa järjestelmässä velkojen sijasta ulosottomiehelle.

12 §. Pykälää ehdotetaan rajattavaksi edellä 10 §:n kohdalla mainituista syistä niin, ettei ulosmittausvelkojaa rinnastettaisi perinnönjakoa koskevissa säännöksissä osakkaaseen. Pykälän 1 momentin mukaan mitä perintökaaren 23 luvussa säädetään osakkaasta, koskisi myös sitä, jolle osakas on luovuttanut pesäosuutensa. Ulosmittausvelkojan oikeudesta moittia perinnönjakoa otettaisiin säännös mainittuun luvun 10 §:ään.

Voimaantulosäännös. Ehdotetut perintökaaren muutokset tulisivat voimaan samanaikaisesti ulosottolain uudistuksen kanssa. Lait voisivat tulla voimaan noin puoli vuotta sen jälkeen, kun ne on hyväksytyt ja vahvistettu.

1.4. Autokiinnityslaki

22 §. Pykälän 2 *momentin* mukaan mitä ulosottolaissa säädetään linja- ja kuorma-autosta sekä perävaunusta, koskee myös muita autokiinnityslain 1 §:ssä tarkoitettuja kiinnityksen kohteita. Ehdotetussa ulosottolain 4 luvun 3 §:n 2 momentissa säädettäisiin, että kiinnityskelpoisella autolla tarkoitetaan autokiinnityslain tarkoittamaa autoa ja muuta autokiinnityksen ja sen tuottaman panttioikeuden kohdetta. Tästä syystä momentti ehdotetaan kumottavaksi.

Voimaantulosäännös. Laki ehdotetaan tulemaan voimaan samaan aikaan kuin ulosottolain muuttamisesta annettava laki.

1.5. Osamaksukaupasta annettu laki

18 §. Pykälän 2 momentti koskee tilannetta, jossa myyjä vaatii virka-apua esineen takaisinsaamiseksi sen jälkeen, kun esine on ulosmitattu muun velkojan saatavasta. Momentin mukaan tällöin olisi tehtävä tilitys, josta määrästä muu velkoja saisi suorituksen. Oikeus vaatia ulosmittauksesta huolimatta takaisinottoa koskisi momentin mukaan vain sellaista myyjää, joka on pidättänyt itselleen omistusoikeuden esineeseen.

Ulosottolain ehdotetussa 5 luvun 21 §:n 2 momentissa omistuksenpidätysehto ja takaisinottoehto asetettaisiin samaan asemaan. Omaisuus myytäisiin momentin mukaan ehtoa säilyttämättä. Myyjä ja asianosaiset voisivat kuitenkin sopia, että esineen takaisinotto toteutetaan myynnin sijasta. Myyjän saatava otettaisiin huomioon mainitun luvun ehdotetun 29 §:n 1 momentin mukaisesti alimmassa hyväksyttävässä tarjouksessa.

Edellä mainituista syistä ei ole enää tarpeen säilyttää omistusoikeuden pidätysehtoon liittyvää ehdotonta takaisinottamisen oikeutta, joten puheena oleva momentti ehdotetaan kumottavaksi.

Voimaantulosäännös. Laki ehdotetaan tulemaan voimaan samaan aikaan kuin ulosottolain muuttamisesta annettava laki.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Eräissä ehdotetuissa ulosottolain säännöksissä annettaisiin asiakohdaisia asetuksenantovaltuuksia, joiden mukaan tietyistä rajatuista kysymyksistä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Tällaisia säännöksiä olisivat 4 luvun vähimmäiskertymän määrää koskeva 17 §, erottamisedun määrää koskeva 20 §:n 1 momentin 4 kohta, maksukiellon sisältöä koskeva 26 §:n 3 momentti, rekisteri-ilmoitusten sisältöä koskeva 30 §:n 3 momentti, suojaosuuden indeksitarkistuksia koskeva 42 §:n 3 momentti, palkan ulosmittauksen määrää koskeva 43 §:n 1 momentin 3 kohta ja palkan ulosmittauksen maksukiellon sisältöä koskeva 50 §:n 2 momentti, 5 luvun myynti-ilmoituksen sisältöä koskeva 15 §:n 2 momentti, myyntiesitteen sisältöä koskeva 16 §:n 1 momentti ja käsirahan kohtuullista määrää koskeva 19 §:n 1 momentti sekä 6 luvun vähäisen jako-osan ja liikasuorituksen määrää koskeva 8 §, yrityskiinnityksen kohteesta kuuluttamista koskeva 15 §, tilitysmenettelyä koskeva 17 §:n 2 momentti ja erikseen talletettavien varojen määrää koskeva 22 §:n 1 momentti. Lisäksi ehdotetun 4 luvun 43 §:n 2 momentin mukaan oikeusministeriö vahvistaisi palkan ulosmittauksessa käytettävät taulukot ja 6 luvun 17 §:n 2 momentin mukaan antaisi määräyksiä ulosottoviranomaisten maksuliikkeen järjestämisestä ja kirjanpidosta. Ulosottomaksujen määrästä säädettäisiin nykyiseen tapaan valtioneuvoston asetuksella.

3. Voimaantulo

Ehdotetut lait voisivat tulla voimaan noin puoli vuotta sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Ulosottolain muuttamista koskevan lain siirtymäsäännöstä on käsitelty mainitun lakiehdotuksen kohdalla.

4. Säättämisjärjestys

Velkojalla on oikeus saada saatavansa ulosottolaitoksen toimesta perityksi velalliselta. Kysymys on velkojan oikeusturvasta. Toisaalta ulosotossa on suojattava velallista. Velallisella on muun muassa oikeus ihmisarvoisen elämän edellyttämään toimeentuloon myös

ulosoton aikana. Viime kädessä velallisella on perustuslain 19 §:n tarkoittama oikeus saada sosiaaliturvaa yhteiskunnalta.

Palkan, eläkkeen ja muun toistuvaistulon ulosmittausta koskevat määrälliset rajoitukset, joilla turvataan velallisen ja hänen perheensä toimeentuloa. Tässä esityksessä ehdotetaan merkittävää korotusta velalliselle palkasta jätettävään määrään silloin, kun kysymyksessä on suhteellisen pienituloisen velallinen. Ehdotuksia on selostettu tarkemmin edellä yleisperustelujen jaksossa 3.2.

Toisaalta palkasta velalliselle jätettävää määrää ehdotetaan merkittävästi alennettavaksi silloin, kun kyseessä on suurituloisen velallinen. Nykyisin kaikkein suurimmistakin nettopalkoista on jätettävä ulosmittaamatta kaksi kolmasosaa. Ulosottolain muuttamista koskevan 1. lakiehdotuksen 4 luvun 43 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan nettopalkasta tulisi jättää ulosmittaamatta valtioneuvoston asetuksella säädetty määrä, kuitenkin vähintään puolet palkasta, jos palkka on suurempi kuin neljä kertaa velalliselle lasketun suojaosuuden määrä. Suurimpien palkkojen ulosmittauksessa otettaisiin käyttöön progressiivinen asteikko, jonka mukaan ulosmitattava määrä nousisi yhdestä kolmasosasta aina puoleen nettopalkasta.

Ehdotukselle on hyväksyttävät perusteet. Voidaan pitää velkojien kannalta tarpeellisenä ja kohtuullisena, että heidän hyväkseen koituu suurimmista nettopalkoista selvästi enemmän kuin nykyinen yksi kolmasosa.

Ehdotus on myös velallisten kannalta kohtuullinen. 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 4 680 euroa. Velalliselle jäisi aina vähintään puolet nettopalkasta. Lisäksi velallisille palkan ulosmittauksesta myönnettäviä yksilöllisiä helpotuksia ehdotetaan jonkin verran laajennettaviksi. Ehdotetun 4 luvun 20 §:n 1 momentin 6 kohdan tarkoittama velallisen rahavarojen erottamisetu kaksinkertaistettaisiin kahden kuukauden suojaosuuden määrää vastaavaksi. Ulosmittauksen kohtuullisuutta arvioitaessa on otettava huomioon myös vuonna 2003 säädetty ulosoton 15 tai 20 vuoden enimmäiskesto.

Ehdotuksen tarkoittamat suurituloiset velalliset ovat kuitenkin saattaneet järjestää elämänsä sen perustellun odotuksen varassa, että he saavat pitää tulevasta nettopalkastaan kaksi kolmasosaa. Tämän vuoksi kohtuussyistä 1. lakiehdotukseen ehdotetaan siirtymäsäännöstä, jonka mukaan mainittua 4 luvun 43 §:n 1 momentin 3 kohtaa ryhdyttäisiin soveltamaan vasta kolmen vuoden kuluttua lain voimaantulosta.

Ulosottolain muuttamista koskevan 1. lakiehdotuksen 4 luvun 66 ja 67 §:n mukaan tietyin edellytyksin voitaisiin ulosmitata kokonaan sellainen kiinteistö tai irtain esine, josta velallinen omistaa määräosan. Nykyisin voidaan ulosmitata ja myydä vain velallisen osuus yhteisesti omistetusta esineestä. Ehdotuksen mukaan myös toisen yhteisomistajan osuus tulisi ulosmitatuksi ja myydyksi velallisen velasta. Toinen yhteisomistaja saisi tosin osuutensa kauppahinnasta ja täytöntöönpanokulut maksettaisiin velallisen osuudesta. Säännökset koskisivat taannehtivasti myös lain voimaan tullessa jo olemassa olevia yhteisomistussuhteita. Ehdotusta on siten perusteltua arvioida perustuslain 15 §:n 1 momentissa jokaiselle turvatuksi omaisuuden suojan kannalta.

Luonteeltaan täytöntöönpano-oikeudelliset säännökset voidaan vakiintuneen käsityksen mukaan saattaa omaisuuden suojaan kohdistuvinkin pääsääntöisesti voimaan tavallisella

lailla. Ehdotus on lähinnä menettelyllinen, koska se merkitsisi yhteisomistussuhteen purkamista ulosottomiehen toimesta ulosottomenettelyssä. Tämä korvaisi yhteisomistussuhteen purkamisen yhteisomistustsain mukaisessa menettelyssä.

Pelkän velallisen määröosan myyminen esineestä on yleensä vaikeaa ja tuottaa huonon kauppahinnan. Koko esineen ulosmittaus ja myynti olisi perusteltua sekä velkojien että velallisen kannalta, koska siten saadaan yleensä velallisen osalle huomattavasti parempi hinta kuin pelkän osuuden myynnillä. Toisen yhteisomistajan omaisuuden suojan rajoittamiselle on siten hyväksyttävät perusteet.

Toisen yhteisomistajan kannalta ehdotus ei tosiasiallisesti merkitse merkittävää muutosta nykytilaan. Jos vain velallisen määröosa myydään, sen ostaja voi yleensä joka tapauksessa käynnistää yhteisomistustsain mukaisen menettelyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Myös silloin, kun koko esine myydään ulosottoteitse, toisella yhteisomistajalla olisi mahdollisuus ostaa esine itselleen.

Koko yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytykset rajattaisiin tarkoin laissa. Ulosmittaus edellyttäisi, että esineen myynti todennäköisesti tuottaa velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin osuuden myynti. Esinettä ei saisi ulosmittata, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy osuuden myynnistä. Kirjattu hallinnan jakamista koskeva sopimus estäisi koko kiinteistön eli esimerkiksi paritalokiinteistön ulosmittauksen. Lisäksi suojattaisiin toisen yhteisomistajan osuuteen kohdistuvan panttioikeuden tai erityisen oikeuden haltijoita. Ehdotus on siten myös suhteellisuusperiaatteen mukainen.

Ulosottomiehen olisi nimenomaisen säännöksen mukaan varattava toiselle yhteisomistajalle tilaisuus tulla kuulluksi ennen koko yhteisomistusesineen ulosmittausta. Ulosottomiehen päätökseen voidaan hakea muutosta käräjäoikeudelta.

Ehdotetut asetuksenantovaltuudet koskevat lähinnä teknisiä kysymyksiä ja ovat riittävän täsmällisesti rajattuja.

Hallitus edellä esitetyn perustella katsoo, että lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa sääntämisyjärjestyksessä. Asiaan liittyvien perusoikeusnäkökohtien vuoksi hallitus pitää kuitenkin asianmukaisena, että esityksestä hankitaan eduskuntakäsittelyn aikana myös perustuslakivaliokunnan lausunto.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset: (ks. pykäläehdotukset osa 1 s. 41)