

EDUSKUNNAN VASTAUS 40/2006 vp

Hallituksen esitys laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Asia

Hallitus on vuoden 2005 valtiopäivillä antanut eduskunnalle esityksensä laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 13/2005 vp).

Valiokuntakäsittely

Lakivaliokunta on antanut asiasta mietinnön (LaVM 5/2006 vp).

Päätös

Nyt koolla oleva eduskunta on hyväksynyt seuraavan lausuman:

Eduskunta edellyttää, että oikeusministeriö seuraa saatavalle ulosotossa tulevan kertymän ja ulosottomaksujen suhdetta ulosottotoimessa ja että tämän suhteen pysyminen velallisen kannalta kohtuullisena turvataan tarvittaessa muuttamalla ulosottomaksuja koskevaa sääntelyä.

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

ulosottolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 3 päivänä joulukuuta 1895 annetun ulosottolain (37/1895) 1 luvun 5 §:n 1 ja 5—8 kohta, 4—6 luku, 8 luvun 6 § sekä 10 luvun 5 §:n 2 momentti,
sellaisina kuin ne ovat, 1 luvun 5 §:n 1 ja 7 kohta sekä 8 luvun 6 § laissa 679/2003, 1 luvun 5 §:n 5, 6 ja 8 kohta laissa 792/1996, 4—6 luku niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen sekä 10 luvun 5 §:n 2 momentti laissa 197/1996, seuraavasti:

1 luku

Yleiset säännökset

5 §

Ulosottomiehen yksinomainen toimivalta

Ulosottomiehen tulee itse:

1) päättää 2 luvun 8 §:ssä tarkoitetun lainvoimaa vailla olevan ulosottoperusteen täytäntöön-

panosta, 15 §:ssä tarkoitetuista peruuttamistoinista sekä 22 ja 23 §:ssä tarkoitettua kuittauksesta, 3 luvun 6 §:n 1 momentissa tarkoitettua täytäntöönpanosta saamistodisteen puuttuessa, 43 §:ssä tarkoitetun vakuuden hyväksymisestä, 92 §:ssä tarkoitetun suorituskiellon antamisesta ja 108 §:ssä tarkoitetun asiantuntijan käyttämisestä, 4 luvun 14 §:ssä tarkoitetun keinotekoisien järjestelyjen sivuuttamisesta, 38 §:ssä tarkoitetun määräämiskiellon soveltamisesta, 46 §:n

2 momentissa tarkoitetusta maksukiellosta ja yhteisomistusesineen ulosmittauksesta 73 tai 74 §:n nojalla sekä 6 a luvun 12—17 §:ssä tarkoitetusta täytäntöönpanosta;

— — — — —
5) myydä ulosmitattu kiinteä omaisuus, 4 luvun 3 §:ssä tarkoitettu alus ja kiinnityskelpoinen auto sekä huoneiston hallintaan oikeuttava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osake, 5 luvun 82 §:ssä tarkoitettu yhteisomistusesine samoin kuin muu ulosmitattu omaisuus, johon kohdistuu kiinnityksiä, panttioikeuksia tai muita vakuusoikeuksia;

6) jakaa 5 kohdassa mainitun omaisuuden kauppahinta ja muun omaisuuden kauppahinta silloin, kun 5 luvun 32 tai 44 §:ssä tarkoitettu asianosaisluettelo on laadittu;

7) asettaa maksu- tai palautusvelvollisuus 2 luvun 16 §:n, 3 luvun 46 §:n, 4 luvun 47 §:n, 5 luvun 25 §:n taikka 8 luvun 4 tai 7 §:n nojalla;

8) päättää 4 luvun 35 §:ssä tarkoitettujen toimitusten asettamisesta sekä 7 luvun 11 a §:ssä tarkoitettujen turvaamistoimen myöntämisestä;

— — — — —

4 luku

Ulosmittaus

Yleinen säännös ja määritelmiä

1 §

Maksuvelvoitteen täytäntöönpano

Ulosottoperuste, jossa on asetettu rahamääräinen maksuvelvoite, pannaan täytäntöön siten, että hakijan saatavan suorittamiseksi tarvittava määrä velalliselle kuuluvaa omaisuutta ulosmitataan tässä luvussa säädetyllä tavalla. Ulosmitattu omaisuus muutetaan rahaksi ja saadut varat tilitetään niin kuin 5 ja 6 luvussa säädetään.

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

Jos maksuvelvoite on tavaramääräinen eikä sellaista tavaraa löydetä, hakijalle annetaan este-

todistus, jollei ulosottoperusteessa ole asetettu toissijaista rahamääräistä maksuvelvoitetta.

Mitä tässä laissa säädetään panttioikeudesta, koskee myös sellaista pidätysoikeutta, jonka haltijalla on oikeus pitää vakuus hallussaan.

2 §

Palkka

Palkalla tarkoitetaan kaikenlaista palkkaa, palkkiota, luontoisetua sekä muuta etuutta ja korvausta, joka saadaan työ- tai virkasuhteessa, samoin kuin ennakoperintälain (1118/1996) 13 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua muuta etuutta. Ulosmittaamatta jätetään kohtuullinen korvaus matkakuluista, omien työvälineiden käyttämisestä ja muista työn suorittamisen edellyttämistä kustannuksista. Työnantajan myöntämä etuus, jonka saaminen tai arvo perustuu pörssinoteeraukseen tai sattumanvaraiseen seikkaan, saadaan ulosmitata kokonaan.

Palkkaa koskevia säännöksiä sovelletaan myös:

1) eläkkeeseen sekä sairauspäivärahaan ja muihin sellaisiin palkan sijasta maksettaviin toimeentuloetuuksiin ja korvauksiin, joiden ulosmittaamista ei ole laissa kielletty;

2) korvaukseen, joka maksetaan luonnolliselle henkilölle patenttia koskevan oikeuden, tekijänoikeuden ja muun vastaavan oikeuden luovutuksesta tai käyttämisestä;

3) apurahaan ja muihin vastaaviin varoihin, jotka julkisyhteisö taikka yleishyödyllinen yhteisö tai säätiö on myöntänyt luonnolliselle henkilölle, jollei saaja osoita, että varat on myönnetty 19 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaiseen tarkoitukseen.

3 §

Alus ja kiinnityskelpoinen auto

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

(211/1928) tarkoitettua ilma-alusta ja muuta ilma-aluskiinnityksen ja sen tuottaman panttioikeuden kohdetta.

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

4 §

Kiinteistöä koskevien säännösten soveltamisala

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

Maksukehotus ja maksuaika

5 §

Maksukehotus

Maksukehotuksen antamisesta säädetään 3 luvun 33 §:ssä. Maksukehotuksessa asetetaan määräpäivä, jolloin velallisen on viimeistään suoritettava hakijan saatava ulosottomiehelle. Väliaikaistoimi ja tarvittaessa veronpalautuksen ulosmittaus saadaan toimittaa ennen määräpäivää.

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

Jos velallinen maksaa saatavan viimeistään maksukehotuksessa asetettuna määräpäivänä, asian vireilletuloa ei merkitä 1 luvun 31 §:ssä tarkoitettuun todistukseen.

6 §

Maksuaika

Jollei velallinen maksa hakijan saatavaa viimeistään maksukehotuksessa asetettuna määräpäivänä, toimitetaan ulosmittaus. Ulosottomies saa kuitenkin erityisestä syystä antaa velalliselle pyynnöstä maksuaikaa, jos velallinen toden-

näköisesti maksaa saatavan maksuaikaa saatuaan. Maksuaikaa voidaan antaa enintään kolme kuukautta maksukehotuksen määräpäivästä laskettuna. Jos velallinen osoittaa hakijan siihen suostuneen, maksuaikaa voidaan antaa tätä pitempi aika, hakemuksen raukeamatta ei kuitenkaan yli kuutta kuukautta. Tarvittaessa ulosottomies saa toimittaa maksuaikana turvaavan ulosmittauksen.

Ilman hakijan suostumusta ulosottomies ei saa antaa maksuaikaa, jos perittävänä on lapsen elatusapu.

Maksuaikaa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

7 §

Varojen kohdentaminen velallisen pyynnön mukaisesti

Jos velallinen on suorittamansa maksun yhteydessä pyytänyt varojen käyttämistä tietyn velan suoritukseksi, varat kohdennetaan sen mukaisesti. Paremmassa etuoikeusasemassa olevan hakijan oikeutta ei kuitenkaan saa loukata ilman painavaa syytä tai olennaisesti vaarantaa samassa etuoikeusasemassa olevan hakijan maksunsaantia. Sen jälkeen kun velallinen on maksanut varat ulosottomiehelle 83 §:n mukaisesti, ne ovat muutoin samassa asemassa kuin ulosmitatut varat.

Ulosmittauksen kohde ja sivullisen asema

8 §

Ulosmittauksen kohde

Ulosmittauksen kohteena voi olla velalliselle kuuluva esine tai oikeus, joka voidaan yksilöidä ja jolla on varallisuusarvoa, jollei sellaisen omaisuuden ulosmittaamista laissa erikseen kielletä. Ulosmittaus kattaa myös esineen ainesosat ja tarpeiston, ulosmittauksen jälkeen erääntyvän tuoton sekä ulosmitatun omaisuuden si- jaan tulevan omaisuuden.

Saatava voidaan ulosmitata, vaikkei velallisella vielä ole lopullista saamisoikeutta, jos saatava on riittävästi yksilöity sopimuksessa tai kun velallinen on vaatinut toiselta suoritusta sopimuksen tai lain perusteella.

9 §

Sivulliselle kuuluva omaisuus

Sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ulosmitata, paitsi jos se ulosottoperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuuluu velalliselta ulosmitattuun esineeseen sen ainesosana tai tarpeistona.

Yhteisomistusesineen ulosmittauksesta säädetään 73 §:ssä.

10 §

Velallisen hallinnassa oleva irtain omaisuus

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

11 §

Yhteisessä hallinnassa oleva irtain omaisuus

Velallisen ja sivullisen yhteisessä hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden katsotaan kuuluvan heille yhtä suurin osuuksin, jollei sivullinen osoita tai muutoin käy ilmi, että omaisuus kuuluu yksin tai mainittua suuremmalla osuudella hänelle.

12 §

Sivullisen hallinnassa oleva irtain omaisuus

Sivullisen hallinnassa oleva velalliselle kuuluva irtain omaisuus saadaan ulosmitata.

Jollei velallisen omistusoikeutta ole selvitetty, mutta sille on todennäköisiä perusteita, omai-

suus saadaan ulosmitata. Tällöin on annettava osoitus täytäntöönpanoriitaan.

13 §

Lainhuudon merkitys

Kiinteistö, johon velallisella on lainhuuto, saadaan ulosmitata ainesosineen ja tarpeistoineen, jollei sivullinen osoita tai muutoin käy ilmi, että kiinteistö kuuluu hänelle tai ettei tietty esine hänen omistamanaan kuulu kiinteistöön.

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

14 §

Keinotekoinen järjestely

Väite siitä, että omaisuus kuuluu sivulliselle, ei estä omaisuuden ulosmittaamista, jos

1) havaitaan, että sivullisen asema perustuu sellaiseen varallisuus- tai muuhun järjestelyyn, jolle annettu oikeudellinen muoto ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta, kun otetaan huomioon velallisen käytettävissä oleva omistajan määräysvaltaan verrattava valta, omistajan toimiin verrattavat toimet sekä velallisen järjestelystä saamat edut ja muut vastaavat seikat, ja

2) sellaista oikeudellista muotoa ilmeisesti käytetään ulosoton välttämiseksi tai omaisuuden pitämiseksi velkojien ulottumattomissa eikä

3) hakijan saatavaa todennäköisesti muuten saada velalliselta kohtuullisessa ajassa perityksi.

Ulosmittausta ei kuitenkaan saa toimittaa, jos järjestelyssä mukana oleva sivullinen saattaa todennäköiseksi, että ulosmittaus loukkaa hänen todellista oikeuttaan. Ulosottomiehen on ennen ulosmittausta varattava velalliselle ja sivulliselle sekä tarvittaessa hakijalle tilaisuus tulla sopivalla tavalla kuulluksi, jollei se tuntuvasti vaikeuta täytäntöönpanoa.

Mitä 1 momentissa säädetään omaisuudesta, koskee myös velallisen järjestelyyn ohjaamaa tuloa. Mitä 3 luvun 64—68 §:ssä säädetään velallista koskevista tiedoista, sovelletaan myös tässä pykälässä tarkoitettua sivullista koskeviin

tietoihin. Ulosottomies saa tiedustella sivullista koskevia tietoja, jos on perusteltu syy epäillä, että kyseessä on tässä pykälässä tarkoitettu järjestely.

15 §

Ehdollisesti saatu ja luovutettu omaisuus

Omaisuus, jonka velallinen on sopimuksen mukaan saanut ehdollisesti, saadaan ulosmitata. Luovuttajan oikeus otetaan huomioon myynnissä niin kuin 5 luvun 26 §:ssä säädetään. Jos saanto puretaan, ulosmittauksen katsotaan koskevan velallisen oikeuksia luovuttajaa kohtaan.

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

Ulosmittauskiellot ja ulosmittausjärjestys

16 §

Turhan ulosmittauksen kieltö

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

Jos ulosmittaus havaitaan turhaksi vasta omaisuutta myydessä, ulosottomiehen tulee peruuttaa ulosmittaus itseoikaisuna, jos se on mahdollista.

17 §

Kertymän vähimmäismäärä

Jos omaisuutta on ulosmitattuna muun saatavan perimiseksi ja ulosottomies arvioi, ettei hakijan saatavalle kertyisi siitä omaisuudesta valtioneuvoston asetuksella säädettyä vähäistä määrää, omaisuutta ei ulosmitata hakijan saatavasta. Omaisuus kuitenkin ulosmitataan, jos saatavan perimättä jäämistä voidaan pitää kohtuut-

tomana. Toistuvaistulon ulosmittauksessa mainittu vähimmäismäärä lasketaan seuraavan kuuden kuukauden ajalta.

18 §

Pirstomiskielto

Irtaimesta tai kiinteästä omaisuudesta ei saa ulosmitata erikseen ainesosia, tarpeistoa tai tuottoa. Irtaimesta esineestä saadaan kuitenkin ulosmitata erikseen ainesosia tai tarpeistoa, jos velallinen ja ne velkojat, joiden oikeutta se koskee, siihen suostuvat. Koko esine on pidettävä ulosmitattuna, kunnes erottaminen on toimitettu. Määräalan, ainesosien ja tarpeiston myynnistä erikseen kiinteistöstä säädetään 5 luvun 65 §:ssä.

Jos velallisen irtain tai kiinteä omaisuus muodostaa kokonaisuuden, siitä ei saa ilman velallisen suostumusta ulosmitata osia siten, että jäljelle jäävä omaisuus tulee velalliselle hyödyttömäksi tai sen arvo laskee olennaisesti.

19 §

Muita ulosmittauskielloja

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

1) avustusta tai kustannusten korvausta, joka on myönnetty eläke- tai sosiaalilainsäädännön nojalla määrättyyn tarkoitukseen;

2) korvausta, joka suoritetaan kivusta, särystä tai muusta tilapäisestä haitasta, pysyvästä haitasta tai kärsimyksestä taikka sairaanhoitokustannuksista, hautauskustannuksista tai muista henkilövahingosta aiheutuneista kuluista;

3) valtiolta saatua korvausta, joka suoritetaan vapauden menetyksen johdosta kärsimyksestä tai kuluista;

4) lapselle tulevaa elatusapua tai korvausta, joka suoritetaan elatusvelvollisen kuoleman johdosta;

5) omaisuutta, jota lain mukaan ei saa luovuttaa;

6) sellaisia varoja, jotka julkisyhteisö tai yleishyödyllinen yhteisö tai säätiö on myöntä-

nyt luonnolliselle henkilölle käytettäväksi 21 §:ssä tarkoitetun omaisuuden hankkimiseen taikka opiskelun, tutkimuksen tai muun niihin verrattavan toiminnan aiheuttamiin kustannuksiin;

7) varoja, jotka on lain mukaisesti kerätty yleisöltä 6 kohdan mukaiseen tarkoitukseen.

Edellä 1 momentin 6 ja 7 kohta eivät koske varoja, jotka on tarkoitettu elinkustannuksiin. Lisäksi 6 kohdan soveltaminen edellyttää, että velallinen on varojen käytöstä tilintekovelvollinen varojen myöntäjälle.

20 §

Ulosmittauskieltojen voimassaolo

Edellä 19 §:n 1 momentin 1—3, 6 ja 7 kohdassa tarkoitetut ulosmittauskiellot ovat voimassa kaksi vuotta varojen haltuun saamisesta, lukuun ottamatta pysyvistä haitasta saatua korvausta, jota koskeva ulosmittauskielto on voimassa pysyvästi. Edellytyksenä kiellon voimassaololle on, että velallinen on pitänyt varat erillään tai voi esittää niitä koskevan kirjanpidon tai vastaavan selvityksen. Toistuvaissuorituksissa ulosmittauskielto koskee jäljellä olevaa maksukautta. Lapselle tulevan elatusavun ja korvauksen ulosmittauskielto on voimassa niin kauan kuin elatuksen tarve on olemassa.

21 §

Erottamisetu

Jos velallinen on luonnollinen henkilö, ulosmittauksesta tulee erottaa:

1) velallisen ja hänen perheensä käytössä oleva tavanomainen koti-irtaimisto sekä kohtuullisen tarpeen mukaiset henkilökohtaiset esineet;

2) esine, jolla on erityisen suuri tunnearvo velalliselle tai hänen perheelleen, jos erottamista voidaan pitää esineen arvo huomioon ottaen kohtuullisena;

3) velalliselle tarpeelliset työvälineet sekä velallisen tai hänen perheenjäsenensä tarvitsemat koulu- ja opiskelutarvikkeet;

4) työvälineisiin rinnastettavat esineet valtioneuvoston asetuksella säädettyyn kohtuulliseen rahamäärään ja elinkeinon harjoittamisessa tarvittavat eläimet kohtuulliseen arvoon, jos ne ovat välttämättömiä velallisen ja hänen elatusensa varassa olevien perheenjäsenten toimeentulon turvaamiseksi;

5) 4 kohdassa tarkoitettu omaisuus arvosta riippumatta, jos velallinen hankkii sen avulla riittävästi ulosmittauskelpoista tuloa hakijan saatavan suorittamiseksi eikä erottamista muutoinkaan voida pitää hakijan edun vastaisena taikka jos hakija suostuu erottamiseen;

6) velallisen rahavaroista tai muusta vastaavasta omaisuudesta 48 §:ssä tarkoitetun suojaosuuden määrä puolitoistakertaisena kuukauden ajaksi, jollei velallisella ole muuta vastaavaa tuloa;

7) sellainen lupa, etuus tai oikeus, jota 1—5 kohdassa tarkoitetun omaisuuden käyttäminen tai hyödyntäminen edellyttää, sekä mainituissa kohdissa tarkoitetun omaisuuden sijaan tullut korvaus, jos se käytetään vastaavan omaisuuden hankkimiseen.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, ulosmittauksesta tulee erottaa myös muita esineitä, jos erottamista voidaan pitää hyväksyttävänä velallisen tai hänen perheenjäsenensä sairauden tai vamman perusteella. Perheenjäsenen erottamisetu on voimassa myös kuolinpesässä.

Ulosmittauksesta ei saa erottaa omaisuutta, johon hakijalla on panttioikeus, kun peritään sitä saatavaa, jonka vakuutena omaisuus on.

22 §

Korvaavan esineen hankkiminen

Jos 21 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen työvälineisiin rinnastettavan esineen arvo selvästi ylittää valtioneuvoston asetuksella säädetyn rahamäärän, esine saadaan ulosmitata ja myydä. Kauppahinnasta on palautettava velalliselle kyseisessä asetuksessa tarkoitettu rahamäärä korvaavan esineen hankkimiseksi.

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

23 §

Erotetun esineen turvaava ulosmittaus

Edellä 21 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu omaisuus, jonka velallinen on saanut erottaa, voidaan turvaavasti ulosmitata, jos se on esineen arvon, hukkaamisvaaran tai muun syyn vuoksi tarpeen. Ulosmitattua omaisuutta ei saa myydä niin kauan kuin tuloa voidaan ulosmitata mainitussa kohdassa edellytetyllä tavalla.

24 §

Ulosmittausjärjestys

Omaisuus ulosmitataan seuraavassa järjestyksessä:

- 1) raha tai rahasaatava taikka palkka, eläke tai muu toistuvaistulo;
- 2) muu irtain omaisuus;
- 3) kiinteä omaisuus;
- 4) omaisuus, jota velallinen tarvitsee vakituiseksi asunnokseen tai välttämätöntä toimeentuloaan varten, sekä velallisen liike- tai elinkeinotoiminnan jatkamiseksi välttämättömät tuotantovälineet.

Jos omaisuutta on samalla sijalla ulosmittausjärjestyksessä, omaisuutta valitaan ulosmitattavaksi noudattaen, mitä 25 §:ssä säädetään.

25 §

Ulosmittausjärjestyksestä poikkeaminen

Ulosmittausjärjestyksestä saadaan poiketa, jos:

- 1) asianosaiset niin sopivat;
- 2) siten voidaan välttää riitaisen omaisuuden ulosmittaaminen tai ulosmittaus sivullisen haitaksi;
- 3) omaisuus on jo aiemmin ulosmitattu tai hakijan saatava voidaan siten suorittaa heikentämättä toisen velkojan maksunsaantia;
- 4) tietyn omaisuuden rahaksi muuttaminen on vaikeaa tai kertymä on todennäköisesti huono taikka jos ulosmittausjärjestyksen noudattaminen muutoin aiheuttaa suorituksen olennaista

vaarantumista tai viivästystä, erityisiä kustannuksia tai muuta tuntuvaa haittaa hakijalle; tai

5) velallinen osoittaa ulosmitattavaksi omaisuutta, eikä sen ulosmittaus ole vastoin 2—4 kohdassa säädettyä.

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

Ilman velallisen suostumusta hänen vakituinen asuntonsa saadaan ulosmitata ennen muuta omaisuutta vain painavasta syystä.

Menettely ulosmittauksessa

26 §

Ulosmittauspäätös ja kohteen yksilöinti

Omaisuus ulosmitataan ulosottomiehen tekemällä ulosmittauspäätöksellä. Päätös on viipymättä merkittävä asiakirjaan.

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

27 §

Ulosmittauksen voimaantulo ja maksukielto

Omaisuuden ulosmittaus tulee voimaan velalliseen nähden ulosmittauspäätöksellä.

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

Maksukielton sisällöstä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

28 §

Jatkuva maksukielto ja maksukielto ulkomaille

Maksukielto voidaan antaa jatkuvana silloin, kun ulosmittaus koskee velallisen palkkaa taikka toistuvaa elinkeinotuloa tai muuta vastaisuudessa erääntyvää tuloa. Ulosmittaus tulee kunakin erän osalta voimaan silloin, kun kyseinen erä on 83 §:n mukaisesti suoritettu ulosottomiehelle.

Ulosottomies voi lähettää maksukieltoa vastaavan pyynnön myös ulkomaille olevalle suoritusvelvolliselle.

29 §

Arviointi ja luettelointi

Ulosmitattu omaisuus on arvioitava ja luetteloitava ulosmittauspäätöksessä, paitsi jos se on jo tehty aiemman ulosmittauksen tai turvaamistoimen yhteydessä. Runsaslukuiset vähäarvoiset esineet saadaan arvioida kokonaisuutena ja luetteloida pääpiirteisesti. Luetteloinnissa saadaan käyttää teknisiä tallennusmenetelmiä ja arvioinnissa tarvittaessa asiantuntijaa.

30 §

Kiinteistön ulosmittaus tuomiolla

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

Kannetta ajaneen velkojan tulee hakea kiinteistön myyntiä kuten ulosottohakemuksesta säädetään 3 luvussa. Jollei velkoja ole hakenut myyntiä, ulosottomiehen on peruutettava ulosmittaus velallisen pyynnöstä, jos tämä osoittaa, että on kulunut vähintään kuusi kuukautta siitä, kun tuomio on tullut häneen nähden lainvoimaiseksi. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa peruuttamispyynnöstä velkojalle ja ulosmittauksen peruuttamisesta kirjaamisviranomaiselle.

Ulosmittauksen varmistaminen

31 §

Haltuun ottaminen

Ulosottomies ottaa ulosmitatut irtaimet esineet haltuunsa. Jollei siitä aiheudu velalliselle tuntuvaa haittaa, esineet voidaan jättää lukittuun tilaan velallisen luokse. Jollei ilmeistä hukkamisvaaraa ole, esineet voidaan ulosmitatuiksi merkittyinä tai merkitsemättä jättää velallisen haltuun. Jos ulosmitattu omaisuus on sivullisen hallussa, ulosottomiehen tulee ottaa omaisuus haltuunsa taikka kieltää sivullista luovuttamasta omaisuutta muulle kuin ulosottomiehelle.

Ulosottomiehen tulee ottaa haltuunsa myös velalliselle kuuluvat asiakirjat, joista käy ilmi omistusoikeus ulosmitattuun omaisuuteen tai ulosmitattu saatava, sekä panttikirjat ja muut vastaavat ulosmitattua omaisuutta koskevat asiakirjat.

Jollei velallinen tai sivullinen luovuta ulosmitattua omaisuutta tai 2 momentissa tarkoitettua asiakirjaa, ulosottomies saa asettaa uhkasakon luovuttamisen tehosteeksi.

32 §

Asiakirjan kuolettaminen

Ulosottomies saa hakea asiakirjan kuolettamista, jos se on välttämätöntä ulosmittauksen toteuttamiseksi tai varmistamiseksi.

33 §

Rekisteri-ilmoitukset

Ulosottomiehen tulee heti ilmoittaa:

1) kiinteistön ja kirjatun erityisen oikeuden sekä muun kiinnityskelpoisen omaisuuden ulosmittauksesta asianomaiselle rekisteriviranomaiselle;

2) patentin ja muun rekisteröidyn aineettoman oikeuden ulosmittauksesta asianomaiselle rekisteriviranomaiselle;

3) ulosmittauksesta sellaisen saatavan perimiseksi, jonka vakuudeksi on vahvistettu yritys-kiinnitys, yritys-kiinnitysrekisterin pitäjälle;

4) arvo-osuuden ja arvo-osuuteen kohdistuvan oikeuden ulosmittauksesta asianomaiselle arvo-osuusrekisterin pitäjälle;

5) vakiodun option ja termiin ulosmittauksesta kyseistä johdannaistiliä hoitavalle välittäjälle ja muussa tapauksessa asianomaiselle optioyhteisölle;

6) muun omaisuuden ulosmittauksesta muulle rekisterinpitäjälle niin kuin erikseen säädetään.

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

Rekisterinpitäjille tehtävistä ilmoituksista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

34 §

Tuotto ja korvaus

Ulosottomiehen tulee tarvittaessa kantaa ulosmitatusta omaisuudesta kertyvä vuokra- tai muu tulo sekä sellainen korvaus- tai muu saatava, jonka ulosmittaus kattaa, antamalla suoritusvelvolliselle maksukiello. Tällaisen tulon tai saatavan perimisestä maksukiellon saajalta on soveltuvien osin voimassa, mitä 67 §:n 1 momentissa ja 68 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään.

Ulosottomiehen tulee huolehtia kypsyneen sadon korjaamisesta, jollei 41 §:n 2 momentista muuta johdu. Sadon myynnistä säädetään 5 luvun 14 §:n 2 momentissa.

Omaisuuden myyntiä voidaan lykätä, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy kohtuullisessa ajassa ulosmitatun omaisuuden tuotosta.

35 §

Toimitsijan asettaminen

Jos olosuhteet sitä edellyttävät, ulosottomies saa asettaa toimitsijan hoitamaan ulosmitattua

omaisuutta, kantamaan tuloa tai korjaamaan sadon.

36 §

Muut varmistustoimet

Ulosottomiehen tulee järjestää ulosmitatun omaisuuden vartiointi ja suorittaa muitakin kuin 31—35 §:ssä tarkoitettuja varmistustoimia, jos se on tarpeen ulosmitatun omaisuuden arvon säilyttämiseksi, myynnin turvaamiseksi tai muutoin täytäntöönpanon tarkoituksen toteuttamiseksi. Ulosottomies ei kuitenkaan saa olla tuomioistuimessa asianosaisena, ellei toisin säädetä.

Ulosmittauksen oikeusvaikutukset

37 §

Määräämiskielto

Velallinen ei saa ulosmittauspäätöksen jälkeen hävittää taikka ilman ulosottomiehen lupaa luovuttaa tai pantata ulosmitattua omaisuutta tai muutoin määrätä siitä. Kiellon vastainen toimi on tehoton velkojiin nähden. Luovutuksensaaja tai muu sivullinen voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaa niin kuin erikseen säädetään.

38 §

Määräämiskielto yhteisössä

Yhtiön tai muun yhteisön osuuden tai osakkeiden ulosmittauksen jälkeen velallinen ei saa päättää yhteisössä sellaisista tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomista toiminnoista, jotka tuntuvasti alentavat osuuden tai osakkeiden arvoa. Mitä tässä säädetään, koskee yhteisöä, jossa velallisella on omistukseen perustuva huomattava määräysvalta. Kiellon vastaisesta toimesta on voimassa, mitä 37 §:ssä säädetään.

Velallisen pyynnöstä ulosottomiehen on tehtävä päätös siitä, onko jokin toimi vastoin 1 momentissa säädettyä.

Määräämiskiellosta kuolinpesässä säädetään 78 §:ssä.

39 §

Ulosottomiehen lupa

Ulosottomies voi antaa velalliselle luvan vaihtaa ulosmitattu omaisuus muuhun omaisuuteen tai tehdä muu vastaava 37 §:ssä tarkoitettu toimi. Lupa edellyttää, että toimi on tarkoituksenmukainen eikä ilmeisesti vaaranna velkojen maksunsaantia. Jos omaisuus vaihdetaan, ulosmittaus kohdistuu sijaan tulleeeseen omaisuuteen ja mahdolliseen hintojen erotukseen.

40 §

Tavaravaraston myynti

Jos tavaravarasto on ulosmitattu, ulosottomies voi antaa velalliselle luvan myydä siitä esineitä tavanomaisen liiketoiminnan edellyttämässä laajuudessa, jollei velkojen maksunsaanti ilmeisesti vaarannu. Ulosmittaus kohdistuu tällöin varaston mynnistä saatuun tuloon niin kuin 65 §:ssä säädetään sekä kulloinkin jäljellä olevaan varastoon.

Velallisen oikeudesta myydä ulosmitattu omaisuus säädetään muutoin 5 luvun 77 §:ssä.

41 §

Käyttörajoitus ja sadon korjaaminen

Jos ulosmitattu irtain esine on jätetty velallisen haltuun, hän saa käyttää esinettä sen tavanomaiseen tarkoitukseen, jollei ulosottomies ulosmittauspäätöksessä tai myöhemmin toisin määrää.

Velallinen saa käyttää ulosmitatulta kiinteistöltä metsää ja muita ainesosia kotitarpeiksi sekä korjata sadon, jos se kypsyy ennen myyntipäivää. Ulosmittaus kohdistuu tällöin sadon mynnistä kertyviin varoihin niin kuin 65 §:ssä säädetään.

Velkojen keskinäinen asema

42 §

Peräkkäiset ulosmittaukset

Ulosmitattu omaisuus voidaan ulosmitata myös toisen hakijan saatavasta, kunnes 5 luvun mukainen asianosaisskeskustelu tai, jollei asianosaisskeskustelua pidetä, myynti on toimitettu. Muutoin kuin mynnistä kertyneet varat tilitetään niille hakijoille, joiden saatavista varat oli ulosmitattu silloin, kun ne suoritettiin 83 §:n mukaisesti ulosottomiehelle.

43 §

Ulosmittaus ja turvaamistoimi

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

44 §

Vakuusoikeus ja erityinen oikeus

Panttioikeus tai muu vakuusoikeus velallisen omaisuuteen ei estä kyseisen omaisuuden ulosmittaamista muusta saatavasta. Velkoja, jolla on ulosmitattu omaisuus hallussaan panttioikeuden perusteella, on velvollinen antamaan omaisuuden välittömästi ulosottomiehelle. Vakuusoikeus otetaan myynnissä ja varojen jaossa huomioon niin kuin 5 ja 6 luvussa säädetään.

Omaisuuteen kohdistuva käyttöoikeus tai muu erityinen oikeus ei estä ulosmittausta. Eriyisen oikeuden huomioon ottamisesta myynnissä säädetään 5 luvussa.

Tulopohja palkan ulosmittauksessa

45 §

Tulopohjan laskeminen

Ulosmitattava määrä lasketaan palkan ulosmittauksessa velallisen tulojen ja toimeentuloetuksien yhteismäärästä (*tulopohja*). Tulopohjaan kuuluvat kaikki velallisen saamat palkat ja luontoisedut sekä ulosmittauskelpoiset ja ulosmittauskelvottomat eläkkeet ja muut palkan sijasta maksettavat toimeentuloetuudet. Yksittäisestä ulosmittauskelpoisesta tulosta tai etuudesta saadaan tällöin ulosmitata säännönmukaista suurempi määrä. Tulopohjaan eivät kuulu 19 §:ssä tarkoitettut avustukset, korvaukset tai muut varat.

Tulopohjasta vähennetään veron ennakonpidätys sekä velallisen maksettava työeläkemaksu ja työttömyysvakuutusmaksu. Muu kuin ennakonpidätyksellä tulosta kannettava vero, jonka velallinen on maksanut tai joka on maksuunpannut, on otettava huomioon vastaavasti.

46 §

Luontoisedut

Luontoisetujen arvo määräytyy paikkakunnalla yleisesti käyvän hinnan mukaan.

Jos luontoisetujen määrä palkasta on ilmeisesti ulosoton välttämiseksi niin korkea, ettei rahapalkasta voida ulosmitata säännönmukaista määrää, ulosottomies saa antaa työnantajalle maksukiellon niin kuin riittävä määrä palkasta maksettaisiin rahana, jollei velallinen voi osoittaa, että luontoisedut ovat tarpeen hänen ja hänen perheensä toimeentulon turvaamiseksi tai että ne muutoin ovat ilmeisen perusteltuja. Luontoisetuna pidetään myös työnantajan velalliselle myöntämää tosiasiallisesti vastikkeetonta käyttöoikeutta omaisuuteen, joka on tarkoitettu pääasiallisesti velallisen yksityiseen käyttöön.

Ennen 2 momentissa tarkoitetun päätöksen tekemistä ulosottomiehen tulee varata velalliselle ja työnantajalle sekä tarvittaessa hakijalle tilaisuus tulla kuulluksi.

47 §

Palkan arviointi

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

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

Ennen palkan arviointia ulosottomiehen on varattava velalliselle ja työnantajalle sekä tarvittaessa hakijalle tilaisuus tulla kuulluksi.

Palkasta ulosmitattava määrä

48 §

Suojaosuus

Määräajoin maksettavan palkan ulosmittauksessa velallisen suojaosuus on velallisen itsensä osalta 19,50 euroa ja hänen elatuksensa varassa olevan puolison, oman lapsen ja puolison lapsen osalta seitsemän euroa päivässä seuraavaan palkan maksupäivään asti. Suojaosuus lasketaan kuukaudessa 30 päivältä.

Puolisolla tarkoitetaan 1 momentissa aviopuolisoa ja avioliitonomaisissa olosuhteissa elävää. Velallisen elatuksen varassa olevana pidetään henkilöä, jonka saama tulo ei ylitä velallisen itsensä osalta laskettavaa suojaosuutta, ja tällaista lasta siitä riippumatta, osallistuuko myös toinen puoliso hänen elatukseensa. Velallisen maksama elatusapu voidaan ottaa huomioon siten kuin 51—53 §:ssä säädetään.

Suojaosuuden määrä tarkistetaan oikeusministeriön asetuksella vuosittain siten kuin kan-

saneläkeindeksistä annetussa laissa (456/2001) säädetään.

49 §

Määräajoin maksettava palkka

Edellä 45—47 §:ssä tarkoitetusta tulopohjasta jätetään ulosmittaamatta:

1) velallisen suojaosuus ja sen lisäksi kolmasosa suojaosuuden ylittävistä palkan osasta (*tulorajaulosmittaus*);

2) kaksi kolmasosaa palkasta, jos palkka on suurempi kuin kaksi kertaa velallisen suojaosuuden määrä;

3) vähemmän kuin 2 kohdassa tarkoitettu määrä, kuitenkin vähintään puolet palkasta, jos palkka on suurempi kuin neljä kertaa velallisen suojaosuuden määrä.

Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkemmat säännökset palkan määrään perustuvasta progressiivisesta asteikosta, jonka mukaan ulosmittaus toimitetaan 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa. Ulosmitattava määrä lasketaan sanotun momentin ja sen 3 kohdan osalta lisäksi tässä tarkoitetun valtioneuvoston asetuksen mukaisesti (*säännönmukainen määrä*).

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös velalliselle jo maksettua palkan määrää siltä osin kuin maksukautta on jäljellä.

50 §

Muu kuin määräajoin maksettava palkka

Muusta kuin määräajoin maksettavasta palkasta jätetään ulosmittaamatta kaksi kolmasosaa kustakin palkkaerästä. Jos velallisen palkka vuoden aikana todennäköisesti muodostuu keskimäärin 49 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun suuruiseksi, ulosmittaus toimitetaan mainitun kohdan mukaisesti. Velalliselle on tällöin varattava tilaisuus tulla kuulluksi.

51 §

Olennaisesti heikentynyt maksukyky

Jos velallisen maksukyky on sairauden, työttömyyden, velallisen maksaman elatusavun tai muun erityisen syyn vuoksi olennaisesti heikentynyt, palkasta ulosmitataan toistaiseksi tai määrättyä aikana säännönmukaista pienempi määrä.

Jos velallinen on ennen ulosmittausta ollut pitkään työttömänä, palkan ulosmittausta voidaan lykätä, jollei hakijan maksunsaanti olennaisesti vaarannu. Lykkäystä voidaan antaa enintään neljä kuukautta laskettuna työsuhteen alkamisesta.

52 §

Vapaakuukausien perusteet

Sen jälkeen, kun palkan ulosmittaus on jatkunut yhtäjaksoisesti tai lähes yhtäjaksoisesti vuoden, ulosmittaus on keskeytettävä määräajaksi (*vapaakuukaudet*), jos:

1) ulosmittaus on toimitettu 49 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuna tulorajaulosmittauksena;

2) velallisen välttämättömät asumiskustannukset tai muut elinkustannukset ovat hänelle ulosmittauksen jälkeen jäävään määrään nähden korkeat; tai

3) keskeyttämiseen on erityinen syy.

53 §

Vapaakuukausien määrä

Velalliselle on annettava tulorajaulosmittauksessa vuosittain kaksi vapaakuukautta. Muilla perusteilla vapaakuukausia annetaan velallisen pyynnöstä enintään kolme vuosittain. Hakijan suostumuksella vapaakuukausia voidaan hakeuksen raukeamatta antaa enintään kuusi vuosittain.

Velallisella on oikeus saada vapaakuukausia siitä huolimatta, että ulosmittauksen määrää on rajoitettu 51 §:n 1 momentin mukaisesti. Samalla perusteella ei kuitenkaan voida antaa sekä va-

paakuukausia että rajoittaa ulosmittauksen määrää.

Muun kuin määrääjoin maksettavan palkan ulosmittaus keskeytetään vastaavasti noudattaen soveltuvien osien, mitä tässä pykälässä säädetään.

54 §

Elatusapu

Jos perittävänä on sellainen lapselle maksettava elatusapu tai siihen rinnastettava vahingonkorvaus, joka erääntyy jatkuvasti (*juokseva elatusapu*), säännönmukaista suurempi määrä saadaan ulosmitata, jos se on tarpeen palkan maksukautta vastaavan elatusapumäärän suorittamiseksi. Jos juoksevan elatusavun lisäksi perinnässä on aiemmin erääntynyttä elatusapua tai muita saatavia, säännönmukainen ulosmittauksen määrä saadaan ylittää enintään palkan maksukautta vastaavan elatusavun määrällä. Velalliselle on kuitenkin aina jätettävä vähintään kolmasosa palkasta eikä suojaosuutta saa ulosmitata. Muusta kuin määrääjoin maksettavasta palkasta tulee jättää ulosmittaamatta vähintään kolmasosa kustakin palkkaerästä.

Jos palkan ulosmittaus toimitetaan juoksevan tai erääntyneen elatusavun taikka elatusavun ja muun saatavan perimiseksi, velalliselle voidaan antaa vapaakuukausia tai 51 §:n 2 momentissa tarkoitettu lykkäys vain painavasta syystä.

55 §

Patentti ja tekijänoikeus

Korvauksesta, joka maksetaan luonnolliselle henkilölle patenttia koskevan oikeuden, tekijänoikeuden tai muun vastaavan oikeuden luovutuksesta tai käyttämisestä, jätetään ulosmittaamatta kaksi kolmasosaa kustakin erästä, jollei toisin säädetä.

Menettely palkan ulosmittauksessa

56 §

Maksukielto

Palkan ulosmittauksessa annettavassa maksukiellossa määrätään, miten ulosottoon menevä määrä lasketaan, ja maksukielton saaja veloitetaan maksamaan määrä ulosottomiehelle. Maksukiellossa ilmoitetaan muiden tulopohjaan vaikuttavien tulojen ja etuuksien määrä, velallisen suojaisuus sekä muut tarpeelliset tiedot.

Eri aikoina toimitettujen palkan ulosmittausten perusteella annetaan yksi maksukielto.

Maksukielton saajan on ulosottomiehen pyynnöstä ilmoitettava 3 luvun 38 §:ssä tarkoitettu tiedoksianto-osoitteensa.

57 §

Maksukielton voimassaolo ja muuttaminen

Maksukielto on voimassa määrääjän tai toistaiseksi, kunnes ulosottomies kirjallisesti ilmoittaa palkan maksajalle maksukielton päättymisestä. Jos maksukielton perusteena olevat olosuhteet muuttuvat, ulosottomiehen tulee muuttaa maksukieltoa uudella maksukielloilla.

Maksukielto on voimassa 47 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa, kunnes ulosottomiehelle osoitetaan, ettei siinä tarkoitettujen perinnän jatkamiseen ole enää edellytyksiä olosuhteiden muuttumisen vuoksi.

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

58 §

Palkan maksajan velvollisuudet

Palkan maksajan tulee kunakin maksukauteen heti ja ilman eri korvausta toimittaa palkan pidätys maksukielton mukaisesti ja suorittaa määrä ulosottomiehelle. Määrästä saadaan vä-

hentää tilillepanomaksu. Maksamatta jätetyn määrän perimisestä palkan maksajalta säädetään 68 §:n 1 momentissa. Valtioneuvoston asetuksella voidaan tarvittaessa säätää ajasta, jonka kuluessa palkan pidätys on toimitettava ja määrä suoritettava ulosottomiehelle.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös 46 §:n 2 momentin ja 47 §:n nojalla määrättyä palkkaa.

Ulosottomiehen tulee pyynnöstä tai havaitessaan tilanteen niin vaativan neuvoa palkan maksajaa maksukiellon noudattamisessa.

Maksusuunnitelma ja maksusopimus

59 §

Maksusuunnitelma

Ulosottomies voi palkan ulosmittauksen sijasta vahvistaa velalliselle kirjallisen maksusuunnitelman, jos velallinen tekee uskottavaksi, että hän suorittaa suunnitelman mukaisesti ulosottomiehelle säännönmukaisen tai 51—54 §:ssä tarkoitetun määrän. Ulosottomiehen tulee vaatia velalliselta vähintään kerran vuodessa selvitys tulopohjaan kuuluvista tuloista ja etuuksista.

Jos velallinen ilman hyväksyttävää syytä laiminlyö maksusuunnitelman noudattamisen tai selvityksen antamisen eikä laiminlyöntiä voida pitää merkitykseltään vähäisenä, ulosottomies voi päättää maksusuunnitelman raukeamisesta ja välittömästi ulosmitata palkan.

60 §

Asianosaisten maksusopimus

Ulosottomies voi toimittaa palkan ulosmittauksen velallisen ja hakijan tekemän kirjallisen sopimuksen (*maksusopimus*) perusteella, jos sopimus voidaan toteuttaa ulosottomenettelyssä eikä sopimusta voida pitää kohtuuttomana. Ulosottomies voi palkan ulosmittauksen sijasta antaa velalliselle luvan tehdä sopimuksen mukaiset suoritukset ulosottomiehelle.

Maksusopimuksessa asianomaiset voivat sopia ulosmittauksen määrästä, rajoittaa hakijan

saatavan määrää tai ulosmittauksen kestoja taikka sopia siitä, miten varat kohdennetaan hakijan saataville tai saatavan osille. Velalliselle on kuitenkin jätävä 48 §:ssä tarkoitettu suojaosuus.

61 §

Maksusopimuksen noudattaminen

Jos maksusopimuksen tekemisen jälkeen palkka ulosmitataan muusta saatavasta, maksusopimusta ei noudateta tämän saatavan perimisen aikana.

Ulosottomies voi sopijapuolen pyynnöstä päättää, ettei maksusopimusta enää noudateta, jos:

- 1) toinen sopijapuoli on olennaisesti laiminlyönyt sopimuksen noudattamisen ilman hyväksyttävää syytä;
- 2) palkka on 1 momentin mukaisesti ulosmitattu muusta saatavasta eikä sopimusta tämän vuoksi ole perusteltu enää noudattaa; tai
- 3) siihen on muu perusteltu syy.

62 §

Maksusuunnitelman tai maksusopimuksen varmistaminen

Ulosottomies voi tarvittaessa toimittaa turvaavan ulosmittauksen maksusuunnitelman varmistamiseksi ja hakijan pyynnöstä myös maksusopimuksen varmistamiseksi silloin, kun palkkaa ei ulosmitata.

Varat, jotka velallinen on suorittanut maksusuunnitelman tai maksusopimuksen perusteella, katsotaan heti ulosmitatuiksi, kun ne on maksettu ulosottomiehelle 83 §:n mukaisesti.

63 §

Myyntin lykkäminen

Ulosmitatun kiinteistön tai irtaimen omaisuuden myyntiä voidaan lykätä, jos velallinen tekee uskottavaksi, että hän suorittaa hakijan saatavan ulosottomiehelle kohtuullisessa ajassa maksusuunnitelman tai maksusopimuksen mukaisesti.

Ulosmittaus on tällöin voimassa turvaavana ulosmittauksena.

Elinkeinotulon ulosmittaus

64 §

Luonnollisen henkilön toistuva elinkeinotulo

Jos velallinen on elinkeinoa harjoittava luonnollinen henkilö, hänen saamastaan toistuvasta elinkeinotulosta jätetään ulosmittaamatta viisi kuudesosaa. Velalliselle voidaan jättää:

1) tätä enemmän, jos velallinen voi siten jatkaa elinkeinotoimintaa tai jos velallisen maksukyky on erityisen syyn vuoksi olennaisesti heikentynyt; tai

2) tätä vähemmän, jos sitä voidaan pitää velallisen varallisuusasemaan nähden kohtuullisena tai jos velallinen on olennaisesti laiminlyönyt elinkeinoonsa liittyviä maksuvelvoitteita.

Lisäksi noudatetaan soveltuvien osin, mitä suojaosuudesta, menettelystä sekä maksusuunitelmasta ja maksusopimuksesta palkan ulosmittauksessa säädetään.

Tuki, jonka luonnollinen henkilö saa julkisyhteisöltä elinkeinoansa varten, ulosmitataan 1 momentin mukaisesti. Eräiden määrätarkoitukseen myönnettyjen varojen ulosmittauskielosta säädetään 19 §:n 1 momentin 6 kohdassa.

65 §

Muu elinkeinotulo

Kun luonnolliselta henkilöltä ulosmitataan muuta kuin toistuvaa elinkeinotuloa tai kun yhteisöltä ulosmitataan elinkeinotuloa, saadaan ulosmittauksen määrää rajoittaa, jos velallinen voi siten jatkaa elinkeino- tai liiketoimintaa eikä menettelyä voida pitää olennaisesti hakijan edun vastaisena. Lisäksi noudatetaan soveltuvien osin, mitä 59—63 §:ssä säädetään, ja jos tulo on toistuvaa, mitä menettelystä palkan ulosmittauksessa säädetään. Mitä tässä pykälässä säädetään ulosmittauksen määrän rajoittamisesta, sovelletaan myös yhteisön julkisyhteisöltä liiketoimintaansa saaman tuen ulosmittaukseen.

66 §

Elinkeinotulon ja palkkatulon yhteensovittaminen

Jos luonnollinen henkilö saa elinkeinotulon lisäksi palkkatuloa, palkan tai elinkeinotulon ulosmittausta koskevia säännöksiä noudatetaan sen mukaan, kumpi tulo on keskimäärin suurempi. Palkan osuus otetaan elinkeinotulon ulosmittauksessa huomioon noudattaen soveltuvien osin, mitä 64 ja 65 §:ssä säädetään. Elinkeinotulon osuus otetaan palkan ulosmittauksessa huomioon noudattaen soveltuvien osin, mitä 45 §:n 1 momentissa säädetään.

Saatava ja erät muut oikeudet

67 §

Maksukehotus ja saatavan myynti

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

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

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

68 §

Periminen maksukiellon saajalta

Jollei maksukiellon saaja noudata todistettavasti tiedoksi saamaansa maksukieltoa, joka koskee palkkaa tai toistuvaa elinkeinotuloa, ulosottomies saa ulosmitata maksukiellon saajalta määrän, joka on maksamatta ulosottomiehelle. Ulosmittaus edellyttää, että maksukiellon saajan maksuvelvollisuus on selvä.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös muuta saatavaa, josta velallisella on ulosottoperuste tai jonka oikeellisuutta maksukiellon saaja ei kiistä. Hakijalla on oikeus ajaa kannetta mak-

sukiellon saajaa vastaan saatavan oikeellisuuden vahvistamiseksi.

Maksukiellon saajalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi ennen kuin päätös hänen maksuvelvollisuudestaan tehdään. Päätös on annettava maksukiellon saajalle tiedoksi 3 luvun 40 ja 41 §:ssä säädetyllä tavalla.

69 §

Oikeus tuloon tai etuun

Ulosmitattua oikeutta saada sopimuksen perusteella toiselta määräämättömän ajan tuloa tai etua ei saa myydä, vaan ulosottomies kantaa tuloa tai edun. Jos tulo tai etu on tarpeen velallisen ja hänen elatuksensa varassa olevien perheenjäsenten toimeentulon turvaamiseksi, velalliselle tulee jättää siitä käyttöön kohtuullisena pidettävä määrä.

70 §

Henki- ja eläkevakuutus

Henki- tai eläkevakuutus sopimukseen perustuvan oikeuden ulosmittaus koskee mahdollista vakuutuskorvausta ja vakuutuksen takaisinostoarvoa. Ulosmittauksesta annettu maksukielto on voimassa kerrallaan kolme vuotta. Ulosmittaus ei estä velallista ottamasta vakuutuslain (543/1994) 13 §:ssä tarkoitettua vapaakirjaa.

Vakuutusmaksujen peräyttämistä ulosottoon on soveltuvin osin voimassa, mitä vakuutuslain 56 §:ssä säädetään.

Yhteisomistus

71 §

Osuuden ulosmittaus

Velalliselle kuuluva osuus määräosin omistusta kiinteistöstä tai irtaimesta omaisuudesta voidaan ulosmitata. Ulosmittauksesta tulee ilmoittaa muille yhteisomistajille.

Ulosmittauksesta silloin, kun yhteisomistus ei ole määräosaista, säädetään erikseen.

72 §

Osuuden erottaminen

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

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

73 §

Yhteisomistusesineen ulosmittaus

Määräosin omistettu kiinteistö tai irtain esine saadaan ulosmitata, vaikkei se vastaa hakijan saatavasta, jos:

1) sen myynti todennäköisesti tuottaa velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin velallisen osuuden myynti;

2) hakijan saatava ei todennäköisesti kerry velallisen osuuden myynnistä; ja

3) ulosmittauksen merkitys ei ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, yhteisesti omistettu kiinteistö tai irtain esine saadaan ulosmitata, jos kaikki yhteisomistajat siihen suostuvat. Yhteisesti omistettua kiinteistöä ei saa ulosmitata, jos sopimus hallinnan jakamisesta on kirjattu.

Yhteisomistusesineen myynnistä säädetään 5 luvun 81—83 §:ssä.

74 §

Arvopaperiin perustuva oikeus

Mitä 73 §:ssä säädetään, koskee soveltuvin osin myös eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (180/1958) 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua arvopaperiin perustuvaa yhteistä oikeutta.

75 §

Kuuleminen ja yhteisomistajan asema

Ennen 72 tai 73 §:ssä tarkoitettuja toimia ulosottomiehen tulee varata velalliselle ja muille yhteisomistajille tilaisuus tulla kuulluksi.

Kun määräosin omistettu omaisuus ulosmitataan, toista yhteisomistajaa koskee soveltuvien osin, mitä velallisesta tässä ja 5 luvussa säädetään.

Kuolinpesä

76 §

Vainajan velka

Jos vainajan velasta on toimitettu ulosmittaus, omaisuutta ei saa myydä, ennen kuin kuukausi on kulunut perunkirjoituksesta tai sen määräajan päättymisestä taikka, jos omaisuus on luovutettu pesänselvittäjän hallintoon, ennen kuin velkojen maksamisesta on tehty perintökaaren (40/1965) 19 luvun 12 a §:ssä tarkoitettu sopimus tai pesänselvittäjän päätös. Omaisuus saadaan kuitenkin myydä, jos:

1) hakijalla on panttioikeus ulosmitattuun omaisuuteen;

2) kuolinpesän hallinto suostuu myyntiin; tai

3) omaisuuden arvo alenee nopeasti tai hoitokustannukset ovat korkeat.

Kertyneiden varojen tilittämisestä säädetään 6 luvun 16 §:n 1 momentissa.

77 §

Pesäosuuden ulosmittaus

Kuolinpesän osakkaan velasta saadaan ulosmitata hänen osuutensa kuolinpesästä. Kuolinpesälle annetaan tällöin kirjallinen maksukielto, jossa pesän osakkaita ja hallintoa kielletään luovuttamasta velalliselle perinnönjaossa tulevaa omaisuutta muulle kuin ulosottomiehelle.

78 §

Määräämiskielto kuolinpesässä

Maksukiellon tiedoksisaannin jälkeen pesän omaisuutta ei saa luovuttaa eikä suorittaa pesässä muita määräämistöitä ilman ulosottomiehen lupaa. Kiellon vastaisesta toimesta on voimassa, mitä 37 §:ssä säädetään. Ulosottomiehen tulee antaa edellä tarkoitettu lupa, jollei toimi vaaranna hakijan maksunsaantia. Ulosottomiehen lupaa ei tarvita pesän selvitystoimiin. Ulosottomiehen luvasta sopimukseen perustuvaan perinnönjakoon säädetään perintökaaren 23 luvun 3 §:n 2 momentissa.

79 §

Toimet ulosmittauksen jälkeen

Ulosmitattua kuolinpesän osuutta ei saa myydä. Suoritus otetaan siitä omaisuudesta, joka tulee velalliselle perinnönjaossa. Jos velallinen on ainoa perillinen, suoritus otetaan kuolinpesään kuuluvasta omaisuudesta pesän selvityksen päätyttyä. Edellä tarkoitettu omaisuus katsotaan välittömästi ulosmitatuksi. Velalliselle tullut omaisuus saadaan myydä vasta, kun jako on lainvoimainen tai muuten lopullinen.

Ulosottomies saa tarvittaessa hakea pesänselvittäjän ja pesänjakajan määräämistä. Kertyneiden varojen tilittämisestä säädetään 6 luvun 16 §:n 2 momentissa. Hakijan oikeudesta moitita perinnönjakoa säädetään perintökaaren 23 luvun 10 §:n 3 momentissa.

80 §

Erityisjälkisäädös

Erityisjälkisäädökseen perustuva velallisen oikeus voidaan ulosmitata. Maksukielto annetaan sille, jonka on täytettävä jälkisäädös. Muutoin noudatetaan soveltuvien osin, mitä kuolinpesän osuuden ulosmittauksesta säädetään.

81 §

Perinnöstä luopuminen

Velallisen oikeutta perintöön tai testamenttiin ei saa ulosmitata, jos velallinen osoittaa, että hän on:

1) perittävän eläessä luopunut oikeudestaan perintöön perintökaaren mukaisesti; tai

2) perittävän kuoleman jälkeen antanut kirjallisen luopumisilmoituksen tiedoksi kuolinpesälle niin kuin hallintolain 57 §:n 2 momentissa säädetään; taikka

3) perittävän kuoleman jälkeen jättänyt luopumisilmoituksen kotipaikkansa maistraattiin tallettamista varten.

Sen jälkeen kun ulosmittauspäätös on tehty, velallinen ei voi hakijaa sitovasti luopua oikeudestaan perintöön.

Velallisen tulee viipymättä ilmoittaa luopumisilmoituksen tallettamisesta pesän osakkaille ja hallinnolle.

82 §

Tietojensaanti ja läsnäolo-oikeus

Jos vainajan velasta on toimitettu ulosmittaus tai velallisen osuus kuolinpesästä on ulosmitattu, pesän osakkaat ja hallinto ovat velvollisia kysyttäessä antamaan ulosottomiehelle tiedot ja esittämään asiakirjat perunkirjoituksesta, pesän selvityksestä ja pesän taloudellisesta tilasta.

Ulosottomiehellä ja hakijalla on oikeus olla läsnä perinnönjaossa. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa jaosta hakijalle.

Täydentävät säännökset

83 §

Maksun ajankohta

Maksu ulosottomiehelle katsotaan suoritetuksi sinä päivänä, jona se on maksettu valtion maksluiketta hoitavan yhteisön tilille tai tilisiirto on veloitettu maksajan tililtä. Postiosoituksena maksettu suoritus katsotaan maksetuksi sinä päi-

vänä, jona postiosoitus on annettu postin kuljettavaksi.

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

84 §

Toimitsija

Erikseen säädettyissä tapauksissa ulosottomies saa asettaa toimitsijan. Toimitsijan on hoidettava haltuunsa annettua omaisuutta huolellisesti ja esitettävä selvitys toimenpiteistään. Toimitsijan tulee tilittää kertyneet varat ulosottomiehen määrämällä tavalla.

Toimitsijasta on voimassa, mitä asiantuntijasta 3 luvun 108 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään.

5 luku

Myynti

Yleiset säännökset

1 §

Myyntitavat

Ulosmitattu omaisuus myydään tässä luvussa säädettyssä järjestyksessä ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla (*huutokauppa*) taikka muulla tavalla, kuten toimeksiannolla tai vähittäin (*vapaa myynti*).

Mitä muussa laissa säädetään pakkohuutokaupasta, koskee soveltuvin osin myös vapaata myyntiä.

2 §

Myyntitavan valinta

Ulosottomiehen tulee pyrkiä myynnissä hyvään tulokseen. Myyntitavan valinnassa tulee ottaa huomioon saatavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika. Vapaan myynnin edellytyksistä säädetään 75—79 §:ssä.

Jos käytetty myyntitapa on sallittu tämän lain mukaan, myynti voidaan kumota myyntitavan valinnan perusteella vain, jos on myyty kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta ja saatetaan todennäköiseksi, että muulla myyntitavalla olisi saatu huomattavasti korkeampi kauppahinta.

Yleiset huutokauppaehdot

3 §

Omistusoikeus

Ostaja saa huutokaupalla myytyyn omaisuuden omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä 84 §:n 1 momentin mukaan kauppakirja, kun hän on saanut kauppakirjan.

4 §

Hallinta ja käyttö

Ostaja saa ottaa omaisuuden haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Jos myynnistä on tehtävä 84 §:n 1 momentin mukaan kauppakirja, ennen kauppakirjan saamista ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla.

Ulosottomies säilyttää omaisuutta, kunnes ostaja saa ottaa sen haltuunsa. Jollei ostaja sen jälkeen nouda omaisuutta kohtuullisessa ajassa ja maksa säilytyskuluja, ulosottomies saa myydä omaisuuden ostajan lukuun.

Ostajalla on oikeus tarkastaa omaisuuden kunto ennen haltuun ottamista.

5 §

Virka-apu ostajalle

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

Jos velallinen käyttää myytyjä tiloja sen jälkeen, kun ostaja on maksanut kauppahinnan, ulosottomiehen tulee ostajan pyynnöstä toimittaa häätö. Häädössä noudatetaan soveltuvien osin, mitä 6 a luvun 1—8 §:ssä säädetään. Muut-

topäivä saadaan lykätä painavasta syystä, jos velallinen on sitä pyytänyt ennen huutokauppaa. Ostajaehdokkaille tulee ilmoittaa, miten muutto-päivä määräytyy.

Virka-apua voidaan antaa ostajalle muutoksenhaun tai täytäntöönpanoriidan estämättä, jollei sitä erikseen kielletä tuomioistuimen antamassa keskeytysmääräyksessä.

6 §

Ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet

Ostaja tai myyty omaisuus eivät vastaa muista kuin niistä saatavista ja oikeuksista, joiden siirtymisestä vastattavakseen ostaja on sopinut taikka joiden on ilmoitettu pysyvän voimassa tai siirtyvän ostajan vastattavaksi myynnissä.

Huoneen- tai maanvuokrasopimus, jota ei ole pysytetty myynnissä, tulee irtisanoa tai purkaa erikseen säädetyllä tavalla, jos ostaja haluaa vapautua sopimuksesta. Ostajalla on oikeus saada 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua virka-apua, jos tällainen irtisanominen tai purkaminen on toimitettu todistettavasti.

7 §

Eräistä saatavista ilmoittaminen

Ulosottomiehen tulee ennen myyntiä ilmoittaa ostajaehdokkaille mahdolliset asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 6 ja 86 §:ssä tarkoitettut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset.

Ostajaehdokkaille tulee ilmoittaa myös sellaisten selville saatujen saatavien ja maksujen määrä, joiden suorittamista sähköön tai muun vastaavan palvelun saaminen myyntikohteeseen edellyttää.

8 §

Väite paremmasta oikeudesta

Ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myytyyn omaisuuteen sen jälkeen, kun omistusoikeus on 3 §:n mukaan siirtynyt, paitsi jos ostaja tiesi sivullisen omistusoikeudesta. Omaisuus on kuitenkin palautettava

omistajalle rikoslain voimaannpanemisesta annetun asetuksen (39/1889) 11 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa.

Tilityksen keskeytyksestä säädetään 6 luvun 15 §:ssä.

9 §

Valtion korvausvastuu

Jos velkoja, muu oikeuden haltija, oikea omistaja tai ostaja on menettänyt oikeutensa tai kärsinyt vahinkoa 6 §:n, 7 §:n 1 momentin tai 8 §:n perusteella, hänellä on oikeus saada vahingonkorvausta valtion varoista.

Oikeutta korvaukseen ei kuitenkaan ole, jos asianomainen on laiminlyönyt:

1) esittää ulosottomiehelle väitteen paremmasta oikeudesta viipymättä sen jälkeen, kun hän sai tiedon oikeuttaan loukkaavasta ulosmittauksesta; tai

2) valvoa oikeutensa asianosaisskustelussa.

Korvaus määrätään ulosottomiehen tuottamuksesta riippumatta noudattaen, mitä vahingonkorvauslaissa (412/1974) säädetään. Valtiolle on oikeus saada suorittamansa määrä vahingon aiheuttajalta sen mukaan kuin vahingonkorvauslaissa säädetään.

10 §

Velallisen velvollisuus antaa tietoja

Velallinen on kysyttäessä velvollinen ilmoittamaan ulosottomiehelle myytävään omaisuuteen kohdistuvat käyttöoikeudet ja muut oikeudet, saatavat sekä esitetyt väitteet paremmasta oikeudesta samoin kuin antamaan tiedot sellaisista omaisuuden ominaisuuksista ja sen käyttöön vaikuttavista seikoista, joita omaisuuden laatu huomioon ottaen voidaan pitää olennaisina.

11 §

Virhe myyntikohteessa

Ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Myydyssä kiinteistössä tai arvok-

kaassa irtaimessa omaisuudessa katsotaan kuitenkin olevan virhe, jos:

1) omaisuus olennaisesti poikkeaa niistä tiedoista, jotka ulosottomies on myynti-ilmoituksessa tai muutoin ennen myyntiä antanut olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

2) ulosottomies on laiminlyönyt antaa tiedon olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja sen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; taikka

3) omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.

Virheellisen tiedon korjaamisesta säädetään 19 §:ssä.

12 §

Hinnanalennus ja kaupan kumoaminen

Ostaja saa 11 §:ssä tarkoitetun virheen perusteella vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä 10 luvussa säädettyssä järjestyksessä. Myynti voidaan kumota virheen perusteella, jos myynnin jääminen voimaan olisi ostajan kannalta kohtuutonta. Virhettä koskeva kysymys voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin 9 luvussa säädetään.

Tilityksen keskeytyksestä säädetään 6 luvun 15 §:ssä.

13 §

Ainesosat ja tarpeisto

Irtaimesta esineestä 4 luvun 18 §:n nojalla erikseen ulosmitatut osat myydään erikseen. Kiinteistöstä saadaan myydä ainesosia ja tarpeistoa erikseen niin kuin tämän luvun 65 §:ssä säädetään.

Jos ulosottovalitus tai täytäntöönpanoriita koskee esinettä, joka saattaa kuulua myyntikohteeseen ainesosana tai tarpeistona, ulosottomies

saa myydä kohteen muulta osin, jos riidanalaisella osalla on vain vähäinen merkitys.

14 §

Tuotto

Myydystä omaisuudesta kertyvä vuokra ja muu tuotto, joka erääntyy myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle. Ostaja voi kantaa tuoton vakuutta vastaan, kunnes saa ottaa omaisuuden haltuunsa, tai pyytää ulosottomiestä kantamaan tuoton lukuunsa.

Ennen myyntiä korjattu sato myydään kiinteistön kanssa tai erikseen. Ennen ulosmittausta korjattu sato saadaan myydä kiinteistön kanssa, jollei menettely tuntuvasti loukkaa muun velkojan maksunsaantia.

Yhteiset säännökset huutokaupasta

15 §

Arvon selvittäminen ja esineen kunnostus

Jos myytävänä on kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta, ulosottomiehen tulee ennen myyntiä tarkastaa omaisuuden kunto. Lisäksi tulee selvittää tällaisen omaisuuden käypä arvo, jos se on mahdollista. Tarvittaessa saadaan käyttää asiantuntijaa. Se, joka pitää omaisuutta hallussaan, on velvollinen sallimaan tarkastuksen ja arvioinnin.

Ulosottomies saa asianosaisten suostumuksetta kunnostuttaa myytävää omaisuutta, jos siitä aiheutuu vain vähän kuluja ja viivytystä.

16 §

Myynti-ilmoituksen julkaisutapa

Huutokauppaa koskeva myynti-ilmoitus julkaistaan yhdessä tai useammassa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Lisäksi ilmoitus voidaan julkaista valtakunnallisessa sanomalehdessä, muussa julkaisussa tai tietoverkossa, jos se on tarpeen. Jos siihen on pakottava syy, ilmoituksen julkaisemisen sijasta myynnis-

tä saadaan ilmoittaa muulla riittävän tehokkaalla tavalla.

Huutokaupasta on lisäksi erikseen ilmoitettava velalliselle ja yhteisomistajalle.

Huutokaupan peruuntumisesta tulee ilmoittaa viipymättä samalla tavalla kuin myynti-ilmoituskin on julkaistu, jos se on mahdollista.

17 §

Julkaisuaika

Myynti-ilmoitus julkaistaan viikko ennen huutokauppaa, jollei pitempi tai lyhyempi ilmoitusaika ole aiheellinen. Lisäilmoitus voidaan julkaista tarvittaessa. Jos asiassa järjestetään asianosaisskeskustelu, myynti-ilmoitus julkaistaan sen jälkeen.

18 §

Myynti-ilmoituksen sisältö

Myynti-ilmoituksessa tulee kuvata myyntikohde riittävän tarkasti ja mainita, että omaisuus on ulosmitattu. Asianosaistietoja ei julkaita. Myynti-ilmoituksen sisällöstä säädetään tarvittaessa tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

19 §

Virhe ilmoittamisessa

Jollei myynti-ilmoitusta ole julkaistu niin kuin 16 ja 17 §:ssä säädetään ja virheen voidaan olettaa vaikuttavan myyntitulokseen tai olevan muutoin merkityksellinen, ulosottomiehen tulee huolehtia uudesta ilmoittamisesta. Sama koskee 11 §:ssä tarkoitettulla tavalla virheellisiä tietoja sisältävää tai puutteellista ilmoitusta.

Virheen katsotaan korjaantuneen, jos virheelliset tiedot on oikaistu tai puuttuvat tiedot on annettu uudella ilmoituksella tai huutokaupan alussa.

Huutokauppa voidaan kumota, jos virhe ilmoituksen julkaisemisessa on saattanut olennaisesti vaikuttaa myynnin tulokseen. Ilmoituksen

sisältöä koskevan virheen vaikutuksesta säädetään 12 §:ssä.

20 §

Myyntiesite ja omaisuuden esittely

Kiinteistöstä ja arvokkaasta irtaimesta omaisuudesta tulee laatia myyntiesite, josta käyvät ilmi omaisuuden myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot ja myyntiehdot. Yleiset huutokauppaehdot tulee liittää myyntiesitteeseen.

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

21 §

Ostajaehdokkaille annettavat tiedot

Huutokaupan alussa ulosottomiehen tulee kuvata myyntikohde. Arvokkaat ainesosat ja tarpeistoesineet tulee mainita erikseen. Lisäksi tulee ilmoittaa:

- 1) tarpeelliset asianhallintatiedot;
- 2) tarjousten esittämistapa;
- 3) myyntijärjestys;
- 4) mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous;
- 5) mahdolliset ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja häntä sitovat oikeudet;
- 6) 7 §:ssä tarkoitetut saatavat;
- 7) maksuaika ja muut maksuehdot;
- 8) muut tarpeelliset tiedot.

Yleisten huutokauppaehtojen ja laaditun myyntiesitteen tulee olla ostajaehdokkaiden nähtävillä ja saatavilla.

22 §

Tarjousten esittäminen

Tarjoukset esitetään huutokaupassa nostotarjouksina. Ulosottomies voi sallia, että nostotarjouksia esitetään puhelimitse tai sähköisesti, taikka järjestää tarjoamisen usealla paikkakunnalla samanaikaisesti.

Ulosottomies saa pyytää ennen huutokauppaa kirjallisia tarjouksia. Ne otetaan huomioon huu-

tokaupassa nostotarjouksina, ja ne sitovat esittäjänsä, kunnes ensimmäinen huutokauppa on toimitettu. Käsirahasta on voimassa, mitä 24 §:ssä säädetään.

23 §

Vähimmäishinta

Ulosottomies ei saa hyväksyä korkeinta tarjousta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa, jos hän arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.

Korkeinta tarjousta ei saa hyväksyä, jos se alittaa jalometallin arvon tai muun omaisuuden vastaavan päivän hinnan. Arvopapereita tai arvo-osuuksia ei saa myydä huutokaupalla alle myyntipäivää lähinnä edeltäneen julkistetun os-tonoteerauksen.

Jollei korkeinta tarjousta hyväksytä, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti, paitsi jos hakija sen kieltää tai ulosottomies arvioi, ettei uudessa myynnissä saada lisäkulut huomioon ottaen korkeampaa kertymää. Jollei uutta myyntiä järjestetä tai jollei omaisuus tule myydyksi toisellakaan kerralla, ulosmittaus peruutetaan.

24 §

Maksuehdot

Ulosottomies saa antaa tarvittaessa ostajalle maksuaikaa enintään kuusi viikkoa. Ostajan on heti suoritettava ulosottomiehen määräämä, enintään 20 prosentin osuus kauppahinnasta (*käsiraha*). Ulosottomiehen ei tarvitse vaatia käsirahaa selvästi maksukykyiseksi arvioimaltaan ostajalta. Käsirahaksi kelpaa käteinen raha, siihen rinnastuva maksuväline ja vakuus.

Ostajan tulee suorittaa kauppahinnalle korkoa maksuajalta korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti huutokauppapäivästä lukien. Maksuajan päätyttyä korkoa on suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu.

25 §

Ostajan korvausvelvollisuus

Jollei ostaja maksa kauppahintaa maksuaikana, toimitetaan uusi huutokauppa. Jos ostaja maksuajan kuluessa näyttää saaneensa velkojalta lisämaksuaikaa tai ottaneensa saatavia vastattavakseen 36 tai 57 §:n mukaisesti, kauppahinta katsotaan ulosotossa siltä osin suoritetuksi.

Ostajan on korvattava erotus, jos korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alemmaksi kuin edellisessä huutokaupassa tehty korkein tarjous siihen lisättynä 24 §:n 2 momentissa tarkoitettu korko. Jos tarjous nousee tätä korkeammaksi, ostajalla ei ole oikeutta ylijäämään. Ostajan on korvattava kulut myös jälkimmäisestä huutokaupasta, jollei niitä saada ylijäämästä.

Ulosottomiehen tulee periä mainittu korvaus käsirahasta tai ostajan muusta varallisuudesta, jos se kohtuullisessa ajassa käy päinsä. Muussa tapauksessa korvaus peritään myöhemmin ulosottomiehen päätöksen nojalla velkojan hakemuksesta.

26 §

Ehdollinen saanto

Jos velallinen on sopimuksen mukaan saanut omaisuuden ehdollisesti ja ehtona on kauppahinnan maksaminen, omaisuus myydään ehtoa säilyttämättä. Kiinteistön myynti ehtoa säilyttämättä edellyttää, että myyjä on vaatinut maksua asianosa keskustelussa. Myyjän oikeudesta saada suoritus kauppahinnasta säädetään 34 ja 47 §:ssä.

Muussa kuin 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa velallisen ehdollisesti saama omaisuus myydään ehto säilyttäen, ja ostaja vastaa luovutukseen perustuvista velvoitteista velallisen sijasta.

Omaisuus myydään ehtoa säilyttämättä, jos hakijalla on omaisuuteen panttioikeus. Myynnin sijasta myyjä, velallinen ja ne velkojat, joiden oikeutta se koskee, voivat sopia omaisuuden palauttamisesta myyjälle.

27 §

Sopimus huutokaupan ehdoista ja etuoikeudesta

Niiden suostumuksella, joiden oikeutta se koskee, ulosottomies saa menetellä toisin kuin yleisistä huutokauppaehdoista, myyntijärjestyksestä, etuoikeudesta tai huutokaupan ehdoista säädetään. Yleisistä huutokauppaehdoista ei kuitenkaan saa poiketa ostajan vahingoksi.

Kertyneiden varojen jakosopimuksesta säädetään 6 luvun 11 §:ssä.

Irtaimen omaisuuden huutokauppa

28 §

Soveltamisala

Tämän luvun 29—38 §:ää sovelletaan muun irtaimen omaisuuden kuin aluksen huutokaupassa. Aluksen huutokaupasta säädetään 72—74 §:ssä.

29 §

Vaateiden selvittäminen

Ennen irtaimen omaisuuden huutokauppaa ulosottomiehen tulee selvittää:

1) asianomaiseen rekisteriin kirjatut panttioikeudet, kiinnitykset ja yrityskiinnitykset, jos myytävänä on irtainta omaisuutta, johon saattaa kohdistua kirjattu oikeus, sekä tällaisen saatavan määrä;

2) saatavan määrä, jos omaisuus on vakuutena jonkun hallussa tai omaisuuteen kohdistuu kirjaamaton panttioikeus;

3) ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava;

4) myynnissä pysytettävä ehto, jos omaisuus myydään ehto säilyttäen.

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

30 §

Vaateiden ilmoittaminen

Asianosaisen tulee ilmoittaa saatavansa tai muu 29 §:ssä tarkoitettu vaateensa ulosottomiehelle tämän asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

31 §

Asianosaiskeskustelu

Jos esitetyt vaatimukset ovat ristiriidassa keskenään, vaade on jätetty ilmoittamatta, joku kiinnitysvelkojista on jäänyt tuntemattomaksi tai jos se on muusta syystä tarpeen, ulosottomiehen tulee järjestää asianosaiskeskustelu. Siinä noudatetaan soveltuvien osin, mitä asianosaiskeskustelusta kiinteistön huutokaupassa säädetään. Kuulutus asianosaiskeskustelusta on julkaistava vain, jos joku asianosaisista on jäänyt tuntemattomaksi.

32 §

Asianosaisluettelo

Jos myynnissä tulee otettavaksi huomioon 29 §:ssä tarkoitettuja saatavia tai oikeuksia taikka jos se on muusta syystä tarpeen, ulosottomiehen tulee laatia asianosaisluettelo. Siihen merkitään saatavat etuoikeusjärjestyksessä ja mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous. Muutoin noudatetaan soveltuvien osin, mitä asianosaisluettelosta kiinteistön huutokaupassa säädetään.

33 §

Etuoikeusjärjestys

Irtaimen omaisuuden kauppahinnasta suoritetaan ensin täytäntöönpanokulut sekä mahdollinen myyntimaksu ja konkurssilain (120/2004) 17 luvun 7 §:ssä tarkoitettu korvaus. Tämän jälkeen saatavat suoritetaan erikseen säädetyssä etuoikeusjärjestyksessä.

34 §

Alin hyväksyttävä tarjous

Alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee irtaimen omaisuuden huutokaupassa peittää täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu sekä pantin tai pidätysoikeuden haltijan saatava etuoikeutetulta määrältä, jos tällä on oikeus pitää omaisuus hallussaan tai panttauksesta on tehty omaisuuden hallintaa vastaava kirjaus. Sama koskee velalliselle kuuluvan määräosan myyntiä.

Jos myydään 26 §:n 1 momentissa tarkoitettu omaisuus, myyjän kauppahintasaatavan tulee peittyä.

Mitä 1 tai 2 momentissa säädetään, ei koske hakijan saatavaa.

35 §

Uusi myynti

Jollei alinta hyväksyttävää tarjousta saada, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti, paitsi jos hakija sen kieltää. Viimeksi mainituksa tapauksessa tai, jollei omaisuus tule myydyksi toisellakaan kerralla, ulosmittaus peruutetaan.

36 §

Vastattavaksi ottaminen

Ostaja voi sopia velkojan kanssa siitä, että panttisaatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Saatava siirtyy ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jolleivät asianomaiset muuta sosti. Velallinen ei enää vastaa siirtyneestä saatavasta.

37 §

Huutokaupan vaikutukset

Panttioikeus ja muu oikeus myytyyn irtaimen omaisuuteen raukeaa huutokaupassa, jollei omaisuutta ole myyty oikeus säilyttäen tai saatavaa oteta vastattavaksi.

38 §

Tarkoituksenmukainen kokonaisuus

Irtain omaisuus myydään esineittäin. Tarkoituksenmukainen kokonaisuus saadaan kuitenkin myydä yhdessä tai erissä, jollei omaisuuteen kohdistu keskenään erilaisia vakuusoikeuksia.

Jos myytävä omaisuus on arvokasta, ulosottomiehen tulee varata asianosaisille tilaisuus tulla kuulluksi myyntijärjestyksestä.

Asianosais selvittely kiinteistön huutokaupassa

39 §

Vaateiden selvittäminen

Ennen kiinteistön huutokauppaa ulosottomiehen tulee selvittää:

- 1) lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä panttioikeudet ja erityiset oikeudet;
- 2) hallinnan perusteella huomioon otettavat kirjaamattomat erityiset oikeudet;
- 3) ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava;
- 4) myynissä pysytettävä ehto, jos omaisuus myydään ehto säilyttäen.

40 §

Asianosaiskeskustelun ajankohta ja kutsu

Asianosaiskeskustelu tulee järjestää viimeistään kaksi viikkoa ennen kiinteistön huutokauppaa.

Asianosaiskeskusteluun kutsutaan velallinen, hakija ja yhteisomistajat sekä kaikki tunnetut velkojat ja erityisen oikeuden haltijat, joilla on panttioikeus tai muu asianosaisluetteloon merkittävä oikeus (*asianosaiskeskustelun asianosaiset*).

Kutsu asianosaiskeskusteluun on lähetettävä viimeistään neljä viikkoa ennen keskustelua.

41 §

Kutsun sisältö

Kutsussa tulee olla:

- 1) tarpeelliset asianhallintatiedot;
- 2) keskeiset tiedot asianosaiskeskustelusta ja kuulutuksesta;
- 3) kehoitus oikeuden haltijoille ilmoittaa asianosaiskeskustelussa tai kirjallisesti sitä ennen saatavansa tai muu oikeutensa (*valvonta*);
- 4) kehoitus esittää velkakirja tai muu saamistodiste sekä panttikirja tai muu mahdollisesti oikeuden perusteena oleva asiakirja.

Kutsussa tulee ilmoittaa 53 §:ssä säädetyistä myöhästymisen seurauksista ja siitä, ettei huomautuksia tai vaatimuksia valvonnoista, myyntiehdosta tai myyntijärjestyksestä oteta huomioon asianosaiskeskustelun jälkeen.

42 §

Kuulutus

Asianosaiskeskustelusta tulee julkaista kuulutus paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä viimeistään neljä viikkoa ennen keskustelua.

Kuulutus on lisäksi julkaistava 1 momentissa mainitussa ajassa virallisessa lehdessä, jollei kaikkia asianosaisluetteloon merkittäviä oikeuksia ole selvitetty tai kutsua ei ole voitu toimittaa kaikille asianosaiskeskustelun asianosaisille. Kuulutuksen julkaisemisesta kuulutusrekisterissä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Kuulutuksessa tulee ilmoittaa keskeiset 41 §:ssä tarkoitetut tiedot. Velallisen tai muun omistajan nimi ja syntymävuosi saadaan julkais-ta 2 momentissa tarkoitetussa kuulutuksessa.

43 §

Asianosaiskeskustelun toimittaminen

Asianosaiskeskustelussa ulosottomiehen tulee:

- 1) selostaa tarpeelliset asianhallintatiedot, 39 §:ssä tarkoitetut selvitykset ja olennaiset myyntiehdot;

2) ilmoittaa, mikä on 55 §:ssä tarkoitettu hakijan saatava;

3) tehdä selkoa etukäteen toimitetuista kirjallisista valvonnoista ja pitää niitä nähtävillä;

4) kehottaa asianosaisia valvomaan saatavansa tai oikeutensa ja luovuttamaan valvonta-asia-kirjat;

5) kehottaa asianosaisia esittämään mahdolliset riitautukset;

6) kehottaa asianosaisia tekemään mahdolliset huomautukset ja vaatimukset myyntiehdosta, myyntikohteesta ja myyntijärjestyksestä.

Jos siihen on aihetta, jatkettu asianosaisskeskustelu voidaan järjestää sopivalla tavalla.

44 §

Asianosaissluettelo

Asianosaisskeskustelussa tai viipymättä sen jälkeen ulosottomies laatii asianosaissluettelon, johon merkitään:

1) saatavat ja muut oikeudet 47—52 §:ssä säädettyllä tavalla;

2) alin hyväksyttävä tarjous;

3) 55 §:ssä tarkoitettu hakijan saatava;

4) yhteisomistajien määräosat, jos myydään yhteisesti omistettu kiinteistö.

Asianosaissluettelo on toimitettava asianosaisskeskustelun asianosaisille hyvissä ajoin ennen huutokauppaa.

45 §

Kirjallinen valvontamenettely

Ulosottomies saa laatia asianosaissluettelon ilman asianosaisskeskustelua, jollei keskusteluun ilmene tarvetta. Siinä tapauksessa ulosottomies asettaa määräpäivän ja kehottaa asianosaisia viimeistään määräpäivänä valvomaan oikeutensa, antaa esitetyt valvonnat muille asianosaisille tiedoksi ja samalla ilmoittaa määräpäivän, jolloin mahdolliset riitautukset ja myyntiä koskevat huomautukset tulee viimeistään esittää. Yksinkertaisessa asiassa, jossa kaikki asianosaiset tunnetaan, kuulutusta ei tarvitse julkaista.

Valvonnoille tulee varata vähintään neljän viikon määräaika laskettuna valvontakehotuksen lähettämisestä ja riitautuksille vähintään kahden viikon määräaika laskettuna valvontojen lähettämisestä tiedoksi.

Muutoin kirjallisesta valvontamenettelystä on soveltuvin osin voimassa, mitä asianosaisskeskustelusta säädetään.

46 §

Asianosaisselvittely uudessa huutokaupassa

Jos toimitettavaksi tulee uusi huutokauppa, saatavat merkitään asianosaissluetteloön aieman luettelon mukaisesti. Jos kuitenkin joku oikeuden haltijoista ilmoittaa viimeistään kaksi viikkoa ennen uutta huutokauppaa haluavansa valvoa oikeutensa uudelleen tai huomioon otettavaksi tulee uusia vaateita, uusi asianosaisskeskustelu tulee siltä osin järjestää.

47 §

Etuoikeusjärjestys

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

1) täytäntöönpanokulut, myyntimaksu ja konkurssilain 17 luvun 7 §:ssä tarkoitettu korvaus;

2) saatavat, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön, keskenään samalla etuoikeudella;

3) saatavat, joiden vakuutena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön, ja kiinteistöön kirjatut erityiset oikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamalla keskinäisellä etuoikeudella;

4) kiinteistöön kohdistuvat kirjaamattomat eläke-, vuokra- tai muut käyttöoikeudet, jos oikeuden haltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta, niin että aikaisemmin perustetulla oikeudella on etuoikeus;

5) ehdolliseen luovutukseen perustuva 26 §:n 1 momentissa tarkoitettu kauppahintasatava.

Etuoikeussaatavien jälkeen suoritetaan sellaiset muut saatavat, joiden suorittamiseksi kiin-

teistö on ulosmitattu (*etuoikeudeton saatava*). Etuoikeudettomilla saatavilla on keskenään sama etuoikeus, jollei velkojien maksunsaanti-järjestyksestä annetussa laissa (1578/1992) toisin säädetä.

48 §

Panttisaatava

Asianosaisluetteloon merkitään panttisaatavan valvottu pääoma sekä sille huutokauppapäivään asti laskettu korko ja muut liitännäiskustannukset. Ne merkitään panttisaataviksi enintään panttikirjan rahamäärään. Ylimenevä osa merkitään etuoikeudettomaksi saatavaksi, jos kiinteistö on siitä ulosmitattu.

Jos panttikirjan rahamäärä on suurempi kuin panttisaatava, erotusta ei oteta huomioon.

49 §

Valvomaton ja ehdollinen saatava sekä keskeneräinen kirjaus

Valvomatta jäänyt kiinnitykseen perustuva panttisaatava merkitään asianosaisluetteloon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevään määrään. Velallisen hallussa olevaa panttikirjaa ei oteta huomioon.

Ehdollinen saatava merkitään valvonnan mukaisesti.

Panttisaatava merkitään luetteloon, vaikka kiinnitystä koskevaa hakemusta ei ole lainvoimaisesti ratkaistu. Merkintää ei tehdä, jos hakemus on jätetty lepäämään ulosmittauksen tai turvaamistoimen vuoksi.

50 §

Riitainen saatava

Ulosottomiehen tulee hylätä saatavaa koskeva valvonta viran puolesta, jos valvonta on selvästi perusteeton. Jos muussa tapauksessa valvonta on riitautettu, ulosottomies tekee päätöksen saatavan määrästä ja merkitsee sen asianosaisluetteloon. Jos päätös poikkeaa valvonnas-

ta, saatava merkitään lisäksi ehdollisesti valvonnan mukaisesti.

51 §

Erityinen oikeus

Kiinteistöön kirjattu erityinen oikeus merkitään asianosaisluetteloon kirjauksen mukaisesti ja muu erityinen oikeus valvonnan perusteella.

Erityinen oikeus merkitään asianosaisluetteloon arvoa määäämättä. Kiinteistöön kirjattu oikeus saada kiinteistöstä määrätty raha- tai tavaramääräinen etu merkitään asianosaisluetteloon pääomaksi arvioituna, jollei oikeus kuulu alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen.

Mitä 49 §:n 3 momentissa ja 50 §:ssä säädetään, koskee soveltuvin osin erityistä oikeutta. Riitaista oikeutta ei kuitenkaan merkitä ehdollisesti asianosaisluetteloon.

52 §

Pantattu käyttöoikeus

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

53 §

Myöhästynyt valvonta

Jollei velkoja valvo kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavaansa asianosaiskeskustelussa, häneltä peritään erikseen säädetty ulosottomaksu. Jos muu saatava tai muu kuin kirjattu oikeus valvotaan asianosaiskeskustelun jälkeen, mutta viimeistään viikko ennen myyntiä, valvonta otetaan huomioon, jos myöhästymiseen on hyväksyttävä syy. Tämän jälkeen valvonta tuottaa oikeuden vain ylijäämään.

Ulosottomiehen tulee varata muille asianosaiskeskustelun asianosaisille asianmukainen tilaisuus riitauttaa myöhästynyt valvonta.

Menettely kiinteistön huutokaupassa

54 §

Alin hyväksyttävä tarjous

Alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee kiinteistön huutokaupassa peittää täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu sekä sellaiset etuoikeusasiat, joilla on parempi etuoikeus kuin 55 §:ssä tarkoitettulla hakijan saatavalla. Määrästä vähennetään mahdollinen kiinteistöstä kannettu tulo.

Panttisaatava, joka kohdistuu myös toiseen kiinteistöön, otetaan huomioon täysimääräisesti alimmassa hyväksyttävässä tarjouksessa.

55 §

Hakijan kieltäminen

Hakijalla on oikeus kieltää kiinteistön myynti, jollei hänen etuoikeussaatavansa peity. Määrä on se hakijan tai hakijoiden etuoikeussaatavista, jolla on paras etuoikeus ja josta on kiinteistön myyntiin oikeuttava ulosotto-oikeus.

56 §

Uusi myynti

Jollei tarjousta hyväksytä 54 tai 55 §:n nojalla, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti, paitsi jos hakija sen kieltää. Viimeksi mainitussa tapauksessa tai, jollei omaisuus tule myydyksi toisellakaan kerralla, ulosmittaus peruutetaan.

57 §

Vastattavaksi ottaminen

Ostaja voi sopia velkojan kanssa, että kiinnitykseen perustuvan panttisaatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Saatava siirtyy ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jolleivät asian-

omaiset muuta sovi. Velallinen ei enää vastaa siirtyneestä saatavasta.

Ostajan vastattavaksi ei voida siirtää 49 tai 50 §:ssä tarkoitettuja saatavia. Yhteiskiinnitykseen perustuva panttisaatava voi siirtyä vain, jos kaikki yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt on myyty yhdessä.

58 §

Erityisen oikeuden pysyttäminen

Kiinteistö tarjotaan ensin ehdolla, että erityiset oikeudet pysyvät voimassa. Jollei korkein tarjous peitä saatavaa, jolla on parempi etuoikeus kuin erityisellä oikeudella, eikä erityinen oikeus kuulu alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen, kiinteistö tarjotaan kyseistä erityistä oikeutta pysyttämättä. Vaikka tarjous nousisi tällöin korkeammaksi, aiempi tarjous hyväksytään, jos oikeuden haltija maksaa erotuksesta sen osan, joka kuuluu paremmalla etuoikeudella olevalle saatavalle.

59 §

Huutokaupan vaikutukset

Panttioikeus ja muu oikeus myytyyn kiinteistöön raukeaa huutokaupassa, jollei omaisuutta ole myyty oikeus säilyttäen tai saatavaa oteta vastattavaksi.

Usean velalliselle kuuluvan kiinteistön myynti ja muita erityistilanteita

60 §

Velallisen osoittama myyntijärjestys

Jos myydään useita velalliselle kuuluvia kiinteistöjä, velallinen saa osoittaa, missä järjestyksessä ne myydään, jollei 61 ja 62 §:stä muuta johdu. Velallisen on ilmoitettava myyntijärjestys viimeistään asianosaieskustelussa.

61 §

Yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt

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

Jollei jostakin kiinteistöstä esitetä erillistarjousta, mutta erillistarjoukset silti ylittävät yhteistarjouksen, kyseinen kiinteistö jää myymättä.

62 §

Tarkoituksenmukainen kokonaisuus

Jos velalliselle kuuluvat kiinteistöt muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, ne tarjotaan ensin yhdessä ja sitten erikseen. Yhteistarjous hyväksytään, jos se on suurempi kuin erillistarjousten summa ja esitettyjen erillistarjousten suhteessa kiinteistöille jaettuna peittää kunkin kiinteistön alimman hyväksyttävän tarjouksen. Erillistarjoukset kuitenkin hyväksytään, jos velallinen sitä vaatii ja kaikki etuoikeussaatavat ja hakijan saatava peittyvät.

63 §

Kiinteistön myynti määräaloina

Velalliselle kuuluva kiinteistö saadaan tarjota määräaloina noudattaen soveltuvien osien, mitä 61 §:ssä säädetään.

64 §

Määräosan myynti

Jos myydään velalliselle kuuluva määräosa kiinteistöstä, alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen lasketaan täysimääräisesti panttisaatava, joka kohdistuu koko kiinteistöön.

65 §

Määräalan, ainesosan ja tarpeiston erikseen myynti

Ulosmitatusta kiinteistöstä saadaan tarjota määräala, ainesosia tai tarpeistoa erikseen, jos se on tarkoituksenmukaista tai turvaa velallisen asumisen. Erikseen myynti edellyttää velallisen ja niiden oikeuden haltijoiden suostumusta, joiden oikeutta se koskee.

Erikseen myytävä kohde tarjotaan vapaana ratkaisusta, eikä alinta hyväksyttävää tarjousta määrätä. Kauppahinnan jakamisesta säädetään 6 luvun 8 §:ssä.

Kiinteistö on myynnin jälkeen tarvittaessa pidettävä kohtuullisen ajan ulosmitattuna ostajan aseman turvaamiseksi. Ennen puuston myyntiä on tehtävä metsälain (1093/1996) 14 §:ssä tarkoitettu metsänkäyttöilmoitus. Puustoa saadaan myydä myös metsänhakkuuoikeuden luovutuksena.

66 §

Oikeuden myynti kiinteistön kanssa

Oikeus, johon kiinteistön sähkönsaanti perustuu tai joka muutoin välittömästi palvelee myytävää kiinteistöä, saadaan myyntituloksen parantamiseksi myydä kiinteistön kanssa, jollei menettely tuntuvasti loukkaa muun velkojan maksunsaantia.

Usean eri omistajille kuuluvan kiinteistön myynti

67 §

Myynti vastuujärjestyksessä

Jos panttioikeus kohdistuu kiinteistönmuodostuksen vuoksi eri omistajille kuuluviin kiinteistöihin, jotka on ulosmitattu yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi, kiinteistöt myydään seuraavassa järjestyksessä:

- 1) velallisen kiinteistö;
- 2) kantakiinteistö;
- 3) lohkokiinteistö;

4) hakijan osoittama kiinteistö, jollei 1—3 kohdassa tarkoitettua järjestystä voida määrätä.

Myöhemmin lainhuudatettu lohkokiinteistö myydään ennen aikaisemmin lainhuudatettua. Jollei lainhuutoa ole haettu mihinkään niistä tai lainhuutoa on haettu samana päivänä, ensin myydään myöhemmin luovutettu lohkokiinteistö.

Mitä tässä pykälässä säädetään lohkokiinteistöistä, koskee myös määräalaa.

68 §

Tarjousten hyväksyminen

Edellä 67 §:ssä tarkoitettussa myynnissä kiinteistökohtaiset korkeimmat tarjoukset hyväksytään ehdollisesti. Tarjoukset hyväksytään lopullisesti, jos tarjousten yhteismäärä peittää sellaiset yhteiset kiinnitykset ja erityiset oikeudet, joilla on parempi etuoikeus kuin hakijan saatavalla.

69 §

Takautumisvaatimuksen panttioikeus

Jollei yhteistä panttisaatavaa ole voitu suorittaa 67 §:ssä säädettyssä järjestyksessä, koska jokin kiinteistöistä on myyty muun saatavan suorittamiseksi, myydyn kiinteistön omistanut saa ilman eri sitoumusta panttioikeuden edellä vastuujärjestyksessä oleviin kiinteistöihin. Panttioikeus on takautumisvaatimuksen vakuutena siitä määrästä, joka on maksettu kauppahinnasta yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi.

70 §

Hakemuksesta yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt

Jos hakemuksesta yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt kuuluvat eri omistajille, ensin on myytävä velallisen kiinteistö ja sen jälkeen hakijan osoittamat kiinteistöt.

71 §

Määräosin omistettu kiinteistö

Määräosin omistettu kiinteistö myydään kokonaisuutena, jos hakijan saatavan vakuutena on panttioikeus koko kiinteistöön. Alimmasta hyväksyttävästä tarjouksesta on voimassa, mitä 54 §:ssä säädetään.

Määräosat tarjotaan erikseen, jos joku yhteisomistajista sitä pyytää tai siihen on erityinen syy. Erillistarjoukset hyväksytään, jos ne ylittävät koko kiinteistöstä tarjotun hinnan taikka jos yhteisomistaja sitä vaatii ja erillistarjoukset peittävät etuoikeussaatavat.

Muun määräosin omistetun kiinteistön myynnistä säädetään 82 §:ssä.

Aluksen huutokauppa

72 §

Kiinteistöä koskevien säännösten soveltaminen

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

Mitä aluksella tarkoitetaan, säädetään 4 luvun 3 §:n 1 momentissa.

73 §

Asianosaisluettelo

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

74 §

Aluksen osuus

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

Vapaa myynti

75 §

Yksityisen toimittama julkinen huutokauppa

Ulosottomies saa antaa irtaimen omaisuuden luotettavan huutokaupantoimittajan myytäväksi julkisella huutokaupalla. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa mahdollinen 23 §:ssä tarkoitettu vähimmäishinta ja 34 §:n mukainen alin hyväksyttävä tarjous sekä antaa tarvittavat muut huutokauppaa koskevat ohjeet.

Myynnin toimittajasta on voimassa, mitä 4 luvun 84 §:ssä säädetään toimitsijasta.

76 §

Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti

Ulosottomies saa myydä irtaimen tai kiinteän omaisuuden vapaasti velallisen sekä niiden velkojen ja muiden oikeuksien haltijoiden suostumuksella, joiden oikeutta myynti koskee. Vapaata myyntiä ei saa järjestää, jos joku oikeuden haltijoista on jäänyt tuntemattomaksi.

Ulosottomies saa myydä omaisuuden vapaasti ilman 1 momentissa tarkoitettua suostumusta, jos:

1) kauppahinta peittää kaikki etuoikeussaatavat ja vastaa selvitysten mukaan käypää hintaa; tai

2) korkein tarjous on huutokaupassa hylätty ja kauppahinta nousee vapaassa myynnissä sitä korkeammaksi eikä alita selvästi käypää hintaa ja peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen.

77 §

Muu vapaa myynti

Muu kuin 75 tai 76 §:ssä tarkoitettu irtaimen tai kiinteän omaisuuden vapaa myynti voidaan antaa ulkopuolisen, pantin haltijan tai velallisen tehtäväksi, jos velallinen sekä kaikki ne velkojat ja muut oikeuksien haltijat, joiden oikeutta myynti koskee, siitä sopivat, eikä kukaan oikeuden haltijoista ole jäänyt tuntemattomaksi. Jos omaisuudella on päivän hinta, omaisuus saadaan myydä siihen hintaan sellaisen omaisuuden myynnissä käytettävällä tavanomaisella ja luotettavalla tavalla.

Kertynyt kauppahinta tulee tilittää ulosottomiehelle.

78 §

Vaateiden selvittäminen

Ulosottomiehen tulee ennen vapaata myyntiä selvittää saatavat ja oikeudet sekä järjestää asianosaiskeskustelu ja laatia asianosaisluettelo noudattaen soveltuvin osin, mitä sellaisen omaisuuden huutokaupasta säädetään.

79 §

Myyntiehdot

Edellä 75 ja 76 §:ssä tarkoitettussa myynnissä noudatetaan soveltuvin osin, mitä 3—15, 20, 21 ja 24—26 §:ssä säädetään, jolleivät asianosaiset ole toisin sopineet. Ostajan asemaa ei kuitenkaan saa heikentää.

Mitä 6—9 §:ssä säädetään, koskee myös 77 §:ssä tarkoitettua vapaata myyntiä. Muutoin siinä noudatetaan asianosaisten sopimia myyntiehtoja ja mitä muussa laissa säädetään vastavasta kaupasta.

80 §

Vapaan myynnin vaikutukset

Panttioikeus ja muu oikeus myytyyn omaisuuteen raukeaa 75 ja 76 §:ssä tarkoitettussa

myynnissä, jollei saatavaa oteta vastattavaksi tai omaisuutta ole myyty oikeus säilyttäen. Omaisuuden kohdistuvat oikeudet pysyvät voimassa 77 §:ssä tarkoitettussa myynnissä, jolleivät asianomaiset ja ostaja muuta sovi.

Kauppahinta jaetaan kuten vastaava kauppahinta huutokaupassa.

Yhteisomistus

81 §

Osuuden myynti yhteisomistajalle

Kun yhteisomistusesine on ulosmitattu 4 luvun 73 §:n nojalla, ulosottomiehen tulee varata yhteisomistajille tilaisuus esittää tarjouksia velallisen määräosasta. Korkein tarjous saadaan hyväksyä, jos se peittää tämän luvun 34 §:ssä tai 54 ja 64 §:ssä säädetyn alimman hyväksyttävän tarjouksen, eikä selvästi alita kertymää, joka ulosottomiehen arvion mukaan tulisi velallisen osuudelle yhteisomistusesineen myynnissä.

82 §

Yhteisomistusesineen myynti

Jollei velallisen määräosaa myydä 81 §:ssä säädetyllä tavalla, ulosmitattu yhteisomistusesine myydään niin kuin edellä tässä luvussa säädetään.

Myynti edellyttää, että kauppahinta vastaa selvitysten mukaan käypää hintaa. Kiinteistön myynnissä kauppahinnan tulee peittää määräsien mukaisesti jaettuna kiinteistöön ja muiden yhteisomistajien osuuksiin kohdistuvat etuoikeussaatavat sekä velallisen osuudesta 54 §:ssä tarkoitettut saatavat.

Velallisen osasta maksetaan täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu.

83 §

Vakituinen asunto

Jos toinen yhteisomistaja käyttää yhteisesti omistettuja tiloja vakituksena asuntonaan, ulosottomies ei saa myydä omaisuutta ilman kysei-

sen yhteisomistajan suostumusta. Tarvittaessa ulosottomies saa käynnistää eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain 9 §:ssä tarkoitetun menettelyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi.

Lopputoimet

84 §

Kauppakirja

Kun kiinteistö taikka asunto- tai kiinteistö-osakeyhtiön osakkeita on myyty huutokaupalla tai vapaasti, ulosottomiehen tulee antaa ostajalle kauppakirja, kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Osakekirjat luovutetaan ostajalle kauppakirjan yhteydessä. Kauppahinnan jakoa tai tilitystä koskeva valitus ei estä kauppakirjan antamista. Kauppakirjaan merkitään kauppahinta, vastattavaksi otetut saatavat ja pysytetyt erityiset oikeudet sekä muut tarpeelliset tiedot.

Kun ulosottomies myy muuta kuin 1 momentissa tarkoitettua irtainta omaisuutta, ostajalle tulee pyynnöstä tai tarvittaessa antaa todistus saannosta, kun kauppahinta on maksettu.

85 §

Alus- ja autokiinnityksen kuolettaminen

Myytyyn alukseen tai autoon kohdistuvat rauenneita panttioikeuksia koskevat kiinnitykset kuoletetaan.

86 §

Kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen kuolettaminen

Myytyyn kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset tulee kuolettaa 49 ja 50 §:ssä tarkoitettujen saatavien osalta.

Yhteiskiinnitys on poistettava myydyn kiinteistön osalta ja kuolettettava muiden kiinteistöjen osalta siltä osin kuin panttisaatava on tullut suoritetuksi. Yhteiskiinnitys jää voimaan 69 §:ssä tarkoitetun takautumisvaatimuksen vaakuudeksi. Jos kaikki yhteisesti kiinnitetyt kiin-

teistöt on myyty yhdessä samalle ostajalle, yhteiskiinnitys pysyy voimassa. Jos kiinteistö on myyty määräaloina, kiinteistöön kohdistuva kiinnitys on kuolettettava. Kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset on poistettava myydyn määräalan osalta ja kantakiinteistöön kohdistuva kiinnitys on kuolettettava siltä osin kuin panttisaatava on tullut suoritetuksi.

Muilta kuin 1 ja 2 momentissa tarkoitetuilta osin kiinnitykset jäävät voimaan, ja panttikirjat luovutetaan ostajalle.

87 §

Ilmoitukset kirjaamisviranomaisille

Ulosottomiehen tulee ilmoittaa ulosmittausmerkinnän poistamista varten lainvoimaisesta myynnistä sille rekisteriviranomaiselle, jolle ulosmittauksesta on ilmoitettu. Ilmoitukseen on liitettävä tieto rauenneista ja voimaan jääneistä panttioikeuksista ja kirjatusta oikeuksista sekä kauppahinnan jaosta.

Ulosottomiehen on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kuolettavat kiinnitykset sekä toimitettava tälle niitä koskevat panttikirjat ja muut sitä vastaavat asiakirjat.

88 §

Kiinnitysasiakirjan kuolettaminen

Kiinnitys on kuolettettava 85 ja 86 §:ssä säädetyllä tavalla, vaikka panttikirjaa tai vastaavaa kiinnitysasiakirjaa ei ole jätetty ulosottomiehelle. Ulosottomiehen tulee tällöin tarvittaessa huolehtia kiinnitysasiakirjan kuolettamisesta.

6 luku

Jako ja tilitys*Määritelmiä*

1 §

Jako ja tilitys

Varojen jaolla tarkoitetaan kertyneiden varojen kohdentamista saataville ja tilityksellä varojen maksamista velkojille.

Jako

2 §

Varojen jako saataville

Ulosmittauksesta kertyneet varat jaetaan säädetyn etuoikeusjärjestyksen mukaisesti. Jos velkojalla on useita saatavia samalla etuoikeudella, kertymä kohdennetaan ensin vanhimmalle ulosottooperusteelle tai vanhimmalle ilman ulosotto-perustetta olevista saatavista, jollei velkoja ole muuta pyytänyt.

Muutoin kuin ulosmittauksesta kertyneet varat kohdennetaan velallisen pyytämällä tavalla niin kuin 4 luvun 7 §:ssä säädetään ja muussa tapauksessa 1 momentin mukaisesti.

3 §

Suhteellisesta jaosta poikkeaminen

Palkan ja muun toistuvaistulon ulosmittauksessa saatavalle saadaan jakaa muita saatavia suurempi suhteellinen osuus, enintään kuitenkin kertymä kuudelta kuukaudelta. Edellytyksenä on, että suhteellisesta jaosta poikkeaminen on perintämenettelyn kannalta tarkoituksenmukaista, eikä toisen velkojan maksunsaanti ilmeisesti vaarannu.

Suhteellisesta jaosta poikkeaminen ei saa vähentää kertymää saatavalle, jolla on etuoikeus.

4 §

Varojen kohdentaminen saatavan osille

Ulosottomiehen on kohdennettava kertyneet varat ensin kunkin saatavan korolle, sen jälkeen pääomalle ja viimeksi kuluille, jolleivät asianosaiset ole 4 luvun 60 §:n mukaisesti muuta sopineet.

5 §

Jakopäätös ja sen sitovuus

Jos myyntiä varten on laadittu asianosaisluettelo, ulosottomies laatii varojen kohdentamiseksi jakoluettelon, joka perustuu asianosaisluetteloon ja joka annetaan tiedoksi asianosaisille. Muussa tapauksessa ulosottomies tekee jakopäätöksen merkitsemällä kohdennustiedot ulosoton tietojärjestelmään.

Ulosottomiehen tekemä kohdennus sitoo asianosaisia eikä velkoja saa kohdentaa saamiaan varoja siitä poikkeavasti. Kohdennus sitoo myös yksityisessä perinnässä.

6 §

Jakokeskustelu

Jos jaon perusteissa ilmenee epäselvyyksiä tai jos se on muusta syystä tarpeen, ulosottomiehen tulee ennen varojen kohdentamista järjestää jakokeskustelu. Kutsu siihen on lähetettävä viimeistään kaksi viikkoa ennen keskustelua.

Jakokeskustelusta ei julkaista kuulutusta, jos kaikki asianosaiset tunnetaan. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin, mitä 5 luvussa säädetään asianosaiskeskustelusta kiinteistön huutokaupassa.

7 §

Yhteisomistus

Jos määräosin omistettu esine on ulosmitattu ja myyty, kertynyt kauppahinta jaetaan ensin määräosien mukaisessa suhteessa.

8 §

Erilliskertymä

Jos omaisuudesta on ulosmitattu tai myyty erikseen ainesosia, tarpeistoa tai määrääla taikka jos ulosmitatusta omaisuudesta on saatu tuloa, kertymä jaetaan kuten kauppahinta erottamattomasta tai tuloa tuottaneesta omaisuudesta.

9 §

Ylijäämä ja korvaus hintojen erotuksesta

Jos kertymä on suurempi kuin saatavien määrä myyntipäivänä tai päivänä, jolloin muutoin kuin myynnistä kertyneet varat on maksettu ulosottomiehelle, pääomille jaetaan etu oikeusjärjestyksessä korkoa myynti- tai maksupäivän ja jakopäivän väliseltä ajalta.

Ostajalta peritty 5 luvun 25 §:ssä tarkoitettu korvaus hintojen erotuksesta jaetaan kuten kauppahinta.

10 §

Vähäinen jako-osa

Jollei jollekin saatavalle kerry jaossa 4 luvun 17 §:ssä tarkoitettua jako-osaa, saatava jätetään ottamatta huomioon jaossa. Mitä tässä säädetään, ei koske saatavaa, jolla on etu oikeus.

11 §

Jakosopimus

Jos velallinen ja kaikki jako-osan saavat velkojat sopivat varojen jaosta, ulosottomiehen tulee tilittää varat sopimuksen mukaisesti. Muut eivät saa sopia valvomatta jääneelle panttisaatavalle tulevasta jako-osasta. Riitaista tai ehdollista saatavaa koskeva jakosopimus edellyttää myös niiden velkojen suostumusta, joille varat menevät toissijaisesti.

Sopimuksella ei saa poiketa siitä, mitä 13—17 §:ssä säädetään.

12 §

Jakoilmoitus

Jos varojen kohdentamisesta ei ole tehty jakoluettelo, ulosottomiehen tulee pyynnöstä antaa kertymän jakamisesta ilmoitus velkojalle.

Velalliselle on ilmoitettava:

- 1) ulosmittauksesta tai myynnistä kertynyt määrä;
- 2) täytäntöönpanokulujen ja ulosottomaksujen määrä;
- 3) kullekin saatavalle kohdennettu ja jäljellä oleva määrä eriteltynä saatavan osien mukaisesti;
- 4) muut tarpeelliset tiedot.

Tilityksen edellytykset ja tilitysmenettely

13 §

Ulosottoperusteen lainvoimaisuus

Jos ulosottoperuste on lainvoimaa vailla, kertyneet varat saadaan tilittää vain vakuutta vastaan. Vakuutta ei kuitenkaan vaadita, jos laissa säädetään, että määrätynlainen ulosottoperuste tai ulosottoperuste tietyssä asiassa voidaan panna täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio tai muutoksenhausta huolimatta.

14 §

Ulosottovalitus ja täytäntöönpanoriita

Jos asiassa on myyntiä varten laadittu asianosaistelu tai ostajalle annetaan 5 luvun 84 §:n 1 momentin mukaan kauppakirja, kauppahintaa ei saa tilittää ilman vakuutta ennen kuin myynti ja jako ovat tulleet lainvoimaisiksi. Tilitys saadaan toimittaa valituksen estämättä siltä osin kuin valituksella ei ole vaikutusta jakoon.

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

15 §

Tilityksen keskeytys

Ulosottomiehen on keskeytettävä tilitys, jos:

- 1) asianomainen muussa kuin 14 §:ssä tarkoitettussa asiassa hakee tai ilmoittaa hakevansa muutosta toimeen, joka vaikuttaa jakoon tai tilitykseen;
- 2) sivullinen väittää, että ulosmittaus loukkaa hänen oikeuttaan;
- 3) ostaja vaatii hinnanalennusta tai kaupan kumoamista; tai
- 4) ulosottomies havaitsee, että tilitys tekisi tyhjäksi sellaisen henkilön oikeuden muutoksenhakuun, joka ilmeisesti on tietämätön oikeuksiinsa vaikuttavasta täytäntöönpanotoimesta.

Tilitystä saadaan jatkaa, jollei asianomaisella selvästikään ole oikeutta hakea muutosta taikka jos väite tai vaatimus on selvästi perusteeton. Ulosottomies saa edellyttää kirjallista keskeytysvaatimusta, jos se on olosuhteet huomioon ottaen aiheellista.

Tilitys on keskeytyneenä kolme viikkoa keskeytysvaatimuksen esittämisestä tai ulosottomiehen 1 momentin 4 kohdan nojalla tekemästä päätöksestä taikka erityisestä syystä ulosottomiehen määräämän tätä pitemmän ajan. Kertyneet varat saadaan kuitenkin tilittää vakuutta vastaan.

16 §

Kuolinpesä

Jos vainajan velasta on toimitettu ulosmittaus, varoja ei saa tilittää ennen kuin kuukausi on kulunut perunkirjoituksesta taikka, jos omaisuus on luovutettu pesänselvittäjän hallintoon, ennen kuin velkojen maksamisesta on tehty perintökaaren 19 luvun 12 a §:ssä tarkoitettu sopimus tai pesänselvittäjän päätös, joka on lainvoimainen. Tilitys saadaan kuitenkin toimittaa, jos velkojalla oli panttioikeus ulosmitattuun omaisuuteen tai kuolinpesän hallinto suostuu tilitykseen.

Jos pesäosuus on ulosmitattu eikä perinnönjako ole tullut lainvoimaiseksi tai muuten lopulli-

seksi, kertyneet varat saadaan tilittää vain vakuutta vastaan.

17 §

Yrityskiinnitys

Jos yrityskiinnityksen kohteesta on kertynyt huomattava määrä varoja, toimitetusta myynnistä on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä. Tilitystä ei saa toimittaa ennen kuin kuukausi on kulunut kuulutuksen julkaisemisesta. Kuulutusta edellyttävästä varojen määrästä ja kuuluttamisesta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

18 §

Tilitysmenettely

Tilitysmenettelystä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

19 §

Velkojan palautusvelvollisuus

Jollei varat nostanut velkoja palauta saamiaan varoja sen jälkeen, kun varojen jako tai tilitys on lainvoimaisella ratkaisulla muutettu tai kumottu, varat saadaan periä velkojalta tai vakuudesta. Perimisessä noudatetaan, mitä 3 luvun 46 §:ssä säädetään. Palautettaville varoille maksettavasta korosta on soveltuvin osin voimassa, mitä 2 luvun 16 §:n 2 momentissa säädetään.

20 §

Liikasuorituksen palautus

Suoritus, joka ei ole tarpeen hakijan saatavan suorituksesi, on palautettava. Vähäinen, enintään valtioneuvoston asetuksella säädetyn suurin liikasuoritus tilitetään kuitenkin valtiolle.

Varojen säilytys

21 §

Ehdollinen jako-osa

Jos saatava on merkitty asianosaisluetteloon 5 luvun 49 tai 50 §:n mukaan ehdollisesti, saatavalle kohdennetaan asianosaisluetteloon merkitty enimmäismäärä. Tämän jälkeen ulosottomies säilyttää kyseisen jako-osan ja tekee päätöksen siitä, miten varat jaetaan toissijaisesti.

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

22 §

Muut varat

Jollei muuta kuin 21 §:ssä tarkoitettua jako-osaa voida muutoksenhaun tai muun syyn vuoksi tilittää, ulosottomies säilyttää kyseiset varat. Sama koskee varoja, joita ei voida palauttaa vastaanottajan tuntemattomuuden tai muun syyn vuoksi. Vähäinen, enintään valtioneuvoston asetuksella säädetyn suuruinen määrä tilitetään kuitenkin valtiolle.

23 §

Erikseen talletus

Varat, joita ulosottomies säilyttää 21 tai 22 §:n mukaan, on talletettava erikseen luottolaitokseen korkoa kasvamaan, jos varat ylittävät valtioneuvoston asetuksella säädettävän huomattavan määrän. Koron talletetuista varoista saa se, jolle varat tilitetään. Varat on talletettava erikseen kuuden viikon kuluessa siitä, kun ne on suoritettu ulosottomiehelle.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ulosottomiehelle annettua rahavakuutta.

24 §

Varojen säilytysaika

Ulosottomiehen on säilytettävä varat, jotka on kohdennettu:

1) valvomatta jääneelle saatavalle, kaksi vuotta huutokaupan lainvoimaiseksi tulemisesta;

2) ehdolliselle saatavalle, kunnes ehto on täytetty tai rauennut;

3) riitaiselle saatavalle, kunnes riita on lopullisesti ratkaistu tai rauennut;

4) saatavalle, jota koskeva kiinnitys tai muu kirjaus on keskenäinen, kunnes kirjaushakemus on lainvoimaisesti ratkaistu;

5) edellä 22 §:ssä tarkoitetulle saatavalle, kunnes tilitys voidaan toimittaa, enintään kuitenkin kymmenen vuotta varojen suorittamisesta.

25 §

Oikeus varoihin

Jos velkoja näyttää ulosottomiehelle oikeutensa 24 §:n 1 kohdassa tarkoitettuihin varoihin siinä säädetyssä ajassa, jako-osa tilitetään hänelle. Tilityksestä on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä vähintään kuusi viikkoa ennen tilitystä. Ulosottomiehen tulee sitä ennen varata velalliselle ja varojen toissijaiselle saajalle tilaisuus tulla kuulluksi. Jollei oikeutta varoihin näytetä määräajassa, varat tilitetään toissijaiselle saajalle.

Jollei 24 §:n 5 kohdassa tarkoitettuja varoja ole tilitetty siinä säädetyssä ajassa, varat menevät valtiolle. Jos kuitenkin sitä ennen osoitetaan, ettei oikeutta varoihin ole lopullisesti ratkaistu, siitä lasketaan uusi kymmenen vuoden määräaika.

8 luku

Ulosottoasiain kuluista

6 §

Ulosottomies saa vaatia hakijalta ennakkoa tarpeellisia täytäntöönpanokuluja varten, maksumielvoitteen täytäntöönpanossa kuitenkin vain väliaikaistoimesta, ulosmittauksen varmistustoimesta tai myynnistä taikka turvaamistoimen täytäntöönpanosta aiheutuvista kuluista.

10 luku

Muutoksenhaku ulosottomiehen menettelyyn

5 §

Valituksen määräajan laskeminen eräissä tapauksissa

Määräaika valituksen tekemiseen kertyneiden varojen jaosta lasketaan siitä, kun asianosainen on saanut tiedon 6 luvun 5 §:ssä tarkoitetusta jakoluettelosta tai kohdennustiedot on talletettu ulosoton tietojärjestelmään.

1. Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2. Maksukehotusta ja maksuaikaa koskevia säännöksiä ei sovelleta asioissa, jotka ovat tulleet vireille ennen lain voimaantuloa.

3. Jos ulosmittaus on toimitettu ennen lain voimaantuloa, ulosmittauskieltoja, erottamiseta, ulosmittausjärjestystä, ulosmittauksen voimaantuloa, ulosmitatun omaisuuden arviointia ja luettelointia sekä kuolinpesän osuuden ulosmittausta koskevien säännösten asemesta sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jäljempänä *aikaisempi laki*.

4. Jos velallinen on luopunut perinnöstään ennen lain voimaantuloa, luopumiseen sovelletaan aikaisempaa lakia.

5. Ulosmittauksen aiheuttamaa määräämis- kieltoa koskevia 4 luvun 37 ja 38 §:ää sovelle-

taan myös silloin, kun ulosmittaus on toimitettu ennen lain voimaantuloa, jos ulosottomies on antanut määräämiskiellon tiedoksi asianomaiselle.

6. Palkan ja muun toistuvaistulon ulosmittausta koskevia säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun maksukielto on annettu ennen lain voimaantuloa. Niihin tulon eriin, joita koskeva pidätysvelvollisuus on syntynyt palkanmaksajalle tai muulle maksukiellon saajalle ennen lain voimaantuloa, sovelletaan aikaisempaa lakia. Lain 4 luvun 49 §:n 1 momentin 3 kohtaa ryhdytään kuitenkin soveltamaan kahden vuoden kuluttua lain voimaantulosta ja silloin myös vireillä olevissa asioissa. Vapaakuukausiin oikeuttavaa ulosmittauksen aikaa laskettaessa otetaan huomioon myös aika ennen lain voimaantuloa.

7. Mitä 4 luvun 68 §:n 2 momentissa säädetään perimisestä maksukiellon saajalta, ei koske asiaa, jossa maksukielto on annettu tiedoksi ennen tämän lain voimaantuloa.

8. Mitä 4 luvun 70 §:n 2 momentissa säädetään takaisinsaannista, ei koske vakuutusmaksuja, jotka on suoritettu ennen lain voimaantuloa.

9. Yhteisomistusesine saadaan 4 luvun 73 ja 74 §:n nojalla ulosmitata, vaikka yhteisomistussuhde olisi syntynyt ennen lain voimaantuloa.

10. Jos kutsu asianosaiskeskusteluun on lähetetty tai huutokaupasta on kuulutettu ennen tämän lain voimaantuloa, yleisiä huutokauppaehdotuksia koskevien 5 luvun 3—9 ja 11—14 §:n, huutokaupan toimittamista koskevien 15—74 §:n sekä lopputoimia koskevien 84—88 §:n asemesta huutokaupassa sovelletaan aikaisempaa lakia.

11. Varat, jotka kertyvät myynnistä lain voimaantulon jälkeen, jaetaan aiemman lain mukaisesti, jos myynti on toimitettu aiemman lain mukaisesti. Muut kuin myynnistä lain voimaantulon jälkeen kertyneet varat jaetaan tämän lain mukaisesti.

12. Jos varat ovat kertyneet ennen lain voimaantuloa, varojen säilyttämisessä sovelletaan aikaisempaa lakia.

13. Jos tässä tai muussa laissa taikka asetuksessa viitataan säännökseen tai siinä muutoin tarkoitetaan säännöstä, joka on korvattu tämän lain säännöksellä, säännöksen asemesta sovelletaan tämän lain vastaavaa säännöstä.

14. Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Laki

ulosottomaksuista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ulosottomaksuista 13 päivänä tammikuuta 1995 annetun lain (34/1995) 2 §:n 2 momentti, 3 §:n 1 ja 2 momentti ja 5 §:n 4 momentti,
sellaisina kuin niistä ovat 2 §:n 2 momentti ja 3 §:n 2 momentti laissa 685/2003 ja 3 §:n 1 momentti laissa 976/2001, sekä
lisätään 5 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 685/2003, uusi 5 momentti seuraavasti:

2 §

Maksulajit

Rahasaamisen ulosotossa velallisen on suori-

tettava taulukkomaksu ja velkojan on suoritettava tilitysmaksu. Ulosottolain 5 luvun 53 §:ssä säädettyssä tapauksessa velkojan on suoritettava valvonnan myöhästymismaksu.

3 §

Maksujen suuruus

Taulukkomaksu säädetään saamiselle kulloinkin kertyneen rahamäärän suuruuden mukaan tasan nousevina maksuina siten, että pienin maksu on 2,50 euroa, jos peritty saaminen tai sen osa on enintään 14 euroa, ja suurin maksu enintään 340 euroa, jos peritty saaminen tai sen osa on suurempi kuin 16 800 euroa.

Käsittelymaksu, myyntimaksu, täytöntöönpanomaksu sekä todistus- ja jäljennösmaksu säädetään kiinteiksi, enintään suoritteiden tuottamisesta aiheutuvien keskimääräisten kokonaiskustannusten suuruisiksi. Tilitysmaksu säädetään enintään kahden prosentin määräksi tilitettävästä rahamäärästä. Valvonnan myöhästymismaksu määräytyy velkojan saatavan suuruuden mukaisesti siten kuin taulukkomaksusta säädetään 1 momentissa, mutta kaksinkertaisena.

5 §

Maksuttomat suoritteet

Sen jälkeen kun velalliselta on peritty toistuvaistulon ulosmittauksessa edeltäneen kahden

vuoden aikana taulukkomaksuja yhteensä vähintään 18 kuukauden ajalta, taulukkomaksun perintää ei jatketa. Jos toistuvaistulon ulosmittaus alkaa uudestaan ennen kuin vuosi on kulunut maksuttoman perinnän päättymisestä, taulukkomaksua ei peritä uudessakaan asiassa. Jos vuosi on kulunut maksuttomasta perinnästä, taulukkomaksua peritään seuraavilta 12 kuukaudelta.

Ulosottomiehen päätöksellä taulukkomaksu tai osa siitä voidaan jättää perimättä, jos velallinen on suorittanut kertymään nähden huomattavan määrän taulukkomaksuja. Taulukkomaksu tai muu ulosottomaksu voidaan lisäksi jättää kokonaan tai osittain perimättä, jos siihen on perusteltu syy tai jos maksun periminen olisi kohtuutonta. Tässä momentissa tarkoitettuun päätökseen ei saa hakea muutosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Valvonnan myöhästymismaksu saadaan periä asiassa, jossa kutsu asianosaieskusteluun on lähetetty tämän lain voimaantulon jälkeen.

Laskettaessa maksuttomiin suoritteisiin oikeuttavaa toistuvaistulon ulosmittauksen aikaa otetaan huomioon myös aika ennen lain voimaantuloa.

Laki**perintökaaren muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 5 päivänä helmikuuta 1965 annetun perintökaaren (40/1965) 19 luvun 2 §:n 2 momentti, 21 luvun 9 §:n 1 momentti sekä 23 luvun 3 §:n 2 momentti ja 12 §:n 1 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 21 luvun 9 §:n 1 momentti laissa 783/2004 sekä 23 luvun 3 §:n 2 momentti laissa 1153/1995, sekä

lisätään 23 luvun 7 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa laissa 1153/1995 ja laissa 463/1999, uusi 3 momentti ja 10 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

19 luku

Pesänselvittäjästä ja testamentin toimeenpanijasta

2 §

Hakemuksen voi tehdä myös ulosottomies, jos velallisen velasta on ulosmitattu hänen osuutensa kuolinpesään.

21 luku

Kuolleen henkilön ja pesän velasta

9 §

Ennen kuin kuukausi on kulunut perunkirjoituksesta tai, jos omaisuus on luovutettu pesänselvittäjän hallintoon, ennen kuin velkojen maksamisesta on tehty 19 luvun 12 a §:ssä tarkoitettu sopimus tai pesänselvittäjän päätös, vainajan velan saa maksaa pesän varoista vain, jos on pätevä syy olettaa, ettei sen maksamisesta aiheudu vahinkoa muille velkojille. Pesän omaisuuteen kohdistuvan ulosmittauksen loppuun saattamisesta säädetään ulosottolain 4 luvun 76 §:ssä ja 6 luvun 16 §:n 1 momentissa.

23 luku

Perinnönjaosta

3 §

Jako on pesänjakajan toimitettava, jos osakas sitä vaatii tai jonkun osakkaan osuus pesästä on

ulosmitattu. Jos velkoja, jonka oikeutta jako koskee, siihen suostuu, ulosottomies saa antaa osakkaille tai pesänjakajalle luvan toimittaa jaon osakkaiden sopimalla tavalla.

7 §

Pesänjakajan on ilmoitettava 1 momentissa tarkoitettusta toimituksesta ulosottomiehelle, jos jonkun osakkaan osuus on ulosmitattu. Velkoja, jonka saatavasta osakkaan pesäosuus on ulosmitattu, saa kuten osakas vaatia ennakkooperinnön huomioon ottamista ja esittää muita vastaavia pesäosuuden arvoon vaikuttavia vaatimuksia sekä ajaa niitä koskevia kanteita, jos se on tarpeen hänen saamisoikeutensa turvaamiseksi.

10 §

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

12 §

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Jos kuolinpesän osuus on ulosmitattu ennen lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta lakia.

Laki

autokiinnityslain 22 §:n 2 momentin kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan 15 päivänä joulukuuta 1972 annetun autokiinnityslain (810/1972) 20 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 5/1977.

2 §

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta _____ 20__.

Laki

osamaksukaupasta annetun lain 18 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan osamaksukaupasta 18 päivänä helmikuuta 1966 annetun lain (91/1966) 18 § seuraavasti:

18 §

Jos kaupan kohteena oleva esine ulosmitataan ostajan muusta kuin osamaksukauppaan perustuvasta velasta, ulosottomiehen tulee toimittaa tämän lain mukainen tilitys myyjän ja ostajan välillä. Näiden on annettava ulosottomiehelle sitä varten tarpeelliset tiedot.

Ulosmittauksen hakijalla, joka ei ole saanut täyttää suoritusta saatavastaan, on sama oikeus kuin ostajalla valittaa ulosottomiehen päätökse-

tä tai menettelystä sekä ajaa kannetta toimituksen johdosta 13 §:n nojalla.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta _____ 20__.

Lakia sovelletaan noudattaen soveltuvin osin, mitä ulosottolain muuttamisesta annetun lain (/) voimaantulo- ja siirtymäsäännöksen 10 momentissa säädetään.

Helsingissä 25 päivänä huhtikuuta 2006
