

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

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

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

Lisäksi pienituloinen velallinen saisi pitää yli vuoden jatkuneessa toistuvaistulon ulosmittauksessa itsellään kahden kuukauden tulon.

Yritystoiminnan edellytyksiä turvattaisiin eri keinoin. Yrityksen toimintaa voitaisiin tietyin edellytyksin jatkaa, vaikka yrityksen

varasto on ulosmitattu. Ulosmittaus koskisi kulloinkin varastossa olevaa omaisuutta. Elinkeinotulon suoja koskee nykyisin vain luonnollisia henkilöitä. Esityksen mukaan suoja laajennettaisiin myös yhtiöihin ja muihin yhteisöihin. Tulon ulosmittauksen määrää saataisiin rajoittaa, jos toiminta voi siten jatkua eikä lievennys ole olennaisesti velkojan edun vastainen.

Yhteisesti omistettu esine voitaisiin esityksen mukaan ulosmitata kokonaan tietyillä ehdoilla. Ulosottomies voisi myydä yhteisomistusesineen ja jakaa kauppahinnan omistajien kesken. Nykyisin yhteisomistussuhteen purkaminen edellyttää tuomioistuinkäsittelyä. Vakituista asuntoa ei kuitenkaan voitaisi myydä ulosottotoimin ilman yhteisomistajan suostumusta.

Kuolinpesän osuuden ulosmittausta koskevia säännöksiä uudistettaisiin. Nykyisin ulosottovelkojat joutuvat itse toimimaan kuolinpesässä, jos velallisen pesäosuus on ulosmitattu. Esityksessä ehdotetaan, että velkojan sijasta ulosottomies huolehtisi siitä, että pesä tulee selvitettyksi ja perintö jaetuksi. Velallisella ei olisi oikeutta luopua pesäosuudestaan enää ulosmittauksen jälkeen. Tämä vastaa nykyistä sääntelyä.

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

Esityksessä ehdotetaan, että huutokauppa-menettelyä koskevia säännöksiä yhtenäistään eri omaisuuslajien myynnissä ja yksinkertaistetaan menettelyä. Muun muassa tur-

haa kuuluttamista vähennettäisiin. Kaikkea arvokasta omaisuutta suojattaisiin vähimmäishintasäännöksellä selvään alihintaan myynniltä.

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

Tilityssäännösten mukaan kertymä koh-

dennettaisiin ensin saatavan korolle, sitten pääomalle ja viimeksi kuluille. Muutoksenhakijan oikeusturvaa parannettaisiin ottamalla lakiin uusi keskeytyssäännös.

Pienistä kertymistä perittäviä taulukkomaksuja alennettaisiin hiukan. Ulosottomaksuista annettua lakia muutettaisiin niin, että yli kolme vuotta jatkuneessa toistuvaistulon ulosmittauksessa taulukkomaksun perintä lakkaisi.

Lisäksi ulosottolakiin ehdotetut muutokset aiheuttaisivat tarkistuksia perintökaaren säännöksiin. Myös autokiinnityslakiin ja osamaksukaupasta annettuun lakiin tehtäisiin vähäiset tarkistukset.

Ehdotetut lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan aikaisintaan puolen vuoden kuluttua niiden hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
SISÄLLYSLUETTELO	3
YLEISPERUSTELUT	5
1. Johdanto	5
1.1. Yleistä.....	5
1.2. Ulosoton keskeisiä tilastolukuja ja -tietoja	6
2. Nykytila.....	6
2.1. Lainsäädäntö ja käytäntö.....	6
Yleistä	6
Maksukehoitus ja maksusuunnitelma	7
Palkan, eläkkeen ja muun toistuvaistulon ulosmittaus	7
Elinkeinotulon ja -omaisuuden suoja	8
Yhteisomistus- ja pesäosuuden ulosmittaus	8
Myyntitavat.....	9
Vähimmäishinta ja alin tarjous.....	9
Ostajan oikeussuoja.....	9
Muutoksenhaun ja tilityksen suhde	10
Ulosottomaksut	10
2.2. Lainsäädäntö eräissä muissa maissa	10
Yleistä	10
Ruotsi.....	10
Norja	12
Tanska	13
Saksa	15
2.3. Nykytilan arviointi.....	16
Yleistä	16
Ulosmittaus.....	16
Myynti ja muu rahaksi muuttaminen.....	17
Tilitys	17
Ulosottomaksut	17
3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset.....	17
3.1. Yleistä.....	17
3.2. Ulosmittaus.....	19
Maksuaika ja maksusuunnitelma	19
Palkka, eläke ja muu toistuvaistulo	20
Yritystoiminta	22
Yhteisomistus	22
Kuolinpesän osuus.....	23
3.3. Ulosmitatun omaisuuden myynti.....	23
Myyntitavat.....	23
Vähimmäishinta ja alin hyväksyttävä tarjous	24
Ostajan oikeusasema	24

3.4.	Varojen jako ja tilitys.....	25
3.5.	Ulosottomaksut	26
4.	Esityksen vaikutukset.....	26
4.1.	Taloudelliset vaikutukset	26
	Uudistuksen vaikutukset valtion talouteen	26
	Uudistuksen vaikutukset kotitalouksien, kansalaisten ja elinkeinoelämän asemaan	27
4.2.	Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset	30
5.	Asian valmistelu	30
6.	Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	31
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....		33
1.	Lakiehdotusten perustelut	33
1.1.	Ulosottolaki.....	33
1 luku.	Yleiset säännökset.....	33
4 luku.	Ulosmittaus.....	34
5 luku.	Myynti.....	109
6 luku.	Jako ja tilitys.....	177
8 luku.	Ulosottoasiain kuluista	189
10 luku.	Muutoksenhaku ulosottomiehen menettelyyn	190
1.2.	Laki ulosottomaksuista.....	193
1.3.	Perintökaari.....	194
19 luku.	Pesänselvittäjästä ja testamentin toimeenpanijasta	194
21 luku.	Kuolleen henkilön ja pesän velasta	195
23 luku.	Perinnönjaosta	195
1.4.	Autokiinnityslaki.....	197
1.5.	Osamaksukaupasta annettu laki	197
2.	Tarkemmat säännökset ja määräykset.....	198
3.	Voimaantulo	198
4.	Säätämisyjärjestys	198
LAKIEHDOTUKSET		201
	ulosottolain muuttamisesta	201
	ulosottomaksuista annetun lain muuttamisesta	237
	perintökaaren muuttamisesta.....	239
	autokiinnityslain 22 §:n 2 momentin kumoamisesta	240
	osamaksukaupasta annetun lain 18 §:n muuttamisesta.....	241
LIITE		242
RINNAKKAISTEKSTIT		242
	ulosottomaksuista annetun lain muuttamisesta.....	242
	perintökaaren muuttamisesta.....	244
	osamaksukaupasta annetun lain 18 §:n muuttamisesta.....	247

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

1.1. Yleistä

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

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

Sakkojen sekä eräiden menettämisseuraamusten ja valtiolle tuomittujen korvausten täytäntöönpano on uudistettu erikseen. Sakon täytäntöönpanosta annettu laki (672/2002), jäljempänä *sakkotäytäntöönpanolaki*, tuli voimaan 1 päivänä lokakuuta 2002.

Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen toinen vaihe hyväksyttiin vuonna 2003. Sitä koskevat lait ja asetukset (679—692/2003) tulivat voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2004. Tuolloin uudistuivat ulosottolain ulosottoperusteita koskevat säännökset sekä eri täytäntöönpanon muodoille yhteiset menettelysäännökset. Edelliset otettiin ulosottolain uuteen 2 lukuun ja jälkimmäiset uuteen 3 lukuun. Uudistus sisälsi ulosottomenettelyn perusrakenteisiin ulottuvia muutoksia, kuten ulosottoperusteen määräaikaisuuden sekä ve-

lalliskohtaisen ja valtakunnallisen ulosottoasioiden käsittelyn. Uuteen 6 a lukuun otettiin muun kuin maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa koskevat säännökset. Lukuun sisältyvät muun muassa häätösäännökset.

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

Esitys sisältää useita merkittäviä uudistusehdotuksia, joiden yleisenä tavoitteena on tehokas, mutta kohtuullinen ulosotto, jossa eri osapuolten oikeusturvasta huolehditaan. Ulosoton aiemmissa uudistuksissa velallisen suojan painopiste on ollut yksityishenkilöiden aseman parantamisessa. Myös tähän esitykseen sisältyy uudistuksia, jotka parantavat velallisina olevien yksityishenkilöiden taloudellista vähimmäissuojaa. Palkasta tai eläkkeestä ulosottoon menevän määrän laskentatapaa muutettaisiin velallisen eduksi. Lisäksi esityksessä korostetaan yritystoiminnan jatkuvuuden suojaamista. On yritystoiminnan harjoittajan itsensä, yrityksen työntekijöiden ja koko yhteiskunnan kannalta tärkeää, että yritystoimintaan kohdistuva ulosotto toimii kulloiseenkin tilanteeseen sopivalla tavalla, jossa pyritään löytämään tasapaino yhtäältä tehokkaan perinnän ja toisaalta yritystoiminnan jatkuvuuden välillä.

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

Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistusta

on tarkoitus jatkaa tämän esityksen jälkeen annettavalla neljännen vaiheen esityksellä. Se sisältää verojen ja maksujen perimisestä ulosottoimin annetun lain (367/1961), jäljempänä *veroulosottolaki*, uudistamisen. Uudistettaviksi tulevat samassa yhteydessä myös vielä uudistamatta olevat ulosottolain 7 ja 8 luku. Edellinen koskee turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpanoa ja jälkimmäinen ulosottoasian kuluja. Tässä kokonaisuudistuksen viimeisessä vaiheessa tulee lisäksi mahdolliseksi tarkistaa aiemmin toteutuneita uudistuksia sekä laatia toteutuneiden osuudistusten pohjalta kokonaan uusi ulosottosäädös.

1.2. Ulosoton keskeisiä tilastolukuja ja -tietoja

Ulosottolaitos hoitaa vuosittain valtavia asiamääriä. Vuonna 2003 ulosottoon saapui yhteensä yli 2,61 miljoonaa ulosottoasiaa, joiden yhteinen rahamäärä oli noin 3,0 miljardia euroa. Vuoden aikana oli vireillä yhteensä noin 4,19 miljoonaa ulosottoasiaa. Asiamäärät vähentyivät vuoden 2002 tilanteeseen verrattuna 2,3 prosentilla ja rahamäärissä mitattuna 11,5 prosentilla. Asiamäärät ovat suuruudestaan huolimatta tuntuvasti alemmalla tasolla kuin taloudellisen laman jälkeen 1990-luvun alussa. Asiamäärien huippuvuosi oli 1993, jolloin ulosottoon saapui noin 3,48 miljoonaa asiaa ja 4,9 miljardia euroa.

Ulosottovelallisia oli vuoden 2003 lopussa 306 700, joka oli 24 000 vähemmän kuin edellisenä vuonna.

Velallinen todettiin vuonna 2003 varattomaksi tai tuntemattomaksi noin miljoonassa asiassa. Rahatilitysten yhteismäärä oli yli 612 miljoonaa euroa. Palkan ulosmittauksia toimitettiin kaikkiaan 164 000, ja maksukieltoja oli vireillä vuoden lopussa 56 000. Eläkkeen ulosmittauksia toimitettiin kaikkiaan 29 000, ja niitä koskevia maksukieltoja oli vuoden lopussa vireillä 17 000. Elinkeinotulon ulosmittauksen osalta vastaavat luvut olivat 6 500 ja 1 100.

Veronpalautuksia ulosmitataan runsaasti vuosittain. Vuonna 2003 ulosmitattiin noin 206 000 veronpalautusta. Muun omaisuuden ulosmittaukset ovat kokonaisasiamääriin

nähdessä tuntuvasti harvinaisempia: irtaimen omaisuuden ulosmittauksia oli 19 000 ja kiinteistön ulosmittauksia 4 700. Pakkokuutokauppoja järjestettiin vuonna 2003 seuraavasti: asunto-osakkeiden huutokauppoja 100, muun irtaimen huutokauppoja 610 ja kiinteistön huutokauppoja 310. Lisäksi 120 kiinteistön pakkokuutokauppaa raukesi. Osamak-sukaupan tilityspöytäkirjoja ulosottomiehet laativat vuonna 2003 yli 1 300 kappaletta.

2. Nykytila

2.1. Lainsäädäntö ja käytäntö

Yleistä

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

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

Tämä esitys koskee maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa, joka on käytännössä ylivoimaisesti merkittävin täytäntöönpanolaji. Maksuvelvoitteen täytäntöönpanosta ovat säännökset ulosottolain 4—6 luvussa. Lain 4 luvussa säädetään velallisen omaisuuden ulosmittauksesta. Luvun palkan ulosmittausta

koskevat säännökset uudistettiin vuonna 1973. Toistuvaistulon ulosmittausta koskevia säännöksiä on uudistettu myös 1980-luvulla. Ansaintaeläkkeet tulivat ulosmittauskelpoiksi vuonna 1990.

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

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

Uudessa 6 a luvussa säädetään muun kuin maksuvelvoitteen eli häädön, luovutusvelvoitteen sekä teetto- ja kieltoetuuden täytäntöönpanosta. Turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpanoa koskeva ulosottolain 7 luku uudistettiin alioikeusuudistuksen yhteydessä vuonna 1991. Ulosottoasian kuluja koskeva 8 luku on vielä kokonaisuutena uudistamatta, mutta valtaosa sen pykälistä on eri vaiheissa tarkistettu. Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen ensimmäisessä vaiheessa vuonna 1996 uudistetuissa ulosottolain 9 ja 10 luvussa säädetään itseoikaisusta, täytäntöönpanoriidasta ja täytäntöönpanon keskeyttämisestä sekä muutoksenhausta. Uudessa 11 luvussa on lisäksi erinäisiä säännöksiä.

Kokonaisuudistuksen toiseen vaiheeseen liittyen annettiin uusi valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä (680/2003).

Ulosottolain ja ulosottoasetuksen (37/1896) säännösten lisäksi vakiintuneella ulosottotavalla on ollut tuntuva merkitys ulosotossa. Kun ulosottolaissa ei ole ollut säännöksiä edes kaikista keskeisistä kysymyksistä, ulosottomiehet ovat joutuneet luomaan käytäntöjä itse. Ulosottolaissa ei esimerkiksi ole

säännöksiä siitä, millä tavalla peritään velalliselta ulosmitattu saatava sen jälkeen, kun maksukielto on annettu.

Maksukehotus ja maksusuunnitelma

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

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

Palkan, eläkkeen ja muun toistuvaistulon ulosmittaus

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

tulon maksajalle maksukielto.

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

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

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

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

Elinkeinotulon ja -omaisuuden suoja

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

Luonnollinen henkilö saa lisäksi 4 luvun 5 §:n mukaan erottaa ulosmittauksesta tarpeelliset työvälineet sekä tietyin edellytyksin työvälineisiin rinnastettavat esineet ja tarvittavat eläimet. Luvun 4 §:n mukaan irtaimistosta on se, mitä velallinen elinkeinoonsa kiipeimmin tarvitsee, viimeksi ulosmittattava. Uuden 1 luvun 19 §:n yleisen asianmukaisuuden vaatimuksen mukaan vastaajalle ei saa aiheuttaa suurempaa haittaa kuin täytännönpanon tarkoitus vaatii.

Yhteisomistus- ja pesäosuuden ulosmittaus

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

Jos velallinen on kuolinpesän osakas, hänen pesäosuutensa voidaan ulosottolain 4 luvun 11 §:n mukaan ulosmitata. Pesäosuutta ei kuitenkaan saa myydä, vaan velkojalla on oikeus saada suoritus siitä omaisuudesta, jo-

ka velallisen osalle tulee pesänjaossa. Ulosmittausvelkoja voi perintökaaren 19 luvun 2 §:n mukaan hakea pesän luovuttamista pesänselvittäjän hallintoon. Ulosmittausvelkojalla on perintökaaren 23 luvun 12 §:n mukaan oikeus myös vaatia perinnönjakoa, jonka toimittaa pesänjakaja. Velkojalla on oikeus moittia jakoa kanteella.

Ulosottolain 4 luvun 11 a §:n mukaan velallisen oikeutta perintöön tai testamenttiin ei voida ulosmitata, jos velallinen perittävän kuoleman jälkeen ennen ulosmittausta luopuu oikeudestaan perintökaaren 17 luvun 2 a §:n mukaisesti. Viimeksi mainitun säännöksen mukaan luopuminen on tehtävä kirjallisesti ja ennen perinnön vastaanottamista.

Myyntitavat

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

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

Vähimmäishinta ja alin tarjous

Ulosottolaista puuttuu yleinen säännös, jossa kielletäisiin ulosmitatun omaisuuden myynti alle käyvän hinnan. Vähimmäishintasuojaa koskee kuitenkin kiinteistön myyntiä 5 luvun 41 §:n 3 momentin mukaan. Säännös lisättiin ulosottolakiin maakaaren säätämisen yhteydessä vuonna 1995. Mainitun säännöksen mukaan tarjousta ei saa hyväksyä, jos huutokaupan toimittaja arvioi, että se selvästi alittaa kiinteistön käyvän huutokauppa-arvon paikkakunnalla ja että korkeampi hinta voi-

daan ilmeisesti saada uudessa huutokaupassa. Uudessa huutokaupassa tehty tarjous on hylättävä vain, jos se alittaa kiinteistön käyvän huutokauppa-arvon niin olennaisesti, että myyntiä olisi pidettävä kohtuuttomana. Säännöstä sovelletaan luvun 8 §:n 2 momentin mukaan myös silloin, kun myytävänä on huoneiston hallintaan oikeuttava asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiön osake.

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

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

Ostajan oikeussuoja

Ulosottolaissa ei ole säännöksiä ulosotto-toimin myydyn kiinteistön tai irtaimen omaisuuden niin sanotusta tosiasiallisesta virheestä. Omaisuus on yleensä katsottu myydyksi sellaisena kuin se on. On epäselvää, milloin omaisuudessa voidaan katsoa olevan tosiasiallinen virhe ja mitkä ovat virheen seuraamukset. Vapaaehtoisia kauppia koskevia periaatteita ei voida ainakaan suoraan soveltaa pakkomyyntiin.

Lain 5 luvun 50 §:ssä säädetään kiinteistön huutokaupan vaikutuksesta sivullisen oikeuteen. Kun ostaja on täyttänyt maksuvelvollisuutensa ja huutokauppa on saanut lainvoiman, myyty kiinteistö ei vastaa saamisista, jotka eivät ole siirtyneet ostajan vastattaviksi.

Ostajaa vastaan ei myöskään tällöin voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta kiinteistöön tai sen ainesosaan tai tarpeistoon. Kauppa ei kuitenkaan jää pysyväksi, jos kiinteistö on joutunut pois oikealta omistajalta maakaaren 13 luvun 5 §:ssä tarkoitetusta syystä. Kiinteistön oikealla omistajalla tai ostajalla, jonka oikeus kiinteistöön ei jää pysyväksi, on oikeus saada korvaus valtion varoista niin kuin maakaaren 13 luvun 6—8 §:ssä säädetään.

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

Muutoksenhaun ja tilityksen suhde

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

Ulosottomaksut

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

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

kahdesta alimmasta taulukkomaksuluokasta.

2.2. Lainsäädäntö eräissä muissa maissa

Yleistä

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

Ruotsi

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

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

Palkasta voidaan ulosmitata se osa, joka ylittää velallisen ja hänen perheensä elatukseen tarvittavan määrän.

Velalliselle jäävä suojaosuus (förbehållsbelopp) määritellään niin sanottujen tavanomaisten kustannusten (normalbelopp) avulla. Vuonna 2002 määrä oli yksin asuvalla velallisella 4 006 kruunua kuukaudessa. Yhdessä asuvilla puolisoilla määrä oli 6 618 kruunua ja jokaisen lapsen osalta kuuden vuoden ikään asti 2 125 kruunua. Kuutta vuotta vanhempien lasten osalta määrä oli 2 446 kruunua. Näihin määriin kuuluvat kaikki tavalli-

set elinkustannukset paitsi asumiskulut, jotka lasketaan erikseen ja otetaan velalliselle jäävän määrän lisäyksenä huomioon. Asumiskuluilla tarkoitetaan nettokuluja eli kuluja sen jälkeen, kun mahdollinen asumistuki on niistä vähennetty.

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

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

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

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

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

Kruununvoutiviranomainen voi hakea pesänselvittäjää tai -jakajaa perinnönjaon ai-

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

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

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

Irtain omaisuus on myytävä vapaamuotoisesti, jos on todennäköistä, että siten saadaan korkeampi kauppahinta, ja tällainen myynti on muutoinkin tarkoituksenmukaista (9 luvun 8 ja 9 §). Ennen vapaamuotoista myyntiä pyydetään mahdollisilta ostajilta tarjouksia. Yleensä tarjouksia pyydetään lehdessä julkaistavan kuulutuksen avulla, mutta muutkin tavat ovat mahdollisia. Jos hyväksyttävää tar-

jousta ei tehdä, järjestetään pääsääntöisesti julkinen huutokauppa. Huutokauppaa ei kuitenkaan järjestetä, jos aiemmin on jo pidetty huutokauppa, paitsi jos voidaan olettaa, että myynti voi toteutua kohtuullisessa ajassa. Myös hakija voi pyytää, että huutokaupan järjestämisestä luovutaan.

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

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

Norja

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

Tarveharkintaista sosiaaliturvaetuutta ei oikeuskirjallisuuden mukaan yleensä voida ulosmitata, koska tällainen etuus ei voi ylittää kohtuullisia elinkustannuksia, jotka puolestaan kuuluvat velallisen suojaasuuteen.

Muutoin sosiaaliturvaetuudet saadaan ulosmitata. Sosiaaliturvaetuudet otetaan huomioon laskettaessa velallisen tuloja.

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

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

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

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

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

edellytykset muutoin ovat olemassa.

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

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

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

Niin sanotun myyntipantin (salgspant) haltija voi turvautua myös täytäntöönpanolain 9 luvussa säädettyyn tilbakeleveringmenettelyyn. Velkoja saa tässä menettelyssä omistusoikeuden esineeseen sen sijaan, että saisi maksun esineen myynnistä saaduista varoista. Yleensä pantinhaltija on ollut esineen aikaisempi omistaja (myyjä), mutta myös luotonantaja voi olla myyntipantin haltija.

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

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

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

Tanska

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

Eläkettä taikka julkisyhteisön tai säätiön tai

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

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

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

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

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

(RPL 542 §). Pesäosuuksia ei käytännössä juurikaan myydä.

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

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

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

Perillinen voi luopua perinnöstä perittävän eläessä velkojia sitovasti (perintölain 30 ja 31 §). Luopuminen on saatettava perittävän tietoon. Erityisiä muotosäännöksiä ei ole, mutta luopuminen tapahtuu käytännössä yleensä todisteellisesti. Perinnöstä luopuminen on mahdollista myös perittävän kuoleman jälkeen. Jotta luopuminen olisi tehokas, sen tulee tapahtua ennen alioikeuden päätöstä pesän yksityis- tai virallisselvityksestä, ja siitä on ilmoitettava kanssaperillisille, väliaikaiselle pesäselvittäjälle tai alioikeudelle.

Myyntitavat. Irtaimen omaisuuden myynnin toimittaa voutioikeuden (fogedret) pyynnöstä yleensä tehtävään nimitetty huutokaupantoinittaja (auktionsleder), joka on usein asianajaja. Voutioikeuden tulee kuitenkin itse toimittaa myynti, kun myytävänä on rekiste-

röity alus tai ilma-alus. Myöskään osakkeiden, velkakirjojen tai muiden vastaavien saatavien myyntiä ei voida siirtää huutokaupantoimittajalle.

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

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

Saksa

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

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

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

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

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

Velallisen hakemuksesta voidaan jättää ulosmittaamatta taulukosta ilmenevää osuutta suurempi määrä, jos velalliselle ei jäisi riittävästi varoja välttämättömään elatukseen (*ZPO* 850 f §). Myös velallisen henkilökohtaisista tai ammatillisista syistä johtuvat erityistarpeet tai laaja elatusvastuu voivat oikeuttaa suurempaan määrään. Toisaalta jos perittävänä on tahalliseen kiellettyyn tekoon perustuva saatava, velkojan hakemuksesta voidaan ulosmitata taulukon mukaista suurempi määrä. Velalliselle on kuitenkin jätettävä hänen oman elatuksensa ja lakisääteisten elatusvastuiden kattamiseen tarvittava välttämätön osuus tuloista.

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

Velallisen suojaa on rajoitettu silloin, kun perittävänä on elatussaatava. Eräistä ulosmittauksen ulkopuolelle muutoin jäävistä tuloista voidaan tällöin ulosmitata puolet niiden

määrästä. Myöskään taulukon mukaisia suojaosuuksia ei tällöin noudateta. Velalliselle on kuitenkin jätettävä välttämätön osa.

2.3. Nykytilan arviointi

Yleistä

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

Ulosmittaus

Ulosmittausta koskevasta nykyisestä 4 luvusta puuttuvat säännökset ulosmittaukseen nähden vaihtoehtoisista perintäkeinoista. Tällaisia keinoja, kuten maksukehoitus, maksuajan myöntäminen ja maksusuunnitelma, on otettu käyttöön ulosottokäytännössä. Tämä on yleensä sekä velallisen että velkojan edun mukaista. Erityisesti asianosaisten oikeusturvan ja yhdenvertaisuuden vuoksi on kuitenkin syytä säätää tällaisista perintäkeinoista nimenomaisesti ulosottolaissa.

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

Toistuvaistulon ulosmittausta koskevia säännöksiä on kuitenkin eräiltä osin tarpeen kehittää. Ulosmittauksen suhteellinen määrä ei nykyisin riittävästi määräydy velallisen tulosten mukaisesti. Ulosmittauksen määrä on suhteellisen suuri silloin, kun velallisen tulot juuri ylittävät suojaosuuden, mutta suhteellisen pieni silloin, kun velallisella on suuret tulot. Erityisen ankaraksi ulosmittaus on muo-

dostunut niin sanotun tulorajan kohdalla. Tulorajaa on käsitelty edellä jaksossa 2.1. Tulorajan alittavissa tuloluokissa noudatetaan normaalia lievempää laskusääntöä, jolloin velalliselle jää käyttönsä suojaosuuden lisäksi vähintään neljäsosa suojaosuuden ylittävästä nettotulosta. Tulorajan ylittävistä tuloista ulosmittaus toimitetaan normaalimääräisenä kolmasosasaännön perusteella. Näissä tuloluokissa velalliset eivät kuitenkaan yleensä enää saa ulosoton ulkopuolelle jääviä sosiaalietuuksia, kuten asumistukea. Lopputuloksena saattaa olla, että velalliselle jää käyttöönsä vähemmän varoja kuin velalliselle, joka on lievennetyn tulorajaulosmittauksen piirissä. Lisäksi käytännön ongelmana on ollut, että työnantajien on toisinaan ollut hankala laskea palkasta ulosottoon menevää osuutta.

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

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

Ulosotto on nykyisellään varsin tehotonta silloin, kun velallinen omistaa määräosan jostakin omaisuudesta tai kun hän on kuolinpesän osakas. Puutteena on, ettei yhteisomistussuhdetta voida purkaa ulosottomenettelyssä. Näin ollen velallisen omistusosuus joudutaan myymään sellaisenaan, jolloin myyntitulo jää yleensä huonoksi. Kuolinpesän osuuden ulosmittauksessa ongelmana on erityises-

ti se, että nykyiset säännökset edellyttävät ulosmittausvelkojan itsensä olevan aktiivinen kuolinpesän selvityksessä ja perinnönjaossa. Toimivallan tulisi olla ulosottomiehellä.

Myynti ja muu rahaksi muuttaminen

Saatavan ulosmittaus toimitetaan antamalla maksukielto sille, jolta velallisella on saatava. Ulosottomiehellä ei yleensä ole perintäkeinoja, jollei suoritusvelvollinen suostu maksamaan ulosmitattua saatavaa maksukielon mukaisesti. Ulosmitatun saatavan perimisestä olisi tarpeen säätää ulosottolaissa.

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

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

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

Ostajan oikeusasema on epäselvä ulosottomyynnissä. Ostajan pitäisi myös irtaimen omaisuuden myynnissä voida luottaa siihen, ettei ulosottomiehen myymää omaisuutta rasita sivullisen oikeus, josta ostaja ei ole tieninyt. Nykyisellään epäselvää on myös se, milloin ulosottotoimin myydyssä kiinteässä tai irtaimessa omaisuudessa katsotaan olevan tosiasiallinen virhe ja mitkä ovat virheen seuraamukset. Epävarmuus ostajan suojasta

saattaa heikentää omaisuudesta saatavaa kauppahintaa.

Tilitys

Käytännössä ongelmia on aiheuttanut kertyneiden varojen kohdentaminen saman velkojan eri saataville tai saman saatavan eri osille. Ulosottomies ja velkoja ovat toisinaan kohdistaneet suoritukset eri tavoin eikä kumpikaan kohdennus ole välttämättä vastannut sitä, mitä velallinen on ymmärtänyt maksaneensa.

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

Asianmukainen keino estää etenkin sivullisen oikeudenmenetyksiä on se, että muutoksenhakutuomioistuimien tarvittaessa keskeyttää varojen tilityksen. Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista, jos varat on jo ehditty tilittää. Joskus oikeudenmenetyksiä on tästä syystä sattunut, joten muutoksenhakijan oikeusturva ei ole kaikin osin riittävä.

Ulosottomaksut

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

3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1. Yleistä

Esityksessä ehdotetaan uudistettaviksi ulosottolain säännökset, jotka koskevat maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa eli ulosmittausta, myyntiä ja tilitystä. Maksuvelvoitteen

täytäntöönpano on käytännössä selvästi tärkein täytäntöönpanon laji.

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

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

Merkittävä uudistus ulosoton kohtuullisuuden toteuttamiseksi on ulosoton enimmäisaika, jota koskevat säännökset tulivat voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2004. Lain 2 luvun 24–26 §:n mukaan luonnollista henkilöä koskeva ulosotto voi kestää tilanteesta riippuen joko 15 tai 20 vuotta laskettuna lopullisen ulosottooperusteiden antamisesta. Säännöksiä sovelletaan osin taannehtivasti. Ajallisen rajoittamisen lisäksi ulosoton on oltava myös määrällisesti kohtuullista velallisen ja hänen perheensä kannalta.

Ehdotetuilla ulosmittaussäännöksillä pyritään tehokkaaseen mutta määrältään kohtuulliseen ulosottoon. Erityisesti palkan, eläkkeen tai muun toistuvaistulon ulosmittausta koskevilla säännöksillä turvataan velalliselle ja hänen perheelleen kohtuullinen toimeentulo. Jokaisella on oikeus perustoimeentulon turvaan myös silloin, kun häneen kohdistuu

ulosotto. Velallisen vakituinen asunto olisi ulosmittausjärjestyksessä viimeisellä sijalla.

Yksi tämän uudistuksen keskeisistä tavoitteista on ulosoton joustavuus silloin, kun velallisenä on elinkeinonharjoittaja tai toimiva liikeyritys. Tarkoituksena on erityisesti vähentää sen tekijän merkitystä, toimiiko velallinen yhtiömuodossa vai luonnollisena henkilönä. Ulosmittaussäännöksissä korostettaisiin tavoitetta turvata velallisen yritystoiminnan jatkuminen ulosotosta huolimatta. Ulosottomenettelyn ensisijaisena tavoitteena ei kuitenkaan ole velallisen yritystoiminnan tervehdyttäminen, vaan sitä varten käytettävissä on yrityssaneerausmenettely. Kysymys on pikemminkin siitä, että pyritään löytämään keinot toimittaa ulosotto tavalla, joka aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa velallisen yritystoiminnalle. Velkojalla on joka tapauksessa yleensä mahdollisuus hakea yritys tarvittaessa konkurssiin sen toiminnan päättämiseksi.

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

Kertyneiden varojen jakoa ja tilitystä koskevien säännösten tavoitteena on erityisesti parantaa velallisen oikeusturvaa ja selkeyttä suoritusten kohdentamisessa. Muutoksenhakijan oikeusturvasta huolehdittaisiin aiempaa tehokkaammin keskeytyssäännöksiä uudistamalla.

Ulosottomaksujen osalta ehdotuksessa pyritään siihen, että maksurasitus jakautuisi aiempaa oikeudenmukaisemmin. Nykyisin ulosottomaksut kohdistuvat ankarana etenkin pienituloisimpiin velallisiin pitkäaikaisessa ulosmittauksessa. Uudistuksella pienituloiset velalliset vapautettaisiin taulukkomaksuista kolmen vuoden perinnän jälkeen.

Uudistuksen lakiteknisenä tavoitteena on sääntelyn selkeyttäminen. Ulosottolain rakenne säilyisi entisellään. Lain 4 lukuun otet-

taisiin nykyiseen tapaan ulosmittausta koskevat säännökset. Luvussa säädettäisiin myös muun muassa ulosmitatun saatavan perimisestä suoritusvelvolliselta. Lain 5 luvussa säädettäisiin ulosmitatun omaisuuden myynistä. Lain 6 luku koskisi kertyneiden varojen jakamista ja tilitystä kuten nykyisinkin.

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

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

3.2. Ulosmittaus

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

Maksuaika ja maksusuunnitelma

Lain 4 lukuun ehdotetaan otettaviksi nimenomaiset säännökset ulosmittauksen vaihtoehtoista. Ne perustuvat siihen, että velallinen suorittaa omatoimisesti hakijan saatavaa ulosottoon. Tällaisten vapaaehtoisuuteen perustuvien perintäkeinojen käyttö on yleensä velallisen edun mukaista. Niissä kajotaan mahdollisimman vähän ulosottotoimin velallisen määräämisvaltaan. Asianmukaisesti käytettyinä keinot eivät myöskään loukkaa velkojan maksunsaantioikeutta tai aiheuta velalliselle säännönmukaiseen menettelyyn verrattuna liiallista taloudellista kuormitusta. Vapaaehtoisilla keinoilla voidaan edistää vastaajan omatoimisuutta ja asianosaisten vä-

listä sovinnollisuutta, kuten uudessa 1 luvun 19 §:ssä edellytetään. Käytännön yhdenmukaisuuden sekä asianosaisten oikeusturvan ja myös ulosottomiehen virkavastuun vuoksi keinoista on tarpeen säätää nimenomaisesti ulosottolaissa.

Ulosottolain uuden 3 luvun 33 §:n mukaan velalliselle annettavaan vireilletuloilmoitukseen merkitään muun muassa *maksukehotus*. Lain 4 lukuun otettaisiin säännökset tällaisesta maksukehotuksesta. Maksukehotuksessa asetettaisiin määräpäivä, jolloin velallisen on viimeistään suoritettava hakijan saatava ulosottomiehelle. Väliaikaistoimi tai tarvittaessa veronpalautuksen ulosmittaus voitaisiin kuitenkin toimittaa ennen määräpäivää.

Jollei velallinen suorita hakijan saatavaa asetettuun määräpäivään mennessä, toimitettaisiin ulosmittaus. Ulosottomies saisi kuitenkin erityisestä syystä myöntää maksukykyiselle velalliselle pyynnöstä *maksuaikaa* enintään kolme kuukautta, lukuun ottamatta lapsen elatusapusaatavaa. Tarvittaessa voitaisiin toimittaa turvaava ulosmittaus.

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

Maksusopimuksella puolestaan tarkoitettaisiin velallisen ja velkojen välistä sopimusta, ja sillä voidaan poiketa lakisääteisestä ulosmittauksesta. Palkan tai elinkeinotulon ulosmittaus toimitettaisiin tällaisen sopimuksen perusteella, jos sopimus voidaan toteuttaa ulosottomenettelyssä eikä sopimusta voida pitää kohtuuttomana. Sopia voitaisiin ulosmittauksen määrästä tai rajoittaa hakijan saatavaa tai ulosmittauksen kestoa taikka sopia siitä, miten varat kohdennetaan hakijan saatavalle. Turvaava ulosmittaus olisi mahdollinen. Säännöksillä voitaisiin edistää vapaaehtoisia velkajärjestelyjä myös ulosotossa. Maksusopimuksia tosin vaikeuttaa se, että

ulosotto on erillistäytöntöönpanoa, joten ulosottoon voi tulla uusia velkoja. Ne saattavat pudottaa pohjan tehdyltä sopimukselta.

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

Palkka, eläke ja muu toistuvaistulo

Palkan, eläkkeen ja muun palkkaan rinnastettavan toistuvaistulon ulosmittausta koskeva sääntely ehdotetaan säilytettäväksi olennaisin osin nykyisellään, koska laajoja epäkohtia ei ole tullut ilmi. Ulosmittauskelpoisten etuuksien piiriä ei muutettaisi. Jäljempänä puhuttaessa palkasta tarkoitetaan myös ansioeläkettä ja muuta ulosottolaisissa palkkaan rinnastettua toistuvaistuloa.

Viime vuosina on keskusteltu erityisesti siitä, tulisiko velallisen asumiskustannukset ottaa yksilöllisesti huomioon palkan ulosmittauksen suojaosuudessa. Tällaista muutosta ei kuitenkaan ehdoteta. Suojaosuus on voitava laskea ulosotossa yksinkertaisella tavalla. Sen sijaan esityksessä korostetaan sitä vuonna 1997 hyväksytyä periaatetta, että asumiskustannukset otetaan vapaakuukausien muodossa huomioon. Yhtenä vapaakuukausien myöntämisperusteena mainittaisiin nyt nimenomaisesti korkeat välttämättömät asumiskustannukset. Silloin kun velallinen saa asumistukea, hänen asumiskulunsa muodostuvat asumistuen omavastuuosuudesta ja korvaamatta jäävistä asumiskustannuksista. Asumistuki olisi edelleen ulosmittauskelvoton, eikä sitä otettaisi huomioon laskettaessa velallisen kokonaistuloja.

Palkan ulosmittauksen määrään ehdotetaan tehtäväksi eräitä muutoksia velallisen eduksi. Velalliselle itselleen laskettavaa suojaosuutta korotettaisiin nykyisestä 18 eurosta 19 euroon päivää kohti eli kuukaudessa 30 euroa. Korotus on aiheellinen jo kertyneen indeksikorotustarpeen ottamiseksi huomioon, kun suojaosuuden määrä säädetään laissa. Elin-kustannusindeksin muutos lokakuusta 2000 lokakuuhun 2004 oli 4,6 prosenttia. Velallisen suojaosuutta korotettaisiin myös velallisen elatuksen varassa olevan perheenjäsenen

osalta 6,56 eurosta 7 euroon päivää kohti. Korotus olisi siten henkilöltä 44 senttiä päivää kohti eli 13,20 euroa kuukaudessa. Suojaosuudessa myös otettaisiin huomioon velallisen elatuksen varassa oleva avopuoliso, mitä puoltavat yhteiskunnassa ja muussa lainsäädännössä tapahtuneet muutokset. Velallisen elatuksen varassa olevana pidettäisiin perheenjäsentä, jonka saama tulo ei ylitä velallisen itsensä osalta laskettavaa suojaosuutta. Tämä olisi velalliselle nykyistä edullisempi sääntö.

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

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

Mainituista syistä ehdotetaan, että pienituloiselle velalliselle jätettävää määrää jonkin verran lisättäisiin ja toisaalta suurituloiselle jätettävää määrää pienennettäisiin. Suurissa

tuloluokissa otettaisiin käyttöön progressiivinen ulosmittausmäärän laskemistapa. Palkat jaettaisiin ulosmittauksen määrän laskemisessa kolmeen ryhmään.

Ensinnäkin kun velallisen nettopalkka on hänen suojaosuuttaan suurempi, mutta enintään kaksi kertaa suojaosuuden määrä, suojaosuuden ylittävistä palkan osasta jätettäisiin ulosmittaamatta kolmasosa. Tämä olisi velalliselle edullisempi kuin nykyinen sääntö, jonka mukaan ulosmittaamatta jätetään neljäsosa suojaosuuden ylittävistä määrästä. Esimerkiksi yksin elävän velallisen osalta säännönmukaista lievemmän ulosmittauksen sääntö tulisi sovellettavaksi, kun hänen nettokuukausipalkkansa on enintään 1 140 euroa. Jos velallisen elatuksen varassa on puoliso ja kaksi lasta, sääntöä sovellettaisiin, jos velallisen nettotulo on enintään 2 400 euroa kuukaudessa. Nykyisin mainitut rajat ovat 972 euroa ja 2 034,72 euroa.

Mainitulla laskusäännön muutoksella helpotettaisiin erityisesti niiden velallisten asemaa, joilla on suhteellisen alhainen tulotaso, mutta jotka eivät juurikaan saa ulosoton ulkopuolelle jääviä sosiaalietuksia, kuten asumistukea. Aiemmin tehdyissä selvityksissä on todettu, että juuri tämä velallisryhmä on taloudellisessa ahdingossa. Uudistus samalla madaltaisi kannustinloukkua nostamalla rajaa, jonka jälkeen ulosmittaus muuttuu ankarammaksi 1/3:n ulosmittaukseksi. Suhdeluvun muuttaminen ei johtaisi siihen, että velallisia jouduttaisiin toteamaan ulosotossa varattomiksi ja velkojille annettaisiin estetodistus. Lievennys sen sijaan pidentäisi jonkin verran perintäaikaa. Taloudellisia vaikutuksia tarkastellaan jaksossa 4.1.

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

Kolmanneksi kun velallisen nettopalkka on suurempi kuin neljä kertaa hänen suojaosuutensa, ulosmittaamatta jätettäisiin valtioneuvoston asetuksella säädetty määrä, kuitenkin vähintään puolet palkasta. Sääntö koskisi vain suurituloisimpia velallisia. Esimerkiksi yksin elävän velallisen nettotulojen olisi oltava kuukaudessa yli 2 280 euroa, ja sellaisen velallisen, jonka elatuksen varassa on kolme perheenjäsentä, yli 4 800 euroa. Näiden suurimpien palkkojen ulosmittauksessa otettaisiin käyttöön valtioneuvoston asetuksella säädettävä progressiivinen asteikko. Sen mukaan ulosmittattava määrä nousisi suhteellisen suurin välein yhdestä kolmasosasta aina puoleen nettopalkasta. Kohtuuttomien tilanteiden välttämiseksi kuitenkin ehdotetaan, että ankarampaan ulosmittaukseen siirryttäisiin vasta kolme vuotta lain voimaantulon jälkeen.

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

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

Vapaakuukausijärjestelmää selkeytettäisiin. Vapaakuukausien määrästä säädettäisiin aiempaa tarkemmin. Tulorajaulosmittauksen piirissä olevalla velallisella olisi oikeus saada vuoden jatkuneen ulosmittauksen jälkeen vuosittain kaksi vapaakuukautta. Nämä vapaakuukaudet annettaisiin velalliselle viran puolesta. Muutoin velallisella olisi oikeus nykyiseen tapaan pyynnöstä saada säädetyillä perusteilla yhdestä kolmeen vapaakuukautta.

Säännöksiä tarkennettaisiin siltä osin kuin ne koskevat palkan ulosmittauksen määrää perittäessä lapselle maksettavaa elatusapua. Lapselle maksettavan juoksevan elatusavun perinnässä säännönmukainen ulosmittauksen määrä saataisiin ylittää, kuten nykyisinkin.

Velalliselle voitaisiin myöntää vapaakuukausia mutta vain erityisen painavasta syystä. Sen sijaan palkan ulosmittausta ei voitaisi lykätä edeltäneen työttömyyden perusteella.

Yritystoiminta

Ehdotuksessa suojattaisiin eri tavoin velallisen yritystoiminnan jatkuvuutta. Maksuajkaa koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös yhtiömuodossa toimiviin velallisiin. Ulosmittausjärjestystä koskevissa säännöksissä asetettaisiin yritystoiminnassa tarvittavat tuotantovälineet takasijalle.

Elinkeinotulon suoja laajennettaisiin koskemaan kaikenlaista yksityisen elinkeinonharjoittajan saamaa tuloa. Ulosmittauksen määrää saataisiin rajoittaa, jos se mahdollistaa toiminnan jatkamisen eikä ole olennaisesti hakijan edun vastaista. Sama mahdollisuus ulotettaisiin myös liiketoimintaa harjoittavaan yhtiöön tai muuhun yhteisöön. Yhtiön muodolla tai koolla ei olisi merkitystä. Nykyisin yhtiön saama tulo on ulosmitattu konaisuudessaan.

Joustavuuden lisäämiseksi ehdotetaan, että myös maksusuunnitelma ja -sopimus olisivat käytettävissä yhtiöitä koskevassa ulosotossa. Ulosotto voitaisiin siten toimittaa vapaahoitoisuuden pohjalta taikka velallisyhtiön ja velkojien välisen maksusopimuksen mukaisesti.

Yhteisomistus

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

Yhteisesti omistettu omaisuus on usein sellaista, ettei velallisen osuutta voida siitä erottaa tai omaisuutta jakaa, joten velallisen omistusosuus joudutaan myymään sellaisenaan. Tällaista omaisuutta ovat esimerkiksi yksittäinen irtain esine ja huoneiston hallintaan oikeuttavat asunto-osakeyhtiön osakkeet. Velallisen omistusosuuden myyminen

tuottaa kuitenkin yleensä huonon myyntituloksen. Muita halukkaita ostajia osuudelle kuin toinen yhteisomistaja ei välttämättä löydy, ja kauppahinta jää hyvin alhaiseksi.

Tämän vuoksi ehdotetaan, että ulosottomies voisi nykytilasta poiketen tietysin edellytyksin ulosmitata koko yhteisomistusesineen. Koko esineen ulosmittaus on perusteltua sekä hakijan että velallisen kannalta, koska siten saadaan yleensä velallisen osalle huomattavasti parempi hinta kuin pelkän velallisen osuuden myynnistä.

Muiden yhteisomistajien kannalta koko esineen ulosmittauksella olisi olennainen merkitys. Ehdotus olisi merkittävä poikkeus siitä lähtökohdasta, ettei sivulliselle kuuluvaa omaisuutta saa ulosmitata velallisen velasta. Tämän vuoksi koko esineen ulosmittauksen edellytykset rajattaisiin tarkoin laissa. Toisaalta muutos nykytilaan ei olisi tosiasiallisesti merkittävä, koska osuuden ostaja voi yleensä joka tapauksessa käynnistää yhteisomistuslain mukaisen menettelyn tuomioistuimessa yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Säännökset merkitsisivät, että yhteisomistussuhde purkautuisi ulosottomiehen toimin.

Koko yhteisomistusesineen ulosmittaus edellyttäisi, että esineen myynti todennäköisesti tuottaa velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin osuuden myynti. Edellytyksenä olisi myös, ettei hakijan saattava todennäköisesti kerry osuuden myynnistä. Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti edellytettäisiin lisäksi, ettei ulosmittauksen merkitys ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Esine saataisiin kuitenkin ulosmitata, jos kaikki yhteisomistajat siihen suostuvat. Kirjattu hallinnan jakamista koskeva sopimus estäisi koko kiinteistön eli esimerkiksi paritalokiinteistön ulosmittauksen.

Muita yhteisomistajia suojattaisiin myös myyntivaiheessa. Ulosottomiehen tulisi aina ensin varata muille yhteisomistajille tilaisuus ostaa velallisen määräosa ulosmitatusta yhteisomistusesineestä.

Jollei myynti muille yhteisomistajille onnistu, ulosottomies saisi myydä koko esineen. Kauppahinnan olisi vastattava käypää hintaa ja alimman hyväksyttävän tarjouksen olisi peityttävä. Kertymä jaettaisiin yhteisomistajille määräosuuksien suhteessa, ja ku-

lut maksettaisiin velallisen osuudesta.

Vakituista asuntoa kuitenkin suojattaisiin erityisesti. Jos toinen yhteisomistaja käyttää yhteisesti omistettuja tiloja vakituiseena asuntonaan, ulosottomies ei saisi myydä niitä ilman hänen suostumustaan. Ulosottomies saisi sen sijaan käynnistää yhteisomistustulain mukaisen myyntimenettelyn tuomioistuimesa yhteisomistussuhteen purkamiseksi.

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

Kuolinpesän osuus

Ehdotuksessa säilytettäisiin mahdollisuus velallisen kuolinpesän osuuden ulosmittaukseen. Kuten nykyisinkin, ulosmitattua pesäosuutta ei myytäisi, vaan suoritus otettaisiin siitä omaisuudesta, joka tulee velalliselle perinnönjaossa.

Velallinen voisi nykyiseen tapaan luopua perinnöstä perittävän eläessä. Luopuminen olisi mahdollista myös perittävän kuoleman jälkeen, kunhan luopuminen tapahtuu ennen ulosmittausta.

Nykyisin ongelmana on toisinaan se, että velallinen väittää luopuneensa perinnöstä ennen ulosmittausta, mutta luopumista on syytä epäillä tekaistuksi. Luopumiselle asetettavia vaatimuksia ehdotetaan tiukennettavaksi. Velallisen oikeutta perintöön tai testamenttiin ei saisi ulosmitata, jos velallinen näyttää, että hän on tallettanut luopumisilmoituksen maistraattiin tai antanut luopumisilmoituksen tiedoksi kuolinpesälle.

Tämän esityksen pohjana olleen ehdotuksen mukaan ulosmittaus olisi kohdistunut puoleen velallisen pesäosuudelle tulevan omaisuuden arvosta. Tällä pyrittiin saavuttamaan kompromissi velallisen ja velkojan eri suuntaisten intressien välillä. Mainittua ehdotusta kuitenkin kritisoitiin voimakkaasti lausuntokierroksella, joten siitä luovuttiin.

Nykyisin ongelmana on, että säännökset edellyttävät ulosmittausvelkojan itsensä olevan aktiivinen kuolinpesän selvittämisessä ja perinnönjaossa. Ulosoton tuloksellisuuden ja ulosoton virallisperiaatteen toteuttamiseksi toimivalta ehdotetaan siirrettäväksi ulosot-

tomiehelle. Pesää koskisi kieltä vähentää pesän varallisuutta. Pesän osakkaat joutuisivat hankkimaan ulosottomiehen suostumuksen luovutus- ja määräämistoimiin. Mainitut rajoitukset eivät koskisi muun muassa hautaus- ja perunkirjoitustoimia tai pesän selvitystä. Ulosottomies saisi tarvittaessa hakea pesän selvittäjän ja pesänjakajan määräämistä. Mahdollisen perinnönjaon moitekanteen nostaisi kuitenkin velkoja. Ulosottomiehen avulla ja hakijan suostumuksella voitaisiin toimittaa sopimusjako. Nykyisin jaon toimittaa pesänjakaja, jos osakkaan osuus on ulosmitattu.

3.3. Ulosmitatun omaisuuden myynti

Myyntitavat

Ulosmitattu omaisuus on nykyisen 5 luvun mukaan myytävä lähes aina julkisella huutokaupalla. Omaisuuden myyntimuodon pitäisi nykyistä enemmän määräytyä sen mukaan, mikä on kulloinkin tosiasiallisesti paras myyntitapa. Markkinat määräävät sen, millä tavoin erilaisesta omaisuudesta saadaan paras kauppahinta. On myös otettava huomioon myynnin aiheuttamat kustannukset sekä myynnin vaatima aika ja muut resurssit. Kaikissa myyntitavoissa on huolehdittava siitä, ettei eri tahojen oikeusturvaa loukata.

Mainituista syistä ehdotetaan, että ulosmitattu omaisuus voitaisiin tietyin edellytyksin myydä julkisen huutokaupan sijasta vapaasti. Pääsääntönä kuitenkin säilyisi se, että ulosmitattu omaisuus myydään ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla. Sitä kutsuttaisiin laissa yksinkertaisesti *huutokaupaksi*. Muuta kuin ulosottomiehen toimitamaa huutokauppaa, kuten toimeksiantomyyntiä ja vähittäin myyntiä, nimitettäisiin *vapaaksi myynniksi*.

Uuden 5 luvun alkuun otettaisiin yleinen säännös, jonka mukaan ulosottomiehen tulee pyrkiä myynnissä hyvään tulokseen. Myyntitavan valinnassa tulisi ottaa huomioon saatavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika. On sekä velkojen että velallisen edun mukaista, että omaisuudesta saadaan hyvä nettokauppahinta.

Huutokauppa säilyisi pääsääntöisenä myyntitapana, koska sillä saavutetaan käy-

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

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

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

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

Ulosottomyynnit säilyttäisivät kuitenkin nykyisen asemansa osana lainkäyttötoimintaa. Tarkoitus ei esimerkiksi ole, että ulosottomyynneistä ryhdyttäisiin perimään arvonsäveroä.

Vähimmäishinta ja alin hyväksyttävä tarjous

Voimassa olevan 5 luvun säännös, jolla pyritään estämään ulosmitatun omaisuuden

myyminen alle käyvän huutokauppa-arvon, koskee vain kiinteistöjä ja huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Vähimmäishintasuojaa ehdotetaan laajennettavaksi, vaikkei ole tullut ilmi, että ulosmitattua omaisuutta olisi laajamittaisesti myyty selvästi alle käyvän hinnan. Yksittäistapauksissa näin on kuitenkin saattanut käydä. On tärkeää, ettei ulosottomyynneissä hukata velallisen varallisuusarvoja edes yksittäistapauksissa. Uudet vähimmäishintasäännökset koskisivat kiinteistön ja kaikenlaisen arvokkaan irtaimen omaisuuden myyntiä. Tätä laajempi suoja ei ole tarpeen ja aiheuttaisi käytännössä merkittävää hankaluutta. Vähimmäishintasuojaa koskevassa uudessa säännöksessä olisi otettava huomioon myös mahdollisuudet myydä omaisuus huutokaupan sijasta vapaasti.

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

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

Kiinteistön myynnin lisäksi alimman hyväksyttävän tarjouksen järjestelmä eli peittämisperiaate otettaisiin käyttöön myös käteispantti ja siihen rinnastuvan vakuuden myynnissä. Tavoitteena on parantaa mahdollisuuksia realisoida pantattu irtain omaisuus ulosottoihin. Alimman hyväksyttävän tarjouksen tulisi peittää vakuusoikeuden haltijan saatava etuoikeutetulta määrältä. Vakuusoikeus vastaavasti raukeaisi myynnissä.

Ostajan oikeusasema

Ostajan oikeusasema ulosottomyynnissä on nykyisin epäselvä. Voimassa olevasta 5 lu-

vusta puuttuvat lähes kokonaan tätä koskevat säännökset. Tästä syystä uuden 5 luvun alkuun otettaisiin ostajan oikeusturvan parantamiseksi yleisiä huutokauppaehtoja koskevat säännökset. Ostajan aseman selkeys on myös omiaan parantamaan omaisuudesta saatavaa kauppahintaa. Yleisiä huutokauppaehtoja noudatettaisiin huutokaupan lisäksi soveltuvin osin myös sellaisessa vapaassa myynnissä, joka ei rinnastu yksityiseen kauppaan.

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

Ulosottomenettelyssä ulosottomiehen tehtävänä on selvittää myytävään omaisuuteen kohdistuvat saatavat ja muut oikeudet. Ostajan on vastaavasti voitava luottaa siihen, ettei viranomaisen myymää omaisuutta rasita sivullisen oikeus, josta ostaja ei ole tiennyt. Lakiin otettaisiin nimenomainen säännös siitä, että ostaja tai myyty omaisuus sen laadusta riippumatta 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. Vastuista ilmoittamisesta ostajaehdokkailla säädettäisiin aiempaa tarkemmin.

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

Tosiasiallisen virheen osalta lähtökohtana säilyisi se, että ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Mainittu sääntö koskisi aina tavanomaista irtainta omaisuutta, sillä sen osalta ulosottolaitoksella ei ole mahdollisuutta selvittää omaisuuden kuntoa.

Vastaavasti ostajalle ei voida antaa suojaa, vaan riski olisi ostajalla. Tästä mahdollisesti aiheutuvalla alhaisemmalla hintatasolla ei myöskään ole suurta taloudellista merkitystä myytävän omaisuuden arvo huomioon ottaen.

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

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

3.4. Varojen jako ja tilitys

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

Velallisen oikeusturvan vuoksi kohdentamisjärjestyksestä varojen jaossa ehdotetaan otettavaksi nimenomaiset säännökset uuteen 6 lukuun. Ulosottomiehen olisi ehdotettujen säännösten mukaan kohdennettava varat ensin kunkin saatavan korolle, sen jälkeen pääomalle ja viimeksi kuluille. Tämä vastaa kauppakaaresta ilmeneviä periaatteita. Maksujen kohdentaminen koron sijasta ensin pääomalle on sellainen velkajärjestelykeino, josta ulosottomies ei voisi päättää. Lisäksi

vaihtuva pääoma tekisi koron laskemisen erittäin hankalaksi. Velallinen ja velkoja voisivat kuitenkin keskenään sopia siitä, että maksut kohdennetaan ensin pääomalle.

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

Lakiin otettaisiin lisäksi nimenomainen säännös siitä, että ulosottomiehen suorittama kohdennus sitoo asianosaisia eikä velkoja saa kohdentaa saamiaan varoja siitä poikkeavasti.

Sen jälkeen kun rahavarojen lopputilitys on tehty, ulosottovalitusta ei yleensä voida tutkia. Muutoksenhakijan oikeusturvan parantamiseksi 6 lukuun otettaisiin säännös tilityksen lyhytaikaisesta keskeyttämisestä. Ulosottomiehen olisi keskeytettävä tilitys muun muassa, jos joku hakee tai ilmoittaa hakevansa muutosta tilitykseen vaikuttavaan toimeen taikka sivullinen väittää, että ulosmittaus loukkaa hänen oikeuttaan. Keskeyttämistä voitaisiin käyttää myös silloin, on myydyssä omaisuudessa on tosiasiallinen virhe. Ulosottomies saisi jatkaa tilitystä välittömästi vain, jollei asianomaisella selvästi ole muutoksenhakuoikeutta tai muutosvaatimus on selvästi perusteton. Tilitys olisi keskeytyneenä kolme viikkoa, jollei pidempään keskeytysaikaa ole erityistä syytä. Tarkoitus on, että muutoksenhakija saa näin tilaisuuden esittää keskeytyspyynnön tuomioistuimelle. Sen sijaan tilitykselle ei ehdoteta yleistä kiinteää odotusaikaa, koska kertyneiden varojen seisoittaminen virkavarojen tilillä olisi valtaosassa asioista tarpeetonta.

3.5. Ulosottomaksut

Ulosottomaksulain mukaan velallisen on suoritettava rahasaamisen perimisestä valtiolle taulukkomaksu. Maksun suuruus määrätään ulosottomaksuasetuksessa. Ongelmana on ollut se, että taulukkomaksu peritään saman suuruisena siitä riippumatta, kuinka kauan perintä kestää. Pitkäkestoisessa pal-

kan, eläkkeen tai muun toistuvaistulon ulosmittauksessa velallisen valtiolle suorittamien taulukkomakujen määrä saattaa nousta hyvinkin suureksi.

Tästä syystä ehdotetaan, että sen jälkeen, kun velalliselta on peritty kolme vuotta kestäneessä toistuvaistulon ulosmittauksessa taulukkomaksuja yhteensä 27 kuukauden ajalta, taulukkomaksun perintä toistuvaistulosta lakkaisi. Jos toistuvaistulon ulosmittaus päättyy ja jatkuu uudestaan ennen kuin vuosi on kulunut maksuttoman ulosmittauksen päättymisestä, taulukkomaksua ei perittäisi uudessakaan asiassa. Jos yli vuosi on kulunut, maksua perittäisiin vuosi. Ulosoton tietojärjestelmän avulla seurattaisiin taulukkomaksujen perintää.

Kun taulukkomaksu peritään jokaisesta osasuorituksesta, saattaa maksujen määrä suhteessa kertymään nousta suhteettoman korkeaksi lyhytkestoisemminkin ulosmittauksessa. Lakiin otettaisiin nimenomainen säännös siitä, että ulosottomies voi myöntää tällaisessa tilanteessa maksuvapauden. Nykyiseen tapaan myös muissa kohtuuttomissa tilanteissa maksuvapautus voitaisiin myöntää. Kahta alinta taulukkomaksua on tarkoitus alentaa asetuksen muutoksella.

4. Esityksen vaikutukset

4.1. Taloudelliset vaikutukset

Uudistuksen vaikutukset valtion talouteen

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

Myös ulosottomaksuja koskevien muutosten vaikutus olisi neutraali. Vuoden 2004 syyskuun alussa on tullut käyttöön uusi ulos-

oton maksulaji, tilitysmaksu. Tilitysmaksun tuotoksi on arvioitu 1,5 miljoonaa euroa vuodessa. Tästä määrästä ehdotetaan puolet ohjattavaksi kahden alimman taulukkomaksun lievennykseen ja puolet pitkäaikaisessa ulosotto-perinnässä olleiden velallisten taulukkomaksujen helpottamiseen. Kahta alinta taulukkomaksua eli seitsemän euron ja 12 euron maksua alennettaisiin kumpaakin 0,50 euroa. Hyöty alentamisesta tulisi tasaisesti kaikille alimmissa tuloryhmissä oleville velallisille palkan, eläkkeen tai muun toistuvaistulon ulosmittauksessa.

Toinen puoli tilitysmaksun tuotosta kohdennettaisiin pitkäaikaisessa ulosotossa olevien velallisten aseman helpottamiseen. Oikeusministeriössä tehdyn selvityksen mukaan koko tarkastelujakson ajan 1.1.2002—31.3.2003 toistuvaistulon ulosmittauksen piirissä oli noin 36 000 velallista, joka on 35 prosenttia velallisten määrästä.

Pitkäaikaisessa ulosotossa olevien velallisten ulosottomaksurasitusta helpotettaisiin tuntuvasti. Sen jälkeen kun velalliselta on peritty toistuvaistulon ulosmittauksessa edeltäneen kolmen vuoden aikana taulukkomaksuja yhteensä 27 kuukauden ajalta, taulukkomaksun perintä toistuvaistulosta lakkaisi. Lisäksi kehitettäisiin ja laajennettaisiin ulosottomiehen mahdollisuutta myöntää yksittäistapauksellisia vapautuksia ulosottomaksuista silloin, kun maksujen määrä suhteessa kertymiin on suhteettoman suuri tai jos maksujen periminen olisi muusta syystä kohtuutonta.

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

Uudistuksessa parannettaisiin alla todettavalla tavalla velallisen taloudellista vähimmäisturvaa erityisesti pitkäkestoisessa toistuvaistulon ulosmittauksessa. Uudistus vähentänee jossakin määrin ulosottovelallisten tarvetta toimeentulotukeen. Vähennyksen määrää ei pystytä arvioimaan, koska käytettävissä ei ole tutkimustietoa siitä, kuinka paljon juuri ulosotto aiheuttaa toimeentulotuen tarvetta. Ulosotto ei läheskään aina ole ainoa syy velallisen taloudelliseen ahdinkoon.

Uudistuksessa suojattaisiin huutokauppaostajaa oikeudelliselta virheeltä. Sen jälkeen kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, hän

voisi luottaa siihen, että hän saa pitää saamansa omaisuuden. Oikealla omistajalla tai muulla oikeudenhaltijalla olisi oikeus saada korvausta vahingostaan valtion varoista ulosottomiehen tuottamuksesta riippumatta. Korvausta maksettaisiin vahingonkorvauslain mukaisesti. Voidaan olettaa, että oikeudelliset virheet jäävät harvinaisiksi, erityisesti kiinteistöjen osalta, joissa lainhuuto yleensä osoittaa omistajan. Satunnaisia korvausvastuita saattaa kuitenkin syntyä vuosittain arviolta 50 000—100 000 euron määrästä. Menot katettaisiin oikeusministeriön hallinnonalalle budjetoiduista varoista.

Uudistuksen vaikutukset kotitalouksien, kansalaisten ja elinkeinoelämän asemaan

Toistuvaistulon ulosmittaus. Palkkaa, eläkettä ja muuta toistuvaistuloa koskevat lievennykset pienentäisivät jossakin määrin velkojien maksukertymiä ja vastaavasti helpottaisivat ulosottovelallisten asemaa. Esityksessä ehdotetaan, että velallisen suojaosuus korotettaisiin 18 eurosta 19 euroon indeksikorotustarvetta vastaavasti ja velallisen perheenjäsenen osalta laskettavaa suojaosuutta korotettaisiin 6,56 eurosta seitsemään euroon. Suojaosuudessa otettaisiin nykytilasta poiketen huomioon myös avopuoliso. Velalliselle nykyistä edullisempi sääntö olisi myös se, että velallisen elatuksen varassa olevana pidettäisiin perheenjäsentä, jonka saama tulo ei ylitä velallisen itsensä osalta laskettavaa suojaosuutta.

Niin sanottua tulorajaulosmittauksen laskusääntöä muutettaisiin pienituloisten velallisten eduksi. Esityksessä ehdotetaan, että sitä nettotulon osuutta, jonka velallinen saa pitää suojaosuuden lisäksi, nostettaisiin 1/4:sta 1/3:aan. Samalla tämä nostaisi tulorajaa. Tuloraja on nykyisin 1,8 kertaa suojaosuuden määrä. Uudistuksen jälkeen tuloraja olisi kaksi kertaa suojaosuuden määrä.

Oikeusministeriön oikeushallinnon tietotekniikkakeskuksessa on tehty selvitys erilaisten lieventämisvaihtoehtojen vaikutuksista ulosoton kertymiin. Suojaosuuden korotusta ei ole laskelmissa otettu huomioon, koska kyseessä on pääosin indeksikorotustarpeesta johtuva tarkistus. Kuukausitasolla mainitun korotuksen vaikutus on perheenjäsentä koh-

den noin 13 euroa. Perheettömiä velallisia on lähes 75 prosenttia. Esimerkiksi velallisia, joilla on kolme huollettavaa, on vain 2,75 prosenttia velallisista. Tällaisten velallisten osalta suojaosuuden korotuksella on lähes 40 euron vaikutus kuukaudessa.

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

Tulorajaulosmittauksesta tulee lähes 60 prosenttia toistuvaistulon ulosmittausten kokonaiskertymistä. Yllä mainittu lievennys pienentäisi vuosittain palkan ja eläkkeen ulosmittauksista kertyvää 135 miljoonan euron määrää 11,1 prosenttia eli noin 8,7 miljoonaa euroa. Noin 60 prosenttia toistuvaistulon kertymistä tulee alle viisi vuotta kestävistä ulosmittauksista (velallisten osuus yli 70 prosenttia). Tässä ryhmässä menetys ei olisi lopullinen, vaan se pidentäisi ulosoton kestoja. Esimerkiksi tapauksessa, jossa toistuvaistulon ulosotto nykyisin kestää viisi kuukautta, uudistuksen jälkeen ulosotto kestäisi 6-7 kuukautta. Sen sijaan niissä tapauksissa, joissa toistuvaistulon ulosmittaus kestää yli viisi vuotta (noin 40 prosentissa kertymistä), menetys olisi ulosotoperusteen määrääjän kulumisen vuoksi osin lopullinen. Lopullinen velkojien menetys silloin, kun suojaosuuden taso pidetään ennallaan ja tulorajaulosmittauksen suhdeluku muutetaan $\frac{1}{4}$:sta $\frac{1}{3}$:aan, olisi arviolta 2—3 miljoonaa euroa vuodessa.

Tulorajaulosmittauksen laskusäännön lieventäminen edellä mainitulla tavalla ei johtaisi siihen, että osa niistä velallisista, jotka nykyisten säännösten mukaan joutuvat ulosmittauksen kohteeksi, jäisi kokonaan ulosoton ulkopuolelle. Selvityksen pohjana ovat olleet ulosottokäytännöstä saadut tiedot, joiden mukaan palkan ulosmittauksessa kertymältä edellytetty vähimmäismäärä on keskimäärin noin 50 euroa kuukaudessa. Ehdotettu muutos aiheuttaisi sen, että tämä pienin kuukausittainen kertymä putoaisi noin 45 euroon.

Oikeusministeriössä selvitettiin myös muita toistuvaistulon ulosmittauksen lieventämisen vaihtoehtoja ja niiden taloudellisia vaikutuksia. Jos edellä tarkoitettua suhdelukua nostettaisiin $\frac{1}{4}$:sta puoleen, velallinen saisi

pitää vähintään puolet suojaosuuden ylittävästä nettotulon osasta. Pienin kuukausittainen kertymä putoaisi tällöin 50 eurosta 33 euroon. Tämä merkitsisi sitä, että tuntuva osa niistä 28 700 velallisesta, joilta nykyisin saatava kertymä on alle 100 euroa kuukaudessa, jouduttaisiin toteamaan varattomiksi. Velkojien kärsimä tappio nousisi huomattavan korkeaksi. Kertymien vähennys olisi noin 26 miljoonaa euroa vuodessa, josta suuri osa jäisi lopulliseksi menetykseksi.

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

Vuonna 2005 voimassa oleva suojaosuus (540 euroa) on sama kuin kansaneläkkeen korkein määrä vuonna 2005 I kalleusryhmässä (498,21 euroa) lisättynä rintamalisällä (41,38 euroa), jotka ovat yhteensä 539, 59 euroa.

Pelkkä suojaosuuden korottaminen vähentäisi samalla tavalla kertymiä kaikissa tulorajaulosmittauksissa. Jos suojaosuuteen tehtäisiin viiden prosentin tasokorotus, kertymien vähennys olisi noin 8,2 miljoonaa euroa. Jos suojaosuutta korotettaisiin mainittu määrä, 50 euron vähimmäiskertymän määrä putoaisi alle 30 euroon. Tämä aiheuttaisi sen, että varattomiksi todettaisiin ainakin ne 9 000 velallista, joiden nettopalkka on nyt 600—700 euroa kuukaudessa. Osa myös tätä korkeampaa tuloa saavista velallisista jäisi ulosoton ulkopuolelle, koska on varsin tavallista, että alimmissa tuloryhmissä olevat velalliset saavat helpotusta ulosmittauksen määrään esimerkiksi sairauskulujen perusteella. Pienituloisten velallisten varattomaksi toteaminen ulosotossa saattaisi johtaa siihen, että alimpien tulonsaajaryhmien mahdollisuus saada luottoa ja rahoittaa hankintojaan vaikeutuisi tuntuvasti.

Vielä tuntuvampi kertymien lasku olisi, jos mainittuun suojaosuuden viiden prosentin ta-

sokorotukseen yhdistettäisiin tulo-rajaulosmittauksen laskusäännön lievennys $\frac{1}{4}$:sta $\frac{1}{3}$:aan. Tällöin kokonaiskertymä pienentyisi noin 15 miljoonaa euroa vuodessa. Jos tulo-rajaulosmittauksen laskusääntö muutettaisiin $\frac{1}{2}$:ksi ja suojaosuutta samalla korotettaisiin viisi prosenttia, kertymän pienentymä olisi peräti 34 miljoonaa euroa vuodessa. Lopullisen menetyksen osuus olisi näistä määristä tuntuva, koska suuri määrä velallisista todettaisiin varattomiksi ja samalla tulo-ajan lievennys pidentäisi perintäaikaa niin, ettei saatava kertyisi ulosottooperusteen voimassaoloaikana.

On perustellumpaa, että tilannekohtaisia lievennysmahdollisuuksia laajennetaan kuin se, että ehdotetaan muutoksia, jotka olennaisesti alentavat velkojien saamia kertymiä.

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

Ehdotuksen mukaan sen jälkeen, kun toistuvaistulon tulo-rajaulosmittaus on jatkunut vuoden, velallinen saisi automaattisesti vuosittain kaksi vapaakuukautta. Nykyisin vapaakuukausien määrä on tulo-rajaulosmittauksessakin harkinnallinen, ja niitä myönnetään vain velallisen pyynnöstä.

Pitkään työttömänä olleiden asemaa helpotettaisiin siten, että toistuvaistulon ulosmittauksen aloittamista voitaisiin lykätä enintään neljä kuukautta.

Lisäksi ehdotetaan, että velallisen mahdollisuutta saada lievennystä ulosottoon menevään osuuteen laajennettaisiin. Velallisen itse maksamat elatusavut voitaisiin ottaa huomioon ulosottopidätystä alentavana tekijänä. Nykyisin harkinnallista alennusta ulosmittaukseen saavien määrä on velallisista ja kertymistä laskettuna noin kymmenen prosenttia. Näin ollen hieman yli 30 000 velallista saa jo nykyisinkin harkinnallista lievennystä ulosmittauksen määrään esimerkiksi sairauskulujen perusteella. Lievennysten määrän voidaan elatusavun maksamisen perusteella arvioida nousevan muutamalla tuhannella. Merkittäviä lisävaikutuksia harkinnallisu-

den laajennuksella ei arvioida olevan.

Edellä jaksossa 3.2 esitetyistä syistä ehdotetaan, että korkeaa palkkaa tai eläkettä saavien ulosmittausta jonkin verran kiristettäisiin. Korkeimmillaan ulosmittaus olisi puolet nettotulosta. Ehdotuksen mukaan silloin, kun velallisen nettopalkka ylittää neljä kertaa hänen suojaosuutensa määrän, siirryttäisiin säännönmukaisesta $\frac{1}{3}$ -ulosmittauksesta progressiivisesti ankarampaan ulosmittaukseen. Jos velallisen nettopalkka tai -eläke on yli 2 160 euroa kuukaudessa eikä velallisella ole huollettavia, ulosmittaus toimitettaisiin progressiivisen taulukon mukaisesti. Jos taas velallisella on huollettavanaan kaksi perheenjäsentä, siirryttäisiin ankarampaan ulosmittaukseen vasta, jos velallisen nettotulo ylittää 3 840 euroa.

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

Velallisen erottamisetta koskevat säännökset on uudistettu vuonna 1997. Niihin ei ehdoteta muita merkittäviä muutoksia kuin se, että velallinen saisi pitää yhden kuukauden elantomenojen sijasta puolitoista kertaa suojaosuuden määrän. Tämä saattaa alentaa jonkin verran pankkitalletusten ulosmittauksista kertyvää määrää. Kertymän alentumisen ei kuitenkaan odoteta olevan tuntuva. Kun valtaosa ulosoton kertymistä kertyy maksukehoituksilla sekä veronpalautusten ja toistuvaistulon ulosmittauksista, pudotuksen voidaan arvioida jäävän alle 50 000 euron. Tilillä olevien varojen määrä on velallisen perusturvallisuuteen keskeisesti kuuluva seikka. Velalliselle on tärkeää, että pankkitilillä on yhden kuukauden perustoimeentulon lisäksi varoja esimerkiksi sairauden tai muun yllättävän ti-

lanteen varalta.

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

Yhteenvedona voidaan todeta, että ehdotettavat lievennykset velallisen taloudelliseen asemaan aiheuttaisivat toistuvaistulon ulosmittauksessa velkojille arviolta 3-4 miljoo-
nan euron suuruusluokan lopullisen menetyksen vuosittain.

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

Muu ulosmittaus ja myynti. Yhteisomistusesineen ja kuolinpesäosuuden ulosmittaukseen tehtävien muutosten voidaan odottaa

jonkin verran nostavan ulosoton kertymiä. Koko yhteisomistusesineen myynnistä saadaan velallisen osuudelle suurempi kertymä kuin pelkän osuuden myymisestä. Kuolinpesästä velkojat saisivat kertymän nykyistä tehokkaammin, koska ulosottomies huolehtisi velkojien sijasta siitä, että pesä tulee selvitettyksi ja jaetuksi.

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

4.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Esitykseen ei liity välittömiä organisaatio- tai henkilöstövaikutuksia, eivätkä ehdotukset edellytä muutoksia ulosotto-organisaatioon. Ulosottohenkilöstön työmäärä lisääntynee jonkin verran muun muassa vaihtoehtoisten myyntitapojen vuoksi. Merkittävää lisätyövoiman tarvetta ei kuitenkaan ole nähtävissä. Uudistuksen toteuttaminen edellyttää koko ulosottohenkilöstön laajaa kouluttamista.

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

Esitys ei vaikuta muiden viranomaisten organisaatioon tai henkilöstöön.

5. Asian valmistelu

Esitys muodostaa ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen kolmannen vaiheen. Esitys on valmisteltu oikeusministeriössä. Valmisteluun on osallistunut myös oikeusministeriön nimeämiä ulosoton asiantuntijoita.

Esityksen taustalla ovat osaltaan Ulosotto 2000 -toimikunnan mietintö (komiteamietintö 1998:2) sekä 16 päivänä marraskuuta 1999 valmistunut ulosoton kehittämisen ko-

konaissuunnitelma, joka koskee lähivuosien painopistealueita ulosottoimen kehittämisessä lainsäädännön ja hallinnon osalta. Merkittäviä ovat myös oikeusministeriön oikeuspolitiikan strategiassa (Oikeuspolitiikan strategia ja kehitysnäkymiä vuosiksi 2003—2012) tehdyt maksukyvyttömyyslainsäädäntöä koskevat linjaukset.

Yritystoiminnan jatkuvuutta suojaavilla ehdotuksilla pyritään osaltaan toteuttamaan pääministeri Matti Vanhasen hallituksen yrittäjyyden politiikkaohjelmaa, jonka mukaan maksukyvyttömyyslainsäädäntöä kehitetään elinkelpoisten yritysten tarpeettomien konkurssien välttämiseksi.

Esitys pohjautuu 24 päivänä kesäkuuta 2003 valmistuneeseen ehdotukseen (Oikeusministeriö, Lausuntoja ja selvityksiä 2003:18). Ehdotuksesta varattiin noin 80 viranomaiselle, järjestölle ja yhteisölle tilaisuus lausunnon antamiseen. Lausunnoista on laadittu tiivistelmä (Lausuntoja ja selvityksiä 2004:1).

Lausunnonantajien yleisarviot ehdotuksesta olivat pääosin myönteisiä. Ehdotusta pidettiin tarpeellisenä ja perusteltuna. Eräät lausunnonantajat nostivat kuitenkin yleisenä ongelmana esiin velkojien aseman ja ehdotuksen vaikutukset kansalaisten maksumoraaliin. Toisaalta jotkin lausunnonantajat pitivät toistuvaistulon ulosmittaukseen ehdotettuja helpotuksia pieni- ja keskituloisten velallisten kannalta riittämättöminä. Joustavuuden lisäämistä ulosotossa pidettiin hyvänä kehitysuuntana, joka kuitenkin asettaa viranomais-toiminnalle entistä korkeampia laatuvaatimuksia. Ulosottomiesten työmäärän katsottiin lisääntyvän. Lakiteknisesti ehdotusta pidettiin yleensä selkeänä.

Useat lausunnonantajat pitivät tarpeettomasti velallista ja verovelkojaa suosivana ehdotusta, jonka mukaan enintään puolet velallisen saamasta perintöosuudesta voitaisiin käyttää ulosottovelkojen maksamiseen. Lausuntopalautteen johdosta ehdotuksesta on esityksessä luovuttu.

Ehdotus mahdollisuudesta tietyin edellytyksin ulosmitata ja myydä koko yhteisömuksine sai ristiriitaisen lausuntopalautteen. Eräät lausunnonantajat kannattivat ehdotusta, mutta jotkin pitivät sitä toisen yhteisömuksijan omaisuuden suojan ja erityisesti asumisen

perusturvan kannalta arveluttavana. Esityksessä ehdotus on säilytetty, mutta ulosmittauksen ja myynnin edellytyksiä on tiukennettu. Toiselle yhteisömuksijalle varattaisiin aina ensin tilaisuus ostaa velallisen osuus omaisuudesta. Vakituinen asunto voitaisiin vastoin yhteisömuksijan suostumusta myydä vain tuomioistuimen päätöksellä.

Moni lausunnonantaja piti liiallisena ehdotusta, jonka mukaan velallisen raha- ja pankkitilivaroja koskeva erottamisetu nostettaisiin kaksi kertaa suojaosuuden määrään. Tämän johdosta esityksessä ehdotetaan, että määrä olisi puolitoista kertaa suojaosuus.

Lausuntopalautteen johdosta myös ehdotetaan muun muassa, että elinkeinotulon suoja ulotettaisiin koskemaan kaikenlaisia liiketoimintaa harjoittavia yhtiöitä ja muita yhteisöjä. Ehdotuksen mukaan suoja olisi koskenut luonnollisen henkilön lisäksi vain tietynlaisia pieniyhtiöitä.

6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Uusi konkurssilaki (120/2004) on tullut voimaan 1 päivänä syyskuuta 2004. Siinä säädetään muun muassa konkurssin alkamisen vaikutuksista ulosottoon nähden. Samassa yhteydessä ulosottolain 3 lukuun on otettu uusi 96 a § ulosottoasian vireilläolosta konkurssin alkamisen jälkeen.

Perintökaaren velkavastuusäännyksen muuttamisesta on annettu laki (783/2004), joka on tullut voimaan 1 päivänä marraskuuta 2004. Sen mukaan saatava, jota koskevan ulosottooperusteen täytäntöönpanokelpoisuus on ulosottolain nojalla päättynyt, on maksettava kuolinpesän varoista, mutta vasta viimesijaisena.

Luottotietolainsäädännön uudistus on viireillä oikeusministeriössä. Myös yrityssaneerauslain arviointi on käynnistynyt vuoden 2004 lopulla oikeusministeriössä.

Esityksessä on otettu huomioon Euroopan yhteisöjen tuomioistuimen 29 päivänä huhtikuuta 2004 antama tuomio ennakkoratkaisuasiassa C-224/02 (Pusa), jossa oli kysymys toiseen jäsenvaltioon maksettavan tuloveron ottamisesta huomioon Suomesta saadun eläkkeen ulosmittauksessa.

Esitys on sopusoinnussa myös Euroopan

neuvoston 9 päivänä syyskuuta 2003 hyväksymän, täytäntöönpanoa koskevan suosituksen Rec(2003)17 kanssa.

Oikeusministeriön syksyllä 2003 asettama työryhmä, jonka tehtävänä oli laatia velkahallintaohjelma, on jättänyt toimenpideehdotuksensa 10 päivänä kesäkuuta 2004. Sen laatiminen perustui pääministeri Matti Vanhasen hallituksen hallitusohjelmaan.

Toimenpide-ehdotuksessa olevat ulosottoa koskevat ehdotukset on otettu huomioon tässä esityksessä.

Yli sata kansanedustajaa on tehnyt lakialoitteen velan vanhentumisesta annetun lain muuttamisesta (LA 133/2003 vp). Siinä ehdotetaan, että vaikeasti ylivelkaantuneiden asemaa helpotettaisiin säätämällä rahavelan lopullisesta vanhentumisesta.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Ulosottolaki

1 luku. Yleiset säännökset

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

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

Vastaava tekninen muutos tehtäisiin viittaukseen, joka koskee ehdotetussa 4 luvun 46 §:n 2 momentissa tarkoitettua maksukieltä silloin, kun velallinen saa liiallisesti luontoisetuja ulosoton välttämiseksi. Nykyisin vastaava säännös on 4 luvun 6 b §:n 3 momentissa.

Uutena säännöksenä ehdotetaan, että ulosottomiehen itsensä tulisi päättää 4 luvun 38 §:ssä tarkoitettun määräämiskiellon soveltamisesta. Yhteisön osuuden tai osakkeiden ulosmittaus ulottaisi mainitun pykälän mukaan välillisesti vaikutuksensa myös yhtiön omaisuuteen silloin, kun yhtiö on velallisen määräysvallassa. Velallinen ei saisi määrätä omaisuudesta tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomalla tavalla niin, että ulosmitatun osuuden tai ulosmitattujen osakkeiden arvo tuntuvasti alentuu. Määräämiskiello

seuraisi suoraan laista. Joskus saattaa kuitenkin olla epäselvää, onko jokin toimi tämän kiellon vastainen. Ratkaisun vaativuuden vuoksi ulosottomiehen itsensä olisi velallisen pyynnöstä tehtävä päätös asiasta.

Ehdotetun 4 luvun 73 ja 74 §:n mukaan olisi tietyin edellytyksin mahdollista ulosmitata koko yhteisömuutosten velalliselle kuuluvan osuuden sijasta. Oikeusturvasyistä on tärkeää, että tällainen keskeisesti sivullisen oikeutta koskeva päätös kuuluu ulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan. Tästä otettaisiin säännös puheena olevaan kohtaan. Muulta osin kohta vastaa voimassa olevaa sääntelyä.

Pykälän *5 kohta* koskee sellaisen omaisuuden myyntiä, joka on tai saattaa olla vakuus-oikeuden kohteena. Kohtaan lisättäisiin toisen yhteisömuutoksen oikeusturvan vuoksi säännös, jonka mukaan ulosottomiehen tulee itse myydä 5 luvun 82 §:ssä tarkoitettu yhteisömuutosten omaisuus. Kohta vastaa muutoin asiallisesti nykyistä. Kiinnityskelpoisten kuluneuvojen osalta kohdassa käytettäisiin ehdotuksessa omaksuttua terminologiaa viittauksin ehdotettuun 4 luvun 3 §:ään.

Pykälän *6 kohdan* mukaan ulosottomiehen itsensä tulisi jakaa 5 kohdassa mainitun omaisuuden kauppahinta. Lisäksi muunkinlaisen omaisuuden kauppahinnan jako kuuluisi ulosottomiehelle aina silloin, kun asianosaisluettelo on laadittu. Säännökset siitä, milloin asianosaisluettelo on laadittava irtaimen ja kiinteän omaisuuden myynnissä, olisivat 5 luvun 32 ja 44 §:ssä. Se, että myös irtaimen myynnissä on laadittu asianosaisluettelo, tarkoittaa yleensä sitä, että myynnissä on otettava huomioon kilpailevia vaateita. Etuoikeussäännösten soveltaminen edellyttää pääulosottomiehen ratkaisua. Nykyisin kohdassa mainittu erityinen jakomenettely korvattaisiin asianosaisluettelon ja siihen perustuvan jakoluettelon laatimisella.

Pykälän *7 kohta* koskee maksu- tai palautusvelvollisuuden asettamista eräissä tapauksissa. Kohtaan tehtäisiin tekniset muutokset muuttuvien pykälänumeroiden johdosta. Viit-

taus 4 luvun 9 b §:ään, joka koskee kohtuullisen palkan arviointiin liittyvää maksuvelvoitetta, muutettaisiin viittaukseksi ehdotettuun 4 luvun 47 §:ään. Ostajan korvausvelvollisuutta koskeva viittaus 5 luvun nykyisiin säännöksiin muutettaisiin koskemaan ehdotettua 5 luvun 25 §:ää, johon koottaisiin eri omaisuuslajien osalta huutokauppaostajaa koskevat korvaussäännökset. Muulta osin kohta säilyisi muuttumattomana.

Ulosottomies saisi ehdotetun 4 luvun 35 §:n nojalla asettaa toimitsijan hoitamaan ulosmittattua omaisuutta, kantamaan tuloa tai korjaamaan sadon. Tästä päättäisi nykyiseen tapaan puheena olevan pykälän 8 kohdan mukaan ulosottomies itse. Toimitsijan osalta tehtäisiin uutta pykälänumeroa koskeva muutos, ja muulta osin kohta säilyisi ennallaan.

4 luku. Ulosmittaus

Ulosottolain 4 luvussa säädettäisiin nykyiseen tapaan omaisuuden ulosmittauksesta. Luvun alkuosaan otettaisiin säännökset, jotka koskevat lähtökohtaisesti kaikenlaatuisen omaisuuden ulosmittausta. Luvun loppuosassa olisivat palkkaa, elinkeinotuloa, saatavaa ja eräitä oikeuksia sekä yhteisomistusta ja kuolinpesää koskevat erityissäännökset.

Yleinen säännös ja määritelmiä

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

1 §. Maksuvelvoitteen täytäntöönpano. Pykälään otettaisiin lähinnä lain systematiikkaa selventävä yleinen säännös maksuvelvoitteen täytäntöönpanosta. Pykälä korvaisi nykyisen 4 luvun 1 §:n. Lain 1 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan maksuvelvoitteella tarkoitetaan velvoitetta raha- tai tavarasuoritukseen. Käytännössä maksuvelvoitteet ovat nykyään rahamääräisiä, ja lajiesinettä koskevat tavaramääräiset maksuvelvoitteet ovat hyvin harvinaisia. Täytäntöönpanosta, joka koskee irtaimen erityisesineen luovutusvelvoitetta, säädetään 6 a luvun 9—11 §:ssä.

Monissa tapauksissa velallisen omaisuuden ulosmittaus voidaan välttää, kun velallinen maksaa itse hakijan saatavan ulosottomiehelle. Maksukehotuksesta ja maksuajasta säädettäisiin luvun 5 ja 6 §:ssä.

Puheena olevan pykälän 1 momentista ilmeni kokoavasti, että rahamääräinen maksuvelvoite pannaan täytäntöön ulosmittamalla velallisen omaisuutta, minkä jälkeen täytäntöönpanossa edetään omaisuuden 5 luvun mukaiseen myyntiin, jos omaisuus on senlaatuista, että se edellyttää myymistä. Tämän jälkeen täytäntöönpanossa seuraa 6 luvun mukainen kertyneiden varojen jako ja tilitys.

Momentista ilmeni samalla heti luvun alussa, että ulosmittaus voidaan kohdistaa vain velallisen omaisuuteen. Sivullisen asemesta ulosmittauksessa ja ulosmittauksen kohteesta muutoin säädettäisiin tarkemmin jäljempänä puheena olevassa luvussa.

Momentissa säädettäisiin, että velallisen omaisuutta ei saa ulosmitata enempää kuin on tarpeen hakijan saatavan suorittamiseksi. Tämä tarkoittaa niin sanottua liiallisen ulosmittauksen kieltoa. Kielto ilmentää osaltaan 1 luvun 19 §:ssä tarkoitettuun asianmukaisuuden vaatimukseen kuuluvaa suhteellisuusperiaatetta. Muista ulosmittauskielloista säädettäisiin jäljempänä puheena olevassa luvussa, muun muassa turhan ulosmittauksen kiellosta 16 §:ssä.

Toisaalta velallisen omaisuutta on ulosmittattava hakijan saatavan suorittamiseksi riittävä määrä. Jollei ulosmittauskelpoista omaisuutta löydy riittävästi, ulosotto päättyy 3 luvun 95 §:ssä tarkoitettuun varattomuusesteeseen.

Hakijan saatavalla tarkoitetaan lain 1 luvun 1 c §:n mukaan ulosottooperusteessa vahvistettua saatavan pääomaa, korkoa ja kuluja korkoineen taikka sitä osaa näistä, johon hakija on rajoittanut hakemuksensa. Arvioitaessa ulosmittauksen määrää on otettava huomioon paitsi omaisuudesta todennäköisesti saatava kauppahinta, myös omaisuudesta päältä päin maksettavat ulosottomaksut, täytäntöönpanokulut ja mahdolliset muut saatavat, joista omaisuus vastaa hakijaa paremmalla etuoikeudella. Ennen ulosmittausta omaisuus joudutaan yleensä arvioimaan alustavasti. Ulosottomies voi myös suorittaa 3 luvun

18 §:ssä tarkoitetun väliaikaistoimen täytäntöönpanon jatkumisen turvaamiseksi.

Se, kuinka tarkoin liiallisen ulosmittauksen kieltoa pystytään noudattamaan, riippuu myös ulosmittauksen kohteena olevan omaisuuden laadusta. Esimerkiksi rahavarojen ulosmittaus pystytään tarkoin rajoittamaan hakijan saatavan määrään. Sen sijaan muu omaisuus joudutaan ulosmittaamaan yleensä yhtenä kokonaisuutena. Liiallisen ulosmittauksen kielto ei estä ulosmittaamista viime kädessä saatavaan nähden arvokastakin omaisuutta. Ulosmittausjärjestyksestä säädetään luvun 24 ja 25 §:ssä.

Pykälän 1 momentin mukaisesta pääsäännöstä, jonka mukaan ulosmittaus toimitetaan omaisuuden myymisen ja varojen tilittämisen tarkoituksessa, säädettäisiin poikkeus pykälän 2 momentissa. Ulosottomies saisi toimittaa erikseen säädetyissä tapauksissa ulosmittauksen ulosoton jatkumisen turvaamiseksi. Tällaista ulosmittausta kutsuttaisiin laissa *turvaavaksi ulosmittaukseksi*. Turvaavaan ulosmittaukseen sovellettaisiin tavanomaisia ulosmittausta ja sen edellytyksiä koskevia säännöksiä. Täytäntöönpano ei kuitenkaan yleensä jatkuisi omaisuuden myyntiin ja varojen tilitykseen. Muun muassa liiallisen ulosmittauksen kielto koskisi myös turvaavaa ulosmittausta.

Turvaava ulosmittaus eroaa 3 luvun 18—20 §:ssä säännellystä väliaikaistoimesta, joka voidaan suorittaa tietyin edellytyksin silloin, kun ulosmittausta ei vielä voida toimittaa.

Turvaavan ulosmittauksen tarkoituksena olisi täytäntöönpanon mahdollisen jatkumisen turvaaminen. Sen toimittamisella voitaisiin estää velallista hävittämästä tai luovuttamasta ulosmitattua omaisuuttaan tai muuten käyttämästä määräysvaltaansa omaisuuteen.

Saatava, jonka perimiseksi turvaava ulosmittaus on toimitettu, saisi normaaliin tapaan jako-osan, jos kyseinen omaisuus ulosmitataan ja myydään muun saatavan suorittamiseksi.

Momentti ei antaisi ulosottomiehelle yleistä toimivaltaa toimittaa ulosmittaus ilman jatkotoimien tarkoitusta, vaan turvaavan ulosmittauksen tilanteista ja edellytyksistä säädettäisiin erikseen ulosottolaissa. Tällaisia säännöksiä on puheena olevan luvun maksu-

aikaa koskevassa 6 §:ssä sekä maksusuunnitelmaa ja maksusopimusta koskevassa 62 ja 63 §:ssä. Turvaavaa ulosmittausta voitaisiin käyttää yhdessä näiden vaihtoehtoisten perintäkeinojen kanssa. Esimerkiksi annettaessa velalliselle 6 §:n nojalla maksuaikaa voitaisiin samalla ulosmitata turvaavasti velallisen omaisuutta siltä varalta, ettei velallinen maksuaikaa saatuaankaan maksa hakijan saatavaa.

Myöskään turvaavalla ulosmittauksella ei saa aiheuttaa vastaajalle tai sivulliselle suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii. Olisi esimerkiksi usein perusteltua jättää turvaavasti ulosmitattu irtain esine velallisen haltuun ja käyttöön ehdotetun 31 ja 41 §:n mukaisesti.

Turvaava ulosmittaus olisi luonteeltaan väliaikainen. Esimerkiksi luvun 6 §:ssä tarkoitettussa tilanteessa turvaava ulosmittaus luonnollisesti peruutetaan, jos velallinen maksuaikaa saatuaan maksaa hakijan saatavan. Muussa tapauksessa täytäntöönpano jatkuisi maksuajan jälkeen normaaliin tapaan. Alun perin turvaavasti ulosmitattu omaisuus voitaisiin tällöin välittömästi myydä.

Jos maksuvelvoite on poikkeuksellisesti tavaramääräinen, se pantaisiin täytäntöön ulosmittaamalla kyseistä tavaraa velalliselta. Pykälän 3 momentista ilmenisi selvästi se, ettei ulosottomies voi muuntaa ulosotto-perusteessa asetettua tavaramääräistä maksuvelvoitetta rahamääräiseksi. Tavaramääräisen velvoitteen täytäntöönpanolle on este, jollei tuomitun lajista tavaraa löydetä tuomittua määrää. Jos sen sijaan ulosotto-perusteessa on asetettu toissijainen rahamääräinen maksuvelvoite, tämä pannaan silloin täytäntöön.

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

Pykälässä tarkoitettuun palkkaan ja muihin etuuksiin sovellettaisiin palkan ulosmittausta koskevia säännöksiä. Tämä merkitsee muun muassa, että etuuden ulosmittauksessa sovellettaisiin palkan ulosmittauksen määrällisiä rajoituksia, kun taas muunlainen saatava ulosmitataan yleensä kokonaan. Elinkeinon- tai ammatinharjoittajaa suojaisivat kuitenkin

elinkeinotulon ulosmittausta koskevat määrälliset rajoitukset, joista säädettäisiin luvun 64 ja 65 §:ssä.

Pykälän 1 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan 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. Säännös vastaa pääosin voimassa olevan 4 luvun 6 b §:n 1 momentin kahta ensimmäistä virkettä. Ulosottolain mukainen palkan käsite olisi edelleen laaja. Merkitystä ei olisi sillä, millä nimikkeellä palkkaa suoritetaan. Palkkaa on myös esimerkiksi provisiopalkka ja vuosilomakorvaus. Luontoisetujen arvon määrittämisestä säädettäisiin luvun 46 §:ssä.

Momenttiin otettaisiin uusi säännös siitä, että ulosottolaissa palkalla tarkoitetaan ennakoperintälain 13 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua muutakin etuutta. Tulkinanvaraisuuksien vähentämiseksi ja ulosotokäytännön helpottamiseksi on perusteltua, että palkan käsite ulosotossa pitkälti vastaa palkan käsitettä veron ennakoperinnässä.

Ennakoperintälain mainitun kohdan mukaan palkalla tarkoitetaan myös kokouspalkkiota, henkilökohtaista luento- ja esitelmäpalkkiota, hallintoelimen jäsenyydestä saatua palkkiota, toimitusjohtajan palkkiota, avoimen yhtiön ja kommandiittiyhtiön yhtiömiehen nostamaa palkkaa sekä luottamustoimesta saatua korvausta. Tällaiset palkkiot, etuudet ja korvaukset olisivat siten myös ulosottolaissa tarkoitettua palkkaa.

Tulopohjan laskemisesta silloin, kun palkasta ei toimiteta ennakonpidätystä, on erityissäännös ehdotetussa luvun 45 §:n 2 momentissa.

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

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

Työntekijän oman työn tulokseen sidottu palkkio, kuten provisiotai bonuspalkka, olisi ulosottolaissa tarkoitettua palkkaa. Sen sijaan työntekijän omaan työhön nähden sattumanvaraiseen seikkaan, kuten koko työnantajajyrityksen tulokseen, sidottu palkkio ulosmittattaisiin kokonaan.

Ulosottolaissa tarkoitettua palkkaa eivät olisi esimerkiksi yhtiön osakkaalleen maksumat osingot tai tämän nostama osakaslaina. Joskus tällainen tulo voisi olla elinkeinotuloa ehdotetun 65 §:n mukaisesti.

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

Tietyn etuuden ulosmittaus on saatettu kieltää ulosottolaissa tai muussa lainsäädännössä. Ulosmittauskieltoja on muun muassa ehdotetussa luvun 19 §:ssä. Ulosmittauskeltottomia ovat esimerkiksi kansaneläke ja työttömän peruspäiväraha. Ulosmittauskel-

vottomatkin etuudet otettaisiin nykyiseen tapaan yleensä laskennallisesti huomioon palkan ulosmittauksen tulopohjassa. Tästä olisi säännös 45 §:n 1 momentissa.

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

Momentin 2 kohdan mukaan palkkaa koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös korvaukseen, joka maksetaan luonnolliselle henkilölle patenttia koskevan oikeuden, tekijänoikeuden ja muun vastaavan immateriaalioikeuden luovutuksesta tai käyttämisestä. Säännös vastaa asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 6 c §:ssä olevaa säännöstä. Ulosmittauksen määrästä olisi erityissäännös 55 §:ssä.

Momentin 3 kohtaan otettaisiin uusi säännös siitä, että palkkaa koskevia säännöksiä sovelletaan myös apurahaan tai muihin vastaaviin varoihin, jotka julkisyhteisö tai yleishyödyllinen yhteisö tai säätiö on myöntänyt luonnolliselle henkilölle, jollei saaja osoita, että varat on myönnetty 19 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaiseen määrätarkoitukseen. Oletuksena olisi, että apuraha, stipendi tai vastaava on tarkoitettu saajansa elinkustannusten kattamiseen ja että se siten ulosmitataan kuten palkka. Velallinen voisi kuitenkin osoittaa, että varat on myönnetty säädettyyn määrätarkoitukseen, jolloin niitä ei saisi lainkaan ulosmitata. Tältä osin viitataan mainitun säännöksen perusteluihin.

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

3 §. *Alus ja kiinnityskelpoinen auto.* Pykä-

län otettaisiin uudet määritelmäsäännökset siitä, mitä ulosottolaissa tarkoitetaan aluksella ja kiinnityskelpoisella autolla. Säännökset ovat tarpeen sääntelyn selkeyden vuoksi. Laissa on pyritty käyttämään lyhyitä käsitteitä. Säännökset eivät merkitsisi asiallista muutosta nykytilaan. Pykälässä tarkoitettuja kiinnityskelpoisia kuljetusvälineitä koskevat eräät erityissäännökset muun muassa ehdotetussa 5 luvussa.

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

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

Kiinnityskelpoisella autolla tarkoitetaan ulosottolaissa ehdotetun 2 momentin mukaan autokiinnityslaissa (810/1972) tarkoitettua autoa ja muuta autokiinnityksen ja sen tuottaman panttioikeuden kohdetta. Autokiinnityslain 1 §:n mukaan kiinnittää voidaan rekisteriin merkitty kuorma-auto ja linja-auto, kuorma-autoon kytkettäväksi hyväksytty perävaunu sekä erikoisauto, traktori, moottorityökone ja moottorikäyttöinen laite. Lain

5 §:n mukaan kiinnitys tuottaa panttioikeuden autoon ja sen tarpeistoon sekä vahingonkorvaukseen. Rekisteröinnistä säädetään ajoneuvojen rekisteröinnistä annetussa asetuksessa (1598/1995).

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

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

4 §. Kiinteistöä koskevien säännösten soveltamisala. Pykälään otettaisiin määritelmäsäännös siitä, millaiseen omaisuuteen ulosottolain kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan. Mitä kiinteöstä säädetään, koskisi myös kiinteistön määrääalaa ja määrääosaa sekä soveltuvin osin sellaista maanvuokraoikeutta tai muuta käyttöoikeutta, joka voidaan maakaaren (540/1995) 19 luvun 1 §:n mukaan kiinnittää. Tällaisen kiinteän omaisuuden ulosmittaamiseen ja myyntiin sovellettaisiin siten kiinteistöä koskevia ulosottolain säännöksiä. Ehdotettu pykälä vastaa asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 32 §:n 1 ja 2 momentissa olevia säännöksiä, jotka on uudistettu maakaaren säätämisen yhteydessä vuonna 1995.

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

Maakaaren 19 luvun 1 §:n mukaan kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan määrääkaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omista-

jaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeuden haltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu. Merkitystä ei sen sijaan olisi sillä, onko käyttöoikeuteen kulloinkin vahvistettu panttioikeuskiinnitys.

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

Maksukehotus ja maksuaika

Voimassa olevassa 4 luvussa ei ole säännöksiä maksukehotuksen tai maksuajan antamisesta velalliselle. Niitä koskevat käytännössä tärkeät säännökset ehdotetaan otettaviksi luvun 5 ja 6 §:ään. Maksusuunnitelmas- ta ja -sopimuksesta säädettäisiin jäljempänä 59—63 §:ssä.

5 §. Maksukehotus. Ennen muihin täytäntöönpanotoimiin ryhtymistä velalliselle on ulosottihakemuksen saapumisen jälkeen käytännössä vakiintuneesti annettu kehotus maksaa hakijan saatava. Velallinen saa näin tilaisuuden itse suorittaa hakijan saatavan ulosottomiehelle ilman ulosmittausta. Huomattava osa ulosottolaitoksen perimästä rahamäärästä kertyykin velallisten omista suorituksista.

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

Puheena olevassa pykälässä maksukeho- tuksesta säädettäisiin tarkemmin. Pykälän *1 momentissa* ensinnäkin todettaisiin, että maksukehotuksen antamisesta säädetään mainitussa 3 luvun 33 §:ssä. Maksukehotusta ei siten annettaisi niissä poikkeuksellisissa tilanteissa, joissa viireilletuloilmoitustakaan ei

anneta.

Maksukehotuksessa asetettaisiin määräpäivä, jolloin velallisen on viimeistään suoritettava hakijan saatava ulosottomiehelle. Maksulle varatun määräajan tulisi olla lyhyt, mutta kuitenkin riittävä siihen, että velallisella on mahdollisuus maksaa saatava. Määräaika voisi olla esimerkiksi yhdestä kolmeen viikkoa. Määräajan pituus jäisi ulosotokäytännön ja tarvittaessa ulosottomiehen tapauskohtaisen harkinnan varaan. Tarkoitus ei ole tältä osin muuttaa nykyistä käytäntöä.

Maksukehotuksen sisällöstä ei muutoin ole tarpeen säätää tarkemmin laissa. Velalliselle annettaisiin tiedot, jotka ovat tarpeen tilisiirtolomakkeella tai vastaavalla tavalla maksamista varten. Vireilletuloilmoitus ja maksukehotus tulostetaan käytännössä ulosoton tietojärjestelmästä. Vireilletuloilmoitukseen merkitään myös muun muassa tarpeelliset asianhallintatiedot, vastaava avustava ulosottomies, hänen yhteystietonsa sekä yhteydenottokehotus.

Maksukehotuksen antaminen merkitsee, että velalliselle varataan tilaisuus itse maksaa saatava, joten täytäntöönpanossa ei voida edetä ulosmittaukseen ennen asetettua määräpäivää. Jos on aihetta olettaa, että vireilletuloilmoitus maksukehotuksineen tuntuvasti vaikeuttaa täytäntöönpanoa, ilmoitusta ei lainkaan tarvitse antaa.

Väliaikaistoimen suorittaminen olisi kuitenkin momentin mukaan mahdollista ennen maksukehotuksen määräpäivää. Väliaikaistoimen edellytykset ja peruuttaminen määräytyvät 3 luvun 18—20 §:n mukaisesti.

Veronpalautusten ulosmittaus toimitetaan käytännössä automaattisen tietojenkäsittelyn avulla. Olisi käytännössä hyvin hankalaa, jollei veronpalautusta voitaisi ulosmitata velalliselle annettuna maksukehotuksen määräaikana. Velallisen kannalta ei juuri ole merkitystä sillä, maksaako hän hakijan saatavan itse ulosottomiehelle vai otetaanko suoritus hänelle tulevasta veronpalautuksesta. Tämän vuoksi momentissa säädettäisiin nimenomaisesti, että veronpalautuksen ulosmittaus saadaan tarvittaessa toimittaa ennen maksukehotuksessa asetettua määräpäivää. Jos velallinen maksaa saatavan veronpalautuksen ulosmittauksesta huolimatta, ylimääräinen suoritus palautetaan velalliselle, jollei sitä

tarvita muiden ulosotossa olevien saatavien suorituksiksi.

Mainitun 3 luvun 33 §:n mukaan vireilletuloilmoitusta ja siihen sisältyvää maksukehotusta ei kaikissa tapauksissa tarvitse antaa velalliselle. Näitä tilanteita varten puheena olevan pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että jos maksukehotusta antamatta on ulosmitattu omaisuutta, joka on muutettava rahaksi, velalliselle tulee jälkikäteen varata tilaisuus suorittaa hakijan saatava. Nimenomaista säännöstä asiasta on pidetty tarpeellisena velallisen oikeusturvan vuoksi. Säännös täydentäisi 3 luvun 36 §:n 3 momentin ensimmäisessä virkkeessä olevaa säännöstä.

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

Pykälän 3 momenttiin otettaisiin lisäksi säännös siitä, että jos velallinen maksaa saatavan viimeistään maksukehotuksessa asetettuna määräpäivänä, asian vireilletuloa ei merkitä 1 luvun 31 §:ssä tarkoitettuun todistukseen. Ei ole perusteltua, että asia merkitäisiin tällaiseen julkiseen todistukseen silloinkin, kun velallinen itse maksaa saatavan määräaikana. Saatavan aiempi maksamatta jääminen on saattanut aiheutua esimerkiksi unohduksesta. Se, ettei merkintää tehdä, kannustaa samalla velallista noudattamaan ulosoton maksukehotusta. Asiasta ilmoitettaisiin velalliselle vireilletuloilmoituksessa. Asian vireilletulo sen sijaan merkittäisiin mainittuun todistukseen, jos velallinen maksaa saatavan vasta ehdotetussa 6 §:ssä tarkoitettuna maksuaikana.

6 §. Maksuaika. Pykälään otettaisiin uudet säännökset maksuajan antamisesta velalliselle. Myös nykyisessä ulosotokäytännössä velalliselle on saatettu antaa jonkin verran maksuaikaa ulosottomiehen harkinnan perusteella.

Pykälän 1 momentista ilmeni se lähtökoh-

ta, että jollei velallinen noudata 5 §:ssä tarkoitettua maksukehotusta, täytäntöönpanossa edetään ulosmittaukseen. Ulosotossa on läh-
tökohtaisesti siirryttävä pakottavien keinojen käyttöön, jollei velallinen suorita hakijan koko saatavaa maksukehotuksen saatuaan.

Kun maksukehotuksen määräajan jälkeen asiassa siirrytään ulosmittaukseen, siinä olisi noudatettava yleistä joutuisuusvaatimusta. Lain 3 luvun 21 §:n mukaan täytäntöönpano-
toimitus on pidettävä ilman aiheutonta viivy-
tystä. Täytäntöönpanoa saadaan kuitenkin lykätä, jos sitä voidaan pitää vastaajan edun mukaisena eikä lykkääminen aiheuta hakijalle vähäistä suurempaa haittaa. Tämän yleis-
säännöksen nojalla ulosottomies voisi jossakin määrin lykätä ulosmittausta, vaikka velal-
liselle ei annettaisikaan varsinaista maksuai-
kaa puheena olevan pykälän nojalla.

Momentissa mainituin edellytyksin ulosot-
tomies saisi antaa velalliselle maksuaikaa yli maksukehotuksessa asetetun määräpäivän. Maksuaikaa annettaisiin erityisestä syystä vel-
lallisen pyynnöstä. Maksuaikaa koskeva pyyntö tulisi yleensä esittää ennen maksuke-
hotuksessa asetettua määräpäivää. Pyyntö voitaisiin esittää myös määräpäivän jälkeen ennen ulosmittausta, mutta maksuajan anta-
miseen olisi tällöin yleensä syytä suhtautua pidättyvämmiin.

Maksuaikaa annettaisiin vain erityisestä syystä. Voidaan lähteä siitä, että velallinen on yleensä jo ennen ulosottoasian vireilletuloa saanut riittävästi maksuaikaa. Erityinen syy voisi olla esimerkiksi velallisen sairastuminen tai työttömyysjakso.

Maksuajan antaminen lisäksi edellyttäisi, että velallista voidaan pitää maksuhaluisena ja maksukykyisenä, toisin sanoen että velal-
linen todennäköisesti suorittaa hakijan saata-
van saadessaan maksuaikaa. Täytäntöönpano-
na ei saisi viivyttää tarpeettomalla maksu-
ajan myöntämisellä. Ulosottomieheltä ei kuitenkaan voida edellyttää velallisen maksuky-
vyn tarkkaa selvittämistä, vaan maksuaikaa annettaisiin ulosottomiehen käytettävissä olevan selvityksen perusteella.

Ulosottomies voisi antaa maksuaikaa enin-
tään kolme kuukautta laskettuna maksukeho-
tuksessa asetetusta määräpäivästä. Tämä enimmäisaika mahdollistaa merkittävän maksuajan antamisen velalliselle ilman, että

kuitenkaan jouduttaisiin olennaisesti tinki-
mään täytäntöönpanon joutuisuuden vaati-
muksesta.

Hakijan suostumuksella maksuaikaa voitai-
siin antaa enemmänkin kuin kolme kuukaut-
ta. Hakija voisi ilmoittaa suostumuksensa esimerkiksi hakemuksessaan tai velallinen voisi esittää siitä selvityksen. Jos hakija suos-
tuu maksuaikaan, ulosottomiehen tulisi se yleensä myöntää. Hakemuksen katsottaisiin kuitenkin raukeavan, jos hakija on suostunut yli kuuden kuukauden maksuaikaan. Muussa tapauksessa asiat voisivat jäädä tähän tilaan pitkäksi ajaksi. Jos maksuaikaa halutaan antaa mainittuja aikarajoja enemmän, tämä tulisi toteuttaa ehdotetun 59 tai 60 §:n mukaisen maksusuunnitelman tai -sopimuksen avulla.

Lain 3 luvun 32 §:n yleissäännöksen vaa-
raan jäisi se, milloin hakijaa tulee kuulla har-
kittaessa maksuajan antamista. Hakijalle tuli-
si varata tilaisuus tulla kuulluksi, jos asialla arvioidaan olevan hänelle huomattava merki-
tys.

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

Maksuaikana täytäntöönpanossa ei voitaisi edetä. Ulosottomies saisi kuitenkin tarvittaessa toimittaa mahdollista myöhempää täy-
täntöönpanoa turvaavan ulosmittauksen. Ulosmitata voitaisiin esimerkiksi velallisen henkilöauto siltä varalta, ettei velallinen maksakaan saatavaa maksuaikana. Turvaava ulosmittaus saattaa joskus olla tarpeen, jos velallisen todellinen maksuhalu tai -kyky on jossakin määrin epävarma, mutta maksuajan antamista pidetään kuitenkin perusteltuna. Mitä pidempi maksuaika velalliselle annea-
taan, sitä tarpeellisempi turvaava ulosmittaus saattaa olla.

Maksuajan antaminen lapselle tulevan elatusavun suorittamiseksi ei ole perusteltua, koska lapsi tarvitsee elatuksensa jatkuvasti. Tämän vuoksi pykälän 2 momentin mukaan ulosottomies ei saisi antaa maksuaikaa, jos perittävänä on lapsen elatusapu. Säännös koskisi sekä jatkuvasti erääntyvää että jo aiemmin erääntynyttä elatusapua. Ulosottomies ei voisi antaa velalliselle maksuaikaa myöskään siltä osin kuin peritään kunnan elatus-
turvalain (671/1998) mukaista takautumis-

saatavaa. Hakijan suostumuksella maksuaikaa voitaisiin kuitenkin myöntää.

Maksuajan antaminen on ulosmittauksen vaihtoehto. Pykälään ei otettaisi ehdotetun 5 §:n 3 momenttia vastaavaa säännöstä. Asian vireilletulosta tehtäisiin näin ollen merkintä 1 luvun 31 §:ssä tarkoitettuun todistukseen, vaikka velallinen maksaisi saatavan maksuaikana.

Pykälän 3 momentissa on muutoksenhakukielto. Voidaan lähettää siitä, että maksuajan saaminen vielä ulosottovaiheessa on poikkeuksellinen lisämahdollisuus. Vastaava muutoksenhakukielto on myös sakkotäytäntöönpanolain 18 §:n 1 momentissa.

7 §. Varojen kohdentaminen velallisen pyynnön mukaisesti. Pykälään ehdotetaan otettaviksi säännökset velallisen oikeudesta määrätä, minkä saatavan suoritukseksi hänen maksamansa varat käytetään. Vastaava varojen kohdennusta koskeva säännös on ehdotetun 6 luvun 2 §:ssä.

Vaikka velallisen yksi tai useampi muu velka on jo ulosotossa perittävänä, uutta asiaa koskeva vireilletuloilmoitus ja maksukehotus lähetettäisiin normaaliin tapaan velalliselle 3 luvun 33 §:n ja puheena olevan luvun ehdotetun 5 §:n mukaisesti. Velallinen saisi tällöin tilaisuuden suorittaa uuden velan. Maksun määräaika voisi olla tavanomaista lyhyempi. Vireilletuloilmoitukseen otettaisiin tarvittava informaatio siitä, miten velallinen voi pyytää maksunsa kohdentamista puheena olevan pykälän mukaisesti. Ennen määräraivää voitaisiin tarvittaessa ulosmitata veronalautus taikka suorittaa väliaikaistoimi, jos se on tarpeen uuden asian täytäntöönpanon jatkumisen turvaamiseksi.

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

Oikeuskäytännössä on hyväksytty ulosotovelallisen velan maksaneen sivullisen valintaoikeus (KKO 2000:6). Ulosottokäytän-

nössä myös velallisen itsensä valintaoikeus on ainakin joissakin tilanteissa hyväksytty. Oikeuskirjallisuudessa velallisen valintaoikeudesta on esitetty erilaisia näkemyksiä. Asian merkityksen vuoksi velallisen valintaoikeudesta ehdotetaan otettavaksi nimenomainen säännös puheena olevaan pykälään.

Ehdotuksen periaatteellisena lähtökohtana on, että ulosottomiehen on noudatettava säädettyä velkojan etuoikeusjärjestystä myös silloin, kun velallinen on itse tehnyt maksusuurituksen ulosottomiehelle maksukehotuksen tai maksuaikaa saatuaan. Velallisen suoritusta ei voida pitää varsinaisesti vapaaehtoisena, kun ulosottoasia on vireillä ja suoritus tehdään ulosmittauksen uhan alaisena ulosottomiehelle.

Toisaalta velallisen omatoimisuuden edistäminen ja käytännön tarpeet edellyttävät, että velalliselle annetaan tietyissä rajoissa valintaoikeus. Jollei valintaoikeutta lainkaan olisi, osa velallisten omista suorituksista jäisi ilmeisesti saamatta. Sääntely olisi myös helppo kiertää siten, että velallinen maksaisi velan suoraan velkojalle. Ehdotuksessa on pyritty tasapainoiseen ja riittävän joustavaan ratkaisuun näiden näkökohtien välillä.

Pykälässä säädetyn edellytyksin velallinen voisi pyytää maksunsa kohdentamista tietyille ulosotossa perittävänä olevalle velalle. Kohdennuspyyntö voitaisiin esittää vapaamuotoisesti. Pelkästään se, että velallinen käyttää tiettyä maksukehotuksen yhteydessä saamaansa tilisiirtolomaketta, ei vielä oikeuttaisi ulosottomiestä sivuuttamaan etuoikeusjärjestystä. Pyyntö täytyisi esittää maksun yhteydessä, eikä velallinen voisi enää myöhemmin määrätä siitä, kuka velkojista saa suorituksen.

Velallisen maksun kohdentaminen tämän pyytämällä tavalla edellyttäisi, ettei sillä loukata sellaisen hakijan oikeutta, jonka saatavalla on parempi etuoikeus. Velallinen ei siten yleensä voisi maksaa huonompisijaista saatavaa, esimerkiksi tavallista etuoikeudonta velkaa, jos se vähentäisi kertymää parempisijaiselle saatavalle, kuten lapsen elatusapusaatavalle. Tämä olisi kuitenkin poikkeuksellisesti mahdollista, jos siihen on painava syy. Esimerkiksi maksamalla tietyn pienehkön saatavan velallinen saattaa kyetä jatkamaan keskeytyksettä työntekoaan tai

elinkeinoaan, mikä on kaikkien velkojien etu. Myös silloin, kun parempisijainen saatava saataisiin joka tapauksessa muulla tavoin viipymättä täysimääräisesti perityksi, velallinen voisi valita, minkä saatavan hän maksaa.

Jos perinnässä on muita samalla etuoikeus-sijalla olevia saatavia, velallisen pyytämä kohdentaminen edellyttäisi, ettei se olennaisesti vaaranna muiden hakijoiden maksunsaantia. Velallinen voisi siten maksaa tietyn velan, vaikka muille samalla etuoikeussijalla oleville saataville tulisi jaettavaksi suhteellisesti pienempi osuus tai ne joutuisivat odottamaan suoritusta. Tämä ei kuitenkaan olisi sallittua, jos muiden hakijoiden maksunsaanti vaarantuu olennaisesti. Edellytys olisi arvioitava tapauskohtaisesti. Harkinnassa tulisi ottaa huomioon muun muassa velallisen suorituksen suuruus suhteessa häneltä todennäköisesti ulosmitattavissa oleviin varoihin. Määrältään huomattavaa maksua vastoin etuoikeusjärjestystä ei yleensä voitaisi hyväksyä. Sakon täytäntöönpanosta annetun lain 13 §:ssä säädetään, että kertyneet varat on ensin käytettävä vankeudeksi muunnettavissa olevan sakon maksamiseen ja aikajärjestyksessä.

Pykälä koskisi vain velallisen itsensä suorittamaa maksua ulosottomiehelle. Velallisella ei olisi valintaoikeutta silloin, kun suoritus on saatu ulosmittauksen kautta. Luvun ehdotetun 62 §:n 2 momentin mukaisesti puheena olevaa pykälää ei noudatettaisi myöskään silloin, kun suoritus on saatu velalliselta maksusuunnitelman tai -sopimuksen perusteella.

Puheena olevasta säännöksestä huolimatta velallinen voisi edelleen maksaa saatavan suoraan velkojalle. Tällöinkin velalliselta peritään taulukkomaksu.

Silloin, kun hakijoita on yksi, mutta tällä on useita saatavia perinnässä, velallisella olisi oikeus päättää, minkä saatavista hän maksaa. Sen sijaan 6 luvun 4 §:ssä tarkoitettusta saatavan sisäisestä kohdentamisesta velallinen ei voisi määrätä edes silloin, kun hän on tehnyt itse suorituksen.

Pykälässä säädettäisiin vain velallisen valintaoikeudesta. Säännöstä ei sovellettaisi silloin, kun velallisen velan maksaa aidosti sivullinen.

Pykälässä säädettäisiin lisäksi selventävästi, että sen jälkeen kun velallinen on maksaa-

nut varat ulosottomiehelle 83 §:n mukaisesti, ne ovat muutoin samassa asemassa kuin ulosmitatut varat. Varoja koskisi siten heti maksun jälkeen 37 §:ssä tarkoitettu määräämiskielto.

Ulosmittauksen kohde ja sivullisen asema

Luvun 8—15 §:ään otettaisiin yleissäännös ulosmittauksen kohteeksi kelpaavasta omaisuudesta sekä sivullisen asemaa koskevat säännökset.

8 §. *Ulosmittauksen kohde.* Pykälään otettaisiin yleiset säännökset siitä, millainen omaisuus voi olla ulosmittauksen kohteena. Pykälän 1 momentti vastaa pääosin vakiintuneita ulosotto-oikeudellisia periaatteita, joista on perusteltua ottaa nimenomaiset säännökset ulosottolakiin.

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

Ulosmitattava omaisuus on voitava yksilöidä ulosmittauspäätöksessä. Esimerkiksi osuutta velallisen kaikesta omaisuudesta ei voida ulosmitata. Yksilöinti ei kuitenkaan aina edellytä omaisuuden näkemistä. Tästä on säännös jäljempänä 26 §:n 2 momentissa.

Ulosmitattavalla omaisuudella täytyy olla varallisuusarvoa. Muutoin hakijalle ei kertyisi suoritusta omaisuudesta. Vähäarvoisen omaisuuden ulosmittaus voi estyä luvun 16 §:ssä tarkoitettun turhan ulosmittauksen kiellon vuoksi.

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

Momentin toisesta virkkeestä ilmenee, että esineen ulosmittaus kattaa myös sen ainesosat ja tarpeiston. Pääesineen ulosmittauksen piiriin kuuluvat siten myös siihen ainesosa- tai tarpeistosuhteessa olevat esineet. Ulosottolaissa ainesosien ja tarpeiston käsit-

teitä käytetään niiden tavanomaisessa esineoikeudellisessa merkityksessä. Esimerkiksi velallisen kiinteistön ulosmittaus kattaa myös kiinteistöllä olevat velallisen pysyvät rakennukset. Ehdotetusta 9 §:n 1 momentista ilmenee, että velalliselle kuuluvan pääesineen ainesosa tai tarpeistoesine voi tulla ulosmittauksi velallisen velasta, vaikka se kuuluu siviilliselle. Ehdotetun 18 §:n 1 momentin mukaan ainesosia tai tarpeistoa ei pääsääntöisesti saa ulosmitata erikseen. Ainesosien ja tarpeiston myynnistä säädettäisiin 5 luvun 13 §:ssä.

Ulosmittaus kattaisi myös ulosmittauksen jälkeen erääntyvän tulon tai kertyvän muun tuoton. Esimerkiksi metsän kasvu kuuluisi kiinteistön ulosmittauksen piiriin, samoin kuin asunto-osakkeiden ulosmittauksen jälkeen kyseisestä huoneistosta erääntyvä vuokratulo. Tulon erääntymisajankohta on yleensä selkeä kriteeri. Ennen ulosmittausta kaadettu metsä voitaisiin ulosmitata erikseen irtaimena omaisuutena, samoin kuin jo erääntynyt, maksamatta oleva vuokrasaatava. Ehdotetun 18 §:n 1 momentin mukaan tulevaa tuottoa ei saisi ulosmitata erikseen. Tulon kantamisesta säädettäisiin 34 §:ssä. Ehdotetun 5 luvun 14 §:n mukaan myyntipäivän jälkeen erääntyvä tuotto kuuluu ostajalle.

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

Pykälän 2 momentti koskisi sitä, milloin velallisen vasta syntymässä oleva saatava siviilliseltä voidaan ulosmitata. Voimassa olevassa 4 luvussa ei ole tätä koskevia säännöksiä. Sen sijaan erikseen on säännelty käytännössä tärkeä velallisen palkan tai elinkeinotulon eli tulevien palkka- tai elinkeinotuloerien ulosmittaus.

Ulosottokäytännössä on ollut epäselvää, kuinka aikaisessa vaiheessa velallisen tuleva saatava voidaan ulosmitata ja siten esimerkiksi estää saatavan panttaaminen toiselle velkojalle. Saatava, esimerkiksi laskusaatava, on katsottu voitavan ulosmitata ainakin silloin, kun se katsotaan siviilioikeudellisesti

lopullisesti syntyneeksi tai ulosotto-oikeudellisesti niin sanotusti ansaituksi. Nämä ovat paitsi tulkinnanvaraisia, täytäntöönpanoa ajatellen myös usein varsin myöhäisiä ajankohtia.

Epäselvyyksien ja ongelmien vähentämiseksi puheena olevaan momenttiin otettaisiin nimenomainen säännös siitä, missä vaiheessa saatava, joka ei vielä ole lopullisesti syntynyt, voidaan ulosmitata. Säännös merkitsisi, että tällainen saatava voitaisiin ulosmitata nykyistä laajemmin. Säännös olisi joustava, koska käytännön tilanteet vaihtelevat. Ehdotetut edellytykset ovat kuitenkin riittäviä turvaamaan suoritusvelvollisen oikeusturvan. Hänen ei luonnollisesti tarvitsisi suorittaa saatavaa ennen kuin hänen suoritusvelvollisuutensa on tullut lopulliseksi. Saatavan periminen maksukehotuksella suoritusvelvolliselta edellyttäisi ehdotetun 67 §:n 1 momentin mukaan, ettei saatava ole riitainen tai epäselvä.

Puheena olevassa momentissa saatavalla tarkoitettaisiin velallisen saamisoikeutta sen eri kehitysvaiheissa. Saatava voitaisiin ulosmitata, vaikka velallisella ei vielä ole lopullista saamisoikeutta, ensinnäkin silloin, kun se perustuu sopimukseen, jossa saatava on riittävästi yksilöity. Riittävää siten olisi, että ulosottovelallisella on suoritusvelvollista sitova oikeus tulevaan, sopimuksessa perusteeltaan ja määrältään riittävän yksilöidysti määriteltyn saatavaan. Esimerkiksi urakkasopimukseen perustuvat, myöhemmin syntyvät urakkasaatavaerät voitaisiin yleensä ulosmitata urakkasopimuksen solmimisen jälkeen. Toinen asia on, että saatavan lopullinen syntyminen edellyttää, että ulosottovelallinen täyttää urakkasopimuksen. Silloin kun saatava on elinkeinotuloa, ulosmittauksen määrää saataisiin rajoittaa ehdotetussa 65 §:ssä säädetyillä edellytyksillä. Puheena olevaa säännöstä voitaisiin tarvittaessa soveltaa myös silloin, kun saatava perustuu suoritusvelvollista yksipuolisesti velvoittavaan sitoumukseen.

Velallisen vielä lopullisesti syntymätön saatava voitaisiin ulosmitata toiseksi silloin, kun velallinen on vaatinut toiselta suoritusta sopimuksen tai lain perusteella. Saatava voisi siten tällöin perustua joko sitoumukseen tai suoraan lakiin. Riittävää olisi, että velallinen

on vaatinut asianomaiselta suoritusta, jolloin se on yleensä riittävästi yksilöitynyt. Esimerkiksi julkista tukea koskeva saatava voitaisiin ulosmitata silloin, kun velallinen on hakenut kyseistä tukea, ilman että ulosottomiehen tarvitsisi odottaa päätöstä tuen myöntämisestä. Säännös soveltuisi myös esimerkiksi vakuutus sopimukseen perustuvaan korvaussaatavaan, joka voitaisiin ulosmitata sen jälkeen, kun velallinen on hakenut korvausta vakuutusyhtiöltä. Tällöin saatava ei yleensä perustu sillä tavoin täsmälliseen sopimukseen, että se voitaisiin ulosmitata jo vakuutus sopimuksen solmimisen ja vakuutus tapahtuman sattumisen perusteella.

Säännös ei oikeuttaisi millaisen tahansa vielä syntymättömän saatavan ulosmittaamiseen. Esimerkiksi velallisen pankkitilille mahdollisesti myöhemmin tulevia yksilöimättömiä varoja ei voitaisi ulosmitata etukäteen.

Säännöksen tarkoituksena ei ole muuttaa oikeustilaa siinä suhteessa, milloin syntymässä oleva saatava voidaan pantata toiselle velkojalle.

9 §. Sivulliselle kuuluva omaisuus. Pykälä koski sivullisen omaisuuden ulosmittaamista velallisen velasta. Pykälän 1 momentti vastaa asiallisesti nykytilaa.

Momentista ilmeni ensinnäkin se keskeinen sääntö, ettei sivullisen omaisuutta saa ulosmitata velallisen velasta, vaan ulosmittaus voidaan kohdistaa vain velallisen omaisuuteen. Säännös vastaa asiallisesti nykyisen 4 luvun 9 §:n 1 momentin alkua, jonka mukaan velallisen pesästä älköön ulosmitattako mitään, joka havaitaan toisen omaksi. Mainitun momentin loppuosaa vastaava yleissäännöstä ei ole tarpeen ottaa lakiin. Esimerkiksi vakuusoikeuden tai erityisen oikeuden haltijan asemasta säädettäisiin 44 §:ssä.

Sivullisella tarkoitettaisiin säännöksessä kaikkia muita henkilöitä kuin ulosotto perusteessa tarkoitettua velallista. Esimerkiksi puolison omaisuutta ei voida ulosmitata toisen puolison velasta.

Se, milloin omaisuus kuuluu sivulliselle ja milloin velalliselle, ratkeaa myös ulosotossa lähtökohtaisesti tavanomaisten siviilioikeudellisten sääntöjen mukaan. Sivullisen mahdollisen saannon velalliselta täytyy olla sopijapuolten välillä pätevä ja suhteessa ulosoton

hakijaan tehokas. Ehdotetussa 14 §:ssä säädettäisiin niin sanotun keinotekoisien järjestelyjen sivuuttamisesta ulosmittauksessa.

Ulosmitattavaa omaisuutta koskevat omistusoikeuskysymykset ratkaisee ulosottomenettelyssä attraktioperiaatteen mukaisesti lähtökohtaisesti ulosottomies. Ehdotetussa 10—13 §:ssä ovat säännökset näytöllisistä omistusoikeusoleuksista. Kysymys sivullisen omistusoikeudesta saattaa herätä tämän väitteen johdosta tai muusta syystä. Ulosottomenettelyssä ei aina pystytä tutkimaan näytöllisesti mutkikkaita omistusoikeusriitoja. Jos sivullinen on esittänyt omistusoikeudestaan todennäköisiä perusteita, mutta asia jää epäselväksi eikä selvitystä voida hankkia ulosottomenettelyssä, ulosottomies osoittaa 9 luvun 6 §:n 1 momentin nojalla sivullisen nostamaan käräjäoikeudessa täytäntöönpanoriitakanteen. Sivullinen voi itse reagoida ulosmittaukseen vaatimalla itseoikaisua, hakemalla 10 luvun mukaisesti muutosta käräjäoikeudelta tai nostamalla omasta aloitteestaan täytäntöönpanoriitakanteen.

Sääntö siitä, ettei sivullisen omaisuutta saa ulosmitata, ei kuitenkaan ole täysin poikkeukseton. Momentista ilmeni, että jos omaisuus ulosotto perusteiden mukaan vastaa hakijan saatavasta, omaisuus voidaan ulosmitata, vaikka se kuuluisi sivulliselle. Säännöksellä tarkoitetaan niin sanottua hypoteekkituomiota, jolla saaminen on määrätty maksettavaksi sen vakuutena olevasta omaisuudesta hallinnattoman panttioikeuden perusteella. Tällainen tuomio voidaan panna täytäntöön myös omaisuuden mahdollista uutta omistajaa vastaan. Ehdotettu säännös vastaa kiinteistön osalta voimassa olevan 4 luvun 26 §:n 1 momentin viimeistä virkettä. Ehdotetussa 30 §:ssä kiinteistöä koskevaan hypoteekkituomioon liitetään nykyiseen tapaan välitön ulosmittausvaikutus. Hypoteekkituomio voi kohdistua myös alus-, ilma-alus- ja autokiinnityksen alaiseen omaisuuteen, kuitenkin ilman lakiin perustuvaa ulosmittausvaikutusta.

Nykyisen 4 luvun 26 §:n 3 momenttia vastaavaa säännöstä ei ole tarpeen ottaa ulosotolakiin. Kiinteistöstä sivulliselle luovutettu määräala tai määräosa on itsenäinen omistusoikeuden kohde, joten se ei seuraa velalliselle kuuluvaa kantakiinteistöä tai kiinteistön osaa sen ulosmittauksessa. Poikkeuksen

muodostaa puheena olevassa momentissa tarkoitettu tilanne, jossa kiinteistö kokonaisuudessaan vastaa ulosottooperusteen mukaan hakijan saatavasta. Täytäntöön pantavana on silloin hypoteekkituomio, joka on saatu koko kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden nojalla. Tässä tapauksessa sivulliselle luovutettu määräala tai määräosa on tullut ulosmitatuksi 30 §:n 1 momentin nojalla. Jos kiinteistöstä on luovutettu määräala, myyntivaiheessa noudatettaisiin 5 luvun 67 §:ssä säädettyä myyntijärjestystä. Jos sen sijaan kiinteistöstä on luovutettu määräosa, kiinteistö myytäisiin pääsääntöisesti kokonaisuutena mainitun luvun 71 §:n nojalla.

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

Pykälän 2 momentissa olisi viittaus luvun 73 §:ään, jossa sallittaisiin ulosmittauksen kohdistaminen tietyin edellytyksin myös sivulliselle kuuluvaan osuuteen yhteisomistustilanteessa. Tällaisessa ulosmittauksessa ei olisi kysymys hakijan panttioikeuden toteuttamisesta, vaan yhteisomistussuhteen purkamisesta ulosottomenettelyssä.

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

10 §. *Velallisen hallinnassa oleva irtain omaisuus.* Ulosotto on summaarista menettelyä, minkä vuoksi ulosottolaisissa on jo vanhaan ollut ulosmittausta helpottavia säännöksiä niin sanotuista omistusoikeusoleuksista. Tällainen näytöllinen oletus antaa ulosottomiehelle toimivallan ulosmitata omaisuus tietyin edellytyksin, vaikka velallisen omistusoikeutta ei olisi täysin selvitetty.

Ulosmittaukseen oikeuttavia omistusoikeusoleuksia koskevat säännökset otettaisiin luvun 10—13 §:ään, joista 10—12 § koske-

vat irtainta omaisuutta ja 13 § kiinteää omaisuutta. Irtainta omaisuutta koskevat oletukset liitettäisiin vakiintuneeseen tapaan yleensä omaisuuden hallintaan, kiinteää omaisuutta koskevat lainhuutoon.

Mainittuja säännöksiä sovellettaisiin myös silloin, kun niissä tarkoitettuna sivullisena on velallisen aviopuoliso. Voimassa olevan 4 luvun 10 §:n 3 momentin kaltaista nimenomaista säännöstä asiasta ei ole pidetty tarpeellisena. Se, kuka on velallinen ja kuka sivullinen, on määritelty nykyisessä 1 luvun 1 b §:ssä. Puheena olevissa pykälissä tarkoitettavat sivulliset ovat käytännössä yleensä juuri velallisen läheisiä.

Pykälässä ensinnäkin ilmaistaisiin omistusoikeusoletus, joka perustuu irtaimen omaisuuden hallintaan. Velallisen hallinnassa oleva irtain omaisuus saataisiin ulosmitata, jollei sivullinen osoita tai muutoin käy ilmi, että omaisuus kuuluu sivulliselle. Pykälän ensimmäinen virke vastaa asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 10 §:n 1 momentin ensimmäistä virkettä.

Vakiintuneita periaatteita noudatettaisiin sen kysymyksen osalta, milloin omaisuuden katsotaan olevan velallisen hallinnassa. Se, että omaisuus on velallisen hallinnassa, luo varsin vahvan oletuksen velallisen omistusoikeudesta. Omaisuutta ei kuitenkaan saisi ulosmitata, jos muista seikoista ilmenee, ettei velallinen omista omaisuutta, vaan se on hänen hallinnassaan esimerkiksi vuokrasopimuksen nojalla. Ulosottomies ei olisi velallinen erikseen selvittämään velallisen hallinnassa olevan omaisuuden omistussuhteita, mutta ilmikäyvät seikat ulosottomiehen olisi otettava viran puolesta huomioon.

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

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

Rekisteröintiin liittyvä omistusoletus koski sekä konkreettisia esineitä että muuta irtainta omaisuutta. Jos esimerkiksi henkilöauto on merkitty ajoneuvorekisteriin velallisen omaisuudeksi, se saataisiin ulosmitata, jollei sivullinen osoita tai muutoin käy ilmi, ettei velallinen tosiasiaassa omista autoa. Omaisuus saataisiin ulosmitata rekisterimerkinnän nojalla ehdotetun 11 ja 12 §:n estämättä, vaikka omaisuuden hallinta olisi sivullisella. Toisaalta pelkästään se, että omaisuus on merkitty rekisteriin sivullisen omaisuudeksi, ei estä sellaisen omaisuuden ulosmittausta, joka on velallisen hallinnassa. Tällöin ulosottomies ei kuitenkaan voi toimia pelkästään omistusoletuksen varassa, vaan omistusoikeus on selvítettävä tarkemmin.

Jollei ulosmittausta voida perustaa omistusoikeutta koskevaan oletukseen, velallisen omistusoikeus täytyy selvittää ennen ulosmittausta. Jollei ulosmittausta voida heti toimittaa omistusta koskevan epäselvyyden johdosta, ulosottomies saa 3 luvun 18 §:n nojalla suorittaa väliaikaisen toimen, jos se on tarpeen täytäntöönpanon jatkumisen turvaamiseksi.

11 §. *Yhteisessä hallinnassa oleva irtain omaisuus.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi uusi säännös omistusoikeusoletuksesta silloin, kun irtain omaisuus on velallisen ja sivullisen yhteisessä hallinnassa. Tällaisen omaisuuden katsottaisiin ulosmittauksessa kuuluvan heille yhtä suurin osuuksin, jollei sivullinen osoita tai muutoin käy ilmi, että omaisuus kuuluu yksin tai mainittua suuremmalla osuudella hänelle.

Säännös parantaisi sivullisen, esimerkiksi velallisen puolison oikeusturvaa yhteishallintatilanteessa. Yhteishallinnassa on yleensä muun muassa puolisojen koti-irtaimisto. Siltä osin kuin koti-irtaimisto, kuten arvokas taulu, ei kuulu 21 §:ssä tarkoitettuun erottamisetuun, sen katsottaisiin lähtökohtaisesti kuuluvan puoliksi velalliselle ja hänen puolisolleen. Säännöksestä ilmenevää periaatetta

voitaisiin soveltaa myös esimerkiksi puolisojen kodin hallintaan oikeuttaviin asunto-osakeyhtiön osakkeisiin silloin, kun ne on siirretty kummallekin puolisolle. Yhteisomistusesineestä voitaisiin ulosmitata velalliselle kuuluva osuus ehdotetun 71 §:n mukaisesti tai joissakin tapauksissa myös koko esine ehdotetun 73 §:n mukaisesti.

Oletus yhteisomistuksesta yhtä suurin osuuksin väistyisi, jos esimerkiksi kauppakirjasta ilmenee, että omaisuus kuuluukin tosiasiaassa joko velalliselle tai sivulliselle kokonaan tai että heidän omistusosuutensa eivät ole yhtä suuret. Jos sivullinen väittää, että omaisuus kuuluu yksin tai puolta suuremmalla osuudella hänelle, hänen olisi näytettävä väitteensä toteen. Muussa tapauksessa noudatettaisiin pykälän mukaista oletusta. Jos sivullisen väitteen tueksi on kuitenkin todennäköisiä perusteita, joita ei voida ulosottomenettelyssä selvittää, sivulliselle olisi annettava 9 luvun 6 §:n 1 momentin nojalla osoitus täytäntöönpanoriitaan.

Ehdotettua yhteisomistusoletusta voidaan pitää jossakin määrin heikompana kuin 10 §:ssä tarkoitettua yksinomistusoletusta. Usein, erityisesti arvokkaan omaisuuden osalta, on syytä selvittää tarkemmin esimerkiksi puolisojen omistussuhteet. Puolisoiden arvokkaan koti-irtaimiston osalta saattaa olla aiheellista suorittaa omaisuuden erottelu, ja kohdistaa sitten ulosmittaus vain velallisen omistamiin esineisiin eikä kaikkien esineiden puolikkaisiin. Tämä vastaa käytännön vakiintunutta toimintatapaa. Erottelussa tulisi toteuttaa velalliselle kuuluva osoittamisoikeus ehdotetun 25 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaisesti.

Pykälää voitaisiin soveltaa myös silloin, kun yhteisomistajia on useampi kuin kaksi. Yhteisomistajien lukumäärästä riippumatta oletuksena olisi, että heidän omistusosuutensa ovat yhtä suuret.

12 §. *Sivullisen hallinnassa oleva irtain omaisuus.* Pykälään otettaisiin säännökset sivullisen hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden ulosmittaamisesta. Pykälän 1 momentista ilmenisi nimenomaisesti se sinänsä selvä sääntö, että jos velallisen omistusoikeus on selvitetty, omaisuus saadaan ulosmitata, vaikka se olisi sivullisen hallinnassa.

Pykälän 2 momentti vastaa pääosin voi-

massa olevan 4 luvun 10 §:n 1 momentin toisessa ja viimeisessä virkkeessä olevia säännöksiä, jotka on otettu lakiin vuonna 1997. Sivullisen hallinnasta huolimatta irtain omaisuus saataisiin ulosmitata, vaikka velallisen omistusoikeutta ei ole täysin selvitetty, jos sille kuitenkin on todennäköisiä perusteita. Todennäköisyys olisi arvioitava kussakin tapauksessa esitettyjen väitteiden ja selvityksen sekä ulosottomiehen viran puolesta hankkiman selvityksen perusteella.

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

Luvun 25 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan tavanomaisesta ulosmittausjärjestyksestä saataisiin poiketa muun muassa, jos siten voidaan välttää riitaisen omaisuuden ulosmittaaminen tai ulosmittaus sivullisen haitaksi.

13 §. Lainhuudon merkitys. Pykälään otettaisiin säännökset kiinteää omaisuutta koskevasta omistusoikeusoletuksesta. Ehdotettu pykälä vastaa asiallisesti nykyisen 4 luvun 26 §:n 1 ja 2 momentissa sekä 32 §:n 2 momentissa olevia säännöksiä. Mainitut säännökset on uudistettu maakaaren säätämisen yhteydessä vuonna 1995.

Pykälän 1 momentin mukaan velallisella oleva lainhuuto saisi nykyiseen tapaan aikaan oletuksen siitä, että velallinen omistaa kiinteistön. Kiinteistö saataisiin tällöin ulosmitata, jollei muista seikoista, lähinnä vahvistetusta kiinteistön kauppakirjasta, käy ilmi, ettei velallinen omistakaan kiinteistöä. Sivullisen omistusoikeusväite ei estäisi ulosmittausta, ellei sivullinen voi osoittaa omistusoikeuttaan. Jos väitteen tueksi on kuitenkin todennäköisiä perusteita, joita ei ulosottomenettelyssä voida selvittää, olisi annettava osoitus täytäntöönpanoriitaan 9 luvun 6 §:n 1 momentin mukaisesti.

Ehdotetun 8 §:n 1 momentin mukaan esineen ulosmittaus kattaa myös sen ainesosat ja tarpeiston. Toisinaan se, kuuluuko tietty esine velallisen kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona, riippuu siitä, omistaako esineen velallinen vai sivullinen. Puheena olevan momentin mukaan lainhuudon luoma omistusoikeusoletus ulottuisi myös tällaiseen esi-

neeseen. Jos sivullinen väittää omistavansa esineen, esimerkiksi kiinteistöllä olevan rakennuksen tai osan siitä, hänen täytyisi näyttää väitteensä toteen. Jos väitteen tueksi on esitetty todennäköisiä perusteita, eikä selvitystä voida hankkia ulosottomenettelyssä, annettaisiin osoitus täytäntöönpanoriitaan.

Puheena olevan pykälän 2 momentin mukaan maanvuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden kirjaus loisi lainhuutoa vastaavan oletuksen käyttöoikeuden kuulumisesta velalliselle.

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

Säännökset ovat osoittautuneet käytännössä tarpeelliseksi keinoksi estää ulosoton kiertäminen. Säännösten yleisluonteinen kirjoitustapa on mahdollistanut niiden soveltamisen eri tyyppisiin keinotekoisin järjestelyihin. Säännökset ovat toimineet pääosin hyvin, eikä merkittäviä lainsäädännön muuttamista edellyttäviä epäkohtia, esimerkiksi laajoja oikeusturvaongelmia, ole tullut esille. Rajanveto sen suhteen, millaiseen järjestylyyn säännöksiä voidaan soveltaa, tehdään viime kädessä oikeuskäytännössä. Ulosottomiehiltä edellytetään 3 luvun 28 ja 29 §:n mukaisen perustellun kirjallisen päätöksen tekemistä, ja sivullinen voi saattaa kysymyksen aina tuomioistuimen tutkittavaksi. Korkeimman oikeuden odotetaan antavan lähitulevaisuudessa lisää oikeuskäytäntöä ohjaavia ennakkoratkaisuja säännösten soveltamisesta.

Pykälään otettaisiin nykyisiä asiallisesti vastaavat säännökset keinotekoisien järjestelyjen sivuuttamisesta ulosmittauksessa. Säännöksiin tehtäisiin lähinnä eräitä teknisluon-

teisiä kielellisiä tarkistuksia. Tietojenanto-velvollisuutta koskeva viittaussäännös muutettaisiin koskemaan uuden 3 luvun 64—68 §:ää.

Nykyisen säännöksen mukaan ulosottomiehen on ennen ulosmittausta varattava velalliselle ja sivulliselle sekä tarvittaessa hakijalle tilaisuus tulla kuulluksi, jos se täytäntöönpanoa haittaamatta käy päinsä. Erityisesti sivullisen oikeusturvan kannalta kuuleminen on tärkeää. Tämän vuoksi kuulemisvelvollisuutta ehdotetaan laajennettavaksi. Kuuleminen voitaisiin jättää toimittamatta vain, jos kuuleminen tuntuvasti vaikeuttaa täytäntöönpanoa. Tarkoituksena on, ettei asianomaisille tarvitsisi ilmoittaa ennen ulosmittausta sitä, että tietty järjestely on katsottu keinotekoiseksi, jos seurauksena todennäköisesti olisivat toimet täytäntöönpanon estämiseksi tai tuntuvaksi vaikeuttamiseksi. Ulosottomies voi kuulemisen järjestämiseksi kohdistaa omaisuuteen 3 luvun 18 §:ssä tarkoitettua väliaikaistoimen tai tarvittaessa itseoikaista ulosmittauksen.

Keinotekoista järjestelyä koskeva säännös poikkeaa 10—13 §:ään ehdotetuista omistusoikeusoletuksia koskevista säännöksistä muun muassa siinä, että jo todennäköisyysnäyttö sivullisen oikeuden loukkaamisesta estää ulosmittauksen.

Ehdotetun 1 luvun 5 §:n mukaan päätös keinotekoisen varallisuusjärjestelyn sivuuttamisesta kuuluisi edelleen pääulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan. Kysymys sivullisen oikeuden loukkaamisesta voidaan saattaa valitusasiana tai 9 luvun 6 §:n 1 momentin 3 kohdan nojalla täytäntöönpanoriitaan tuomioistuimen ratkaistavaksi. Viimeksi mainitusta ei ole pidetty enää tarpeellisena ottaa erillistä säännöstä pykälään.

15 §. Ehdollisesti saatu ja luovutettu omaisuus. Pykälään otettaisiin säännökset ulosmittauksesta silloin, kun omaisuutta on luovutettu ehdollisesti joko sivulliselta velalliselle tai velalliselta sivulliselle.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin velallisen ehdollisesti saaman omaisuuden ulosmittamisesta. Kauppa- tai muussa sopimuksessa voi olla lykkäävä omistuksenpidätysehto, jolla myyjä tai muu luovuttaja on pidättänyt omistusoikeuden itsellään, tai purkava takaisinottoehto, jolla myyjä on pidättänyt it-

sellään oikeuden ottaa esine takaisin, jos ostaja laiminlyö tietyn velvollisuutensa. Ehtoa käytetään yleensä maksamattoman kauppahinnan vakuutena. Lähinnä kiinteistön luovutuksessa ehto saattaa liittyä muuhunkin, esimerkiksi rakentamisvelvollisuuteen.

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

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

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

Nyt ehdotetaan, että ulosottolain nykyisessä 4 luvun 27 §:n 1 momentissa oleva kiinteistöjä koskeva säännös laajennettaisiin myös irtaimen omaisuuteen. Ehdotetun momentin mukaan omaisuus, jonka velallinen on sopimuksen mukaan saanut ehdollisesti, saataisiin ulosmitata. Myyjän tai muun luovuttajan oikeudesta huolehdittaisiin omaisuuden myynnissä.

Puheena oleva momentti on yleissäännös, joka koskisi irtainta ja kiinteää omaisuutta. Osamaksukauppalain 18 §:n 1 momenttiin jäisivät tilityksen toimittamista koskevat

säännökset.

Ehdotettu momentti koskee omaisuutta, jonka velallinen on saanut sopimuksen mukaan ehdollisesti. Merkitystä ei olisi sillä, onko kyseessä omistuksenpidätysehto vai pelkkä takaisinottoehto. Nämä ehtotyypit on perusteltua rinnastaa, koska asiallista eroa niiden välillä ei yleensä ole. Ehdotus merkitsee irtaimen omaisuuden osalta muutosta nykytilaan nähden. Takaisinottoehto tuottaisi myyjälle vastaavan suojan kuin omistuksenpidätysehto. Toisaalta vaikka myyjä olisi pidättänyt itsellään omistusoikeuden, se ei estäisi ulosmittausta ostajan velasta, ja myyjän oikeus otettaisiin myynnissä huomioon. Tämä helpottaisi omistuksenpidätysehdoista saadun irtaimen omaisuuden ulosmittaamista ja parantaisi myyntimahdollisuuksia. Kiinteän omaisuuden osalta ehdotus vastaa nykyisiä säännöksiä.

Ehdon täytyisi olla pätevä sopijapuolten välillä ja tehokas suhteessa ostajan tai muun luovutuksensaajan ulosmittausvelkojaan, jotta se otettaisiin ulosotossa huomioon. Esimerkiksi kiinteistön kaupassa purkava tai lykkäävä ehto ei ole maakaaren 2 luvun 2 §:n 2 momentin mukaan sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan, eikä siltä osin kuin se on sovittu olemaan voimassa viittä vuotta pidemmän ajan.

Sellainen ehto, jota ei voida pitää luovutuksensaajan ulosmittausvelkojaa sitovana, jätettäisiin ulosotossa huomiotta. Irtaimen omaisuuden luovutuksessa ehto liittyy yleensä kauppahinnan maksamiseen, mutta toisinaan tällainenkin ehto voi olla tehoton. Ulosotossa olisi tässä suhteessa perusteltua soveltaa yleensä vastaavia periaatteita kuin konkurssissa. Konkurssilain 5 luvun 7 §:n 2 momentin mukaan tehoton on omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto, josta on sovittu vasta sen jälkeen, kun omaisuuden hallinta on luovutussopimuksen perusteella siirtynyt velalliselle. Ehto on tehoton myös, jos velallisella on ehdosta huolimatta oikeus luovuttaa omaisuus edelleen, liittyy se muuhun omaisuuteen tai muutoin määrätä omaisuudesta omistajan tavoin.

Velallisen ehdollisesti saaman omaisuuden myynnistä ja luovuttajan oikeuden huomioon ottamisesta säädettäisiin 5 luvun 26 §:ssä. Jos ehtona on kauppahinnan maksaminen, omai-

suus myytäisiin yleensä ehtoa säilyttämättä, ja myyjä saisi suorituksen kauppahinnasta. Muunlainen ehto yleensä säilytettäisiin myynnissä.

Momentissa säädettäisiin vielä, että jos velallisen saanto puretaan, ulosmittauksen katsotaan koskevan velallisen oikeuksia luovuttajaa kohtaan. Ehdotetun 5 luvun 26 §:n 3 momentin mukaan omaisuuden palauttaminen myyjälle edellyttäisi, että asianosaiset sopivat siitä. Tällöin ulosmittaus koskisi suoraan lain nojalla velallisen oikeuksia luovuttajaa kohtaan eli lähinnä palautettavaa kauppahintaa. Ulosottomiehen tulisi antaa luovuttajalle tätä koskeva maksukielto.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin velallisen ehdollisesti luovuttaman kiinteistön ulosmittaamisesta. Jos velallinen on luovuttanut sivulliselle kiinteistön ehdollisesti eikä hakijalla ole kiinteistöön panttioikeutta, ulosmitata saataisiin vain velallisen kauppahintasaatava ja muu oikeus luovutuksensaajaa kohtaan. Momentti vastaa asiallisesti nykyistä 4 luvun 27 §:n 2 momenttia.

Ehdotettu momentti koskisi nykyiseen tapaan ainoastaan kiinteää omaisuutta. Kysymys siitä, voidaanko ehdollisesti luovutettu irtain omaisuus joissakin tapauksissa ulosmitata luovuttajan velasta, jäisi edelleen oikeuskäytännössä tapauksittain ratkaistavaksi. Irtainta omaisuutta koskevaa yleispätevää sääntöä on vaikea asettaa. Tällainen sääntö olisi myös altis väärinkäytölle, koska irtaimen luovutus on vapaamuotoinen eikä ehtojen voimassaoloaikaa ole rajoitettu.

Ulosmittauskiellot ja ulosmittausjärjestys

Luvun 16—25 §:ään otettaisiin ulosmittauskielloja ja ulosmittausjärjestystä koskevat säännökset. Velallisen niin sanotusta erottamisedusta säädettäisiin 21—23 §:ssä ja muista ulosmittauskielloista 16—20 §:ssä. Ulosmittausjärjestystä koskisivat 24 ja 25 §. Lisäksi eräistä ulosmittauskielloista säädettäisiin muualla luvussa, esimerkiksi liiallisen ulosmittauksen kiellosta 1 §:ssä ja kiellosta ulosmitata sivullisen omaisuutta 9 §:ssä. Myös muualla lainsäädännössä on lukuisia ulosmittauskielloja.

Ulosmittauskielto merkitsee poikkeusta ehdotetun 8 §:n mukaisesta lähtökohdasta,

jonka mukaan kaikenlainen varallisuusarvoinen omaisuus voidaan ulosmitata. Ulosmittauskiellon säätäminen edellyttääkin riittäviä perusteita, esimerkiksi sosiaalisia syitä. Ulosottolain sisältämien kieltojen pääpiirteet säilytettäisiin. Muiden lakien ulosmittauskieltoihin ei ehdoteta muutoksia.

16 §. *Turhan ulosmittauksen kiello.* Pykälässä säädettäisiin niin sanotusta turhan ulosmittauksen kiellosta. Kiellon ajatuksena on, että olisi hyödytöntä ja velalliselle tarpeetonta haittaa aiheuttavaa ulosmitata omaisuus, josta ei kuitenkaan kertyisi riittävää suoritusta. Säännös ilmentää osaltaan lain 1 luvun 19 §:ssä tarkoitettua suhteellisuusperiaatetta.

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

Ulosottomiehen olisi *1 momentin* mukaan arvioitava, mitä omaisuudesta kertyisi hakijalle täytäntöönpanokulujen, ulosottomaksujen ja parempisijaisten saatavien vähentämisen ja oikeuksien huomioon ottamisen jälkeen. Myös hakijalle tulee riittää kertymää, koska ulosmittaus toimitetaan juuri hakijan saatavan perimiseksi eikä mahdollisten muiden saavien suorittamiseksi. Säännöksen nojalla estyisi kuluihin ja maksuihin nähden vähäarvoisen omaisuuden ulosmittaus. Ulosmittaus estyisi myös silloin, kun omaisuuden kohdistuu arvoonsa nähden runsaasti saatavia tai oikeuksia, joilla on parempi etuoikeus kuin hakijan saatavalla. Säännöstä sovellettaisiin sekä kiinteään että irtaimeen omaisuuteen.

Hakijalle täytyisi kertyä omaisuudesta vähäistä suurempi määrä. Jos samalla etuoikeussijalla olevia hakijoita on useampia, ratkaiseva olisi hakijoille yhteensä kertyvä kokonaismäärä. Hakijakohtaisesta vähimmäiskertymästä säädettäisiin 17 §:ssä.

Turhan ulosmittauksen kiellolle ei voida yleisellä tasolla asettaa kiinteää euromääräistä rajaa, vaan tämä jäisi soveltamiskäytännön varaan. Määrän pitäisi yleensä olla selvästi suurempi kuin 17 §:ssä tarkoitettu vähimmäiskertymä. Huomioon tulisi yleensä ottaa hakijalle kertyvän suorituksen absoluuttinen

määrä ilman, että se suhteutettaisiin hakijan saatavan suuruuteen. Ulosmittattavan omaisuuden laatu tulisi ottaa suhteellisuusperiaatteen mukaisesti huomioon. Esimerkiksi kiinteistön ulosmittaus edellyttäisi hakijalle selvästi suurempaa suoritusta kuin palkan ulosmittaus.

Turhan ulosmittauksen kielloa arvioitaessa olisi otettava huomioon omaisuuden arvo ja muut olosuhteet. Omaisuudesta tulisi jo ennen ulosmittausta tehdä alustava arvio. Se voi olla varsin summaarinen etenkin nopeaa toimintaa edellyttävässä tilanteessa. Ulosottomies voisi joka tapauksessa suorittaa 3 luvun 18 §:ssä tarkoitettua väliaikaistoimen täytäntöönpanon jatkumisen turvaamiseksi. Vakuus- ja muut oikeudet otettaisiin huomioon siltä osin kuin ne ovat ulosottomiehen tiedossa. Ennen ulosmittausta esimerkiksi kiinteistön rasiustodistusta ei voida edellyttää aina hankittavaksi.

Jos velallinen saa suhteellisen pientä palkkaa tai eläkettä, ulosottoperintä voi kestää pitkään. Tällöin olisi perusteltua, että ulosottomies mahdollisuuksien mukaan edistäisi asianosaisten välisen sovintoratkaisun löytymistä 1 luvun 19 §:n mukaisesti. Asianosaiset voisivat esimerkiksi sopia kertasuorituksesta tai tehdä ehdotetussa 60 §:ssä tarkoitettua maksusopimuksen. Muun muassa Takuu-Säätiö tai sosiaalinen luototus saattaa olla tässä avuksi.

Käytännössä ongelmia saattaa aiheuttaa yritys kiinnityksen tuottama etuoikeus, jonka vuoksi ulosottoa hakevalle etuoikeudettomalle velkojalle ei välttämättä kerry suoritusta elinkeinonharjoittajan omaisuudesta. Maksusääntölain 5 §:n mukaan ulosmittauksessa yritys kiinnityksen haltijan saatavalla on etuoikeus kiinnitettyyn omaisuuteen sen täydestä arvosta, konkurssissa sen sijaan 50 prosenttiin kiinnitetyn omaisuuden arvosta. Saattaisi olla aihetta erikseen harkita, onko tämä konkurssista poikkeava sääntö edelleen perusteltu.

Täytäntöönpanon edetessä ulosottomiehellä oleva tieto omaisuuden arvosta ja sitä rasittavista vastuista täsmentyy. Ulosmittauksen jälkeen ennen myyntiä omaisuus on arvioitava tarkemmin puheena olevan luvun 29 §:n ja 5 luvun 15 §:n mukaisesti sekä pantti- ja muut vastuut on selvitettävä. Tällöin saate-

taan alustavasta arviosta poiketen havaita, ettei omaisuudesta kerrykään hakijalle vähäistä suurempaa suoritusta.

Pykälän 2 *momentissa* säädettäisiin, että jos ulosmittaus havaitaan turhaksi vasta omaisuutta myydessä, ulosottomiehen tulee peruuttaa ulosmittaus itseoikaisuna, jos se on mahdollista. Turhan ulosmittauksen kieltä olisi siten velallisen edun vuoksi otettava huomioon aina siihen saakka, kunnes omaisuus on myyty. Vastaavaa säännöstä ei ole nykyisessä 4 luvun 15 §:ssä. Ehdotettu säännös merkitsisi esimerkiksi, että vaikka kiinteistön huutokaupassa tarjous ylittäisi 5 luvun 23 §:ssä tarkoitetun vähimmäishinnan ja 54 §:ssä tarkoitetun alimman hyväksyttävän tarjouksen, ulosottomiehen olisi hylättävä tarjous ja peruutettava ulosmittaus, jollei hakijalle kuitenkaan kerry vähäistä suurempaa määrää. Kulut jätettäisiin tällöin yleensä valtion vahingoksi lain 8 luvun 9 §:n nojalla. Luonnollisesti on sitä parempi, mitä aikaisemmin ulosmittauksen tarpeettomuus havaitaan. Aina ulosmittauksen peruuttaminen ei kuitenkaan ole mahdollista, esimerkiksi silloin, kun ulosmitattu irtaimisto myydään erissä.

17 §. Kertymän vähimmäismäärä. Pykälässä säädettäisiin lisäulosmittauksen edellytyksenä olevasta kertymän vähimmäismäärästä.

Pykälän mukaan, jos omaisuutta on ulosmittattuna muun saatavan perimiseksi ja ulosottomies arvioi, ettei hakijan saatavalle kertyisi siitä omaisuudesta valtioneuvoston asetuksella säädettyä vähäistä määrää, omaisuutta ei ulosmitata hakijan saatavasta. Omaisuus kuitenkin ulosmitattaisiin, jos saatavan perimättä jäämistä voitaisiin pitää kohtuuttomana. Palkan ja muun toistuvaistulon ulosmittauksessa vähimmäismäärä laskettaisiin seuraavan kuuden kuukauden ajalta.

Ehdotettu pykälä vastaa asiallisesti vuonna 2003 säädettyä 4 luvun 15 §:n 2 momenttia. Siinä viitatussa ulosottomenettelystä annetussa valtioneuvoston asetuksessa (680/2003) vähimmäismääräksi on säädetty 40 euroa. Säännösten muuttamiseen ei ole ilmennyt aihetta.

Hakijalle ei luonnollisesti anneta estetodistusta, jos hakijan saatavan suorittamiseksi voidaan ulosmitata riittävästi velallisen muuta omaisuutta. Estetodistuksen saaminen ei

myöskään estä velkojaa hakemasta uudelleen ulosottoa.

Luvun 42 §:ssä säädettäisiin siitä, mihin saakka sama omaisuus on ulosmitattavissa myöhempien hakemusten perusteella.

18 §. Pirstomiskielto. Nykyisen, alkuperäisessä muodossaan olevan 4 luvun 29 §:n 1 momentin mukaan huoneistoa, talonasemaa, maata tai vesilaitosta taikka sen nautintoikeutta ulosmitattaessa toista ei saa toisesta niin erottaa, että jäljelle jäävä tulee velalliselle hyödyttömäksi. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että mainittu säännös ilmentää yleistä periaatetta taloudellisten kokonaisuusien säilyttämisestä. Esineestä ei siten saa ulosmitata osia ja usean esineen taloudellinen kokonaisuus tulee säilyttää ulosmittauksessa.

Ulosmittauksessa olisi nykytilaa vastaten sääntönä, että esineet ulosmitataan kokonaisuutena eikä niistä saa ulosmitata erikseen ainesosia tai tarpeistoa taikka tuottoa. Tämä on merkityksellistä velallisen kannalta, koska yleensä esine muodostaa pirstomattomana taloudellisen kokonaisuuden. Erikseen ulosmittaamisen kieltä on merkityksellinen myös panttioikeuden tai muun vakuusoikeuden haltijan kannalta, koska se estää vakuuden arvon vähentämisen. Vastaavasti luvun ehdotetun 8 §:n mukaan omaisuuden ulosmittaus kattaa myös ainesosat, tarpeiston ja tulevan tuoton.

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

Pykälän 1 *momentissa* ilmaistaisiin ensin se pääsääntö, ettei irtaimesta tai kiinteästä omaisuudesta saa ulosmitata erikseen ainesosia, tarpeistoa tai tuottoa. Momentissa kuitenkin sallittaisiin se, että irtaimesta esineestä ulosmitataan erikseen ainesosia tai tarpeistoa. Edellytyksenä olisi, että velallinen ja ne velkojat, joiden oikeutta erikseen ulosmittaus koskee, siihen suostuvat. Koko esine olisi pidettävä ulosmittattuna, kunnes erottaminen on toimitettu. Tämä olisi eräänlainen tekninen ulosmittausvaihe. Sen tarkoituksena on pitää omaisuus ulosmittauksen oikeusvaikutusten eli lähinnä velallista koskevan mää-

räämiskiellon alaisena ainesosien tai tarpeiston erottamiseen saakka. Muutoin olisi vaarana, että velallinen luovuttaa pääesineen, josta ulosmitattua osaa ei ole vielä irrotettu.

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

Erikseen ulosmittauksen mahdollisuus ei koskisi omaisuudesta saatavaa tuloa tai muuta tuottoa. Selkeyden vuoksi on perusteltua, että tällöin ulosmitataan pääesine, jolloin ulosmittaus kattaa myös siitä saatavan tuoton. Jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy kohtuullisessa ajassa ulosmitatun omaisuuden tuotosta, omaisuuden myyntiä voitaisiin lykätä luvun 34 §:n 3 momentin nojalla.

Ulosmitatusta kiinteistöstä ei olisi sallittua ulosmitata osia erikseen. Sen sijaan ulosmitatusta kiinteistöstä voitaisiin myydä määrääla, ainesosia ja tarpeistoa erikseen niin kuin 5 luvun 65 §:ssä säädetään.

Irtaimesta esineestä erikseen ulosmitatut ainesosat ja tarpeisto myytäisiin 5 luvussa säädetyllä tavalla. Kauppahinta jaettaisiin 6 luvun 8 §:n nojalla kuten pääesineen kauppahinta olisi jaettu, jos se olisi myyty.

Jos velallisen irtain tai kiinteä omaisuus muodostaa kokonaisuuden, siitä ei saa pykälän 2 momentin mukaan ulosmitata osia siten, että jäljelle jäävä omaisuus tulee velalliselle hyödyttömäksi tai sen arvo laskee olennaisesti. Tällaiset osat voitaisiin kuitenkin jättää ulosmittaamatta velallisen suostumuksella. Momentin tarkoituksena on säilyttää kokonaisuus, joka muodostuu useasta esineoikeudellisesti itsenäisestä esineestä.

Useimmissa tapauksissa kokonaisuutena ulosmitattu omaisuus voitaisiin myös myydä kokonaisuutena. Myynnistä säädettäisiin irtaimen omaisuuden osalta 5 luvun 38 §:ssä ja kiinteistöjen osalta 62 §:ssä. Epäyhtenäinen vakuusrasitus saattaa kuitenkin joskus estää irtaimen omaisuuden myynnin kokonaisuutena, vaikka se olisi kokonaisuutena ulosmi-

tattu. Oikeus voitaisiin myydä kiinteistön kanssa 5 luvun 66 §:ssä säädetyillä edellytyksillä.

19 §. Muita ulosmittauskieltoja. Pykälään otettaisiin säännökset eräistä ulosmittauskielloista. Tietynlaisen omaisuuden ulosmittaminen voidaan kieltää myös muussa laissa. Tämä ilmenisi pykälän 1 momentin alusta, jonka mukaan sen lisäksi, mitä muualla laissa säädetään, ulosmitata ei saa momentissa luettua omaisuutta.

Momentin 1 kohtaan otettaisiin käytännössä tärkeä säännös eräitä etuuksia koskevasta ulosmittauskiellosta. Ulosmitata ei saisi avustusta tai kustannusten korvausta, joka on myönnetty eläke- tai sosiaalilainsäädännön nojalla määrättyyn tarkoitukseen. Säännös vastaa asiallisesti nykyistä 4 luvun 7 §:n 3 momentin ensimmäistä virkettä. Säännöksen nojalla ulosmittauskelvottomia ovat esimerkiksi toimeentulotuki, elatustuki, asumistuki ja lapsilisä. Tällaiset etuudet jäävät kokonaan ulosoton ulkopuolelle, eikä niitä ehdotetun 45 §:n 1 momentin mukaan oteta laskennallisesti huomioon palkan ulosmittauksen tulopohjassa. Ulosmittauskielto koskee etuuden ulosmittaamista etuudensaajan velasta, eikä esimerkiksi palveluntuottajalle maksettavan suorituksen ulosmittaamista tämän velasta.

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

Veronpalautussaatava voitaisiin ehdotettujen säännösten estämättä ulosmitata kokonaan, vaikka se olisi kertynyt ulosmittauskelvottomista etuuksista toimitetuista ennakonpidätyksistä. Tämä vastaa vakiintunutta ulos-

otto- ja oikeuskäytäntöä (KKO 1981 II 36). Veronalaiset etuudet on yleensä maksettu palkan sijasta, ja veronpalautus voidaan katsoa niistä kertyneeksi säästökäsi. Ennakkopereintälain 3 §:n mukaan ennakonpidätyksen määrän on vastattava mahdollisimman tarkoin verovelvollisen maksettavaa verojen määrää. Verovelvollinen voi itse vaikuttaa ennakonpidätyksen suuruuteen. Lisäksi palkan ulosmittauksen määrällisiä rajoituksia olisi hyvin vaikea laskea jälkikäteen. Jos veronpalautus ulosmitataan, toistuvaistulon ulosmittauksessa voidaan vastaavasti antaa helpotusta luvun ehdotetun 51—53 §:n nojalla.

Momentin 2 kohdassa säädettäisiin kiellosa ulosmitata henkilövahingosta tai kärsimyksestä suoritettavaa korvausta. Ulosmitata ei saisi korvausta, joka suoritetaan kivusta, särystä tai muusta tilapäisestä haitasta, pysyvää haitasta tai kärsimyksestä taikka sairaanhoitokustannuksista, hautauskustannuksista tai muista henkilövahingosta aiheutuneista kuluista. Kohta vastaa asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 7 §:n 3 momentin toista virkettä.

Kohdassa käytetään vastaavia käsitteitä kuin vuonna 2004 lailla 509/2004 muutetussa vahingonkorvauslaissa (412/1974). Kohdan tarkoituksena on, että ulosmittauskelvottomia olisivat kaikki henkilövahingosta suoritettavat korvaukset, lukuun ottamatta ansionmenetyksestä maksettavaa korvausta. Ulosmittauskelvottomia olisivat myös kärsimyksestä suoritettavat korvaukset. Merkitystä ei olisi sillä, onko korvauksen saaja itse henkilövahingon kärsinyt vai tämän läheinen. Mainitussa uudistuksessa muun muassa laajennettiin kärsimyksen korvattavuutta. On perusteltua, että ulosmittauskielto ulottuu yhtä laajalle kuin henkilövahinkojen ja kärsimyksen korvattavuus. Palkan sijasta maksettava ansionmenetykskorvaus ulosmitattaisiin ehdotetun 2 §:n 2 momentin 1 kohdan nojalla kuten palkka.

Momentin 3 kohdassa todettaisiin erikseen, ettei ulosmitata saa valtiolta saatua korvausta, joka suoritetaan vapauden menetyksen johdosta kärsimyksestä tai kuluista. Syyttömästi vangitulle tai tuomitulle valtion varoista vapauden menetyksen johdosta maksettavasta korvauksesta annetun lain (422/1974)

mukaan korvauksena maksetaan hyvitys kuluista, tulojen tai elatuksen vähentymisestä ja kärsimyksestä. Kohtuullisena voidaan pitää, että myös tällainen kärsimys- ja kulukorvaus on ulosmittauskelvoton (katso myös KKO 1996:116). Korvaus ansionmenetyksestä sen sijaan olisi ulosmittauskelvoton, ja se ulosmitattaisiin kuten palkka luvun 2 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti.

Momentin 4 kohdan mukaan ulosmitata ei saisi lapselle tulevaa elatusapua. Olisi lapsen edun vastaista, jos tälle välttämätön elatusapu voitaisiin ulosmitata. Ehdotus vastanee nykyistä ulosottokäytäntöä. Säännös tulee käytännössä harvoin sovellettavaksi, koska lapsi on harvoin ulosottovelallisenä. Vastaavasti kohdassa säädettäisiin nimenomaisesti ulosmittauskelvottomaksi korvaus, joka suoritetaan elatusvelvollisen kuoleman johdosta. Säännös soveltuisi myös silloin, kun korvausta suoritetaan vahingonkorvauslain 5 luvun 4 §:n nojalla sellaisen henkilön kuoleman johdosta, joka on muutoin huolehtinut lapsen elatuksesta. Puheena oleva kohta koskisi vain lapselle tulevaa elatusapua tai korvausta.

Omaisuuuden ulosmittaus rinnastuu jossakin määrin omaisuuden luovutukseen, ja täytännönpano edellyttää yleensä omaisuuden myymistä. Ulosottolain nykyisessä 4 luvun 9 §:n 2 momentissa kielletäänkin luovutuskelvottoman omaisuuden ulosmittaaminen. Tämän korvaava säännös otettaisiin puheena olevan momentin 5 kohtaan. Sen mukaan ulosmitata ei saisi omaisuutta, jota lain mukaan ei saa luovuttaa.

Laissa oleva luovutuskielto merkitsisi siten samalla ulosmittauskieltoa. Tällainen luovutuskielto on esimerkiksi rikosvahinkolain (935/1973) 25 §:ssä. Omaisuus voitaisiin kuitenkin luovutuskiellosta huolimatta ulosmitata, jos niin poikkeuksellisesti erikseen säädetään.

Sen sijaan sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuva luovutuskielto ei estäisi omaisuuden ulosmittaamista. Omaisuus voitaisiin ulosmitata silloinkin, kun velallinen on saanut sen vastikkeetta lahjana tai testamentilla, jossa on määrätty, ettei velallinen saa luovuttaa omaisuutta. Ehdotus merkinnee irtaimen omaisuuden vastikkeettoman luovutuksen osalta muutosta nykyiseen oikeustilaan. Ehdotettuun nähden päinvastainen

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

Jos velallinen on saanut vain rajoitetun esi-neoikeuden, luovutuskielto sitoisi myös ulosmittausvelkojaa. Esimerkiksi velallisen vuokrasopimukseen perustuvaa käyttöoikeutta ei voitaisi ulosmitata, jos velallinen ei sopimuksen mukaan saa siirtää käyttöoikeutta edelleen ilman vuokranantajan suostumusta.

Ehdotus vastaa konkurssilain 5 luvun 3 §:n 3 momentin säännöstä.

Momentin 6 kohtaan otettaisiin uusi säännös tietynlaisia apurahoja ja vastaavia varoja koskevasta ulosmittauskiellosta. Kohdan mukaan ulosmitata ei saisi sellaisia varoja, jotka julkisyhteisö tai yleishyödyllinen yhteisö tai säätiö on myöntänyt luonnolliselle henkilölle käytettäväksi ehdotetussa 21 §:ssä tarkoitetun erottamisetuun kuuluvan omaisuuden hankkimiseen taikka opiskelun, tutkimuksen tai muun niihin verrattavan toiminnan aiheuttamiin kustannuksiin. Tällaisien varojen jäämistä ulosmittauksen ulkopuolelle voidaan pitää kaikkien osapuolten kannalta kohtuullisena.

Ulosmittauskielto koskisi vain luonnollisen henkilön saamia varoja. Varat olisi voitu tarkoittaa esimerkiksi taiteellisen työn aiheuttamiin matka-, työväline- tai materiaalikustannuksiin.

Momentin 7 kohdan mukaan ulosmittauskelvottomia olisivat vastaavasti varat, jotka on lain mukaisesti kerätty yleisöltä 6 kohdan mukaiseen tarkoitukseen. Rahankeräyslain (590/1980) 3 §:n mukaan rahankeräyslupaa ei tarvita yleisen kokouksen järjestäjän kokoukseen osallistuvien keskuudessa suorittamaan keräykseen eikä yksityisen henkilön merkkipäivään tai naapuriapuun liittyvään keräykseen. Rahankeräyslain uudistaminen on parhaillaan valmisteltavana.

Pykälän 2 momentista ilmenisi selventäväs-

ti, ettei 1 momentin 6 ja 7 kohdassa tarkoitettu ulosmittauskielto koske saajan yleisiin elinkustannuksiin tarkoitettuja varoja, esimerkiksi apurahaa, jonka turvin velallinen työskentelee vapaana ansiotyöstä. Tällainen apuraha tai vastaava etuus ulosmittattaisiin kuten palkka ehdotetun 2 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaisesti. Mainitusta säännöksestä ilmenee, että varojen saajan olisi tarvittaessa osoitettava ulosottomiehelle varojen käyttötarkoitus, esimerkiksi apurahapäätöksen tai apurahan hakuasiakirjojen avulla.

Jotta 6 kohdassa tarkoitettut varat olisivat ulosmittauskelvottomia, momentissa vielä edellytettäisiin, että saaja on tilintekovelvollinen myöntäjään nähden siitä, että hän käyttää varat tarkoitettulla tavalla.

20 §. Ulosmittauskieltojen voimassaolo. Pykälään ehdotetaan otettavaksi uudet säännökset ehdotetussa 19 §:ssä tarkoitettujen ulosmittauskieltojen ulottuvuudesta ja voimassaolosta. Nykyisessä 4 luvussa kysymystä koskee lähinnä 7 a §, jonka soveltamisala on rajoitettu. Ehdotetut säännökset parantaisivat jossakin määrin velallisen suojaa ja selventäisivät oikeustilaa.

Pykälässä säädettäisiin ensinnäkin kaikkien 19 §:ssä tarkoitettujen ulosmittauskieltojen osalta, että ulosmittauskielto on voimassa, jos velallinen on pitänyt mainitussa pykälässä tarkoitettut varat erillään tai voi esittää niitä koskevan kirjanpidon tai vastaavan selvityksen. Siten esimerkiksi asumistukea koskeva ulosmittauskielto olisi voimassa riippumatta siitä, onko tuki vasta myönnetty vai onko se jo maksettu velalliselle. Merkitystä ei myöskään olisi sillä, missä muodossa varat ovat, esimerkiksi velallisen pankkitilillä tai käteisenä rahana. Varojen täytyisi kuitenkin olla säännöksessä tarkoitettulla tavalla yksilöitävissä eikä sekoittuneena velallisen muihin varoihin. Ulosmittauskielto koskisi esimerkiksi velallisen erillisellä pankkitilillä olevia varoja, mutta myös samalla pankkitilillä olevia varoja, jos velallinen voi esittää varoja koskevan kirjanpidon tai vastaavan selvityksen. Selvitykselle ei tulisi asettaa liian suuria vaatimuksia, mutta siitä pitäisi ilmetä, miltä osin pankkitilillä jäljellä olevat varat ovat ulosmittauskelvottomia.

Pykälässä säädettäisiin mainitun yksilöitävyysvaatimuksen lisäksi pääsääntönä, että

19 §:ssä tarkoitetut ulosmittauskiellot ovat voimassa kaksi vuotta varojen haltuun saamisesta. Täten vältettäisiin se, että velallisella on määräämättömän ajan varoja, joita ei voida ulosmitata, mutta joita velallinen ei ajan kulumisen vuoksi ilmeisesti itsekään tarvitse ulosmittauskiellon perustelevalla tavalla. Kahden vuoden enimmäisaikaa voidaan pitää velallisen ja myös velkojien kannalta kohtuullisena. Kaikissa tapauksissa olisi lisäksi täyttyvä edellytys varojen yksilöitävyydestä. Enimmäisaika ei koskisi 19 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettua luovutuskelvotonta omaisuutta, koska luovutuskelvottomuus ei riipu tämän määräajan kulumisesta.

Pykälässä säädettäisiin lisäksi, että toistuvaissuorituksissa ulosmittauskielto koskee jäljellä olevaa maksukautta. Toistuvaissuorituksen, esimerkiksi asumistuen, tulevia maksueriä ei saisi ulosmitata eikä myöskään jo maksetusta erästä sitä osaa, joka koskee jäljellä olevaa maksukautta. Säästöön jääneet maksuerät tai niiden osat sen sijaan saataisiin ulosmitata siltä osin kuin niitä ei koske ehdotetun 21 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettu erottamisetu. Säännös vastaa pääosin voimassa olevan 4 luvun 7 a §:ää.

Lapsen elatusavun ja vastaavan korvauksen ulosmittauskielto olisi pykälän mukaan voimassa niin kauan kuin elatuksen tarve on olemassa. Edellisen pykälän 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu ulosmittauskielto päättyisi siten yleensä silloin, kun lapsi täyttää 18 vuotta. Vastaavasti varoja, jotka on esimerkiksi kerätty yleisöltä lapsen koulutuksesta aiheutuviin kustannuksiin, ei saisi ulosmitata niin kauan kuin koulutuksen tarve on olemassa.

21 §. Erottamisetu. Velallisen niin sanottua erottamisetua koskevat säännökset otettaisiin luvun 21—23 §:ään. Erottamisetu tarkoittaa sitä, että velallinen saa säilyttää tietyn omaisuuden ulosmittauksen ulkopuolella. Säännösten tarkoituksena on turvata velallisen ja hänen perheensä toimeentuloa ja kodin perusesineistöä. Ulosottomiehen on otettava erottamisetu viran puolesta huomioon.

Erottamisetua koskevat 4 luvun 5 §:n säännökset on uudistettu vuonna 1997. Säännöksiä ei ole tarpeen merkittävästi muuttaa, koska niiden soveltamiskäytännössä ei ole tullut

esiin juurikaan epäkohtia.

Tarkoitus on, että erottamisetu nykyiseen tapaan koskee vain luonnollisia henkilöitä, kuten pykälän sanamuodostakin käy ilmi.

Pykälän 1 momentin 1—5 kohta vastaavat voimassa olevan pykälän 1 momentin 1—5 kohtaa.

Momentin 6 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi asiallisesti nykyiseen nähden. Velallisen rahavaroista tai muusta vastaavasta omaisuudesta olisi erotettava puolitoistakertaa 48 §:ssä tarkoitetun suojaosuuden määrä kuukauden ajaksi. Nykyisin vastaavan kohdan mukaan ulosmittauksesta on erotettava määrä, joka on tarpeen velallisen ja hänen elatuksensa varassa olevien perheenjäsenten välttämätöntä toimeentuloa varten yhden kuukauden ajaksi. Säännös on aiheuttanut jonkin verran soveltamisongelmia ulosottoikäytännössä, koska on ollut epäselvää, minkä suuruista määrää säännöksessä tarkkaan ottaen tarkoitetaan. Tämän vuoksi ehdotetaan, että määrä kytkettäisiin palkan ulosmittauksessa sovellettavaan suojaosuuteen, joka on täsmällinen euromäärä.

Erottamisetu olisi velallisen itsensä osalta 28,50 euroa ja hänen elatuksensa varassa olevan, 48 §:ssä tarkoitetun henkilön osalta 10,50 euroa päivässä. Kysymyksessä on pitkälti tekninen laskentaperusteen muutos eikä niinkään tasokorotus.

Säännöksessä säilytettäisiin edelleen se poikkeus, ettei erottamisetua ole siltä osin kuin velallisella on muita tuloja vastaava määrä. Velallisen tuloina otetaan tässä huomioon kaikki velallisen saamat ulosottokelpoiset ja ulosottokelvottomat tulot.

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

erottamisetuun kuuluisi myös tätä vastaava niin sanottu maitokiintiö. Vastaavasti jos erotetaan taksiliikennettä harjoittavan velallisen taksi-auto, taksilupakin kuuluisi erottamisetuun.

Lisäksi kohtaan otettaisiin uusi säännös siitä, että myöskään sellaista korvausta, joka on tullut erottamisetuun kuuluvan omaisuuden sijaan, ei saisi ulosmitata. Tämä tarkoittaa esimerkiksi tuhoutuneesta koti-irtaimistosta maksettavaa vakuutuskorvausta. Edellytyksenä sijaan tulleiden varojen erottamiselle olisi, että ne käytetään vastaavan omaisuuden hankkimiseen. Ulosottomiehen tulisi antaa velalliselle kohtuullinen aika korvaavan esineen hankkimiseen.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, ulosmittauksesta tulisi 2 momentin mukaan erottaa myös muita esineitä, jos erottamista voidaan pitää hyväksyttävänä velallisen tai hänen perheenjäsenensä sairauden tai vamman perusteella. Säännös vastaa nykyistä 5 §:n 2 momentin ensimmäistä virkettä.

Momentissa säädettäisiin lisäksi selvästi, että perheenjäsenen erottamisetu on voimassa myös kuolinpesässä. Ei ole perusteltua, että velallisen perheenjäsen menettäisi esimerkiksi tarvitsemiensa koulu- tai opiskelutarvikkeiden erottamisedun velallisen kuoleman vuoksi. Ehdotetut säännökset eivät vaikuttaisi perintökaaren mukaiseen perillisten toimeentulon turvaan.

Pykälän 3 momentin mukaan ulosmittauksesta ei saisi erottaa omaisuutta, johon hakijalla on panttioikeus tai jota hakija pitää pidätysoikeuden perusteella hallussaan (*panttioikeus*), kun peritään sitä saatavaa, jonka vakuutena omaisuus on. Hakijan pantti- tai pidätysoikeus menisi siten velallisen erottamisedun edelle. Momentti vastaa tältä osin asiallisesti voimassa olevan 4 luvun 5 §:n 2 momentin toista virkettä.

Lisäksi momentissa määriteltäisiin se, mitä ulosottolain uusissa säännöksissä tarkoitetaan käsitteellä panttioikeus. Säännökset, joissa säädetään panttioikeudesta, koskisivat myös pidätysoikeutta silloin, kun pidätysoikeuden haltijalla on pidätysoikeuden kohteena oleva esine hallussaan. Tällainen varsinainen pidätysoikeus on perusteltua rinnastaa ulosotossa panttioikeuteen. Merkitystä ei olisi sillä, onko pidätysoikeuden haltijalla myös oikeus

myydä pidätysoikeuden kohde.

22 §. *Korvaavan esineen hankkiminen.* Pykälään otettaisiin nykyisiä säännöksiä pääosin vastaavat säännökset korvaavan esineen hankkimisesta silloin, kun velallisen työvälineisiin rinnastettavan esineen arvo ylittää asetuksella säädetyn määrän. Ulosottoasetuksen 31 §:n mukaan arvo on yleensä 2 500 euroa ja erityisestä syystä 4 200 euroa.

Pykälän 1 momentin mukaan, jos 21 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen työvälineisiin rinnastettavan esineen arvo selvästi ylittää valtioneuvoston asetuksella säädetyn rahamäärän, esine saadaan ulosmitata ja myydä. Kauppahinnasta olisi kuitenkin palautettava velalliselle kyseisessä asetuksessa tarkoitettu rahamäärä korvaavan esineen hankkimiseksi. Momentti vastaa asiallisesti nykyistä luvun 5 §:n 3 momentin ensimmäistä virkettä.

Pykälän 2 momentin mukaan velalliselle on ennen myyntiä varattava tilaisuus tulla kuuluksi. Näin velallinen voi esittää selvitystä esimerkiksi syistä, joiden perusteella hän voisi erottaa 21 §:n 1 momentin 4 kohdan nojalla asetuksessa säädetyn korkeamman määrän. Velallisella on tilaisuus lausua myös esineen arvoon vaikuttavista seikoista. Tilaisuus tulla kuuluksi voitaisiin varata sopivalla tavalla, esimerkiksi puhelimitse.

Momentissa säädettäisiin lisäksi, että palautettavaa määrää koskeva päätös on annettava velalliselle tiedoksi. Momentti korvaisi voimassa olevan 5 §:n 3 momentin toisen virkkeen. Päätös olisi tehtävä ennen myyntiä. Päätös tulisi tehdä kirjallisesti ja myös perustella 3 luvun 28 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa. Päätös olisi annettava velalliselle tiedoksi, mutta tiedoksiantotavan ei tarvitsisi olla todisteellinen. Päätös voitaisiin antaa tiedoksi esimerkiksi ulosmittauksen jälki-ilmoituksen yhteydessä.

23 §. *Erotetun esineen turvaava ulosmittaus.* Pykälän nojalla voitaisiin turvaavasti ulosmitata ehdotetussa 21 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu omaisuus, jonka velallinen on saanut erottaa, jos ulosmittaaminen on esineen arvon, hukkaamisvaaran tai muun syyn vuoksi tarpeen. Ulosmitattua omaisuutta ei saisi myydä niin kauan kuin tuloa voidaan ulosmitata mainitussa kohdassa edellytetyllä tavalla. Pykälä vastaa asiallisesti ny-

kyisen luvun 5 §:n 4 momentin kahta ensimmäistä virkettä.

Ehdotettuun pykälään ei sen sijaan otettaisi nykyistä vastaavia säännöksiä ulosmitatun esineen vaihtamisesta halvempaan. Ulosmitatun omaisuuden vaihtamisesta muuhun omaisuuteen otettaisiin sen sijaan yleissäännös luvun 39 §:ään. Mainittua säännöstä sovellettaisiin myös puheena olevassa pykälässä tarkoitettuun omaisuuteen.

24 §. Ulosmittausjärjestys. Luvun 24 ja 25 §:ään otettaisiin säännökset järjestyksestä, jossa velallisen omaisuutta ulosmitataan.

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

Ehdotetut säännökset ulosmittausjärjestyksestä olisivat joustavia, mikä on tarpeen käytännön tilanteiden vaihtelevuuden vuoksi. Sääntelyn päälinjat vastaisivat nykyistä oikeustilaa. Puheena olevassa pykälässä säädettäisiin lähtökohtaisesti ulosmittausjärjestyksestä ja 25 §:ssä mahdollisuudesta poiketa tästä järjestyksestä. Säännökset koskisivat luonnollista henkilöä ja soveltuvin osin myös yhtiötä tai muuta oikeushenkilöä. Jollei ulosmittausta voida heti toimittaa sen vuoksi, että ulosmittausjärjestyksestä on vielä selvítettävä, ulosottomies saisi kohdistaa omaisuuteen 3 luvun 18—20 §:ssä tarkoitettua väliaikais-toimen täytäntöönpanon jatkumisen turvaamiseksi.

Eri omaisuuslajeista ensimmäisenä ulosmittausjärjestyksessä olisi pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan käteinen raha ja rahamääräinen saatava sekä palkka, eläke tai muu

toistuvaistulo. Käytännössä ensimmäisenä voivat tulla ulosmitatuiksi lähinnä velallisen hallussa olevat varat tai veronpalautus. Vasta myöhemmin erääntyvän saatavan ulosmittaaminen merkitsisi usein, että suoritus hakijalle viivästyisi olennaisesti 25 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettulla tavalla.

Palkka, eläke tai muu toistuvaistulo ovat käytännössä merkittäviä ulosmittauksen kohteita, jotka tulee lähtökohtaisesti ulosmitata ennen muuta irtainta omaisuutta.

Toisena ulosmittausjärjestyksessä olisi 2 kohdan mukaan muu kuin momentin muissa kohdissa tarkoitettu irtain omaisuus. Tällaista omaisuutta voi olla irtain esine tai oikeus, esimerkiksi auto, taulu tai arvo-osuus. Irtain omaisuus siten yleensä ulosmitattaisiin ennen kiinteää omaisuutta.

Kolmantena ulosmittausjärjestyksessä olisi kiinteä omaisuus, josta olisi säännös 3 kohdassa. Kiinteän omaisuuden määritelmä on luvun 4 §:ssä.

Momentin 4 kohdan mukaan viimeisenä ulosmitattaisiin omaisuus, jota velallinen tarvitsee vakituiseksi asunnokseen tai välttämättömä toimentuloaan varten. Tällainen omaisuus voisi olla irtainta tai kiinteää.

Tällä tavoin suojattaisiin velallisen asuntoa ulosotossa, joskin asunto olisi sinänsä ulosmittauskelpoinen. Vastaavan suuntaisesti esimerkiksi yksityishenkilön velkajärjestyksessä velallisen omistusasunto luetaan velallisen perusturvaan, ja se pyritään säilyttämään velkajärjestyksessä.

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

Velallisen vakituinen asunto olisi viimeisenä ulosmittausjärjestyksessä asunnon arvosta riippumatta. Ehdotetun 25 §:n 3 momentin mukaan ilman velallisen suostumusta hänen vakituinen asuntonsa saataisiin ulosmitata ennen muuta omaisuutta vain painavasta

syystä. Kuitenkin lopulta myös asunto voisi tulla ulosmitatuksi.

Kohdan mukaan viimeisenä järjestyksessä olisi myös omaisuus, jota velallinen tarvitsee välttämätöntä toimeentuloaan varten. Velallisen toimeentulolle välttämätöntä omaisuutta suojataan ensisijaisesti erottamisedulla. Sen ulkopuolelle jäävä velallisen toimeentulolle välttämätön esine olisi ulosmittausjärjestyksessä viimeisenä.

Ulosotossa on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan suojaamaan velallisen harjoittamaa liike- tai elinkeinotoimintaa siten, ettei toiminnalle aiheuteta suurempaa haittaa kuin täytäntönnäpönnän tarkoitus vaatii. On yleensä sekä velallisen että myös velkojan edun mukaista, että velallinen pystyy ulosotosta huolimatta jatkamaan toimintaansa ja hankkimaan tuloja, joista myös velkoja saa suorituksen. Liike- tai elinkeinotoiminnan tarpeeton päätyminen ulosoton vuoksi merkitsisi taloudellisten arvojen menetystä. Velkoja voi joka tapauksessa hakea elinkelvottoman yrityksen konkurssiin. Näistä syistä puheena olevaan kohtaan otettaisiin lisäksi säännös siitä, että viimeiseksi ulosmitataan velallisen liike- tai elinkeinotoiminnan jatkamiseksi välttämättömät tuotantovälineet.

Säännös koskisi sekä ammattia tai elinkeinoa harjoittavaa luonnollista henkilöä että liiketoimintaa harjoittavaa yhtiötä tai muuta oikeushenkilöä. Käytännössä säännöksellä olisi merkitystä erityisesti oikeushenkilöille, koska luonnollisen henkilön ammatti- tai elinkeinotoiminnalle välttämätöntä omaisuutta suojataan pitkälti jo erottamisetua koskevilla säännöksillä. Vastaavasti elinkeinotulon suoja koskisi ehdotetun 65 §:n mukaan myös oikeushenkilöitä.

Välttämättömillä tuotantovälineillä tarkoitetaan välineitä, joiden ulosmittaaminen merkitsisi oletettavasti toiminnan päättymistä. Tuotantovälineet tulisi ymmärtää suhteellisen laajasti. Välttämättömiä tuotantovälineitä voivat olla paitsi konkreettinen käyttöomaisuus, kuten koneet ja laitteet, myös rahoitusomaisuus siltä osin kuin sitä tarvitaan toiminnan jatkumiselle välttämättömien menojen suorittamiseen, sekä esimerkiksi toiminnalle välttämättömät immateriaalioikeudet. Vaihto-omaisuudesta säännös koskisi käytännössä lähinnä raaka-aineita ja valmis-

tustarvikkeita. Esimerkiksi ennen yrityksen viimeisten kassavarojen ulosmittausta tulisi ulosmitata tavaroita, jotka eivät ole yrityksen toiminnan jatkamiselle välttämättömiä. Lopulta tilanne saattaa kuitenkin olla sellainen, että välttämättömätkin tuotantovälineet joudutaan ulosmittaamaan.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin säännös ulosmittausjärjestyksestä kunkin 1 momentissa tarkoitetun omaisuusryhmän sisällä. Momentin mukaan jos omaisuutta on samalla sijalla ulosmittausjärjestyksessä, omaisuutta valittaisiin ulosmitattavaksi noudattaen, mitä ehdotetussa 25 §:ssä säädetään. Säännös mahdollistaisi joustavan valinnan tietyn omaisuusryhmän sisällä. Jos esimerkiksi velallisella on useampia ulosmittauskelpoisia irtaimia esineitä, kuten tauluja ja auto, ulosmittaus voitaisiin kohdistaa siihen esineeseen, jonka velallinen osoittaa ulosmitattavaksi tai joka on parhaiten myytävissä.

25 §. Ulosmittausjärjestyksestä poikkeaminen. Pykälään otettaisiin säännökset 24 §:ssä säädettyvästä ulosmittausjärjestyksestä poikkeamisesta. Poikkeusten myötä ulosmittausjärjestys olisi joustava.

Pykälän 1 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa ulosottomiehellä olisi oikeus harkinnallisesti poiketa ulosmittausjärjestyksestä. Järjestyksestä ei poikettaisi, jos säännönmukaisen järjestyksen noudattaminen on siinä tilanteessa perustellumpaa. Velallisen vakituisen asunnon osalta ulosmittausjärjestyksestä voitaisiin poiketa vain rajoitetusti pykälän 3 momentin mukaisesti.

Puheena olevan momentin 1 kohdan mukaan ulosmittausjärjestyksestä saataisiin poiketa, jos asianosaiset niin sopivat. Laissa säilytettäisiin siten mahdollisuus ulosmittausjärjestyksestä poikkeamiseen hakijan ja velallisen välisin sopimuksin. Jos ulosmitattavaan omaisuuteen kohdistuu toisen velkojan vakuusoikeus, myös tämän suostumus tarvittaisiin. Ulosottomiehen tulisi yleensä noudattaa asianosaisten sopimusta, jollei lähinnä sivullisen suojan tarve muuta edellytä.

Momentin 2 kohdan mukaan ulosmittausjärjestyksestä saataisiin poiketa, jos siten voidaan välttää riittaisen omaisuuden ulosmittaaminen tai ulosmittaus sivullisen haitaksi. Ulosmittausjärjestyksestä poikkeaminen perustuu tällöin sivullisen suojan tarpeeseen.

Ulosottomies voisi esimerkiksi ulosmitata kiinteää omaisuutta, jos on kiistanalaista, kuuluuko irtain omaisuus velalliselle. Samoin voitaisiin menetellä, jos irtaimen omaisuuteen kohdistuu sellainen sivullisen käyttöoikeus, jota ei oteta huomioon myynnissä.

Ehdotetun 3 kohdan mukaan ulosmittausjärjestyksestä saadaan poiketa, jos omaisuus on jo aiemmin ulosmitattu. Voidaan lähteä siitä, ettei lisäulosmittausten yhteydessä tarvitse uudelleen selvittää ulosmittausjärjestyttä. Järjestyksestä saataisiin kohdan mukaan poiketa myös, jos hakijan saatava voidaan siten suorittaa heikentämättä toisen velkojan maksunsaantia. Poikkeamisperusteena on tällaisessa tilanteessa toisen velkojan etu. Esimerkiksi jos velallisen palkka on ulosmitattu toisen velkojan saatavan perimiseksi, uuden hakijan saatavasta voitaisiin ulosmitata irtain esine, jos siten voidaan välttää toiselle velkojalle kertyvien suoritusten tuntuva pienentyminen. Vastaavasti se, että velallisen omaisuutta on takavarikossa toisen velkojan saatavasta, oikeuttaisi poikkeamaan ulosmittausjärjestyksestä. Aikaisemman ulosmittauksen tai turvaamistoimen vaikutuksesta säädettäisiin 42 ja 43 §:ssä.

Momentin 4 kohdan mukaan ulosmittausjärjestyksestä saataisiin poiketa, jos tietyn omaisuuden rahaksi muuttaminen on vaikeaa tai kertymä on todennäköisesti huono. Esimerkiksi erityislaatuisen, vaikeasti myytävän irtaimen omaisuuden sijasta voitaisiin ulosmitata kiinteää omaisuutta. Poikkeamisperuste olisi myös se, että omaisuudesta saataisiin todennäköisesti alhainen kauppahinta tai muuten riittämätön suoritus hakijalle, vaikka omaisuus sinänsä voitaisiinkin ulosmitata 16 §:ssä tarkoitetun turhan ulosmittauksen kiellon estämättä.

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

Poikkeamisperusteeksi kohdassa säädettäisiin myös ulosmittausjärjestyksen noudatta-

misesta aiheutuvat erityiset kustannukset tai muu tuntuva haitta hakijalle. Tilanne voisi olla esimerkiksi sellainen, että omaisuuden säilyttäminen tai myynti vaatisi kalliita erityisjärjestelyjä. Omaisuuden hukkaamisvaara voisi puolestaan oikeuttaa ulosmittaamaan suoraan vaikkapa irtainta omaisuutta. Kohdassa tarkoitetut poikkeamisperusteet liittyvät siten hakijan ja täytäntöönpanon intresseihin.

Momentin 5 kohdan mukaan ulosmittausjärjestyksestä saataisiin poiketa, jos velallinen osoittaa ulosmitattavaksi omaisuutta, eikä sen ulosmittaus ole vastoin 2—4 kohdassa säädettyä. Velallisella olisi siten oikeus valita ulosmitattava omaisuus, kuten nykyisinkin, ja ulosottomiehen tulisi lähtökohtaisesti noudattaa velallisen osoitusta. Osoitusoikeutta ei kuitenkaan olisi silloin, kun sen noudattaminen olisi vastoin momentin 2—4 kohdan säännöksiä, joilla suojataan sivullisen, toisen velkojan ja hakijan oikeutettua etua. Velallinen ei voisi osoittaa ulosmitattavaksi esimerkiksi riidanalaista tai vaikeasti realisoitavaa omaisuutta.

Velallisen osoitusoikeuden toteutuminen turvataan 3 luvun menettelysäännöksillä. Mainitun luvun 33 §:n 1 momentin mukaan velallisen osoitusoikeus merkitään velalliselle annettavaan vireilletuloilmoitukseen. Luvun 36 §:n 3 momentin mukaan velalliselle on ulosmittauksen jälki-ilmoituksen yhteydessä varattava tilaisuus osoittaa muuta omaisuutta ulosmitattavaksi, jollei hänelle ole poikkeuksellisesti annettu vireilletuloilmoitusta eikä ulosmittauksen ennakoilmoitusta.

Hakijalla ei olisi oikeutta osoittaa tiettyä velallisen omaisuutta ulosmitattavaksi vastoin ulosmittausjärjestyttä. Hakijan ja velallisen sopimuksin ulosmittausjärjestyksestä voitaisiin poiketa 1 kohdan mukaisesti. Hakemalla 3 luvun 104 §:ssä tarkoitettua suppeaa ulosottoa hakija voi rajoittaa täytäntöönpanon 24 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuun omaisuuteen.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin erityissäännös, joka koskisi sitä tilannetta, että ulosoton hakijalla on vakuusoikeus velallisen omaisuuteen. Tällöin vakuusesine tulisi ulosmitata, jos muun omaisuuden ulosmittaminen olennaisesti vaikeuttaisi toisen vel-

kojan maksunsaantia. Säännös korvaisi nykyisessä 4 luvun 2 §:ssä olevat vastaavat säännökset.

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

Pykälän 3 momentin mukainen velallisen vakituinen asunnon suoja koskisi myös sitä tilannetta, että hakijalla on vakuusoikeus velallisen asuntoon.

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

Luvun 44 §:ssä säädettäisiin velkojan vakuusoikeuden vaikutuksesta silloin, kun vakuusesine ulosmitataan toisen velkojan hakemuksesta.

Ehdotetun 24 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan viimeisellä sijalla ulosmittausjärjestyksessä olisi velallisen vakituinen asunto. Puheena olevan pykälän 3 momenttiin otettaisiin säännös, joka rajoittaisi mahdollisuutta poiketa ulosmittausjärjestyksestä vakituisen asunnon osalta.

Momentin mukaan ilman velallisen suostumusta hänen vakituinen asuntonsa saataisiin ulosmitata ennen muuta omaisuutta vain painavasta syystä. Mainittu rajoitus koskisi kaikkia pykälän 1 ja 2 momentissa tarkoitettuja poikkeamistilanteita. Painava syy voisi olla käsillä esimerkiksi silloin, kun muun omaisuuden ulosmittaus aiheuttaisi merkittävää haittaa sivulliselle taikka kun hakijalla on vakuusoikeus velallisen asuntoon, ja muun omaisuuden ulosmittaus estäisi toisen velkojan maksunsaannin.

Menettely ulosmittauksessa

Ulosmitattavaa omaisuutta koskevien yleisten säännösten jälkeen lukuun otettaisiin ulosmittausmenettelyä koskevat säännökset.

Nykyisessä 4 luvussa on toisistaan hieman poikkeavia menettelysäännöksiä, jotka koskevat eri omaisuuslajeja. Säännökset ovat lisäksi kasuistisia. Nyt ehdotetut pykälät kos-

kisivat lähtökohtaisesti kaikenlaista omaisuutta. Pyrkimyksenä on, että säännöksiä voitaisiin soveltaa joustavasti erilaisissa tilanteissa.

Ehdotetusta 26 §:stä alkaen lukuun otettaisiin lähtökohtaisesti kaikkia omaisuuslajeja koskevat yleiset säännökset ulosmittausmenettelystä. Erityisiä menettelysäännöksiä, jotka koskevat muun muassa palkkaa, otettaisiin jäljemmäksi lukuun.

26 §. *Ulosmittauspätös ja kohteen yksilöinti.* Pykälässä säädettäisiin ulosmittauspäätöksestä ja ulosmittauksen kohteen yksilöinnistä. Pykälän 1 momentin mukaan omaisuus ulosmitattaisiin ulosottomiehen tekemällä ulosmittauspäätöksellä. Päätöksestä olisi viipymättä laadittava asiakirja.

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

Ehdotetun momentin mukaan kaikenlaatuinen omaisuus ulosmitattaisiin ulosottomiehen tekemällä ulosmittauspäätöksellä. Ehdotetun 27 §:n 1 momentin mukaan ulosmittaus tulee tällöin voimaan velalliseen nähden.

Ulosmittaus edellyttää usein nopeaa päätöksentekoa, minkä vuoksi päätöksestä voitaisiin ensikädessä ilmoittaa suullisesti velalliselle ja mahdollisille sivullisille. Ulosmittauspätös olisi lisäksi aina merkittävä asiakirjaan joko välittömästi päätöksen tekemisen yhteydessä tai viipymättä päätöksen tekemisen jälkeen.

Momentti liittyy nykyisiin 3 luvun 28—31 §:n yleisiin säännöksiin, jotka koskevat ulosottomiehen päätöstä. Niissä on siirrytty tarvittavassa laajuudessa kirjallisiin ja tarpeen mukaan perusteltuihin päätöksiin. Koska ulosmittaus on oikeusvaikutuksiltaan merkittävä päätös, se on syytä dokumentoida kirjallisesti.

Lain 3 luvun 28 §:n 3 momentin mukaisesti ulosmittauspätös voitaisiin merkitä erilliseen päätösasiakirjaan taikka yksinkertaisessa asiassa pöytäkirjaan tai muuhun asiakirjaan. Jos ulosmittauksesta laaditaan erillinen asiakirja, vaatimus merkinnän tekemisestä viipymättä tarkoittaa enimmillään parin päi-

vän aikaa. Tällöinkin ulosmittauspäätös olisi aiheellista alustavasti dokumentoida pääpiirteissään muuhun asiakirjaan tai tietojärjestelmään

Jos asia on epäselvä tai tulkinnanvarainen, ulosmittauspäätöksen tulisi olla 3 luvun 29 §:ssä tarkoitetulla tavalla perusteltu.

Ulosmittausmenettelyyn sovellettaisiin muutoinkin 3 luvun yleisiä menettelysääntöksiä, muun muassa ulosmittaustoimituksen luvun 21—27 §:ää. Ulosmittaustoimituksessa olisi pidettävä pöytäkirjaa vain luvun 25 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa. Ulosmittauksen ennakkoilmoituksesta säädetään mainitun luvun 34 §:ssä ja jälki-ilmoituksesta 36 §:ssä. Ulosmittauspäätökseen liitettävästä valitusosoituksesta säädetään 10 luvun 11 §:ssä.

Ehdotetut ulosmittausmenettelyä koskevat säännökset koskisivat vastaavasti soveltuvin osin ulosmittauksen peruuttamista. Itseoikaisu tilanteissa olisi noudatettava 9 luvun 1—5 §:n sääntöksiä.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin säännös, jonka mukaan ulosmitattu omaisuus on yksilöitävä ulosmittauspäätöksessä. Omaisuuden yksilöinti on välttämätöntä, jotta velallinen ja mahdolliset sivulliset tietävät, mikä omaisuus on ulosmitattu. Säännös ei merkitse asiallista muutosta nykytilaan. Ehdotetusta 8 §:stä ilmenee, että ulosmittauksen kohteeksi kelpaa vain omaisuus, joka voidaan yksilöidä.

Omaisuuden laadusta riippuu, millaiset tiedot ovat omaisuuden yksilöimiseksi tarpeen. Esimerkiksi kiinteistö tai muu rekisteröity omaisuus yksilöidään ensisijaisesti rekisteritunnuksen avulla. Muunlainen irtain esine täytyy yksilöidä lähinnä ulkoisten tunnusmerkkien ja palkka työsuhteen perusteella. Irtain omaisuus voidaan yksilöidä myös esimerkiksi siten, että ulosmitataan kaikki tiettyssä varastotilassa olevat tavarat, ilman että yksilöidään kaikki yksittäiset esineet. Ulosmitattu omaisuus on tällöin luetteloitava ehdotetussa 29 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Ehdotetun 8 §:n 1 momentin mukaan ulosmittaus kattaa myös esineen ainesosat ja tarpeiston, jollei niitä 18 §:n nojalla ulosmitata erikseen. Ulosmittauspäätöksessä tulisi tarvittaessa, esimerkiksi ainesosien tai tarpeiston korkean arvon vuoksi, nimenomaisesti yksilöidä, mitkä esineet kuuluvat ulos-

mittauksen piiriin. Jos sivullinen on tehnyt väitteen omistusoikeudestaan ainesosiin tai tarpeistoon, sen johdosta on yleensä tehtävä perusteltu päätös 3 luvun 28 ja 29 §:n mukaisesti.

Momentissa säädettäisiin lisäksi, että irtain omaisuus voidaan ulosmitata, vaikka sen sijaintipaikkaa ei tunneta, jos omaisuus voidaan sitä näkemättä riittävästi yksilöidä. Säännös vastaa voimassa olevan 4 luvun 17 §:n 2 momenttia. Säännös mahdollistaa irtaimen esineen, esimerkiksi velallisen henkilöauton, ulosmittaamisen riippumatta siitä, missä esine on. Toinen asia on, että ulosmittauksen varmistaminen saattaa tällöin jäädä puutteelliseksi, koska ulosottomies ei voi ottaa esinettä haltuunsa ehdotetussa 31 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Vastaavasti voitaisiin ulosmitata esimerkiksi saatava tai muu oikeus, vaikka se perustuu muualla olevaan juoksevaan velkakirjaan tai siihen rinnastettavaan asiakirjaan, kunhan oikeus voidaan riittävästi yksilöidä. Ulosmittauksen voimaantulo suoritusselvitykseen nähden kuitenkin edellyttäisi ehdotetun 27 §:n 2 momentin mukaisesti, että ulosottomies saa asiakirjan haltuunsa.

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

Pykälän 1 momentin mukaan omaisuuden ulosmittaus tulisi voimaan velalliseen nähden ulosmittauspäätöksellä. Velallinen menettäisi siten määräysvaltansa ulosmitattuun omaisuuden ulosottomiehen ulosmittauspäätöksen tekemishetkellä tai 30 §:ssä tarkoitetun hypoteekkituomion julistamis- tai antamishetkellä. Merkitystä ei olisi sillä, onko esine velallisen vai sivullisen hallussa. Määräämiskiellon sisällöstä säädettäisiin 37 §:ssä.

Ulosmittaus tulisi voimaan velalliseen nähden ehdotetussa 26 §:ssä tarkoitetun ulosmittauspäätöksen tekemisellä riippumatta siitä, onko hän tuolloin tietoinen ulosmittauksesta vai saako hän tiedon vasta jälkikäteen. Jos

velallinen tietämättään rikkoo määräämiskieltoa esimerkiksi luovuttamalla jo ulosmitatun esineen, hän ei syyllistyisi sellaiseen lainvastaiseen menettelyyn, josta voisi aiheutua hänelle esimerkiksi rangaistusseuraamuksia. Luovutustoimi olisi kuitenkin tehoton, mutta luovutuksensaaja voisi puolestaan saada vilpittömän mielen suojaa.

Ulosmittaus tulisi voimaan velalliseen nähden ulosmittauspäätöksellä myös silloin, kun ulosmitataan saatava tai muu oikeus. Velallinen ei saisi esimerkiksi luovuttaa saatavaa päätöksen jälkeen. Velallisen määräämiskielto koskisi myös suoritusvelvollisen velalliselle mahdollisesti päätöksen jälkeen maksamia varoja, jotka ovat tulleet ulosmitatun saatavan sijaan. Saatavan ulosmittauksen voimaantulosta suoritusvelvolliseen nähden säädettäisiin seuraavassa momentissa.

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

Momentti koskisi paitsi henkilökohtaisessa, myös pelkässä esinevastuussa olevaa velallista lain 1 luvun 1 b §:n 2 momentin mukaisesti. Jos taas ulosmitataan koko yhteisomistusesine, ulosmittaus tulisi voimaan myös toiseen yhteisomistajaan nähden ulosmittauspäätöksellä luvun 75 §:n 2 momentin mukaisesti. Jos sen sijaan ulosmitataan vain velallisen osuus yhteisomistusesineestä, määräämiskielto koskisi velallisen osuutta ja koko esinettä, muttei pelkkää sivullisen osuutta.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin yleissäännös maksukiellosta ja säädettäisiin ulosmittauksen voimaantulosta suoritusvelvolliseen nähden silloin, kun ulosmitataan velallisen saatava tai muu oikeus. Momentin mukaan saatavan ja muun oikeuden ulosmittaus tulee voimaan suoritusvelvolliseen nähden silloin, kun hän on saanut tiedoksi kirjallisen kiellon suorittaa saatavaa tai täyttää velvoitetta muulle kuin ulosottomiehelle (*maksukielto*). Maksukiellon saaja olisi velvollinen sitä heti noudattamaan.

Jos saatavasta on tavallinen velkakirja tai jollei siitä ole lainkaan velkakirjaa, ulosmit-

taus toteutettaisiin suoritusvelvolliseen nähden antamalla tälle kirjallinen maksukielto, kuten nykyisinkin. Vastaavasti toimitettaisiin muun, esimerkiksi luvun 69 §:ssä tarkoitetun oikeuden ulosmittaus. Momentti korvaisi nykyiset 4 luvun 18 §:n 1 ja 3 momentissa olevat säännökset. Kun ulosmitataan esimerkiksi velallisen palkka, maksukielto annetaan työnantajalle, ja kun ulosmitataan pankkitilillä olevat varat, maksukielto annetaan pankille. Maksukiellossa suoritusvelvollista kielletään suorittamasta saatavaa tai täyttämästä muuta velvoitetta muulle kuin ulosottomiehelle.

Maksukielto annettaisiin suoritusvelvolliselle tiedoksi 3 luvun 37—41 §:ssä säädetyllä tavalla. Maksukieltoa ei tarvitsisi antaa tiedoksi todisteellisesti, vaan tavallinen tiedoksianto olisi riittävä. Maksamatta jätetyn saatavan periminen maksukiellon saajalta kuitenkin edellyttäisi ehdotetun 68 §:n mukaan, että maksukielto on annettu todisteellisesti tiedoksi.

Maksukielto voitaisiin antaa tiedoksi myös sähköisesti niin kuin sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 §:ssä säädetään. Mainitun pykälän mukaan asiakirja voidaan antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen ilmoittamallaan tavalla. Vastoin vastaanottajan tahtoa tiedoksianto ei siten voitaisi toimittaa sähköisesti.

Palkan ulosmittauksessa maksukiellon saaja olisi ehdotetun 56 §:n 3 momentin mukaan velvollinen ulosottomiehen pyynnöstä ilmoittamaan 3 luvun 38 §:ssä tarkoitetun tiedoksianto-osoitteen. Halutessaan maksukiellon saaja voisi ilmoittaa tiedoksianto-osoitteeseen postiosoitteen lisäksi sähköisen osoitteen.

Saatavan ja muun oikeuden ulosmittaus tulisi voimaan suoritusvelvolliseen nähden silloin, kun hän on saanut maksukiellon tiedoksi. Pelkkä ulosmittauspäätös ei siten aiheuttaisi oikeusvaikutuksia suoritusvelvolliseen nähden. Maksukiellon saaja olisi velvollinen heti noudattamaan tiedoksi saamaansa maksukieltoa. Ehdotetun 58 §:n 1 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin kuitenkin tarvittaessa säätää ajasta, jonka kuluessa palkan pidätys on toimitettava.

Maksukehotuksesta ja maksamatta jätetyn

saatavan perimisestä maksukiellon saajalta säädettäisiin 67 ja 68 §:ssä. Saatavan tai palkan maksaminen vastoin maksukieltoa on säädetty rangaistavaksi rikoslain 16 luvun 10 §:ssä.

Momentissa olisi lisäksi erityissäännös ulosmittauksen voimaantulosta suoritusvelvolliseen nähden silloin, kun ulosmitattu saatava perustuu juoksevaan velkakirjaan. Tällöin ulosmittaus tulisi häneen nähden voimaan vasta, kun ulosottomies on maksukiellon antamisen lisäksi saanut velkakirjan haltuunsa. Säännös korvaisi nykyisen 4 luvun 16 §:ssä olevan säännöksen ulosmittauksesta, joka kohdistuu juoksevaan velkakirjaan perustuvaan saatavaan tai muuhun oikeuteen, "joka on vissin asiakirjan varassa". Suoritusvelvollisen oikeusturva edellyttää, että hän on velvollinen maksamaan tällaisen saatavan ulosottomiehelle vain, jos tällä on juokseva velkakirja hallussaan. Tämä vastaa myös velkakirjalain (622/1947) 21 §:stä ilmenevää periaatetta. Ehdotettua säännöstä sovellettaisiin myös sellaisiin muihin sitoumuksiin, jotka voidaan mainitussa suhteessa rinnastaa juoksevaan velkakirjaan, käytännössä lähinnä tällaiseen pankkitalletuksen vastakirjaan.

Myös juoksevaan velkakirjaan perustuvan saatavan ulosmittaus tulisi pykälän 1 momentin mukaisesti voimaan velalliseen nähden jo ulosmittauspäätöksellä. Ehdotetun 36 §:n mukaisena varmistustoimena saattaa olla aiheellista ilmoittaa velalliselle erikseen saatavaa koskevasta määräämiskiellosta silloin, kun ulosottomies ei ole voinut antaa suoritusvelvolliselle maksukieltoa tai saanut juoksevaa velkakirjaa haltuunsa. Ehdotetun 32 §:n mukaan ulosottomies saisi tietyin edellytyksin hakea juoksevan velkakirjan tai muun asiakirjan kuolettamista.

Pykälän 3 momentin mukaan maksukiellon teknisestä sisällöstä otettaisiin yksityiskohtaisemmat määräykset valtioneuvoston asetukseen.

28 §. Jatkuva maksukielto ja maksukielto ulkomaille. Pykälän 1 momentin mukaan maksukielto voitaisiin antaa nykyiseen tapaan jatkuvana silloin, kun ulosmittaus koskee velallisen palkkaa taikka toistuvaa elinkeinotuloa tai muuta vastaisuudessa eräännyvää tuloa, toisin sanoen toistuvaistuloa. Ulosmittaus tulisi kunkin erän osalta voi-

maan silloin, kun kyseinen erä on 83 §:n mukaisesti suoritettu ulosottomiehelle. Momentti vastaa viimeksi mainitulta osin asiallisesti nykyistä 4 luvun 18 b §:n 4 momenttia. Maksukiellosta palkan ulosmittauksessa otettaisiin lisäksi erityissäännöksiä puheena olevan luvun 56—58 §:ään.

Käytännössä epätietoisuutta on herättänyt kysymys siitä, voiko ulosottomies antaa maksukiellon ulkomaille olevalle työnantajalle tai muulle suoritusvelvolliselle, kuten ulkomaiselle pankille. Suomalaisella ulosottomiehellä ei lähtökohtaisesti ole toimivaltaa suorittaa täytäntöönpanotoimia Suomen ulkopuolella. Tämän vuoksi suoritusvelvollista sitovaa maksukieltoa ei yleensä voida antaa ulkomaille, eikä ulosottomies ainakaan voi periä mahdollisesti maksamatta jätettyä saatavaa ulkomailta. Näistä syistä pykälän 2 momentissa säädettäisiin väljästi, että ulosottomies voi lähettää maksukieltoa vastaavan pyynnön myös ulkomaille olevalle suoritusvelvolliselle. Jäisi riippumaan kyseisen valtion lainsäädännöstä ja maksukiellon saajan toimista, mitä vaikutuksia maksukiellolla on. Ehdotettua säännöstä ei sovellettaisi, jos Suomea sitovista kansainvälisistä sopimuksista tai velvoitteista johtuu muuta.

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

Ulosmitattu omaisuus olisi pykälän mukaan arvioitava ja luetteloitava ulosmittauspäätöksessä. Ulosmitatun omaisuuden arviointi on tarpeen, jotta tiedetään, minkä suuruisen kauppahinta omaisuudesta todennäköisesti saadaan. Omaisuudesta on tehtävä alustava arvio jo ennen ulosmittausta. Tätä edellyttää 16 §:ssä tarkoitettu turhan ulosmittauksen kieltö. Puheena olevassa pykälässä tarkoitettun arvion tulee perustua riittävään selvitykseen. Jos ulosmittaus havaitaan vasta tällöin turhaksi, se on peruutettava itseoikaisuna. Viimeksi mainittu arvio olisi merkittävä ulosmittauspäätökseen. Kiinteistön ja arvokkaan irtaimen omaisuuden käyvän arvon selvittämisestä vielä ennen myyntiä säädettäisiin 5 luvun 15 §:ssä. Arvio on tarpeen mainitun luvun 23 §:ssä tarkoitettun vähimmäishinnan määrittämiseksi.

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

Myyntiä edellyttävä omaisuus olisi arvioitava sen mukaan, mikä kauppahinta omaisuudesta todennäköisesti saadaan, kun se myydään ehdotetun 5 luvun mukaisesti. Myös myyntiajankohtaan mennessä odotettavissa olevat arvomuutokset tulisi pyrkiä ennakoimaan. Omaisuus arvioitaisiin niin sanottuun bruttoarvoon. Turhan ulosmittauksen kiellon vuoksi bruttoarvosta olisi toisaalta vähennettävä tulevat täytäntöönpanokulut, ulosottomaksut ja saatavat, joista omaisuus vastaa.

Ulosmitattu omaisuus olisi myös luetteloitava ulosmittauspäätöksessä. Jos on ulosmitattu esimerkiksi kiinteistö tai yksittäinen irtain esine, sen yksilöinti ulosmittauspäätöksessä ehdotetussa 26 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla luonnollisesti riittäisi. Erillinen luettelointi on tarpeen lähinnä silloin, kun on ulosmitattu runsaasti irtaimia esineitä, esimerkiksi velallisen tavaravarasto, joka on yksilöity kokonaisuutena.

Omaisuutta ei pykälän mukaan tarvitsisi arvioida eikä luetteloida silloin, kun mainitut toimet on jo suoritettu aiemman ulosmittauksen tai turvaamistoimen täytäntöönpanon yhteydessä. Omaisuuden arviota olisi kuitenkin tarvittaessa tarkistettava, esimerkiksi jos omaisuuden arvo on olennaisesti noussut tai laskenut aiemman arvion tekemisen jälkeen.

Pykälän mukaan runsaslukuiset vähäarvoiset esineet saataisiin arvioida kokonaisuutena ja luetteloida pääpiirteisesti. Jos on ulosmitattu esimerkiksi erä tietynlaisia suhteellisen vähäarvoisia varaosia tai vaatekappaleita, riittävää olisi kirjata niiden arvioitu yhteensä laskettu lukumäärä ja yhteisarvo.

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

Lisäksi ulosmitatun omaisuuden arvioinnissa saataisiin tarvittaessa käyttää asiantun-

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

30 §. Kiinteistön ulosmittaus tuomiolla. Täytäntöönpanossa on erityisasemassa hypoteekkituomio, jossa saatava on määrätty maksettavaksi sen vakuutena olevasta kiinteistöstä. Voimassa olevan 4 luvun 22 §:n mukaan kiinteistö katsotaan tällaisen tuomion antamisella välittömästi ulosmitatuksi. Kiinteistön ulosmittaus tila seuraa siten suoraan laista. Muuta omaisuutta koskevaan hypoteekkituomioon ei sen sijaan liity tällaista välitöntä ulosmittausvaikutusta, vaan ulosottomiehen on ulosmitattava omaisuus velkojan ulosottohakemuksen johdosta.

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

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

Momentin ensimmäinen virke vastaa erään kielellisin tarkistuksin voimassa olevan 4 luvun 22 §:n 1 momenttia. Momentin toinen virke vastaa pääosin mainitun pykälän 2 momenttia. On tärkeätä, että tuomioistuimien ilmoittaa antamastaan tai julistamastaan hypoteekkituomiosta välittömästi, mitä korostettaisiin säännöksessä korvaamalla sana "viipymättä" ilmaisulla "heti". Koska ulosoton oikeuspaikkasäännöksistä on 3 luvun uudistamisen yhteydessä luovuttu, säännöksessä puhuttaisiin "asianomaisen" ulosottomiehen sijasta "kiinteistön sijaintipaikan" ulosottomiehestä. Tämä huolehtisi tiedon tallettamisesta ulosoton tietojärjestelmään. Ulosottomiehelle tehtävän ilmoituksen sijasta tuomioistuimien voisi tallettaa tiedon tuomiosta suoraan ulosoton tietojärjestelmään. Tämän mahdollisuuden käyttäminen edellyttäisi kuitenkin, että siihen on tekniset valmiudet.

Ehdotettu 2 momentti vastaa pääosin voimassa olevan 4 luvun 22 §:n 3 momenttia. Kannetta ajaneen velkojan tulisi hakea ulosottomieheltä 1 momentissa tarkoitetun kiinteistön myyntiä kuten ulosottohakemuksesta säädetään 3 luvussa. Jollei velkoja ole hakenut myyntiä, ulosottomiehen olisi peruutettava ulosmittaus velallisen pyynnöstä, jos tämä osoittaa, että on kulunut vähintään kuusi kuukautta siitä, kun tuomio on tullut häneen nähdessä lainvoimaiseksi. Momentissa säädetäisiin lisäksi, että ulosottomiehen tulee ilmoittaa peruuttamispyynnöstä velkojalle ja ulosmittauksen peruuttamisesta kirjaamisviranomaiselle.

Momentin ensimmäisessä virkkeessä olevaan säännökseen tehtävät muutokset johtuvat 3 luvun uudistuksesta. Myyntihakemus voitaisiin tehdä kirjallisesti tai tietyin edellytyksin sähköisesti jollekin paikalliselle ulosottoviranomaiselle tai suoraan ulosoton tietojärjestelmään, kuten ulosottohakemus. Myyntihakemuksessa olisi ilmoitettava vastaavat tiedot kuin ulosottohakemuksessa.

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

Momentin toiseen virkkeeseen tehtäisiin lähinnä eräitä kielellisiä tarkennuksia. Säännöksessä ei enää mainittaisi erikseen kiinteistön omistajaa. Nykyisen 1 luvun 1 b §:n 2 momentin mukaan henkilöstä, joka vastaa hakijan saatavasta vain omistamansa esineen arvolla, on soveltuvin osin voimassa, mitä velallisesta säädetään. Siitä huolimatta, että ulosmittaus peruutettaisiin velallisen pyynnöstä, velkoja voisi myöhemmin hakea normaaliin tapaan ulosottoa hypoteekkituomion nojalla, jolloin ulosottomies voi ulosmitata kiinteistön.

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

Ulosmittauksen varmistaminen

Luvun 31—36 §:ään otettaisiin säännökset ulosmittauksen varmistamisesta. Tällä tarkoitetaan toimia, joilla ulosmittauksen tehokkuus pyritään myös tosiasiallisesti turvaamaan. Esimerkiksi ottamalla ulosmitattu omaisuus ulosottomiehen haltuun velallista estetään hävittämästä tai luovuttamasta omaisuutta 37 §:ssä tarkoitetun määräämiskiellon vastaisesti. Sivullisten kannalta varmistustoimella on ulosmittaukselle julkisuutta antava merkitys.

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

Pykälän 1 momentti koskee irtaimia esineitä. Momentti korvaisi nykyisen 4 luvun 17 §:n, joka on yhä alkuperäisessä muodossaan. Momentin mukaan ulosottomies ottaisi ulosmitatut esineet haltuunsa. Esineiden pois kuljettamisen vaihtoehtona ne voitaisiin jättää lukittuun tilaan velallisen luokse, jolle siitä aiheutu velalliselle tuntuvaa haittaa. Jollei ilmeistä hukkaamisvaaraa ole, esineet voitaisiin jättää velallisen haltuun. Esineet voitaisiin tällöin merkitä tai jättää merkitsemättä ulosmitatuiksi.

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

Lähtökohtana olisi, että ulosottomies ottaa ulosmitatut irtaimet esineet velallisen hallusta ja kuljettaa ne pois varastoitaviksi. Esineiden jättäminen lukittuun tilaan velallisen luokse voi olla tarkoituksenmukaista esimerkiksi silloin, kun ulosmitataan jo valmiiksi erillisessä varastotilassa olevat esineet, joiden poiskuljetus ja varastointi muualle aiheuttaisi merkittäviä kustannuksia. Tätä vaihtoehtoa ei kuitenkaan voitaisi käyttää, jos siitä aiheutuu velalliselle tuntuvaa haittaa, esimerkiksi jos velallinen tarvitsee kyseistä varastotilaa elinkeinotoimintansa jatkamiseen. Velallisen asuntoon omaisuutta voitaisiin jättää lukittuna normaalisti vain velallisen suostumuksella.

Esineet voitaisiin jättää velallisen haltuun, jollei ilmeistä hukkaamisvaaraa ole. Ehdotetun 41 §:n 1 momentin mukaan velallinen saisi tällöin käyttää esinettä sen tavanomaiseen tarkoitukseen, jollei ulosottomies toisin määrää. Esimerkiksi yrityksen toiminnassa tarpeelliset välineet voitaisiin ennen myymistä jättää yrityksen haltuun ja käyttöön.

Jos esineet jätetään velallisen haltuun, ne tulisi pääsääntöisesti merkitä ulosmitatuiksi tavalla, josta myös sivullinen havaitsee esineen olevan ulosmitattu. Nykyisestä 4 luvun 17 §:stä poiketen säädettäisiin mahdolliseksi myös se, että esine jätetään velallisen haltuun ilman merkintää ulosmittauksesta. Tätä mahdollisuutta voitaisiin käyttää silloin, kun esineen jäämisellä merkitsemättömänä velallisen haltuun on tälle olennaista merkitystä ja velallista voidaan pitää luotettavana. Merkitystä tulisi antaa myös sille, onko mahdollisuutta muunlaisiin varmistustoimiin, lähinnä ehdotetun 33 §:n 2 momentissa tarkoitettuun rekisterimerkintään.

Jos ulosmitattu omaisuus on sivullisen hallussa, ulosottomiehen tulisi momentin mukaan ottaa omaisuus haltuunsa. Toinen varmistustapa olisi, että sivullista kielletään luovuttamasta omaisuutta muulle kuin ulosottomiehelle. Säännös korvaisi voimassa olevan 4 luvun 19 §:n.

Ulosottomies voisi ottaa haltuunsa esimerkiksi ulosmitatut arvoesineet, jotka velallinen on tallettanut tallelokeroon. Haltuunotto ei kuitenkaan olisi mahdollista, jos sivullisella on esineen hallintaan sellainen oikeus, joka lain mukaan estää haltuunoton. Esimerkiksi esinettä, joka on sivullisen hallussa vuokraoikeuden nojalla, ei otettaisi ulosottomiehen haltuun ennen myyntiä. Sivullisen panttioikeus ei sen sijaan estäisi ehdotetun 44 §:n 1 momentin mukaan haltuunottoa. Kielto luovuttaa omaisuutta tulisi antaa sivulliselle tiedoksi samaan tapaan kuin maksukielto.

Ehdotetun 27 §:n 2 momentin mukaan juoksevan velkakirjan tai siihen rinnastettavan asiakirjan haltuunotto on välttämätöntä, jotta ulosmittaus tulisi voimaan suoritusvelvolliseen nähden. Muunlaisen omaisuuden ulosmittauksessa tiettyjen asiakirjojen haltuunotto saattaa olla tarpeellinen varmistustoimi. Tästä säädettäisiin puheena olevan pykälän 2 momentissa.

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

Momentin mukaan ulosottomiehen tulisi ottaa haltuunsa ensinnäkin asiakirjat, joista käy ilmi velallisen omistusoikeus ulosmitattuun omaisuuteen, esimerkiksi kauppakirja velallisen saannosta. Haltuun olisi otettava myös asiakirja, josta käy ilmi ulosmitattu saatava, esimerkiksi tavallinen velkakirja.

Ulosottomiehen olisi lisäksi otettava haltuunsa ulosmitattuun kiinteistöön kiinnitetyt panttikirjat, jotka eivät ole velan vakuutena, samoin kuin vastaavasti alukseen kiinnitetyt velkakirjat. Haltuun tulisi ottaa myös muut vastaavat ulosmitattua omaisuutta koskevat asiakirjat, joista esimerkiksi ilmenevät omaisuuden kohdistuvat käyttöoikeudet. Vastaavasti olisi otettava haltuun ulosmitattua osaketta koskeva osakekirja tai ulosmitattuun saatavaan liittyvää vakuusoikeutta koskevat asiakirjat.

Mainitut asiakirjat tulisi ottaa haltuun silloin, kun ne kuuluvat velalliselle. Ulosottomiehen tulisi ottaa tällaiset asiakirjat haltuunsa, vaikka ne olisivat sivullisen hallussa, jollei siihen ole lakiin perustuvaa estettä. Esimerkiksi panttikirjoja ei oteta haltuun panttioikeuden haltijoilta ennen asianosaiskustelua.

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

Pykälän 3 momenttiin otettaisiin lisäksi uusi säännös uhkasakosta. Jollei velallinen tai sivullinen luovuta ulosmitattua omaisuutta tai 2 momentissa tarkoitettua asiakirjaa, ulosottomies saisi asettaa uhkasakon luovuttamisen tehosteeksi. Uhkasakon mahdollisuus on tarpeen ulosottokäytännössä ilmenneiden ongelmien vuoksi.

Ulosottomiehellä on oikeus käyttää voimakeinoja 3 luvun 82 ja 83 §:ssä säädettyssä laajuudessa ulosmitatun omaisuuden tai mainittujen asiakirjojen saamiseksi haltuunsa. Ulosottomiehellä on myös oikeus saada poliisilta virka-apua tässä tarkoituksessa. Ehdotettu säännös merkitsee, että ulosottomies

voisi käyttää uhkasakkoa suoranaisten voimakeinojen sijasta.

Uhkasakkoa voitaisiin käyttää myös silloin, kun velallinen tai sivullinen selvästi piilottelee ulosmittattua omaisuutta tai 2 momentissa tarkoitettua asiakirjaa. Asianomaisen oikeusturvan vuoksi uhkasakko voitaisiin asettaa vain, jos on selvää, että tämä pystyy tosiasiallisesti ja oikeudellisesti luovuttamaan ulosmitatun omaisuuden tai asiakirjan ulosottomiehelle. Uhkasakkoa voitaisiin selvissä tapauksissa käyttää myös sen sijaan, että haetaan asiakirjan kuolettamista ehdotetun 32 §:n perusteella. Uhkasakkomenettelystä säädetään 3 luvun 74—81 §:ssä.

32 §. Asiakirjan kuolettaminen. Käytännössä ongelmia ovat aiheuttaneet tilanteet, joissa ulosottomies ei ole saanut haltuunsa ulosmittattua saatavaa tai muuta oikeutta koskevaa juoksevaa velkakirjaa tai siihen rinnastettavaa asiakirjaa. Tällaisen saatavan tai muun oikeuden ulosmittaus on saattanut käytännössä estyä sen vuoksi, että asiakirja on joko aidosti kadonnut tai tuhoutunut taikka velallinen ainakin väittää niin.

Mainittu ongelma voitaisiin ratkaista kuolettamalla asiakirja sen mukaisesti kuin asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa (34/1901) säädetään. Lain 2 §:n mukaan asiakirjan kuolettamista saa vaatia viimeinen haltija tai muu, jolla on oikeus asiakirjaan. Ulosmittaustilanteessa velallinen ei yleensä ole halukas hakemaan asiakirjan kuolettamista. Ulosottomiehen tai ulosoton hakijan oikeus hakea ulosmittattuun oikeuteen liittyvän asiakirjan kuolettamista on mainittu säännöksen perusteella epäselvä.

Kuvattujen ongelmien välttämiseksi ehdotetaan, että ulosottomiehelle annettaisiin nimenomaisesti toimivalta hakea asiakirjan kuolettamista. Ehdotetun pykälän mukaan ulosottomies saa hakea asiakirjan kuolettamista, jos se on välttämätöntä ulosmittauksen toteuttamiseksi tai varmistamiseksi.

Kuolettaminen koskisi yleensä juoksevaa velkakirjaa tai siihen rinnastettavaa asiakirjaa, johon ulosmittattu oikeus perustuu. Tällaisen asiakirjan haltuun saaminen on ehdotetun 27 §:n 2 momentin mukaan ulosmittauksen voimaantulon edellytys suoritusvelvolliseen nähden. Kyseessä voisi olla muukin asiakirja, jonka kuolettaminen on välttämä-

töntä ulosmittauksen varmistamiseksi, esimerkiksi osakekirja osakkeen ulosmittauksessa tai panttikirja kiinteistön ulosmittauksessa.

Saatavaa tai muuta asiakirjan tarkoittamaa oikeutta ei voida ulosmitata, jos oikeus on siirretty tehokkaasti toiselle. Velallisen epäuskottavat väitteet oikeuden siirtämisestä eivät kuitenkaan estäisi ulosmittausta eivätkä kuolettamista. Ennen kuolettamista ulosottomiehen tulee hankkia asiassa kohtuudella saatavissa oleva selvitys. Sivullisen oikeutta turvaa myös asiakirjain kuolettamisesta annetun lain mukainen kuuluttamismenettely.

Ulosottomies ratkaisisi, hakeeko hän asiakirjan kuolettamista. Ulosottomiehen myönteiseen tai kielteiseen päätökseen saataisiin hakea muutosta 10 luvun mukaisesti. Asiakirjan kuolettamisen edellytykset ratkaisee hakemuksen käsittelevä tuomioistuin.

33 §. Rekisteri-ilmoitukset. Yksi keskeinen ulosmittauksen varmistustoimi on merkinnän tekeminen omaisuudesta pidettävään rekisteriin. Merkintä tehdään ulosottomiehen ilmoituksen perusteella. Nykyisessä 4 luvussa säädetään kunkin omaisuuslajin osalta erikseen ja yksityiskohtaisesti ulosmittauksesta tehtävistä rekisteri-ilmoituksista.

Pykälään otettaisiin nykyistä yleisluonteisemmat säännökset ulosmittauksen johdosta tehtävistä rekisteri-ilmoituksista. Säännökset vastaavat pääosin voimassa olevia säännöksiä. Rekisteri-ilmoitusten teknistä sisältöä koskevat säännökset siirrettäisiin kokonaan asetustasolle.

Pykälän 1 momentissa säädetäisiin ulosottomiehen velvollisuudesta tehdä rekisteri-ilmoitus tietynlaisen omaisuuden ulosmittauksesta. Ilmoitus tulisi tehdä heti ulosmittauksen jälkeen.

Momentin 1 kohdan mukaan ulosottomiehen tulisi ilmoittaa kiinteistön ja kirjatun erityisen oikeuden sekä muun kiinnityskelpoisen omaisuuden ulosmittauksesta asianomaiselle rekisteriviranomaiselle. Säännös vastaa asiallisesti nykyisen 4 luvun 28 ja 32 §:ssä olevia säännöksiä. Rekisteriviranomainen määrätty kyseistä omaisuusrekisteriä koskevan lainsäädännön mukaan. Kiinteistön ulosmittauksesta olisi siten ilmoitettava maa-kaaren mukaisesti sille käräjäoikeudelle, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee, ulosmit-

tauksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitsemistä varten. Ilmoitus olisi lisäksi tehtävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattun erityisen oikeuden ulosmittauksesta. Tällainen oikeus ulosmitataan irtaimena omaisuutena.

Kohta koskisi myös kiinnityskelpoista irtainta omaisuutta eli ehdotetussa 3 §:ssä tarkoitettua alusta ja ilma-alusta sekä kiinnityskelpoista autoa. Aluksen ulosmittauksesta olisi ilmoitettava Merenkululaitokselle tai Ahvenanmaan lääninhallitukselle, ilma-aluksen ulosmittauksesta Ilmailulaitokselle ja kiinnityskelpoisen auton ulosmittauksesta Ajoneuvohallintokeskukselle.

Momentin 2 kohdan mukaan ulosottomiehen tulisi ilmoittaa patentin ja muun rekisteröidyn aineettoman oikeuden ulosmittauksesta asianomaiselle rekisteriviranomaiselle. Ilmoitusvelvollisuus koskisi siten muidenkin kuin nykyisessä 4 luvun 28 §:n 3 momentissa nimenomaisesti lueteltujen immateriaalioikeuksien ulosmittausta. Kyseisiä rekistereitä pitää yleensä patenti- ja rekisterihallitus.

Momentin 3 kohdan mukaan yritysikiinnitysrekisterin pitäjälle olisi tehtävä ilmoitus silloin, kun ulosmittaus on toimitettu sellaisen saatavan perimiseksi, jonka vakuudeksi on vahvistettu yritysikiinnitys. Kohta vastaa nykyistä 4 luvun 28 §:n 3 momentissa olevaa säännöstä. Yritysikiinnitysrekisteriä pitää patenti- ja rekisterihallitus.

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

Momentin 5 kohta vastaa asiallisesti nykyisen 4 luvun 18 §:n 4 momentin ensimmäistä virkettä. Kohdan mukaan vakioidun option ja termiin ulosmittauksesta ilmoitetaan kyseistä johdannaistiliä hoitavalle välittäjälle ja muussa tapauksessa asianomaiselle optioyhteisölle.

Lisäksi 6 kohdan mukaan ulosottomiehen tulisi ilmoittaa muun omaisuuden ulosmittauksesta muulle rekisterinpitäjälle niin kuin erikseen säädetään. Ilmoitusvelvollisuus muissa kuin momentissa luetelluissa tilan-

teissa edellyttäisi siten erityissäännöstä asianomaisessa laissa.

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

Ulosottomies voisi momentin nojalla ilmoittaa täydentävänä varmistustoimena ulosmittauksen merkittäväksi tietynlaisesta omaisuudesta pidettävään rekisteriin. Ulosotokäytännössä näin on menetelty nykyisin. Ilmoitus tehtäisiin tarvittaessa, ulosottomiehen tapauskohtaisen harkinnan mukaan. Täydentävä rekisteri-ilmoitus saattaa olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun on ulosmitattu irtain esine.

Rekisteri-ilmoituksen edellytyksenä olisi, että kyseiseen rekisteriin voidaan merkitä omaisuuden ulosmittaus. Lisäksi edellytettäisiin, että rekisteri on julkinen. Esimerkiksi muun kuin kiinnityskelpoisen auton ulosmittauksesta voidaan ilmoittaa ajoneuvohallintokeskukselle ajoneuvorekisteriin merkitsemistä varten. Käytännössä ulosmittaus on voitu merkitä myös moottorivenerrekisteriin. Se, mikä merkitys rekisterimerkinnällä on mahdollisen sivullisen vilpittömän mielen kannalta, määräytyy asianomaisen lainsäädännön mukaan.

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

Pykälän 3 momenttiin otettaisiin lisäksi valtuutuslainsäädännön, jonka mukaan rekisterinpitäjille tehtävistä ilmoituksista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Asetustasolla säädettäisiin rekisteri-ilmoitusten tarvittavasta teknisestä sisällöstä. Asetuksella säädettäisiin myös ilmoituksen toimittamisesta kirjallisesti tai sähköisesti rekisterinpitäjälle.

34 §. *Tuotto ja korvaus.* Luvun 8 §:n

1 momentin mukaan ulosmittaus kattaa myös esineen ainesosat, ulosmittauksen jälkeen erääntyvän tuoton sekä omaisuuden sijaan tulevan omaisuuden. Puheena olevassa pykälässä säädettäisiin ulosmitatusta omaisuudesta kertyvän tulon tai korvauksen kantamisesta sekä sadon korjaamisesta.

Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomiehen tulisi tarvittaessa kantaa ulosmitatusta omaisuudesta kertyvä vuokra- tai muu tulo sekä sellainen korvaus- tai muu saatava, jonka ulosmittaus kattaa, antamalla suoritusvelvolliselle maksukielto. Momentti korvaisi nykyisessä 4 luvun 24 §:ssä ja 29 §:n 2 momentissa olevat säännökset, jotka koskevat kiinteää omaisuutta. Momentti korvaisi myös mainitun luvun 14 §:n 2 momentissa olevat alusta, ilma-alusta ja kiinnityskelpoista autoa koskevat erityissäännökset. Näiltä osin oikeustilaa ei ole tarkoitus merkittävästi muuttaa. Ehdotettu momentti koskee kaikenlaatuista ulosmitattua omaisuutta.

Ulosottomiehen tulisi lähtökohtaisesti kantaa ulosmitatusta omaisuudesta mahdollisesti kertyvä vuokra- tai muu tulo. Esimerkiksi jos ulosmitattujen asunto-osakkeiden tarkoittama huoneisto on vuokrattu, ulosottomiehen tulisi kantaa ulosmittauksen jälkeen erääntyvä vuokratulo antamalla maksukielto vuokralaiselle. Maksukielto voitaisiin antaa luvun 28 §:n 1 momentin mukaisesti toistaiseksi myyntiin saakka jatkuvana.

Ulosottomies voisi jättää tulon kantamatta, jollei kantaminen ole tarpeen. Esimerkiksi jos vuokratuloa ei tarvita hakijan saatavan suorittamiseksi, vuokralainen voisi edelleen maksaa vuokran velalliselle. Ulosottomies voisi myös sallia sen, että vuokralainen jatkaa vuokran maksamista sopimuksen mukaisesti suoraan pantinhaltijalle, jos määrä olisi joka tapauksessa tilitettävä kyseiselle pantinhaltijalle ehdotetun 6 luvun 8 §:n mukaisesti. Myyntipäivästä lukien tuotto kuuluisi ostajalle ehdotetun 5 luvun 14 §:n mukaisesti.

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

Tulon tai saatavan perimisestä maksukiel-

lon saajalta olisi momentin mukaan soveltuvin osin voimassa, mitä 67 §:n 1 momentissa ja 68 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään. Ulosottomiehen käytettävissä olisivat siten vastaavat perintäkeinot kuin ulosmitatun saatavan perimisessä. Ulosottomies saisi tietyin edellytyksin antaa maksukiellon saajalle myös maksukehotuksen. Ulosottomies voisi lisäksi ulosmitata maksamatta olevan tulon tai saatavan määrän maksukiellon saajalta, jollei tämä kiistä sen oikeellisuutta. Hakijalla olisi myös oikeus ajaa kannetta maksukiellon saajaa vastaan saatavan oikeellisuuden vahvistamiseksi. Hakijan kannevalta korvaisi nykyisessä 4 luvun 24 §:n 3 momentissa ulosottomiehelle ja toimitsijalle annetun kannevallan, jota ei voida pitää ulosottomiehen tehtävien kannalta perusteltuna.

Pykälän 2 momentin mukaan ulosottomiehen tulisi huolehtia kypsyneen sadon korjaamisesta, jollei 41 §:n 2 momentista muuta johdu. Viitatussa momentissa säädettäisiin velallisen oikeudesta korjata sato itse. Momentissa olisi lisäksi viittaussäännös, jonka mukaan sadon myynnistä säädetään 5 luvun 14 §:n 2 momentissa.

Pykälän 3 momentin mukaan omaisuuden myyntiä voitaisiin lykätä, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy kohtuullisessa ajassa ulosmitatun omaisuuden tuotosta. Momentti merkitsee poikkeusta 3 luvun 21 §:n mukaisesta täytäntöönpanon joutisuusvaatimuksesta. Tarkoituksena on välttää ulosmitatun omaisuuden tarpeeton myyminen silloin, kun hakija saa suorituksen omaisuudesta kertyvästä tuotosta. Käytännössä tällä tavoin on toisinaan menetelty nykyisinkin lähinnä kiinteistön ulosmittauksessa.

Myyntiä voitaisiin lykätä silloin, kun omaisuudesta kertyy riittävästi esimerkiksi vuokratuloa. Edellytyksenä olisi, että haettu saatava todennäköisesti kertyy kokonaan tällaisesta tulosta kohtuullisessa ajassa. Tapauskohdaisen harkinnan varaan jäisi se, mitä voidaan kulloinkin pitää kohtuullisena aikana. Merkitystä tulisi antaa muun muassa omaisuuden laadulle. Esimerkiksi kiinteistön myyntiä voitaisiin lykätä suhteellisen pitkäänkin. Saatavan kertymisen todennäköisyys riittäisi, eikä esimerkiksi vuokralaisen maksukyvyistä lähitulevaisuudessa tarvitsisi olla täyttä varmuutta. Hakijan suostumuksel-

la edellytyksistä voitaisiin jossakin määrin joustaa.

Myynnin lykkäämisestä velallisen maksusuunnitelman tai -sopimuksen perusteella säädettäisiin 63 §:ssä.

35 §. Toimitsijan asettaminen. Jos olosuhteet sitä edellyttävät, ulosottomies saisi pykälän mukaan asettaa toimitsijan hoitamaan ulosmitattua omaisuutta, kantamaan tuloa tai korjaamaan sadon. Pykälä korvaisi nykyiset 4 luvun 17 §:ssä, 24 §:ssä ja 25 §:n 2 momentissa olevat säännökset. Pykälässä tarkoitettuun toimitsijaan sovellettaisiin ehdotetussa 84 §:ssä olevia yleisiä säännöksiä.

Ulosottomiehen tulisi tapauskohtaisesti harkita, onko toimitsijan asettaminen perusteltua. Toimitsijan käytöstä kussakin tilanteessa saatavia etuja tulisi punnita siitä aiheutuvia haittoja ja kustannuksia vasten 1 luvun 19 §:ssä tarkoitetun suhteellisuusperiaatteen mukaisesti. Asianosaisia tulisi 3 luvun 32 §:n mukaan yleensä kuulla ennen toimitsijan asettamista.

Jos esimerkiksi velallinen selvästi aikoo hävittää ulosmitattua kiinteistöä, ulosottomies voisi asettaa toimitsijan ottamaan kiinteistö haltuunsa ja hoitamaan sitä. Ääritilanteessa toimitsijahallintoon voitaisiin asettaa sellainenkin kiinteistö, jolla velallinen asuu. Velallinen voitaisiin tällöin häätää kiinteistöltä jo ennen myyntiä noudattaen soveltuvin osin, mitä 5 luvun 5 §:ssä säädetään.

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

36 §. Muut varmistustoimet. Pykälään otettaisiin yleissäännös muista kuin nimenomaisesti säädettävistä varmistustoimista. Vastavaa säännöstä ei ole nykyisessä 4 luvussa, mutta käytännössä on saatettu ryhtyä myös muihin kuin nimenomaisesti säädettyihin varmistustoimiin. Pykälän tarkoituksena on, että kaikki tarpeelliset varmistustoimet voitaisiin suorittaa.

Pykälän mukaan ulosottomiehen tulisi tietyn edellytyksin suorittaa muitakin kuin 31—35 §:ssä tarkoitettuja varmistustoimia. Esimerkkinä tällaisesta toimesta momentissa on mainittu ulosmitatun omaisuuden vartiointin järjestäminen. Muunlainen varmistustoimi voi olla esimerkiksi erityisen säilytystilan hankkiminen sellaiselle omaisuudelle,

jonka arvon säilyminen edellyttää erityisjärjestelyä. Ulosottolaitoksen tavanomaiset varastointitilat saattavat olla tasoltaan suhteellisen vaatimattomia. Jos täytäntöönpano on keskeytetty ja ulosottomies havaitsee omaisuuden säilytyskelvottomaksi, hänen tulee 9 luvun 18 §:n 3 momentin mukaan tarvittaessa ilmoittaa siitä kyseiselle tuomioistuimelle. Ulosottomies voisi myös tarvittaessa vakuuttaa erityisen arvokkaan ulosmitatun omaisuuden, joskin vakuutuksen ottaminen on ensisijaisesti asianosaisten tehtävä.

Muun kuin 31—35 §:ssä tarkoitetun varmistustoimen suorittaminen edellyttäisi pykälän mukaan, että toimi on tarpeen ulosmitatun omaisuuden arvon säilyttämiseksi, myynnin turvaamiseksi tai muutoin täytäntöönpanon tarkoituksen toteuttamiseksi. Ulosottomiehen olisi punnittava keskenään toimesta todennäköisesti saatavia etuja ja toisaalta sen aiheuttamia kustannuksia 1 luvun 19 §:ssä tarkoitetun suhteellisuusperiaatteen mukaisesti. Muu varmistustoimi tulisi suorittaa käytännön mahdollisuuksien rajoissa. Yksityisoikeudellisia sopimussuhteita ulosottomies ei voisi perustaa.

Ennen varmistustoimen suorittamista asianosaiselle tulisi 3 luvun 32 §:n mukaisesti varata tilaisuus tulla sopivalla tavalla kuulluksi, jos asialla arvioidaan olevan hänelle huomattava merkitys eikä kuulemiselle ole estettä.

Muista kuin tavanomaisista ulosmittauksen varmistustoimista aiheutuvat tarpeelliset kulut ovat yleensä 8 luvussa tarkoitettuja täytäntöönpanokuluja, jotka otetaan luvun 3 a §:n nojalla päältä kauppahinnasta. Mainittu luvun 6 §:n mukaan ulosottomies saa vaatia hakijalta ennakkoa tällaisista kuluista.

Pykälän mukaan ulosottomies ei kuitenkaan saisi olla tuomioistuimessa asianosaisena, ellei toisin säädetä. Ulosottomiehelle ei ole perusteltua antaa yleistä kannevaltaa ulosmittauksen varmistamiseksi, koska se ei olisi sopusoinnussa ulosottomiehen puolueettoman lainkäyttöviranomaisen roolin kanssa. Ulosottomiehelle voidaan kuitenkin antaa asiavaltuus erityissäännöksessä, kuten puheena olevan luvun 32 §:ssä, 72 §:n 1 momentissa ja 79 §:n 2 momentissa.

On tärkeää, että sivullinen, jolla saattaa olla parempi oikeus ulosmitattuun omaisuuteen,

saa tiedon ulosmittauksesta. Sivullinen saa tällöin tilaisuuden esittää väitteen oikeudestaan.

Lain 3 luvun 36 §:n 1 momentin mukaan ulosmittauksesta on toimitettava jälki-ilmoitus sivulliselle, jonka oikeutta päätöksen havaitaan koskevan. Puheena olevan pykälän nojalla ulosottomies voisi ilmoittaa ulosmittauksesta sivulliselle, jos hän epäilee, että sivullisella saattaa olla parempi oikeus ulosmitattuun omaisuuteen.

Ulosmittauksesta olisi aiheellista ilmoittaa varmistustoimena esimerkiksi velallisen puolisolle, jos ulosottomies epäilee, että tämä saattaa omistaa ulosmitatulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tai osan siitä. Ilmoitus voisi sisältää ulosmittauksen jälki-ilmoitusta vastaavat tiedot. Ilmoitus voitaisiin tarvittaessa antaa tiedoksi todisteellisesti 3 luvun 40 §:n 1 momentin nojalla.

Muissakin tilanteissa ulosmittauksesta ja sen oikeusvaikutuksista voi olla aiheellista erikseen ilmoittaa velalliselle tai sivulliselle. Jollei esimerkiksi saatavan ulosmittauksesta ole voitu antaa ehdotetun 27 §:n 2 momentissa tarkoitettua maksuikieltoa suoritusvelvolliselle, velalliselle voitaisiin tarvittaessa erikseen ilmoittaa 37 §:ssä tarkoitettua määräämiskiellosta. Samoin olisi syytä menetellä, jollei ulosottomies ole saanut juoksevaa velkakirjaa haltuunsa. Erityinen informaatio velalliselle saattaa olla tällaisessa tilanteessa tarpeen sen varmistamiseksi, että velallinen ymmärtää velvollisuutensa ja pidättyy määräämästä saatavasta tai sen sijaan tulleista varoista, jotka suoritusvelvollinen on maksanut velalliselle.

Ulosmittauksen oikeusvaikutukset

Luvun 37—41 §:ään otettaisiin säännökset ulosmittauksen oikeusvaikutuksista. Pykälät koskevat oikeusvaikutuksia suhteessa velalliseen sekä sivulliseen silloin, kun tämä on mahdollinen ulosmitatun omaisuuden luovutuksensaaja tai vastaava. Oikeusvaikutuksista suoritusvelvolliseen nähden saatavan tai muun oikeuden ulosmittauksessa säädettäisiin 27 §:ssä. Muun lainsäädännön mukaan ulosmittauksella saattaa myös olla muita kuin ulosotto-oikeudellisia oikeusvaikutuksia.

37 §. Määräämiskielto. Kun omaisuutta

ulosmitataan, velallinen menettää normaaliin omistajan asemaan kuuluvan määräämisvaltan siihen omaisuuteen. Määräämiskiellosta säädettäisiin yleisesti puheena olevassa pykälässä. Ulosmitatun omaisuuden käyttörajotuksista säädettäisiin 41 §:ssä.

Pykälä korvaisi nykyisen 4 luvun 30 §:n 1 ja 2 momentin, jotka on uudistettu maakaaren säätämisen yhteydessä vuonna 1995. Käytännössä ilmenneiden ongelmien vuoksi säännöksiä selvennettäisiin ja terävöitettäisiin erältä osin.

Pykälän mukaan velallinen ei saisi ulosmittauspäätöksen jälkeen hävittää taikka ilman ulosottomiehen lupaa luovuttaa tai pantata ulosmitattua omaisuutta tai muutoin määrätä siitä. Määräämiskielto alkaisi siten ulosmittauspäätöksen tekemisestä. Luvun 27 §:n 1 momentin mukaan omaisuuden ulosmittaus tulisi voimaan velalliseen nähden ulosmittauspäätöksellä. Kyseessä voi olla ulosottomiehen ulosmittauspäätös tai ehdotetussa 30 §:ssä tarkoitettu hypoteekkituomio. Määräämiskielto koskisi edellä 27 §:n 1 momentin perusteluissa todetulla tavalla myös toista yhteisomistajaa.

Omaisuuden hävittämällä tarkoitetaan lähinnä sen tosiasiallista vahingoittamista tai kätkemistä. Omaisuuden hävittämisenä voidaan pitää myös omaisuuden käyttämistä 41 §:ssä säädettyjen rajoitusten vastaisesti.

Velallinen ei myöskään saisi oikeudellisesti määrätä ulosmitatusta omaisuudesta. Määräämiskielto koskisi omaisuuden luovuttamista, panttaamista ja muuta määräämistointa. Nykyiseen 4 luvun 30 §:ään verrattuna määräämiskielto olisi sikäli ehdoton, että se koskisi kaikenlaisia määräämistointia. On perusteltua yleisesti kieltää velallista määräämästä ulosmitatusta omaisuudesta riippumatta siitä, onko toimi yksittäistapauksessa vahingollinen velkojalle. Sen sijaan ulosottomies voisi ehdotetun 39 §:n mukaisesti tietyn edellytyksin antaa velalliselle luvan taroituksenmukaiseen toimeen.

Muussa lainsäädännössä voidaan erikseen sallia tietyt ulosmitattua omaisuutta koskevat velallisen toimet silloin, kun ne eivät vahingoita velkojia. Maakaaren 16 luvun 6 §:n 3 kohdan mukaan velallinen voi hakea uutta kiinnitystä ulosmitattuun kiinteistöön, mutta hakemus on jätettävä lepäämään.

Momentin mukaan määräämiskiellon vastainen toimi olisi tehoton velkojiin nähden. Nykyisessä 4 luvun 30 §:ssä ei yksilöidä sitä, kehen nähden toimi on tehoton. Muutoksella tarkoitetaan selventää erityisesti sitä, että tehottomuus koituu paitsi hakijan, myös muiden 1 luvun 1 b §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettujen ulosottovelkojien hyväksi. Ulosottomiehen tulisi ottaa tehottomuus viran puolesta huomioon.

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

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

38 §. Määräämiskielto yhteisössä. Ulosmittauksen kohteena voi olla velallisen omistusosuus yhtiössä tai muussa yhteisössä, kuten yhtiöosuus avoimessa yhtiössä tai osakeyhtiön osakkeita. On ollut epäselvää, seuraako omistusosuuden ulosmittauksesta velalliselle määräämiskielto myös yhtiön omaisuuden suhteen. Yhtiö voi olla velallisen kokonaan omistama niin sanottu yhdenyhtiö tai velallisella voi ainakin olla yhtiössä niin suuri omistusosuus, että hän pystyy tosiasiallisesti päättämään yhtiössä tehtävistä toimista. Jollei omistusosuuden ulosmittauksesta aiheutuisi määräämiskieltoa, velallinen saattaisi päättää yhtiössä toimista, joiden vuoksi ulosmitattu omistusosuus tulisi tosiasiallisesti arvottomaksi. Toisaalta velallisen omistusosuuden ulosmittaus ei saisi aiheuttaa velalliselle sellaisia rajoituksia, että yhtiön normaali liiketoiminta vaikeutuu yhtiön mahdollisten muiden osakkaiden tai yhtiön velkojien vahingoksi.

Pykälän 1 momenttiin otettaisiin säännökset, joissa pyritään tasapainoiseen ratkaisuun mainittujen intressien välillä. Momentti koskisi tilannetta, jossa velalliselta on ulosmitattu yhtiön tai muun yhteisön osuus tai osakkeita. Käytännössä tavallisin tilanne olisi osakeyhtiön osakkeiden tai henkilöyhtiön yhtiöosuuden ulosmittaus.

Lisäksi momentissa edellytettäisiin, että velallisella on yhteisössä omistukseen perustuva huomattava määräysvalta. Määräysvalta voisi olla myös tosiasiallista, mutta sen olisi perustuttava ainakin välillisesti velallisen omistusosuuteen. Määräysvallan olisi oltava huomattava. Velallisen täytyisi yleensä omistaa esimerkiksi osakeyhtiön kaikki osakkeet tai ainakin huomattava enemmistö niistä. Huomioon voitaisiin ottaa myös osakkeet, jotka kuuluvat velallisen omistamalle toiselle yhtiölle.

Mainituissa tilanteissa osuuden tai osakkeiden ulosmittauksesta aiheutuisi velalliselle 37 §:ssä tarkoitettu määräämiskielto itse osuuteen tai osakkeisiin ja sen lisäksi rajoitettu määräämiskielto yhteisössä. Ulosmittauspäätöksen jälkeen velallinen ei momentin mukaan saisi päättää yhteisössä sellaisista tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomista toimista, jotka tuntuvasti alentavat ulosmitatun osuuden tai osakkeiden arvoa.

Kielto koskisi velallisen kaikentyyppistä päätöksentekoa yhteisössä, esimerkiksi osakeyhtiön yhtiökokouksessa tai hallituksessa sekä myös tosiasiallista päättämistä yhtiön toimista. Velallinen voisi aina päättää tavanomaisista liiketoimista ja muunkinlaisista toimista, jotka eivät tuntuvasti alenna osuuden tai osakkeiden arvoa. Toimen tavanomaisuutta arvioitaessa tulisi kiinnittää huomiota muun muassa yhtiön toimialaan. Kiellettyjä toimia olisivat esimerkiksi yhtiön omaisuuden tosiasiallinen hävittäminen, sen luovuttaminen merkittävään alihintaan tai vakuusoikeuden perustaminen omaisuuteen ilman lisäluoton saamista.

Määräämiskiellon vastainen toimi, josta velallinen on osaltaan yhteisössä päättänyt, olisi ehdotetussa 37 §:ssä tarkoitettulla tavalla tehoton ulosottovelkojien ja kyseisen sivullisen välisessä suhteessa. Sivullinen saattaa kuitenkin olla vilpittömässä mielessä yhteisön osakkaaseen kohdistuneen ulosmittauk-

sen suhteen, lukuun ottamatta yleensä velallisen lähipiiriä. Sivullisen palautus- tai korvasvastuu olisi tarvittaessa toteutettava ulosottovelkojan ajamalla kanteella.

Momentti koskisi tilannetta, jossa yhtiö tai muu yhteisö on velalliseen nähden aito sivullinen. Keinotekoisia järjestelyjä koskevan 14 §:n nojalla ulosottomies voi tietyin edellytyksin ulosmitata suoraan epäaidon sivullisen, esimerkiksi kulissiyhtiön omaisuuden, jolloin omaisuutta koskee normaali määräämiskielto. Ehdotettu säännös ei muutoinkaan vaikuttaisi siihen, millä edellytyksillä voidaan suoraan ulosmitata velalliseen samastettavan yhtiön omaisuutta.

Rajatapauksissa velallinen saattaa olla epävarma siitä, onko jokin toimi yhteisössä määräämiskielton vastainen. Pykälän 2 momentin mukaan ulosottomiehen olisi velallisen pyynnöstä tehtävä päätös siitä, onko jokin toimi vastoin 1 momentissa säädettyä. Hakijaa tulisi 3 luvun 32 §:n mukaan kuulla, jos asialla arvioidaan olevan tälle huomattava merkitys. Päätöksen tulisi mainitun luvun 28 §:n mukaan olla yleensä kirjallinen ja perusteltu. Ehdotetun 1 luvun 5 §:n 1 kohdan mukaan tällainen päätös kuuluisi ulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan. Päätökseen voitaisiin hakea muutosta käräjäoikeudelta tavanomaiseen tapaan.

Pykälän 3 momentissa olisi lisäksi viittaus säännös, jonka mukaan määräämiskiellostä kuolinpesässä säädetään 78 §:ssä.

39 §. Ulosottomiehen lupa. Nykyisen 4 luvun 5 §:n 4 momentissa on erottamisetuun liittyvät säännökset siitä, että tietynlainen ulosmitattu esine voidaan ulosottomiehen luvalla vaihtaa halvempaan. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että ulosottomies voi antaa velalliselle luvan myös ulosmitatun omaisuuden luovuttamiseen tai panttaamiseen silloin, kun se ei loukkaa velkojan oikeutta.

Pykälään otettaisiin yleiset säännökset ulosottomiehen antamasta luvasta velallisen määräämistoimeen. Tavaravaraston myynnistä olisi erityissäännös 40 §:ssä. Puheena olevan pykälän mukaan ulosottomies voisi antaa velalliselle luvan vaihtaa ulosmitattu omaisuus muuhun omaisuuteen tai tehdä muu vastaava 37 §:ssä tarkoitettu toimi. Kaikissa tapauksissa lupa edellyttäisi pykälän mukaan, että toimi on tarkoituksenmukainen eikä il-

meisesti vaaranna ulosottovelkojen maksunsaantia.

Vaihtamalla ulosmitattu omaisuus halvempaan voitaisiin saada hintojen erotuksen suurin suoritus hakijalle. Joskus saattaa myös olla hyödyllistä vaihtaa omaisuus kalliimpaan, jos esimerkiksi ehdotetun 21 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu tulonhankinta sitä edellyttää.

Jos ulosmitattu omaisuus vaihdetaan, alkuperäiseen omaisuuteen kohdistuva ulosmittaus raukeaa vaihdon tapahtuessa ja ulosmittaus pykälän mukaan kohdistuu sijaan tullessaan omaisuuteen ja mahdolliseen hintojen erotukseen. Vaihto olisi toteutettava siten, että ulosottomies pystyy välittömästi suorittamaan sijaan tullessaan omaisuuteen ja kauppahintaan kohdistuvan varmistustoimen. Hintojen erotuksesta kertynyt määrä jaettaisiin kuten kauppahinta alkuperäisestä omaisuudesta.

Ulosottomies voisi antaa luvan muuhunkin vastaavaan tarkoituksenmukaiseen toimeen, joka ei ilmeisesti vaaranna velkojen maksunsaantia. Lupa voitaisiin antaa esimerkiksi panttaukseen, joka ei heikennä muiden velkojen maksunsaantia ja jota vastaan saadulla lisäluotolla velallinen pystyy suorittamaan hakijan saatavan.

Ulosottomiehen tulisi 3 luvun 32 §:n mukaisesti kuulla hakijaa, jos asialla arvioidaan olevan tälle huomattava merkitys. Ulosottomiehen päätökseen voitaisiin hakea muutosta käräjäoikeudelta tavanomaiseen tapaan.

40 §. Tavaravaraston myynti. Kun liike- tai elinkeinotoimintaa harjoittavalle velalliselle kuuluva tavaravarasto ulosmitataan, olisi joissakin tapauksissa hyödyllistä, jos velallinen voisi edelleen myydä varastosta esineitä normaalilla vähittäismyynnillä. Tämä saattaisi paitsi parantaa varastosta saatavaa kauppahintaa, joskus myös tehdä mahdolliseksi toiminnan jatkamisen.

Näistä syistä pykälän 1 momenttiin otettaisiin uudet säännökset ulosmitatun tavaravaraston myynnistä. Jos tavaravarasto on ulosmitattu, ulosottomies voisi momentin mukaan antaa velalliselle luvan myydä siitä esineitä tavanomaisen liiketoiminnan edellyttämässä laajuudessa, jollei velkojen maksunsaanti ilmeisesti vaarannu. Velallinen, jota voidaan pitää luotettavana, voisi siten ulosot-

tomiehen luvalla jatkaa normaalia vähittäismyyntiä. Ulosottomies voisi peruuttaa luvan, jos velallinen menettelee velkojien maksusaannin vaarantavalla tavalla.

Ulosmittaus kohdistuisi momentin mukaan velallisen saamaan tuloon ja kulloiseenkin varastoon. Esineen ulosmittaus raukeaisi, kun esine myydään, ja vastaavasti varastoon mahdollisesti hankitut uudet esineet tulisivat ulosmittauksen piiriin. Myynnistä saadun tuloon ulosmittausta saataisiin rajoittaa niin kuin 65 §:ssä säädetään. Velallisen olisi tilitettävä tulot ulosottomiehelle tämän antamien määräysten mukaisesti.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin viittaus-säännös, jonka mukaan velallisen oikeudesta myydä ulosmitattu omaisuus säädetään muutoin 5 luvun 77 §:ssä, joka koskee vapaata myyntiä. Viitatus pykälän nojalla velallinen voisi tietyin edellytyksin myydä tavaravaraston myös loppuun.

41 §. Käyttörajoitus ja sadon korjaaminen. Pykälän 1 momentissa säädetäisiin velallisen oikeudesta käyttää ulosmitattua irtainta esinettä. Jos ulosmitattu esine on jätetty velallisen haltuun, hän saisi käyttää esinettä sen tavanomaiseen tarkoitukseen, jollei ulosottomies ulosmittauspäätöksessä tai myöhemmin toisin määrää. Säännös vastaa nykyistä käsitystä asiasta. Ulosmitattu irtain esine voitaisiin ehdotetun 31 §:n 1 momentin mukaan tietyin edellytyksin jättää velallisen haltuun.

Ulosottomies voisi asettaa esineen käytölle ulosmittauksen ja esineen arvon turvaamiseksi tarpeellisia rajoituksia. Esimerkiksi henkilöauton käyttö voitaisiin rajoittaa vain työmatkoihin ja muuhun välttämättömään ajoon. Poikkeuksellisesti ulosottomies voisi kieltää esineen käytön kokonaan, esimerkiksi jos vähäinkin käyttö alentaisi omaisuuden arvoa merkittävästi.

Pykälän 2 momentti koskisi ainesosien käyttämistä ja sadon korjaamista ulosmitatulta kiinteistöltä. Momentti vastaa pääosin nykyisen 4 luvun 25 §:n 1 momentissa ja 29 §:n 2 momentissa olevia säännöksiä.

Momentin mukaan velallinen saisi käyttää ulosmitatulta kiinteistöltä metsää ja muita ainesosia kotitarpeiksi. Velallinen saisi siten esimerkiksi kaataa kohtuullisessa määrin sopivia puita tarvitsemikseen polttopuiksi.

Momentin mukaan velallinen saisi myös

korjata sadon, jos se kypsyy ennen myyntipäivää. Jollei velallinen korjaa kypsää viljaita muuta satoa itse, sen korjaamisesta huolehtisi 34 ja 35 §:n mukaisesti ulosottomies tai hänen asettamansa toimitsija. Kiinteistön myyntiä voitaisiin lykätä, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy kohtuullisessa ajassa sadonkorjuutuloista. Kiinteistöä myytäessä vielä korjaamatta oleva sato kuuluisi ainesosana myyntikohteeseen, jolloin sen korjaaminen jää ostajan asiaksi.

Jos velallinen korjaa sadon itse, ulosmittaus kohdistuu momentin mukaan sadon myynnistä kertyviin varoihin niin kuin ehdotetussa 65 §:ssä säädetään. Siten yleensä osa tulosta jätettäisiin velalliselle. Sadonkorjuutulo voidaan rinnastaa elinkeinotuloon, vaikkei velallinen olisikaan elinkeinonharjoittaja. Velallisella on tällöin kannustin huolehtia itse sadon korjaamisesta. Jos sen sijaan sadon korjaaminen jää ulosottomiehen vastuulle, koko tulo ulosmitataan. Kummassakin tapauksessa kertymä jaettaisiin ehdotetun 6 luvun 8 §:n mukaisesti kuten kiinteistön kauppahinta.

Selvää on, että velallinen saa käyttää ulosmitattua kiinteistöä tavanomaiseen asumistai muuhun tarkoitukseen, kunnes hänen on luovuttava kiinteistön hallinnasta ehdotetun 5 luvun 4 §:n mukaisesti. Poikkeuksellisesti kiinteistö voidaan tätä ennen asettaa toimitsijahallintoon puheena olevan luvun 35 §:n nojalla.

Velkojien keskinäinen asema

Luvun 42—44 §:ään otettaisiin säännökset velkojien keskinäisestä asemasta ulosmittauksessa. Säännökset koskisivat tilanteita, joissa ulosmitattavaan omaisuuteen kohdistuu toisen velkojan maksunsaantioikeus tai sivullisen rajoitettu esineoikeus. Sellaisen sivullisen asemasta, jolla on väitetty omistusoikeus omaisuuteen, säädetäisiin luvun 9—15 §:ssä sekä 5 luvun 8 ja 9 §:ssä.

Yleistäytöntönpäätöksen aloittamisen oikeusvaikutuksista ulosottoon nähden säädetään yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993), yksityishenkilön velkajärjestelystä annetussa laissa (57/1993), jäljempänä *velkajärjestelylaki*, sekä uudessa konkurssilaissa. Konkurssilaki sisältää asiasta ai-

empaa täsmällisemmät säännökset. Konkursilain säätämisen yhteydessä ulosottolain 3 lukuun on otettu uusi 96 a § konkurssin vaikutuksesta ulosottoasian vireillöoloon.

42 §. Peräkkäiset ulosmittaukset. Pykälässä säädettäisiin tilanteesta, jossa yhden hakijan saatavasta ulosmitattu omaisuus ulosmitataan myös toisen hakijan saatavasta. Ulosmitattu omaisuus voidaan pykälän mukaan ulosmitata myös toisen hakijan saatavasta, kunnes 5 luvun mukainen asianosaikeskustelu on pidetty. Jollei asianosaikeskustelua pidetä, ulosmittaus toisen hakijan saatavasta olisi mahdollinen, kunnes myynti on toimitettu. Muutoin kuin myynnistä kertyneet varat tulisi tilittää niille hakijoille, joiden saatavista varat oli ulosmitattu silloin, kun ne suoritettiin 83 §:n mukaisesti ulosottomiehelle.

Pykälä vastaa asiallisesti nykyistä 4 luvun 13 a §:ää, joka on säädetty vuonna 2003.

Ehdotetun 5 luvun mukaan asianosaikeskustelu voi joskus tulla järjestettäväksi myös irtaimen omaisuuden huutokaupassa. Mitä asianosaikeskustelusta säädetään, koskee 5 luvun 45 §:n 3 momentin mukaan myös kirjallista valvontamenettelyä. Ulosmitattu omaisuus voidaan mainitun luvun mukaan tietyin edellytyksin myydä huutokaupan sijasta vapaasti. Ulosottomiehelle suoritetun maksun ajankohdasta säädettäisiin puheena olevan luvun 83 §:ssä. Lisäulosmittaus edellyttäisi lisäksi, että uudelle saatavalle kertyy omaisuudesta ehdotetussa 17 §:ssä tarkoitettu vähimmäismäärä. Aikaisempi ulosmittaus ei tuota hakijalle etuoikeutta myöhempien ulosmittausten hakijoihin nähden.

Myös lisäulosmittauksesta olisi tehtävä luvun 26 §:ssä tarkoitettu ulosmittauspäätös. Se voitaisiin tehdä teknisesti yksinkertaisella tavalla. Ehdotetun 29 §:n mukaan omaisuutta ei tarvitse uudelleen arvioida eikä luetteloita.

43 §. Ulosmittaus ja turvaamistoimi. Pykälässä säädettäisiin sellaisen omaisuuden ulosmittaamisesta, joka on täytäntöönpannun turvaamistoimen kohteena. Pykälän mukaan täytäntöönpantu takavarikko tai muu turvaamistoimi ei estä ulosmittausta. Säännös vastaa asiallisesti nykyisessä 4 luvun 13 §:ssä olevaa säännöstä. Turvaamistoimi antaa suojaa velallista vastaan, mutta ei tuota etua suhteessa kilpailevaan velkojaan. Merkitystä ei olisi sillä, millainen turvaamistoimi on ky-

seessä. Omaisuuteen kohdistuva turvaamistoimi olisi kuitenkin peruste poiketa ulosmittausjärjestyksestä ehdotetun 25 §:n nojalla.

Pykälään otettaisiin lisäksi uusi omaisuuden myymistä koskeva rajoitus. Jos turvaamistoimi on määrätty sivullisen omistusoikeuden turvaamiseksi, omaisuus saataisiin myydä vasta, kun turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpano on peruutettu tai rauennut. On perusteltua, että väitettyä omistajaa, joka on saanut omaisuuteen käräjäoikeudelta turvaamistoimen, suojataan omistusoikeusriidan toisen osapuolen ulosmittausvelkojaan nähden. Takavarikoitu omaisuus voitaisiin luvun 9—15 §:n mukaisin edellytyksin ulosmitata, mutta omaisuutta ei voitaisi myydä ennen omistusoikeusriidan ratkeamista.

Turvaamistoimella tarkoitetaan pykälän toisessa virkkeessä oikeudenkäymiskaaren 7 luvun 2 §:ssä tarkoitettua takavarikkoa todennäköisen paremman oikeuden turvaamiseksi silloin, kun kysymyksessä on omistusoikeus. Sivullisen mahdollinen muu parempi oikeus ei ehdotetun 44 §:n 2 momentin mukaisesti estä omaisuuden myymistä.

Mainittua omaisuutta ei saataisi myydä ennen turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpanon peruuttamista tai raukeamista. Turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpano peruutetaan 2 luvun 18 §:n 2 momentin ja 7 luvun 13 §:n mukaan muun muassa silloin, jos turvaamistoimen hakija ei pane omistusoikeuskannetta määräajassa vireille tai jos kanne hylätään.

44 §. Vakuusoikeus ja erityinen oikeus. Pykälässä säädettäisiin sellaisen omaisuuden ulosmittaamisesta, johon kohdistuu toisen velkojan vakuusoikeus tai sivullisen erityinen oikeus. Pykälä koskisi sekä kiinteää että irtainta omaisuutta.

Nykyisessä 4 luvussa mainituista kysymyksistä säädetään 12 ja 13 §:ssä. Toisen velkojan vakuusoikeus tai sivullisen erityinen oikeus omaisuuteen ei estä sen ulosmittaamista hakijan saatavasta. Kiinteistön pakko-huutokaupassa panttioikeuden tai erityisen oikeuden haltijaa suojataan alimman hyväksyttävän tarjouksen järjestelmällä. Irtain omaisuus myydään säilyttämällä käteispannin haltijan oikeus, jollei tämä tyydy ottamaan saatavaansa myyntihinnasta eikä pantista anneta täyttä lunastusta. Pantinhaltija ei tällöin

ole velvollinen antamaan panttia hallustaan.

Pykälän *1 momentti* koskisi sellaisen omaisuuden ulosmittaamista, johon kohdistuu toisen velkojan vakuusoikeus. Momentissa säädetäisiin nykytilaa vastaavasti, ettei panttioikeus tai muu vakuusoikeus velallisen omaisuuteen estä kyseisen omaisuuden ulosmittaamista muusta saatavasta. Panttioikeudella tarkoitetaan myös siihen rinnastuvaa pidätysoikeutta ehdotetun 21 §:n 3 momentin mukaisesti. Muulla vakuusoikeudella tarkoitetaan tässä käytännössä lähinnä yritysikiinnitystä. Omistusoikeuteen perustuvaa vakuutta koskee ehdotettu 15 §.

Merkittävä muutos nykytilaan nähden olisi se, että momentin mukaan velkoja, jolla on ulosmitattu omaisuus hallussaan panttioikeuden perusteella, olisi velvollinen antamaan omaisuuden välittömästi ulosottomiehelle. Kuten yleisperustelujen jaksossa 2.3. on todettu, nykyisten säännösten ongelmana on käteispannin haltijan liiankin vahva asema. Vaikka pantatussa omaisuudessa olisi merkittävästi varallisuusarvoa yli pantin haltijan saatavan, omaisuuden realisointi ulosottoimin toisen velkojan hakemuksesta on vaikeaa.

Käteispannina olevan irtaimen omaisuuden myynnissä luovuttaisiin panttioikeuden säilyttämisestä. Pantinhaltija saisi suorituksen kauppahinnasta. Pantinhaltijaa suojattaisiin alimman hyväksyttävän tarjouksen järjestelmällä ehdotetun 5 luvun 34 §:n mukaisesti. Käteispannin haltija olisi vastaavasti puheena olevan momentin mukaan velvollinen antamaan ulosmitatun, panttina olevan omaisuuden ulosottomiehelle, kun tämä sitä vaatii. Tämä estäisi pantinhaltijaa myymästä kyseistä panttia. Muutos parantaisi mahdollisuuksia saada ulosoton hakijalle suoritus myös pantatusta irtaimesta omaisuudesta, eikä se merkittävästi heikentäisi käteispannin haltijan asemaa tai käteispannin merkitystä vakuutena.

Ulosottomies voisi ehdotetun 31 §:n 1 momentin mukaan myös jättää omaisuuden pantinhaltijan haltuun ja kieltää tätä luovuttamasta omaisuutta muulle kuin ulosottomiehelle. Ehdotetun 5 luvun 77 §:n mukaan omaisuuden vapaa myynti voitaisiin tietyin edellytyksin antaa myös pantinhaltijan tehtäväksi.

Momentissa olisi lisäksi selventävä viit-

taussäännös, jonka mukaan vakuusoikeus otetaan myynnissä ja varojen jaossa huomioon niin kuin 5 ja 6 luvussa säädetään. Muun kuin irtaimen käteispannin osalta nykytila ei muuttuisi.

Pykälän *2 momentissa* säädetäisiin nykytilaa vastaavasti sellaisen omaisuuden ulosmittaamisesta, johon kohdistuu sivullisen erityinen oikeus. Momentin mukaan omaisuuteen kohdistuva käyttöoikeus tai muu erityinen oikeus ei estä ulosmittausta. Momentissa olisi lisäksi viittaussäännös siitä, että erityisen oikeuden huomioon ottamisesta myynnissä säädetään 5 luvussa. Momentissa on käytetty lähinnä kiinteistöön liittyvää käsitettä erityinen oikeus, mutta säännös koskisi myös irtaimen omaisuuteen kohdistuvaa rajoitettua esineoikeutta.

Tulopohja palkan ulosmittauksessa

Luvun 45—58 §:ään otettaisiin palkan ulosmittausta koskevat säännökset. Luvun 2 §:stä ilmenee, että palkkaa koskevia säännöksiä sovelletaan myös ulosmittauskelpoisen eläkkeen ja muun toimeentuloetuuden ulosmittaukseen. Käytännössä palkka ja eläke ovat merkittäviä ulosmittauksen kohteita.

Palkan ulosmittaukseen liittyvät myös muun muassa luvun 59—62 §:n maksusuunnitelmaa ja -sopimusta koskevat säännökset. Elinkeinotulon ja palkkatulon yhteensovittamisesta säädetäisiin 66 §:ssä. Myös luvun yleisiä säännöksiä noudatettaisiin soveltuvien osin palkan ulosmittauksessa.

Luvun 45—47 §:ssä säädetäisiin siitä velallisen palkka- ja muiden tulojen yhteismäärästä, josta ulosmitattava määrä lasketaan. Tätä velallisen tulojen laskennallista yhteismäärää kutsuttaisiin käytännön kielenkäytön mukaisesti tulopohjaksi.

45 §. Tulopohjan laskeminen. Pykälään otettaisiin säännökset tulopohjan laskemisesta palkan ulosmittauksessa. Tulopohjaan kuuluvista tuloista säädetäisiin pykälän *1 momentissa*. Momentti vastaa asiallisesti nykyisen 4 luvun 6 §:n 5 momentissa ja 7 §:n 2 momentissa olevia säännöksiä.

Momentin mukaan ulosmitattava määrä lasketaan palkan ulosmittauksessa velallisen tulojen ja toimeentuloetuuksien yhteismäärästä, jota kutsuttaisiin *tulopohjaksi*. Tähän

laskennalliseen tulopohjaan kuuluisivat kaikki velallisen saamat palkat ja luontoisedut. Tulopohjaan kuuluisivat myös eläkkeet ja muut palkan sijasta maksettavat toimeentuloetuudet riippumatta siitä, ovatko ne ulosmittauskelpoisia tai ulosmittauskelvottomia, kuten kansaneläke ja työttömän peruspäiväraha.

Tulopohjaan eivät sen sijaan momentin mukaan kuulu 19 §:ssä tarkoitetut avustukset, korvaukset tai muut varat. Kokonaan ulosoton ulkopuolelle siten jäisivät nykyiseen tapaan eläke- tai sosiaalilainsäädännön nojalla määrätarkoitukseen myönnetty avustukset ja korvaukset, kuten toimeentulotuki, elatustuki ja asumistuki.

Palkan ulosmittauksen määrä laskettaisiin näin saadusta kokonaismäärästä. Momentin mukaan yksittäisestä ulosmittauskelpoisesta tulosta tai etuudesta saataisiin tällöin ulosmitata säännönmukaista suurempi määrä. Ulosmittauskelvotonta etuutta ei luonnollisesti tällöinkään voitaisi ulosmitata.

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

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tulopohjasta tehtävistä vähennyksistä. Momentin mukaan tulopohjasta vähennettäisiin veron ennakonpidätys, mikä vastaa nykyistä 4 luvun 6 b §:n 2 momenttia. Selvyyden vuoksi momentissa säädettäisiin lisäksi, että tulopohjasta vähennetään myös pakolliset, velallisen maksettava työeläkemaksu ja työttömyysvakuutusmaksu. Palkasta ulosmitattava määrä laskettaisiin siten nykyiseen tapaan palkan nettomäärästä.

Momentissa säädettäisiin lisäksi velallisen itsensä suorittaman veron huomioon ottamisesta eräissä tapauksissa. Velallinen saattaa asua ulkomailla ja saa esimerkiksi työeläkettä Suomesta. Velallinen voi olla velvollinen maksamaan tulosta veron ulkomaille. Veroa ei kuitenkaan yleensä peritä Suomessa ennakonpidätyksellä, vaan velallinen suorittaa ve-

ron itse jälkikäteen asuinvaltion veroviranomaisille. Velallisten yhdenvertaisuuden vuoksi on perusteltua, että velallisen tulosta ulkomaille maksama vero otetaan ulosmittauksen määrässä huomioon (katso myös KKO 2004:97). Veroa ei kuitenkaan voida ottaa huomioon viran puolesta eikä kaavamaisesti, koska veroa ei peritä päältä palkasta.

Asiasta otettaisiin nimenomainen säännös momenttiin. Sen mukaan muu kuin ennakonpidätyksellä tulosta kannatettava vero, jonka velallinen on maksanut tai joka on maksuunpantu, on otettava huomioon vastaavasti. Tarkoituksena on, että vero on rinnastettavissa ennakonpidätyksellä perittävään veroon. Tämä tarkoittaa lähinnä kyseisestä tulosta ulkomaille maksettua tuloveroa. Vero otettaisiin huomioon alentamalla vastaavasti palkasta ulosmitattavaa määrää. Velallisen täytyisi esittää riittävä selvitys veron maksamisesta tai maksuunpanosta. Jos työnantaja on vapautettu ennakonpidätyksen suorittamisesta esimerkiksi tulon vähäisyyden vuoksi, tulopohjan laskemisessa käytettäisiin verokortin mukaisella määrällä vähennettyä määrää.

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

Pykälän 1 momentin mukaan luontoisetujen arvo määräytyy paikkakunnalla yleisesti käyvän hinnan mukaan. Momentti vastaa nykyisen 4 luvun 6 b §:n 1 momentin toista virkettä. Lähtökohtana voitaisiin pitää luontoisetujen ennakonpidätysarvoa verotuksessa. Verohallitus antaa vuosittain päätöksen verotuksessa noudatettavista luontoisetujen laskentaperusteista. Luontoisetujen arvo ja toimitettu ennakonpidätys otettaisiin 45 §:n mukaisesti huomioon ulosmittauksen määrää laskettaessa.

Nykyisen 4 luvun 6 b §:n 3 momentissa säädetään menettelystä, jolla voidaan estää ulosmittauksen vältteleminen ylisuurten luontoisetujen avulla. Jos palkka ulosoton välttämiseksi otetaan liiallisina ja perusteetomina luontoisetuina, tämä voidaan sivuuttaa ja antaa maksukielto työnantajalle ikään kuin riittävä määrä palkasta suoritettaisiin

rahana. Momentti on säädetty vuonna 1999. Säännös on osoittautunut käytännössä tarpeelliseksi eikä erityisiä soveltamisongelmia ole tullut ilmi. Nykyisiä säännöksiä asiallisesti vastaavat säännökset otettaisiin pykälän 2 ja 3 momenttiin.

Työnantaja olisi velvollinen noudattamaan myös näiden säännösten nojalla annettua maksuvelvollisuutta luvun 27 ja 58 §:n mukaisesti. Ylisuurten luontoisetujen sivuuttamisesta päättämisen kuuluisi ehdotetun 1 luvun 5 §:n 1 kohdan mukaan ulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan.

47 §. Palkan arviointi. Pykälässä säädettäisiin velallisen kohtuullisen palkan arvioinnista ulosmittauksessa silloin, kun velallinen ulosmittauksen välttämiseksi työskentelee palkatta tai selvästi tavanomaista pienemmällä palkalla. Palkan arviointi on ollut mahdollista vuodesta 1973 lähtien. Siitä säädetään nykyisen 4 luvun 9 b §:ssä, jonka soveltamisalaa on laajennettu vuosina 1996 ja 1999. Säännökset ovat olleet käytännössä tarpeellisia eikä merkittäviä soveltamisongelmia ole tullut laajasti ilmi. Puheena olevaan pykälään otettaisiin nykyisiä asiallisesti vastaavat säännökset. Säännöksiin tehtäisiin lähinnä teknisuonteisia tarkistuksia.

Jos velallinen työskentelee sivulliselle kuuluvassa yrityksessä ilmeisesti ulosmittausta välttääkseen palkatta tai selvästi pienempää korvausta vastaan kuin mitä paikkakunnalla yleisesti sellaisesta työstä maksetaan, ulosottomies saa pykälän 1 momentin mukaan päättää, mikä on velallisen kohtuullisen työpalkan rahamäärä. Ulosmittaus toimitettaisiin tästä määrästä kuten palkasta. Palkka saatisiin tällä tavoin arvioida, jollei hakijan saatavaa todennäköisesti muuten saada velalliselta kohtuullisessa ajassa perityksi. Viimeksi mainittu säännös on nykyistä täsmällisempi.

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

kuulluksi.

Työnantaja olisi velvollinen noudattamaan myös tällaista maksuvelvollisuutta luvun 27 ja 58 §:n mukaisesti. Maksuvelvollisuuden asettaminen puheena olevan pykälän nojalla kuuluisi 1 luvun 5 §:n 7 kohdan mukaan ulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan.

Palkasta ulosmitattava määrä

Luvun 48—55 §:ään otettaisiin käytännössä tärkeät säännökset palkasta ulosmitattavasta määrästä. Säännöksiä sovellettaisiin luvun 2 §:ssä tarkoitetun palkan ja siihen rinnastetun etuuden, kuten työeläkkeen ulosmittauksessa. Siitä tulopohjasta, josta ulosmitattava määrä lasketaan, säädettäisiin 45—47 §:ssä.

Palkan ulosmittausta koskevien rajoitusten tarkoituksena on turvata velallisen ja hänen perheensä vähimmäistoimeentulo. Ehdotetut säännökset vastaavat suurelta osin nykytilaa, mutta sääntelyyn ehdotetaan myös edellä yleisperustelujen jaksossa 3.2. kuvattuja muutoksia. Ehdotusten taloudellisia vaikutuksia on käsitelty yleisperustelujen jaksossa 4.1.

48 §. Suojaosuus. Pykälässä säädettäisiin suojaosuudesta palkan ulosmittauksessa. Suojaosuus on minimimäärä, joka velalliselle on aina vähintään jätettävä. Suojaosuus lasketaan päivää kohti, joten se koskee vain määräajoin maksettavaa palkkaa, esimerkiksi kuukausipalkkaa. Suojaosuuden vaikutuksesta ulosmittauksen määrään säädettäisiin 49 §:ssä. Suojaosuus määrittäisi myös luvun 21 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitetun erottamisedun määrän.

Suojaosuudesta säädetään nykyisin ulosottomolain 4 luvun 6 §:n 3 momentissa ja suojaosuudesta palkan ulosmittauksessa annetussa asetuksessa (1031/1989), jäljempänä *suojaosuusasetus*. Suojaosuus lasketaan velallisen elatusvelvollisuuden laajuuden mukaan. Velallisen suojaosuuden määrä on velallisen itsensä osalta 18 euroa sekä hänen elatuksensa varassa olevan aviopuolison, oman lapsen ja puolison lapsen osalta 6,56 euroa henkilöltä päivää kohti. Suojaosuuden euromääriin on vuoden 2001 alusta lukien tehty vähäinen tasokorotus. Asumis- tai muita elinkustannuksia ei oteta yksilöllisesti huomioon suoja-

osuudessa. Yksilöllisillä perusteilla velalliset voivat kuitenkin saada helpotuksia ulosmittaukseen, esimerkiksi vapaakuukausia.

Suojaosuutta koskevia säännöksiä ei ehdoteta olennaisesti muutettaviksi. Suojaosuuden perusteita kuitenkin laajennettaisiin ja määrää korotettaisiin jonkin verran. Suojaosuuden euromäärien sääntely nostettaisiin asetuksesta ulosottolakiin. Ehdotetussa 49 §:ssä laajennettaisiin säännönmukaista lievemmän niin sanotun tulorajaulosmittauksen käyttöalaa. Lisäksi velallisille annettavia tapauskohtaisia helpotuksia laajennettaisiin 51—53 §:ssä ehdotetulla tavalla.

Pykälän 1 momentissa olisivat säännökset suojaosuudesta määräjain maksettavan palkan ulosmittauksessa. Velallisen suojaosuus olisi käsite, joka tarkoittaisi sekä velallisen itsensä osalta että hänen elatuksensa varassa olevien henkilöiden osalta yhteensä laskettava määrää. Ulosottomiehen olisi laskettava velallisen suojaosuus tarkkana euromääränä ja ilmoitettava se tulon maksajalle maksu-kiellossa 56 §:n 1 momentin mukaisesti.

Velallisen suojaosuus olisi momentin mukaan velallisen itsensä osalta 19 euroa ja hänen elatuksensa varassa olevan puolison sekä oman ja puolison lapsen osalta seitsemän euroa päivässä seuraavaan palkan maksupäivään asti. Suojaosuuden määrä olisi velallisen itsensä osalta euron nykyistä korkeampi päivässä ja kuukaudessa 30 euroa enemmän. Elatuksen varassa olevan osuus olisi 44 senttiä päivältä ja 13,20 euroa kuukaudessa enemmän kuin nykyisin.

Lapsella tarkoitettaisiin säännöksessä myös ottolasta. Tätä koskevaa nimenomaista säännöstä ei ole enää pidetty tarpeellisenä ottaen huomioon lapseksiottamisesta annetun lain (153/1985) 12 ja 14 §:ssä olevat säännökset.

Momenttiin otettaisiin lisäksi nykytilaa asiallisesti vastaava säännös siitä, että suojaosuus lasketaan kuukaudessa 30 päivältä. Esimerkiksi yksin elävän velallisen suojaosuus olisi siten 570 euroa kuukaudessa. Jos velallisella on elatuksensa varassa oleva puoliso ja kaksi lasta, suojaosuus olisi 1 200 euroa kuukaudessa. Kahden viikon välein maksettavasta palkasta suojaosuus laskettaisiin nykyiseen tapaan 14 päivältä.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin 1 momenttiin liittyvät määritelmäsäännökset. Puo-

lisolla tarkoitettaisiin 1 momentissa aviopuolisoa ja nykytilasta poiketen myös avioliitonomaisissa olosuhteissa elävää. Yhteiskunnassa ja muussa lainsäädännössä tapahtuneet muutokset ovat tehneet perustelluksi rinnastaa avopuoliso suojaosuudessa aviopuolisoon. Ulosottomiehen olisi arvioitava, eläkö velallinen avioliiton kaltaisissa olosuhteissa toisen kanssa. Tällainen tilanne olisi ainakin silloin, kun velallinen ja hänen avopuolisonsa asuvat muuten kuin tilapäisesti yhdessä ja heillä on yhteinen lapsi. Muutoin edellytettäisiin pysyvän yhdessä asumisen lisäksi kotitalouden yhteisyyttä. Velallisen tulisi esittää ulosottomiehelle tarvittava selvitys asiasta. Myös avopuolison täytyisi olla velallisen elatuksen varassa, jotta hänet otettaisiin suojaosuudessa huomioon.

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

Momenttiin otettaisiin lisäksi selventävät säännökset siitä, milloin edellä mainitut henkilöt ovat velallisen elatuksen varassa. Velallisen elatuksen varassa olevana pidettäisiin henkilöä, jonka saama tulo ei ylitä velallisen itsensä osalta laskettavaa suojaosuutta ilman perhekorotuksia, toisin sanoen henkilöä, jonka nettotulot ovat enintään 19 euroa päivässä. Ratkaisussa KKO 2001:10 rajaksi asetettiin elatuksen varassa olevan perheenjäsenen osalta laskettava korotusmäärä. Tässä kuitenkin ehdotetaan velalliselle edullisempaa sääntöä perheellisten velallisten toimeentulon turvaamiseksi. Mainitun määrän ansaitsevan lapsen katsottaisiin olevan velallisen elatuksen varassa siitä riippumatta, osallistuuko myös toinen puoliso hänen elatukseensa (katso myös KKO 1999:66).

Suojaosuutta laskettaessa ei toisaalta otettaisi huomioon sellaista lasta, joka asuu muualla kuin velallisen luona ja jolle velallinen on velvoitettu maksamaan elatusapua. Tämä vastaa nykytilaa (katso myös KKO 1987:10). Velallisen maksama elatusapu, jota ei peritä ulosotossa, voitaisiin kuitenkin ottaa tapauskohtaisesti huomioon alentamalla ulosmittauksen määrää tai antamalla vapaakuukausia 51—53 §:n mukaisesti. Tästä otet-

taisiin momenttiin viittaussäännös. Velallisen olisi esitettävä selvitys maksamastaan elatusavusta.

Suojaosuudessa ei otettaisi huomioon lasta, joka ei enää ole velallisen elatuksen varassa, esimerkiksi täysi-ikäiseksi tullutta lasta.

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

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

49 §. Määräajoin maksettava palkka. Pykälässä säädettäisiin määrästä, joka ulosmitataan määräajoin maksettavasta palkasta. Ulosmittauksen määrästä säädetään nykyisin 4 luvun 6 §:n 1 momentissa. Sen mukaan velallisen nettopalkasta on jätettävä ulosmittaamatta kaksi kolmasosaa. Velalliselta ei kuitenkaan saa ulosmitata enempää kuin kolme neljäsosaa siitä palkan osasta, joka ylittää suojaosuuden määrän (niin sanottu tulorajaulosmittaus).

Edellä yleisperustelujen jaksossa 3.2. mainituista syistä ulosmittauksen määrää koskeviin säännöksiin ehdotetaan merkittäviä muutoksia. Palkat jaettaisiin suuruutensa perusteella kolmeen tuloluokkaan. Alimmassa luokassa palkasta ulosmitattavaa määrää pienennettäisiin ja ylimmässä luokassa suurennettaisiin nykyiseen nähden.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin ulosmittauksen määrästä eri tuloluokissa. Momentin alusta ilmenee, että ulosmitattava määrä laskettaisiin 45—47 §:ssä tarkoitettusta tulopohjasta. Yksinkertaisuuden vuoksi momentin 1—3 kohdassa käytettäisiin käsitettä

velallisen palkka, mutta tällä tarkoitettaisiin velallisen koko yhteenlaskettua nettotulopohjaa. Enintään voitaisiin kuitenkin ulosmitata ulosmittauskelpoisten tulojen määrä.

Momentin 1 kohdasta ilmenee, että 48 §:ssä tarkoitettu velallisen suojaosuus on aina jätettävä ulosmittaamatta. Jos velallisen nettopalkka on tätä suurempi, mutta enintään kaksi kertaa velallisen suojaosuuden määrä, suojaosuuden ylittävästä palkan osasta jätettäisiin ulosmittaamatta kolmasosa. Tämän säännön mukaista ulosmittausta kutsuttaisiin laissa *tulorajaulosmittaukseksi*. Mainittu käsite on jo käytännössä vakiintunut.

Säännös on velalliselle edullisempi kuin nykyinen sääntö, jonka mukaan ulosmittaamatta jätetään neljäsosa suojaosuuden ylittävästä palkasta. Esimerkiksi yksin elävä velallinen olisi tulorajaulosmittauksen piirissä, kun hänen nettokuukausipalkkansa on enintään 1 140 euroa. Nykyisin vastaava raja on 972 euroa. Jos velallisella on hänen elatuksensa varassa puoliso ja kaksi lasta, lievempi ulosmittaus toimitettaisiin, jos velallisen nettotulo on enintään 2 400 euroa kuukaudessa. Nykyisin rajana on 2 034,72 euroa.

Jos velallisen nettopalkka on suurempi kuin kaksi kertaa velallisen suojaosuuden määrä, mutta enintään neljä kertaa sen määrä, ulosmittaamatta jätettäisiin momentin 2 kohdan mukaan kaksi kolmasosaa palkasta. Tämä vastaa nykyistä pääsääntöä, mutta ulosmittauksessa siirryttäisiin edellä todetulla tavalla tämän säännön piiriin suuremman palkan kohdalla kuin nykyään. Rajana on nykyisin 1,8 kertaa suojaosuuden määrä.

Momentin 3 kohdan mukaan, jos nettopalkka on suurempi kuin neljä kertaa velallisen suojaosuuden määrä, ulosmittaamatta jätettäisiin valtioneuvoston asetuksella säädetty kahta kolmasosaa pienempi määrä, kuitenkin vähintään puolet palkasta. Säännös koskisi vain suurituloisimpia velallisia. Säännöksen soveltuminen esimerkiksi yksin elävään velalliseen edellyttäisi, että velallisen nettotulot ovat kuukaudessa yli 2 280 euroa. Jos velallisella on elatuksensa varassa kolme perheenjäsentä, velallisen nettotulojen täytyisi olla yli 4 800 euroa.

Näissä tapauksissa velallisen nettopalkasta olisi säännöksen mukaan jätettävä ulosmittaamatta enintään kaksi kolmasosaa ja vähin-

tään puolet. Tämän vaihteluvälin sisällä ulosmitattavasta määrästä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Käyttöön otettaisiin progressiivinen asteikko, jossa ulosmitattava määrä nousisi suhteellisen suurin välein yhdestä kolmasosasta aina puoleen nettopalkasta. Lain siirtymäsäännöksen 7 momentin mukaan kohtaa sovellettaisiin vasta kolmen vuoden kuluttua lain voimaantulosta.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin uudet säännökset ulosmitattavan määrän laskemisessa käytettävistä taulukoista. Työnantajat ovat toisinaan käytännössä kokeneet hankalaksi laskea palkasta ulosottoon pidätettävän määrän. Ongelmia voitaisiin vähentää siten, että työnantaja voisi laskea määrän yksinkertaisesti tätä varten laaditun taulukon avulla.

Momentin mukaan ulosmitattava määrä laskettaisiin 1 momenttiin perustuvan taulukon mukaisesti. Oikeusministeriö vahvistaisi taulukon. Taulukoissa otettaisiin huomioon se, kuinka monta henkilöä velallisen elatukseen varassa on ja onko kysymyksessä kuukausi- vai viikkopalkka. Ulosmitatessaan palkan ulosottomies ilmoittaisi 56 §:ssä tarkoitetun maksukiellon yhteydessä työnantajalle sen taulukon, jota työnantajan tulee soveltaa. Taulukon tulisi olla saatavilla sekä sähköisenä että paperimuotoisena. Ulosottomiehen velvollisuutta neuvoa tarvittaessa palkan maksajaa korostettaisiin ehdotetun 58 §:n 3 momentissa.

Taulukon mukaisten ulosmitattavien määrien olisi vastattava 1 momentissa ja sen nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetyt määrät. Taulukossa ja valtioneuvoston asetuksessa voitaisiin kuitenkin käyttää tarkoituksenmukaisia porrastuksia sekä prosenttipyöristyksiä, jos on käytännöllisempää käyttää murtoluvun sijasta prosenttilukua. Taulukon mukaista normaalia ulosmitattavaa määrää kutsuttaisiin laissa havainnollisuuden vuoksi *säännönmukaiseksi määräksi*.

Pykälän 3 momentin mukaan se, mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös velalliselle jo maksettua palkan määrää siltä osin kuin maksukautta on jäljellä. Työnantajan esimerkiksi velallisen pankkitilille jo maksettavia varoja ei siten saisi ulosmitata vastaavilta osin kuin palkkaa ei voida ulosmitata. Kielto koskisi vain sitä määrää, joka vastaa jäljellä olevaa palkanmaksukautta, eikä ai-

emalta ajalta säästöön jäänyttä määrää. Momentti vastaa asiallisesti nykyisen 4 luvun 6 §:n 1 momentissa olevaa säännöstä. Velallisen rahavaroja koskevasta erottamisedusta säädettäisiin 21 §:n 1 momentin 6 kohdassa.

50 §. *Muu kuin määräajoin maksettava palkka.* Pykälässä säädettäisiin määrästä, joka ulosmitataan muusta kuin 49 §:ssä tarkoitettua määräajoin maksettavasta palkasta. Pykälä soveltuisi esimerkiksi epäsäännöllisesti maksettavaan provisiopalkkaan tai yhtiömiehen yhtiöstään epäsäännöllisesti nostamaan palkkaan. Velalliselle ei voida laskea suojaosuutta, kun palkka maksetaan epäsäännöllisesti.

Pykälän mukaan muusta kuin määräajoin maksettavasta palkasta jätettäisiin ulosmittaamatta kaksi kolmasosaa kustakin palkkaerästä. Säännös vastaa asiallisesti nykyisen 4 luvun 6 §:n 1 momentin viimeistä virkettä. Myös tällaisen palkan ulosmittauksessa sovellettaisiin tulopohjaa koskevia 45—47 §:ää. Ulosmittauksen määrä laskettaisiin siten palkkaerän nettomäärästä.

Ehdotetun 49 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan ulosmittauksen määrää korotettaisiin nykyisestä, kun kysymyksessä on suuri, määräajoin maksettava palkka. Vastaavan suuruisen ulosmittauksen tulisi koskea myös sellaisia velallisia, jotka saavat palkkaa epäsäännöllisesti. Muutoin velallisen asema jäisi riippumaan siitä, miten hänen palkkansa maksetaan. Puheena olevassa pykälässä säädettäisiinkin, että jos velallisen palkka vuoden aikana todennäköisesti muodostuu keskimäärin 49 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun suuruiseksi, ulosmittaus toimitetaan mainitun kohdan mukaisesti.

Jos velallinen saa suurta, mutta epäsäännöllistä palkkaa, ulosottomiehen olisi arvioitava, minkä suuruisen velallisen keskimääräinen palkka, esimerkiksi kuukautta kohti, vuoden aikana todennäköisesti tulee olemaan. Huomioon olisi otettava velallisen tuohon mennessä saamat tulot ja niiden todennäköinen kehittyminen loppuvuonna. Jos tämä keskimääräinen kuukausipalkka on suurempi kuin neljä kertaa velallisen kuukauden suojaosuuden määrä, palkasta ulosmitattaisiin 49 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu määrä.

Velalliselle olisi varattava tilaisuus tulla kuulluksi ennen mainitun päätöksen tekemis-

tä. Velallinen voisi tavanomaiseen tapaan hakea muutosta päätökseen. Jos velallisen tulot myöhemmin osoittautuvat arvioitua pienemmiksi, ulosottomiehen tulisi vastaavasti alentaa ulosmittauksen määrää.

51 §. Olennaisesti heikentynyt maksukyky. Luvun 51—53 §:ään otettaisiin säännökset helpotuksista, joita velalliselle annetaan tietyn edellytyksin palkan ulosmittauksessa. Säännökset koskisivat myös työeläkkeen ja muiden palkkaan 2 §:ssä rinnastettujen etuuksien ulosmittausta. Säännösten soveltamisesta silloin, kun peritään lapsen elatusapua, säädettäisiin 54 §:n 2 momentissa.

Pykälään otettaisiin säännökset palkan ulosmittauksen määrän pienentämisestä ja ulosmittauksen aloittamisen lykkäämisestä. Jos velallisen maksukyky on sairauden, työttömyyden, velallisen maksaman elatusavun tai muun erityisen syyn vuoksi olennaisesti heikentynyt, palkasta ulosmitataan pykälän 1 momentin mukaan toistaiseksi tai määrätynä aikana säännönmukaista pienempi määrä. Momentti korvaisi nykyisen 4 luvun 6 a §:n 1 momentin ensimmäisen virkkeen. Sairauskuluja osalta huomioon otettaisiin nykyiseen tapaan velallisen itsensä maksettaviksi jäävät kulut.

Nykyisessä säännöksessä mainittujen perusteiden lisäksi velallisen maksama elatusapu mainittaisiin momentissa mahdollisena erityisenä syynä. Tällä tarkoitetaan velallisen itsensä maksamaa rahamääräistä elatusapua. Sitä ei oteta huomioon suojaosuuksessa. Jos sen sijaan lapsen elatusapua peritään ulosotossa, ulosmitata voidaan säännönmukaista enemmän ehdotetun 54 §:n mukaisesti.

Työttömyys voi olla peruste alentaa ulosmittauksen määrää erityisesti silloin, kun velallisella on vain niin sanottuja patkätöitä. Toisiaan seuraavat työllisyys- ja työttömyysjaksot saattavat tällöin olla niin lyhyitä, etteivät seuraavan momentin tai 52 §:n mukaiset edellytykset täyty. Myös tavanomaista suuremmat tulonhankkimiskulut, esimerkiksi pitkän työmatkan vuoksi, voivat olla peruste alentaa ulosmittauksen määrää.

Kun edellytykset täyttyvät, palkasta ulosmitattaisiin maksukyvyyn heikentymistä vastaava määrä vähemmän. Nykyisin esiintyvä käytäntö, jossa vain korotetaan velallisen

suojaosuuden määrää tämän verran, ei olisi ehdotetun säännöksen mukainen. Ulosmittauksen määrää voitaisiin pienentää myös silloin, kun palkka maksetaan epäsäännöllisesti.

Ulosottomiehen olisi sovellettava säännöstä viran puolesta. Momentti on nykyistä säännöstä velvoittavampi. Toinen asia on, että ulosottomiehellä ei yleensä ole tietoa tällaisesta erityisestä syystä, ellei velallinen itse ilmoita siitä ulosottomiehelle. Ulosottomiehen tulisi 1 luvun 20 §:n mukaisesti tarvittaessa kertoa mahdollisuudesta velalliselle.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin säännökset uudenlaisesta helpotuksesta palkan ulosmittauksessa. Yhtenä ongelmana nykyisin on ollut se, että pitkäänkin työttömänä olleen velallisen saatua työpaikan hänen palkkansa on heti ulosmitattu. Vapaakuukausia on voitu antaa vasta, kun palkan ulosmittaus on jatkunut yhtäjaksoisesti vuoden ajan. Määrällistä helpotusta ulosmittaukseen on tällaisessa tilanteessa tosin voitu antaa. Olisi kuitenkin kohtuullista, jos velallinen lopulta työllistyttyään saisi aluksi lykkäyksen palkan ulosmittauksesta. Välitön ulosmittaus ei myöskään kannusta velallista työllistymään. Työnteon aloittaminen saattaa lisäksi aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia velalliselle.

Jos velallinen on ennen ulosmittausta ollut pitkään työttömänä, palkan ulosmittausta voitaisiin momentin mukaan lykätä, jollei hakijan maksunsaanti olennaisesti vaarannu. Ehdotetun 54 §:n 2 momentin mukaan lykkäysmahdollisuus ei kuitenkaan koskisi lapsen elatusavun perimistä.

Se, mitä voidaan pitää pitkänä työttömyytenä, voisi jossakin määrin vaihdella kunkin velallisen olosuhteiden mukaan. Ainakin yli vuoden kestänyttä työttömyyttä voitaisiin jo yleensä pitää pitkään jatkuneena. Pitkä työttömyys voisi johtua myös vapausrangaistuksen suorittamisesta. Lykkäyksen edellytyksenä olisi lisäksi, ettei hakijan maksunsaanti sen vuoksi olennaisesti vaarannu. Lykkäystä ei voitaisi antaa esimerkiksi, jos on perusteita epäillä, että velallinen lopettaa työsuhteen sen jälkeen, kun palkan ulosmittauksen lykkäys päättyy.

Lykkäystä voitaisiin antaa velallisen pyynnöstä tai viran puolesta. Arvioidessaan lykkäyksen antamista ulosottomiehen tulisi käyttää harkintavaltaansa 1 luvun 19 §:n tar-

koittamalla asianmukaisella tavalla. Merkitystä voitaisiin antaa muun muassa pykälän 1 momentissa tarkoitetuille seikoille. Joissakin tilanteissa voitaisiin vaihtoehtoisesti tyytyä rajoittamaan ulosmittauksen määrää 1 momentin mukaisesti.

Momentin mukaan lykkäystä voitaisiin antaa enintään neljä kuukautta laskettuna työsuhteen alkamisesta. Lykkäyksen pituutta harkittaessa olisi kiinnitettävä huomiota velallisen olosuhteisiin, muun muassa työttömyyden kestoon. Toisaalta olisi otettava huomioon, millainen kertymä lykkäyksen jälkeen hakijalle on odotettavissa. Jos kyseessä on vain lyhytaikainen sijaisuus, myös mahdollisen lykkäyksen tulisi olla lyhyt. Momentissa tarkoitettua lykkäysaikaa ei luetaisi mukaan ehdotetussa 52 §:ssä tarkoitettuun vapaakuukausiin oikeuttavaan aikaan.

52 §. Vapaakuukausien perusteet. Nykyisen 4 luvun 6 a §:ään otettiin vuonna 1997 säännökset niin sanottujen vapaakuukausien antamisesta velalliselle palkan ulosmittauksessa. Säännökset ovat osoittautuneet käytännössä velallisten kannalta hyvin tarpeelliseksi. Nykyisiä säännöksiä olennaisilta osin vastaavat säännökset otettaisiin 52 ja 53 §:ään. Havainnollista ja jo vakiintunutta käsitettä *vapaakuukausi* käytettäisiin myös laissa.

Pykälässä säädettäisiin vapaakuukausien antamisen edellytyksistä. Sen jälkeen kun palkan ulosmittaus on jatkunut yhtäjaksoisesti tai lähes yhtäjaksoisesti vuoden, ulosmittaus olisi tietyin edellytyksin keskeytettävä määräajaksi. Jos kuitenkin peritään lapsen elatusapua, vapaakuukausia voitaisiin 54 §:n 2 momentin mukaan antaa vain erityisen painavasta syystä.

Edellytys ulosmittauksen jatkumisesta "yhtäjaksoisesti tai lähes yhtäjaksoisesti" vuoden ajan olisi hieman väljempi kuin nykyisessä säännöksessä käytetty ilmaisu. Vuodella tarkoitetaan tässä 12 kuukauden pituista ajanjaksoa eikä kalenterivuotta. Nykytilaa vastaavasti myös jo myönnettyjen vapaakuukausien aika luettaisiin mukaan palkan ulosmittausaikaan niin, etteivät myönnetyt vapaakuukaudet katkaise ulosmittauksen yhtäjaksoisuutta. Asiasta ei ole enää pidetty tarpeellisenä ottaa lakiin nimenomaista säännöstä. Sen sijaan ehdotetun 51 §:n 2 momentissa

tarkoitettua lykkäysaikaa ei luetaisi mukaan vapaakuukausiin oikeuttavaan aikaan.

Säännös olisi velvoittava. Ulosmittaus olisi keskeytettävä, kun säädetyt edellytykset täyttyvät. Vapaakuukausia olisi annettava pykälän 1 kohdan mukaan, jos ulosmittaus on toimitettu tulorajaulosmittauksena 49 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisesti. Velallisella olisi siten aina oikeus vapaakuukausiin, jos velallisen nettopalkka on enintään kaksi kertaa hänen suojaosuutensa suuruinen. Säännös korvaisi nykyisen 4 luvun 6 a §:n 2 momentin 1 kohdan.

Pykälän 2 kohdan mukaan ulosmittaus olisi keskeytettävä, jos velallisen välttämättömät asumiskustannukset tai muut elinkustannukset ovat hänelle ulosmittauksen jälkeen jäävään määrään nähden korkeat. Velallisella olisi siten välttämättömien korkeiden elinkustannusten vuoksi oikeus vapaakuukausiin silloinkin, kun hän ei ole tulorajaulosmittauksen piirissä. Säännös korvaisi nykyisen 4 luvun 6 a §:n 2 momentin 2 kohdan. Ehdotetussa säännöksessä mainitaan nimenomaisesti välttämättömät asumiskustannukset. Asuinpaikasta, saaduista sosiaalietuuksista ja muista olosuhteista riippuen keskituloinenkin velallinen saattaa tarvita vapaakuukausia asumiskustannustensa kattamiseksi. Asumiskustannuksia ei voida yleisperustelujen jaksossa 3.2. ja 4.1. mainituista syistä sisällyttää suoraan suojaosuuteen. Vapaakuukausien suhteesta ulosmittauksen määrän rajoittamiseen säädettäisiin 53 §:n 2 momentissa.

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

53 §. Vapaakuukausien määrä. Pykälässä säädettäisiin niiden vapaakuukausien määrästä, joihin velallisella on palkan ulosmittauksessa oikeus ehdotetun 52 §:n mukaisin edellytyksin. Nykyisen 4 luvun 6 a §:n mukaan ilman hakijan suostumusta ulosmittaus saadaan keskeyttää enintään kolmen kuukauden ajaksi vuodessa. Laissa ei tarkemmin ohjata ulosottomiehen harkintaa vapaakuukausien määrän suhteen. Käytännössä tässä onkin

esiintynyt epäyhtenäisyyttä. Asiasta ehdotetaan tämän vuoksi säädettäväksi tarkemmin laissa.

Pykälän 1 momentin mukaan velalliselle olisi annettava vuosittain kaksi vapaakuukautta, kun 52 §:n 1 kohdassa tarkoitettu tulorajausmittaus on kestänyt vuoden. Kahta vapaakuukautta vuodessa voidaan pitää kohtuullisena tällaiselle suhteellisen pienituloiselle velalliselle. Lyhyet katkot ulosmittauksessa eivät estäisi vapaakuukauden saamista. Tulorajausmittauksessa kaksi vapaakuukautta annettaisiin viran puolesta. Tätä seurattaisiin käytännössä ulosoton tietojärjestelmän avulla. Velalliset eivät välttämättä ymmärrä pyytää vapaakuukausia, vaikka heillä on niihin oikeus.

Muilla perusteilla vapaakuukausia annettaisiin momentin mukaan enintään kolme vuosittain, ja vapaakuukausien saaminen edellyttäisi velallisen pyyntöä. Tämä koskisi niitä velallisia, jotka eivät ole tulorajausmittauksen piirissä, vaan joille vapaakuukausia annetaan 52 §:n 2 tai 3 kohdassa tarkoitetuilla perusteilla. Ulosottomiehen olisi käytettävä harkintavaltaansa 1 luvun 19 §:ssä tarkoitulla asianmukaisella tavalla. Jos esimerkiksi velallisen palkka juuri ylittää tulorajausmittauksen rajan, myös hänelle tulisi lähtökohteisesti antaa kaksi vapaakuukautta vuodessa. Myös tulorajausmittauksen piirissä olevalle velalliselle voitaisiin mainituilla perusteilla antaa vuodessa kolmas vapaakuukausi säännönmukaisen kahden lisäksi. Lain 1 luvun 20 §:n mukaan ulosottomiehen tulee tiedustelun johdosta ja havaitessaan tilanteen niin vaativan omatoimisesti ilmoittaa velalliselle tämän oikeudesta pyytää ulosoton määrän rajoittamista.

Ulosottomies voisi itse päättää, mitkä kuukaudet ovat vapaita, jollei velallinen esitä tätä koskevaa pyyntöä. Säännöksi voisi vakiintua se jo vuoden 1997 uudistuksen perusteissa mainittu tapa, että vapaakuukausia ovat kesälomakuukausi lomarahoinen ja joulukuu. Ulosottomies voisi olettaa, että kesälomakuukausi on heinäkuu, jollei velallinen muuta ilmoita. Estettä ei olisi myöskään sille, että vapaakuukaudet ovat velallisen pyytämällä tavalla peräkkäin.

Momentissa säädettäisiin lisäksi, että hakijan suostumuksella vapaakuukausia voidaan

hakemuksen raukeamatta antaa enintään kuusi vuosittain. Jos hakijoita on useita, edellytetään kaikkien suostumusta. Hakijan suostumus yli kuuteen vuotuiseen vapaakuukauteen johtaisi hakemuksen raukeamiseen. Tarkoituksena on estää tilanne, jossa asia on pitkään vireillä ja maksukielto voimassa ilman, että hakija vaatii velalliselta riittävää suoritusta. Jos hakija haluaa tyytyä tätä vähäisempään määrään, hän voisi tehdä asiasta velallisen kanssa maksusopimuksen ehdotetun 60 §:n mukaisesti.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin ulosmittauksen määrän rajoittamisen ja vapaakuukausien antamisen välisestä suhteesta. Velallisella olisi oikeus saada vapaakuukausia siitä huolimatta, että ulosmittauksen määrää on rajoitettu 51 §:n 1 momentin mukaisesti. Velalliselle ei kuitenkaan voitaisi antaa samalla perusteella kaksinkertaista helpotusta.

Jos ulosmittauksen määrää on rajoitettu esimerkiksi velallisen tiettyjen sairauskulujen vuoksi, näiden samojen kulujen perusteella velalliselle ei voitaisi lisäksi antaa vapaakuukausia. Vapaakuukausia voitaisiin sen sijaan antaa muiden kulujen perusteella. Tulorajausmittauksen säännönmukaiset vapaakuukaudet velallinen saisi aina. Silloin kun saman perusteen nojalla voitaisiin joko rajoittaa ulosmittauksen määrää tai antaa vapaakuukausia, ulosottomiehen tulisi valita velallisen toivoma vaihtoehto.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että muun kuin määrärajojen maksettavan palkan ulosmittaus keskeytetään vastaavasti noudattaen soveltuvien osien, mitä edellä pykälässä säädetään. Säännös vastaa asiallisesti nykyisen 4 luvun 6 a §:n 3 momentissa olevaa säännöstä.

54 §. Elatusapu. Pykälään otettaisiin säännökset palkasta ulosmitattavasta määrästä silloin, kun peritään lapselle maksettavaa elatusapua indeksikorotuksineen. Elatusavun perimiseksi palkasta saataisiin ulosmitata normaalia suurempi osuus, kuten nykyisinkin. Velallisen toimeentulon tasosta on perusteltua tinkiä, jotta voidaan turvata lapsen oikeus riittävään elatukseen. Pykälä korvaisi nykyisen 4 luvun 6 §:n 2 momentissa ja 6 a §:n 5 momentissa olevat säännökset. Säännöksiin tehtäisiin eräitä muutoksia ja

tarkennuksia.

Pykälän 1 momentin soveltuminen edellyttäisi, että ulosotossa on perittävänä sellainen lapselle maksettava elatusapu tai siihen rinnastettava vahingonkorvaus, joka eräännyy jatkuvasti. Tällaisesta jatkuvasti eräännyvästä elatusavusta ja vahingonkorvauksesta käytettäisiin nimitystä *juokseva elatusapu*. Momentti koskisi vastaavasti elatusturvalakiin perustuvaa kunnan takautumissaatavaa. Elatusapuun rinnastettaisiin maksunsaantilain 4 §:n 2 momentissa tarkoitettu, lapselle juoksevasti suoritettava vahingonkorvaus. Momenttia ei sen sijaan voitaisi soveltaa, jos perittävänä on vain jo aiemmin eräännyntä elatusapurästä.

Toisin kuin nykyisin, momentti ei koskisi puolisolalle maksettavaa elatusapua. Puolison osalta ei ole riittävän painavia perusteita poiketa säännönmukaisesta palkan ulosmittauksen määrästä. Voidaan katsoa, että nyky-yhteiskunnassa on riittävät sosiaaliturvajärjestelmät aikuisen toimeentulon turvaamiseksi.

Jos ulosotossa on perittävänä momentissa tarkoitettua elatusapua, säännönmukaista suurempi määrä saataisiin ulosmitata, jos se on tarpeen palkan maksukautta vastaavan elatusapumäärän suorittamiseksi. Esimerkiksi kuukausipalkasta saataisiin ulosmitata enintään määrä, joka tarvitaan kuukauden elatusavun suorittamiseksi.

Jos juoksevan elatusavun lisäksi ulosotossa on perinnässä aiemmin eräännyntä elatusapurästä tai muita velkoja, säännönmukainen määrä saataisiin momentin mukaan ylittää enintään palkan maksukautta vastaavan elatusavun määrällä. Esimerkiksi kuukausipalkasta voitaisiin ulosmitata säännönmukainen määrä sekä lisäksi enintään kuukauden juoksevan elatusavun määrä. Säännöksen tarkoituksena on, että myös muille saataville kuin parassijaiselle juoksevalle elatusavulle kertyisi palkasta suorituksia. Tämä on tärkeää erityisesti sen vuoksi, että ulosotolle on säädetty enimmäiskesto.

Velallisen ja hänen perheensä vähimmäistoimeentulosta on huolehdittava silloinkin, kun perittävänä on lapsen juokseva elatusapu. Tämän vuoksi momentin mukaan velalliselle olisi kuitenkin aina jätettävä vähintään kolmasosa määräajoin maksettavasta

nettopalkasta eikä suojaosuutta saisi ulosmitata. Muusta kuin määräajoin maksettavasta palkasta tulisi jättää ulosmittaamatta vähintään kolmasosa kustakin nettopalkkaerästä.

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

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin säännökset palkan ulosmittauksen ajallisten helpotusten soveltumisesta silloin, kun peritään lapsen elatusapua. Momentti soveltuisi, jos palkan ulosmittaus toimitetaan 1 momentissa tarkoitettun juoksevan tai eräännyneen elatusavun taikka elatusavun ja muun saatavan perimiseksi. Momenttia sovellettaisiin siten 1 momentista poiketen myös silloin, kun perittävänä on vain jo aiemmin eräännyntä elatusapurästä ja mahdollisesti muita saatavia.

Momentin mukaan tällaisessa tilanteessa velalliselle voitaisiin antaa vapaakuukausia vain erityisen painavasta syystä. Säännös poikkeaa nykyisestä 4 luvun 6 a §:n 5 momentista, jonka mukaan vapaakuukausia ei voida antaa, kun peritään lapsen elatusapua. Selvä lähtökohta ehdotuksenkin mukaan olisi, että vapaakuukausia ei tällöin myönnetä. Lapsi tarvitsee juoksevan elatusapunsa jokaisena kuukautena. Elatusapurästin viivytyksestä periminen puolestaan on tärkeää suhteellisen lyhyen vanhentumisajan vuoksi. Vapaakuukausien antaminen olisi mahdollista vain poikkeuksellisesti. Tilanne voisi olla tällainen, jos lapselle maksetaan elatustukea ja jos velallisen osalta jokin 52 §:ssä tarkoitettu syy on erityisen painava. Merkitystä voitaisiin antaa myös sille, onko perittävänä pelkkää elatusapurästä ja onko perinnässä vain kunnan takautumissaatavaa.

Momentin mukaan 51 §:n 2 momentissa tarkoitettua palkan ulosmittauksen lykkäystä pitkän työttömyyden jälkeen ei voitaisi antaa, kun peritään lapsen elatusapua. Lapsen oikeus elatukseen painaa tällaisessa tilanteessa enemmän kuin velallisen etu. Velallisen

maksukyvyyn olennainen heikentyminen 51 §:n 1 momentissa tarkoitetun erityisen syyn vuoksi voidaan ottaa ulosmittauksen määrässä huomioon myös elatusapua perittäessä.

Lapsen elatuksesta annetun lain (704/1975) 16 a—16 c §:ssä säädetään elatusapusuoritusten kohdentamisesta ja elatusapusaatavan vanhentumisesta. Elatusavun ja kunnan takautumissaatavan perimisestä silloin, kun on maksettu elatustukea, säädetään elatusturvallain 15—20 §:ssä.

55 §. Patenti ja tekijänoikeus. Luvun 2 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan palkkaa koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös korvaukseen, joka maksetaan luonnolliselle henkilölle patenttia koskevan oikeuden, tekijänoikeuden ja muun vastaavan oikeuden luovutuksesta tai käyttämisestä. Puheena olevassa pykälässä säädettäisiin tällaisesta korvauksesta ulosmittattavasta määrästä. Aineettomasta oikeudesta saatava korvaus maksetaan yleensä epäsäännöllisesti. Pykälä korvaisi nykyisen 4 luvun 6 c §:n.

Pykälä koskisi patenttia ja tekijänoikeutta sekä muita niin sanottuja immateriaalioikeuksia. Pykälästä ilmeni nimenomaisesti, että se koskee paitsi oikeuden luovuttamisesta, myös sen käyttämisestä luonnolliselle henkilölle maksettavaa korvausta.

Mainitunlaisen korvauksen kustakin erästä jätettäisiin ulosmittaamatta kaksi kolmasosaa nettomäärästä. Ulosmittauksen määrästä tietyn immateriaalioikeuden osalta voitaisiin kuitenkin tarvittaessa säätää erikseen.

Velallinen voisi saada ulosmittaukseen helpotusta lähinnä 51 §:n 1 momentin nojalla. Lapsen juoksevaa elatusapua perittäessä säännönmukainen ulosmittauksen määrä saataisiin ylittää 54 §:n 1 momentin mukaisesti.

Menettely palkan ulosmittauksessa

Luvun 56—58 §:ään otettaisiin palkan ulosmittausta koskevat erityiset menettelysäännökset. Säännöksiä sovellettaisiin 64 §:n 1 momentin ja 65 §:n mukaan myös toistuvan elinkeinotulon ulosmittauksessa. Maksamatta jätetyn määrän perimisestä maksukiellon saajalta säädettäisiin 68 §:n 1 momentissa.

Myös muualla luvussa olevat yleiset ulos-

mittauksen menettelysäännökset koskisivat soveltuvien osien palkan ulosmittausta. Palkan ulosmittauksesta olisi muun muassa laadittava kirjallinen ulosmittauspäätös 26 §:n mukaisesti. Ulosmittauksen ennakoilmoituksesta ja jälki-ilmoituksesta säädetään 3 luvun 34 ja 36 §:ssä.

Menettelystä palkan ulosmittauksessa säädetään nykyisin 4 luvun 18 b—18 e §:ssä. Ehdotetut säännökset vastaavat pääosin nykytilaa. Lain 3 luvussa olevat ja puheena olevaan lukuun ehdotetut yleiset menettelysäännökset mahdollistavat kuitenkin sen, että palkan ulosmittausta koskevia erityisiä menettelysäännöksiä voidaan huomattavasti vähentää nykyiseen verrattuna.

56 §. Maksukiello. Pykälässä säädettäisiin maksukiellosta palkan ulosmittauksessa. Maksukielloa koskevia yleisiä säännöksiä on ehdotetussa 27 ja 28 §:ssä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin maksukiellon sisällöstä. Maksukiellossa määrättäisiin, miten ulosottoon menevä määrä laskeetaan, ja maksukiellon saaja velvoitettaisiin maksamaan määrä ulosottomiehelle. Maksukiellossa ilmoitettaisiin muiden tulopohjaan vaikuttavien tulojen ja etuuksien määrä, velallisen suojaisuus sekä muut tarpeelliset tiedot. Momentti korvaisi nykyisen 4 luvun 18 b §:n 1 momentissa olevat säännökset.

Maksukiellossa ilmoitettaisiin muun muassa, minkä 49 §:n 2 momentissa tarkoitetun taulukon mukaisesti työnantajan tulee toimittaa pidätys. Taulukkojen tulee olla kaikkien työnantajien saatavilla. Jos velallinen on saanut 51 §:n 1 momentissa tarkoitetun määrällisen helpotuksen, maksukiellossa ilmoitettaisiin, mikä määrä vähennetään taulukon mukaisesta pidätettävästä määrästä. Muiden tulopohjaan vaikuttavien tulojen ilmoittaminen on tarpeen, jotta työnantaja pystyy 45 §:n mukaisesti määrittämään oikean tulotason mainitusta taulukosta. Maksukiellon sisällöstä säädettäisiin ehdotetun 27 §:n 3 momentin nojalla tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Palkan ulosmittaus voi jatkua pitkäänkin, ja tänä aikana palkka saatetaan ulosmitata useamman hakijan saatavasta ehdotetun 42 §:n mukaisesti. Tähän liittyen pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että eri aikoina toimitettujen palkan ulosmittausten perusteella ane-

taan yksi maksukielto. Maksukielto on tällöin yhteinen useammalle saatavalle. Momentti vastaa asiallisesti nykyistä 4 luvun 18 c §:n 1 momenttia.

Pykälän 3 momentissa olisi lisäksi säännös siitä, että palkan ulosmittauksessa maksukielon saajan on ulosottomiehen pyynnöstä ilmoitettava 3 luvun 38 §:ssä tarkoitettu tiedoksianto-osoitteen ulosottomiehelle. Tämä helpottaisi maksukieltoon liittyviä tiedoksiantoja.

Ulosottomies voisi antaa maksukiellon tiedoksi työnantajalle 3 luvun 39 §:ssä tarkoitetulla tavallisella tiedoksiannolla, esimerkiksi lähettämällä sen työnantajan ilmoittamaan tiedoksianto-osoitteeseen. Maksamatta olevan määrän ulosmittaaminen työnantajalta edellyttäisi kuitenkin ehdotetun 68 §:n 1 momentin mukaan, että tämä on saanut maksukiellon tiedokseen 3 luvun 40 ja 41 §:ssä tarkoitetulla todisteellisella tavalla.

57 §. Maksukiellon voimassaolo ja muuttaminen. Pykälän 1 momentin mukaan palkan ulosmittausta koskeva maksukielto voitaisiin määrätä olemaan voimassa joko määrääjän tai, kuten tavallista, toistaiseksi. Viimeksi mainitussa tapauksessa ulosottomiehen olisi ilmoitettava palkan maksajalle kirjallisesti maksukiellon päättymisestä. Momentti vastaa asiallisesti nykyisen 4 luvun 18 b §:n 2 momenttia. Maksukielto päättyy myös, jos työsuhte päättyy. Jos velallinen saa uuden työpaikan, hänen on kysyttäessä ilmoitettava siitä ulosottomiehelle 3 luvun 52 §:n mukaisesti.

Jos maksukiellon perusteena olevat merkitykselliset olosuhteet muuttuvat, ulosottomiehen tulee momentin mukaan muuttaa maksukieltoa uudella maksukiellolla. Maksukieltoa on muutettava esimerkiksi, jos velallisen suojaisuus muuttuu tai ulosmittauksen määrää rajoitetaan. Uusi maksukielto korvaa aiemman maksukiellon. Annetuista vapaakuukausista eli ulosmittauksen keskeytyksestä voidaan ilmoittaa kirjallisesti tai sovitulla tavalla sähköisesti työnantajalle varsinaista uutta maksukieltoa antamatta. Tällöin aiempi maksukielto jää noudatettavaksi keskeytyksen jälkeen.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin erityissäännös maksukiellon voimassaolosta silloin, kun palkan ulosmittaus perustuu palkan arvi-

ointia koskevaan 47 §:ään. Tällöin maksukielto olisi voimassa, kunnes ulosottomiehelle osoitetaan, ettei mainitussa pykälässä tarkoitettun perinnän jatkamiseen ole enää edellytyksiä olosuhteiden muuttumisen vuoksi. Momentti vastaa pääosin nykyisen 4 luvun 9 b §:n 1 momentissa olevaa säännöstä.

Säännöksellä korostettaisiin sitä, että tällaisessa tilanteessa on ensisijaisesti työnantajan tai velallisen asiana osoittaa merkityksellinen olosuhteiden muutos. Jos kuitenkin olosuhteiden muutos tulee muutoin ulosottomiehen tietoon, ulosottomiehen tulisi muuttaa maksukieltoa 1 momentin mukaisesti.

Jos ulosotossa on perittävänä toistuvaissuoritus, periä voidaan normaalisti vain toistuvaissuorituksen jo erääntyneet, maksamatta jääneet erät. Tästä lähtökohdasta on tehty käytännössä merkittävä poikkeus elatusapujen osalta nykyisessä 4 luvun 9 a §:ssä. Sen korvaava säännös otettaisiin puheena olevan pykälän 3 momenttiin.

Momentti koskisi juoksevaa elatusapua ja sen indeksikorotusta, joka perustuu eräiden elatusapujen sitomisesta elinkustannusindeksiin annettuun lakiin (660/1966). Juoksevalla elatusavulla tarkoitetaan ehdotetun 54 §:n mukaan sellaista lapselle maksettavaa elatusapua tai vahingonkorvausta, joka erääntyy jatkuvasti.

Momentin mukaan ulosmittaus ja maksukielto olisivat juoksevan elatusavun perimiseksi voimassa, kunnes velallinen on suorittanut paitsi jo erääntyneet erät, niiden lisäksi etukäteen seuraavan kuukauden elatusapumäärän. Lisäksi velallisen tulisi tehdä uskotavaksi, että hän vastaisuudessa täyttää elatusvelvollisuutensa. Sääntelyä siten jonkin verran tiukennettaisiin nykyiseen verrattuna. Käytännössä ongelmana ovat olleet tapaukset, joissa velallinen on maksanut erääntyneet erät ja seuraavankin elatusapuerän, mutta jättänyt sitten sitä seuraavat erät jälleen maksamatta, jolloin ulosottoa on jouduttu hakemaan uudelleen. Joskus velallinen on saattanut menetellä näin toistuvasti.

Ulosottomiehen olisi momentin mukaan aina arvioitava, onko uskottavaa, että velallinen vastaisuudessa täyttää elatusvelvollisuutensa. Huomiota tulisi kiinnittää erityisesti velallisen aikaisempaan menettelyyn. Kynystä ei kuitenkaan tulisi asettaa tarpeetto-

man korkealle. Ulosottomiehen olisi käytettävä harkintavaltaansa 1 luvun 19 §:ssä tarkoitetulla asianmukaisella tavalla.

Momenttiin ei enää otettaisi säännöstä siitä, että maksukielto päättyy, kun velkoja pyytää ulosmittauksen peruuttamista. Selvää on, että jos hakija peruuttaa ulosottihakemuksensa, myös ulosmittaus ja maksukielto peruutetaan.

58 §. Palkan maksajan velvollisuudet. Pykälässä säädettäisiin palkan maksajan velvollisuuksista maksukiellon tiedoksisaannin jälkeen. Pykälän 1 momentin mukaan palkan maksajan tulee kunakin maksukautena heti ja ilman eri korvausta toimittaa palkan pidätys maksukiellon mukaisesti ja suorittaa määrä ulosottomiehelle. Ulosottomiehelle maksettavasta määrästä saataisiin vähentää tilillepanomaksu. Säännökset vastaavat asiallisesti nykyisen 4 luvun 18 b §:n 3 momenttia. Maksukiellossa määrätään tarkemmin, miten maksu ulosottomiehelle suoritetaan.

Momenttiin otettaisiin viittaussäännös, jonka mukaan maksamatta jätetyn määrän perimisestä palkan maksajalta säädetään 68 §:n 1 momentissa. Sen mukaan työnantajan on noudatettava maksukieltoa uhalla, että määrä voidaan ulosmitata työnantajalta itseltään. Palkan maksaminen vastoin maksukieltoa on myös säädetty rangaistavaksi rikoslain 16 luvun 10 §:ssä.

Momenttiin otettaisiin lisäksi valtuutus-säännös, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan tarvittaessa säätää ajasta, jonka kuluessa palkan pidätys on toimitettava ja määrä suoritettava ulosottomiehelle. Asetuksella voitaisiin säätää esimerkiksi siitä, kuinka paljon ennen lakisääteisen eläkkeen maksupäivää maksukielto on annettava, jotta se ehditään ottaa eläkkeen maksatuksessa huomioon.

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

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin selventävä säännös siitä, että 1 momentissa säädetty koskee myös 46 §:n 2 momentin ja 47 §:n nojalla määrättyä palkkaa. Työnantaja olisi siten velvollinen noudattamaan myös sellaista maksukieltoa, joka perustuu perusteettomien luontoisetujen sivuuttamiseen tai kohtuullisen palkan arviointiin. Momentti vastaa asiallisesti nykyisen 4 luvun 6 b §:n 3 momentissa ja 9 b §:ssä olevia säännöksiä.

Työnantajat ovat käytännössä toisinaan kokeneet hankalaksi laskea ulosottoon menevän palkan osan. Tätä helpottaisi se, että ehdotetun 49 §:n 2 momentin mukaan ulosmitattava määrä laskettaisiin erityisen taulukon avulla. Lisäksi on tärkeää, että ulosottomiehet tarvittaessa neuvovat työnantajien palkanlaskennasta vastaavia henkilöitä maksukiellon noudattamisessa. Tämä johtuu jo 1 luvun 19 ja 20 §:ssä tarkoitetuista asianmukaisuuden ja avoimuuden vaatimuksista. Ulosottomiehen neuvontavelvollisuuden korostamiseksi puheena olevan pykälän 3 momenttiin otettaisiin nimenomainen säännös asiasta.

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

Maksusuunnitelma ja maksusopimus

Edellä yleisperustelujen jaksossa 3.2. mainituista syistä luvun 59—63 §:ään otettaisiin uudet säännökset maksusuunnitelmasta ja maksusopimuksesta. Maksusuunnitelma tarkoittaisi ulosottomiehen laatimaa suunnitelmaa, jonka mukaisesti velallinen lyhentää omatoimisesti hakijan saatavaa ulosottoon. Maksusopimuksella tarkoitettaisiin asianosaisten eli velallisen ja velkojan välistä sopimusta, jolla voidaan poiketa lakisääteisestä ulosmittauksesta. Ulosottolaissa ei käytettäisi käsitettä maksuohjelma, jotta vältettäisiin sekaannus yksityishenkilön velkajärjestelyyn.

Maksusuunnitelmaa ja -sopimusta koskevat säännökset liittyisivät palkan ja muun siihen rinnastetun tulon sekä elinkeinotulon ulosmittaukseen. Maksusuunnitelman tai -so-

pimuksen toteuttaminen edellyttää normaalisti, että velallisella on ulosmittauskelpoisia palkka- tai muita tuloja. Ehdotettuun 63 §:ään otettaisiin lisäksi säännös ulosmittatun kiinteistön tai irtaimen omaisuuden myynnin lykkäämisestä maksusuunnitelman tai -sopimuksen perusteella.

Maksusuunnitelmaa tai -sopimusta vastavista järjestelyistä mahdollisissa muunlaisissa tilanteissa ei otettaisi säännöksiä ulosottoon. Lähtökohtana on, että jollei velallinen maksa hakijan saatavaa ehdotetun 6 §:n mukaista maksuaikaa saatuaankaan, asiassa on joutuisuusperiaatteen mukaisesti edettävä ulosmittaukseen. Mahdolliset muunlaiset, hyväksyttävät käyttötilanteet jäisivät edelleen 1 luvun 19 §:ssä tarkoitetun asianmukaisuuden vaatimuksen ja ulosottokäytännön varaan.

59 §. Maksusuunnitelma. Pykälään otettaisiin säännökset ulosottomiehen velalliselle laatimasta maksusuunnitelmasta. Pykälää sovellettaisiin luvun 2 §:ssä tarkoitetun palkan ja siihen rinnastetun eläkkeen ja muun etuuden ulosmittauksessa. Jäljempänä olevien viittaussäännösten mukaan säännöksiä sovellettaisiin myös elinkeinotulon ulosmittauksessa.

Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomies voisi palkan ulosmittauksen sijasta tietäen edellytyksin vahvistaa velalliselle maksusuunnitelman. Velalliselle saattaa eri syistä olla tärkeää, että hän saa ilman palkan ulosmittausta ja työnantajalle annettavaa maksuvelvoitetta omatoimisesti lyhentää hakijan saatavaa ulosottoon. Kun perintäkeinona käytetään maksusuunnitelmaa, työnantaja maksaa koko nettopalkan velalliselle ja tämän velvollisuutena on suorittaa ulosottoon menevä osa ulosottomiehelle.

Maksusuunnitelman käyttö edellyttäisi momentin mukaan velallisen tekevän uskottavaksi, että hän suorittaa suunnitelman mukaisen määrän ulosottomiehelle. Velallista tulisi siten voida pitää luotettavana. Ulosottomiehen olisi arvioitava, erityisesti velallisen aikaisemman maksukäyttäytymisen perusteella, noudattaako velallinen maksusuunnitelmaa. Maksusuunnitelma voi olla käyttökelpoinen esimerkiksi, jos velallisella on pysyvä työpaikka tai vain satunnaisesti velkoja ulosotossa, eikä hän aiemmin ole menetellyt

ulosotossa epäasianmukaisesti. Merkitystä voitaisiin antaa myös sille, voidaanko toimittaa 62 §:ssä tarkoitettu turvaava ulosmittaus. Ulosottomiehen tulisi käyttää harkintavaltansa yhdenvertaisella ja muutoinkin asianmukaisella tavalla.

Maksusuunnitelmaa voitaisiin käyttää, vaikka perittävänä on useampi saatava. Tällöinkin laadittaisiin yksi maksusuunnitelma. Lapsen elatusavun perimisessä maksusuunnitelman käyttö edellyttäisi velallisen erityistä luotettavuutta. Maksusuunnitelma voisi koskea myös muuta kuin määräajoin maksettavaa palkkaa.

Momentin mukaan velallisen olisi suoritettava ulosottomiehelle säännönmukainen tai 51—54 §:ssä tarkoitettu määrä. Ulosottomiehen laatima maksusuunnitelma ei siten voisi määrällisesti poiketa palkan ulosmittauksesta. Ulosottomies ei voi ilman hakijan suostumusta rajoittaa sitä määrää, mihin tällä on palkan ulosmittauksessa oikeus. Nykyisessä ulosottokäytännössä palkan ulosmittauksen lain mukaisesta määrästä on tietävästi joskus maksusuunnitelmissa poikettu, mitä ei voida pitää hyväksyttävänä. Toisaalta velallisella on oikeus myös maksusuunnitelmaa käytettäessä lain mukaiseen suojaan. Palkan ulosmittauksen lakisääteiset helpotukset koskisivat täten myös maksusuunnitelmaa.

Palkan ulosmittauksesta poikkeavat maksuvälit maksusuunnitelmassa edellyttäisivät perusteltua syytä eivätkä saisi heikentää hakijan maksunsaantia. Esimerkiksi kuukausipalkasta suoritukset täytyisi normaalisti tehdä kuukausittain, vapaakuukausia lukuun ottamatta.

Yleensä velallinen pyytää, että hän voisi itse lyhentää hakijan saatavaa. Myös ulosottomiehen tulisi tarvittaessa ottaa asia esille. Lain 1 luvun 19 §:n mukaan ulosottomiehen tulee edistää vastaajan omatoimisuutta. Hakijaa olisi 3 luvun 32 §:n mukaisesti kuultava, jos asialla arvioidaan olevan tälle huomattava merkitys.

Momentin mukaan ulosottomiehen olisi vahvistettava maksusuunnitelma kirjallisesti. Siinä velallinen veloitettaisiin maksamaan palkastaan ulosottoon menevä osa ulosottomiehelle. Käytännössä maksusuunnitelma laadittaisiin ulosoton tietojärjestelmän avulla. Ulosottomiehen tulisi tarvittaessa neuvoa ve-

lallista maksusuunnitelman noudattamisessa. Maksusuunnitelma olisi voimassa määräajan tai toistaiseksi.

Maksusuunnitelman vahvistamista koskevaan ulosottomiehen päätökseen saisi hakea muutosta tavanomaiseen tapaan. Hakija voisi hakea muutosta myös sillä perusteella, että palkka on jätetty ulosmittaamatta.

Ulosottomiehen tulisi momentin mukaan vaatia velalliselta vähintään kerran vuodessa selvitys ehdotetussa 45 §:ssä tarkoitettuun tulopohjaan kuuluvista tuloista ja etuuksista. Ensimmäisen kerran selvitys olisi vaadittava maksusuunnitelmaa tehtäessä. Tämän jälkeen velalliselta saatujen suoritusmäärien oikeellisuus olisi tarkistettava vähintään vuosittain.

Jos velallinen laiminlyö maksusuunnitelman noudattamisen tai selvityksen antamisen, ulosottomies voisi 2 momentin mukaan päättää maksusuunnitelman raukeamisesta ja välittömästi ulosmitata palkan. Hyväksyttävästä syystä tapahtuneiden tai merkitykseltään vähäisten laiminlyöntien vuoksi maksusuunnitelma ei kuitenkaan raukeaisi. Velallista tulisi 3 luvun 32 §:n mukaisesti kuulla ennen päätöksen tekemistä. Velallinen voisi hakea ulosmittaukseen muutosta myös sillä perusteella, että ulosottomies on päättänyt maksusuunnitelman raukeamisesta.

60 §. Asianosaisten maksusopimus. Pykälään otettaisiin säännökset palkan ulosmittausta koskevasta asianosaisten maksusopimuksesta. Maksusopimuksella asianosaiset voisivat pitkälti sopia palkan ulosmittauksen ehdoista. Usein tällainen sopimus on sekä velallisen että hakijan edun mukainen. Velallinen voi esimerkiksi sopia maksavansa palkastaan ulosottoon säännönmukaista suurempia eriä sitä vastaan, että hakija luopuu osasta saatavaansa. Ulosotossa tällainen velkojen järjestely on toteutettava sopimusteitse eikä ulosottomies voi siitä päättää. Maksusopimuksia solmittaisiin ulosotossa todennäköisesti kuitenkin käytännössä melko harvoin. Maksusopimus on käyttökelpoinen lähinnä silloin, kun velallisella on lukumääräisesti vähän velkoja, mutta ne ovat määrältään suhteellisen suuria.

Pykälä koskisi maksusopimusta palkan ja siihen 2 §:ssä rinnastetun etuuden ulosmittauksessa. Jäljempänä olevien viittaussäännös-

ten mukaan pykälää sovellettaisiin myös elinkeinotulon ulosmittauksessa.

Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomies voisi toimittaa palkan ulosmittauksen velallisen ja hakijan tekemän sopimuksen perusteella. Tällaista sopimusta kutsuttaisiin *maksusopimukseksi*. Selvyyden vuoksi maksusopimus olisi tehtävä kirjallisesti.

Aloite maksusopimuksen solmimiseen tulisi yleensä velalliselta tai hakijalta, ja heidän olisi yleensä keskenään neuvoteltava ja laadittava sopimus. Velallinen voisi kääntyä talous- ja velkaneuvonnan puoleen. Ulosottomiehen tulisi tarvittaessa ottaa esille maksusopimuksen mahdollisuus tai suositella kääntymistä talous- ja velkaneuvojan puoleen. Ulosottomiehen tulisi myös tilanteen mukaan myötävaikuttaa sopimuksen syntymiseen. Lain 1 luvun 19 §:n mukaan ulosottomiehen tulee edistää asianosaisten välistä sovinnollisuutta. Estettä ei olisi sillekään, että maksusopimuksen laatii velalliselle ulosottomies ja että sopimukselle hankitaan hakijoiden hyväksyntä. Usein tämä olisi tarkoituksenmukaista, koska ulosottomiehellä on kokonaiskuva velallisen tilanteesta. Ulosottomiehen tulisi toimia puolueettomasti ja muutoinkin asianmukaisesti.

Sopimuksen noudattaminen palkan ulosmittauksessa edellyttäisi sopimuksen olevan sisällöltään sellainen, että se voidaan toteuttaa ulosottomenettelyssä. Tämän arvioisi aina ulosottomies. Ulosotossa ei voitaisi toteuttaa esimerkiksi maksusopimusta, joka on epätyypillinen.

Sopimuksen noudattaminen ulosotossa edellyttäisi myös, ettei sopimusta voida pitää kohtuuttomana, käytännössä lähinnä velallisen kannalta. Ulosottomiehen olisi arvioitava, olisiko sopimuksen mukainen ulosmittaus määrältään ja kestoaltaan kohtuutonta verrattuna lakimääräiseen ulosmittaukseen. Pykälän 2 momentin mukaan velalliselle olisi jätävä vähintään suojaisuus, mutta tätä lievempikin maksusopimus voi olla kokonaisuutena kohtuuton. Maksusopimuksen keston osalta vertailukohtana voisi toimia maksuohjelman kesto velkajärjestelyssä. Sopimuksen kohtuullisuuteen olisi kiinnitettävä erityistä huomiota, jollei velallinen ole saanut sen laatimiseen talous- ja velkaneuvonnan tai muuta asiantuntevaa apua. Ulosottomiehen maksu-

sopimuksen noudattamista koskevaan päätökseen voitaisiin hakea muutosta.

Jos palkasta peritään useamman hakijan saatavia, maksusopimuksen toteuttaminen edellyttäisi, että kaikki hakijat sitoutuvat sopimukseen. Velallinen ja yksi hakija eivät voisi tehdä muiden hakijoiden asemaa heikentävää sopimusta. Muutoinkin maksusopimusta olisi vaikea toteuttaa, jos osa hakijoista olisi lakisääteisen ja osa sopimukseen perustuvan palkan ulosmittauksen piirissä.

Yleensä ulosottomies ulosmittaisi velallisen palkan maksusopimuksen mukaisesti. Momentin mukaan ulosottomies voisi myös antaa velalliselle luvan tehdä sopimuksen mukaiset suoritukset itse ulosottomiehelle. Tämä edellyttäisi ehdotettua 59 §:ää vastaavasti, että velallinen tekee uskottavaksi noudattavansa maksusopimusta. Hakijan pyynnöstä ulosottomies voisi myös toimittaa 62 §:ssä tarkoitetun turvaavan ulosmittauksen. Jos velallinen ilman hyväksyttävää syytä laiminlyö erien suorittamisen, eikä tämä ole merkitykseltään vähäistä, ulosottomies voisi 59 §:n 2 momenttia vastaavasti peruuttaa luvan ja välittömästi ulosmitata palkan.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin maksusopimuksen sisällöstä. Maksusopimuksessa asianosaiset voisivat sopia palkasta ulosmittavasta määrästä. Sopimuksen mukainen määrä voisi olla lain mukaista määrää suurempi tai pienempi. Velalliselle olisi kuitenkin jätävä vähintään 48 §:ssä tarkoitettu suojaosuus. Myös palkan ulosmittauksen kestoa voitaisiin rajoittaa maksusopimuksin.

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

Asianosaiset voisivat sopia myös siitä, miten kertyvät varat kohdennetaan hakijan saatavalle. Jos hakijalla on useita saatavia perinässä, asianosaiset voisivat sopia siitä, mille saatavalle varat kohdennetaan. Asianosaiset voisivat sopia myös ehdotetun 6 luvun 4 §:ssä tarkoitettua saatavan sisäisestä kohdentamisesta. Asianosaiset voisivat esimerkiksi sopia, että varat kohdennetaan ensin

saatavan pääomalle. Tämä olisi toivottavaa erityisesti silloin, kun velallinen on jo pitkään ollut ulosotossa ja suoritusten kohdentaminen pääomalle kannustaisi velallista lopusuoritukseen. Jos hakijoita on useampia, velallinen ja hakijat voisivat sopia varojen jaosta tekemällä mainitun luvun 11 §:ssä tarkoitetun jakosopimuksen.

Asianosaiset voisivat sopia myös siitä, voidaanko velallisen muuta omaisuutta, käytännössä lähinnä veronalautuksia ulosmitata hakijan saatavasta maksusopimuksen voimassa ollessa. Lähtökohtana olisi, ettei muuta omaisuutta ulosmitata, jolleivät asianosaiset ole toisin sopineet.

Toteutuneen maksusopimuksen aineelliset oikeusvaikutukset määräytyvät sopimuksen mukaisesti. Jos hakija on sitoutunut tällöin luopumaan lopusta saatavastaan, saatavan loppuosa lakkaa, eikä sitä tällöin 2 luvun 1 §:n mukaisesti voida enää periä ulosotossa-kaan.

61 §. Maksusopimuksen noudattaminen. Asianosaisten solmima maksusopimus sitoo heitä, ja ulosottomiehen olisi noudatettava ulosottoon hyväksymäänsä maksusopimusta. Sopimuksen perusteena olleet olosuhteet saattavat kuitenkin myöhemmin sopimuksen voimassa ollessa muuttua. Muutos voi merkitä, ettei maksusopimusta enää ole perusteltua noudattaa. Ulosottoon saattaa esimerkiksi myöhemmin saapua saatava, jota joudutaan myös perimään palkasta.

Asianosaisten kannattaisi ottaa maksusopimukseen tällaisia tilanteita koskevia ehtoja. Asianosaiset voisivat esimerkiksi sopia, että tietyissä tilanteissa sopimus ei enää ole voimassa. Asianosaiset voisivat sopia myös esimerkiksi siitä, mitä velallisen maksukyvyyn huonontuminen tai parantuminen vaikuttaa ulosottoon maksettavaan määrään. Mahdollisia ongelmia voidaan välttää myös siten, ettei maksusopimuksesta tehdä tarpeettoman pitkäkestoista.

Pykälään otettaisiin nimenomaisia säännöksiä olosuhteiden muuttumisen vaikutuksesta. Säännökset koskisivat maksusopimuksen noudattamista ulosotossa. Maksusopimuksen aineelliset oikeusvaikutukset sen sijaan määräytyvät sopimuksen perusteella. Säännökset olisivat pakottavia. Asianosaiset eivät voisi ottaa maksusopimukseen ehtoja,

jotka ovat ristiriidassa säännösten kanssa.

Pykälän *1 momentti* koskee tilannetta, jossa maksusopimuksen tekemisen jälkeen ulosottoon saapuu uusi saatava, jota joudutaan perimään palkasta. Kaikki asianosaiset voisivat tällöin solmia uuden maksusopimuksen. Jollei uuteen sopimukseen päästä, myöskään alkuperäistä maksusopimusta ei noudatettaisi sinä aikana, kun uutta saatavaa peritään. Kaikkia saatavia perittäisiin tällöin lakimääräisen palkan ulosmittauksen mukaisesti. Muunlaista järjestelyä olisi vaikea toteuttaa ulosotossa. Sen jälkeen kun uuden saatavan periminen päättyy, palattaisiin noudattamaan alkuperäistä maksusopimusta, jollei *2 momentista* muuta johdu. Palkan ulosmittausta koskevaa maksusopimusta voitaisiin sen sijaan koko ajan noudattaa, jos uusi saatava voidaan periä velallisen muusta omaisuudesta.

Jos olosuhteet muuttuvat muulla tavoin maksusopimuksen ollessa voimassa, ulosottomiehen tulisi arvioida, voidaanko sopimus edelleen *60 §:ssä* tarkoitetulla tavalla toteuttaa ulosottomenettelyssä. Jos olosuhteet ovat poikkeuksellisesti muuttuneet siten, ettei sopimusta enää voida noudattaa, ulosottomiehen tulisi peruuttaa sopimuksen hyväksymisen *9 luvussa* tarkoitetulla itseoikaisulla.

Jos olosuhteet muuttuvat sopijapuolten kannalta kielteisellä tavalla, he voisivat sopia maksusopimuksen päättymisestä tai solmia uudensisältöisen maksusopimuksen. Sopijapuolen täytyisi tarvittaessa myös yksipuolisesti saada maksusopimuksen noudattaminen ulosotossa päätymään. Toisen sopijapuolen oikeusturvan vuoksi päätösvallan tulisi kuulua ulosottomiehelle. Asiasta säädettäisiin pykälän *2 momentissa*, jonka mukaan ulosottomies voi sopijapuolen pyynnöstä tietyin edellytyksin päättää, ettei maksusopimusta enää noudateta ulosotossa.

Maksusopimuksen noudattaminen voitaisiin lopettaa momentin *1 kohdan* mukaan, jos toinen sopijapuoli on olennaisesti laiminlyönyt sopimuksen noudattamisen ilman hyväksyttävää syytä. Tilanne voisi olla tällainen esimerkiksi, jos velallinen on ilman hyväksyttävää syytä merkittävässä määrin laiminlyönyt tehdä sopimuksen mukaiset suoritukset ulosottomiehelle. Päätymisperuste olisi *2 kohdan* mukaan myös se, että palkka on

1 momentin mukaisesti ulosmitattu muusta saatavasta eikä sopimusta tämän vuoksi ole perusteltua enää noudattaa. Hakija voisi tällöin pyytää maksusopimuksen noudattamisen lakkaamista kokonaan. Sopimuksen noudattamisen päättäminen saattaa olla perusteltua esimerkiksi, jos palkka on ulosmitattu uudesta suuresta saatavasta, jota perittäisiin pitkään, tai jos palkka on toistuvasti ulosmitattu pienemmistä saatavista.

Päätymisperuste voisi momentin *3 kohdan* nojalla olla muu perusteltu syy. Muu syy voisi olla esimerkiksi se, että velallisen maksukyky on sopimuksen solmimisen jälkeen parantunut tai huonontunut. Maksukyvyyn muutoksen olisi oltava olennainen ennen kuin sitä voitaisiin pitää perusteltuna syynä lopettaa maksusopimuksen noudattaminen. Ensisijainen vaihtoehto olisi tällöin maksusopimuksen muuttaminen.

Sopijapuolen olisi harkittava, kannattaako maksusopimuksen noudattamista vielä jatkaa vai pyytää sen lopettamista ulosottomieheltä. Ulosottomiehen olisi *3 luvun 32 §:n* mukaisesti kuultava toista sopijapuolta ja päätettävä asiasta. Päätökseen voitaisiin hakea muutosta käräjäoikeudelta. Ulosottomies ei voisi päättää sopimuksen muuttamisesta, vaan muutos olisi tehtävä sopimusteitse.

62 §. *Maksusuunnitelman tai maksusopimuksen varmistaminen.* Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin turvaavasta ulosmittauksesta silloin, kun velallinen lyhentää hakijan saatavaa itse ulosottoon maksusuunnitelman tai -sopimuksen mukaisesti.

Jollei velallista voida pitää luotettavana, maksusuunnitelmaa ei tulisi lainkaan käyttää. Silloinkin, kun maksusuunnitelmaa käytetään, voi toisinaan kuitenkin olla perusteltua toimittaa turvaava ulosmittaus. Tähän voi olla syytä erityisesti silloin, kun maksusuunnitelma on pitkäaikainen. Tästä syystä momentissa säädettäisiin, että ulosottomies voi tarvittaessa ulosmitata turvaavasti velallisen muuta omaisuutta *59 §:ssä* tarkoitetun maksusuunnitelman varmistamiseksi. Turvaava ulosmittaus tulisi toimittaa tavalla, joka ei aiheuta velalliselle suurempaa haittaa kuin sen tarkoitus vaatii. Esimerkiksi irtain esine voitaisiin jättää velallisen haltuun ja käyttöön *31 ja 41 §:n* mukaisesti.

Jos turvaavalla ulosmittauksella varmist-

taan 60 §:ssä tarkoitettua asianosaisten maksusopimusta, sen toimittaminen edellyttäisi hakijan pyyntöä. Turvaavaa ulosmittausta ei voitaisi toimittaa, jos palkka ulosmitataan maksusopimuksen perusteella.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin niiden varojen asemasta, jotka velallinen on suorittanut ulosottomiehelle maksusuunnitelman tai -sopimuksen perusteella. Tällaiset varat katsottaisiin suoraan lain nojalla ulosmittauksi ilman ulosottomiehen erillistä ulosmittauspäätöstä. Ulosmittaushetkenä pidettäisiin sitä ajankohtaa, jolloin maksu katsotaan luvun 83 §:n mukaan tehdyksi ulosottomiehelle. Velallisella ei olisi näiden varojen suhteen 7 §:ssä tarkoitettua valintaoikeutta. Jos ulosottoa on hakenut useampi velkoja, ulosottomiehen olisi jaettava varat etuoikeusjärjestyksen mukaisesti, jollei jaosta ole toisin sovittu.

63 §. Myynnin lykkääminen. Ulosmitattu kiinteä tai irtain omaisuus on 3 luvun 21 §:n mukaisesti myytävä ilman aiheetonta viivytystä. Myyntiä saadaan kuitenkin lykätä, jos sitä voidaan pitää vastaajan edun mukaisena eikä lykkääminen aiheuta hakijalle vähäistä suurempaa haittaa. Ulosottokäytännössä maksusuunnitelmaa on käytetty myös kiinteän tai arvokkaan irtaimen omaisuuden realisoinnin vaihtoehtona. Jos velallinen pystyy maksusuunnitelman avulla suorittamaan hakijan saatavan, omaisuuden myyminen voidaan välttää. Tämä on yleensä velallisen edun mukaista eikä asianmukaisesti käytettynä myöskään loukkaa hakijan oikeutta.

Pykälään otettaisiin asiasta sen merkityksen vuoksi nimenomainen säännös. Pykälä koskisi kiinteistön ja irtaimen omaisuuden, käytännössä arvokkaan irtaimen omaisuuden myyntiä. Myynnin lykkääminen voi olla tarpeen erityisesti, jos on jouduttu ulosmittaamaan velallisen vakituinen asunto. Tavanomaisen irtaimen omaisuuden osalta ei yleensä ole syytä ryhtyä laatimaan maksusuunnitelmaa tai -sopimusta myynnin välttämiseksi.

Pykälä koskisi tilannetta, jossa kyseinen omaisuus on jo ulosmitattu hakijan saatavan suorittamiseksi. Ulosmittaus olisi turvaavana voimassa maksusuunnitelman tai -sopimuksen ajan. Jos suunnitelma tai sopimus raukeaa esimerkiksi siksi, ettei velallinen

pystykään sitä noudattamaan, ulosmitattu omaisuus voitaisiin välittömästi myydä.

Ulosmitatun omaisuuden myyntiä voitaisiin lykätä tehdyn maksusuunnitelman tai -sopimuksen perusteella. Maksusuunnitelman ja -sopimuksen osalta olisi soveltuvien osin noudatettava ehdotetussa 59—62 §:ssä olevia säännöksiä. Maksusuunnitelman laatisi ulosottomies, ja maksusopimus olisi asianosaisten välinen sopimus. Maksusopimuksessa voitaisiin esimerkiksi rajoittaa hakijan saatavan määrää.

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

Myynnin lykkääminen edellyttäisi, että velallinen tekee uskottavaksi, että hän tekee suunnitelman tai sopimuksen mukaiset suoritukset ulosottomiehelle. Tämä edellyttäisi velallisen sen kaltaista luotettavuutta, jota edellä 59 §:ssä tarkoitetaan. Velallisen olisi myös tehtävä uskottavaksi, että hän tulee suunnitelman tai sopimuksen aikana saamaan tuloja tai muita varoja, joiden avulla hän pystyy sitä noudattamaan. Varojen täytyisi olla peräisin hyväksyttävästä lähteestä, esimerkiksi sukulaisapua.

Omaisuus voitaisiin ehdotetun 42 §:n mukaisesti suunnitelman tai sopimuksen aikana ulosmitata myös uuden hakijan saatavasta. Maksusuunnitelmaa ei tämän vuoksi ilman hakijan suostumusta tulisi laatia, jos epäillään, että omaisuus joudutaan myöhemmin ulosmittaamaan merkittävistä uusista saatavista. Maksusuunnitelmaa ei ilman hakijan suostumusta tulisi laatia myöskään, jos omaisuuden arvo saattaa merkittävästi alentua suunnitelman aikana. Jos omaisuus myöhemmin ulosmitataan toisesta saatavasta, myös sille voitaisiin tilanteen niin salliessa laatia maksusuunnitelma tai -sopimus. Muutoin omaisuus jouduttaisiin myymään, ja ai-

kaisempi maksusuunnitelma tai -sopimus raukeaisi.

Elinkeinotulon ulosmittaus

Luvun 64—66 §:ään otettaisiin säännökset elinkeino- tai liiketoimintaa harjoittavan velallisen saaman tulon ulosmittauksesta. Elinkeinotulon ulosmittausta koskisivat erityiset määrälliset rajoitukset, kuten nykyisinkin. Tarkoituksena on, että velallinen voi ulosmittaamatta jäävällä tulon osalla kattaa toiminnasta aiheutuvat kulut. Lisäksi pyritään turvaamaan yrittäjän ja hänen perheensä toimeentuloa. Elinkeinotoiminnassa tarvittavia tuotanto- ja työvälineitä suojataan ulosmittausjärjestystä ja luonnollisen henkilön osalta myös erottamiselta koskevilla säännöksillä.

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

Elinkeinotulon suoja koskee nykyisin vain luonnollisen henkilön saamaa elinkeinotuloa. Edellä yleisperustelujen jaksoissa 2.3. ja 3.2. mainituista syistä ehdotetaan, että elinkeinotulon suoja ulotettaisiin myös yhtiöihin ja muihin oikeushenkilöihin.

64 §. Luonnollisen henkilön toistuva elinkeinotulo. Pykälään otettaisiin nykyisiä säännöksiä pääosin vastaavat säännökset luonnollisen henkilön saaman toistuvan elinkeinotulon ulosmittauksesta. Pykälän 1 momentissa todetun pääsäännön mukaan, jos velallinen on elinkeinoa harjoittava luonnollinen henkilö, hänen saamastaan toistuvasta elinkeinotulosta jätetään ulosmittaamatta viisi kuudesosaa. Nykyiseen säännökseen verrattuna edellytettäisiin, että kysymys on toistuvaistulosta, mutta toisaalta tulon ei tarvitsisi olla tietynlaiseen sopimukseen perustuvaa. Ulosmittattava osa laskettaisiin nykyiseen tapaan kunkin maksuerän bruttomäärästä.

Momentin 1 ja 2 kohdassa säädettäisiin myös mahdollisuudesta poiketa mainitusta pääsäännöstä. Ulosottomiehellä on tarpeen olla laajahko harkintavalta elinkeinotulosta ulosmittattavan määrän suhteen, koska elin-

keinotoiminnan laatu, kustannusrakenne ja muut vastaavat seikat vaihtelevat. Tarkoituksena on kaikissa tapauksissa turvata elinkeinotoiminnan jatkuminen tilapäisistä maksuvaikeuksista huolimatta sekä yrittäjän ja hänen perheensä toimeentulo. Ulosottomiehen olisi käytettävä harkintavaltaansa 1 luvun 19 §:ssä tarkoitettulla asianmukaisella tavalla.

Momentin mukaan velalliselle voidaan jättää säännönmukaista enemmän, jos velallinen voi siten jatkaa elinkeinotoimintaa. Säännönmukaista enemmän voitaisiin jättää myös, jos velallisen maksukyky on erityisen syyn vuoksi olennaisesti heikentynyt. Tällaisia syitä voisivat olla esimerkiksi 51 §:ssä mainitut sairaus, työttömyys tai velallisen maksama elatusapu.

Velalliselle voidaan momentin mukaan toisaalta jättää säännönmukaista vähemmän, jos sitä voidaan pitää velallisen varallisuusasemaan nähden kohtuullisena. Säännönmukaista vähemmän voitaisiin jättää myös, jos velallinen on olennaisesti laiminlyönyt elinkeinonsa liittyviä maksuvelvoitteita. Ulosmittausrajoituksen tarkoituksena on turvata tällaisten velvoitteiden suorittaminen. Ilman nimenomaista säännöstäkin velalliselle voitaisiin jättää säännönmukaista vähemmän hänen suostumuksellaan.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin lisäksi viittaussäännös palkan ulosmittausta koskevien säännösten soveltamisesta myös 1 momentissa tarkoitettun, palkan kaltaisen elinkeinotulon ulosmittauksessa. Soveltuvien osin noudatettaisiin säännöksiä, jotka koskevat suojaosuutta, menettelyä sekä maksusuunnitelmaa ja -sopimusta palkan ulosmittauksessa. Lisäksi elinkeinotulon ulosmittauksessa noudatettaisiin soveltuvin osin luvun yleisiä ulosmittausta koskevia säännöksiä.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin luonnollisen henkilön saaman julkisen tuen ulosmittauksesta. Tuki, jonka luonnollinen henkilö saa julkisyhteisöltä elinkeinoansa varten, ulosmittattaisiin 1 momentin mukaisesti. Säännös vastaa oikeuskäytäntöä, jossa nykyisen 4 luvun 8 a §:n soveltamisalaa on laajennettu sen sanamuotoon nähden (KKO 1988:113 ja KKO 1993:155). Säännös koski esimerkiksi maanviljelijälle maksettavaa maataloustukea.

Säännöksessä tarkoitettu julkisesta tuesta

ulosmitattaisiin siten yleensä yksi kuudesosa bruttomäärästä, vaikka tuki maksettaisiin kertasuoritteisesti. Tästä pääsäännöstä voitaisiin poiketa 1 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa. Kertasuoritteinen tuki ulosmitattaisiin noudattaen saatavan ulosmittausta koskevia menettelysääntöjä.

Momenttiin otettaisiin lisäksi viittaussäännös 19 §:n 1 momentin 6 kohtaan. Viitatussa säännöksessä kielletään ulosmittaamasta sellaisia varoja, jotka julkisyhteisö tai yleishyödyllinen yhteisö tai säätiö on myöntänyt luonnolliselle henkilölle käytettäväksi erotamisedun alaisen omaisuuden, esimerkiksi tarpeellisten työvälineiden hankkimiseen.

65 §. Muu elinkeinotulo. Pykälään otettaisiin uudet rajoitussäännökset, jotka koskevat kaikenlaisen muun kuin 64 §:ssä tarkoitettua elinkeinotulon ulosmittausta. Säännökset ovat tarpeen, koska myös muunlaisen elinkeinotulon osalta on vastaavia perusteita rajoittaa ulosmittauksen määrää.

Pykälä koskisi ensinnäkin elinkeinoa harjoittavan luonnollisen henkilön saamaa muuta kuin 64 §:ssä tarkoitettua toistuvaa elinkeinotuloa. Lisäksi pykälä koskisi nykytilasta poiketen myös velallisenä olevaa oikeushenkilöä, joka harjoittaa liiketoimintaa. Oikeushenkilön muodolla tai koolla ei olisi merkitystä. Pykälä soveltuisi yhtiöihin ja muihin liiketoimintaa harjoittaviin yhteisöihin. Oikeushenkilön saaman tulon ulosmittausta voitaisiin pykälän nojalla rajoittaa riippumatta siitä, onko tulo toistuvaa vai muuntyyppistä elinkeinotuloa. Myös oikeushenkilön julkisyhteisöltä saaman tuen ulosmittausta voitaisiin rajoittaa pykälän nojalla.

Ulosmitattavan tulon täytyisi olla peräisin velallisen harjoittamasta elinkeino- tai liiketoiminnasta. Tällainen tulo voi olla käytännössä monen tyyppistä, esimerkiksi tavaroiden tai palvelujen myynnistä saatua tuloa. Pykälää voitaisiin soveltaa myös silloin, kun toiminnasta saatu tulo on jo maksettu velalliselle, esimerkiksi tämän pankkitilille tai käteisenä rahana kassaan. Luonnollisen henkilön rahavarot koskisi myös 21 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettu erottamisetu.

Ulosmittauksen määrän rajoittamisen edellytyksenä olisi, että velallinen voi siten jatkaa elinkeino- tai liiketoimintaa. Velallisen täytyisi voida suorittaa tulosta toiminnan kulut

ja verot. Luonnollisen henkilön pitäisi lisäksi voida rahoittaa oma ja perheensä toimeentulo. Toisaalta ulosmittauksen määrän rajoittaminen ei saisi olla olennaisesti hakijan edun vastaista. Elinkeino- tai liiketoiminnan täytyisi tuottaa myös hakijalle riittävä suoritus.

Muu elinkeinotulo voi olla käytännössä niin monen tyyppistä, ettei laissa ole mahdollista asettaa edes ulosmittauksen määrän pääsääntöä. Määrä jäisi ulosottomiehen tapauskohtaiseen harkintaan. Ulosottomiehen tulisi käyttää harkintavaltaansa 1 luvun 19 §:ssä tarkoitettulla yhdenvertaisella ja muutoinkin asianmukaisella tavalla. Määrän rajoittamisessa olisi otettava huomioon yhtäältä elinkeino- tai liiketoiminnan kulut sekä yrittäjän ja hänen perheensä tarvitsema elatus. Toisaalta olisi otettava huomioon hakijan oikeus riittävään suoritukseen. Harkinnan jonkinlaisena lähtökohtana toimisi oletettavasti käytännössä 64 §:n mukainen pääsääntö myös tässä tilanteessa. Ulosmitattava osuus voitaisiin myös määrittää kokonaistulosta siten, että yksittäisistä eristä ulosmitattaisiin keskimääräistä enemmän tai vähemmän.

Velalliselle tulisi yleensä varata tilaisuus tulla kuulluksi ulosmittauksen määrästä. Myös hakijaa tulisi kuulla, jos asialla arvioidaan olevan hänelle huomattava merkitys. Ulosmittaukseen voitaisiin hakea muutosta tavanomaiseen tapaan.

Pykälään otettaisiin lisäksi viittaussäännös palkan ulosmittausta koskevien säännösten soveltamisesta pykälässä tarkoitettua muun elinkeinotulon ulosmittauksessa. Tällöin noudatettaisiin soveltuvin osin, mitä 59—63 §:ssä säädetään. Maksusuunnitelma ja maksusopimus olisivat siten käytävissä myös muun elinkeinotulon ulosmittauksessa.

Jos elinkeinotulo maksetaan toistuvasti, sen ulosmittauksessa noudatettaisiin lisäksi soveltuvin osin, mitä menettelystä palkan ulosmittauksessa säädetään. Yksittäiset elinkeinotulosaatavat ulosmitattaisiin noudattaen saatavan ulosmittausta koskevia menettelysääntöjä.

66 §. Elinkeinotulon ja palkkatulon yhteensovittaminen. Ulosottokäytännössä ongelmia ovat aiheuttaneet tilanteet, joissa velallinen saa sekä elinkeinotuloa että palkkatuloa. Laissa ei nykyisin ole erityissääntöksiä

ulosmittauksen määrästä tällaisessa tilanteessa. Asiaa koskevat säännökset ehdotetaan otettaviksi puheena olevaan pykälään.

Jos luonnollinen henkilö saa elinkeinotulon lisäksi palkkatuloa, palkan tai elinkeinotulon ulosmittausta koskevia säännöksiä noudatettaisiin sen mukaan, kumpi tulo on keskimäärin suurempi. Jos esimerkiksi päätoimisesti palkkatyössä oleva velallinen saa pienempiä sivutuloja elinkeinotoiminnasta, ulosmittauksen määrä laskettaisiin velallisen kokonaistulojen perusteella palkan ulosmittausta koskevien säännösten mukaisesti. Jos taas pääasiallisesti yrittäjänä toimiva velallinen saa pienempiä sivutuloja palkkatyöstä, ulosmittauksen määrä laskettaisiin tulojen kokonaismäärästä soveltamalla elinkeinotuloa koskevia säännöksiä.

Jos velallisen elinkeinotulo on palkkatuloa suurempi, palkan osuus otettaisiin elinkeinotulon ulosmittauksessa huomioon noudattaen soveltuvin osin, mitä 64 ja 65 §:ssä säädetään. Elinkeinotulosta ulosmitattaisiin siten yleensä säännönmukaista enemmän, koska velallinen pystyy huolehtimaan itsensä ja perheensä toimeentulosta osin palkkatulojen avulla.

Jos taas palkkatulo on suurempi, elinkeinotulon osuus otettaisiin palkan ulosmittauksessa huomioon laskettaessa 45 §:n 1 momentissa tarkoitettua tulopohjaa. Elinkeinotulon määrä siten korottaisi palkasta ulosmitattavaa määrää. Elinkeinotulo otettaisiin tällöin huomioon nettomääräisenä.

Saatava ja erät muut oikeudet

Ulosmitatun omaisuuden myynnistä säädettaisiin nykyiseen tapaan 5 luvussa. Toisinaan omaisuus on sellaista, että se voidaan muuttaa rahaksi muuten kuin myymällä. Tällaisia tilanteita koskevat säännökset otettaisiin puheena olevan luvun 67—70 §:ään. Pykälät koskevat ulosmitatun saatavan ja eräiden muiden oikeuksien muuttamista rahaksi.

Ulosmitattu saatava voidaan muuttaa rahaksi perimällä saatava suoritusvelvolliselta eli ulosottovelallisen velalliselta. Käytännössä tämä on tavanomainen menettely. Esimerkiksi velallisen pankkitilillä olevat varat nostetaan pankista. Veronpalautussaataavan ulosmittaus tapahtuu automaattisen tietojen-

käsittelyn avulla. Saatavien myynti ulosottoimin on harvinaista. Ulosottolaisissa ei kuitenkaan ole saatavan perimistä koskevia säännöksiä. Asian merkittävyyden vuoksi siitä otettaisiin nimenomaiset säännökset lakiin.

67 §. Maksukehotus ja saatavan myynti. Pykälässä säädettäisiin ulosmitatun saatavan perimisestä maksukehotuksen avulla. Pykälässä säädettäisiin myös saatavan myynnin edellytyksistä.

Suoritusvelvolliselle annetaan saatavan ulosmittauksesta 27 §:ssä tarkoitettu maksukiello. Maksukiello merkitsee, että sen saaja ei saa suorittaa saatavaa muulle kuin ulosottomiehelle. Maksukiello ei sen sijaan vielä merkitse, että ulosottomies kehottaisi maksukiellon saajaa maksamaan saatavan. Saaja saattaa tosin käytännössä kokea maksukiellon samalla maksukehotuksena.

Käytännössä ulosmitatut saatavat ovat yleensä selviä, ja maksukiellon saajat suorittavat maksun ulosottomiehelle vapaaehtoisesti saatavan eräännyttyä. Varsinaiseen saatavan perimiseen joudutaan ryhtymään vain silloin, kun maksukiellon saaja ei vapaaehtoisesti maksa saatavaa.

Pykälästä ilmenee, että ensisijainen tapa muuttaa ulosmitattu saatava rahaksi olisi sen periminen maksukiellon saajalta. Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomies saisi antaa maksukiellon saajalle kehotuksen maksaa ulosmitattu saatava, paitsi jos saatava on riittävä tai epäselvä. Uhkana olisi 68 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa maksamatta jätetyn määrän ulosmittaaminen maksukiellon saajalta.

Pykälä ei koskisi palkan ulosmittausta, jossa maksukiellon saaja velvoitetaan 56 §:n mukaan jo maksukiellossa maksamaan ulosottoon menevä määrä ulosottomiehelle.

Maksukehotus voitaisiin antaa maksukiellon yhteydessä tai myöhemmin erikseen. Saatavan olisi oltava eräännytynyt maksettavaksi. Maksukehotus voitaisiin kuitenkin antaa, vaikka saatava eräännyy vasta myöhemmin, mutta suoritusvelvollista olisi tällöin kehotettava maksamaan vasta eräänntymisen jälkeen.

Maksukehotusta ei saisi antaa, jos ulosmitattu saatava on riittävä tai epäselvä. Yleensä tosin tällaista saatavaa ei edes ulosmitata. Ulosottomies ei normaalisti saisi antaa mak-

sukehotusta, jos maksukiellon saaja kiistää maksuvelvollisuutensa. Ulosottomies ei voi tutkia velallisen saatavan oikeellisuutta. Ulosottomies voisi kuitenkin antaa maksukehotuksen, jos maksukiellon saajan esittämät väitteet ovat selvästi perusteettomia eikä saatavaa voida siten pitää aidosti riitaisena. Ulosottomiehen olisi kuitenkin noudatettava tässä varovaisuutta.

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

Ulosmitatun saatavan myynti olisi vasta toissijainen tapa muuttaa se rahaksi. Pykälän 2 momentin mukaan ulosmitattu saatava saadaan myydä, jos se saatavan myöhäisen erääntymisen tai muun syyn vuoksi on perusteltua.

Jos ulosmitattu saatava erääntyy vasta suhteellisen pitkän ajan kuluttua, voi olla perusteltua, että saatava myydään heti, jolloin ostajalta saadaan viipymättä kauppahinta. Saatava myytäisiin noudattaen ehdotetun 5 luvun säännöksiä irtaimen omaisuuden huutokaupasta tai vapaasta myynnistä.

Ulosmitattuun saatavaan, joka peritään suoritusvelvolliselta, voi kohdistua toisen velkojan maksunsaantioikeus, joka voi perustua lähinnä panttaukseen tai yrityskiinnitykseen. Tällaisella velkojalla on oikeus suoritukseen saatavasta kertyvistä varoista riippumatta siitä, muutetaanko saatava rahaksi myymällä vai muulla tavoin.

Pykälän 3 momenttiin otettaisiin tästä lähinnä selventävä säännös. Jos saatava, jota ei myydä, on pantattu tai yrityskiinnityksen kohteena, vaateiden selvittämisen ja etuoikeuden osalta noudatettaisiin soveltuvin osin, mitä irtaimen omaisuuden huutokaupasta 5 luvussa säädetään. Ulosottomiehen olisi soveltuvin osin noudatettava, mitä 5 luvun 29—33 §:ssä säädetään. Vastaavasti tulisi menetellä, jos mahdollinen muu oikeus muutetaan rahaksi muuten kuin myymällä. Momentti vastaa pääosin nykyisen 4 luvun 12 ja 18 §:ssä sekä 5 luvun 7 a §:n 2 momentissa olevia säännöksiä.

68 §. *Periminen maksukiellon saajalta.* Palkasta ulosmitattu määrä voidaan nykyisen 4 luvun 18 d §:n mukaan ulosmitata työnan-

tajalta itseltään, jos tämä maksukiellon vastaisesti jättää määrän pidättämättä tai maksamatta ulosottomiehelle. Luvun 8 a §:n perusteella säännös koskee myös elinkeinotulon ulosmittausta.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin pääosin nykytilaa vastaavasti sen määrän perimisestä maksukiellon saajalta, jonka tämä on jättänyt maksamatta palkasta ulosottomiehelle. Momentti koskisi 2 §:ssä tarkoitettua palkkaa ja siihen rinnastettuja etuuksia. Momentti koskisi myös 46 §:n 2 momentin ja 47 §:n nojalla määrättyä palkkaa. Momenttia sovellettaisiin lisäksi toistuvaan elinkeinotuloon. Tämä voisi olla 64 §:ssä tarkoitettua luonnollisen henkilön saamaa tai nykytilasta poiketen myös 65 §:ssä tarkoitettua yhtiön tai muun oikeushenkilön samaa toistuvaa elinkeinotuloa. Muita saatavia koskisi pykälän 2 momentti.

Momenttia voitaisiin soveltaa silloin, kun työnantaja tai muu maksukiellon saaja on maksukiellon vastaisesti maksanut koko palkan tai toistuvan elinkeinotulon velalliselle. Momenttia voitaisiin soveltaa myös silloin, kun velalliselle on maksettu hänelle kuuluva osa palkasta, mutta ulosottoon kuuluva osa on jätetty kokonaan tai osittain maksamatta. Riskiä siitä, että palkasta pidätettäisiin ulosottoon erehdyksen vuoksi liian pieni määrä, pienentäisi 49 §:ssä tarkoitettujen taulukoiden käyttö ja 58 §:ssä säädetty ulosottomiehen neuvontavelvollisuus. Ulosmittaus maksukiellon saajalta edellyttäisi nykyiseen tapaan sitä, että maksukiello on annettu tälle tiedoksi todisteellisella, toisin sanoen 3 luvun 40 ja 41 §:ssä säädetyllä tavalla.

Ulosmittaus edellyttäisi lisäksi, että maksukiellon saajan maksuvelvollisuus on selvä, esimerkiksi maksettavan määrän osalta. Ulosottomiehen tulisi noudattaa varovaisuutta erityisesti silloin, kun on ulosmitattu yhtiön tai muun oikeushenkilön toistuvaa elinkeinotuloa.

Ulosottomiehen olisi tehtävä työnantajan tai muun maksukiellon saajan maksuvelvollisuudesta 3 luvun 28 §:ssä tarkoitettu kirjallinen päätös. Ulosmittaus voisi luonnollisesti koskea vain ulosottomiehelle maksamatta olevaa, erääntynyttä määrää. Ulosmittauksessa maksukiellon saajalta noudatettaisiin puheena olevan luvun säännöksiä.

Mahdollisuus ulosmittauksen kohdistamiseen suoraan maksukiellon saajaan olisi tarpeen myös muunlaisen saatavan ulosmittauksessa. Toisaalta on huolehdittava maksukiellon saajan oikeusturvasta, koska saatava voi olla riittävä. Pykälän 2 momenttiin otettaisiin uudet säännökset maksamatta jätetyn saatavan ulosmittaamisesta tietyin edellytyksin maksukiellon saajalta silloin, kun on ulosmitattu muunlainen saatava kuin 1 momentissa tarkoitettu palkka tai toistuva elinkeinotulo. Maksukehotuksen antamisesta säädettäisiin 67 §:n 1 momentissa.

Tällaisen saatavan ulosmittaus 1 momentin mukaisesti maksukiellon saajalta edellyttäisi momentin mukaan, että ulosottovelallisella on saatavasta ulosotto-peruste maksukiellon saajaa vastaan. Tällä tavoin vältetään se, että ulosottomies joutuisi tutkimaan velallisen saatavan oikeellisuuden.

Jollei ulosmitatusta saatavasta ole ulosotto-perustetta, ulosmittaus maksukiellon saajalta estyisi, jos tämä kiistää saatavan oikeellisuuden. Mikä tahansa asiasyihin perustuva kiistäminen estäisi ulosmittauksen. Ulosmittausta ei voitaisi toimittaa myöskään silloin, kun saatava on muuten epäselvä.

Tilanne on hankala, jollei ulosmitatusta saatavasta ole ulosotto-perustetta ja maksukiellon saaja kiistää maksuvelvollisuutensa, vaikka asia olisi sinänsä suhteellisen selvä. Saatavasta olisi tällöin hankittava ulosotto-peruste tuomioistuimesta. Ulosottovelallisella ei kuitenkaan yleensä ole tähän mielenkiintoa. Velkomuskanteen ajaminen ei myöskään kuulu ulosottomiehen tehtäviin. Tällaisen saatavan myyminen on yleensä epäedullista.

Estettä ei sen sijaan ole sille, että ulosmitatun saatavan oikeellisuus tutkittaisiin ulosoton hakijan ja maksukiellon saajan välisessä oikeudenkäynnissä. Momenttiin otettaisiinkin nimenomainen säännös, jonka mukaan hakijalla on oikeus ajaa kannetta maksukiellon saajaa vastaan saatavan oikeellisuuden vahvistamiseksi.

Hakijan olisi harkittava, onko hänellä riittävä intressi ajaa tällaista kannetta. Muuten saatavan ulosmittaus jouduttaisiin yleensä peruuttamaan. Jos hakija ajaa kanteen, ulosottomiehen olisi otettava tuomioistuimen ratkaisu täytäntöönpanon perusteeksi. Jos saatava vahvistetaan tuomioissa, ulosottomiehelle

lä olisi oikeus ulosmitata määrä maksukiellon saajalta. Hakija voisi ajaa momentissa tarkoitettua kannetta myös siinä harvinaisessa tapauksessa, että toistuvaistulon maksajalta ei voida 1 momentin mukaan ulosmitata ulosottomiehelle suorittamatta jätettyä palkkaa tai muuta toistuvaistuloa.

Oikeusturvasyistä pykälän 3 momentissa säädettäisiin lisäksi, että maksukiellon saajalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi ennen kuin päätös hänen maksuvelvollisuudestaan tehdään. Päätös olisi annettava maksukiellon saajalle tiedoksi 3 luvun 40 ja 41 §:ssä säädettyllä todisteellisella tavalla. Maksukiellon saaja voisi hakea ulosottomiehen päätökseen muutosta 10 luvun mukaisesti.

69 §. *Oikeus tuloon tai etuun.* Pykälään otettaisiin nykyisen 5 luvun 4 §:n korvaavat säännökset. Mainittu pykälä on edelleen alkuperäisessä muodossa. Ehdotetun pykälän mukaan, jos on ulosmitattu oikeus saada sopimuksen perusteella toiselta määräämättömän ajan tuloa tai etua, oikeuden myymisen sijasta ulosottomies kantaa tuloa tai edun.

Pykälä tulee nykyaikana harvoin sovellettavaksi. Ulosmittauskelpoisen lakisäateisen eläkkeen ulosmittaukseen sovelletaan luvun 2 §:n mukaisesti palkan ulosmittausta koskevia säännöksiä. Eläkevakuutus-sopimuksen mukaisen oikeuden ulosmittauksesta säädettäisiin 70 §:ssä.

Pykälä soveltuisi käytännössä lähinnä niin sanottuun kiinteistöeläkkeeseen eli syytiin. Kiinteistöeläkkeestä sovitaan yleensä kiinteistönkaupan, lähinnä maatilän sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Eläke on tällöin osa kiinteistöstä maksettavaa vastiketta. Pykälä soveltuisi oikeuteen saada rahatuloa tai muunlaista etua, esimerkiksi tuote-etua kiinteistöltä velallisen elinajan tai muuten määräämättömän ajan. Esimerkiksi henkilökohtaista oikeutta asua kiinteistöllä ei luovutuskelvottomana voida ulosmitata.

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

Pykälässä tarkoitettu myyntikielto ei koski-

si määräaikaista oikeutta, esimerkiksi muuttaman vuoden pituista kiinteistöeläkeoikeutta. Tällainen oikeus realisoitaisiin myymällä tai kantamalla tulo.

Nykyisen 4 luvun 3 ja 31 §:ssä olevia erityisäännöksiä ei ole tarpeen ottaa uuteen 4 lukuun. Ulosmittausjärjestyksestä voitaisiin poiketa luvun 25 §:n nojalla. Luvun 35 §:n mukaan ulosottomies saisi olosuhteiden sitä edellyttäessä asettaa toimitsijan kantamaan tuloa tai etua.

Pykälässä tarkoitettu oikeus ulosmitattaisiin kokonaan. Yleensä kysymys on tosiasiallisesti kiinteistöstä maksettavasta vastikkeesta. Velallisen vähimmäistoimeentulo ei myöskään nykyaikana ole kiinteistöeläkkeen varassa, vaan siitä huolehtii yhteiskunta esimerkiksi kansaneläkkeen avulla.

Jos kuitenkin tulo tai etu on tarpeen velallisen ja hänen elatuksensa varassa olevien perheenjäsenten toimeentulon kannalta, velalliselle tulisi pykälän mukaan jättää siitä käytöön kohtuullisena pidettävä määrä. Säännös merkitsee muutosta nykytilaan, jossa kertyvä tulo tai etu koituu kokonaan hakijan hyväksi. Ulosottomiehen olisi tapauskohtaisesti harkittava, millaista määrää voidaan pitää kohtuullisena. Harkintavaltaa olisi käytettävä asianmukaisella tavalla. Tarkoitus on, että velallinen ja hänen perheensä saisi velalliselle jäävän tulon tai edun osan sekä muiden tulojensa avulla itselleen kohtuullisen toimeentulon. Velalliselle jätettävänä tulojen kohtuullisena määränä voitaisiin lähtökohtaisesti pitää määrää, joka vastaa palkasta tulorajausmittauksessa velalliselle jätettävää määrää. Vastaavia rajoituksia sovellettaisiin silloin, kun oikeus tuloon tai etuun on määrällinen.

70 §. Henki- ja eläkevakuutus. Pykälään otettaisiin nykyistä 5 luvun 5 §:ää pääosin vastaavat säännökset ulosmitatun henki- tai eläkevakuutuksen muuttamisesta rahaksi. Mainittu pykälä on edelleen alkuperäisessä muodossa.

Pykälässä henkivakuutukseen rinnastettaisiin nimenomaisesti vapaaehtoinen eläkevakuutus, joka on ulosoton kannalta samankaltainen sijoitusvakuutus. Eläkevakuutusten käytännön merkitys on nykyisin suuri. Myös vakuutuslainsäädännön (543/1994) 2 §:n 2 momentin mukaan eläkevakuutusta pide-

tään kyseistä lakia sovellettaessa henkivakuutuksena.

Pykälä voi tulla sovellettavaksi vain silloin, kun oikeus on ulosmittauskelpoinen. Vakuutuslainsäädännön 54 §:ssä on rajoitettu henkivakuutuslainsäädännön perustuvan oikeuden ulosmittauskelpoisuutta.

Pykälän 1 momentista ilmenee nykytilaa vastaavasti, ettei ulosmitattua henki- tai eläkevakuutuslainsäädännön perustuvaa oikeutta myytäisi. Myynnin sijasta hakijalle kertyisi suoritus sopimuksen perusteella mahdollisesti saatavasta vakuutuskorvauksesta tai vakuutuksen takaisinostoarvosta. Ulosottomiehen olisi ulosmittauksen johdosta annettava vakuutuksenantajalle maksukielto, joka olisi voimassa kerrallaan kolme vuotta. Kolmen vuoden kuluttua maksukielto voitaisiin antaa uudelleen.

Momentissa säädettäisiin vielä, ettei ulosmittaus estä velallista ottamasta vakuutuslainsäädännön 13 §:ssä tarkoitettua vapaakirjaa. Säännös vastaa asiallisesti nykyisen 5 luvun 5 §:n 2 momenttia. Säännöksen tarkoituksena on antaa velalliselle mahdollisuus pitää vakuutus voimassa ottamalla säästöosuutta vastaava maksuton vakuutus.

Ehdotetut nykytilaa vastaavat säännökset merkitsevät, että henki- tai eläkevakuutuslainsäädännön muuttaminen rahaksi on vain rajoitetusti mahdollista. Parantuneen sosiaaliturvan vuoksi rajoitusten merkitys ei enää ole velalliselle yhtä suuri kuin ennen. Toisaalta erityisesti ulosotolle säädetyn enimmäiskeskon kannalta olisi aiheellista harkita, voitaisiinko tällaisen varallisuuden käyttöä velkojien hyväksi tehostaa. Asiaa on tarkoitettu arvioida laajemmin vakuutuslainsäädännön uudistamisen yhteydessä.

Nykyisen 4 luvun 3 §:ssä olevaa henkivakuutusta koskevaa erityisäännöstä ei ole tarpeen ottaa lakiin. Ulosmittausjärjestyksestä voitaisiin poiketa ehdotetun 25 §:n nojalla. Vapaaehtoiseen eläkevakuutukseen perustuva vakuutuskorvaus ei ole 2 §:ssä tarkoitettua palkkaan rinnastettavaa eläkettä, vaan velalliselta aikanaan kertynyttä säästöä, joka ulosmitataan kokonaan.

Pykälän 2 momentissa olisi lisäksi uusi säännös, jonka mukaan vakuutusmaksujen peräyttämistä ulosottoon on soveltuvin osin voimassa, mitä vakuutuslainsäädännön 56 §:ssä

säädetään. Viitatussa pykälässä säädetään takaisinsaannista konkurssipesään henkilövaikutuksessa. On perusteltua, että tämä ylisuuria vakuutusmaksuja koskeva erityinen takaisinsaantiperuste on vastaavasti käytettävissä ulosottolain 3 luvun 84—91 §:ssä tarkoitetussa takaisinsaannissa. Peräyttämistä voisi vaatia ulosoton hakija. Ulosmittaustakaisinsaannissa sovelletaan 3 luvun 84 §:n mukaan lisäksi takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain (758/1991) mukaisia takaisinsaantiperusteita.

Yhteisomistus

Ulosottolaissa ei nykyisin ole erityissäännöksiä ulosmittauksesta silloin, kun velallinen omistaa osuuden tietyistä esineistä tai muusta omaisuudesta. Yhteisomistussuhteet ovat kuitenkin käytännössä yleisiä ja siten ulosoton kannalta merkittäviä. Yhteisomistusta koskevat säännökset otettaisiin luvun 71—75 §:ään. Siltä osin kuin ulosottolain säännöksistä ei muuta johdu, ulosotossa noudatettaisiin edelleen yhteisomistuslaista ilmeneviä yhteisomistuksen yleisiä periaatteita.

71 §. Osuuden ulosmittaus. Pykälässä säädettäisiin pääosin nykytilaa vastaavasti velallisen omistusosuuden ulosmittauksesta. Tietyin edellytyksin mahdollisesta koko yhteisomistusesineen ulosmittauksesta säädettäisiin jäljempänä 73 §:ssä.

Pykälän *1 momentista* ilmenee, että velalliselle kuuluva omistusosuus voidaan ulosmitata. Määräosaisen omistuksen kohteena voi olla kiinteistö tai irtain esine taikka muu ulosmittauskelpoinen irtain omaisuus, esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeet.

Kun velallisen osuus ulosmitataan, ulosmittaus kohdistuu abstraktiin osuuteen kyseisestä omaisuudesta. Ulosmittauksesta aiheutuva määräämiskielto koskee ulosmitattua osuutta ja koko omaisuutta, muttei pelkkää toisen yhteisomistajan omistusosuutta.

Velallisen omistusosuus tulisi ilmoittaa murtolukuna ulosmittauspäätöksessä, koska omaisuus olisi yksilöitävä 26 §:n mukaisesti. Kun ulosmitataan kiinteistön määräosa, noudatettaisiin 4 §:n mukaisesti kiinteistön ulosmittausta koskevia säännöksiä.

Toisinaan saattaa olla epäselvää, kuinka

suuri osuus omaisuudesta kuuluu velalliselle. Omaisuuteen saattaa tällöin soveltua esimerkiksi 11 §:ssä tarkoitettu omistusoletus. Ulosottomiehen on ratkaistava kysymys attraktioperiaatteen mukaisesti. Myös 9 luvussa tarkoitettu täytäntöönpanoriitakanne on mahdollinen.

Kiinteistön määräosan ulosmittauksesta on erotettava määräalan ulosmittaus. Velallisen omistama määräala voidaan ulosmitata kuten muukin kiinteä omaisuus.

Velalliselle kuuluvan määräosan ulosmittauksesta tulisi ilmoittaa muille yhteisomistajille. Jos velallisen osuus myydään, ostaja voi käynnistää yhteisomistuksen purkamisen.

Pykälän *2 momentista* ilmenee, että 71—75 § koskevat vain määräosaista yhteisomistusta eivätkä niin sanottua jaotonta yhteisomistusta. Jaotonta omistuksen katsotaan nykyisin olevan lähinnä jakamattomassa kuolinpesässä ja avoimessa yhtiössä. Kuolinpesää koskevat säännökset otettaisiin luvun 76—82 §:ään. Yhtiöosuuden ulosmittauksesta on säännöksiä avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain (389/1988) 5 luvussa.

72 §. Osuuden erottaminen. Pykälässä säädettäisiin siitä, miten velallisen omistusosuus muutetaan rahaksi sen jälkeen, kun osuus on ulosmitattu 71 §:n nojalla. Nykyisin realisointikeinona on lähinnä osuuden myyminen sellaisenaan. Kuten edellä yleisperustelujen jaksoissa 2.3. ja 3.2. on todettu, parempi tulos saavutettaisiin, jos yhteisomistussuhde voitaisiin purkaa ulosottomiehen toimin.

Pykälän mukaan ensisijainen menettelytapa olisi velallisen osuuden konkreettinen erottaminen omaisuudesta silloin, kun tämä on käytännössä mahdollista. Tämä vastaa myös yhteisomistuslain periaatteita. Muissa tapauksissa velallisen osuus myytäisiin sellaisenaan. Tietyin edellytyksin olisi lisäksi mahdollista ulosmitata ja myydä koko yhteisomistusesine, mistä säädettäisiin jäljempänä 73 §:ssä.

Velallisen osuuden erottamisesta säädettäisiin pykälän *1 momentissa*. Lähtökohtana olisi, että ulosottomies itse ulosottomenettelyssä erottaa omaisuudesta velalliselle kuuluvan ulosmitatun osuuden. Osuuden erottamisella tarkoitetaan, että omaisuudesta konkreettisesti erotetaan velallisen osuutta vastaava osa.

Ulosmittaus kohdistuu tällöin erotettuun omaisuuteen, joka myydään 5 luvun mukaisesti.

Osuuden fyysinen erottaminen kuitenkin edellyttää, että se on mahdollista ulosottomiehen toimin ulosottomenettelyssä. Käytännössä tämä on vain harvoin mahdollista. Ulosottomies voisi erottaa velallisen osuuden esimerkiksi satoerästä tai erästä osakeyhtiön samanlaisia osakkeita. Ulosottomies ei sen sijaan yleensä voi erottaa velallisen osuutta esimerkiksi yksittäisestä irtaimesta esineestä.

Jollei velallisen osuutta voida fyysisesti erottaa ulosotossa, mutta se voidaan erottaa jakamalla omaisuus muussa menettelyssä, tällaista menettelyä voitaisiin käyttää myös ulosoton yhteydessä. Jos on esimerkiksi ulosmitattu määräosa tilasta, tila voitaisiin jakaa kiinteistötoimituksessa halkomalla. Momentin mukaan ulosottomiehellä olisi toimivalta hakea tilan halkomista tai käynnistää omaisuuden muu jakomenettely. Nykyisin ulosottomies ei yleensä voi käynnistää tällaista menettelyä. Jakomenettelystä säädetään sitä koskevassa lainsäädännössä, tilan halkomisesta kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 7 luvussa.

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

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin toissijaisesta ulosmitatun osuuden myymisestä sellaisenaan. Ulosottomies saisi myydä osuuden ensinnäkin, jollei osuuden erottaminen tai omaisuuden jakaminen ole mahdollista. Tällaista omaisuutta ovat yleensä esimerkiksi yksittäinen irtain esine, huoneiston hallintaan oikeuttavat asunto-osakeyhtiön osakkeet sekä kaupunkitontti.

Osuutta ei saisi erottaa tai omaisuutta jakaa myöskään silloin, kun se aiheuttaisi omaisuuden arvoon nähden korkeat kustannukset tai alentaisi huomattavasti omaisuuden arvoa. Ensin mainittu tilanne voi olla käsillä esimerkiksi silloin, kun jouduttaisiin käyttämään tilan arvoon nähden kallista jakomenettelyä. Omaisuuden arvo saattaisi alentua huomattavasti esimerkiksi silloin, kun tila pirstoutuisi tarpeettoman pieniin osiin.

Momentissa tarkoitettussa tilanteessa ulosmitattu omistusosuus myytäisiin sellaisenaan. Kiinteistön määräosan myynnistä säädettäisiin 5 luvun 64 §:ssä. Yhteisomistussuhdetta ei tällöin purettaisi ulosottomiehen toimin, vaan sen mahdollinen purkaminen jäisi osuuden ostajan asiaksi.

73 §. *Yhteisomistusesineen ulosmittaus.* Edellä yleisperustelujen jaksoissa 2.3. ja 3.2. mainituista syistä ehdotetaan merkittävänä muutoksena nykytilaan, että ulosottomies voisi tietyin edellytyksin ulosmitata ja myydä koko yhteisomistusesineen. Yhteisomistussuhde voitaisiin tällä tavoin purkaa ulosottomenettelyssä. Yhteisomistusesineen ulosmitausta koskevat säännökset otettaisiin 73—75 §:ään. Säännökset koskisivat ehdotetun siirtymäsäännöksen 10 momentin mukaan myös lain voimaan tullessa olemassa olevia yhteisomistussuhteita. Ehdotusta on käsitelty säätämisyjärjestyksen kannalta jäljempänä jaksossa 4.

Pykälässä säädettäisiin koko yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksistä. Pykälä koskisi määräosin omistetun kiinteistön ja irtaimen esineen ulosmittausta. Pykälä soveltuisi esimerkiksi velallisen kiinteistöllä olevaan, määräosin omistettuun rakennukseen. Pykälä koskisi lähinnä yhteisomistussuhteissa ja avioliittolaissa tarkoitettua yhteisomistusta. Ehdotetun 74 §:n mukaan pykälä koskisi soveltuvin osin myös yhteisomistussuhteiden 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua arvopaperiin perustuvaa yhteistä oikeutta. Muunlaisia määräosin yhdessä omistettuja oikeuksia ei voitaisi pykälän nojalla ulosmitata kokonaan.

Jos koko yhteisomistusesine vastaa ulosotoperusteen mukaan hakijan saatavasta, esine ulosmitataan 9 §:n mukaisesti kokonaan, puheena olevassa pykälässä tarkoitetuista rajoituksista riippumatta, koska hakijalla on tällöin oikeus saada suoritus koko esineestä. Kiinteistö katsotaan hypoteekkituomiolla välittömästi ulosmitatuksi 30 §:ssä säädetyllä tavalla. Tällaisen kiinteistön myynnistä säädettäisiin 5 luvun 71 §:ssä.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksenä olisi, että koko esineen myynti todennäköisesti tuottaa velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin velallisen

osuuden myynti. Realisointituloksen olisi siis todennäköisesti muodostuttava huomattavasti paremmaksi kuin osuuden myynnillä. Määrää, joka tulisi velallisen osalle koko esineestä todennäköisesti saatavasta kauppahinnasta, olisi verrattava siihen kertymään, joka todennäköisesti saataisiin pelkän velallisen osuuden myynnistä.

Koko esinettä ei *2 kohdan* mukaan saisi ulosmitata, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy pelkän velallisen osuuden myynnistä. Koko esineen ulosmittaukseen ei tällöin ole täytäntöönpanon kannalta perusteita.

Yhteisomistusesineen ulosmittaus edellyttäisi *3 kohdan* mukaan lisäksi, ettei ulosmittauksen merkitys ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Ulosottomiehen olisi suhteellisuusperiaatteen mukaisesti punnittava keskenään yhtäältä koko esineen ulosmittauksen merkitystä hakijan maksunsaannin ja velallisen kannalta sekä toisaalta siitä muille yhteisomistajille aiheutuvaa haittaa. Koko esineen ulosmittauksesta saatavaan hyötyyn nähden selvästi suhteeton haitta estäisi ulosmittauksen. Tilanne voisi olla tällainen esimerkiksi, jos velallinen omistaa yhteisomistusesineestä vain pienen osan eikä hakijan saatava ole suuri. Harkinnassa merkitystä voitaisiin antaa myös yhteisomistusesineen ja yhteisomistussuhteen laadulle. Tilannetta, jossa toinen yhteisomistaja käyttää yhteisesti omistettua omaisuutta vakituksena asuntonaan, käsitellään 5 luvun 83 §:n kohdalla.

Pykälän *2 momentin* mukaan yhteisesti omistettu kiinteistö tai irtain esine saataisiin kuitenkin 1 momentin estämättä ulosmitata, jos kaikki yhteisomistajat siihen suostuvat. Yhteisomistajat voisivat siten halutessaan antaa suostumuksen esineen realisointiin ulosottotoimin. Velallisen osuuden myynti saataisi joka tapauksessa johtaa yhteisomistussuhteen purkautumiseen.

Koko määräosin omistettua kiinteistöä ei momentin mukaan kuitenkaan saisi ulosmitata, jos kiinteistöä koskeva sopimus hallinnan jakamisesta on kirjattu. Maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaan kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta. Mainitun luvun 8 §:n 2 momentin mukaan tällainen kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle. Kirjaus tuottaa

suojan sivullisia kohtaan, joten on perusteltua, ettei tällöin ole myöskään mahdollista ulosmitata koko kiinteistöä yhden yhteisomistajan velasta. Esimerkiksi paritalokiinteistön yhteisomistaja voi siten suojautua toisen yhteisomistajan velasta tapahtuvaa ulosmittausta vastaan kirjaamalla sopimuksen.

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

Pykälän *3 momenttiin* otettaisiin viittaus säännös, jonka mukaan yhteisomistusesineen myynnistä säädetään 5 luvun 81—83 §:ssä.

74 §. Arvopaperiin perustuva oikeus. Yhteisomistuslain 1 §:n 2 momentin mukaan tuon lain säännöksiä on soveltuvin osin noudatettava myös, kun osakkeeseen, osuustodistukseen, obligaatioon tai muuhun sellaiseen arvopaperiin perustuva oikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle. On perusteltua, että myös tällainen oikeus, esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeet, voidaan ulosmitata kokonaan vastaavasti kuin kiinteistö tai irtain esine. Puheena olevaan pykälään otettaisiin tätä koskeva säännös, jonka mukaan 73 §:ssä säädetty koskisi soveltuvin osin myös tällaista arvopaperiin perustuvaa yhteistä oikeutta. Säännös koskisi myös puolisoiden yhteisessä omistuksessa olevia arvopapereita.

75 §. Kuuleminen ja yhteisomistajan asema. Ehdotetussa 72 ja 73 §:ssä tarkoitetut toimet ovat merkittäviä velallisen ja muiden yhteisomistajien kannalta. Tämän vuoksi puheena olevan pykälän *1 momenttiin* otettaisiin nimenomainen säännös, joka mukaan ennen mainituissa pykälissä tarkoitettuja toimia ulosottomiehen tulee varata velalliselle ja muille yhteisomistajille tilaisuus tulla kuulluksi. Myös hakijaa olisi kuultava 3 luvun 32 §:n mukaisesti, jos asialla arvioidaan olevan tälle huomattava merkitys.

Pykälän *2 momenttiin* otettaisiin selvytyden vuoksi säännös muiden yhteisomistajien asemasta silloin, kun koko yhteisomistusesine ulosmitataan 73 tai 74 §:n nojalla. Momentin mukaan toista yhteisomistajaa koskisi tällöin soveltuvin osin, mitä velallisesta 4 ja 5 luvussa säädetään. Toinen yhteisomistaja

olisi siten muun muassa ulosmittauksen oikeusvaikutusten ja myyntitavan valinnan suhteen velalliseen rinnastuvassa asemassa. Ulosmittauksesta aiheutuva määräämiskielto koskisi tällöin myös toisen yhteisomistajan omistusosuutta.

Kuolinpesä

Luvun 76—82 §:ään otettaisiin säännökset vainajan velan perinnästä sekä uudet säännökset pesäosuuden ulosmittauksesta. Viimeksi mainituissa toimintavastuu siirtyisi yleisperustelujen jaksoissa 2.3 ja 3.2 mainituista syistä velkojilta ulosottomiehelle.

76 §. Vainajan velka. Pykälässä säädettäisiin niin sanotun rauhoitusajan vaikutuksesta ulosmittaukseen, joka on toimitettu kuolleen henkilön velan perimiseksi. Säännös koskee ennen kuolemantapausta ja sen jälkeen toimitettua ulosmittausta. Perintökaaren 21 luvun 9 §:n 1 momentissa kielletään rauhoitusajan maksamasta vainajan velkaa. Velka saadaan maksaa vain, jos on pätevä syy olettaa, ettei sen maksamisesta aiheudu vahinkoa muille velkojille. Rauhoitusajaksi jatkuu kuukauden perunkirjoituksesta. Perunkirjoituksen määräaika on kolme kuukautta kuolemantapauksesta laskettuna. Rauhoitusajaksi vaikuttaisiin ulosmittaukseen niin, että omaisuuden myyntiä ja tilitystä lykättäisiin puheena olevassa pykälässä ja ehdotetussa 6 luvun 16 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla. Rauhoitusajaksi koskevaan perintökaaren säännökseen otettaisiin viittaussäännös, jonka mukaan pesän omaisuuden kohdistuvan ulosmittauksen loppuun saattamisesta säädetään mainituissa ulosottolain säännöksissä.

Pykälän 1 momentin mukaan jos vainajan velasta on toimitettu ulosmittaus, omaisuutta ei saa myydä ennen kuin kuukausi on kulunut perunkirjoituksesta tai sen määräajan päättymisestä. Jos omaisuus on luovutettu pesänselvittäjän hallintoon, myyntiä ei saisi toimittaa ennen kuin velkojen maksamisesta on tehty perintökaaren 19 luvun 12 a §:ssä tarkoitettu sopimus tai pesänselvittäjän päätös. Momentti vastaa asiallisesti nykyistä 4 luvun 3 a §:ää, joka on säädetty vuonna 2004.

Momentissa tarkoitettu myynnin lykkämisäika ei kaikissa tapauksissa olisi sama

kuin perintökaareissa tarkoitettu rauhoitusajaksi, joka lasketaan toimitetusta perunkirjoituksesta. Myynti olisi momentin nojalla sallittu silloin, kun kuukausi on kulunut perunkirjoituksen määräajan päättymisestä, vaikka perunkirjoituksen toimittaminen määräajassa olisi laiminlyöty. Tämä vastaa nykyistä oikeustilaa. Ulosmitatun omaisuuden myynti ei vielä merkitse saatavan suorittamista. Hakijan oikeuksien toteuttaminen saattaisi tuntuvasti kärsiä, jos pesän osakkaat perunkirjoitusta viivyttämällä estäisivät myös omaisuuden myynnin. Sen sijaan tilitys olisi ehdotetun 6 luvun 16 §:n 1 momentin mukaan sallittu vasta perintökaareissa tarkoitettujen rauhoitusajan jälkeen. Jos perunkirjoitusta viivytetään niin, että tilitys estyy, pesän velkojalla on oikeus tarvittaessa hakea viralliselvitystä perintökaaren 19 luvun 2 §:n 1 momentin nojalla. Jollei perunkirjoitusta ole toimitettu, pesänselvittäjä käynnistää perintökaaren 20 luvun 2 §:n mukaisesti perunkirjoituksen määräämällä sen ajan, paikan ja uskotut miehet.

Momentin 1—3 kohdassa säädetään poikkeukset myynnin lykkäämisestä. Myyntiä ei lykättäisi silloin, kun hakijalla on panttioikeus ulosmitattuun omaisuuteen. Panttioikeuden rinnastuisi luvun 21 §:n 3 momentin mukaan myös pidätysoikeus, joka oikeuttaa pitämään vakuuskohdetta hallussa. Omaisuus voitaisiin myydä myös kuolinpesän hallinnon suostumuksella. Lisäksi silloin, kun omaisuuden arvo alenee nopeasti tai omaisuuden hoitokustannukset ovat korkeat, myyntiä ei tarvitsisi lykätä. Myös tältä osin sääntely vastaa nykyistä.

Pykälän 2 momentissa on viittaussäännös tilitystä koskevaan ehdotettuun 6 luvun 16 §:n 1 momenttiin.

77 §. Pesäosuuden ulosmittaus. Kuolinpesän osuuden ulosmittaus on nykyisessä ulosottolaissa niukasti säännelty. Lain 4 luvun 11 §:n mukaan milloin velallisena on kuolinpesän osakas, voidaan hänen pesäosuutensa ulosmitata velasta. Pesäosuutta ei saa myydä, vaan velkojalla on oikeus saada suoritus siitä omaisuudesta, joka velallisen osalle tulee pesänjaossa.

Pesäosuuden ulosmittauskelpoisuus ehdotetaan säilytettäväksi. Pesäosuuden ulosmittauksen oikeusvaikutuksista otettaisiin lakiin

nykyistä tarkemmat säännökset. Oikeudesta luopua perinnöstä säädettäisiin 81 §:ssä.

Pykälässä olisi ensin säännös siitä, että kuolinpesän osuus on ulosmittauskelpoinen. Kuolinpesän osakkaalla ei ole jakamattomassa kuolinpesässä oikeutta yksittäisiin pesään kuuluviin varallisuuskohteisiin. Ulosmittaus toteutettaisiin nykyiseen tapaan maksukiellolla. Maksukiello annettaisiin momentin mukaan kirjallisena. Maksukiellossa pesän osakkaita ja hallintoa kielletäisiin luovuttamasta velalliselle perinnönjaossa tulevaa omaisuutta muulle kuin ulosottomiehelle. Maksukiello olisi voimassa kaikkiin niihin tahoihin nähden, joilla perintökaaren mukaan on oikeus luovuttaa tai ottaa haltuunsa jaettu omaisuus. Tällaisia tahoja ovat ainakin osakashallinto, testamentin toimeenpanija sekä pesänselvittäjä silloin, kun hän luovuttaa jaetun omaisuuden osakkaille perintökaaren 19 luvun 16 §:n 2 momentin mukaisesti. Pesänjakajan määräys ei anna toimivaltaa luovuttaa jaettua omaisuutta osakkaille. Maksukielloa täydentäisi 78 §:n mukainen määräämiskiello.

Siitä, kenelle maksukiello tulisi kuolinpesässä antaa tiedoksi, ja tiedoksiannon vastaanottajan velvollisuuksista olisi voimassa, mitä voimassa olevassa 3 luvun 37 §:n 1 momentissa säädetään. Siinä viitataan hallintolain (434/2003) 57 §:ään, jonka 2 momentin mukaan tiedoksianto kuolinpesälle toimitetaan sille pesän osakkaalle, jonka hallussa pesä on, tai pesänhoitajalle. Jos pesä on yhteishallinnossa, tiedoksianto voidaan toimittaa yhdelle osakkaalle. Osakkaan on ilmoitettava tiedoksisaannista muille osakkaille. Ilmoittamatta jättämisestä seuraa osakkaalle hallintolain 68 §:ssä säädetty korvausvelvollisuus.

Maksukiellon rikkomisesta saattaa seurauksena olla rangaistus rikoslain 16 luvun 10 §:n 1 momentissa tarkoitetun omaisuuden koskevan viranomaiskiellon rikkomisesta.

78 §. Määräämiskiello kuolinpesässä. Nykyisessä laissa ei ole säännöksiä siitä, mitä oikeusvaikutuksia pesäosuuden ulosmittaus aiheuttaa. Käytännössä hakija on joutunut itse valvomaan etuaan kuolinpesässä perintökaaren mukaisesti. Hakija on voinut perintökaaren 19 luvun 2 §:n 2 momentin nojalla tehdä hakemuksen pesänselvittäjän määrää-

misestä. Jos osakkaan pesäosuus on ulosmitattu, perinnönjako on perintökaaren 23 luvun 3 §:n 2 momentin mukaan pesänjakajan toimitettava. Mainitun perinnönjakoa koskevan luvun 12 §:n 1 momentin mukaan mitä luvussa säädetään osakkaasta, on vastaavasti sovellettava velkojaan, jonka saamisesta osakkaan pesäosuus on ulosmitattu.

Velallinen ei menettäisi osuutensa ulosmittauksen johdosta osakasasemaansa kuolinpesässä. Tämä vastaa nykyistä oikeustilaa. Kun toisaalta velkojalla ei enää olisi mahdollisuutta hakea pesänselvittäjän määräämistä eikä hänellä olisi osakasasemaan rinnastettavaa asemaa myöskään perinnönjaossa, on tarpeen ottaa ulosottolakiin säännökset kuolinpesän omaisuutta koskevasta määräämiskiellosta. Määräämiskiello olisi voimassa kaikkiin pesän osakkaisiin nähden. Määräämiskiello koskisi myös esimerkiksi perintökaaren 18 luvun 3 ja 4 §:ssä tarkoitettua pesän omaisuuden hoitajaa, mutta ei pesänselvittäjää, kuten pykälästä jäljempänä käy ilmi. Kielto ei koskisi ennen kiellon tiedoksisaantia tehtyjä toimia.

Pykälän mukaan maksukiellon tiedoksisaannin jälkeen pesän omaisuutta ei saa luovuttaa eikä suorittaa pesässä muita määräämistöimiä ilman ulosottomiehen lupaa. Ulosottomiehen tulee myöntää lupa tällaisiin toimiin, jollei toimi vaaranna hakijan maksunsaantia. Tämä tarkoittaa sitä, että jos hakijan saatava peittyisi velallisen osalle arvioitavasta määrästä vielä luovutus- tai muun määräämistöimen jälkeen, lupa tulee antaa. Kiellon tarkoitus on estää sellaiset toimet, jotka vaarantavat hakijan mahdollisuutta täyteen suoritukseen, mutta ei rajoittaa osakkaiden toimia sen laajemmin.

Kielto koskisi muun muassa kuolinpesään kuuluvan omaisuuden kauppaa, lahjoitusta, panttaamista ja muuta vastaavaa määräämistöintä pykälässä tarkoitettuja poikkeuksia lukuun ottamatta.

Määräämiskiellon vastainen toimi olisi luvun 37 §:ssä tarkoitettulla tavalla tehoton hakijaan nähden. Luovutuksensaaja voisi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaan. Pesän osakkaalla on korvausvastuu perintökaaren 18 luvun 7 §:n mukaan vahingosta, jonka hän on pesää hoitaessaan aiheuttanut jollekin, jonka oikeus on pesänselvityksestä riippu-

vainen. Jos osakkaat ovat ilman ulosottomiehen lupaa luovuttaneet pesään kuuluvaa omaisuutta tai tehneet muita toimia, joiden seurauksena velalliselle kuuluva jako-osuus on pienentynyt niin, ettei hakijalle riitä täyttä suoritusta, hakijalla olisi oikeus vaatia korvausta osakkailta.

Ulosottomiehen lupaa ei pykälän mukaan tarvita pesän selvitystoimiin. Pesän selvitystoimilla tarkoitetaan osakkaiden omatoimista pesän selvittämistä sekä pesänselvittäjän ja mahdollisen testamentin toimeenpanijan hallintoa. Ulosottomiehellä ja hakijalla olisi oikeus saada tietoja pesänselvityksestä ehdotetun 82 §:n 1 momentin nojalla. Jos osakkaiden toimittamassa pesän selvityksessä ilmenee epäselvyyksiä tai viivytystä, ulosottomies saisi hakea pesänselvittäjän määräämistä 79 §:n 2 momentin ja perintökaaren 19 luvun 2 §:n 2 momentin nojalla.

Ilman ulosottomiehen lupaa pesästä voitaisiin maksaa perintökaaren 18 luvun 5 §:ssä tarkoitettuja pesänselvitysvelat, joita ovat kohutuulliset hautaus- ja perunkirjoituskustannukset sekä pesän hoidosta, hallinnosta ja selvityksestä johtuvat tarpeelliset kustannukset. Ne maksetaan perintökaaren 21 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan päältä päin ennen muita velkoja sitä mukaa kuin ne eräänntyvät. Pesänselvitysveloiksi luettavia kustannuksia on selvitetty perintökaaren velkavastuuseännösten muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi annetussa hallituksen esityksessä (HE 14/2004 vp).

Perintökaaren 18 luvun 6 §:ssä tarkoitettuja etuudet eli osakkaan oikeus saada ennakkoa toimeentuloaan varten sekä lesken ja lasten oikeus saada pesän varoista tarvitsemansa elatus tulisi toteuttaa pesäosuuden ulosmittauksesta huolimatta. Ulosottomies voisi evätä luvan vain siltä osin kuin etuuksien määrä on ylimitoitettu niin, että sen johdosta hakijan maksunsaanti vaarantuu.

Ehdotetun perintökaaren 23 luvun 3 §:n 2 momentin mukaan pesänjakajan tulee toimittaa perinnönjako, jos joku osakkaista sitä vaatii tai jonkun osakkaan osuus pesästä on ulosmitattu. Viimeksi mainitussa tapauksessa osakkaat saavat kuitenkin toimittaa sopimusta osakkaan suostumukseen perustuvalla ulosottomiehen luvalla. Tällöin pesänjakaja ei tarvitse määrätä. Koska velallinen ei me-

nettäisi pesäosuutensa ulosmittauksessa osakasemaansa, sopimusjako edellyttäisi myös velallisen suostumusta. Jos jaon toimittaa pesänjakaja, hänen on perintökaaren 23 luvun 7 §:n 1 momentin mukaisesti ensisijaisesti pyrittävä jakamaan pesä osakkaiden sopimalla tavalla. Myös tällainen osakkaiden sopimukseen perustuva toimitusjako edellyttäisi hakijan suostumusta ja ulosottomiehen lupaa. Pykälään otettaisiin viittaussäännös mainittuun perintökaaren säännökseen.

79 §. Toimet ulosmittauksen jälkeen. Pykälän 1 momentissa kielletäisiin nykyistä 4 luvun 11 §:ää vastaavasti ulosmitatun pesäosuuden myynti. Pesäosuuden myynti ei tuota tyydyttävää tulosta, vaan aiheuttaa vahinkoa velalliselle ja velkojille. Suoritus otetaan momentin mukaan sen sijaan siitä omaisuudesta, joka tulee velalliselle perinnönjaossa. Jos velallinen on ainoa perillinen, perinnönjakoa ei toimiteta. Tällöin suoritus otettaisiin pesän varoista sen jälkeen, kun pesän selvitys on suoritettu.

Velallisen osalle tullutta omaisuutta ei ulosmitata erikseen, vaan varat katsotaan momentin mukaan välittömästi ulosmitatuiksi. Näin ollen ulosmittauksen aiheuttama vallintarajoitus ei katkea vaan koskee jaossa velalliselle tullutta omaisuutta. Tarpeen vaatiessa ulosottomies voi muistuttaa velallista vallintarajoituksen jatkumisesta. Ulosmittauspäätöstä täydennetään merkitsemällä, mitä varallisuutta pesäosuuden ulosmittaus koskee jaon jälkeen. Jos velallisen osalle tulee jaossa omaisuutta yli hakijan saatavan, ulosottomiehen tulee peruuttaa ulosmittaus ylimenevältä osin, jos se on mahdollista. Omaisuuden myynti edellyttää, että jako on tullut lainvoimaiseksi tai muuten lopulliseksi.

Jos perinnönjaon seurauksena pesään kuulunut kiinteistö siirtyy osakkaiden määräosaan yhteisomistukseen, eikä sopivampaa omaisuutta tullut velallisen osalle, hakijan saatava voidaan suorittaa kiinteistöstä niin kuin 4 luvun 73 §:ssä ja 5 luvun 81—83 §:ssä säädetään. Tällöin muut omistajat saavat tilaisuuden ostaa velallisen osuuden ja siten säilyttää yhteisomistuksen muulta osin.

Ulosottomiehellä olisi oikeus tarvittaessa hakea pesänselvittäjän ja pesänjakajan määräämistä pykälän 2 momentin nojalla. Pesänselvittäjän määräyksen osalta sama asia to-

dettaisiin perintökaaren 19 luvun 2 §:n 2 momentissa.

Velallisen pesäosuuden ulosmittaus ei kaikissa tilanteissa edellytä virallisselvitystä. Voidaan lähteä siitä, että etenkin pienehköissä pesissä osakkaat selvittävät pesän itse ja vastaavat mahdollisesta vahingosta perintökaaren mukaisesti. Pesän osakkailla olisi velvollisuus antaa ulosottomiehelle tietoja 82 §:n 1 momentin mukaisesti. Jos ulosottomies havaitsee epäselvyyksiä tai jos pesän selvitys viivästyy taikka jos siihen muutoin ilmenee aiheutta, ulosottomies voisi hakea pesäselvittäjän määräämistä.

Kuten edellä 78 §:n kohdalla on todettu, lähtökohtana olisi nykyiseen tapaan se, että jaon toimittaa pesänjakaja silloin, kun jonkun osakkaan pesäosuus on ulosmitattu. Ulosottomies voisi kuitenkin antaa luvan sopimustajakoon hakijan suostumuksella. Ulosottomies voisi hakea pesänjakajan määräämistä, jos osakkaat viivyttävät jaon toimittamisessa. Pesänjakajan hakeminen saattaa olla tarpeen myös silloin, kun ositus on toimittamatta.

Momentissa olisi viittaussäännös siihen, että kertyneiden varojen tilittamisestä säädetään 6 luvun 16 §:n 2 momentissa. Sen mukaan ulosottomies saisi tilittää velallisen perinnönjaossa saamat varat vain vakuutta vastaan ennen kuin jako on tullut lainvoimaiseksi tai muuten lopulliseksi. Vielä momentissa olisi viittaussäännös siihen, että hakijan oikeudesta nostaa perinnönjaon moitekanne säädetään perintökaaren 23 luvun 10 §:n 3 momentissa.

80 §. Erityisjälkisäädös. Selvyden vuoksi lakiin otettaisiin säännös, joka koskee erityisjälkisäädökseen eli legaattiin perustuvan oikeuden ulosmittaamista. Erityisjälkisäädöksen saaja ei ole kuolinpesän osakas, joten pesäosuutta ei voida tällöin ulosmitata.

Pykälän mukaan jos erityisjälkisäädökseen perustuva oikeus on ulosmitattu, sen johdosta annettava maksukielto annettaisiin tiedoksi sille, jonka on täytettävä jälkisäädös. Perintökaaren 22 luvun 1 §:n mukaan jakamattomasta pesästä täytettävä erityisjälkisäädös on pantava täytäntöön niin pian kuin se voi tapahtua tuottamatta haittaa kenellekään, jonka oikeus on pesäselvityksestä riippuvainen. Jos jako toimitetaan ennen legaatin täyttämistä, osakkaat vastaavat yhteisvastuullisesti

sen täyttämisestä. Luvun 2 §:n mukaan milloin erityisjälkisäädöksen täyttäminen kuuluu jonkun perillisen tai testamentin saajan täytettäväksi, tämän on pantava erityisjälkisäädös täytäntöön saatuaan haltuunsa sen täyttämiseen tarkoitetun omaisuuden.

Muulta osin erityisjälkisäädökseen perustuvan oikeuden ulosmittauksessa noudatettaisiin soveltuvin osin, mitä kuolinpesäosuuden ulosmittauksesta säädetään. Ulosottomies saisi näin ollen tarvittaessa hakea pesäselvittäjän määräämistä, jonka toimivaltaan legaatin täyttäminen kuuluu. Tämä saattaa olla tarpeen esimerkiksi, jos pesäosakkaat viivyttävät jälkisäädöksen täyttämässä tai ovat täyttämisestä erimielisiä. Kuolinpesän osakkaat ja hallinto olisivat samalla tavalla tietojenantovelvollisia kuin jos osakkaan osuus olisi ulosmitattu.

81 §. Perinnöstä luopuminen. Nykyisen 4 luvun 11 a §:n mukaan velallisen oikeutta perintöön tai testamenttiin ei voida häneltä ulosmitata, jos velallinen perittävän kuoleman jälkeen ennen ulosmittausta luopuu oikeudestaan perintökaaren 17 luvun 2 a §:n mukaisesti. Viimeksi mainitussa pykälässä säädetään, että luopuminen on mahdollista, jollei asianomaisen ole katsottava ottaneen perintöä vastaan, ja että luopuminen on tehtävä kirjallisesti. Säännöksiä ei ole esimerkiksi siitä, kenelle ja miten luopumisilmoitus on annettava tiedoksi. Tämä on aiheuttanut käytännössä ongelmia. Harvinaista ei ole, että ulosottomiehelle esitetään ulosmittauksesta tiedoksisaannin jälkeen luopumisasiakirja, jota on syytä epäillä väärin päivityksi.

Pykälään otettaisiin nykyistä selkeämmät säännökset siitä, mitä toimia perinnöstä luopuminen edellyttää ollakseen tehokas hakijaan nähden. Luopuminen tarkoittaa sitä, että velallinen vetäytyy oikeudestaan perintöön, jolloin hänen pesäosuutensa menee sijaan tuleville perillisille. Luopumisen edellytyksenä on, ettei perintöä ole otettu vastaan. Jos velallinen on ryhtynyt sellaisiin toimiin, että hänen on katsottava ottaneen perinnön vastaan, oikeutta luopumiseen ei perintökaaren 17 luvun 2 a §:n mukaan ole. Pesäosuuden luovuttaminen puolestaan tarkoittaa määräämistointa siitä, kenelle oikeus vastaanotettuun perintöön siirtyy. Pesäosuuden luovuttaminen estyy ulosmittauspäätöksestä aiheu-

tuvan määräämiskiellon perusteella ehdotetun 4 luvun 37 §:n mukaisesti.

Luopumista koskevat ulosottolain säännökset koskisivat lakimääräistä ja yleistestamenttiin perustuvaa perintöä sekä 80 §:n mukaan myös erityisjälkisaadokseen perustuvaa oikeutta. Muussa kuin hakijan ja velallisen välisessä suhteessa luopuminen olisi pätevä silloin, kun se on tehty perintökaaren mukaisesti. Perintökaaren säännösten perusteella ratkeaa se, onko luopuminen voimassa muihin osakkaisiin tai muihin velkoihin nähden. Konkurssilain 5 luvun 5 §:n mukaan perinnöstä luopuminen on mahdollista vielä konkurssin alkamisen jälkeenkin, jos luopuminen tapahtuu ennen kuin kolme kuukautta on kulunut siitä, kun velallinen sai tiedon perittävän kuolemasta ja oikeudestaan perintöön tai testamenttiin. Luopuminen konkurssissa tapahtuu muutoin perintökaaren mukaisesti.

Luopuminen ulosotossa olisi tehokas hakijaan nähden pykälän 1 momentin 1—3 kohdassa säädetyillä edellytyksillä. Jos velallinen on ryhtynyt kuolinpesässä sellaisiin toimiin, että hänen voidaan perintökaaren mukaan katsoa ottaneen perinnön vastaan, pesäosuus voidaan ulosmitata siitä huolimatta, että velallinen on tehnyt kohdissa tarkoitetut luopumistoimet.

Velallinen voisi luopua perinnöstä momentin 1 kohdan mukaan, jos hän osoittaa, että hän on luopunut perinnöstä jo perittävän eläessä. Luopuminen on pätevä ulosotossa, jos se on tehty perintökaaren 17 luvun 1 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla joko testamentin hyväksymisellä tai ilmoittamalla kirjallisesti perittävälle luopumisesta.

Momentin 2 kohdan mukaan luopuminen on tehokas hakijaan nähden, jos velallinen on perittävän kuoleman jälkeen antanut kirjallisen luopumisilmoituksen tiedoksi kuolinpesälle. Tiedoksiannon tulee olla tapahtunut hallintolain 57 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla. Velallisen tulee osoittaa, että hän on antanut kirjallisen luopumisilmoituksen tiedoksi sille osakkaille, jonka hallussa pesä on, tai pesänhoitajalle. Jos pesä on osakkaiden yhteisessä hallinnossa, on riittävää, että luopumisilmoitus on annettu tiedoksi yhdelle osakkaille. Tämän on ilmoitettava tiedoksisaan muille pesän osakkaille. Jollei velallinen voi esittää heti selvitystä tiedoksian-

nosta, pesäosuus voidaan ulosmitata 3 luvun 18 §:n mukaisesti väliaikaistoimena.

Velallisen saattaa olla vaikea riidattomasti ja nopeasti luopua perinnöstä esimerkiksi silloin, kun hän ei tiedä, kenelle ja miten luopumisesta tulee ilmoittaa tai kun hän ei tavoita niitä henkilöitä, joille tiedoksianto tulisi 2 kohdan mukaisesti toimittaa. Tästä syystä ja todisteluongelmien vähentämiseksi momentin 3 kohtaan otettaisiin säännös siitä, että pesäosuuden ulosmittaus estyy myös silloin, kun velallinen on perittävän kuoleman jälkeen jättänyt luopumisilmoituksen koti-paikkansa maistraattiin sinne tallettavaksi. Luopuja itse päättäisi, talletetaanko luopumisilmoitus maistraattiin. Muut osakkaat tai pesän hallinto eivät voisi ilman velallisen valtuutusta tallettaa luopumisilmoitusta.

Tallettamiseen ei liittyisi maistraatin tutkimisvelvollisuutta, vaan kyse olisi luopumisilmoituksen kirjaamisesta. Luopumisilmoitus voisi olla vapaamuotoinen. Ollakseen ulosotossa tehokas siinä tulisi olla riittävät tiedot perinnön jättäjästä. Luopumisilmoituksessa ei olisi tarpeen selvittää, minkälaista omaisuutta perintöön olisi kuulunut. Luopumisilmoitus voitaisiin jättää maistraattiin vasta perittävän kuoltua.

Pykälän 2 momentissa olisi vielä tärkeä säännös siitä, missä vaiheessa velallisen oikeus luopua perinnöstä lakkaa. Momentin mukaan sen jälkeen kun ulosmittauspäätös on tehty, velallisella ei ole oikeutta hakijaa sitovasti luopua oikeudestaan, vaan luopumisoikeus lakkaisi tällöin. Ulosmittauspäätöksen tiedoksianto ei edellytetä. Tämä vastaa nykyistä käsitystä ulosottolain 4 luvun 11 a §:n sisällöstä ja on yhdenmukainen ehdotetun 27 §:n 1 momentin kanssa. Sijaan tulevaan perilliseen nähden ei ole tarkoitettu voitavan soveltaa vilpittömän mielen suojaa.

Ulosmitattavuuden kannalta ratkaisevaa olisi se, onko luopumisilmoitus annettu tiedoksi taikka jätetty tai saapunut postitse maistraattiin tallettamista varten ennen kuin ulosmittauspäätös on tehty.

Pykälän 3 momentin mukaan velallisen tulee viipymättä ilmoittaa luopumisilmoituksen tallettamisesta pesän osakkaille. Ilmoitus voisi olla myös suullinen. Ilmoittamisella on merkitystä muiden osakkaiden informoinnin kannalta. Jollei pesä ole osakkaiden yhteises-

sä hallinnossa, luopumisesta tulisi ilmoittaa myös pesän hallinnolle. Ulosmittavuus ratkeaisi maistraattiin tallettamisen mukaisesti.

82 §. Tietojensaanti ja läsnäolo-oikeus. Pykälässä olisivat säännökset ulosottomiehen oikeudesta saada tietoja kuolinpesän tilasta sekä ulosottomiehen ja hakijan oikeudesta olla läsnä perinnönjaossa. Pykälä koskee sekä tilannetta, jossa vainajan velasta on toimitettu ulosmittaus, että velallisen pesäosuuden ulosmittausta.

Pykälän 1 momentin mukaan pesän osakkaat ja hallinto ovat velvollisia antamaan ulosottomiehelle tämän kysyessä tiedot perunkirjoituksesta, pesänselvityksestä ja pesän taloudellisesta tilasta. Osakkaat ja pesän hallinto ovat myös velvollisia esittämään mainittuja seikkoja koskevat asiakirjat. Pesän taloudellisella tilalla tarkoitetaan laajasti pesän omaisuuteen ja vastuisiin liittyviä taloudellisia seikkoja sekä myös mahdollisesti jatkuvaa taloudellista toimintaa. Ulosottomiehen oikeus saada tietoja koskee vainajan omaisuutta. Jos taas velallinen ja toinen osakas ovat tehneet sellaisia oikeustoimia kuin 3 luvun 66 §:ssä tarkoitetaan, osakkaan tietojenantovelvollisuus perustuu viimeksi mainittuun pykälään.

Ehdotettu säännös merkitsee sitä, että osakkaat tai mahdolliset muut pesän hoitajat, pesänselvittäjä, testamentin toimeenpanija ja pesänjakaja ovat velvollisia antamaan tietoja ja esittämään asiakirjoja ulosottomiehelle, kun tämä niitä kysyy. Kuolinpesän osakkailla tai hallinnolla ei olisi velvollisuutta antaa tietoja ulosottomiehelle oma-aloitteisesti.

Ulosottomiehen oikeus saada tietoja ja asiakirjoja nähtäväksi on tarpeen, koska sillä tavoin ulosottomies voi valvoa hakijan etua kuolinpesässä. Näin voitaisiin myös usein välttää pesänselvittäjän määrääminen ja jakokin voitaisiin toimittaa sopimusjakona ehdotetun perintökaaren 23 luvun 3 §:n 2 momentin mukaisesti.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin vielä säännös siitä, että ulosottomiehellä ja hakijalla on oikeus olla läsnä perinnönjaossa. Tämä oikeus koskisi sekä osakkaiden toimittamaa sopimusjakoa että pesänjakajan toimittamaa jakoa. Ulosottomiehen tulee momentin mukaan ilmoittaa jaosta hakijalle. Ulosottomies saisi toimitusjaosta tiedon perintökaaren

23 luvun 7 §:n 3 momentin mukaan pesänjakajalta. Osakkaiden sopimusjaosta ulosottomies saa tiedon silloin, kun osakkaat tiedustelevat ulosottomiehen lupaa jakoon. Pesäosuuden ulosmittausta koskevan maksukiellon tiedoksi antamisen yhteydessä ulosottomiehen on aiheellista ilmoittaa tästä menettelytavasta osakkaille

Täydentävät säännökset

83 §. Maksun ajankohta. Luvun loppuun otettaisiin täydentäviä säännöksiä. Puheena olevassa pykälässä säädettäisiin siitä ajankohdasta, jolloin maksu ulosottomiehelle katsotaan suoritetuksi.

Pykälän 1 momentti vastaa pääosin nykyisen 4 luvun 33 §:ää. Maksu ulosottomiehelle katsotaan suoritetuksi sinä päivänä, jona se on maksettu valtion maksuliikettä hoitavan yhteisön tilille tai tilisiirto on veloitettu maksajan tililtä. Postiosoituksena maksettu suoritus katsotaan maksetuksi sinä päivänä, jona postiosoitus on annettu postin kuljetettavaksi. Nykyisen 4 luvun 33 §:n 1 momentin viimeinen virke on käynyt tarpeettomaksi tilisiirtolain (821/1999) säätämisen myötä.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin uusi säännös ulosottomiehelle tehdyn käteismaksun ajankohdasta. Säännös on selvyuden vuoksi tarpeen, koska ulosotossa on otettu käyttöön 3 luvun 13 §:ssä tarkoitettu vastaavan ulosottomiehen järjestelmä.

Käteismaksu katsottaisiin suoritetuksi, kun se on maksettu vastaavalle ulosottomiehelle tai jollekin muulle paikalliselle ulosottoviranomaiselle. Maksaja saisi siten hyväksen suorituspäivän ajankohdan riippumatta siitä, onko suoritus tehty suoraan vastaavalle ulosottomiehelle vai jollekin muulle paikalliselle ulosottoviranomaiselle. Ulosottolaitos huolehtii varojen toimittamisesta eteenpäin. Säännöksestä huolimatta maksajan kannattaa yleensä asioida suoraan vastaavan ulosottomiehen kanssa.

84 §. Toimitsija. Ulosottomies saa nykyisin ulosottolain mukaan eräissä tilanteissa asettaa toimitsijan hoitamaan tai myymään omaisuutta tai kantamaan tuloa. Toimitsijan asemasta on säännöksiä ulosottoasetuksen 15 §:n 1 momentissa.

Pykälään otettaisiin yleisiä säännöksiä

ulosottomiehen asettamasta toimitsijasta. Säännöksiä sovellettaisiin, kun ulosottomies asettaa ulosottolain nojalla toimitsijan, jollei erikseen toisin säädetä.

Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomies saisi asettaa toimitsijan vain erikseen säädettyissä tapauksissa. Ulosottomiehellä ei siten olisi tähän yleistä toimivaltaa. Säännöksiä, joissa ulosottomies oikeutetaan asettamaan toimitsija, on puheena olevan luvun 35 §:ssä sekä nykyisen 7 luvun 7 §:ssä. Ehdotetun 5 luvun 75 §:n 2 momentin mukaan myös yksityisestä huutokaupan toimittajasta on voimassa, mitä toimitsijasta puheena olevassa pykälässä säädetään. Toimitsijan asettaminen kuuluisi 1 luvun 5 §:n 8 kohdan mukaan yleensä ulosottomiehen yksinomaiseen toimivaltaan.

Pykälässä korostettaisiin toimitsijan huolellisuusvelvollisuutta hänen haltuunsa annetun omaisuuden hoitamisessa ja myymisessä. Toimitsijan olisi esitettävä ulosottomiehelle selvitys tekemistään toimenpiteistä, kertyneistä varoista ja aiheutuneista kuluista. Toimitsijan olisi tilitettävä kertyneet varat ulosottomiehen määräämällä tavalla. Yksinkertaisessa asiassa toimitsija voisi tilittää varat suoraan velkojille ja muissa tapauksissa ulosottomiehelle. Ulosottomies voisi antaa toimitsijalle myös muutoin tarkempia määräyksiä tehtävän hoitamisesta.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin viittaus-säännös, jonka mukaan toimitsijasta on voimassa, mitä asiantuntijasta 3 luvun 108 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään. Toimitsijana ei siten saisi toimia henkilö, joka on asiaan tai asianosaiseen sellaisessa suhteessa, että hänen puolueettomuutensa tai luotettavuutensa voidaan katsoa vaarantuvan. Ulosottomiehen olisi tarvittaessa muistutettava toimitsijaa lain mukaisesta vaitiolovelvollisuudesta. Toimitsijan käyttämisestä aiheutuneista kuluista olisi voimassa, mitä 8 luvussa säädetään. Kulut voitaisiin kuitenkin erityisestä syystä osaksi tai kokonaan jättää valtion vastattaviksi.

5 luku. Myynti

Kuten nykyisinkin ulosottolain 5 luvussa säädettäisiin ulosmitatun omaisuuden myynnistä. Lisäksi lain 4 luvussa olisi eräitä säännöksiä

ulosmitatun omaisuuden muusta rahaksi muuttamisesta kuin myynnistä. Esimerkiksi 4 luvun 67 ja 68 §:ssä säädetäisiin ulosmitatun saatavan perimisestä.

Lain 5 luvussa käytetyt ilmaisut ”alus” ja ”kiinnityskelpoinen auto” määritellään ehdotetussa 4 luvun 3 §:ssä. Aluksella tarkoitetaan aluskiinnityslain mukaista kohdetta. Mitä aluksesta säädetään, koskee mainitun pykälän mukaan myös ilma-alusta. Kiinnityskelpoisella autolla tarkoitetaan autokiinnityslain mukaista autoa ja muuta autokiinnityksen kohdetta.

Kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan 4 luvun 4 §:n mukaan myös kiinteistön määräälaan ja määräosaan sekä soveltuvin osin sellaiseen maanvuokraoikeuteen ja käyttöoikeuteen, joka voidaan maakaaren mukaan kiinnittää.

Yleiset säännökset

Luvun 1 ja 2 §:ssä määritellään käytettävissä olevat myyntitavat sekä säädetään myyntitavan valinnan kriteereistä.

1 §. Myyntitavat. Ulosmitattu irtain ja kiinteä omaisuus myydään ulosottolain mukaan nykyisin ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla, josta käytetään myös nimitystä pakkohuutokauppa. Ulosottomies saa kuitenkin 5 luvun 1 §:n 2 momentin nojalla antaa ulosmitatun irtaimen omaisuuden myymisen sellaisen luotettavan huutokaupantoinittajan tehtäväksi, joka harjoittaa huutokauppojen toimittamista erityisessä huoneistossa. Jalometalliesineet saadaan huutokaupan sijasta myydä luvun 2 §:n nojalla myös vapaasti vähintään metalliarvoon. Julkisen kaupankäynnin kohteena ovat arvopaperit ja arvo-osuudet saadaan luvun 3 §:n mukaan myydä arvopaperinvälittäjän välityksellä tai julkistetun ostonoteerauksen mukaisesta hinnasta huutokaupalla. Esityksessä ehdotetaan yleisperustelujen jaksossa 3.3. mainituista syistä laajennettavaksi mahdollisuutta käyttää ulosmitatun omaisuuden myynnissä muuta myyntitapaa kuin huutokaupaa.

Pykälän 1 momentissa mainitaan käytettävissä olevat myyntitavat, joita olisivat *huutokauppa* ja *vapaa myynti*. Huutokaupalla tarkoitettaisiin ulosottomiehen toimittamaa jul-

kista huutokauppaa. Kaikki muut myyntitavat olisivat vapaita myyntejä. Vapaa myynti olisi esimerkiksi toimeksianto kiinteistönvälittäjälle tai tavaravaraston vähittäin myynti. Silloin, kun huutokaupan järjestää ulosottomiehen sijasta yksityinen huutokaupanpitäjä, kyseessä olisi vapaa myynti. Myös silloin, kun ulosottomies myy ulosmitatun omaisuuden muulla tavalla kuin julkisella huutokaupalla, sovellettaisiin vapaata myyntiä koskevia säännöksiä.

Muissa laeissa käytetään laajalti ilmaisua ”pakkohuutokauppa”, jolla tarkoitetaan ulosottolaissa säänneltyä julkista huutokauppaa. Ulosottolaissa tätä termiä ei juurikaan käytetä. Estettä mainitun ilmaisun käyttämiselle muissa laeissa ei kuitenkaan ole jatkossa.

Selvyyden vuoksi on aiheellista säännellä ulosottolaissa nimenomaisesti se, että vapaa myynti lähtökohtaisesti rinnastuu huutokauppaan muiden lakien kannalta. Pykälän 2 momenttiin otettaisiin säännös siitä, että mitä muussa laissa säädetään pakkohuutokaupasta, koskee soveltuvin osin myös ulosottolaissa tarkoitettua vapaata myyntiä. Momentti koskisi muun muassa säännöksiä, joissa säädetään pakkohuutokaupan edellytyksistä tai vaikutuksista.

Momentissa tarkoitettaisiin kaikkia ulosottolaissa säädettyjä vapaan myynnin muotoja. Myös 77 §:ssä tarkoitettu vapaa myynti, joka myyntiehtojen osalta pääosin vastaisi yksityistä kauppaa, rinnastuisi muun lain näkökulmasta pakkohuutokauppaan. Silloinkin kyseessä on pakkorealisointi, koska omistaja ei ole vapaaehtoisesti ryhtynyt myyntiin, vaan myynti perustuu ulosmittaukseen.

Ehdotetusta momentista seuraa esimerkiksi, ettei myöskään vapaata myyntiä pidettäisi avioliittolain (234/1929) 38 tai 39 §:ssä tarkoitettuna luovutustoimena, johon tarvitaan puolison lupa. Myös kiinteistöverolain (654/1992) 36 §:n 2 momentin mukainen vastuu olisi samanlainen vapaassa myynnissä kuin huutokaupassa. Veron maksuvelvollisuutta ei näin ollen syntyisi uudelle omistajalle vapaassakaan myynnissä siltä kalenterivuodelta, jona myynti toimitettiin.

Eräissä säännöksissä, kuten velkajärjestelylain 17 §:n 1 ja 3 momentissa huutokaupan kuuluttamisvaiheelle on annettu erityinen

merkitys. Jos vapaa myynti toimitetaan ilman ilmoittamismenettelyä, myynti tulisi vastavassa tilanteessa keskeyttää, jollei ostotarjosta ole vielä hyväksytty.

2 §. *Myyntitavan valinta.* Myyntitavan valinnassa ja myynnin järjestämisessä tulee tavoitella hyvää tulosta. Tämä tavoite kirjattaisiin pykälän 1 momenttiin. Myyntitavan valinnassa ja myynnin järjestämisessä tulisi momentin mukaan ottaa huomioon saatavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika. Tavoitteena olisi toisin sanoen saada joutuisasti hyvä nettokeräys.

Mainitun yleisen tavoitteen lisäksi ulosottomiehen tulisi ottaa huomioon, mitä säädetään vapaan myynnin edellytyksistä ja lain 1 luvussa asianmukaisuuden vaatimuksesta. Lain 3 luvussa ulosottomiehelle annetaan laaja harkintavalta muun muassa toimituksen ajan ja paikan valinnassa. Järjestäessään myyntiä ulosottomiehen tulisi tehdä käytännön ratkaisut sen mukaisesti, miten hän arvioi niiden edistävän momentissa ilmaistua tavoitetta.

Momenttiin otettaisiin viittaus luvun 75—79 §:ään, jotka koskevat vapaan myynnin edellytyksiä. Yleensä vapaa myynti edellyttäisi asianosaisten suostumusta, mutta eräissä tilanteissa ulosottomies saisi myydä omaisuuden vapaasti ilman suostumusta. Kun huutokaupan toimittamiselle ei säädetäisi erityisiä edellytyksiä, se säilyisi lähtökohtaisesti ensisijaisena myyntimuotona. Silloin, kun vapaa myynnin edellytykset täyttyvät, ulosottomiehen tulisi valita myyntitapa ehdotetun momentin mukaisilla perusteilla.

Pykälän 2 momentissa on säännös myyntitapaa koskevasta muutoksenhausta. Tarkoituksena on, ettei toimitettuja myyntejä laajasti kumottaisi siitä syystä, että ulosottomies on joutunut valitsemaan myyntitavan. Momentti ei sinänsä estäisi hakemasta muutosta myyntiin myyntitavan valintapäätöksen perusteella, mutta siinä säänneltäisiin ne perusteet, joiden nojalla toimitettu myynti voidaan tästä syystä kumota. Ehdotetut rajoitukset perustuvat siihen, että julkisessa huutokaupassa toteutuu vapaa kilpailu ja toisaalta vapaa myynti edellyttäisi 76 ja 77 §:n mukaan asianomaisten suostumusta, käyvän hinnan saamista tai sitä, että se tuottaa paremman tu-

loksen kuin edeltänyt huutokauppa. Asianosaisten oikeusturvasta huolehdittaisiin vapaan myynnin edellytyksiä koskevissa säännöksissä.

Toimitettua myyntiä ei momentin mukaan saisi lähtökohtaisesti kumota myyntitavan valinnan perusteella, jos valittu myyntitapa on ulosottolain mukaan sallittu siinä tilanteessa. Kumoaminen olisi mahdollista vain, jos muutoksenhakija saattaa todennäköiseksi, että muulla myyntitavalla omaisuudesta olisi saatu huomattavasti korkeampi kauppahinta. Toiseksi edellytettäisiin, että myyty omaisuus oli kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta.

Momentissa ei määriteltäisi, mikä irtain omaisuus on arvokasta. Lähtökohtana voidaan suositella pidettäväksi noin kymmenen tuhannen euron määrää. Arvokkaan omaisuuden käsitettä käytettäisiin myös luvun 11, 15, 20, 23 ja 38 §:ssä.

Kumoaminen momentissa mainituillakin perusteilla edellyttäisi, että ulosottovalitus ja myynnin kumoaminen on 10 luvun säännösten perusteella mahdollista. Jos muutoksenhakuoikeus on jo menetetty tai myyntiä ei muusta syystä voida enää kumota, myöskään ehdotettu momentti ei antaisi siihen mahdollisuutta.

Jos asianosaiset ovat antaneet suostumuksensa vapaaseen myyntiin tai siitä sopineet, myyntiä ei voitaisi kumota valitun myyntitavan perusteella, jos ulosottomies on toiminut suostumuksen tai sovitus mukaisesti.

Momentin estämättä myynti voitaisiin kumota sillä perusteella, ettei valittu myyntitapa ollut ulosottolain mukaan sallittu kyseisessä tilanteessa. Muutosta voitaisiin hakea esimerkiksi sillä perusteella, että ulosottomies on ryhtynyt vapaaseen myyntiin vastoin säädettyjä edellytyksiä tai ehtoja. Valitus voisi johtaa normaaliin tapaan myynnin kumoamiseen myös silloin, kun myynnissä ei ole noudatettu vähimmäishintaa tai alinta hyväksyttävää tarjousta koskevia säännöksiä.

Yleiset huutokauppaehdot

Luvun 3—14 §:ssä säädettäisiin huutokaupoissa noudatettavista yleisistä myyntiehdosta. Erityisiä myyntiehtoja on eri omaisuuslajeja koskevissa ehdotetuissa huuto-

kauppasäännöksissä.

Ehdotetut 3—14 § koskisivat lähtökohtaisesti huutokauppaa, jolla tarkoitetaan 1 §:n mukaan ulosottomiehen toimittamaa julkista huutokauppaa. Säännöksiä sovellettaisiin kuitenkin 79 §:n 1 momentin nojalla soveltuvin osin myös yksityisen toimittamaan huutokauppaan ja ulosottomiehen järjestämään vapaaseen myyntiin, jolleivät asianosaiset ole toisin sopineet. Ostajan oikeusasemaa ei kuitenkaan saisi heikentää huutokauppaan verrattuna.

Nykyisin ulosottolaista puuttuvat lähes kokonaan ostajan oikeusasemaa määrittävät yleiset myyntiehdot. Ostajan oikeusaseman epämääräisyys on aiheuttanut käytännössä epätietoisuutta ostajan oikeuksista ja velvollisuuksista. Tämä on saattanut yksittäisissä tapauksissa jopa laskea kauppahintaa. Ulosottolakiin otettaisiin nyt säännökset ostajan oikeusasemasta.

3 §. Omistusoikeus. Pykälän mukaan ostaja saisi huutokaupalla myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun kauppahinta on maksettu. Jos myynnistä on luvun 84 §:n 1 momentin mukaan tehtävä kauppakirja, ostaja saisi omistus- ja määräysoikeuden vasta, kun hän on saanut kauppakirjan. Kauppakirja annettaisiin nykyiseen tapaan kiinteistön ja aluksen myynnissä mutta sen lisäksi myös kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiön osakkeiden myynnissä. Ostaja saisi kauppakirjan välittömästi sen jälkeen, kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Toisin kuin yksityisten välisessä kiinteistön kaupassa, kaupanvahvistajan myötävaikutusta ei edellytettäisi huutokaupan virallisuuden vuoksi.

Muun irtaimen omaisuuden myynnissä ostajalle annettaisiin 84 §:n 2 momentin mukaan pyynnöstä tai tarvittaessa todistus saannosta, kun kauppahinta on maksettu eli kun omistusoikeus on puheena olevan pykälän mukaan siirtynyt ostajalle.

Myyty omaisuus olisi ulosmittaustilassa, kunnes ostaja on edellä mainitulla tavalla saanut omistusoikeuden. Väliaikana velallista koskisi luonnollisesti ehdotetussa 4 luvun 37 §:ssä tarkoitettu ulosmittauksen aiheuttama määräämiskielto. Ulosottomies ei voisi antaa mainitun luvun 39 §:ssä tarkoitettua lu-

paa velalliselle määräämistoimiin.

4 §. Hallinta ja käyttö. Ostajan oikeus saada omaisuus haltuunsa kytketään pykälän 1 momentissa kauppahinnan maksamiseen. Tavanomaisen irtaimen omaisuuden huuto-kaupassa ostaja saisi samanaikaisesti omaisuuden haltuunsa ja määräämisoikeuden siihen silloin, kun on maksanut kauppahinnan. Tältä osin ehdotus vastaa nykyistä 5 luvun 9 §:n 4 momenttia.

Asunto- ja kiinteistöosakkeiden, kiinteistön ja aluksen huutokaupassa hallinta sen sijaan siirtyisi vaiheittain niin, että ostaja saisi kauppahinnan maksettuaan omaisuuden haltuunsa jo ennen kuin määräysvalta on 3 §:n mukaan siirtynyt hänelle. Hallintaa koskisi kuitenkin se rajoitus, että ennen kauppakirjan saamista ostaja ei saisi käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Kauppakirja annetaan 84 §:n 1 momentin mukaan silloin, kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeet luovutetaan ostajalle vasta kauppakirjan yhteydessä. Nykyisen 5 luvun 49 §:n ensimmäisen lauseen mukaan ostaja saa maksuvelvollisuutensa täytettyään ottaa kiinteistön haltuunsa. Säännöksiä käyttörajoituksista ei nykyisessä laissa ole. Ostajan oikeusaseman selkeyden ja mahdollisten korvausvaateiden ehkäisemiseksi on tarpeen nimenomaisesti säätää ostajan oikeuksista välitilan aikana.

Kiinteistön tavanomainen, omaisuuden käyttötarkoitusta vastaava käyttö, kuten asuminen ja ainesosien käyttö kotitarpeiksi, olisi sallittua. Ostaja saisi tehdä sellaisia ylläpito- ja muutostöitä, jotka eivät alenna omaisuuden arvoa. Sen sijaan esimerkiksi metsänhakkuu myyntitarkoituksessa tai soran myynti eivät olisi sallittuja ennen kuin myynti on tullut lainvoimaiseksi ja ostaja on saanut kauppakirjan. Ostajalla olisi kauppahinnan maksettuaan oikeus asua huoneistossa, jonka hallintaan oikeuttavat asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet hän on ostanut.

Ulosottomies säilyttää myytyä omaisuutta pykälän 2 momentin mukaan, kunnes ostaja saa ottaa sen haltuunsa. Ulosottomies säilyttäisi omaisuutta myynnin ja kauppahinnan maksamisen välisen ajan. Säännös koskisi irtainta ja kiinteää omaisuutta. Ilman nimenomaista säännöstäkin ulosottomies voisi an-

taa ostajalle luvan hoitaa omaisuutta, esimerkiksi suorittaa erilaisia suojaus- ja ylläpito-toimia. Ostaja vastaisi momentin mukaan säilytyskuluista. Ne olisi maksettava ennen omaisuuden haltuun saamista.

Toisinaan on käynyt niin, ettei ostaja ole noutanut irtainta omaisuutta, josta on maksanut kauppahinnan. Jollei ostaja nouda ostamaansa omaisuutta kohtuullisessa ajassa ja maksa säilytyskuluja, ulosottomies saisi momentin mukaan myydä omaisuuden ostajan lukuun. Myyntihinnasta vähennettäisiin aiheutuneet säilytyskulut. Mahdollinen ylijäämä säilytettäisiin ostajan varalle. Soveltuvin osin voitaisiin noudattaa, mitä ehdotetussa 6 luvun 22—25 §:ssä säädetään. Ulosottomiehen tulisi myydä omaisuus viimeistään silloin, kun kauppahinta vielä kattaa säilytyskulut. Jollei ostaja ole maksanut kauppahintaa, sovellettaisiin puheena olevan luvun 25 §:n säännöksiä.

Erityistä säännöstä vaaran vastuun siirtymisestä ei ole pidetty tarpeellisena. Voidaan lähteä siitä, että niin kauan kuin ulosottomies säilyttää omaisuutta, valtio vastaa omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta normaaliin tapaan vahingonkorvauslain mukaisesti. Ostajalle voitaisiin selvissä valtion korvausvastuun tilanteissa tai kohtuuharkinnan perusteella maksaa korvausta ilman oikeudenkäyntiä nykyisen 3 luvun 109 §:n mukaisesti. Toisaalta valtion korvausvelvollisuus sen jälkeen, kun ostajalle on syntynyt oikeus saada omaisuus haltuunsa, voisi syntyä vain poikkeuksellisesti.

Ostajalle jää tavaran virhetilanteessa vain lyhyt 12 §:ssä tarkoitettu reagointiaika. Kun ulosottovalitus on tehtävä kolmen viikon kuluessa huutokaupasta, on tärkeää, että ostaja mahdollisimman nopeasti tarkastaisi omaisuuden. Tästä syystä pykälän 3 momenttiin otettaisiin säännös siitä, että ostajalla on oikeus tarkastaa omaisuuden kunto jo ennen sen haltuun ottamista. Ulosottomiehen tulee tarvittaessa huolehtia siitä, että ostaja saa asianmukaisen tilaisuuden tarkastamiseen.

5 §. Virka-apu ostajalle. Nykyisessä ulosotto-laissa ei ole yleistä säännöstä huutokauppaostajalle annettavasta virka-avusta. Kiinteistön huutokauppaa koskeva virka-apusäännös on 5 luvun 49 §:n 1 momentissa. Sen mukaan ostaja saa maksuvelvollisuuten-

sa täytettyään ottaa kiinteistön haltuunsa ja tarvittaessa ulosottomiehen tulee antaa siihen virka-apua. Osa huoneista voidaan osoittaa velallisen käyttöön määräajaksi. Mainittuun pykälään otettiin vuonna 2003 uusi 3 momentti, jonka mukaan virka-avun antamisesta on soveltuvien osin voimassa, mitä 6 a luvussa säädetään hädöstä.

Ehdotetun pykälän 1 momentissa on yleinen säännös siitä, että ulosottomiehen tulee pyynnöstä antaa ostajalle tarpeellista virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi. Jos irtain omaisuus on myydessä jäänyt velallisen haltuun, ulosottomiehen tulee noutaa omaisuus ostajan pyynnöstä, jollei sitä luovuteta vapaaehtoisesti. Virka-avun saaminen edellyttäisi, että ostajalla on 4 §:n mukaan oikeus saada omaisuus haltuunsa.

Omaisuus voisi poikkeuksellisesti olla muunkin kuin velallisen hallussa. Jos sivullisen oikeus pitää omaisuutta hallussaan on rauennut myynnissä tai oikeus on sellainen, ettei sitä oteta huomioon myynnissä, myyty omaisuus voitaisiin ottaa momentin nojalla myös sivullisen hallusta.

Ulosottomiehellä olisi toimivalta ottaa irtain omaisuus velallisen tai sivullisen hallusta jo ulosmittausvaiheessa ehdotetun 4 luvun 31 §:n mukaisesti.

Tavallista on, että kiinteistö taikka asuintai liikehuoneisto on myyntihetkellä velallisen asuintiloina tai muussa käytössä. Pykälän 2 momentti koskee hädön tyyppisen virka-avun antamista ostajalle, jolla on 4 §:n nojalla oikeus saada tilat haltuunsa. Häätömenettelyssä noudatettaisiin soveltuvien osin, mitä 6 a luvun 1—8 §:ssä säädetään.

Nyky-yhteiskunnassa ei ole sopivaa, että tilat jaetaan velallisen ja ostajan kesken. Velallisen tulisi muuttaa tiloista ulosottomiehen määräämänä muuttopäivänä. Lain 6 a luvun 4 §:n 1 momentista seuraa, ettei ulosottomies saisi ilman painavaa syytä määrätä muuttopäivää aikaisemmaksi kuin viikko eikä myöhemmäksi kuin kaksi viikkoa muuttokehutuksen tiedoksiantipäivästä. Muuttokehutus voitaisiin antaa vasta, kun ostaja on maksanut kauppahinnan ja on siten saanut oikeuden saada omaisuuden haltuunsa.

Velallisen asumistarve voitaisiin ottaa huomioon lykkäämällä muuttopäivää. Lykkäys olisi momentin mukaan mahdollinen

kuitenkin vain painavasta syystä ja sillä edellytyksellä, että velallinen on pyytänyt lykkäämistä jo ennen huutokauppaa. Lykkäyksen enimmäisrajana olisi viitatus 6 a luvun 4 §:n 1 momentin mukaisesti kaksi kuukautta. Näin pitkä lykkäys tulisi kysymykseen vain poikkeuksellisesti. Se, että velallinen saa pitkään käyttää myytyjä tiloja, todennäköisesti alentaa kauppahintaa vähäistä enemmän.

Ostajaehdokkailla tulisi momentin mukaan ilmoittaa huutokaupassa muuttopäivän määräytyminen. Näin ostajaehdokkaat saavat tiedon ennen tarjoamista siitä, kuinka pitkään velallinen saa myynnin jälkeen asua tiloissa tai muutoin käyttää niitä.

Uusi omistaja vastaa asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 6 §:n mukaan yhtiövästikkeistä omistusoikeuden siirtymisestä lähtien. Omistusoikeus siirtyisi kiinteistö- ja asunto-osakkeiden huutokaupassa 3 §:n mukaan silloin, kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Huutokaupan vaiheittaisessa omistuksen siirtymisessä olisi perusteltua katsoa, että västikkeiden maksuvelvollisuus alkaa silloin, kun ostaja saa ottaa omaisuuden haltuunsa.

Jollei velallinen ole muuttanut tiedoksi annettuna muuttopäivänä, ulosottomies toimittaisi ostajan pyynnöstä hädän. Häätö voitaisiin toimittaa muuttopäivän lykkäämistä koskevan itseoikaisupäätöksen nojalla jo ennen muuttopäivää, jos velallinen aiheuttaa tiloissa vahinkoa. Tilojen asettaminen toimitsijahalintoon olisi poikkeuksellisesti mahdollista jo ulosmittausvaiheessa ehdotetun 4 luvun 35 §:n nojalla.

Velallisen omaisuuden suhteen noudatettaisiin soveltuvien osin 6 a luvun säännöksiä talteen ottamisesta, hävittämisestä ja myynnistä. Myös ilmoitukset sosiaali- ja asuntoviranomaisille tulisi tehdä, jos käsillä on mainittu luvun 3 §:ssä tai 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu tilanne.

Valitus myynnistä tai ulosmittauksesta ei estäisi virka-avun antamista. Säännös tästä on pykälän 3 momentissa. Virka-apua ei kuitenkaan voitaisi antaa, jos valitusta tutkiva tuomioistuin antaa keskeytysmääräyksen ja siinä erikseen kieltää virka-avun antamisen. Virka-avun saantiin oikeutettu ostaja on jo maksanut kauppahinnan kokonaan ja saanut

oikeuden ottaa omaisuuden haltuunsa, joten virka-apua ei tulisi kieltää kuin poikkeuksellisesti. Momenttia sovellettaisiin myös täytäntöönpanoriitaan ja siinä annettavaan keskeytysmääräykseen.

6 §. *Ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet.* Ostajan on tärkeää saada varmuus siitä, mistä saatavista hän tai myyty omaisuus vastaavat. Siirtyvät vastuut vaikuttavat keskeisesti tarjottavaan kauppahintaan.

Pykälä koskee sellaisia saatavia, joista ostaja tai omaisuus vastaisi oikeudellisesti, jollei vastuuta suljeta pois. Pykälässä tarkoitetaan sitä oikeudellisen virheen tilannetta, että myyntikohteeseen kohdistuu sivullisen panttioikeus tai muu oikeus, joka olisi tullut ottaa huomioon myynnissä. Ehdotettua 8 §:ää sovellettaisiin puolestaan silloin, kun myyntikohteen väitetään kuuluvan sivulliselle.

Pykälän 1 momentin mukaan 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 huutokaupassa.

Ehdotetun 21 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan huutokaupan alussa ulosottomiehen tulee ilmoittaa ostajaehdokkaille velvoitteet, jotka siirtyvät ostajan vastattavaksi. Jollei velvoitetta ole tällä tavalla ilmoitettu, ostaja tai myyty omaisuus ei siitä vastaa. Velvoitteilla tarkoitetaan paitsi maksuvelvoitetta myös esimerkiksi tekemisvelvoitetta. Ostajaehdokkaille tulee ilmoittaa myös oikeudet, jotka myynnin jälkeen sitovat ostajaa.

Ehdotuksessa luovutettaisiin siitä, että panttisaatavat voivat siirtyä suoraan ulosottolain nojalla ostajan vastattaviksi. Luvun 36, 57 ja 72 §:n mukaan saatavat siirtyisivät ostajan vastattaviksi vain, jos asianomainen velkoja ja ostaja niin erikseen sopivat. Jos sopimus tehdään, saatavat siirtyisivät ostajan henkilökohtaisestikin vastattavaksi, jollei muuta sovi. Velallinen sen sijaan olisi sopimuksen jälkeen kokonaan vapaa vastuusta. Ehdotetun 27 §:n nojalla asianosaiset, joita asia koskee, voivat sopia siitä, että omaisuus myydään panttioikeudet pysyttäen. Tällöin saatavat, joita koskeva panttioikeus pysyy voimassa, tulee ilmoittaa ostajaehdokkaille 21 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaisesti.

Myyjän kauppahintasaatava voisi siirtyä ostajan vastattavaksi silloin, kun velallinen on saanut kiinteistön ehdollisesti eikä myyjä ole vaatinut kauppahintasaatavaansa asianosaiskeskustelussa. Jos velallinen on saanut ulosmitatun irtaimen omaisuuden ehdollisesti, omaisuus myytäisiin ehtoa säilyttämättä ja myyjän oikeus turvattaisiin alimmalla hyväksyttävällä tarjouksella. Jos ehto koskee muuta kuin kauppahinnan maksamista, omaisuus myytäisiin ehto säilyttäen. Säännökset ehdon säilymisestä myynnissä ovat ehdotetussa 26 §:ssä.

Ostajaa sitoisivat vain ne käyttöoikeudet ja muut oikeudet, joiden on ilmoitettu pysyvän voimassa myynnissä. Kiinteistön huutokaupassa alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen kuuluvat erityiset oikeudet pysyisivät 54 §:n mukaan voimassa. Siitä, miten alimman tarjouksen ulkopuolelle jäävä erityinen oikeus pyritäisiin säilyttämään, säädettäisiin 58 §:ssä.

Osuus alukseen myytäisiin 74 §:n mukaan ehdolla, että koko alukseen kohdistuvat panttioikeudet pysyvät voimassa.

Luvun 37 ja 59 §:ssä säädettäisiin yhdenmukaisesti yllä todetun kanssa, että panttioikeus ja muu oikeus myytyyn omaisuuteen raukeaa huutokaupassa, jollei saatavaa oteta vastattavaksi tai omaisuutta ole myyty oikeus säilyttäen.

Panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien pysymisestä voimassa vapaassa myynnissä säädetään ehdotetussa 80 §:ssä.

Ostaja ei vastaisi myöskään mahdollisesta muuhun lakiin perustuvasta velvoitteesta, ellei velvoitteesta ole ilmoitettu ennen myyntiä. Tällainen saatava voi olla esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain 6 §:ssä tarkoitettu vastikesaatava. Sen ilmoittamista on erityissäännös ehdotetussa 7 §:n 1 momentissa.

Lainsäädäntöön ei sisälly nykyisin kuin harvoja salaisia panttioikeuksia. Kiinteistön osalta ne poistettiin maakaariuudistuksen yhteydessä. Jos alus myydään pakkohuutokaupalla, salainen meripanttioikeus ja pidätysoikeus alukseen lakkaa merilain (674/1994) 3 luvun 7 §:n 1 momentin mukaan sen jälkeen kun kauppahinta on suoritettu, jos kauppa jää pysyväksi.

Kiinteistöverosta vastaa kiinteistöverolain 5 §:n 1 momentin mukaan se, joka oli kiin-

teistön omistaja kalenterivuoden alkaessa. Mainitun lain 36 §:n 2 momentin mukaan jos omistusoikeus siirtyy sopimuksen perusteella toiselle, myös uusi omistaja vastaa verosta. Uudelle omistajalle ei ole katsottu syntyvän vastuuta kyseisen vuoden kiinteistöverosta, jos omistusoikeus siirtyy pakkohuutokaupalla. Sama koskisi 1 §:n 2 momentin nojalla myös vapaata myyntiä.

Jos vuokraoikeus on pysytetty voimassa huutokaupassa, ostajalla ei ole oikeutta purkaa tai irtisanoa sitä huutokauppaansaannon perusteella. Vuokraoikeuden pysyttämistä voimassa kiinteistön huutokaupassa koskevat 47 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohta sekä 54 ja 58 §.

Pykälän 2 momentti koskee sellaista huoneen- tai maanvuokrasopimusta, jota ei ole pysytetty myynnissä. Momentti soveltuu ensinnäkin sellaisiin vuokrasopimuksiin, joita ei voida pysyttää huutokaupassa, kuten vuokraoikeus huoneistoon tai vuokraoikeus kiinteistöön silloin, kun erityisen oikeuden haltija ei ole kirjannut oikeutta eikä ole ottanut kiinteistöä hallintaansa. Momentti koskee lisäksi sellaisia pysyttämiskelpoisia vuokrasopimuksia, joita ei ole pysytetty voimassa myynnissä huonon etuoikeusasemansa vuoksi.

Ostajan tulee irtisanoa tai purkaa momentissa tarkoitettu vuokrasopimus erikseen säädetyllä tavalla, jos hän haluaa vapautua sopimuksesta. Säännös koskisi kiinteistön ja irtaimen omaisuuden myyntiä. Nykyisessä 5 luvun 49 §:n 1 momentissa on kiinteistön pakkohuutokauppaa koskeva viittaussäännös siitä, että ostajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus tai irtisanoa vuokramies, kun vuokraoikeutta ei ole pysytetty voimassa, säädetään erikseen.

Jollei asuinhuoneiston vuokraoikeutta ole pysytetty kiinteistön huutokaupassa, sovelletaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) säännöksiä. Pakkohuutokaupalla myydyin kiinteistön ostajalla on mainitun lain 39 §:n mukaan oikeus irtisanoa vuokrasopimus yleensä kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa. Sama oikeus irtisanoa vuokrasopimus on sillä, joka on ostanut vuokralle annetun asuinhuoneiston käsittävän rakennuksen tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Mainittu irtisanomisoikeus ei kuitenkaan koske

vuokrasopimusta, jonka yhtiö on tehnyt asunto-osakeyhtiölain 85 §:n nojalla yhtiön hallintaan otetusta huoneistosta.

Jos kyseessä on liikehuoneiston vuokraoikeus, jota ei ole pysytetty, ostajalla on liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 32 §:n mukaan oikeus purkaa sopimus. Purkuoikeus on samanlainen kuin oikeus irtisanoa asuinhuoneiston vuokrasopimus pakkohuutokaupassa.

Jollei maanvuokraoikeutta ole pysytetty kiinteistön myynnissä, ostaja voi maanvuokralain (258/1966) 12 § nojalla ilmoittaa vuokramiehelle vuokrasopimuksen lakkaamisesta kolmen kuukauden kuluessa saannosta tai saannon moitetta koskevan tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta taikka siitä, kun sai tiedon vuokrasopimuksesta. Tällaisella ilmoituksella on sama vaikutus kuin irtisanomisella.

Edellä mainitut vuokraoikeuden irtisanomista ja purkamista koskevat säännökset koskisivat 1 §:n 2 momentin ja 79 §:n mukaan myös vapaata myyntiä.

Ostajalla olisi puheena olevan momentin nojalla oikeus saada 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua virka-apua, jos edellä mainittu vuokrasopimuksen irtisanominen tai purkaminen on todistettavasti toimitettu. Ulosottomies saa antaa virka-apua vain silloin, kun vuokrasopimuksen irtisanominen tai purkaminen perustuu nimenomaan ulosottosaantoon. Jos irtisanominen perustuu muuhun syyhyn, kuten häiritsevään elämään tai vuokran laiminlyöntiin, ulosottomiehellä ei ole toimivaltaa antaa virka-apua.

Säännös tarkoittaa sitä, että ostajan ei tarvitse hankkia erikseen häätötuomiota. Ulosottomiehen tulee varmistaa, että irtisanomistai purkamisilmoituksessa on ilmoitettu oikea irtisanomisen tai purkamisen peruste ja että irtisanominen tai purkaminen on toimitettu säädetyssä määräajassa ja muutoinkin siten kuin asianomaisissa laeissa säädetään. Lisäksi virka-avun saaminen edellyttäisi, että irtisanominen tai purkaminen on toimitettu todistettavasti.

7 §. Eräistä saatavista ilmoittaminen. Pykälä koskee eräiden sellaisten saatavien ilmoittamista ostajaehdokkaille, jotka ostaja joutuu käytännössä tosiasiallisesti maksamaan. Tosin asunto-osakeyhtiölain 6 §:ssä

tarkoitettu yhtiövastikesaatava voidaan periä ostajalta myös oikeudellisesti. Ehdotetussa 21 §:ssä luetellaan ostajaehdokkaille huutokaupan alussa annettavat tiedot. Pykälän 1 momentin 6 kohdan mukaan ostajaehdokkaille tulee ilmoittaa myös puheena olevassa pykälässä tarkoitettut saatavat.

Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomiehen tulee ennen myyntiä ilmoittaa ostajaehdokkaille mahdolliset asunto-osakeyhtiölain 6 ja 86 §:ssä tarkoitettut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset.

Asunto-osakeyhtiölain 6 §:n 2 momentista seuraa, että ostaja on velallisen ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista kolmelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä ostajalle. Edellä 5 §:n 2 momentin kohdalla on todettu, että huutokaupapaasannossa rajana olisi perusteltua pitää hetkeä, jolloin ostaja saa ottaa omaisuuden haltuunsa. Jollei maksamattomista yhtiövastikkeista ole ilmoitettu ostajalle, hän ei olisi niistä vastuussa 6 §:n 1 momentin mukaan, vaan valtiolla olisi siltä osin korvausvastuu asunto-osakeyhtiöön nähden.

Asunto-osakeyhtiölain 86 § koskee tilannetta, jossa päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty. Jos osakkeet siirtyvät tämän jälkeen uudelle omistajalle, hän saa huoneiston hallintaan maksettuaan huoneiston hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, huoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä hallinnassa oloaikana erääntyvät vastikkeet.

Ulosottomiehen tulee huutokaupassa ennen tarjoamisen aloittamista selvittää eritellysti mainittujen saatavien määrä ja ilmoittaa ne ostajaehdokkaille.

Valtio vastaa ilmoittamatta jääneestä saatavasta 9 §:n 1 momentin mukaan. Asunto-osakeyhtiön ei tarvitse esittää saatavasta väitettä tai valvoa saatavaa, vaan lähtökohtana on, että selvittämisvelvollisuus on ulosottomiehellä. Asunto-osakeyhtiön velvollisuutena on antaa ulosottomiehelle oikea tieto momentissa tarkoitetuista saatavista.

Kiinteistön huutokaupassa saattavat maksamatta olevat sähkömaksut aiheuttaa sopimusehdoista riippuen sen, että ostajan on suoritettava maksamattomat maksut voidakseen jatkaa sopimusta. Vaihtoehtoisesti ai-

empi sopimus puretaan, jolloin ostaja joutuu tekemään uuden sopimuksen sähkön toimitamisesta. Myös viimeksi mainitusta ostajalle aiheutuu kustannuksia. Jos velalliselta on jäänyt suorittamatta liittymismaksukin, se on suoritettava ennen puheena olevan palvelun saamista myyntikohteeseen. Sama koskee myös vedentoimituksen liittymismaksuja. Jotteivät edellä mainitut seikat tulisi ostajalle yllätyksenä, ulosottomiehen tulee pykälän 2 momentin mukaan ilmoittaa ostajaehdokkaille myös sellaisten selvillä saamiensa saatavien tai maksujen määrä, joiden suorittamista sähkön tai muun vastaavan palvelun saaminen myyntikohteeseen edellyttää.

Ulosottomies ei tietojen antamisen lisäksi puuttuisi maksamattomiin maksuihin, vaan asia jäisi ostajan ja asianomaisen sähkö-, vesi- tai muun vastaavan laitoksen väliseksi sopimusasiaksi.

Tietojen antaminen koskee ulosottomiehen selville saamia maksuja. Tarkoitus on, että ulosottomiehen selvittelyvelvollisuus rajautuisi tyyppitilanteisiin, eikä hänellä olisi velvollisuutta ryhtyä selvittämään erityistilanteita. Valtio ei vastaisi 9 §:n 1 momentin mukaisesti silloin, kun puheena olevassa momentissa tarkoitettuja saatavia on jäänyt ostajaehdokkaille ilmoittamatta. Jos kuitenkin ulosottomies on menetellyt huolimattomasti tavanomaisten maksujen selvittämisessä, valtio vastaisi normaalien vahingonkorvaussäännösten mukaisesti. Korvausta voidaan maksaa myös ilman oikeudenkäyntiä lain 3 luvun 109 §:n nojalla.

8 §. Väite paremmasta oikeudesta. Ulosottolaisissa ei ole yleistä säännöstä ostajan asemasta oikeudellisen virheen tilanteessa. Maakaaren säätämisen yhteydessä vuonna 1995 ulosottolain 5 luvun 50 §:n 2 momenttiin otettiin säännös siitä, että ostajan täytettyä maksuvelvollisuutensa ja huutokaupan saatua lainvoiman ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta kiinteistöön taikka kiinteistön ainesosaan tai tarpeistoon.

Huutokauppojen yleisen luottavuuden kannalta on tärkeää, että vilpittömässä mielessä ollut ostaja voisi luottaa siihen, että hän saa pitää ulosottomiehen myymän omaisuuden. Tästä syystä pykälän 1 momenttiin otettaisiin säännös, jonka mukaan sen jälkeen kun

omistusoikeus on ehdotetun 3 §:n mukaan siirtynyt ostajalle, häntä vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myytyyn omaisuuteen. Tämä suoja koskisi ulosottovelituksessa, täytäntöönpanoriidassa tai muussa kanteessa esitettyä väitettä. Suoja koskisi kaikenlaatuisen omaisuuden huutokauppaa. Paremmalla oikeudella tarkoitetaan omistusoikeutta. Ostajaa vastaan ei voitaisi vedota myöskään panttioikeuteen tai erityiseen oikeuteen. Näitä koskee ehdotettu 6 §.

Suojan syntyminen edellyttäisi, että ostaja on ollut vilpittömässä mielessä. Ostaja, joka tiesi sivullisen omistusoikeudesta, ei saisi suojaa. Niin sanottua perusteltua vilpittömää mieltä ei edellytetä. Kun ulosottomies toimittaa julkisen huutokaupan, ostajalle ei ole perusteltua asettaa selonottovelvollisuutta. Ostajan tulee voida luottaa siihen, mitä on ilmoitettu myynti-ilmoituksessa, myyntiesitteessä tai suullisesti huutokaupan alussa.

Poikkeus vilpittömässä mielessä olleen ostajan suojasta olisi omaisuus, joka on joutunut pois omistajalta rikoslain voimaansaamisesta annetun asetuksen (39/1889) 11 §:ssä luetelluilla rikoksilla. Ostaja joutuisi ilman lunastusta luovuttamaan oikealle omistajalle omaisuuden, joka näytetään viedyksi entiseltä haltijalta näpistyksen, varkauden, ryöstön tai kiristyksen kautta. Jos myyty omaisuus osoittautuisi esimerkiksi varastetuksi, ostaja joutuisi luovuttamaan sen takaisin oikealle omistajalle ilman lunastusta. Ostajan oikeudesta korvaukseen valtiolta säädetään ehdotetussa 9 §:ssä.

Ostaja saisi suojaa, vaikka kiinteistö olisi joutunut pois omistajalta maakaaren 13 luvun 5 §:ssä tarkoitetuilla tavoilla, toisin sanoen esimerkiksi asiakirjan väärennöksen, pakottamisen tai virheellisen lainhuutomerkinnän vuoksi. Ulosottomiehen tulee selvittää myyntikohteen omistussuhteet. Kun lisäksi huutokauppaan liittyy julkistamistoimia, ei voida pitää kohtuullisena, että ulosottomiehen virkatoimena toimittama myynti peräytyisi mahdollisesti pitkänkin ajan kuluttua edes mainituilla maakaaren erityisperusteilla. Tältä osin ehdotus poikkeaa nykyisestä 5 luvun 50 §:n 2 momentista.

Ostajan saantosuoja koskisi pääesineen lisäksi ainesosia ja tarpeistoja. Sivullinen ei voi vedota omistusoikeuteensa silloin, kun hänen

omaisuuttaan kuuluu velallisen omaisuuteen ainesosana tai tarpeistona. Tästä säädetäisiin 4 luvun 9 §:n 1 momentissa. Eräissä tapauksissa kuitenkin sellainen omaisuus, joka velalliselle kuuluvana olisi ainesosa tai tarpeistoine, ei sitä ole, jos kyseisen omaisuuden omistaa sivullinen. Tällainen omaisuus saattaa muun muassa olla velallisen kiinteistöllä oleva rakennus. Ehdotetun pykälän mukainen ostajan suoja ulottuisi myös näihin tilanteisiin. Siihen, ettei tietty omaisuus kuulu myyntikohteeseen ainesosana tai tarpeistona, koska omaisuus kuuluu sivulliselle, tulee vedota ennen kuin omistusoikeus siirtyy ostajalle.

Oikeudenmenetyksen välttämiseksi ulosottomiehen tulee jo ennen ulosmittausta selvittää tällaiset omistussuhteet. Jos vasta ulosmittauksen jälkeen herää epäily, että sivullisella saattaa olla puheena olevassa pykälässä tarkoitettu parempi oikeus ulosmitattuun omaisuuteen, ulosmittauksesta tulisi ilmoittaa sivulliselle mahdollisimman pian 4 luvun 36 §:ssä tarkoitettuna varmistustoimena. Kun ilmoitus on tehty, sivullisen tulee esittää viipymättä omistusoikeusväite. Muussa tapauksessa valtiolle ei synny korvausvelvollisuutta 9 §:n 2 momentin perusteella.

Ennen myyntiä ostajaehdokkaalle tulee 21 §:n 1 momentin mukaan ilmoittaa erikseen arvokkaat ainesosat ja tarpeistoaineet. Tämä on tarpeen, jotta ostajaehdokkaat saisivat riittävästi tietoa myyntikohteesta tarjoamisen perustaksi. Kuitenkin siitä riippumatta, onko ainesosan tai tarpeiston erikseen mainittu kuuluvan myyntikohteeseen, ostajan suoja määräytyisi puheena olevan pykälän mukaisesti. Niin kauan kuin ostaja ei ole maksanut kauppahintaa tai 84 §:n 1 momentin mukaisesti sen lisäksi saanut kauppakirjaa, oikea omistaja säilyttäisi mahdollisuuden saada sellaisen omaisuutensa takaisin, joka ei ole ainesosa- tai tarpeistosuhteessa. Toisaalta ostaja saisi omistusoikeuden siirtymisen jälkeen suojaa omistusoikeusväitteitä vastaan, vaikkei tietyin omaisuuden ole ilmoitettu kuuluvan myyntikohteeseen ainesosana tai tarpeistona, jos se kuitenkin velallisen omaisuutena olisi tällaisessa suhteessa myyntikohteeseen siviilioikeuden mukaan. Jos ulosottomies on ilmoittanut, ettei tietty omaisuus kuulu myyntikohteeseen, ostaja ei luonnolli-

sesti voi vaatia sitä itselleen.

Pykälän 2 momentissa on viittaus tilityksen keskeyttämistä koskevaan 6 luvun 15 §:ään. Sen mukaan ulosottomiehen on keskeytettävä tilitys määräajaksi muun muassa silloin, kun sivullinen väittää, että ulosmittaus loukkaa hänen oikeuttaan. Tilitys on keskeytettävä lisäksi silloin, kun ulosottomies itse havaitsee, että tilitys tekisi tyhjäksi sellaisen henkilön muutoksenhakuoikeuden, joka ilmeisesti on tietämätön tilitykseen vaikuttavasta toimesta. Viimeksi mainittu koskee myös henkilöä, joka voisi esittää asiassa omistusoikeusväitteen. Mahdollisimman varhainen keskeytys on tärkeä, koska sen jälkeen kun lopullinen tilitys on tehty, 10 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan voidaan valittaa vain lopputilityksessä olevasta virheestä.

9 §. Valtion korvausvastuu. Ostajaa suojataisiin tehokkaasti 6 ja 8 §:n mukaisesti. Tämä saattaa johtaa siihen, että myytyyn omaisuuteen kohdistuvan oikeuden tai paremman oikeuden haltija kärsii oikeudenmenetyksiä. Tästä syystä on tarpeen ottaa ulosottolakiin säännökset valtion korvausvastuusta. Tarkoitus on, että ulosottomies huolellisella vaateiden etukäteis selvittelyllä varmistaisi, ettei oikeudenmenetyksiä tapahdu. Kokonaan niitä ei kuitenkaan voida estää. Ulosottoimen yleisen luotettavuuden kannalta on tärkeää, ettei ostaja joudu huutokaupan jälkeen yllättävien vaateiden kohteeksi ja että toisaalta valtio korvaa ostajan suojasta aiheutuvat oikeudenmenetykset. Ei voida pitää perusteltuna, että velkoja joutuisi palauttamaan saamansa varat. Velkojan tulee voida luottaa siihen, että hän voi käyttää ulosottomiehen hänelle tilittämät varat. Etenkin yksityisten velkojien kannalta muunlainen ratkaisu johtaisi kohtuuttomiin tilanteisiin. Jos varat sen sijaan ovat vielä tilittämättä tai velkoja on saanut nostaa ne vakuutta vastaan ja tilityksen ehdollisuus liittyy myynnin pysyvyyteen, varoja koskeva omistusoikeusväite voi johtaa varojen palautukseen.

Pykälän 1 momentin mukaan 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 korvaus vahingostaan valtion varoista.

Velkoja voisi saada korvausta pykälän

2 momentissa säädetyin rajoituksin siinä tapauksessa, että hänen saamisoikeutensa on jäänyt ottamatta huomioon myynnissä. Velkoja ei voi tällaisessa tapauksessa esittää vaatimuksia ostajaa kohtaan eivätkä muut velkojat ole velvollisia palauttamaan tilitettyjä varoja. Mahdollisuus saada saatava perityksi velalliselta on yleensä vähäinen. Jollei suoritettamatta jääneen saatavan perintä velalliselta onnistu suhteellisen nopeasti, voidaan lähteä siitä, että velkoja on kärsinyt vahinkoa.

Vastaavasti, jos muu kuin saamisoikeus on jäänyt ottamatta huomioon myynnissä, vaikka se olisi tullut ottaa huomioon, valtiolla olisi korvausvelvollisuus, jollei 2 momentista muuta johdu. Tällainen oikeus voi olla esimerkiksi käyttöoikeus kiinteistöön, joka 47 §:n mukaan olisi tullut merkitä asianosaisluetteloon.

Oikea omistaja ei voi 8 §:n mukaan esittää väitettä paremmasta oikeudesta ostajaa kohtaan sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt 3 §:n mukaan ostajalle. Valtio joutuisi puheena olevan pykälän nojalla korvaamaan oikealle omistajalle aiheutuneen vahingon, jos kauppahinta on jo tilitetty ilman kaupan pysyvyyteen liittyvää vakuutta. Oikealla omistajalla saattaa olla oikeus korvaukseen silloinkin, kun hän saa tilittämättömät varat itselleen, jos hän voi näyttää, että omaisuus on myyty alihintaan tai että myynnistä on aiheutunut hänelle muuta vahinkoa. Puheena olevan pykälän 2 momentissa oikealle omistajalle asetettaisiin velvollisuus reagoida viipymättä.

Ostaja vastaa asunto-osakeyhtiölain 6 §:n 2 momentin mukaisesti velallisen ohella maksamattomista yhtiövastikkeista kolmelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä. Jollei maksamattomia vastikkeita ole ilmoitettu ostajaehdokkaille huutokaupassa, valtio korvaisi vahingon. Sama koskisi mainitun lain 86 §:ssä tarkoitettuja kustannuksia. Sen sijaan sähkön, veden tai muun vastaavan palvelun saantiin liittyvien saatavien tai maksujen ilmoittamatta jäämisestä valtio vastaisi normaaliin tapaan vahingonkorvauslain mukaisesti.

Ostajalla olisi oikeus saada korvausta valtion varoista niissä tilanteissa, joissa hän joutuu luovuttamaan 8 §:n 1 momentissa mainitulla rikoksella viedyn omaisuuden takaisin

omistajalle.

Pykälän 2 momentissa rajoitetaan vahinkoa kärsineen oikeutta korvaukseen eräissä selaisissa tapauksissa, joissa oikeudenmenetyksen voidaan katsoa johtuvan asianomaisen omasta laiminlyönnistä. Momentin 1 kohdan mukaan oikeutta korvaukseen ei ole, jos asianomainen on laiminlyönyt esittää ulosottomiehelle väitteen paremmasta oikeudesta myyntikohteeseen viipymättä sen jälkeen, kun hän sai tiedon oikeuttaan loukkaavasta ulosmittauksesta.

Ulosottomiehen tulee antaa ulosmittauksen jälki-ilmoitus voimassa olevan 3 luvun 36 §:n 1 momentin mukaan tiedoksi myös sivulliselle, jonka oikeutta päätöksen havaitaan koskevan. Silloin, kun sivullisen oikeus ei ole näin ilmeinen, ulosottomiehen olisi aiheellista ulosmittauksen varmistustoimena ilmoittaa ulosmittauksesta sivulliselle ehdotetun 4 luvun 36 §:n mukaan. Tällä tavalla varmistetaan se, että mahdolliset sivullisen omistusväitteet esitetään ajoissa. Jollei sivullinen esitä omistusväitettä viipymättä, hän ottaa riskin siitä, että kertyneet varat ehditään tilittää, eikä hän saa myöskään korvausta valtion varoista.

Väitteen esittämisvelvollisuuden osalta lähökohtana voidaan pitää ulosottomiehen virallista ilmoitusta ulosmittauksesta. Jos sivullinen välttelee tällaisen ilmoituksen saamista, valtiolla ei ole korvausvelvollisuutta. Tarvittaessa ulosottomies saa antaa edellä mainitut ilmoitukset sivulliselle tiedoksi todisteellisesti voimassa olevan 3 luvun 40 §:n 1 momentin nojalla. Jos voidaan näyttää, että sivullinen on saanut muulta henkilöltä, kuten velalliselta, riittävän täsmällisen tiedon ulosmittauksesta, sivullinen ei voisi vaatia korvausta. Myös tällainen tieto synnyttäisi sivulliselle ulosmittausta koskevan selonotto- ja väitelvelvollisuuden.

Myöskään silloin, kun asianomainen on laiminlyönyt valvoa oikeutensa asianosaiskeskustelussa, vahinkoa ei korvattaisi valtion varoista. Tästä olisi säännös momentin 2 kohdassa.

Kiinnitykseen perustuvat panttisaatavat ja kirjatut erityiset oikeudet otettaisiin huomioon kiinteistön huutokaupassa ilman valvontaa. Jollei tällaiselle saatavalle talletettua jakoaosaa ilmoiteta 6 luvun 24 ja 25 §:n mu-

kaisesti viimeistään kahdessa vuodessa, varat tilitetään muille velkojille. Tällöin valtiolla ei ole korvausvelvollisuutta. Kiinteistön huutokaupassa muut saatavat ja erityiset oikeudet tulee valvoa. Asianosaiskeskustelua koskevassa kutsussa ja kuulutuksessa tulee ehdotetun 41 ja 42 §:n mukaan olla kehoitus esittää valvonnat, valvonta-asiakirjat ja mahdolliset riitautukset nimenomaan asianosaiskeskustelussa. Jos valvonta myöhästyy ja saatava tai oikeus jätetään 53 §:n mukaan ottamatta huomioon, asianomaisella ei ole oikeutta korvaukseen valtion varoista. Edellä todettu koskisi myös 45 §:ssä tarkoitettua kirjallista valvontamenettelyä.

Irtaimen omaisuuden huutokaupassa asianosaiskeskustelua ei yleensä järjestettäisi, vaan ulosottomies selvittäisi vakuusoikeuden haltijoiden vaateet 29 ja 30 §:ssä säädettyssä menettelyssä. Jollei saatavaa tällöin ilmoiteta, ulosottomiehen tulee järjestää asianosaiskeskustelu 31 §:n mukaisesti. Jollei saatavaa tai muuta vaatimusta ilmoiteta asianosaiskeskustelussakaan, valtio ei olisi velvollinen korvaamaan aiheutunutta vahinkoa.

Pykälän 3 momentin mukaan korvaus määrätään ulosottomiehen tuottamuksesta riippumatta noudattaen, mitä vahingonkorvauslaissa säädetään. Valtiolla on momentin mukaan oikeus saada suorittamansa määrä vahingon aiheuttajalta.

Viittaus vahingonkorvauslakiin tarkoittaa lähinnä sitä, että vahingonkorvausta voitaisiin sovittelulla. Huomioon tulisi esimerkiksi ottaa se, että korvausvaateen esittäjä on muulla kuin 2 momentissa tarkoitettulla tavalla itse myötävaikuttanut vahingon syntymiseen. Voidaan esimerkiksi edellyttää, että asianomainen käyttää mahdollisuuden muutoksenhakuun.

Vahingonkorvausta voidaan maksaa valtion varoista voimassa olevan 3 luvun 109 §:n nojalla selvissä tapauksissa tai kohtuusperusteella myös ilman oikeudenkäyntiä.

Velallinen saisi perusteetonta etua, jos sivulliselle kuuluva omaisuus on myyty velallisen velkojen suorittamiseksi ja valtio on korvannut sivulliselle vahingon. Valtiolla olisi momentin nojalla takautumisoikeus velalliseen nähden. Tarkoitus on, että tätä oikeutta käytettäisiin tilannekohtaisen harkinnan perusteella. Suoritetun määrän periminen ve-

lalliselta saattaa olla joissakin tapauksissa kohtuutonta. Arvioinnissa voitaisiin ottaa huomioon muun muassa velallisen varallisuusasema ja 10 §:ssä tarkoitettu myötävaikutus. Valtiolla olisi takautumisoikeus tuottamuserusteella myös mahdolliseen muuhun vahingon aiheuttajaan nähden.

10 §. *Velallisen velvollisuus antaa tietoja.* Ulosottomiehen saattaa olla vaikeaa selvittää ilman velallisen myötävaikutusta 6—8 §:ssä tarkoitettuja saatavia ja oikeuksia. Pykälässä säädettäisiin velalliselle velvollisuus kysyttäessä ilmoittaa ulosottomiehelle tiedossaan olevat myytävään omaisuuteen kohdistuvat käyttöoikeudet ja muut oikeudet sekä saatavat.

Ulosottomiehen tulee selvittää ehdotetun 29 ja 39 §:n mukaisesti saatavat ja oikeudet, jotka otetaan huomioon irtaimen omaisuuden ja kiinteistön huutokaupassa. Jos jostakin saatavasta tai oikeudesta vallitsee epäselvyyttä tai jollei ulosottomiehellä ole tietoa kyseisestä saatavasta tai oikeudesta, velallisella olisi tietojenantovelvollisuus. Myytävään omaisuuteen kohdistuvat panttisaatavat ovat yleensä velallisen tiedossa. Tarkan saatavamäärän ilmoittamista ei voida edellyttää. Tietojenantovelvollisuuteen kuuluisi myös se, että velallisen tulee antaa ulosottomiehen käyttöön hallussaan tai määräysvallassaan oleva aineisto, josta pykälässä tarkoitettut seikat käyvät ilmi.

Yleensä velallisen voidaan myös olettaa tietävän, onko esimerkiksi yhtiövastikkeita tai sellaisia maksuja suorittamatta, jotka estävät sähkön tai veden toimituksen. Voidaan myös lähteä siitä, että velallinen on selvillä luovuttamistaan käyttöoikeuksista.

Tietojenantovelvollisuus koskisi myös esitettyjä väitteitä paremmasta oikeudesta myyntikohteeseen. Säännös koskisi vakavasti otettavia omistusoikeusväitteitä, jotka on vaapamuotoisesti tai oikeudellisessa menettelyssä esitetty velalliselle tai esimerkiksi aiemmalle omistajalle. Sillä, onko väite esitetty ennen ulosmittausta vai sen jälkeen, ei olisi merkitystä.

Velallisen myötävaikutus vastuiden selvittämisessä voitaisiin ottaa huomioon, jos valtio joutuu vastuuseen 9 §:n mukaisesti ja mainitun pykälän 3 momentin nojalla harkitaan maksetun määrän perimistä velalliselta.

11 §. *Virhe myyntikohteessa.* Pykälässä säänneltäisiin se, milloin myyntikohteessa katsotaan olevan tosiasiallinen virhe. Tosi-asialliset virheet voidaan jaotella niin sanottuun laatuvirheeseen ja vallintavirheeseen. Oikeudellisesta virheestä puolestaan säädettäisiin ehdotetussa 6 ja 8 §:ssä.

Lähtökohtana olisi puheena olevan pykälän 1 momentin mukaan, että ulosmitattu omaisuus myydään huutokaupalla ”sellaisena kuin se on” -ehdolla. Myös kuluttajansuojalain (38/1978) 5 luvun 14 §:ssä on tavaranvirhettä koskevia säännöksiä, jotka koskevat tällaisella ehdolla myytyä omaisuutta. Ehdotettu pykälä kuitenkin poikkeaa ulosottomyynnin erityispiirteiden vuoksi kuluttajansuojalain säännöksistä.

Momentti koskisi kiinteistöä ja arvokasta irtainta omaisuutta. Esimerkiksi tavanomaiset kotitietokoneet ja elektroniikka jäisivät säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle silloinkin, kun ne arvonsa puolesta eivät kuulu velallisen erottamisetuun. Käytetyn omaisuuden kunto saattaa vaihdella huomattavasti. Myytäessä muuta kuin arvokasta omaisuutta joudutaan jo käytännön syistä lähtökohdaksi ottamaan ostajan riski tavaran virheestä. Virhesäännöstä sovellettaisiin muun muassa arvokkaiden kokoelmien, soittimien, korujen, taide-esineiden, antiikin ja vähintään keskivertaisen auton myynnissä. Arvokkaan omaisuuden käsitettä käytettäisiin myös luvun 2, 15, 20, 23 ja 38 §:ssä. Suuntaa-antavana suuruusluokkana voidaan pitää kymmenen tuhannen euron määrää.

Momentin 1 kohdan mukaan myyntikohteessa katsotaan olevan virhe, jos omaisuus olennaisesti poikkeaa niistä tiedoista, jotka ulosottomies on antanut omaisuuden olennaisista ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Olenainen poikkeaminen annetuista tiedoista tarkoittaa sitä, ettei virhettä ole, jos omaisuus poikkeaa vähäisessä määrin annetuista tiedoista. Virhettä ei myöskään ole, vaikka omaisuus olennaisesti poikkeaisi annetuista tiedoista, jos virheelliset tiedot koskevat epäolennaisia seikkoja.

Sitä arvioitaessa, koskeeko virhe olennaisia seikkoja, tulisi antaa merkitystä myös tilannekohtaisille tekijöille. Etenkin jos ostaja on

erikseen tiedustellut ulosottomieheltä tiettyä myyntikohteen ominaisuutta, jolla on olennainen merkitys kyseiselle ostajalle, tulisi omaisuudessa suhteellisen herkästi katsoa olevan virhe, jos annettu tieto on väärä. Ostaja on saattanut hankkia kohteen itselleen esimerkiksi tavanomaisesta käyttötarkoituksesta poikkeavaan tarkoitukseen. Jollei ulosottomies kykene antamaan pyydettyä tietoa, jäisi ostajan asiaksi harkita, esittääkö hän tarjouksia siitä huolimatta.

Kohdassa edellytetään, että virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tämä rajaa soveltamisalasta olennaisestikin virheelliset tiedot, vaikka ne koskisivat olennaisia seikkoja, jos siinä yksittäisessä tapauksessa ne eivät kuitenkaan poikkeuksellisesti ole vaikuttaneet kauppaan. Jos ostaja on esimerkiksi hankkinut omaisuuden tiettyyn käyttötarkoitukseen, muuta tarkoitusta palvelevilla seikoilla ei välttämättä ole ollut merkitystä hänen ostohalukkuuteensa.

Jos esimerkiksi sellaisesta olennaisesta seikasta, kuten auton vuosimallista, rakennuksen rakentamisvuodesta tai kiinteistön pinta-alasta on annettu olennaisesti virheellinen tieto, jonka voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, myyntikohteessa on niin sanottu laatuvirhe.

Puheena olevassa kohdassa tarkoitetaan myös niin sanottua vallintavirhettä. Sellainen virhe rajoittaa ostajan mahdollisuutta tosiasiallisesti käyttää ostamaansa omaisuutta ja määrätä siitä. Vallintavirhe voi käytännössä tulla ajankohtaiseksi lähinnä kiinteistön myynnissä. Kiinteistössä katsottaisiin olevan virhe muun muassa silloin, kun ulosottomies on antanut olennaisesti virheellisen tiedon voimassa olevasta kaavasta tai rakennuskiellosta. Vallintavirheen taustalla on yleensä viranomaisen päätös, joka rajoittaa omaisuutta koskevia käyttömahdollisuuksia tai määräämistöimisiä.

Virheelliset tiedot on saatettu antaa myynti-ilmoituksessa, myyntiesitteessä tai muulla tavoin, esimerkiksi suullisesti ostajaehdokkailla esittelyn yhteydessä tai huutokaupan alussa.

Tavarassa olisi virhe momentin 2 kohdan mukaan myös, jos ulosottomies on laiminlyönyt antaa tiedon olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista

seikoista. Myös tässä edellytettäisiin, että laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Kohdassa tarkoitettu virhe saattaisi syntyä silloin, kun tiedot puuttuvat myynti-ilmoituksessa tai myyntiesitteestä. Myynti-ilmoituksessa tulee ehdotetun 18 §:n mukaan kuvata riittävän tarkasti myyntikohte. Myynti-ilmoituksen sisällöstä säädettäisiin tarvittaessa tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Täydellistä vastaavuutta asetuksella säädettäviin tietoihin ei edellytettäisi, koska puuttuvien tietojen tulee koskea olennaisia seikkoja.

Myyntiesite laaditaan 20 §:n mukaan kiinteistöstä ja arvokkaasta irtaimesta omaisuudesta. Myyntiesitteestä tulee käydä ilmi omaisuuden myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot ja myyntiehdot.

Puuttuvat tiedot voivat koskea laatuvirheen tai vallintavirheen synnyttäviä seikkoja. Ostajaehdokkailla on saattanut jäädä kertomatta esimerkiksi se, että myytävällä kiinteistöllä on suoritettava kalliita ympäristönsuojelutöitä taikka että asunnossa on todettu vesivahinkoja tai homevaurioita. Virhe saattaa syntyä myös siten, että myytävän kiinteistön käyttöön vaikuttavista olennaisista seikoista ei ole kerrottu. Ulosottomiehen tulee kertoa ostajaehdokkailla, jos esimerkiksi on tehty naapurikiinteistöä koskeva viranomaispäätös, jonka vaikutukset olennaisessa määrin ulottuvat myös myytyyn kiinteistöön, kuten päätes liikenneväylän rakentamisesta.

Omaisuudessa saattaa olla virhe silloinkin, kun ulosottomies ei ole antanut virheellisiä tietoja tai laiminlyönyt antaa tietoja. Näitä tilanteita koskee momentin 3 kohta. Sen mukaan jos omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää, myynnin kohteessa on virhe.

Autossa saattaa esimerkiksi olla vaurioita tai myydyissä tiloissa hometta, eivätkä nämä seikat ole tulleet ilmi 15 §:ssä tarkoitettussa omaisuuden kunnan tarkastuksessa ja käyvän arvon selvittämisessä. Jos omaisuus on vain jossakin määrin huonommassa kunnossa kuin ostajalla olosuhteet huomioon ottaen oli perusteltua aihetta olettaa, kohtaa ei sovellettaisi. Edellytettäisiin, että kunnan oletusarvon ja tosiasiallisen tilan välinen ero on huomattava.

tava.

Kohdassa asetetaan vastuuta myös ostajalle. Ostajan tulee harkita, minkälaisen omaisuuden hän perustellusti voi odottaa saavansa huutokaupasta. Käytetyn omaisuuden kaupassa ei voida yleisen elämänkokemuksen mukaan perustellusti odottaa saatavan uutta vastaavaa omaisuutta. Esimerkiksi ostaja, joka ostaa vanhaa vuosimallia olevan auton, joutuu lähtemään siitä, että vikojen riski on tuntuvasti suurempi kuin uuden auton kaupassa. Myös ostajan asiantuntemukselle voidaan panna painoa. Samoin merkityksellisiä ovat myyntitilanteeseen liittyvät tekijät kuten se, onko ostajaehdokkailla ollut mahdollisuus koekäyttää tai muutoin testata omaisuuden kuntoa.

Virheen syntymisen kannalta ei olisi merkitystä sillä, voidaanko ulosottomiehen katsoa toimineen virheellisesti tai syyllistyneen laiminlyöntiin. Omaisuudessa katsottaisiin olevan virhe ilman ulosottomiehen tuottamustakin, jos edellä mainituissa kohdissa tarkoitetut edellytykset täyttyvät.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin viittaus-säännös luvun 19 §:ään. Sen mukaan ulosottomiehen tulee huolehtia uudesta ilmoittamisesta, jos myynti-ilmoitus sisältää puheena olevassa pykälässä tarkoitetulla tavalla virheellisiä tietoja tai on puutteellinen. Ulosottomiehen tulee oikaista virheelliset tiedot viimeistään huutokaupan alussa.

12 §. Hinnanalennus ja kaupan kumoaminen. Pykälä koskee ostajan oikeussuojakeinoja tosiasiallisen virheen tilanteessa. Jos myynnin kohteessa on 11 §:ssä tarkoitettu virhe, ostajalla on pykälän 1 momentin mukaan oikeus vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista. Keinona on ulosottovalitus. Valitus huutokaupasta on tehtävä 10 luvun 5 §:n 1 momentin mukaan kolmen viikon määräajassa huutokaupasta. Normaali siviilikanne ei olisi käytettävissä.

Valitusta tutkiva tuomioistuin saisi momentin nojalla kumota myynnin virheen perusteella, jos myynnin jääminen voimaan on ostajan kannalta kohtuutonta. Tarkoitus on, että kumoamista käytettäisiin vain kaikkein räikeimmissä virhetilanteissa, joissa voidaan katsoa, ettei hinnan alennuksella päästä ostajan kannalta kohtuulliseen ratkaisuun.

Myynti voitaisiin kumota virheen perus-

teella vain, jos myynnin kumoaminen on muutoin mahdollista. Jos valitusajaksi on kulunut umpeen tai varat on tilitetty ilman myynnin pysyvyyteen liittyvää vakuutta, myyntiä ei voitaisi kumota enää virheenkään perusteella.

Ostajalle jäisi huutokaupassa vain lyhyt valitusajan mittainen reagointiaika virheeseen. Uudistus ei siten paranna ostajan asemaa niissä tilanteissa, joissa virhe tulee esiin vasta valitusajan päättymisen jälkeen. Ei kuitenkaan voida pitää perusteltuna sitä, että velkojat joutuisivat pitkän ajan kuluttua palauttamaan ulosottomiehen tilittämät varat sen johdosta, että myydyssä tavarassa on ollut virhe. Velkojia ei voida rinnastaa myyjään ja tämän vastuuseen.

Ostajan asemaa voidaan pyrkiä turvaamaan myyntikohteen esittelyllä ja kunnon tarkastuksella. Ostaja saisi 4 §:n 3 momentin mukaan tarkastaa omaisuuden kunnon jo ennen kuin hänellä on oikeus ottaa omaisuus haltuunsa.

Valituksessa ostajan vastapuolina olisivat velallinen ja velkojat. Ulosottomies antaisi 10 luvun 9 §:n mukaisesti lausuntonsa valitusasiassa tuomioistuimelle. Ulosottomiehelle ei ole 9 luvun 1 §:n mukaan toimivaltaa peruuttaa huutokauppaa itseoikaisuna.

Virhetilanteen selvittely saattaa toisinaan vaatia laajaa todistelua. Tästä syystä momentissa olisi vielä selventävä säännös, jonka mukaan virhettä koskeva kysymys voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin 9 luvussa säädetään. Ulosottovalitus käsitellään käräjäoikeudessa noudattaen soveltuvin osin oikeudenkäymiskaaren 8 luvun hakemusasioiden käsittelyä koskevia säännöksiä. Sanotun luvun 4 §:n mukaan tuomioistuin voi päättää, että riittaisen hakemusasian käsittelyä jatketaan riitasasian käsittelystä säädetyssä järjestyksessä. Tämä vähentänee tarvetta täytäntöönpanoriitihin.

Ostajalla olisi lisäksi oikeus normaaliin tapaan vaatia valtiolta vahingonkorvausta, jos ulosottomiehen syyksi on luettava sellainen tuottamus kuin vahingonkorvauslaisissa säädetään. Sen sijaan tuottamuksesta riippumattonta valtion vastuuta tosiasiallisen virheen tilanteessa ei olisi.

Pykälän 2 momentissa on vielä viittaus-

säännös tilityksen keskeyttämistä koskevaan 6 luvun 15 §:ään. Sen 1 momentin 3 kohdan mukaan ulosottomiehen on keskeytettävä tilitys, jos ostaja vaatii hinnanalennusta tai kaupan kumoamista. Ulosottomies saa pykälän 2 momentin mukaan kuitenkin jatkaa tilitystä, jos vaatimus on selvästi perusteeton. Muussa tapauksessa tilitys on keskeytyneenä yleensä kolme viikkoa. Keskeytyksen tarkoituksena on varata ostajalle tilaisuus hakea ulosottovalituksen tai täytäntöönpanoriidan yhteydessä keskeytysmääräystä tuomioistuimelta.

13 §. Ainesosat ja tarpeisto. Kun ehdotetun 4 luvun 8 ja 9 §:n mukaan ulosmittauksen kohde kattaa myös ainesosat ja tarpeistoesineet, voidaan ilman nimenomaista säännöskätkin lähteä siitä, että myös myyntikohde sisältää esineen ainesosat ja tarpeiston. Se, mitä esineitä ainesosilla ja tarpeistolla tarkoitetaan, määräytyy yleisen siviilioikeuden mukaisesti. Yleensä ainesosa- ja tarpeistosuhde on omistuksesta riippumaton. Eräiden esineiden osalta mainittu suhde kuitenkin määräytyy eri tavalla sen mukaan, kuka omistaa kyseisen esineen. Tältä osin viitataan siihen, mitä edellä 4 luvun 9 §:n 1 momentin ja 13 §:n 1 momentin sekä puheena olevan luvun 8 ja 9 §:n kohdalla todetaan.

Arvokkaat ainesosat ja tarpeistoesineet tulee ilmoittaa huutokaupan alussa ehdotetun 21 §:n 1 momentin mukaan. Ostajan suojasta säädettäisiin 8 §:ssä.

Poikkeuksena siitä pääsäännöstä, että myyntikohde sisältää myös ainesosat ja tarpeiston on se, että 4 luvun 18 §:n nojalla irtaimen esineen ainesosia tai tarpeistoa on ulosmitattu erikseen. Pykälän 1 momentin mukaan erikseen ulosmitatut ainesosat ja tarpeisto myös myytäisiin erikseen. Jos vasta myyntivaiheessa huomataan, että irtaimesta esineestä olisi tarkoituksenmukaista myydä osia erikseen, ulosmittaus voitaisiin oikaista sen mukaiseksi mainituissa 4 luvun pykälässä säädetyillä edellytyksillä.

Kiinteistöstä olisi lupa erottaa osia vasta myyntivaiheessa. Kiinteistöstä saataisiin myydä erikseen määräala, ainesosia tai tarpeistoa tämän luvun 65 §:n nojalla.

Erillisulosmittauksesta tai erillismyynnistä saatu kertymä jaettaisiin 6 luvun 8 §:n mukaan kuten kertymä erottamattomasta esi-

neestä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin ainesosia tai tarpeistoa koskevan riitaisuuden vaikutuksesta myyntiin. Vireillä saattaa olla ulosottovalitus tai täytäntöönpanoriita, joka koskee sellaista esinettä, joka ehkä kuuluu myytävään omaisuuteen ainesosana tai tarpeistona. Tässä tilanteessa ulosottomies saisi myydä kohteen muulta osin, jos riidanalaisella osalla on vain vähäinen merkitys. Merkitystä arvioitaisiin myyntikohteen arvon ja käytön kannalta. Tarkoituksena on, ettei vähämerkityksellistä ainesosaa tai tarpeistoa koskeva riitaisuus viivästyttäisi pääesineen myyntiä. Erillismyynti edellyttäisi myös, että riidanalainen esine on irrotettavissa myyntikohteesta.

Jos riidassa annetun ratkaisun mukaan esine kuuluu pääesineeseen, riidan kohteena ollut esine myytäisiin jälkikäteen. Tällöin noudatettaisiin irtaimen myyntiä koskevia säännöksiä, mutta kauppahinta jaettaisiin kuten pääesineen kauppahinta. Pääesineen ostajalla ei olisi oikeutta saada riidanalaisesta esinettä itselleen, koska se ei ole kuulunut myyntikohteeseen.

14 §. Tuotto. Nykyisessä 5 luvun 49 §:n 2 momentissa säädetään, että ulosottomies korjaa kiinteistöstä lähtevän tulon myynnin jälkeen ostajan varalle. Tuloa kannetaan siihen asti, kunnes ostaja saa ottaa kiinteistön haltuunsa.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin vastaavasti, että myydystä omaisuudesta kertyvä vuokra ja muu tuotto, joka erääntyy myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle. Tuotolla tarkoitetaan myös luontaistuotteita. Ratkaisevaa tulon osalta on se, erääntyykö tulo myyntipäivän jälkeen vai sitä ennen. Tulo, joka erääntyy myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle, vaikka tulo olisi kertynyt myyntipäivää edeltävältä ajalta. Sen sijaan ennen myyntiä erääntyvä tulo kannetaan velkojien hyväksi niin kuin ehdotetussa 4 luvun 8 §:n 1 momentissa ja 34 §:ssä sekä 6 luvun 8 §:ssä säädetään. Velallinen saisi itse korjata sadon ennen myyntipäivää ehdotetun 4 luvun 41 §:n 2 momentin mukaan.

Momentissa on vielä säännös siitä, että ostaja voi kantaa myydystä omaisuudesta tuoton vakuutta vastaan, kunnes hän saa ottaa omaisuuden haltuunsa. Ostaja saa ottaa

omaisuuden haltuunsa ehdotetun 4 §:n 1 momentin mukaan silloin, kun hän on maksanut kauppahinnan. Yleensä olisi tarkoituksenmukaista, että ostaja itse kerää luontais-tuotteet. Ostajan olisi annettava vakuus siitä määrästä tuloa, jonka hän saa kantaa. Maksamalla kauppahinnan ostaja saisi oikeuden kantaa tuoton ilman vakuutta. Jos huuto-kauppa myöhemmin kumottaisiin, voidaan lähteä siitä, että vilpittömässä mielessä ollut ostaja saa pitää kantamansa tai korjaamansa tuoton.

Toinen vaihtoehto olisi, että ostaja pyytää ulosottomiestä kantamaan tuoton lukuunsa. Ostaja vastaisi tässäkin tapauksessa tuoton kantamisesta aiheutuneista kuluista. Tarvittaessa ulosottomies voisi ottaa kulut päältä kertyneistä varoista.

Pykälän 2 momentti koskee sadon asemaa myynnissä. Sadolla tarkoitetaan kaikenlaista kasvustoa. Nykyisessä 5 luvun 39 §:n 1 momentissa säädetään, että kasvava vihanto myydään yhdessä kiinteistön kanssa. Ulosmittauksen jälkeen kertynyt kiinteistön tuotto, joka on vielä jäljellä, myydään mainitun pykälän 2 momentin mukaan heti sen jälkeen, kun kiinteistö on myyty.

Korjaamatta oleva sato on kiinteistön ainesosa ja kuuluu siten ilman erityistä säännöstäkin myyntikohteeseen.

Jos sato kypsyy ennen myyntiä, ulosottomiehen tulee huolehtia sen korjaamisesta 4 luvun 34 §:n 2 momentin mukaisesti tai velallinen saa korjata sadon mainitun luvun 41 §:n 2 momentin nojalla.

Ennen myyntiä korjattu sato voitaisiin momentin nojalla myydä yhdessä kiinteistön kanssa tai erikseen. Kummassakin tapauksessa sadosta saatu kauppahinta jaettaisiin pääesineen kauppahinnan tavoin. Tästä olisi säännös 6 luvun 8 §:ssä. Puheena oleva momentti koskisi lähinnä niitä tilanteita, joissa ulosottomies on huolehtinut sadon korjaamisesta. Sen sijaan lähtökohtana olisi, että velallinen saisi itse myydä korjaamansa sadon. Ulosmittaus kohdistuisi sadon korjaamisesta kertyviin varoihin elinkeinotuloa koskevien säännösten mukaisesti. Jollei velallinen kuitenkaan halua itse myydä korjaamaansa satoa, ulosottomiehen tulisi huolehtia myynnistä momentin mukaisesti.

Jos taas sato on korjattu jo ennen ulosmit-

tausta, siitä saatava kertymä jaettaisiin kuten kauppahinta irtaimesta omaisuudesta. Vasta ulosmittaus tuottaa pantin haltijoille oikeuden saada kertymä kiinteistön tuotosta tai tuloista. Ennen kiinteistön ulosmittausta korjattu sato voitaisiin myydä yhdessä kiinteistön kanssa vain, jollei yhteismyynti tuntuvasti loukkaa muun velkojan maksunsaantia.

Yhteiset säännökset huutokaupasta

Luvun 15—27 §:ssä olisivat irtainta ja kiinteää omaisuutta koskevat yhteiset huutokauppasäännökset. Niiden soveltamisesta vaapaaseen myyntiin säädettäisiin 79 §:n 1 momentissa.

Yhteisten huutokauppasäännösten rinnalla sovellettaisiin nykyisen 3 luvun yleisiä menettelysäännöksiä. Huutokauppaa voitaisiin esimerkiksi lykätä 3 luvun 21 §:n 1 momentin nojalla, jos lykkäämistä voidaan pitää vastaajan edun mukaisena eikä lykkääminen aiheuta hakijalle vähäistä suurempaa haittaa. Lykkäämistarpeeseen vaikuttaa muun muassa vuodenaika. Kesämökkikiinteistöistä saadaan yleensä keväällä tai kesällä korkeampi hinta kuin talvella. Myyntiä voitaisiin lykätä myös ehdotetun 4 luvun 34 §:n 3 momentin nojalla, jos hakijan saatava kertyy todennäköisesti tuotosta, tai mainitun luvun 63 §:n mukaisesti maksusuunnitelman tai -sopimuksen perusteella.

Voimassa olevassa 5 luvun 13 §:ssä säädetään kiinteistön huutokaupan paikasta. Kiinteistön huutokauppa voidaan pitää virkahuoneessa, myytävällä kiinteistöllä tai huutokaupan toimittajan erikseen määräämässä paikassa kiinteistön sijaintipaikkakunnalla. Lisäksi eri piirien välillä myyntipaikkaa harkittaessa tulevat sovellettaviksi ulosottolain 5 luvun 18 §:n soveltamisesta annetun asetuksen (189/1934) säännökset.

Ehdotetussa luvussa ei olisi säännöksiä huutokaupan paikasta. Irtaimen ja kiinteän omaisuuden myynnissä sovellettaisiin voimassa olevaa 3 luvun 22 §:ää, jossa ovat säännökset toimituspaikasta. Pykälän mukaan toimitus pidetään ulosottomiehen virkahuoneessa, omaisuuden sijaintipaikalla, toimituksen kohteena olevassa paikassa taikka ulosottomiehen sopivaksi katsomassa muussa tilassa tai paikassa.

Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että kiinteistön ja osakehuoneiston tai muun vastaavan omaisuuden myynti toimitetaan omaisuuden sijaintipaikkakunnalla. Mahdollista on kuitenkin myös se, että esimerkiksi syrjäseudulla oleva lomakiinteistö myydään lähikaupungissa tai pääkaupunkiseudulla. Jos ostajaehdokkaiden arvioidaan jakautuvan eri paikkakunnille, ulosottomies voisi 22 §:n 1 momentin nojalla järjestää tarjoamisen usealla paikkakunnalla.

Jos myydään samanaikaisesti useita kiinteistöjä, jotka sijaitsevat eri paikkakunnilla, lähtökohtainen myyntipaikka valittaisiin yleensä sen mukaan, missä arvokkain kiinteistö sijaitsee. Jos kuitenkin varsinaisena pääkiinteistönä voitaisiin pitää asuinkiinteistöä ja myynnissä olisi muualla sijaitseva metsäkiinteistö tai muu vastaava pääkiinteistöä palveleva kiinteistö, huutokauppa voitaisiin järjestää asuinkiinteistön sijaintipaikkakunnalla tai yllä todetulla tavalla jollakin muulla paikkakunnalla.

Ulosottomiehen tulisi pyrkiä hyvään myyntitulokseen päättäessään huutokaupan ajasta ja paikasta. Ehdotetun 2 §:n mukaan harkinnassa tulee ottaa huomioon saatavissa oleva kauppahinta, aiheutuvat myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika.

15 §. *Arvon selvittäminen ja esineen kunnostus.* Jotta ulosottomies pystyisi riittävässä määrin ja oikein kuvaamaan myyntikohteen myyntiesitteessä, omaisuuden esittelyssä ja huutokaupan alussa, kohteen kunto tulisi tarkastaa ennen myyntiä. Lisäksi tulisi selvittää käypä arvo, jotta ulosottomies voisi arvioida esitetyn korkeimman tarjouksen hyväksyttävyyttä 23 §:ssä tarkoitetun vähimmäishinnan kannalta. Ehdotetussa 4 luvun 29 §:ssä säädetäisiin alustavasta arvioinnista ulosmittauksen mitoittamiseksi.

Pykälän 1 momentin mukaan jos myytävänä on kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta, ulosottomiehen tulee ennen myyntiä tarkastaa omaisuuden kunto ja selvittää käypä arvo. Arvokkaan omaisuuden määrittelymiseksi lakiin ei otettaisi tarkkaa rajaa. Arvokkaan omaisuuden käsitettä käytettäisiin myös luvun 2, 11, 20, 23 ja 38 §:ssä. Suunta-antavana suuruusluokkana voidaan pitää kymmentä tuhatta euroa.

Tuntuvia kustannuksia aiheuttaviin kunnan

tarkastustoimiin ei tarvitsisi ryhtyä, ellei kyseessä ole erityisen arvokas myyntikohte. Jos myytävänä on asuinkiinteistö tai -huoneisto, tavanomaisen kuntokartoituksen tekeminen on usein perusteltua, jollei käytävissä ole suhteellisen tuoretta kartoitusta. Myyntiesitteeseen olisi syytä merkitä, mitä toimia kunnan tarkastamiseksi on tehty.

Selville saatua käypää arvoa ei tarvitsisi ilmoittaa ostajaehdokkaille, koska tällainen harkinnallinen arvio saattaisi liiaksi ohjata tarjousten esittämistä. Huutokaupan perustatuksen mukaista on, että hinta määräytyy ostajien keskinäisen kilpailun perusteella kohteesta annettavien tosiasioiden pohjalta. Koska arvo tulisi selvittää 23 §:n soveltamista varten, arvion tulisi ilmaista se, mikä on kyseisen omaisuuden käypä hinta sillä paikkakunnalla.

Ulosottomies saisi momentin mukaan käyttää tarvittaessa asiantuntijaa apuna myyntikohteen kunnan tarkastuksessa ja käyvän arvon määrittelyssä. Lisäksi olisi voimassa, mitä nykyisessä 3 luvun 108 §:ssä säädetään asiantuntijan esteellisyydestä ja vaitiolovelvollisuudesta sekä kuluista. Asiantuntijana voi olla esimerkiksi tavarantarkastaja, kiinteistönvälittäjä tai LVI-alan asiantuntija.

Se, joka pitää myytävää omaisuutta hallussaan, olisi momentin mukaan velvollinen sallimaan omaisuuden kunnan tarkastuksen ja arvioinnin. Tarvittaessa ulosottomies saisi käyttää voimakeinoja nykyisen 3 luvun 82 ja 83 §:n mukaisesti.

Toisinaan myyntikohteen kunnostus saattaa huomattavastikin parantaa saatavissa olevaa kauppahintaa. Esimerkkinä voidaan mainita auton pesettäminen. Pykälän 2 momentissa säädetäisiin, että ulosottomies saisi kunnostuttaa myytävää omaisuutta, jos siitä aiheutuu vain vähän kuluja ja viivytyksiä. Mainituilla edellytyksillä ulosottomies saisi harkintansa mukaan kunnostuttaa omaisuutta sen myyntiarvon nostamiseksi ilman asianosaisten suostumustakin. Asianosaisten suostumuksella ulosottomies saisi ryhtyä vähäistä tuntuvampiakin kustannuksia tai aikaa vaativaan kunnostuttamiseen, jos se olisi perusteltua 2 §:n 1 momentissa ilmaistujen tavoitteiden kannalta.

16 §. *Myynti-ilmoituksen julkaisutapa.* Huutokaupan kuuluttamista koskevat nykyi-

sen 5 luvun 6, 7, 10 ja 18 §. Ne sisältävät toisistaan poikkeavia säännöksiä julkaisukanavista ja kuuluttamisen määräajoista eri omaisuuslajien myynissä. Kiinteistön huutokaupan kuuluttamista koskevat säännökset ovat 5 luvun 18 §:ssä. Sen soveltamisesta on annettu erillinen asetus. Siitä, miten huutokaupan peruuttamisesta on kuulutettava, säädetään 5 luvun 23 §:ssä.

Ehdotetut säännökset ovat nykyistä yksinkertaisempia ja yhtenäisempiä. Sanaa kuuluttaminen käytettäisiin vain 42 §:ssä asianosaiskeskustelusta ilmoittamisesta. Ilmoitusta, jonka tarkoituksena on tehdä ostajaehdokkaille myyntikohde tunnetuksi ja ilmoittaa myynnin aika ja paikka, kutsuttaisiin myynti-ilmoitukseksi.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin huutokauppaa koskevan myynti-ilmoituksen julkaisutavasta. Myynti-ilmoituksen julkaiseminen yhdessä tai useammassa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä olisi vähimmäisvaatimus. Lähtökohtaisesti sanomalehdellä tarkoitetaan tilaajille maksullista paperimuotoista julkaisua, joka ilmestyy useasti viikossa. Erityistilanteessa tai jollei tällaista sanomalehteä paikkakunnalla ilmesty, muukin siihen rinnastettava lehti täyttäisi vaatimuksen. Merkityksellistä on, että kyseinen julkaisu leviää tehokkaasti myyntipaikkakunnalla.

Ulosottomies voisi tilannekohtaisesti harkita, missä lehden osastossa myynti-ilmoitus on tarkoituksenmukaista julkaista. Lisäilmoitus voitaisiin myöhemmin julkaista 17 §:n mukaisesti.

Lisäksi myynti-ilmoitus voitaisiin momentin mukaan julkaista valtakunnallisessa sanomalehdessä, muussa julkaisussa tai tietoverkossa, jos se on tarpeen. Tarpeellisuutta arvioitaessa otettaisiin huomioon myytävän omaisuuden arvo, laatu ja muut vastaavat seikat. Muu julkaisu olisi esimerkiksi jokin erityisalan julkaisu, kuten ammatti- tai harrastuslehti tai muu tietyille lukijapiirille suunnattu julkaisu.

Oikeusministeriö on jo joitakin vuosia pitänyt yllä verkkosivuja kiinteistöjen ja myös irtaimen omaisuuden pakkohuutokaupoista. Velkojat ja ostajaehdokkaat ovat voineet valtakunnallisesti seurata, mitä huutokauppoja on tulossa. Käytäntöä voitaisiin jatkaa.

Nykyisten säännösten mukaan aluksen, ilma-aluksen ja kiinteistön huutokaupasta on ilmoitettava virallisessa lehdessä. Koska tällainen ilmoitus ei täytä pykälässä tarkoitettua markkinointitehtävää, myynti-ilmoitusta ei tarvitsisi julkaista virallisessa lehdessä. Sen sijaan kutsu asianosaiskeskusteluun julkaitaisiin 42 §:n 2 momentissa säädetyissä tilanteissa virallisessa lehdessä.

Aluksen, ilma-aluksen ja kiinteistön myynnistä tulee voimassa olevien säännösten mukaan ilmoittaa kunnan ilmoitustaululla. Myöstästä luovuttaisiin, koska sen merkitys on jäänyt käytännössä hyvin vähäiseksi.

Nykyisessä 5 luvun 6 §:n 2 momentissa säädetään, että jos omaisuus on senlaatuista, ettei se säily pilaantumatta tai tuntuvasti huononematta, kunnes huutokauppa on voitu kuuluttaa säädetyllä tavalla, ulosottomies saa ilmoittaa huutokaupasta yleisölle muulla sopivalla tavalla.

Vastaavasti nyt ehdotetaan, että pakottavan syyn perusteella myynti-ilmoitus voitaisiin jättää julkaisematta ja myynnistä ilmoitettaisiin muulla riittävän tehokkaalla tavalla. Säännöstä voitaisiin soveltaa omaisuuteen, jonka arvo laskee pilaantumisen tai muun poikkeuksellisen syyn vuoksi erityisen nopeasti, kuten elintarvikkeisiin ja muihin tuoretuotteisiin. Selvää on, ettei ehdotettua poikkeusmenettelyä voitaisi käyttää esimerkiksi kiinteistöjen, asunto-osakkeiden tai autojen myynissä.

Muun ilmoitustavan tulisi olla riittävän tehokas. Tämä tarkoittaa sitä, että ilmoituksen voidaan odottaa saavuttavan riittävän määrän asiasta kiinnostuneita ostajaehdokkaita. Ilmoituksia paikallisradiossa, huomiota herättäviä ikkunailmoituksia ja yhteydenottoja saman alan toimijoihin voitaisiin käyttää.

Jollei ole löydettävissä riittävän tehokasta ilmoitustapaa myynti-ilmoituksen julkaisemisen sijasta, omaisuutta ei saisi ulosmitata. Jos jo toimitetun ulosmittauksen peruuttaminen johtaisi joka tapauksessa omaisuuden pilaantumiseen tai arvon häviämiseen, omaisuus tulisi myydä käyttäen sellaista ilmoitustapaa, jota siinä tilanteessa voidaan pitää kohtuullisena lain 1 luvun 19 §:ssä säädetyin asianmukaisuuden näkökulmasta.

Huutokaupasta tulisi pykälän 2 momentin mukaan lisäksi hyvissä ajoin ilmoittaa erik-

seen velalliselle ja yhteisomistajille. Velalliseksi tarkoitetaan 1 luvun 1 b §:n 2 momentin mukaisesti myös henkilöä, joka vastaa hakijan saatavasta vain omistamansa esineen arvolla. Jos velallinen omistaa myyntikohteen yhdessä toisen kanssa, myynnistä tulisi ilmoittaa myös yhteisomistajalle siitä riippumatta, myydäänkö ainoastaan velallisen osuus vai koko esine.

Ilmoittamistapaa ei säänneltäisi, joten ulosottomies voisi käyttää sopivinta tapaa, yleensä virkakirjettä. Momentissa tarkoitettua erikseen ilmoittamista ei rajattaisi vain arvokkaan omaisuuden huutokauppaan, sillä edellä mainituilla henkilöillä saattaa olla intressi saada tietoonsa suhteellisen vähäarvoisenkin omaisuuden myynti.

Kiinteistön huutokaupasta sekä myös irtaimen huutokaupasta silloin, kun asianosaiskeskustelu järjestetään, momentissa tarkoitettujen henkilöiden sekä hakija ja vakuusoikeuden haltijat saivat tiedon asianosaiskeskustelussa. Sen lisäksi annettaisiin puheena olevassa momentissa tarkoitettu erillinen ilmoitus. Jos myös hakija tai vakuusoikeuden haltija on pyytänyt ulosottomiestä ilmoittamaan huutokaupan ajankohdan, tällainen ilmoitus tulisi antaa.

Jos huutokauppa jostakin syystä peruuntuisi, siitä tulisi pykälän 3 momentin mukaan viipymättä ilmoittaa samalla tavalla kuin myynti-ilmoituskin on julkaistu, jos tällaisen peruutusilmoituksen julkaiseminen on mahdollista. Jollei se ole mahdollista, huutokaupan peruuttamisesta tulisi pyrkiä ilmoittamaan muulla mahdollisimman tehokkaalla mutta kuitenkin kohtuudella käytettävissä olevalla tavalla.

17 §. Julkaisuaika. Myynti-ilmoitus julkaistaan pykälän mukaan viikko ennen huutokauppaa. Tämä olisi väljä pääsääntö, josta ulosottomies saisi poiketa silloin, kun pitempi tai lyhyempi ilmoitusaika on aiheellinen. Kun myynti-ilmoitus ei enää olisi sidoksissa myyntikohdetta koskevaan vaadeselvittelyyn, edes kiinteistön myynnissä ei edellytettäisi useiden viikkojen ilmoitusaikaa. Voidaan lähteä siitä, että mitä arvokkaampi myyntikohde on, sitä pitemmän ajan ostajaehdotkaat tarvitsevat kohteeseen tutustumista ja ostoharkintaa varten.

Pykälässä sallittaisiin se, että yleisön muis-

tuttamiseksi ulosottomies voisi harkintansa mukaan julkaista lisäilmoituksen vielä ennen huutokauppaa. Lisäilmoituksessa voitaisiin antaa muutama keskeinen tieto ja muulta osin viitata aikaisempaan ilmoitukseen sekä ilmoittaa, kuka antaa lisätietoja myyntikohteesta. Tämä menettely saattaa olla perusteltu etenkin silloin, kun ulosottomies on valinnut suhteellisen pitkän ilmoitusajan.

Jos kyseessä on kiinteistön myynti tai jos irtaimen omaisuuden myynnissä tulee 31 §:n mukaan järjestettäväksi asianosaiskeskustelu, myynti-ilmoitus julkaistaan pykälän mukaan vasta keskustelun jälkeen. Asianosaiskeskustelussa saatetaan tehdä päätös esimerkiksi siitä, että asiassa toimitetaan vapaa myynti. Vastaavasti 45 §:ssä tarkoitettu kirjallinen valvontamenettely tulisi järjestää ennen myynti-ilmoituksen julkaisemista.

18 §. Myynti-ilmoituksen sisältö. Nykyisessä ulosottolaissa ei ole säännöksiä irtaimen omaisuuden huutokauppakuulutuksen sisällöstä. Aluksen, ilma-aluksen ja kiinteistön huutokauppakuulutuksessa tulee 5 luvun 10 §:n 2 momentin ja 21 §:n 1 momentin mukaan julkaista tietoja asianosaiskeskustelusta. Kiinteistön huutokauppaa koskevan 5 luvun 18 §:n 1 momentin mukaan kuulutuksessa tulee ilmoittaa huutokaupan aika ja paikka, kiinteistön laatu, selville saatu arvo, hakija ja hakijan saatava.

Myynti-ilmoituksessa tulisi ehdotetun pykälän mukaan riittävän tarkasti kuvata myyntikohde. Myyntikohteen ominaisuuksista tulisi antaa olennaiset tiedot. Tältä osin voidaan viitata siihen, mitä 11 §:n kohdalla on todettu. Ilmoituksessa tulisi nimenomaisesti myös mainita, että myytävä omaisuus on ulosmitattu. Tämä olisi merkityksellistä, koska ehdotetut yleiset huutokauppaehdot poikkeavat muun muassa kuluttajakaupan ehdoista. Ostajien on aiheellista myös saada tietää, että kyseessä on viranomaisen toimittama myynti. Sen ilmoittaminen, että myytävä omaisuus on ulosmitattua, ei heikentäne ostajaehdokaiden mielenkiintoa myyntiä kohtaan.

Asianosaistietoja ei pykälän mukaan julkaistaisi myynti-ilmoituksessa. Myynti-ilmoituksella on lähinnä markkinointitehtävä, jota ei palvele velallisen tai hakijan nimen ilmoittaminen. Julkaisukiello on perusteltu myös velallisen yksityisyyden suojan kannal-

ta. Sen sijaan kiinteistön tai aluksen myynnissä asianosaiskeskustelua koskevassa kuulutuksessa saataisiin eräissä tapauksissa ilmoittaa velallisen tai muun omistajan nimi. Säännökset asiasta ovat 42 §:n 2 ja 3 momentissa. Eräissä poikkeustapauksissa velallisen nimi saataisiin ilmoittaa huutokaupan alussa ehdotetun 21 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla. Muutoin velallistiedot ovat julkisia nykyisessä 1 luvun 31 §:ssä säädettyssä laajuudessa. Huutokauppapöytäkirjaan merkittävät velallistiedot, jotka koskevat luonnollista henkilöä, ovat salassa pidettäviä viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999), jäljempänä *julkisuuslaki*, 24 §:n 1 momentin mukaisesti.

Laintasoisesti ei ole tarkoituksenmukaista yksityiskohtaisesti säännellä, mitä tietoja myynti-ilmoituksessa tulee antaa. Pykälässä olisi valtuussäännös, jonka mukaan myynti-ilmoituksen sisällöstä voidaan tarvittaessa säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

19 §. Virhe ilmoittamisessa. Nykyisen 5 luvun 22 §:n mukaan jollei kiinteistön huutokauppaa ole kuulutettu säädetyllä tavalla, se tulee peräyttää, ja huutokaupan toimittajan tulee määrätä sitä varten toinen aika.

Asiallisesti nykyistä vastaavasti pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että ulosottomiehen tulee huolehtia uudesta ilmoittamisesta, jollei myynti-ilmoitusta ole julkaistu niin kuin 16 ja 17 §:ssä säädetään. Lisäksi virheen tulee olla sellainen, että sen voidaan olettaa vaikuttavan myyntitulokseen tai olevan muutoin merkityksellinen.

Ilmoitus olisi julkaistu virheellisesti lähinnä silloin, kun on käytetty vääriä julkaisukanavia. Tällöin uusi myynti-ilmoitus tulisi julkaista säädetyllä tavalla. Ilmoitusaikaa koskeva säännös sen sijaan on harkinnallinen. Kun ei ole suotavaa, että huutokauppaa lykätään, virhe ilmoitusajassa olisi poikkeuksellinen.

Vastaavasti, jos myynnin kohteesta on annettu myynti-ilmoituksessa 11 §:ssä tavalla virheellisiä tietoja tai ilmoituksesta puuttuu mainitussa pykälässä tarkoitettuja tietoja, ulosottomiehen tulisi momentin mukaan huolehtia uudesta ilmoittamisesta.

Jos ilmoitettujen tietojen virheellisyys huomataan ennen huutokauppaa, 11 §:ssä

tarkoitettuja tavaranvirhesäännöksiä ei sovellettaisi, jos virheelliset tiedot on oikaistu tai puuttuvat tiedot on annettu uudella ilmoituksella tai huutokaupan alussa. Tällöin virheen katsottaisiin pykälän 2 momentin mukaan korjaantuneen.

Oikaisu tai täydennys tulisi mahdollisuuksien mukaan julkaista samalla tavalla kuin myynti-ilmoituskin. Joka tapauksessa 11 §:ssä tarkoitettulla tavalla virheelliset tiedot tulee oikaista tai puuttuvat tiedot antaa viimeistään huutokaupan alussa. Ulosottomiehen tulisi pitää huolta siitä, että ostajat saavat tehokkaasti tiedon virheellisyydestä tai puutteesta. Suullisen ilmoituksen lisäksi voitaisiin esimerkiksi jakaa korjauslehtisiä. Jos tarjouksia on annettu kirjallisesti etukäteen tai niitä annetaan huutokaupan aikana esimerkiksi puhelimitse, tulisi varmistaa, että myös tällaiset tarjoajat saavat oikeat tiedot.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin virheelliseksi jääneen julkaisutavan seurauksista. Momentin mukaan muutoksenhakutuomioistuin voisi kumota huutokaupan, jos virhe julkaisemisessa on saattanut olennaisesti vaikuttaa myynnin tulokseen. Tältä osin momentti koskisi virhettä 16 ja 17 §:ssä säädettyssä julkaisumenettelyssä. Jollei ilmoitusta ole esimerkiksi julkaistu paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä ja myyntikohde oli senlaatuinen, että se olisi laajasti saattanut kiinnostaa myös paikkakunnan asukkaita, myynti olisi aiheellista kumota. Jos virhe on aiheuttanut sen, että paikalle on kerääntynyt poikkeuksellisen vähän ostajaehdokkaita, voidaan yleensä lähteä siitä, että virhe on olennaisesti vaikuttanut ostotarjousten esittämiseen. Toimitetun myynnin kumoaminen ja uuden myynnin järjestäminen vaatii runsaasti aikaa ja aiheuttaa kuluja. Tästä syystä ehdotetaan, että virheen arvioitun vaikutuksen tulisi olla olennainen.

Myynnin kumoaminen edellyttäisi lisäksi, että kumoaminen on 10 luvun säännösten mukaan mahdollinen. Momentissa ei siten laajennettaisi muutoksenhakuoikeutta, vaan siinä säänneltäisiin myynnin kumoamisen edellytykset virheellisen julkaisutavan perusteella. Valtion varoista voidaan ilman oikeudenkäyntiä maksaa selvissä virhetilanteissa tai kohtuuserusteella korvausta voimassa olevan 3 luvun 109 §:n mukaisesti.

Vielä momentissa olisi viittaussäännös siihen, että 18 §:ssä tarkoitettua myynti-ilmoituksen sisältöä koskevan virheen vaikutuksesta säädetään 11 ja 12 §:ssä. Ehdotuksessa 11 §:ssä säädetään, milloin myydyssä omaisuudessa katsotaan olevan tosiasiallinen virhe, ja 12 §:ssä niistä oikeussuojakeinoista, jotka ostajalla on silloin käytettävissään.

20 §. Myyntiesite ja omaisuuden esittely. Nykyisessä ulosottolaissa ei ole säännöksiä myyntiesitteen laatimisesta. Suullisten tietojen lisäksi käytännössä on toisinaan laadittu myös kirjallisia esitteitä. Ostajien oikeusturvan ja hyvän palvelun kannalta myyntikohdeesta tulisi olla saatavissa tietoa myös kirjallisessa muodossa. Toisaalta kaikesta huutokaupalla myytävästä omaisuudesta ei käytännössä ole mahdollista laatia esitettä. Esitteellä on merkitystä ostoharkinnassa erityisesti kiinteistön ja arvokkaan irtaimen omaisuuden myynnissä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että kiinteistöstä ja arvokkaasta irtaimesta omaisuudesta tulee laatia myyntiesite, josta käyvät ilmi omaisuuden myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot ja myyntiehdot. Lähtökohdiana voidaan kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden myynnissä pitää samaa tasoa kuin yksityisten kiinteistönvälittäjien jakamissa esitteissä ja internetsivuilla on. Arvokkaan irtaimen omaisuuden kriteerien osalta viitataan siihen, mitä edellä esimerkiksi 2 §:n kohdalla todetaan. Ulosottomies voisi harkintansa mukaan laatia esitteen myös muusta kuin arvokkaasta omaisuudesta, jos siihen ilmenee tarvetta.

Asiakohtaisina myyntiehtoina ilmoitettaisiin esimerkiksi alin hyväksyttävä tarjous, mahdollisuus saada maksuaikaa ja mahdolliset ostajan maksettaviksi tulevat saatavat ja maksut. Olisi aiheellista myös mainita, onko kunnan tarkastamisessa käytetty asiantuntijaa. Esitteessä ei annettaisi asianosaistietoja vaan kuvattaisiin myynnin kohdetta. Esitettä voitaisiin lisäksi tarpeen mukaan pitää saatavilla myös sähköisessä muodossa.

Myyntiesitteeseen tulisi momentin mukaan liittää myös yleiset huutokauppaehdot. Voitaisiin toimia joko niin, että 3—14 §:ssä tarkoitettujen yleisten myyntiehdot kirjataan esitteeseen tai niin, että kirjallisia myyntiehtoja jaeetaan esitteen mukana.

Voimassa olevan 5 luvun 12 §:n mukaan kiinteistön omistaja ja se, jolla on käyttöoikeus kiinteistöön, ovat velvollisia sallimaan kiinteistön esittelyn sopivana aikana ennen huutokauppaa. Sama koskee huoneistoa, jonka hallintaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet oikeuttavat.

Nyt ehdotetaan, että esittely ulotettaisiin koskemaan kaikenlaista omaisuutta, jolle esittely ole tarpeetonta. Tästä otettaisiin säännös pykälän 2 momenttiin. Esittely voitaisiin järjestää joko ennalta ilmoitettuna aikana, huutokauppapäivänä ennen huutokaupan alkua tai siten, että esittelystä sovitaan erikseen ulosottomiehen kanssa. Tapa tulisi valita sen mukaan, miten parhaiten edistetään hyvää myyntitulosta.

Se, joka pitää myytävää omaisuutta hallussaan, olisi momentin mukaan velvollinen sallimaan esittelyn. Lain 1 luvun 19 §:ssä säädetystä asianmukaisuuden vaatimuksesta seuraa, että esittely tulisi järjestää sopivana aikana ja niin, että siitä muutoinkin aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ja vaivaa velalliselle tai sivulliselle. Jos esittely estetään, ulosottomies voi pyytää 3 luvun 107 §:n nojalla poliisilta virka-apua.

21 §. Ostajaehdokkaille annettavat tiedot. Kiinteistön huutokaupan osalta nykyisessä 5 luvun 24 §:n 1 momentissa säädetään, että huutokaupan toimittajan tulee lukea julki ulosmittauspöytäkirja, rasiustodistukset sekä tiettyjä muita asiakirjoja. Tällainen menettely ei enää olisi huutokauppatilaisuudessa tarpeen, koska asianosaisskeskustelu pidettäisiin eri toimituksena. Ehdotetut säännökset asianosaisskeskustelun toimittamisesta ovat luvun 31 ja 43 §:ssä.

Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomiehen tulee huutokaupan alussa kuvata myyntikohde. Sitä, millä tavalla myyntikohde tulisi kuvata, ei säänneltäisi tarkemmin. Ulosottomiehen tulisi antaa olennaiset tiedot myyntikohdeesta. Harkinnassa voidaan ottaa huomioon, mitä tosiasiallista virhettä koskevan 11 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan osalta on todettu.

Arvokkaat ainesosat ja tarpeistoesineet tulee momentin mukaan mainita erikseen. Sellaisten tarpeistoesineiden tai ainesosien ilmoittamista ei edellytettäisi, jotka eivät itsenäisinä myynnin kohteina ole arvokkaita. Il-

moituksen tarkoituksena on täsmentää myyntikohdetta tarjousten esittämistä varten. Ostajille ei saisi jäädä epäselvyyttä siitä, mitä arvokkaita ainesosia ja tarpeistoesineitä myyntikohteeseen kuuluu. Asianmukaista olisi epäselvissä tilanteissa ilmoittaa myös se, mitä esineitä myyntikohteeseen ei kuulu. Jos näin on toimittu, ostaja ei voi vedota vilpittömään mieleensä 8 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Lisäksi ulosottomiehen tulee momentin 1—8 kohdan mukaan ilmoittaa ostajaehdoksille huutokaupan alussa seuraavat tiedot: tarpeelliset asianhallintatiedot, tarjousten esittäminen, myyntijärjestys, mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous, mahdolliset ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja häntä sitovat oikeudet, 7 §:ssä tarkoitettut saatavat, maksuaika ja muut maksuehdot sekä muut tarpeelliset tiedot.

Asianhallintatiedoista ilmoitettaisiin kulloinkin tarpeelliset tiedot. Tavallisen irtaimen omaisuuden huutokaupassa asianhallintatiedoilla ei ole ostajaehdoksille juurikaan merkitystä. Yleensä olisi riittävää, että omaisuuden todetaan olevan käytettyä ja ulosmittattua. Velallisen nimeä ei lähtökohtaisesti ilmoitettaisi ostajaehdoksille. Velallisen nimeä voidaan kuitenkin pitää yleensä tarpeellisena tietona kiinteistön myynnissä ja silloin, kun asunto- tai kiinteistöosakkeiden myynnissä ostajalle siirtyy velallisen vastuita. Keskeistä olisi arvioida, onko velallisen nimi tarjousten esittämisen kannalta tarpeellinen tieto.

Tarjousten esittämistapana huutokaupassa on 22 §:n mukaan suulliset nostotarjoukset. Jos käytössä on myös tarjoaminen puhelimitse tai sähköisesti taikka toisella paikkakunnalla, ostajaehdoksille tulisi ilmoittaa menettelystä. Käytännön vaatimaa on, että ulosottomies myös saa ilmoittaa vähimmäiskorotuksen määrän, jotta nostotarjousten esittäminen säilyttäisi asiallisuutensa.

Myyntijärjestys tulisi ilmoittaa silloin, kun käytetään vaihtoehtoista tarjoamista tai kun toteutetaan 67 §:ssä tarkoitettu vastuujärjestys. Ulosottomiehen olisi myös 58 §:ssä tarkoitettussa tilanteessa ilmoitettava ostajaehdoksille, että erityisen oikeuden haltijalla on oikeus maksamalla osa tarjousten erotuksesta säilyttää oikeutensa.

Myös ehdotetussa 34 ja 54 §:ssä tarkoitettu alin hyväksyttävä tarjous ilmoitettaisiin ostajaehdoksille huutokaupan alussa. Sen sijaan myyntikohteesta tehtyä arviota tai 23 §:ssä tarkoitettua vähimmäishintaa ei ilmoitettaisi.

Keskeistä on ilmoittaa mahdolliset ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja häntä sitovat käyttö- ja muut oikeudet. Siirtyvä velvoite saattaa olla esimerkiksi 26 §:n mukaan pysyttävä kiinteistön kauppahintasaatava tai muu mainitun pykälän mukaan ostajan vastattavaksi siirtyvä velvoite, joka perustuu velallisen ehdolliseen saantoon. Myös alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvät erityiset oikeudet tulee ilmoittaa.

Ostajille tulee ilmoittaa myös 7 §:ssä tarkoitettut saatavat. Niitä ovat maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan sekä sellaiset selville saadut saatavat ja maksut, joiden suorittaminen on edellytyksenä sähkön, veden tai vastaavan peruspalvelun saannille myyntikohteeseen.

Ostajille tulee ilmoittaa maksuajan pituus ja muut maksuehdot silloin, kun myydään niin arvokasta omaisuutta, että maksuaikaa tarvitaan. Maksuajasta, käsirahasta, kauppahinnalle maksettavasta korosta ja ostajan korvausvelvollisuudesta ovat säännökset 24 ja 25 §:ssä. Jos maksuaikaa annetaan, tulisi ilmoittaa myös, milloin omistusoikeus siirtyy ja milloin ostaja saa ottaa omaisuuden haltuunsa ehdotetun 3 ja 4 §:n mukaan.

Ulosottomiehen tulee lisäksi antaa ostajaehdoksille muut tarpeelliset tiedot, esimerkiksi se, että saatavia voidaan sopia otettavaksi vastattavaksi. Silloin, kun kukaan velkojista ei ole ilmoittanut alustavaa kiinnostusta tällaiseen sopimiseen, tätä mahdollisuutta ei tarvitsisi ottaa esille. Jos myyntikohdetta koskee valtion lunastusoikeus pakko- huutokaupalla myytävien kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle annetun lain (23/1938) mukaan, tällainen tieto tulee antaa ostajille, jollei etukäteen ole selvitetty, ettei lunastusoikeutta tulla käyttämään.

Sen sijaan ulosottomiehen ei tarvitsisi luetella huutokaupan alussa muita yleisiä huutokauppaehtoja. On vaarana, että huutokaupatilaisuus saa turhan virallisen luonteen, jos alussa joudutaan käymään läpi suuri määrä oikeudellista aineistoa. Tästä syystä pykälän

2 momenttiin otettaisiin säännös siitä, että yleisten huutokauppaehtojen ja myös myyntiesitteen, silloin kun se on asiassa laadittu, tulee olla ostajaehdokkaiden nähtävillä ja saatavilla. Mainittujen asiakirjojen ääneen lukemista ei siis edellytettäisi, mutta ulosottomiehen olisi hyvä mainita, että ne ovat saatavissa. Jos ulosottomies on saanut esitteen laatimisen jälkeen täsmentynyttä tietoa myyntikohteesta, se tulisi ilmoittaa ostajaehdokkaille suullisesti.

Asianosaisluettelo toimitetaan asianosaisille ehdotetun 44 §:n 2 momentin mukaisesti ennen huutokauppaa. Jos joku ostajaehdokkaista pyytää asianosaisluettelon nähtäväseen, noudatettaisiin normaaliin tapaan julkisuus säännöksiä. Julkisuuslain 24 §:n 1 momentista ja ulosottolain 1 luvun 31 §:stä seuraa, että osa asianosaisluettelon tiedoista on salassa pidettäviä.

22 §. *Tarjousten esittäminen.* Nykyisen 5 luvun 8 §:n 1 momentin ja 35 §:n mukaan ulosmitattu irtain ja kiinteä omaisuus myydään nostohuudolla.

Pykälän 1 momentin mukaan myynti toimitettaisiin nykyiseen tapaan nostotarjouksilla. Se on yleisön kannalta selkein tarjousten esittämistapa. Utta olisi se, että tarjoajan ei aina edellytettäisi olevan henkilökohtaisesti läsnä huutokaupassa. Ulosottomies voisi tarkoituksenmukaisuuden rajoissa sallia tarjousten esittämisen myös puhelimitse tai sähköisesti esimerkiksi tietoverkossa. Vielä momentissa mainittaisiin se mahdollisuus, että tarjoaminen järjestetään samanaikaisesti usealla paikkakunnalla. Teknisten apuvälineiden tai virka-avun avulla eri paikkakunnilla esitetyt tarjoukset voitaisiin ottaa huomioon reaaliaikaisesti.

Jos sähköisesti esitetty tarjous tulee hyväksytyksi, kauppahinta tai käsiraha olisi heti suoritettava todennettavalla tavalla esimerkiksi tietojärjestelmässä näkyvänä tilillepanona virkavarojen tilille. Muussa tapauksessa tarjoamista jatkettaisiin. Jos tarjoaminen järjestetään myös muulla paikkakunnalla, käsiraha maksettaisiin kyseiselle myynnin toimittajalle.

Utta olisi lisäksi se, että ulosottomies voisi pykälän 2 momentin mukaan ennen huutokauppaa pyytää kirjallisia tarjouksia. Tällä tavalla tarjoajien määrää voitaisiin laajentaa.

Kirjalliset tarjoukset otettaisiin momentin mukaan huomioon nostotarjouksina. Tämä tarkoittaa sitä, että huutokaupan toimittaja tai hänen avustajansa esittäisi kirjallisen tarjouksen sen määrän mukaisessa vaiheessa tarjoamista.

Kirjallisesti annetut tarjoukset sitoisivat esittäjäänsä, kunnes ensimmäinen huutokauppa on toimitettu. On luultavaa, että tätä pitempi sidonnaisuus vaikuttaisi haitallisesti mahdollisuuteen saada kirjallisia tarjouksia.

Kirjallisen tarjouksen esittäjän tulisi ennen myyntiä antaa tarjouksesta käsiraha niin kuin ehdotetussa 24 §:ssä säädetään. Ulosottomiehen selvästi maksukykyiseksi arvioiman ostajaehdokkaan, joka on esittänyt kirjallisen tarjouksen, ei tarvitsisi antaa käsirahaa.

23 §. *Vähimmäishinta.* Nykyiseen 5 luvun 41 §:n 3 momenttiin otettiin maakaariuudistuksen yhteydessä vuonna 1995 kiinteistön huutokauppaa koskeva säännös, jonka mukaan tarjousta ei saa hyväksyä, jos huutokaupan toimittaja arvioi, että tarjous selvästi alittaa kiinteistön käyvän huutokauppa-arvon paikkakunnalla ja että korkeampi hinta voidaan ilmeisesti saada uudessa huutokaupassa. Uudessa myynnissä tehty tarjous on mainitun säännöksen mukaan hylättävä vain, jos se alittaa kiinteistön käyvän huutokauppa-arvon niin olennaisesti, että myyntiä olisi pidettävä kohtuuttomana. Lain 5 luvun 8 §:n 2 momentin mukaan sama koskee tarjouksen hylkäämistä, jos myytävänä on huoneiston hallintaan oikeuttava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osake.

Vähimmäishintasäännös on tarpeellinen myös arvokkaan irtaimen omaisuuden myynnissä, jotta voitaisiin estää selvään alihintaan myynnit. Sen sijaan muun kuin arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa hintatason kohtuullisuutta ei ole mahdollista ryhtyä kontrolloimaan. Kokemusperäisesti huutokauppaa pidetään hyvänä myyntimuotona erityisesti silloin, kun myydään käytettyä tavanomaista irtaimistoa. Käytännössä olisi vaikeaa asettaa vähimmäishintaa esimerkiksi käytetylle elektroniikalle tai suhteellisen vähäarvoisille autoille. Mahdollisen alihintaisen myynnin tapauksessa asianosaisten kärsimä vahinko ei myöskään olisi tuntuva.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, ettei

ulosottomies saa hyväksyä korkeinta tarjousta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa, jos hän arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan sillä paikkakunnalla. Lisäksi korkeimman tarjouksen hylkääminen edellyttäisi arviota, jonka mukaan korkeampi hinta on saatavissa uudessa myynnissä. Arviossa tulisi ottaa huomioon myös uudesta myynnistä aiheutuvat lisäkulut.

Arvokasta irtainta omaisuutta olisivat säännönmukaisesti asunto- tai kiinteistöosa- keyhtiön osakkeet. Arvokasta omaisuutta voivat olla myös antiikki, taide sekä vähintään keskihintaiset autot ja veneet. Tässäkään säännöksessä arvokasta omaisuutta ei määriteltäisi rahamääräisesti. Voidaan lähteä esimerkiksi kymmenen tuhannen euron suuruusluokasta. Arvokkaan omaisuuden käsitteen osalta viitataan, mitä esimerkiksi luvun 2 §:n kohdalla todetaan.

Saatua tarjousta verrattaisiin käypään hintaan kyseisellä paikkakunnalla. Vertailukoh- tana ei olisi huutokauppa-arvo, koska ulosot- tomiehellä olisi käytettävissään myös vapaa myynti. Ehdotetun 76 §:n 2 momentin 2 koh- dan mukaan ulosottomies saisi eräin edelly- tyksin myydä omaisuuden vapaasti ilman suostumustakin silloin, kun huutokaupassa esitetty tarjous on hylätty.

Tarjous voitaisiin hylätä vain, jos se on selvästi alempi kuin käypä hintataso. Myyn- tiehtojen erilaisuuden vuoksi ulosottoihin myytessä kaikenlaisesta omaisuudesta ei ehkä ole saatavissa aivan käypää hintaa. Ulosottomiehen ei tarvitsisi ilmoittaa ostaja- ehdokkaille vähimmäishintaa, koska se saat- taisi vaikuttaa haitallisesti tarjoamiseen uu- dessa myynnissä.

Uudessa myynnissä tulisi ulosottomiehen arvion mukaan olla saatavissa vähintään niin suuri kauppahinta, että se peittäisi aikaisem- man hinnan ja aiheutuneet lisäkulut sekä tuottaisi vielä ylijäämän. Uusi myyntiyri- tys merkitsee aina asian viivästymistä. Täten voidaan edellyttää, että uudessa myynnissä odotettavissa olevan nettohyödyn tulisi olla vähäistä suurempi.

Säännös merkitsee vaikean harkintatehtä- vän antamista ulosottomiehelle. Saatavissa olevan myyntihinnan arviointi on erityisen vaikeaa, jollei ole nähtävissä, että jokin poik-

keuksellinen seikka olisi vaikuttanut heiken- tävästi tarjousten esittämiseen ensimmäisessä myyntiyri- tyksessä. Ulosottomiehen arvion oikeellisuuteen ei näin ollen voida kohdistaa liian ankaria vaatimuksia.

Yhteistarjoamisessa vähimmäishinta mää- räytyisi yhteisesti. Tämä koskisi irtaimiston yhteismyyntiä ehdotetun 38 §:n 1 momentin mukaisesti, samalle omistajalle kuuluvien kiinteistöjen yhdessä tarjoamista 60—62 §:n mukaisesti sekä irtaimen myyntiä yhdessä kiinteistön kanssa 14 §:n 2 momentin ja 66 §:n nojalla.

Pykälän 2 *momentti* koskee omaisuutta, jol- la on markkinoiden mukaan määräytyvä päi- vän hinta. Tällaista omaisuutta ovat esimer- kiksi julkisen kaupankäynnin kohteena olevat arvopaperit ja arvo-osuudet sekä lisäksi jalokivet, kulta ja muut jalometallit samoin kuin vanhat rahat ja muut vastaavat vakiintuneet keräilykohteet. Ehdotetut säännökset vastai- sivat voimassa olevan 5 luvun 2 ja 3 §:ssä olevia säännöksiä.

Korkeinta tarjousta ei saa puheena olevan momentin mukaan hyväksyä, jos se alittaa ja- lometallin arvon tai muun vastaavan päivän hinnan. Arvopapereita tai arvo-osuuksia ei saa myydä huutokaupalla alle myyntipäivää lähinnä edeltäneen julkistetun ostonoteerauk- sen.

Voimassa olevan 5 luvun 2 §:n mukaan ulosottomiehellä on velvollisuus selvittää kulta- ja hopeaesineiden metalliarvo, jos se helposti voidaan saada selville. Näin mene- teltäisiin jatkossakin.

Julkisen kaupankäynnin kohteena olevia arvopapereita ja arvo-osuuksia ei saisi myydä alle sen julkistetun ostonoteerauksen, joka jäi myyntipäivää edeltävän päivän viimeiseksi noteeraukseksi. Arvopaperimarkkina- laissa (495/1989) ei tunneta julkistetun ostonotee- rauksen käsitettä. Kun käsite on kuitenkin vakiintunut ja sitä käytetään myös voimassa olevassa ulosotto- laissa, tarvetta sen muuttamiseen ei ole.

Muun omaisuuden päivän hinnan ulosot- tomies hankkisi tietoonsa ottamalla yhteyttä alan yrittäjiin ja tiedustelemalla heiltä, millä hinnalla he ostavat kyseistä omaisuutta.

Momentti tulisi suhteellisen harvoin sovel- lettavaksi, koska siinä tarkoitettu omaisuus myytäisiin yleensä vapaasti ehdotetun 77 §:n

nojalla. Esimerkiksi julkisen kaupankäynnin kohteena olevat arvopaperit ja arvo-osuudet myytäisiin yleensä arvopaperipörssissä tai muussa arvopaperimarkkinallain mukaisessa menettelyssä.

Jollei korkeinta tarjousta voitaisi hyväksyä edellä mainittujen vähimmäishintaa koskevien säännösten perusteella, järjestettäisiin uusi myynti. Uusi myynti voisi pykälän 3 momentin mukaan olla joko uusi huutokauppa tai vaihtoehtoisesti vapaa myynti. Vapaa myynti voitaisiin järjestää sen mukaan kuin 75—77 §:ssä säädetään. Ulosottomiehen järjestämä vapaa myynti olisi mahdollinen ilman asianomaisten suostumustakin 76 §:n 2 momentin 2 kohdassa säädetyillä edellytyksillä.

Uutta myyntiä ei kuitenkaan järjestettäisi, jos hakija sen kieltää. Ulosottomiehen tulisi tiedustella asiaa hakijalta. Hakija saattaa kieltää uuden myynnin esimerkiksi siitä syystä, että haluaa välttää vastuun lisäkulujen suorittamisesta. Jos hakija kieltää uuden myyntiyrityksen, ulosmittaus peruutettaisiin. Jollei velallisella ole muuta ulosmittauskelpoista omaisuutta, asian vireilläolo päättyisi estetoistuksen antamiseen.

Jos hakijoita on useita, kullakin heistä olisi oikeus erikseen vetäytyä jatkomyynnistä. Muiden saatavien suorittamiseksi myyntiä vielä jatkettaisiin. Jos omaisuus jää toisella kerralla myymättä, voitaisiin lähteä siitä, että ensimmäisen myynnin kuluista vastaavat kaikki hakijat ja toisen myynnin aiheuttamista kustannuksista ne hakijat, jotka eivät ole ilmoittaneet luopuvansa toisesta myyntiyrityksestä.

Jos kävisi niin, ettei omaisuutta onnistuttaisi myymään toisellakaan yrittämällä vähimmäishintaa koskevien säännösten vuoksi, ulosmittaus tulisi momentin mukaan peruuttaa. Jollei ulosottomies ole saanut omaisuutta kaupaksi, vaikka valittavana on ollut erilaisia myyntitapoja ja käytettävissä on ollut mahdollisuus lykätä myyntiä kauppahinnan nostamiseksi 3 luvun 21 §:n 1 momentin nojalla, on todennäköistä, ettei myynti tule lähitulevaisuudessa onnistumaan.

24 §. Maksuehdot. Nykyisen 5 luvun 9 §:n 2 momentin mukaan irtaimen huutokaupassa voidaan antaa maksuaikaa maksukykyiselle ostajalle seuraavaan pankkipäivään saakka. Luvun 11 §:n 4 momentissa säädetään 30

päivän maksuaika aluksen ja ilma-aluksen myynnissä sekä 40 §:n 1 momentissa ja 45 §:n 1 momentissa jakotilaisuuteen kestävä maksuaika kiinteistön myynnissä. Käsirahana on suoritettava aluksen, ilma-aluksen ja kiinteistön myynnissä kuudennes kauppahinnasta, ei kuitenkaan vähempää kuin huutokauppasummasta maksettavat kulut eikä toisaalta enempää kuin vastattavaksi ottamisen jälkeen rahana maksettava määrä.

Nyt ehdotetaan, että myös maksuaikaa koskevat säännökset yhtenäistetään. Ulosottomies saisi pykälän 1 momentin nojalla tarvittaessa antaa ostajalle maksuaikaa enintään kuusi viikkoa. Jäisi ulosottomiehen harkintaan, milloin maksuajan antamisella on 2 §:n 1 momentissa tarkoitettu positiivinen vaikutus tarjoamiseen. Tarkoitus on, että kiinteistön lisäksi esimerkiksi asunto- tai kiinteistöosakkeiden, hintavan auton tai työkonen ja muun arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa voitaisiin antaa maksuaikaa.

Ostajan olisi suoritettava käsirahana osa kauppahinnasta. Momentin mukaan ostajan tulee heti suorittaa ulosottomiehen määräämä osuus kauppahinnasta. Käsirahan suuruus jäisi ulosottomiehen tilannekohtaisesti määrättäväksi kuitenkin niin, että käsiraha saisi olla enintään 20 prosenttia kauppahinnasta. Käsirahaa määrätessään ulosottomiehen tulisi ottaa huomioon perittävä ulosottomaksu, myyntikulut ja riittävä määrä peittämään mahdollinen kauppahintojen erotus ja kulut uudesta myynnistä.

Saatavien vastattavaksi ottamisen merkitys on käytännössä jäänyt vähäiseksi. Uudistuksessa sen merkitys vähenisi entisestään. Näin ollen ei ole tarpeen erikseen säätää mahdollisen vastattavaksi ottamisen vaikutuksesta käsirahaan. Voitaisiin jatkossakin lähteä siitä, ettei käsirahana vaadita ulosottomaksun, aiheutuneiden kulujen ja mahdollisten lisäkulujen lisäksi enempää kuin mikä on rahana maksettava kauppahinta.

Uutta olisi se, ettei ulosottomiehen tarvitsisi vaatia käsirahaa selvästi maksukykyiseksi arvioimaltaan ostajalta. Käsirahan merkitys ei ole kovin olennainen, koska omistusoikeuden siirtyminen ja omaisuuden hallintaan saaminen edellyttäisi 3 ja 4 §:n mukaan sitä, että kauppahinta on maksettu. Myyntikohde jäisi siten kauppahinnan vakuudeksi ulosot-

tomiehen haltuun. Käsirahan merkitys on se, että sillä katetaan mahdollinen hintojen erotus ja kulut ehdotetun 25 §:n 2 momentin mukaisesti.

Voidaan lähteä siitä, että hakijavakuuden asettamisesta 3 luvun 44 §:ssä vapautettujen tahojen ei pääsääntöisesti tarvitsisi suorittaa käsirahaa. Näin ollen jos ostajana on esimerkiksi julkisyhteisö, luottolaitos tai vakuutuslaitos, käsirahaa ei yleensä pyydetä. Myös silloin, kun kyseessä on muu ostaja, jonka vakavaraisuudesta ja maksuhalusta ei ole epäilystä, käsiraha voitaisiin jättää vaatimatta.

Käsiraha suoritettaisiin käteisenä rahana tai siihen rinnastuvalla maksuvälineellä. Viimeksi mainitulla tarkoitetaan lähinnä pankkikorttia, mutta myös esimerkiksi pankkivekseliä ja pankkishekkiä. Luottokorttia ei voida rinnastaa käteiseen rahaan, koska maksu tulee ulosottomiehen virkavarojen tilille tuntuvalle viiveellä. Käsiraha voitaisiin suorittaa myös ostajan tekemänä tilillepanona virkavarojen tilille. Tilillepano tulisi kuitenkin tehdä välittömästi, jotta muut ostajaehdokkaat eivät ehdi poistua paikalta.

Käsirahan suorittamisen sijasta siitä voitaisiin antaa vakuus. Käsirahan vakuutena voitaisiin antaa 3 luvun 43 §:ssä tarkoitettu panti tai takaus. Mahdollista olisi myös antaa panttaussitoumus saatavaan, jolle on odotettavissa riittävä jako-osa kyseisen myyntikohteen kauppahinnasta. Vakuuden turvaavuutta tulisi tällöin arvioida mahdollisen uuden huutokaupan näkökulmasta siltä varalta, että kohteesta on tarjottu ylihintaa.

Nykyisen 5 luvun 47 §:n mukaan ostajan tulee suorittaa kiinteistön huutokaupassa viiden prosentin vuotuista korkoa huutokauppapäivästä siksi, kunnes maksu tapahtuu. Nyt ehdotetaan, ettei korko määräytyisi kiinteämääräisenä vaan korkolain säännösten mukaisesti. Ehdotetut säännökset koskisivat myös irtaimen omaisuuden myyntiä.

Pykälän 2 momentin mukaan ostajan tulisi suorittaa koko kauppahinnalle korkoa maksuajalta korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti. Tämä tarkoittaisi kulloinkin voimassa olevan viitekoron mukaista juoksukorkoa. Viitekorkoa maksettaisiin huutokauppapäivästä lukien maksuajan päättymiseen saakka. Maksuajan päättymisen jälkeen korkoa olisi

suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu. Tämä tarkoittaisi viivästyskorkoa, joka on seitsemän prosenttiyksikköä korkeampi kuin kulloinkin voimassa oleva viitekorko. Samoien korkolain säännösten mukaisesti määräytyy korko palautettavalle rahamäärälle ehdotetun 6 luvun 19 §:n ja voimassa olevan 2 luvun 16 §:n 2 momentin mukaan. Mahdollinen käsiraha tai vakuus ei vaikuttaisi koronmaksuvelvollisuuteen. Maksuaikana ulosottomiehen ei tarvitse ehdotetun 6 luvun 23 §:n mukaisesti tallettaa varoja erikseen korkoa kasvamaan.

Jos tuomioistuin on antanut keskeytymääräyksen myynnin jälkeen ennen kuin kauppahinta on maksettu, voidaan pitää perusteltuna, ettei ostajalle vastaavasti aiheudu viivästyskorkoseuraamuksia. Jollei ostaja voi saada omaisuutta haltuunsa loppukauppahinnan maksamalla, ei voida edellyttää, että hän siitä huolimatta maksaa kauppahinnan.

Saatavat voisivat 36 ja 57 §:n mukaan siirtyä ostajan vastattavaksi, jos ostaja ja velkoja ovat sopineet siirtymisestä. Tällöin ostajan maksaisi korkoa siirtyneelle saatavalle sovitun mukaisesti huutokauppapäivästä eikä puheena olevaa momenttia sovellettaisi.

Jos kiinteistön kauppahintasaatavan siirtyminen on ollut myynnin ehtona 26 §:n 2 momentin mukaan, korko määräytyisi alkuperäisen sopimuksen mukaisesti. Siirtyvä velvoite tulee ilmoittaa ostajaehdokkaille 21 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan. Tämä tarkoittaisi myös siirtyvän saatavan koron ilmoittamista.

25 §. Ostajan korvausvelvollisuus. Nykyisessä 5 luvun 45 §:ssä on säännökset ostajan korvausvelvollisuudesta silloin, kun hän jättää kauppahinnan maksamatta kiinteistön huutokaupassa. Luvun 9 §:n 3 momentissa ja 11 §:n 4 momentissa olevien viittaussäännösten perusteella mainittua pykälää sovelletaan myös irtaimen omaisuuden huutokaupassa. Ehdotettu pykälä vastaa olennaisilta osiltaan voimassa olevaa sääntelyä.

Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomiehen tulee toimittaa uusi huutokauppa, jollei ostaja maksa kauppahintaa maksuaikana. Lähtökohtana olisi, että myös uusi myynti on huutokauppa, jollei ilmaannu erityistä perustetta vaihtaa myyntimuotoa. Jos myyntimuoto

toa vaihdetaan, ostajaa olisi aiheellista kuulla, koska uuden myynnin tulos vaikuttaa hänen korvausvelvollisuuteensa.

Nykyisen 5 luvun 45 §:n 1 momentin ja 46 §:n 2 momentin mukaan on mahdollista myös se, että ostaja näyttää ottaneensa saatavia vastattavakseen tai saaneensa maksuajan pidennystä. Ei kuitenkaan voida pitää tarkoituksenmukaisena, että ulosottomies joutuisi järjestämään edeltä määräämättömän ajan kuluttua uuden myynnin siitä syystä, ettei ostaja maksakaan saatuaan velkojalta lisämaksuaikaa. Lisäksi tilanne voi olla se, että vain osa velkojista suostuu antamaan lisämaksuaikaa. Selkeintä on näin ollen lähteä siitä, että myynnin jälkeiset maksuaikasopimukset tai saatavien vastattavaksi ottaminen ovat yksityisoikeudellisia asianosaisten välisiä sopimuksia.

Yllä todetusta syistä momentissa säädettäisiin, että jos ostaja maksuajan kuluessa näyttää saaneensa lopun kauppahinnan suorittamiseksi velkojalta lisämaksuaikaa tai ottaneensa saatavia 36 tai 57 §:n mukaisesti vastattavakseen, ulosottomies katsoo kauppahinnan ulosoton suhteen tulleen siltä osin suoritetuksi. Tämä ei estäisi asianosaisia esittämästä vaatimuksiaan kanneteitse.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin ostajan korvausvelvollisuuden määrästä. Jos korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alemmaksi kuin edellisessä tehty tarjous siihen lisätynä ehdotetun 24 §:n 2 momentin mukainen korko, edellisen ostajan olisi korvattava erotus. Jos taas tarjous uudessa myynnissä nousisi mainittua määrää korkeammaksi, ostajalla ei olisi oikeutta ylijäämään. Lisäksi ostajan olisi korvattava kulut myös jälkimmäisestä huutokaupasta, jolleivät ne peity mahdollisesta ylijäämästä. Ehdotettu momentti vastaa nykyistä 5 luvun 45 §:n 2 momenttia.

Jollei ostaja suorita säädettyä korvausta, se perittäisiin käsirahasta tai käsirahasta annettusta vakuudesta ulosottomiehen päätöksen nojalla. Korvaus saataisiin periä myös ostajan muusta varallisuudesta, jos se kohtuullisessa ajassa käy päinsä. Säännös tästä on pykälän 3 momentissa. Käsirahasta suoritettaisiin ensin ensimmäisen myynnin kulut ja myyntimaksu, sen jälkeen muu määrä. Jollei käsiraha tai siitä annettu vakuus riitä täyden korvauksen suorittamiseen, loppuosa voitai-

siin ulosmitata ostajan muusta omaisuudesta suoraan ulosottomiehen tekemän päätöksen nojalla.

Ulosottomiehen tulisi tehdä ostajan korvausvelvollisuudesta päätös voimassa olevan 3 luvun 46 §:n mukaisesti ja antaa se ostajalle ja mahdollisen vierasvelkavakuuden antajalle tiedoksi. Ennen päätöksen tekemistä edellä mainituille henkilöille on tarvittaessa varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Kuulemisen tulee olla vahva pääsääntö. Päätöksen tulee mainitun luvun 28 §:n 1 momentin mukaan olla kirjallinen. Jos ostajan korvausvelvollisuus on epäselvä tai tulkinnanvarainen, päätöksen tulee olla lisäksi perusteltu. Mainittuja säännöksiä on sovellettava myös silloin, kun ostajalta ei ole vaadittu käsirahaa.

Momentin mukaan korvaus perittäisiin yllä todetulla tavalla ostajan muusta varallisuudesta viran puolesta, jos se kohtuullisessa ajassa käy päinsä. Ei ole asianmukaista, että ulosottomiehen käynnistämä ulosottoasia ostajaa vastaan pysyisi tuloksettomana pitkään vireillä. Jollei ulosottomies saa korvausta perityksi ostajalta kohtuullisessa ajassa, hän saisi lopettaa perinnän. Asianomaiset velkojat voisivat hakea puuttuvaa määrää ulosottomiehen päätöksen nojalla myöhemmin. Tätä varten ulosottomiehen tulisi jakaa korvausmäärä velkojien kesken säädetyn etuoikeusjärjestyksen mukaisesti ja merkitä sen mukainen osuus kullekin velkojalle antamaansa päätökseen.

26 §. Ehdollinen saanto. Ehdotetun 4 luvun 15 §:n 1 momentin mukaan omaisuus, jonka velallinen on sopimuksen mukaan saanut ehdollisesti, saadaan ulosmitata. Ulosmittausta ei siten tarvitse rajoittaa sopimukseen perustuvaan velallisen oikeuteen. Tällaisen oikeuden ulosmittaus tuottaisi todennäköisesti huonon tuloksen. Kun velallisen oikeutta rajoittaa myyjän hyväksi tehty ehto, myyjän asema turvattaisiin myyntivaiheessa.

Pykälässä säädettäisiin velallisen ehdollisesti saaman omaisuuden myynnistä. Saannon ehto voi liittyä joko kauppahinnan maksamiseen tai muuhun ostajalle eli velalliselle sovittuun velvoitteeseen. Pykälän soveltaminen edellyttäisi, että ehto on pätevä ja tehokas. Kiinteistön myynnissä sallitut ja pätemättömät ehdot on säännelty maakaareissa. Irtaimen myynnissä sallitut ja pätemättömät

ehdot on säännelty oikeustoimilaissa sekä erityislaeissa, kuten kuluttajansuojalaissa ja osamaksukauppalaissa. Tältä osin viitataan siihen, mitä 4 luvun 15 §:n 1 momentin kohdalla todetaan.

Pykälän 1 momentissa olisivat säännökset kauppahinnan maksamiseen liittyvistä ehdoista. Nykyisessä 5 luvun 32 a §:n 2 momentissa annetaan myyjälle, joka on luovuttanut kiinteistön omistusoikeuden lykkäävin tai purkavin ehdoin, oikeus valita, myydäänkö kiinteistö ehto pysyttäen vai valvooko hän kauppahintasaatavansa asianosaiskeskustelussa. Kauppahintasaatavalla on etuoikeus panttisaatavien jälkeen ennen etuoikeudettomia saatavia.

Momentissa säädettäisiin, että omaisuus myydään ehtoa säilyttämättä, jos velallinen on sopimuksen mukaan saanut omaisuuden ehdollisesti ja ehtona on kauppahinnan maksaminen. Momentti koskisi irtainta ja kiinteää omaisuutta. Momenttia sovellettaisiin omistuksenpidätysehtoon, takaisinottoehtoon ja muuhun purkavaan ehtoon silloin, kun ne perustuvat kauppahinnan maksamiseen.

Ehdollisesti saadun kiinteistön myynti ehtoa säilyttämättä edellyttäisi momentin mukaan, että myyjä on vaatinut maksua asianosaiskeskustelussa. Myyjälle olisi lähetettävä kutsu asianosaiskeskusteluun 40 §:n 2 momentin mukaisesti. Jollei myyjä ole vaatinut maksua, kiinteistö myytäisiin ehto säilyttäen, ei kuitenkaan, jos hakijalla on kiinteistöön panttioikeus. Jos myyjä on vaatinut kauppahintasaatavansa asianosaiskeskustelussa, saatavan etuoikeus määräytyisi ehdotetun 47 §:n mukaisesti. Sääntely vastaisi kiinteistön osalta voimassa olevia säännöksiä.

Myöskään ehdollisesti saadun irtaimen omaisuuden myynnissä ei olisi merkitystä sillä, onko kyseessä omistuksenpidätysehto vai takaisinottoehto. Kummassakin tapauksessa omaisuus myytäisiin ehtoa säilyttämättä, jos ehtona on kauppahinnan maksaminen. Olennaisinta myyjän vakuusoikeuden kannalta on omistuksenpidätyksessäkin oikeus ottaa omaisuus takaisin, jollei kauppahintaa makseta. Eroa myyjän suojassa sen mukaan, onko kyseessä omistuksenpidätysehto vai pelkkä takaisinottoehto, on vaikea perustella asiasyyn.

Irtaimen omaisuuden myyjällä ei olisi sa-

manlaista oikeutta kuin kiinteistön myyjällä vaatia ehdon säilyttämistä kauppahintasaatavansa turvaamiseksi. Irtaimen omaisuuden myyjän oikeus turvattaisiin alimmalla hyväksyttävällä tarjouksella ehdotetun 34 §:n 2 momentin mukaisesti. Sääntely vastaisi asiallisesti osamaksukauppalaain 18 §:n 1 momentin säännöksiä, jotka koskevat omistuksenpidätystä. Ehdotettu sääntely nostaisi omaisuuden takaisinottoehdolla luovuttaneen myyjän suojan samanlaiseksi kuin omistuksenpidätyskaupassa.

Myös muuhun kuin osamaksukauppaan liittyvä omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto olisi samassa asemassa. Myyjän kauppahintasaatava kuuluisi alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen siitä riippumatta, liittyykö muuhun kuin osamaksukauppaan perustuvaan takaisinotto-oikeuteen omistuksenpidätys vai ei.

Ennen irtaimen omaisuuden huutokauppaan ulosottomiehen tulee 29 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan selvittää ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava. Myytäessä velallisen ehdollisesti saama irtainta omaisuutta asianosaiskeskustelu voitaisiin toimittaa 31 §:n mukaisesti. Jos myyjän oikeudesta on epäselvyyttä, asianosaiskeskustelu olisi syytä järjestää. Myyjän kauppahintasaatava merkittäisiin asianosaisluetteloon.

Pykälän 2 momenttia sovellettaisiin muuhun kuin kauppahinnan maksamista koskevaan ehtoon. Momentti koskisi lisäksi kiinteistön kauppahinnan maksamiseen perustuva ehtoa silloin, kun myyjä ei ole 1 momentin mukaisesti vaatinut maksua asianosaiskeskustelussa.

Momentin mukaan muussa kuin 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa velallisen ehdollisesti saama omaisuus myydään ehto säilyttäen. Tällöin ostaja vastaisi luovutukseen perustuvista velvoitteista velallisen sijasta. Velallinen vapautuisi kokonaan vastuusta ja ostaja tulisi velallisen asemaan suhteessa myyjään.

Ostajaehdokkaiden on tärkeää saada tietää, minkälainen velvoite siirtyy myynnissä. Ehdotetun 21 §:n 1 momentin 5 kohdassa edellytettäisiin, että ulosottomiehen tulee ilmoittaa ostajaehdokkaille mahdolliset ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet.

Kiinteistön luovutuksen muu kuin kauppahinnan maksamiseen liittyvä ehto saattaa koskea esimerkiksi rakentamis- tai purkamisvelvollisuutta. Momentin mukaan kiinteistö myytäisiin kyseinen ehto säilyttäen ja myynnin ehtona oleva velvollisuus siirtyisi ostajalle. Momentti vastaisi kiinteistöjen osalta nykyisessä 5 luvun 32 a §:n 1 momentissa olevia säännöksiä.

Vastaavasti momenttia sovellettaisiin, jos irtaimen omaisuuden kaupassa ulosotossa tehokas ehto liittyisi muuhun kuin kauppahinnan maksamiseen. Tällaiset tilanteet ovat suhteellisen harvinaisia. Tällainen muu ehto pysytettäisiin myynnissä voimassa. Momentti merkitsisi myös muuhun kuin kauppahinnan maksamiseen liittyvän takaisinottoehdon osalta nykyistä parempaa suojaa. Merkitystä ei tässäkin olisi, onko luovutus tehty yksinomaan takaisinottoehdoin vai liittyykö siihen takaisinottoehdon lisäksi myös omistuksenpidätys.

Pykälän 3 momentissa olisi säännös panttivelkojan asemasta suhteessa luovuttajaan ehdollisessa saannossa. Velallisen ehdollisesti saama omaisuus myytäisiin ehtoa säilyttämättä, jos hakijalla on omaisuuteen panttioikeus. Tätä asiallisesti vastaava säännös kiinteistön osalta on nykyisin 5 luvun 32 a §:n 1 momentissa.

Ehdotetun momentin perustana on se, että kun ehdollisen luovutuksen saajalla ei ole oikeutta pantata omaisuutta, panttioikeus on joko syntynyt ennen luovutusta tai myyjän suostumuksella luovutuksen jälkeen. Jos ehdollisesti saatu omaisuus on pantattu luvattomasti, myyjän oikeus menee panttioikeuden edelle.

Jos kiinteistö myydään panttivelkojan hakemuksesta, myyjällä ei olisi mahdollisuutta valita sitä vaihtoehtoa, että kauppahintasaatava siirtyy ostajan vastattavaksi. Muutoin seurauksena olisi, että myyjän oikeus menisi käytännössä hakijan panttisaatavan edelle. Myyjällä olisi oikeus saada kiinteistön huutokaupassa suoritus kauppahintasaatavalleen 47 §:n 1 momentin 5 kohdassa säädetyllä etuoikeudella, jos hän on vaatinut kauppahintaa asianosaiskeskustelussa.

Momentti ulotettaisiin kattavuuden vuoksi myös siihen harvinaiseen tilanteeseen, että ehdollisesti luovutettuun irtaimeen omaisuus-

teen kohdistuu hakijan panttioikeus.

Momentissa olisi vielä säännös siitä, että myynnin sijasta myyjä, velallinen ja ne velkojat, joiden oikeutta se koskee, voisivat sopia omaisuuden palauttamisesta myyjälle. Toisinaan saattaa olla tarkoituksenmukaista, että velallisen ehdollisesti saama omaisuus palautetaan myyjälle, jolloin voidaan välttää omaisuuden ulosottomyynti. Velallisen suorittama kauppahinta, jonka myyjä sopimuksen mukaisesti palauttaisi, kuuluisi ulosmittauksen piiriin 4 luvun 15 §:n 1 momentin perusteella.

Myyjän suoritusvelvollisuuden määrä jäisi asianosaisten sovittavaksi. Jos kyseessä on osamaksukaupalla myyty esine, osamaksukauppalaissa säädetty tilitys toimitettaisiin normaaliin tapaan, jolleivät asianosaiset muuta sovi.

Osamaksukauppalaan 18 §:n 2 momentissa myyjälle annetaan ulosmittaustilanteessa ehdoton takaisinotto-oikeus, jos kauppa on tehty omistuksenpidätys ehdoin. Tämä säännös ehdotetaan kumottavaksi. Jos ulosmittaus on toimitettu ennen kuin myyjä on vaatinut omaisuutta takaisin, myyjä menettäisi tämän oikeutensa. Lähtökohtana olisi, että myyjän oikeus turvataan myynnissä puheena olevan pykälän 1 momentissa säädetyllä tavalla taikka kaikkien osapuolten sopimuksella 3 momentin mukaisesti.

27 §. *Sopimus huutokaupan ehdoista ja etuoikeudesta.* Ulosottomenettely on lähtökohtaisesti virallistoimintoista. Asianosaisille on kuitenkin perusteltua sallia suhteellisen laaja mahdollisuus vaikuttaa menettelyyn. Lain 1 luvun 19 §:n mukaan ulosottomiehen tulee edistää asianosaisten välistä sovinnollisuutta ulosottoasiassa sopivalla tavalla. Tämän lisäksi asianosaisille on aiheellista säätää nimenomaisesti oikeus tietyissä rajoissa sopia myyntimenettelystä.

Nykyisin sopimisoikeutta koskevat säännökset ovat lain 5 luvun 33 §:ssä. Kun velkojen keskinäisestä etuudesta tai myyntiehdoista sovitaan toisin kuin mainitussa luvussa säädetään, sopimusta noudatetaan velkojainluetteloa tehtäessä. Edellytyksenä on, että kaikki, joiden oikeutta muutos koskee, ovat siitä yksimielisiä. Oikeutta tehdä sopimus on rajoitettu silloin, kun saatavaa ei ole valvottu, kun panttioikeus on ehdollinen tai riitainen

taikka kun kiinnitystä tai kirjausta ei ole lainvoimaisesti ratkaistu.

Asiallisesti nykyistä vastaavasti pykälän *1 momentissa* säädettäisiin, että kaikkien niiden suostumuksella, joiden oikeutta se koskee, ulosottomies saisi menetellä toisin kuin yleisistä huutokaupaehtoista, myyntijärjestyksestä, etuoikeudesta tai huutokaupan ehtoista säädetään. Ostajien suojaksi sopimisoikeutta kuitenkin rajoitettaisiin niin, ettei ehdotetussa 3—14 §:ssä tarkoitetuista yleisistä huutokaupaehtoista saisi poiketa ostajan vahingoksi. Velallinen ja velkojat voisivat sopia myös etuoikeusjärjestyksestä poikkeamisesta. Asianosaisluettelo tehtäisiin sovitun mukaisesti. Momentin mukaisen sopimuksen tekeminen ei tarkoittaisi sitä, että huutokauppa muuttuisi vapaaksi myynniksi. Huutokaupan ehoilla tarkoitetaan muun muassa ehdotetussa 37 ja 59 §:ssä tarkoitettuja huutokaupan vaikutuksia. Olisi esimerkiksi mahdollista sopia, että myyntikohde myydään huutokaupalla panttirasitus säilyttäen.

Sopimisoikeus edellyttäisi, että mukana ovat kaikki ne, joiden oikeuksiin tai velvollisuuksiin sopimus vaikuttaisi. Sopimusta ei voitaisi tehdä silloin, kun joku velkojista on jäänyt tuntemattomaksi tai velalliseen ei ole saatu yhteyttä. Tällöin olisi menettävä ulosottolaissa säädetyllä tavalla. Sen sijaan se, että osa saatavista on riittäviä tai ehdollisia, ei estäisi sopimista. Sopimuksessa tulisi silloin olla mukana myös riitaisten tai ehdollisten saatavien haltijat ja mahdolliset toissijaiset saajat.

Riittäisi, että sopimus on tehty niiden kesken, joiden oikeutta poikkeaminen säännönmukaisesta menettelystä koskee. Esimerkiksi jos kiinteistön myynnissä valvontojen perusteella käy ilmi, ettei etuoikeudeton velkoja selvästikään ole saamassa jako-osaa, hänen suostumustaan ei edellytettäisi. Sen arvioiminen, koskeeko sopimus jonkun velkojan oikeutta, tulisi suorittaa varovaisin perustein, jottei asianomaisen oikeusturvaa loukata. Epäselvässä tilanteessa tulee käyttää ulosottolaissa säädettyä menettelyä. Erityisen oikeuden haltijalla olisi oikeus saada 58 §:n mukaisesti vaihtoehtoisin tarjouksin oikeutensa pysyetyksi maksamalla tarjousten erotus. Myöskään tällaista oikeutta ei saisi sopimuksin loukata.

Kun sopimuksen osapuolina tulisi olla kaikki ne, joiden oikeutta poikkeaminen koskee, laissa ei otettaisi kantaa sopimuksen sisältöön huutokauppaostajan suojaa lukuun ottamatta. Ulosottomiehen tulisi kuitenkin valvoa sopimuksen asianmukaisuutta ja soveltuvuutta ulosottomenettelyyn. Ulosottomies ei siten olisi velvollinen toimimaan minkä tahansa sopimuksen pohjalta.

Pykälän *2 momentissa* olisi viittaussäännös siihen, että kertyneiden varojen jakosopimuksesta säädettäisiin 6 luvun 11 §:ssä. Jos asianosaiset haluaisivat poiketa säädetyistä etuoikeudesta ennen myyntiä, sovellettaisiin puheena olevaa pykälää. Jos taas sopimus tehtäisiin vasta myynnin jälkeen, noudatettaisiin viitattua 6 luvun pykälää. Tarkoitus on, että sopimisen edellytykset olisivat samat kummassakin tilanteessa.

Irtaimen omaisuuden huutokauppa

Irtaimen omaisuuden huutokauppaa koskevat säännökset ovat luvun 28—38 §:ssä ja kiinteistön huutokauppasäännökset 39—71 §:ssä. Viimeksi mainittuja sovellettaisiin 72 §:n mukaan tietyin poikkeuksin myös aluksen huutokaupassa. Tämä vastaa nykyistä sääntelyä. Alusta koskevia säännöksiä sovellettaisiin 4 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan myös ilma-aluksiin sekä eräisiin muihin kiinnityksestä ilma-aluksiin annetussa laissa tarkoitettuihin panttioikeuden kohteisiin.

Nykyisestä poiketen kiinnityskelpoisten autojen huutokaupassa noudatettaisiin irtaimen omaisuuden huutokauppasäännöksiä. Kiinnityskelpoisen auton määritelmä on ehdotetussa 4 luvun 3 §:n 2 momentissa. Kiinnityskelpoisen auton myynti samanlaisessa menettelyssä kuin kiinteistöt on turhan raskas menettely. Autojen arvo ei yleensä ole yhtä korkea kuin kiinteistöjen tai alusten. Useaan autoon ei saa vahvistaa kiinnitystä, vaikka ne kuuluisivat samalle omistajalle, joten myöskään vaihtoehtoinen tarjousmenettely ei tule käytettäväksi.

28 §. Soveltamisala. Pykälä sisältää ehdotettua pykäläryhmittelyä selventävän säännöksen siitä, että luvun 29—38 §:ää sovelletaan muun irtaimen omaisuuden kuin aluksen huutokauppaan. Alusta lukuun ottamatta ir-

taimen omaisuuden huutokauppasäännöksiä sovellettaisiin kiinnityskelpoiseen irtaimeen omaisuuteen, kuten esimerkiksi autoihin ja yritysikiinnityksen kohteena olevaan omaisuuteen.

Irtainta voitaisiin myydä kiinteistön huutokaupassa 66 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa, kun myydään sähköliittymä tai muu vastaava oikeus taikka kun 14 §:n 2 momentin nojalla myydään satoa yhdessä kiinteistön kanssa.

29 §. Vaateiden selvittäminen. Myös irtaimen omaisuuden myynnissä on tärkeää, että vaatteet on selvitetty ennen huutokauppaa. Tätä edellyttää etenkin vakuusoikeuden haltijan aseman turvaaminen. Lähtökohtana olisi, että ulosottomies selvittäisi vaatteet tiedusteluilla, mutta hän voisi tarpeen vaatiessa järjestää asianosaiskeskustelun.

Pykälässä on luettelo seikoista, jotka ulosottomiehen tulee selvittää viran puolesta ennen irtaimen omaisuuden huutokauppaa. Ulosottomiehen tulee pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan selvittää asianomaiseen rekisteriin kirjatut panttioikeudet, kiinnitykset ja yritysikiinnitykset, jos myydään sellaista irtainta omaisuutta, johon saattaa kohdistua kirjattu oikeus. Lisäksi tulee selvittää tällaisen saatavan määrä.

Kohdassa tarkoitettua omaisuutta saattaa olla muun muassa arvo-osuus, kiinnityskelpoinen auto ja yritysikiinnityksen kohteena oleva omaisuus. Arvo-osuuksien panttauksat merkitään arvo-osuustileistä annetun lain (827/1991) 6 §:n mukaisesti arvo-osuustilille. Kirjauksen kohteena on koko arvo-osuustili. Autokiinnitykset merkitään autokiinnityslain mukaan autorekisterikeskuksen pitämään rekisteriin. Autokiinnityslain 18 §:n mukaan kun auto myydään ulosottotoimin, huutokaupan toimittajan on ennen huutokauppaa hankittava autoa koskeva rasiustodistus Ajo-neuvohallintokeskukselta sekä ilmoitettava huutokaupasta kiinnityksenhaltijalle, jonka asuinpaikka tiedetään. Yritysikiinnitykset merkitään patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään valtakunnalliseen yritysikiinnityksirekisteriin.

Momentin 2 kohdan mukaan ulosottomiehen tulee selvittää saatavan määrä, jos omaisuus on vakuutena jonkun hallussa. Tämä tarkoittaa käteispanttia ja siihen verrattavaa pidätysoikeutta. Tällaisella vakuudella tur-

vattu saatava yhdessä täytäntöönpanokulujen ja myyntimaksun kanssa muodostaa ehdotetun 34 §:n mukaan alimman hyväksyttävän tarjouksen. Kohta ei koske tilannetta, jossa vakuusoikeuden haltija on hakija itse.

Vakiintuneesti on katsottu, että pantin haltijan tulee huolehtia mahdollisen jälkipanttin saajan eduista. Pantin haltijan tulisi ilmoittaa ulosottomiehen tekemästä tiedustelusta jälkipanttin saajalle. Ulosottomies voi tehdä tiedustelun tälle myös suoraan, jos on saanut esimerkiksi velalliselta tiedon jälkipanttauksesta. Velallisen tietojenantovelvollisuudesta säädetään 10 §:ssä.

Myös irtaimen omaisuuteen kohdistuvat kirjaamattomat panttioikeudet tulee kohdan mukaan selvittää. Tällaiset panttioikeudet ovat poikkeuksellisia. Kun myytävänä on aluksen lastia, siihen saattaa kohdistua merilain 3 luvussa tarkoitettu meripanttioikeus.

Jos myydään velallisen ehdollisesti saamaa irtainta omaisuutta ja saannon ehto liittyy kauppahinnan maksamiseen, omaisuus myydään ehtoa säilyttämättä. Myyjän kauppahintasaatavan tulee 34 §:n 2 momentin mukaan tällöin peittyä kauppahinnasta ja myyjä saa siitä suorituksen. Ulosottomiehen tulee selvittää tällainen muulle kuin hakijalle kuuluva kauppahintasaatava. Tästä otettaisiin säännös momentin 3 kohtaan.

Silloin kun ulosmitataan velallisen ehdollisesti saamaa irtainta omaisuutta eikä ehto liity kauppahinnan maksamiseen, omaisuus myytäisiin 26 §:n 2 ja 3 momentin mukaisesti ehto säilyttäen. Ulosottomiehen tulisi momentin 4 kohdan mukaan selvittää myös tällainen myynnissä pysytettävä ehto.

Pykälän 2 momentti koskee yritysikiinnityksen haltijan vaateiden selvittämistä. Momentin mukaan ulosottomiehen tulee tiedustella, vaatiiko yritysikiinnityksen haltija suoritusta kauppahinnasta. Tiedustelua ei tehtäisi, jos ulosottomies arvioi, että jäljelle jäävä yritysikiinnityksen kohteena oleva omaisuus riittää täydeksi vakuudeksi. Säännös vastaa pääosin nykyistä 5 luvun 7 a §:n 1 momentissa olevaa säännöstä. Ilman nimenomaista säännöstäkin on selvää, että yritysikiinnityksen haltija voi etukäteen luopua mainitun oikeutensa käytämisestä. Tiedustelu voitaisiin tehdä tavallisena virkakirjeenä. Jos on epävarmaa, saako kiinnityksen haltija siitä tiedon, ulosottomies

voi 3 luvun 40 §:n 1 momentin nojalla antaa tiedustelun todisteellisesti tiedoksi.

Tiedustelussa ulosottomiehen tulisi ilmoittaa keskeiset asianhallintatiedot, kuten sen, mitä omaisuutta on ulosmitattu, kuka on hakijana ja kuinka suuri hakijan saatava on. Näistä seikoista ei ole pidetty enää tarpeellisenä ehdottaa nimenomaista säännöstä.

30 §. Vaateiden ilmoittaminen. Asianosainen tulee pykälän mukaan ilmoittaa saatavansa tai muu edellisessä pykälässä tarkoitettu vaatimuksensa vastaamalla ulosottomiehen tiedusteluun tämän asettamassa kohtuullisessa määräajassa. Määräaika tulee ilmoittaa asianomaisille. Esimerkiksi noin kahden viikon mittainen määräaika voisi olla useissa tapauksissa sopiva.

Pykälään ei otettaisi uhkaa sille, että ilmoitus laiminlyödään. Jollei ilmoitusta anneta, ulosottomiehen tulisi järjestää asianosaiskeskustelu 31 §:n mukaisesti. Siinä noudatettaisiin, mitä asianosaiskeskustelusta kiinteistön huutokaupassa säädetään. Myöhästyneen valvonnan huomioon ottamisesta säädetään 53 §:ssä.

Jos ulosottomies epäilee, ettei asianosainen ole saanut tiedokseen tiedustelua, asianomaista tulisi erikseen tavoitella. Jos asianomainen jää tuntemattomaksi, ulosottomiehen tulisi järjestää asianosaiskeskustelu ja kuuluttaa siitä 31 ja 42 §:n mukaisesti.

Velallinen on kysyttäessä velvollinen ilmoittamaan ulosottomiehelle 29 §:ssä tarkoitettua saatavaa ja oikeudet. Tästä säädetään luvun 10 §:ssä.

31 §. Asianosaiskeskustelu. Nykyisessä ulosottolaissa ei ole säännöksiä asianosaiskeskustelun järjestämisestä irtaimen omaisuuden huutokaupassa lukuun ottamatta aluksia ja kiinnityskelpoisia autoja. Niitä koskevat säännökset velkojainkeskustelusta ovat 5 luvun 11 §:n 1 ja 2 momentissa.

Nykyisestä poiketen ehdotetaan, että myös irtaimen omaisuuden myynnissä tulisi eräissä tilanteissa järjestää asianosaiskeskustelu. Pykälän mukaan asianosaiskeskustelu järjestettäisiin, jos esitetyt vaatimukset ovat ristiriidassa keskenään. Tällöin on perusteltua, että vaateiden esittäjät voivat riitauttaa toistensa vaateita ja esittää perusteluja omalle vaateelleen. Yksinkertaisessa asiassa asianomaisille voitaisiin varata tilaisuus lausua toisten vaa-

teista 45 §:n mukaisessa kirjallisessa valvontamenettelyssä.

Jos 29 §:ssä tarkoitettu vaade on jäänyt ilmoittamatta 30 §:ssä tarkoitettulla tavalla, järjestettäisiin asianosaiskeskustelu. Tällä tavalla huolehdittaisiin siitä, että asianomaisella on ollut asianmukainen tilaisuus valvoa etuaan. Asianosaiskeskustelusta julkaistaisiin kuulutus myös virallisessa lehdessä, jollei kaikkia asianosaisia tunneta.

Asianosaiskeskustelu tulisi järjestää myös silloin, kun joku kiinnitysvelkojista on jäänyt tuntemattomaksi. Kiinnitysvelkojalla tarkoitettaisiin velkojaa, jonka saatavan vakuudeksi irtaimen omaisuuteen on vahvistettu kiinnitys. Lähinnä kyseeseen tulisi autokiinnitys tai yrityskiinnitys.

Asianosaiskeskustelu tulisi pykälän mukaan lisäksi järjestää silloin, kun se on muusta syystä tarpeen. Tällainen tarve saattaa johtua esimerkiksi ulosmittausvelkojien välisistä suhteista tai myyntiehtojen selvittämisestä.

Jos asianosaiskeskustelu järjestetään, noudatettaisiin soveltuvin osin, mitä asianosaiskeskustelusta kiinteistön huutokaupassa säädetään. Kuulutusta ei kuitenkaan tarvitsisi julkaista, paitsi jos joku asianosaisista on jäänyt tuntemattomaksi.

Asianosaiskeskustelu järjestettäisiin ehdotetusta 40 §:stä ilmenevin tavoin viimeistään kaksi viikkoa ennen huutokauppaa. Kutsu keskusteluun lähetettäisiin 29 §:ssä tarkoitetuille tahoille. Kutsu tulisi lähettää viimeistään neljä viikkoa ennen asianosaiskeskustelua. Kutsun sisällöstä olisi soveltuvin osin voimassa, mitä 41 §:ssä säädetään. Myös irtaimen omaisuuden huutokaupassa valvonnat ja riitautukset tulisi esittää nimenomaan asianosaiskeskustelussa. Käytännössä voitaisiin toimia niin, että asianomainen voisi pyytää ulosottomiestä esittämään puolestaan valvontana ehdotetussa 30 §:ssä tarkoitettua ilmoituksen, jollei asianomainen halua esittää valvontaa uudelleen tai tulla itse paikalle. Jos valvonta myöhästyy, noudatettaisiin soveltuvin osin, mitä 53 §:ssä säädetään.

Ehdotetun 16 §:n 2 momentin mukaan huutokaupasta tulee erikseen ilmoittaa velalliselle ja yhteisöomistajalle. Jos velkoja on pyytänyt ilmoitusta, tieto huutokaupasta olisi annettava myös hänelle.

32 §. Asianosaishuutelo. Pykälän mukaan

ulosottomiehen tulee laatia asianosaisluettelo irtaimen omaisuuden huutokauppaa varten, jos myynnissä tulee otettavaksi huomioon 29 §:ssä tarkoitettuja saatavia tai oikeuksia. Tällöin luettelo tulee laatia siitä riippumatta, onko asiassa järjestetty asianosaiskeskustelu vai ei. Luettelo laadittaisiin esimerkiksi, jos myyntikohteeseen kohdistuu autokiinnitys tai useita autokiinnityksiä taikka irtaimistoon kohdistuu yritysikiinnityksiä. Erilajiset kiinnitykset taikka kiinnitys ja käteispannti eivät yleensä voi kohdistua samaan omaisuuteen. Arvo-osuustiliin voi kohdistua vain yksi panttauskirjaus kerrallaan, ja omaisuus voi olla vain yhdellä velkojalla käteispanntina. Tällaiseenkin omaisuuteen saattaa kuitenkin kohdistua panttausilmoitukseen perustuva jälkipantti.

Ulosottomiehen tulisi laatia asianosaisluettelo myös silloin, kun se on muusta syystä tarpeen. Luettelo saattaa olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun hakijoita on useita ja maksunsaantioikeudesta tai -järjestyksestä on esitetty väitteitä. Ehdotetun 6 luvun 5 §:n mukaan jos asianosaisluettelo on laadittu, varat jaetaan sen mukaisesti. Muussa tapauksessa varat kohdennetaan saataville säädettyssä etuoikeusjärjestyksessä ja kohdennustieto talletetaan ulosoton tietojärjestelmään.

Asianosaisluetteloon merkitään saatavat etuoikeusjärjestyksessä ja mahdollinen 34 §:ssä tarkoitettu alin hyväksyttävä tarjous. Irtaimen omaisuuden huutokaupassa noudatettavasta etuoikeusjärjestyksestä säädetään velkojien maksunsaantijärjestyksestä annettussa laissa (1578/1992), jäljempänä *maksunsaantilaki*, ja eräissä muissa laeissa. Mainittuja lakeja käsitellään seuraavan pykälän kohdalla.

Pykälässä olisi vielä viittaussäännös, jonka mukaan muulta osin noudatetaan soveltuvin osin, mitä asianosaisluettelosta kiinteistön huutokaupassa säädetään. Asianosaisluettelo tulisi ehdotetun 44 §:n 2 momentin mukaisesti toimittaa asianosaisille ennen huutokauppaa. Viittaussäännös tarkoittaisi myös sitä, että tuntemattomaksi jääneen kiinnitysvelkojan saatavan merkittäisiin 49 §:n 1 momentista ilmenevin tavoin kiinnityksen mukaisesta enimmäismäärästä asianosaisluetteloon ja ulosottomies säilyttäisi jako-osan niin kuin 6 luvun 21 ja 23—25 §:ssä säädetään.

33 §. Etuoikeusjärjestys. Pykälän mukaan irtaimen omaisuuden kauppahinnasta suoritetaan ensin täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu. Myyntimaksulla tarkoitetaan ulosottomaksulain 2 §:n mukaista ulosottomaksua, joka peritään taulukkomaksun lisäksi asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeen, kiinnityskelpoisen auton ja alusten myynnissä. Muissa irtaimen omaisuuden huutokaupoissa kullekin velkojalle tulevista kertymistä peritään vain taulukkomaksu.

Jos myytävänä on konkurssipesään kuuluvaa panttiomaisuutta, täytäntöönpanokulujen ja mahdollisen myyntimaksun jälkeen suoritetaan konkurssilain 17 luvun 7 §:ssä tarkoitettut korvaukset välttämättömistä kustannuksista, jotka ovat aiheutuneet konkurssipesälle panttiomaisuuden hoidosta. Kustannusten korvaus otettaisiin huomioon sen määräisenä kuin pesänhoitaja ilmoittaa.

Edellä mainittujen kulujen jälkeen suoritukset kohdennetaan saataville erikseen säädettyssä etuoikeusjärjestyksessä. Tavallisen irtaimen omaisuuden huutokaupassa noudatetaan maksunsaantilaissa säädettyä etuoikeusjärjestyksiä. Panttisaatavien jälkeen kertymästä suoritetaan muut saatavat maksunsaantilain 2 §:ssä säädetyllä tavalla saatavien suhteessa, lapselle tulevan elatusavun etuoikeutta koskevin poikkeuksin. Panttisaatavan korolla on etuoikeus enintään kolmen vuoden ajalta ennen ulosmittausta huutokauppapäivään saakka. Jos kertymä siihen riittää, korkoa voidaan ehdotetun 6 luvun 9 §:n 1 momentin nojalla maksaa jakopäivään saakka.

Kiinnityskelpoisen auton myynnissä noudatetaan autokiinnityslain 5 §:n 2 momentissa olevaa etuoikeussäännöstä, jonka mukaan kyseisessä laissa tarkoitettulla panttioikeudella on sama etuoikeus kuin käteispanntilla. Jos kuitenkin jollakin on auto hallussaan pidätysoikeuksin saatavansa vakuudeksi, hän saa ensin maksun. Muilta osin noudatetaan maksunsaantilakia. Yritysikiinnityksen osalta noudatetaan maksunsaantilain 5 §:ää suhteessa muihin saataviin ja yritysikiinnitysten keskinäisen etuoikeuden osalta yritysikiinnityslain 8 §:n 2 momenttia.

Taulukkomaksu otetaan päältä kustakin jako-osuudesta ulosottomaksulain 4 §:n 2 momentin nojalla.

Jos 4 luvun 73 §:n ja 5 luvun 82 §:n nojalla

ulosmitataan ja myydään yhteisesti omistettu esine, vaikkei se vastaa hakijan saatavasta, täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu otetaan velallisen osuudesta. Kauppahinta jaetaan määräosien suhteessa. Säännökset tästä ovat ehdotetussa 5 luvun 82 §:n 3 momentissa ja 6 luvun 7 §:ssä. Jos taas yhteisesti omistettu omaisuus on vakuutena hakijan saatavasta, täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu otetaan normaaliin tapaan päältä omaisuuden kauppahinnasta.

34 §. *Alin hyväksyttävä tarjous.* Irtaimen omaisuuden myynnissä ei nykyisin määrätä alinta hyväksyttävää tarjousta. Käteispanin haltijan ja käteispantiin rinnastuvan pidätys-oikeuden haltijan asema turvataan lain 4 luvun 12 §:n 4 momentissa siten, että myynti toimitetaan pantin haltijan oikeus säilyttämällä, jollei tämä tyydy ottamaan saamistaan myyntihinnasta eikä pantista anneta myöskään täyttä lunastusta. Pantin haltija ei saa kieltäytyä ottamasta lunastusta, vaikkei hänen saatavansa ole vielä eräännytynyt. Osamaksukauppalaain 18 §:n 1 momentissa on alinta hyväksyttävää tarjousta muistuttava järjestelmä, jonka mukaan myynti toimitetaan ehdoin, että tilityksessä todettu osamaksukauppamyynin kauppahintasaatava otetaan kauppahinnasta päältä.

Uudessa järjestelmässä alin hyväksyttävä tarjous asetettaisiin siitä syystä, että myös käteispanin haltijan panttioikeus ja vastaava pidätysoikeus raukeaisivat myynnissä ehdotetun 37 §:n mukaisesti. Käteispanintia on oikeusjärjestyksessämme pidetty vahvana vakuusoikeutena. Voidaan kokonaisuutena arvioiden kuitenkin pitää kohtuullisena, että käteispanin haltija joutuu vastoin tahtoaankin ottamaan maksun saatavastaan, vaikka ei saisi korvausta saatavan ennaikaisesta suorituksesta. Toinen vaihtoehto olisi irtaimen omaisuuden myynti käteispanintioikeus pysyttään. Tämä ei kuitenkaan yleensä johda tyydyttävään tulokseen.

Osamaksukauppalaain mukaisten tilanteiden lisäksi myös muut vastaavat ehdolliset saannot otettaisiin alimman hyväksyttävän tarjouksen järjestelmään, jotta omaisuutta ei tarvitsisi myydä ehtoa säilyttäen.

Pykälän 1 momentin mukaan alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee irtaimen omaisuuden huutokaupassa peittää täytäntöön-

panokulut ja mahdollinen myyntimaksu sekä käteispanin tai siihen rinnastettavan pidätys-oikeuden haltijan saatava. Lisäksi saman suojan saisi velkoja, jos panttauksesta on tehty hallintaa vastaava kirjaus. Tällainen kirjaus on nykyjärjestelmässä arvo-osuuden panttausta koskeva merkintä arvo-osuustilille.

Edellä mainittu vakuusoikeuden haltija saisi momentissa tarkoitettun suojan myös silloin, kun velallisen omistama määräosa kyseisestä omaisuudesta on ulosmitattu. Ehdotetussa 4 luvun 73 §:ssä olisivat säännökset koko yhteisomistusesineen ulosmittaamisesta.

Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen merkittäisiin mainittu saatava vain siltä osin kuin sillä on etuoikeus. Etuoikeudella tarkoitettaisiin maksunsaantilain 3 §:ssä tarkoitettua etuoikeutta. Panttisaatavan korolla on etuoikeus enintään kolmen vuoden ajalta ennen ulosmittausta laskettuna huutokauppapäivään ja 6 luvun 9 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa jakopäivään saakka. Tätä aikaisemmalta ajalta kertynyttä korkoa alin hyväksyttävä tarjous ei kattaisi eikä korkoa otettaisi muutoinkaan huomioon, paitsi jos esine on ulosmitattu sen suorittamiseksi.

Alimmalla hyväksyttävällä tarjouksella ei suojattaisi muita saatavia kuin niitä, joiden vakuutena on käteispanin tai siihen rinnastuva pidätysoikeus taikka käteispanin luonteinen kirjaus. Esimerkiksi autokiinnitys ja yrityskiinnitys tuottaa maksunsaantilain 3 ja 5 §:n mukaisen etuoikeuden mutta ei alimman tarjouksen suojaa. Tällaiset kiinnitykset saattavat raueta ilman täyttä kertymää. Näin kävisi lähinnä silloin, kun kiinnityksiä on useita ja hakija on hyvällä sijalla oleva kiinnityksenhaltija. Ehdotetun 4 luvun 16 §:n mukaan sellaista myyntiä ei sallita, josta hakijalle ei kerry kuin vähäisenä pidettävä määrä.

Alimman hyväksyttävän tarjouksen järjestelmää noudatettaisiin myös silloin, kun velallisen ehdollisesti saama omaisuus myydään 26 §:n 1 momentin mukaisesti ehtoa säilyttämättä. Pykälän 2 momentin mukaan myyjän kauppahintasaatavan tulee silloin peittyä.

Ehdotettu sääntely vastaisi asiallisesti osamaksukauppalaain 18 §:n 1 momentissa säädettyä myyjän suojaa. Suojan ulottuisi myös

myyjän sellaiseen kauppahintasaatavaan, jonka vakuutena on takaisinottoehto samoin kuin kauppahintasaatavaan, joka perustuu muuhun kuin osamaksukauppalaissa tai kulluttajansuojalaissa tarkoitettuun ehdolliseen saantoon. Mainittuun osamaksukauppalaissa säännökseen jäisivät tilityksen toimittamista koskevat säännökset. Tilityksessä selviäisi myyjän saatavan suuruus.

Velkoja, jonka saatava kuuluu alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen, voisi tyytyä saatavaansa alhaisempaan kertymään. Tästä ei ole pidetty tarpeellisena ehdottaa nimenomaista säännöstä. Vähäistä suurempi kertymä olisi joka tapauksessa tultava ehdotetun 4 luvun 16 §:n mukaisesti myös ulosoton hakijalle.

Selvyyden vuoksi 3 momenttiin otettaisiin säännös siitä, että alimman tarjouksen suoja ei koskisi hakijan saatavaa. Yleensä velkoja, jolla on velalliselle kuuluvaa omaisuutta käteispanttina tai siihen rinnastuvan pidätys oikeuden nojalla hallussaan, saa myydä omaisuuden omin toimin. Estettä ei kuitenkaan ole sillekään, että tällainen velkoja hankkii ulosotto perusteen ja hakee saatavaansa ulosottoteitse. Jos silloin ulosmitataan kyseinen vakuusesine, hakijan saatavaa ei turvattaisi alimmalla hyväksyttävällä tarjouksella.

35 §. Uusi myynti. Pykälä koskee tilannetta, jossa alinta hyväksyttävää tarjousta ei ole saatu irtaimen omaisuuden huutokaupassa. Tällöin ulosottomiehen tulee pykälän mukaan järjestää uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Vapaan myynnin edellytyksistä säädetäisiin 75—77 §:ssä. Uutta myyntiyritystä ei kuitenkaan järjestettäisi, jos hakija sen kieltää. Hakija saattaa olla halukas kieltämään uuden myynnin, koska ei halua riskiä lisäkuluista.

Jollei omaisuutta saataisi myydyksi toisella kerralla, ulosmittaus peruutettaisiin. Samaan johtaisi hakijan ilmoitus siitä, ettei hän halua uutta myyntiä.

36 §. Vastattavaksi ottaminen. Nykyisin irtaimen omaisuuden huutokaupassa saatavia ei voida ottaa ulosottolain nojalla vastattavaksi. Ostaja ja velkoja ovat tosin käytännössä saattaneet ulosoton ulkopuolella sopia velallisen velkojen siirtymisestä ostajalle, jolloin ulosottomies on voinut katsoa kauppahinnan maksetuksi. Tarve ottaa saatavia vas-

tattavaksi saattaa syntyä etenkin silloin, kun myydään panttina olevat kiinteistön tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet.

Pykälän mukaan ostaja voisi sopia velkojan kanssa siitä, että panttisaatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Tällöin saatavaa koskeva panttioikeus pysyisi 37 §:n mukaan voimassa. Saatava siirtyisi ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jolleivät asianomaiset muuta sovi. Selvyyden vuoksi pykälässä vielä säädettäisiin, ettei velallinen enää vastaa ostajan vastattavaksi siirtyneestä saatavasta.

Vastattavaksi ottamisen mahdollisuus koskisi vain panttisaatavaa. Sitä koskeva vakuus, esimerkiksi käteispanttina olevat osakekirjat, annettaisiin velkojan haltuun. On selvintä ja normaalikäytäntöä vastaavaa, että sopimusperusteisessa saatavan siirtymisessä vastuu on henkilökohtaista. Kyseessä on silloin velallisenvaihdos. Velkoja ja ostaja saisivat kuitenkin sopimuksessaan rajoittaa vastuun myyntikohdetta koskevaksi esinevastuuksi. Tällöinkään velallinen ei jäisi miltään osin vastuuseen.

Velkoja ja ostaja eivät voisi sopia koron siirtymisestä, vaan korko suoritettaisiin kauppahinnasta rahana. Tämä vastaa voimassa olevia kiinteistön huutokaupassa noudatettavia säännöksiä. Vastattavaksi ottamisen rajoittamista pääomaan voidaan perustella selkeydellä. Panttisaatavan etuoikeuteen kuuluu pääoman lisäksi enintään kolmen vuoden korko. Muun osan ottaminen huomioon edellyttää ulosotto perustetta ja ulosmittausta. Lisäksi kun ainoastaan pääoma siirtyy, ei synny esimerkiksi sitä ongelmaa, onko ostajan maksettava korkoa huutokauppapäivään asti lasketuille koroille. Ulosottolaissa ei sen sijaan otettaisi kantaa siihen uuteen korkoon, jota ostaja maksaa huutokaupan jälkeen pantin haltijan kanssa tekemänsä sopimuksen mukaan.

Myös ulosottomaksujen eli mahdollisen myyntimaksun ja taulukkomaksujen määrä sekä täytäntöönpanokulut vaadittaisiin aina rahana.

Jos panttivelkoja ja ostaja sopivat saatavan vastattavaksi ottamisesta, siirtynyt määrä luettaisiin 25 §:n 1 momentin mukaan kauppahinnan vähennykseksi ja velkojan katsottai-

siin saaneen suorituksen myyntipäivänä. Tämä koskisi myös sitä tilannetta, että vastattavaksi ottamisesta ilmoitetaan ulosottomiehelle vasta huutokauppapäivän jälkeen.

Saatavan maksaminen vastattavaksi ottamisen jälkeen jäisi sopijapuolten yksityisoikeudelliseksi asiaksi. Jollei ostaja suorita saatavaa, sitä ei voitaisi periä ostajalta huutokauppapöytäkirjan tai muun vastaavan asiakirjan nojalla, vaan velkoja joutuu hankkimaan siitä eri ulosottoperusteiden.

Vastattavaksi ottamista koskeva sääntely ei koskisi sitä tilannetta, että lainanottajana on asunto-osakeyhtiö ja laina on jaettu huoneistokohtaisiin vastuuosuuksiin. Nykykäytännön mukaisesti asunto-osakkeet myytäisiin lainaosuus säilyttäen ja ostajalle jäisi tavanomainen mahdollisuus maksaa lainaosuus pois joko kerralla tai rahoitusvastikkeen muodossa.

37 §. Huutokaupan vaikutukset. Pykälän mukaan panttioikeus ja muu oikeus, kuten käyttöoikeus myytyyn irtaimen omaisuuteen, raukeaa huutokaupassa. Käyttöoikeudesta vapautuminen saattaa kuitenkin edellyttää vielä irtisanomista. Tältä osin viitataan, mitä 6 §:n 2 momentin kohdalla todetaan.

Oikeus ei kuitenkaan raukea, jos omaisuus on myyty oikeus säilyttäen tai saatava on otettu vastattavaksi 36 §:n mukaisesti. Tämä vastaa voimassa olevaa sääntelyä kuitenkin niin, että uudessa järjestelmässä myös käteispantti ja siihen rinnastuva pidätysoikeus raukeaisi huutokaupassa.

Ehdotetun 6 §:n 1 momentin mukaan ostaja tai myyty omaisuus eivät vastaa muista kuin niistä saatavista, joiden siirtymisestä vastattavakseen ostaja on sopinut taikka joiden on ilmoitettu pysyvän voimassa tai siirtyvän ostajan vastattavaksi myynnissä.

38 §. Tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Pykälän 1 momentissa ilmaistaisiin ensin se pääsääntö, että ulosmitattu irtain omaisuus myydään esineittäin. Sellainen irtain omaisuus, joka muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, saadaan momentin mukaan kuitenkin myydä yhdessä tai erissä. Tällainen ryhmittely ei olisi sallittua, jos omaisuuteen kohdistuu keskenään erilaisia vakuusoikeuksia.

Pykälän tavoitteena on säilyttää taloudellisia tai muita vastaavia kokonaisuuksia ja si-

ten edistää mahdollisimman hyvän hinnan saamista.

Jos tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostavat esineet on ulosmitattu kokonaisuutena ehdotetun 4 luvun 18 §:n 2 momentin nojalla, esineet myös myytäisiin kokonaisuutena tai ryhmissä, jollei niihin kohdistu keskenään erilaisia vakuusoikeuksia.

Jos myynnissä on asetettava 34 §:ssä tarkoitettu alin hyväksyttävä tarjous, sen tulee peittyä myös tässä tarkoitettussa myynnissä. Jos kokonaisuutta on pidettävä 23 §:ssä tarkoitettuna arvokkaana omaisuutena, saadun hinnan hyväksyttävyyttä tulisi arvioida kunakin myyntikokonaisuuden osalta.

Jos myytävä omaisuus on arvokasta, ulosottomiehen tulee 2 momentin mukaan varata asianosaisille tilaisuus tulla kuulluksi myyntijärjestyksestä. Arvokkaan omaisuuden rajana pidettäisiin noin kymmentuhannen euron suuruusluokkaa.

Vaihtoehtoiset tarjouksetkaan eivät olisi poissuljettuja sen testaamiseksi, mikä ryhmittely tuottaa parhaan myyntituloksen. Niitä ei kuitenkaan ehdoteta pakolliseksi, koska etenkin tavanomaisen irtaimen omaisuuden myynnissä vaihtoehtoinen tarjoaminen saattaa herättää hämmennystä ja epävarmuutta ostajaehdokkaissa.

Asianosais selvittely kiinteistön huutokaupassa

Kiinteistöä koskevia säännöksiä sovellettaisiin ehdotetun 4 luvun 4 §:n nojalla myös kiinteistön määräälaan ja määräraosaan. Lisäksi niitä sovellettaisiin soveltuvin osin sellaiseen maanvuokraoikeuteen ja käyttöoikeuteen, joka voidaan maakaaren 19 luvun 1 §:n mukaan kiinnittää. Tämä vastaa nykyistä oikeustilaa. Ehdotetun 72 §:n mukaan kiinteistön huutokauppsäännöksiä sovelletaan soveltuvin osin myös aluksen huutokauppaan. Aluksella tarkoitetaan myös ilma-alusta.

Luvun 39—53 §:ssä olisivat säännökset kiinteistön huutokaupan valmisteluvaiheista. Ennen varsinaista myyntitoimitusta ulosottomiehen tulee selvittää asianosaisten vaatimukset ja niiden keskinäinen etuoikeus. Tätä varten järjestetään asianosaiskeskustelu tai kirjallinen valvontamenettely.

39 §. Vaateiden selvittäminen. Ulosotto-

miehen tulee ennen kiinteistön huutokauppaa selvittää rekistereistä näkyvät saatavat ja oikeudet sekä muut myynnissä huomioon otettavat oikeudet. Kiinteistön huutokauppaa edeltää aina asianosaiskeskustelu tai sitä vastaava kirjallinen menettely, joissa huomioon otettavat saatavat ja oikeudet tarkentuvat. Alustavalla selvittämällä on kuitenkin se merkitys, että asianosaisille voidaan mahdollisimman kattavasti lähettää kutsu asianosaiskeskusteluun. Lisäksi ulosottomiehen tulee 43 §:n mukaan selostaa tekemänsä selvitykset asianosaiskeskustelun alussa, mikä helpottaa keskustelun toimittamista.

Pykälän 1 kohdan mukaan ulosottomiehen tulee ennen kiinteistön huutokauppaa selvittää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kiinteistöä koskevat panttioikeudet ja erityiset oikeudet. Panttikirjan haltijan kuuluu pitää huolta mahdollisen jälkipanttin saajan eduista. On asianmukaista, että myös ulosottomies selvittää jälkipanttausta, jos on saanut siitä tiedon.

Erityisistä oikeuksista voidaan maakaaren 14 luvun 1 §:n mukaan kirjata vuokraoikeus ja muu käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakuoikeus sekä oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä ja muu niihin verrattava irrottamisoikeus. Vuokraoikeutena voidaan kirjata myös metsästyks- ja kalastusoikeuden vuokra. Vastikkeetonkin käyttöoikeus kiinteistöön on kirjaamiskelpoinen.

Ulosottomiehen tulee 2 kohdan mukaan selvittää myös hallinnan perusteella huomioon otettavat erityiset oikeudet. Niillä tarkoitetaan sellaisia kirjaamattomia erityisiä oikeuksia, jotka merkitään asianosaisluetteloon 47 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan sillä perusteella, että oikeuden haltija on ottanut ennen ulosmittausta kiinteistön tai sen osan hallintaansa. Tällaisia oikeuksia voivat olla kiinteistöön kohdistuva eläkeoikeus, vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus. Tarkoituksena on muun muassa suojata asianomaisen oikeuden haltijan asumista.

Sen sijaan muita oikeuksia, kuten metsänhakuoikeutta, irrottamisoikeutta taikka metsästyks- tai kalastusoikeutta, ei oteta kirjaamattomina huomioon huutokaupassa, joten ulosottomiehen ei tarvitse niitä myöskään selvittää.

Jos myytävä kiinteistö on luovutettu velal-

liselle ehdollisesti, ulosottomiehen tulee pykälän 3 kohdan mukaan selvittää ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava. Jos myyjä vaatii kauppahintasaatavaansa asianosaiskeskustelussa, kiinteistö myydään 26 §:n mukaan ehtoa säilyttämättä. Jos taas kiinteistö myydään ehto säilyttäen, myyjän kauppahintasaatava siirtyy ostajan vastattavaksi. Omaisuus myydään kuitenkin ehtoa säilyttämättä, jos hakijalla on omaisuuteen panttioikeus.

Jos taas kiinteistö myydään 26 §:n 2 momentin mukaan ehto säilyttäen, ulosottomiehen tulee puheena olevan pykälän 4 kohdan mukaan selvittää myynnissä pysytettävä ehto. Koska velallisen vastuu ehdon täyttämisestä siirtyy ostajalle, tälle on tärkeää saada mahdollisimman tarkka kuva velvoitteen sisällöstä. Säilytettävä ehto voi olla kauppahinnan maksuvelvollisuus, jollei kiinteistön myyjä ole vaatinut kauppahintasaatavaansa asianosaiskeskustelussa, mutta kyseessä voi olla myös muunlainen ehto. Jos hakijalla on panttioikeus kiinteistöön, kiinteistö myydään 26 §:n 3 momentin mukaan ehtoa säilyttämättä.

Jos luovutus on ehdollinen, lainhuutohakemus jätetään maakaaren 12 luvun 2 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla lepäämään.

Ulosottomies voi tiedustella pykälässä tarkoitettuja saatavia ja oikeuksia myös velalliselta. Velallinen on ehdotetun 10 §:n mukaan velvollinen kysyttäessä ilmoittamaan ulosottomiehelle myytävään kiinteistöön kohdistuvat käyttö- ja muut oikeudet, saatavat sekä esitetyt väitteet paremmasta oikeudesta myyntikohteeseen. Velallisen antamat tiedot voivat olla keskeisiä selvittäessä kirjaamattomia oikeuksia. Velallisen myötävaikutus saattaa saada merkitystä, jos myydyssä kiinteistössä on oikeudellinen virhe ja valtio joutuu 9 §:n mukaan korvausvastuuseen.

40 §. Asianosaiskeskustelun ajankohta ja kutsu. Kiinteistön huutokaupassa asianosaiskeskustelu olisi nykyiseen tapaan aina järjestettävä. Nykyisen 5 luvun 19 §:n mukaan asianosaiskeskustelu pidetään joko juuri ennen huutokauppatoimitusta tai eri tilaisuutena aikaisintaan kaksi päivää ennen huutokauppaa.

Asianosaiskeskustelu on tarpeen toimittaa hyvissä ajoin ennen huutokauppaa, jotta ulosottomiehellä on riittävästi harkinta-aikaa

asianosaisluettelon laatimisessa ja asianosaiset saavat asianosaisluettelon käyttöönsä ennen huutokauppaa. Pykälän 1 momentin mukaan asianosaiskeskustelu tulee järjestää viimeistään kaksi viikkoa ennen huutokauppaa. Tämän mittaista aikaa voidaan pitää laajoisakin asioissa riittävänä. Asianosaisluettelo tulee toimittaa asianosaisille 44 §:n 2 momentin mukaan hyvissä ajoin ennen huutokauppaa.

Yksinkertaisessa asiassa voitaisiin järjestää asianosaiskeskustelun sijasta 45 §:ssä tarkoitettu kirjallinen valvontamenettely. Tällöin noudatettaisiin mainitun pykälän 2 momentin mukaisia määräaikoja.

Asianosaiskeskustelu saattaa vaikuttaa myös myynti-ilmoituksen sisältöön. Asianosaiskeskustelussa voidaan päättää esimerkiksi siitä, että omaisuus myydään vapaasti. Myynti-ilmoitus tulee 17 §:n mukaan julkaista viikko ennen huutokauppaa, jollei pitempi tai lyhyempi ilmoitusaika ole aiheellinen. Myynti-ilmoitus julkaistaan asianosaiskeskustelun tai kirjallisen valvontamenettelyn jälkeen.

Pykälän 2 momentissa luetellaan asianosaiskeskusteluun kutsuttavat henkilöt. Nykyisen 5 luvun 21 §:n 2 momentin mukaan asianosaiskeskustelusta ja huutokaupasta ilmoitetaan kiinteistön omistajalle, velalliselle, ulosottovelkojalle sekä tiedossa oleville panttioikeuden haltijoille ja erityisen oikeuden haltijoille, joiden oikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ilmoitus on toimitettava myös sille, jolla on eläkeoikeus taikka vuokra- tai muu käyttöoikeus, jos oikeuden haltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta. Jos ilmoitus lähetetään virkakirjeenä, se on annettava postin kuljetettavaksi vähintään neljä viikkoa ennen huutokauppapäivää.

Asianosaiskeskusteluun kutsuttaisiin ehdotetun momentin mukaan ensinnäkin velallinen, hakija ja yhteisomistajat. Velallisella tarkoitetaan 1 luvun 1 b §:n 2 momentin mukaisesti myös sellaista myytävän kiinteistön omistajaa, joka ei vastaa saatavasta henkilökohtaisesti vaan ainoastaan kiinteistön arvolla. Tällainen omistaja voi olla esimerkiksi vierasvelkapantin antaja tai yhteiskiinnityslanteessa lohkokiinteistön omistaja.

Yhteisomistaja kutsuttaisiin aina asian-

osaiskeskusteluun siitä riippumatta, onko ulosmitattu pelkästään velallisen määräosa kiinteistöstä vai koko kiinteistö 4 luvun 73 §:n nojalla. Myös silloin, kun yhteisesti omistettu kiinteistö on ulosmitattu hypoteekkituomiolla yhteisestä panttisaatavasta, kaikki yhteisomistajat on kutsuttava asianosaiskeskusteluun.

Lisäksi asianosaiskeskusteluun kutsuttaisiin momentin mukaan kaikki tunnetut velkojat ja erityisen oikeuden haltijat, joilla on panttioikeus tai muu asianosaisluetteloön merkittävä oikeus myytävään kiinteistöön. Keskusteluun kutsuttaisiin kaikki hakijat, joita myös ovat asianosaisluetteloön ulosmittauksen perusteella merkittävien etuoikeudettomien saatavien haltijat. Kutsuttavia erityisen oikeuden haltijoita ovat ne, joilla on kirjattu erityinen oikeus, samoin kuin ne, joilla on eläke-, vuokra- tai muu käyttöoikeus kiinteistöön, jos kiinteistö on otettu hallintaan ennen ulosmittausta.

Yllä mainittuja asianosaiskeskusteluun kutsuttavia nimitettäisiin *asianosaiskeskustelun asianosaisiksi*.

Pykälän 3 momentin mukaan kutsu asianosaiskeskusteluun on lähetettävä viimeistään neljä viikkoa ennen keskustelua. Tätä aikaa voidaan pitää riittävänä valmistautumisaikana asianosaiskeskusteluun. Kun asianosaiskeskustelu puolestaan on toimitettava viimeistään kaksi viikkoa ennen huutokauppaa, voidaan huutokauppa toimittaa aikaisintaan kuusi viikkoa kutsujen lähettämisestä lasketuna.

41 §. Kutsun sisältö. Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan kutsuun merkitään tarpeelliset asianhallintatiedot. Yksityiskohtaista luetteloa merkittävistä tiedoista ei ole tarpeen ehdottaa lakiin. Selvänä voidaan pitää, että ainakin hakijan nimi, hakijan saatava sekä velallisen tai omistajan nimi, henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus sekä asuin- tai kotipaikka tulee merkitä kutsuun. Lisäksi tulee merkitä yksilöitynä myyntikohde ja siihen kohdistuvat ulosmittaukset. Ulosmittaustiedoista muut velkojat voivat päätellä, kuuluuko heidän saatavansa alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen.

Kutsuun tulee momentin 2 kohdan mukaan merkitä keskeiset tiedot asianosaiskeskustelusta ja kuulutuksesta. Asianosaiskeskustelun

aika ja paikka tulee luonnollisesti ilmoittaa. Kuulutus voitaisiin liittää mukaan kutsuun tai siitä voitaisiin antaa keskeisiä tietoja. Asiaa hoitavan ulosottomiehen yhteystiedot on myös ilmoitettava voimassa olevan 3 luvun 27 §:n mukaisesti.

Momentin 3 ja 4 kohdassa säädettäisiin asianosaisille annettavista kehotuksista. Kutsussa tulee olla ulosottomiehen oikeuden haltijoille antama kehotus ilmoittaa asianosaiskeskustelussa tai kirjallisesti sitä ennen ulosottomiehelle saatavansa tai muu oikeutensa. Tällaista ilmoitusta kutsuttaisiin *valvonnaksi*. Menettely vastaisi nykyistä.

Lisäksi oikeuden haltijoita kehoitettaisiin esittämään velkakirja tai muu saamistodiste sekä panttikirja tai muu mahdollisesti oikeuden perusteena oleva asiakirja. Asiakirja voitaisiin nykyiseen tapaan lähettää postitse kirjallisen valvontakirjeen yhteydessä tai jättää asianosaiskeskustelussa.

Hakijan tulee liittää ulosottooperuste jo ulosottohakemukseen voimassa olevan 3 luvun 5 §:n mukaisesti. Hakijan ei tarvitsisi valvoa erikseen saatavaansa, vaan ulosottomies ottaisi sen huomioon ulosmittauksen perusteella. Hakijan velvollisuudesta esittää velkakirja tai muu saamistodiste säädetään voimassa olevassa 3 luvun 6 §:ssä. Jollei hakija ole jättänyt panttikirjoja ulosottomiehelle aikaisemmin, ne tulee luovuttaa viimeistään asianosaiskeskustelussa.

Kutsussa tulisi 2 momentin mukaan ilmoittaa, mitä seurauksia 53 §:ssä säädetään valvonnan myöhästymiselle. Mainitun pykälän mukaan jos kiinnityssaatan valvonta myöhästyy, asianomaiselta peritään erillinen ulosottomaksu. Jos muu saatava tai muu kuin kirjattu oikeus valvotaan myöhässä, mutta viimeistään viikko ennen myyntiä, valvonta otetaan huomioon, jos myöhästymiseen oli hyväksyttävä syy. Muussa tapauksessa myöhästynyt valvonta tuottaa oikeuden vain mahdolliseen ylijäämään.

Riitautuksia valvontoja vastaan taikka huomautuksia tai vaatimuksia, jotka koskevat myyntiehtoja tai myyntijärjestystä, ei voida ottaa huomioon asianosaiskeskustelun jälkeen. Tästä tulisi momentin mukaan ilmoittaa kutsussa. Säännös on tarpeen, koska muiden etuaan valvovien oikeuden haltijoiden tulee saada tieto huomautuksista ja mahdolli-

suus esittää vastanäyttöä. Poikkeuksena olisi 53 §:ssä tarkoitettu myöhästynyt valvonta, jota koskevia huomautuksia voitaisiin esittää asianosaiskeskustelun jälkeenkin.

Velallisen tulee 60 §:n mukaan ilmoittaa vaatimus usean kiinteistön myyntijärjestyksestä viimeistään asianosaiskeskustelussa.

Asianosaiskeskustelussa käsiteltäisiin myös sellaiset myyntiä koskevat seikat, jotka edellyttävät asianosaisten suostumusta, kuten ainesosien, tarpeiston tai määräalan erikseen myynti. Asianosaiskeskustelussa yleensä päätettäisiin myös siitä, järjestetäänkö vapaa myynti. Siitä voitaisiin kuitenkin päättää myöhemminkin, jolloin ulosottomies hankkii erikseen asianomaisten suostumuksen ennen myynti-ilmoituksen julkaisemista.

42 §. Kuulutus. Nykyisessä järjestelmässä kuulutus palvelee kahta päämäärää. Yhtäältä sen avulla tehdään myyntikohdetta tunnetuksi yleisölle. Toisaalta kuulutuksella kutsutaan velkojia ja muita tahoja, joilla on oikeuksia valvottavanaan, saapumaan asianosaiskeskusteluun. Nykyisissä 5 luvun 6, 7, 10 ja 18 §:ssä on eri omaisuuslajien osalta toisistaan poikkeavia säännöksiä, jotka koskevat kuulutuksen julkaisutapaa ja määräaika.

Nyt on tarkoitus erottaa eri tarkoitusta palvelevat ilmoitukset. Ilmaisuihin ”kuulutus” varattaisiin koskemaan julkista tiedotusta, joka on suunnattu velkojille ja muille oikeuden haltijoille oikeuksiensa valvontaa varten. Ostajaehdokkailla sen sijaan suunnattaisiin myynti-ilmoitus, josta säädetään ehdotetussa 16—18 §:ssä.

Pykälän 1 momentin mukaan asianosaiskeskustelusta tulee julkaista kuulutus paikakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Kuulutuksen julkaisemisaika olisi vähintään neljä viikkoa ennen asianosaiskeskustelun toimittamispäivää. Näin voidaan varmistaa riittävä tiedonsaanti ja valmistautumisaika asianosaisille. Sama aika koskisi 40 §:n 3 momentin mukaan kutsujen lähettämistä.

Kuulutus olisi julkaistava lisäksi virallisessa lehdessä, jollei kaikkia asianosaisluetteloon merkittäviä oikeuksia ole selvitetty tai kutsua ole voitu toimittaa kaikille asianosaiskeskustelun asianosaisille. Säännös tästä on pykälän 2 momentissa. Kuulutus virallisessa lehdessä olisi siten tarpeen vain, jos 39 §:ssä tarkoitettussa vaadeselvittelyssä on jäänyt

epäselviä tai tuntemattomia asianosaisia tai heidän yhteystietojaan ei ole saatu selville kutsun lähettämistä varten. Se, ketä asianosaiskeskustelun asianosaisella tarkoitetaan, määräytyisi 40 §:n 2 momentin mukaisesti. Myös virallisessa lehdessä kuulutus olisi julkaistava 1 momentin mukaisesti viimeistään neljä viikkoa ennen asianosaiskeskustelua.

Virallisessa lehdessä julkaistava kuulutus julkaistaisiin myös kuulutusrekisterissä, josta säädetään kuulutusrekisteristä annetussa valtioneuvoston asetuksessa (1098/2003). Menettelystä kuulutuksen julkaisemisessa mainitussa rekisterissä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Tämä tarkoittaa tarpeellisten säännösten lisäämistä ulosottoasetukseen tai ulosottomenettelystä annettuun valtioneuvoston asetukseen ja mainittuun kuulutusrekisteriä koskevaan asetukseen.

Pykälän 3 momentin mukaan kuulutuksessa tulee ilmoittaa keskeiset 41 §:ssä tarkoitetut kutsussa mainittavat tiedot. Tältä osin viitataan, mitä mainitun pykälän kohdalla todetaan. Kuulutuksessa voi olla jonkin verran suppeammin tietoja kuin kutsussa. Keskeistä on, että kuulutuksessa ovat riittävät tiedot myytävästä kiinteistöstä samoin kuin asianosaiskeskustelun ajasta ja paikasta sekä asiaa hoitavan ulosottomiehen yhteystiedot.

Paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä ei julkaistaisi velallisen tai muun omistajan asianosaistietoja. Puheena olevan momentin mukaan virallisessa lehdessä ja kuulutusrekisterissä olisi sallittua julkaista velallisen tai muun omistajan nimi ja syntymävuosi. Tämä on tarpeen, koska tuntemattoman velkojan tai oikeuden haltijan tavoittaminen pelkän myyntikohteen kuvauksen avulla on epävarmaa. Sen sijaan henkilötunnuksia ei julkais-taisi. Velkoja tai muu oikeuden haltija voi ot-tamalla yhteyttä ulosottomieheen varmistaa, kenestä velallisesta on kysymys.

43 §. Asianosaiskeskustelun toimittaminen. Nykyisen 5 luvun 24 §:n mukaan asianosaiskeskustelun alussa ulosottomiehen tulee lukea julki ulosmittauspöytäkirja tai hypoteekkituomio, rasiustodistukset sekä eräät muut asiakirjat. Tämän jälkeen ulosottomiehen tulee kehottaa asianomaisia ilmoittamaan saatavansa tai muu oikeutensa, joka on myynnissä otettava huomioon. Läsä oleville velkojille ja myös velalliselle annetaan sitten ti-

laisuus lausua mielipiteensä saamisvaatimuk-sista, jotka on ilmoitettu tai käyvät ilmi pykä-lässä tarkoitetuista asiakirjoista.

Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin asianosaiskeskustelun keskeinen kulku pyrkimättä yksityiskohtaiseen sääntelyyn. Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan ulosottomies ensin selostaa tarpeelliset asianhallintatiedot, 39 §:ssä tarkoitetut selvitykset ja olennaiset myyntiehdot. Tarpeellisia asianhallintatietoja käsitellään 41 §:n 1 momentin kohdalla. Vaadeselvittelystä tulee selostaa ainakin rasiustodistus, josta käyvät ilmi vahvistetut kiinnitykset ja kirjatut erityiset oikeudet sekä niiden keskinäinen etuoikeus.

Keskeisiin myyntiehtoihin kuuluu muun muassa alin hyväksyttävä tarjous. Myös mahdollinen myynnissä pysytettävä ehto on ilmoitettava. Ehdon jäämisestä voimaan huutokaupassa säädettäisiin 26 §:n 2 momentissa. Sen sijaan 3—14 §:ssä tarkoitettuja yleisiä huutokaupaehtoja ei tarvitsisi selostaa.

Ulosottomiehen tulisi momentin 2 kohdan mukaan erikseen ilmoittaa, mikä on 55 §:ssä tarkoitettu hakijan saatava. Sen mukaan määräytyy myös hakijan oikeus kieltää myynti.

Sitten ulosottomies tekisi momentin mukaan selkoa etukäteen toimitetuista kirjallisista valvonnoista ja pitäisi niitä nähtävillä. Tästä olisi säännös momentin 3 kohdassa. Tämän jälkeen hän 4 kohdan mukaisesti kehottaisi asianosaisia valvomaan saatavansa tai oikeutensa ja luovuttamaan valvonta-asiakirjat. Valvonta-asiakirjoilla tarkoitettaisiin 41 §:n 1 momentin 4 kohdassa mainittuja asiakirjoja.

Kun valvonnat on esitetty, ulosottomies varaisi asianosaisille tilaisuuden riitauttaa valvontoja. Tästä olisi säännös 5 kohdassa. Riitautuksen yhteydessä ulosottomies ottaisi vastaan tarjottavan näytön valvonnan puolesta ja sitä vastaan. Tarvittaessa voidaan järjestää jatkettu asianosaiskeskustelu puheena olevan pykälän 2 momentin nojalla. Ehdotetussa 50 §:ssä ovat säännökset siitä, miten ulosottomiehen tulee menetellä riitautetun valvonnan suhteen. Jollei sen sijaan panttisaatavaa ole lainkaan valvottu, meneteltäisiin 49 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla.

Vielä ulosottomies kehottaisi 6 kohdan mukaan tekemään mahdolliset huomautukset ja vaatimukset myyntiehdosta, myyntikoh-

teesta ja myyntijärjestyksestä. Asianosaiset saisivat sopia myyntiehdoista 27 §:n mukaisesti. Ehdotetussa 3—14 §:ssä tarkoitetuista yleisistä myyntiehdoista ei kuitenkaan saisi sopia ostajan vahingoksi.

Myyntikohteesta on tarpeen lausua lähinnä silloin, kun myyntikohteena on osa tai osia kiinteistöstä ehdotetun 65 §:n nojalla. Myös silloin, kun myydään 14 §:n 2 momentin tai 66 §:n nojalla irtainta omaisuutta yhdessä kiinteistön kanssa, etuoikeudettomille velkojille tulisi antaa tilaisuus esittää mielipiteensä siitä, loukkaako menettely tuntuvasti heidän maksunsaantioikeuttaan.

Silloin, kun velallinen tai muu omistaja saa määrätä 60 §:n mukaan myyntijärjestyksen, hänelle tulee varata siihen tilaisuus. Mainitun pykälän mukaan velallisen on ilmoitettava myyntijärjestys viimeistään asianosaiskeskustelussa. Velalliselle tulisi asianosaiskeskustelussa selvittää myös hänen oikeutensa vaatia erillistarjousten pysyttämistä 61 §:n 1 momentissa ja 62 §:ssä tarkoitettuun vaihtoehtoisessa tarjoamisessa.

Ulosottomies määrittää myyntijärjestyksen viran puolesta, jolleivät asianosaiset muuta sovi 27 §:n mukaisesti. Asianosaisille tulee varata mahdollisuus esittää huomautuksensa myyntijärjestyksestä. Erityisen tärkeää se on myytessä eri omistajille kuuluvia yhteisesti kiinnitettyjä kiinteistöjä 67 §:ssä säädettyssä vastuujärjestyksessä.

Asianosaiskeskustelussa voitaisiin päättää myös vapaan myynnin järjestämisestä niin kuin 76 §:n 1 momentissa ja 77 §:ssä säädetään. Vapaasta myynnistä voitaisiin tosin päättää myöhemminkin. Voidaan lähteä siitä, että sen jälkeen, kun huutokauppaa koskeva myynti-ilmoitus on julkaistu, siirtyminen vapaaseen myyntiin vaatii erityiset painavat syyt. Jollei vapaata myyntiä järjestetä ja ulosottomiehen tiedossa jo on huutokaupan aika ja paikka, se tulisi ilmoittaa asianosaiskeskustelussa asianosaisille. Huutokaupasta tulee ehdotetun 16 §:n 2 momentin mukaan ilmoittaa velalliselle, olipa tämä henkilökohtaisessa tai vain esinevastuussa hakijan saatavasta, ja yhteisomistajalle. Ilmoitus voidaan antaa asianosaiskeskustelussa tai sen jälkeen.

Toisin kuin nykyisin 5 luvun 27 §:n 1 momentin mukaan, velkojan ei tarvitsisi erikseen vaatia rahamaksua. Tämä johtuu siitä,

että velkojan saatava voisi siirtyä 57 §:n mukaan ostajan vastattavaksi ainoastaan eri sopimuksesta.

Käytännössä on melko harvinaista, että velkojia saapuu asianosaiskeskusteluun. Toisinaan kuitenkin muistutuksia esitetään ja ne saattavat johtaa monimutkaisiin oikeudellisiin ja näytöllisiin ongelmiin. Tällöin saattaa ilmaantua tarve lisäämään näytön tai vastanäytön esittämiseksi. Tästä syystä tai jos siihen muussa tapauksessa on aihetta, ulosottomies saisi pykälän 2 momentin mukaisesti järjestää jatkuvan asianosaiskeskustelun. Jatkettu keskustelu järjestettäisiin sopivalla tavalla. Tarkempia säännöksiä sen järjestämisestä ei ole pidetty tarpeellisena.

Jatkettua keskustelua ei ole tarkoitettu säännönmukaiseksi menettelyksi, koska uuteen asianosaiskeskusteluun saapuminen aiheuttaa velkojille ja muille oikeuden haltijoille lisäkuluja. Toisaalta ulosottomies voisi tilannekohtaisesti jatkaa keskustelua esimerkiksi kirjallisessa menettelyssä tai puhelimitse edellytyksellä, että siten voidaan kuitenkin varata muille asianmukainen tilaisuus lausua esitettyistä vaatimuksista ja väitteistä. Voitaisiin myös menetellä niin, että asianosaiskeskustelua jatkavat vain ne asianosaiset, joiden oikeuksiin kysymys vaikuttaa. Asianosaisluettelo laadittaisiin vasta jatketuissa keskustelussa tai sen jälkeen, mutta kuitenkin hyvissä ajoin ennen huutokauppaa niin kuin 44 §:ssä säädetään.

Asianosaiskeskustelusta laaditaan pöytäkirja voimassa olevan 3 luvun 25 §:n mukaisesti, jos läsnä on asianosaisia.

44 §. Asianosaisluettelo. Nykyisen 5 luvun 25 §:n 1 momentin mukaan sen jälkeen kun keskustelu on julistettu päättyneeksi, ulosottomies laatii luettelon, josta käyvät ilmi saatavat ja maksumäärät etuoikeusjärjestyksessä. Luettelossa ilmoitetaan myös rahassa suoritettavat ja vastattavaksi otettavat saatavat sekä alin hyväksyttävä tarjous.

Pykälän 1 momentissa säädetäisiin, että asianosaiskeskustelussa tai viipymättä sen jälkeen ulosottomies laatii asianosaisluettelon. Luettelon laatimista välittömästi asianosaiskeskustelussa ei kaikissa tapauksissa edellytettäisi, koska siihen saattaa liittyä monimutkaisia oikeus- ja näyttökysymyksiä. Ulosottomies joutuu muun muassa ratkaise-

maan riitautetun saatavan oikeellisuuden 50 §:n mukaisesti. Tarvittaessa on käytettävissä myös täytäntöönpanoriitamenettely. Jos osoitus siihen annetaan, ulosottomiehen tulee merkitä riidanalainen valvonta ehdollisena luetteloon.

Asianosaisluetteloon merkittävistä seikoista säädettäisiin momentin 1–4 kohdassa. Asianosaisluetteloon merkittäisiin saatavat ja muut oikeudet 47 §:ssä säädettyssä etuoikeusjärjestyksessä. Yksityiskohtaiset säännökset siitä, miten saatavat ja erityiset oikeudet merkitään, olisivat ehdotetussa 48–52 §:ssä. Asianosaisluetteloon merkittäisiin myös alin hyväksyttävä tarjous sekä hakijan saatava, jonka mukaan 55 §:ssä tarkoitettu kielto-oikeus määräytyy. Kun myydään yhteisesti omistettu kiinteistö, luetteloon merkitään myös muiden yhteisomistajien määräosat.

Lähtökohtana olisi, että saatavat suoritetaan rahalla. Ostaja ja velkoja voisivat kuitenkin erikseen sopia saatavan siirtymisestä ostajan vastattavaksi. Säännökset vastattavaksi ottamisesta ovat ehdotetussa 57 §:ssä.

Asianosaisluettelo on pykälän 2 momentin mukaan toimitettava asianosaiskeskustelun asianosaisille hyvissä ajoin ennen huutokauppaa. Ulosottomies voisi laatia asianosaisluettelon asianosaiskeskustelussa ja antaa sen läsnäolijoille ja lähettää poissa oleville. Luettelo tulee toimittaa kaikille 40 §:n 2 momentissa luetelluille asianosaisille vähintään muutama päivä ennen huutokauppaa. Näin asianosaiset voivat suunnitella tarjousten esittämistä huutokaupassa tietoisina siitä, minkälaisen asianosaisluettelon mukaisesti varat jaetaan.

Asianosaisluettelo on päätösasiakirja, jossa ulosottomies määrää kauppahinnasta maksettavat saatavat ja myynnissä huomioon otettavat erityiset oikeudet sekä saatavien ja oikeuksien keskinäisen etuoikeuden. Ulosottomies allekirjoittaa asianosaisluettelon voimassa olevan 3 luvun 27 §:n mukaisesti. Jos ulosottomies joutuu ratkaisemaan riitautuksia, hänen on tehtävä niiltä osin perusteltu kirjallinen päätös niin kuin 3 luvun 28 ja 29 §:ssä säädetään.

Asianosaisluettelosta voidaan valittaa 10 luvun 5 §:n mukaan kolmen viikon määräajassa huutokaupasta laskettuna. Nykyisen 5 luvun 25 §:n 2 momentin mukaan asian-

osainen voi kiinteistön huutokaupassa ilmoittaa hyväksyvänsä asianosaisluettelon ja vahvistaa sen allekirjoituksellaan. Menettely on käytännössä tiettävästi ollut harvinainen eikä siitä ole pidetty tarpeellisena ehdottaa nimenomaista säännöstä.

Asianosaisluettelon esillä pitämisestä huutokaupassa ei säädettäisi. Yleisöön nähden asianosaisluettelo koskisivat samat salassapitosäännökset kuin muitakin ulosoton asiakirjoja. Salassapitosäännökset ovat julkisuuslain 24 §:ssä, erityisesti sen 1 momentin 23 kohdassa.

45 §. Kirjallinen valvontamenettely. Tarpeellisen joustavuuden aikaansaamiseksi ehdotetaan, että läsnäoloa edellyttävä asianosaiskeskustelu voitaisiin erään edellytyksin korvata kokonaan kirjallisella valvontamenettelyllä.

Pykälän 1 momentin nojalla ulosottomies saisi laatia asianosaisluettelon ilman asianosaiskeskustelua, jollei keskusteluun ilmene tarvetta. Tarve asianosaiskeskusteluun saattaa johtua esimerkiksi siitä, että vaateiden ennakoitu epäselvyys edellyttää vastavuo-roista keskustelua ja näytön esittämistä. Jos tarve asianosaiskeskustelun toimittamiseen ilmenee vasta myöhemmin, voitaisiin kirjallisen menettelyn jälkeen järjestää suullinen tilaisuus 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuna jatkettuna asianosaiskeskusteluna. Se, että joku velkojista tai muista oikeuden haltijoista on jäänyt 39 §:ssä tarkoitettussa ennakkoselvityksessä tuntemattomaksi, ei olisi este järjestää kirjallista valvontaa. Tällöin kuitenkin kuuluttamisesta tulee huolehtia samalla tavalla kuin asianosaiskeskustelussa.

Momentissa ovat säännökset menettelystä kirjallisessa valvonnassa. Ulosottomies ensinnä asettaisi 2 momentin mukaisesti määräpäivän. Tämän jälkeen hän toimittaisi asianosaiskeskustelun asianosaisille kehotuksen valvoa kirjallisesti viimeistään määräpäivänä oikeutensa. Koska pykälän 3 momentin mukaan kirjallisessa menettelyssä noudatettaisiin muutoin asianosaiskeskustelua koskevia säännöksiä, valvontojen määräpäivä olisi 41 §:n 2 momentissa ja 53 §:ssä tarkoitettulla tavalla sitova ajankohta. Tästä tulisi ilmoittaa valvontakehotuksessa.

Valvontakehotus voitaisiin antaa tiedoksi virkakirjeellä. Tarvittaessa olisi mahdollista

käyttää myös todisteellista tiedoksiantoa 3 luvun 40 §:n 1 momentin mukaisesti. Lisäksi valvontakehotuksesta julkaistaisiin kuulutus paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä. Jos joku asianosaisista on jäänyt tuntemattomaksi, kuulutus tulisi julkaista lisäksi virallisessa lehdessä 42 §:n 2 ja 3 momentin mukaisesti. Kuulutus voitaisiin kuitenkin puheena olevan momentin mukaan jättää julkaisematta yksinkertaisessa asiassa, jossa kaikki asianosaiset tunnetaan. Tämä edellyttää suurta todennäköisyyttä siitä, ettei tuntemattomia oikeuden haltijoita ole. Jollei kuulutusta julkaista, ja joku oikeuden haltijoista ei voi sen vuoksi valvoa oikeuksiaan, valtio olisi korvausvelvollinen ehdotetun 9 §:n mukaisesti.

Kun valvontakirjeet ovat saapuneet, ulosottomies antaisi esitetyt valvonnat muille asianosaisille kirjallisesti tiedoksi. Samalla ulosottomies ilmoittaisi sitovan määräpäivän, jolloin mahdolliset riitautukset ja myyntiä koskevat huomautukset tulee viimeistään esittää. Ulosottomiehellä olisi myös kirjallisten valvontojen osalta 50 §:ssä säädetty tutkimisvelvollisuus.

Pykälän 2 momentti koskee kirjallisen menettelyn määräaikoja. Valvonnoille tulee varata vähintään neljän viikon määräaika laskettuna valvontakehotuksen lähettämisestä. Riitautuksille tulee varata puolestaan vähintään kahden viikon määräaika laskettuna valvontojen lähettämisestä tiedoksi.

Pykälän 3 momentin mukaan muutoin kirjallisesta valvontamenettelystä on soveltuvin osin voimassa, mitä asianosaiskeskustelusta säädetään. Tämä tarkoittaa muun muassa 41 §:ssä tarkoitettujen tietojen merkitsemistä valvontakehotusta koskevaan tiedoksiantoon. Jos kuulutus julkaistaan, noudatettaisiin soveltuvin osin, mitä 42 §:ssä säädetään. Saattavat merkittäisiin asianosaisluetteloon 44 ja 47—52 §:ssä säädetyllä tavalla. Myöhästyneestä valvonnasta olisi voimassa, mitä 53 §:ssä säädetään. Asianosaisluettelo annettaisiin asianosaiskeskustelun asianosaisille tiedoksi hyvissä ajoin ennen huutokauppaa niin kuin 44 §:n 2 momentissa edellytetään. Lisäksi kirjallista valvontamenettelyä soveltuvin osin koskisi se, mitä ulosottolain muissa kuin asianosaiskeskustelun järjestämistä koskevissa pykälissä säädetään asianosais-

keskustelusta. Tällaisia säännöksiä ovat esimerkiksi ehdotetut 4 luvun 42 § sekä 5 luvun 9, 17, 26, 46, 53, 60 ja 78 §.

46 §. *Asianosais selvittely uudessa huutokaupassa.* Uusi huutokauppa saattaa tulla järjestettäväksi siitä syystä, että ensimmäisessä huutokaupassa esitetty korkein tarjous on hylätty 23 §:n vähimmäishintasäännöksen tai 54 §:ssä tarkoitetun alimman hyväksyttävän tarjouksen perusteella. Tällöin saatavat merkittäisiin puheena olevan pykälän mukaan asianosaisluetteloon aiemmassa huutokaupassa laaditun asianosaisluettelon mukaisesti, eikä uutta asianosaiskeskustelua tai kirjallista valvontamenettelyä järjestettäisi.

Jos kuitenkin joku velkojista tai erityisen oikeuden haltijoista ilmoittaisi ulosottomiehelle haluavansa valvoa oikeutensa uudelleen, ulosottomiehen tulisi siltä osin järjestää uusi asianosaiskeskustelu tai kirjallinen valvontamenettely. Tarkoitus on, että aiemmat valvonnat olisivat muutoin voimassa. Ilmoitus uudelleen valvonnasta tulisi tehdä viimeistään kaksi viikkoa ennen uutta huutokauppaa, jotta ulosottomies ennättäisi toimittaa asianosaiskeskustelun tai kirjallisen menettelyn. Uutta valvontaa haluavan tulee huolehtia siitä, että hän pyytää ajoissa uutta valvontamahdollisuutta. Ehdotetussa 40 §:n 1 momentissa säädettyä kahden viikon määräaika ei tarvitsisi noudattaa tarkoitettussa täydentävässä asianosaiskeskustelussa. Ulosottomiehen tulisi kuitenkin huolehtia siitä, että kaikki asianosaiskeskustelun asianosaiset saavat asianmukaisen tilaisuuden lausua mielipiteensä uudesta valvonnasta.

Myös silloin, kun tuloksettomana huutokaupan jälkeen esitetään kokonaan uusi vaade, uusi asianosaiskeskustelu tai sitä vastaava kirjallinen valvontamenettely tulee pykälän mukaan toimittaa. Saattaa käydä esimerkiksi niin, että edellisessä asianosaiskeskustelussa tuntemattomaksi jäänyt velkoja tai kirjaamattoman erityisen oikeuden haltija esittää vaatimuksensa. Tällöin muille oikeuden haltijoille tulee varata tilaisuus lausua mielipiteensä uudesta vaateesta ennen uutta huutokauppaa. Jollei uutta vaadetta ole esitetty tässä pykälässä tarkoitettussa määräajassa, noudatettaisiin, mitä 53 §:ssä säädetään.

47 §. *Etuoikeusjärjestys.* Pykälässä säädetäisiin etuoikeusjärjestyksestä, jonka mukai-

sesti saataville kohdennetaan suoritus kertymästä ja erityiset oikeudet otetaan huomioon. Pykälässä käytetään luontevana pidettyä ilmaisua ”etuoikeus”. Vastaavaa termiä käytetään myös maksunsaantilaissa.

Maksunsaantilain 1 §:n 2 momentissa on viittaussäännös, jonka mukaan kiinteistöä koskevasta etuoikeudesta säädetään erikseen. Puheena olevan pykälän 1 momentti olisi kyseinen erityissäännös. Pykälän 2 momentissa tarkoitettujen etuoikeudettomien saatavien osalta sovellettaisiin sen sijaan maksunsaantilakia.

Ehdotettu etuoikeusjärjestys vastaa asiallisesti nykyisessä 5 luvun 26 §:ssä säädettyä järjestystä. Viimeksi mainittu pykälä säädettiin maakaariuudistuksen yhteydessä vuonna 1995. Uutuutena pykälässä olisi tekninen ryhmittely etuoikeusstaataviin ja etuoikeudettomiin saataviin. Viimeksi mainitut ovat saatavia, joiden oikeus suoritukseen perustuu pelkästään kiinteistön ulosmittaukseen.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukainen paras etuoikeus olisi täytäntöönpanokuluilla ja myyntimaksulla. Täytäntöönpanokuluista säädetään nykyisessä 8 luvussa. Asianosaiskuluja ulosottoasiassa ei korvata.

Myyntimaksulla tarkoitetaan ulosottomaksulain 2 §:ssä tarkoitettua huutokaupasta perittävää ulosottomaksua. Ulosottomaksut peritään täytäntöönpanokulujen jälkeen ennen muita saatavia ulosottomaksulain 4 §:n 2 momentin nojalla. Selkeyden vuoksi myyntimaksusta otettaisiin maininta myös puheena olevaan kohtaan. Taulukkomaksu otettaisiin huomioon kutakin saatavaa koskevan kertymän kohdalla.

Jo ulosmittausvaiheessa ulosottomiehen tulee 4 luvun 16 §:n mukaan arvioida, kertyykö kohteesta arvioitujen täytäntöönpanokulujen ja ulosottomaksujen lisäksi myös hakijalle riittävä määrä. Jos ulosmittaus havaitaan turhaksi vasta myyntivaiheessa, ulosmittaus peruutetaan itseoikaisuna.

Parhaalla sijalla olisi myös konkurssilain 17 luvun 7 §:ssä tarkoitettu korvaus. Tämä vastaa nykyistä 5 luvun 26 §:n 2 momenttia, jonka mukaan panttiomaisuuden myynnissä täytäntöönpanokulujen jälkeen on suoritettava ne välttämättömät kustannukset, jotka aiheutuvat pesälle esineen hoidosta ja myymisestä. Ulosottomies ottaisi mainitun korvauk-

sen huomioon konkurssipesän ilmoituksen mukaisesti. Se, ovatko pesän ilmoittamat kustannukset olleet välttämättömiä, jäisi konkurssilain mukaisten oikeussuojakeinojen varaan.

Momentin 2 kohdassa tarkoitettavat saavat, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus, suoritettaisiin seuraavaksi parhaalla ja keskenään samalla etuoikeudella. Tällaisista panttioikeuksista säädetään lähinnä eräissä kiinteistön muodostamista tai maaja metsätaloudelle myönnettävää valtion rahoitusta koskevissa laeissa. Muuta kuin kirjattua lakisääteistä panttioikeutta ei oteta huomioon. Kohta vastaa nykyistä 5 luvun 26 §:n 1 momentin 2 kohtaa.

Momentin 3 kohdan mukainen etuoikeus on saatavilla, joiden vakuutena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön, ja kiinteistöön kirjatulla erityisillä oikeuksilla. Keskinäinen etuoikeus määräytyy lainhuutoja kiinnitysrekisterin mukaisesti. Kiinnityksen etuoikeus määräytyy yleensä kiinnityksen hakemispäivän mukaan. Kohta vastaa nykyistä 5 luvun 26 §:n 1 momentin 3 kohtaa.

Korolla on kiinteistön huutokaupassa pääoman mukainen etuoikeus ilman aikarajoituksia niin pitkälle kuin panttikirjan määrä riittää. Sama koskee oikeudenkäynti- ja perintäkuluja, jos panttaussitoumus kattaa myös ne.

Kohdassa tarkoitettavat kiinnitykset ja erityisten oikeuksien kirjaukset käyvät ilmi etuoikeuksineen kyseistä kiinteistöä koskevasta rasiustodistuksesta.

Momentin 4 kohdan mukaan seuraavaksi paras etuoikeus on kiinteistöön kohdistuvilla kirjaamattomilla eläke-, vuokra- tai muilla käyttöoikeuksilla, jos tällaisen erityisen oikeuden haltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta. Kohdan mukainen etuoikeus kuuluu vain siinä nimenomaisesti mainituille erityisille oikeuksille. Tarkoituksena on ollut suojata erityisesti vuokralaisen asumista. Muut erityiset oikeudet, kuten metsänhakkuoikeus, otetaan huomioon vain, jos ne on kirjattu. Tällöin etuoikeus määräytyy 3 kohdan mukaisesti.

Edellytyksenä kohdassa tarkoitettujen kirjaamattoman käyttöoikeuden huomioon ottamiselle on kiinteistön tai kiinteistöön kuuluvan

tietyn alueen hallintaoikeus ja lisäksi ennen ulosmittausta tapahtunut tosiasiallinen hallintaan ottaminen. Kirjaamattomien käyttöoikeuksien keskinäinen etuoikeus määräytyy oikeuden perustamisjärjestyksen mukaisesti. Kohta vastaa nykyisen 5 luvun 26 §:n 1 momentin 4 kohtaa.

Viimeisellä etuoikeussijalla ennen etuoikeudettomia saatavia on momentin 5 kohdan mukaan ehdolliseen luovutukseen perustuva 26 §:n 1 momentissa tarkoitettu kauppahintasaatava. Myyjän kauppahintasaatava otettaisiin huomioon, jos kauppahintaa on mainitun pykälän edellyttämällä tavalla vaadittu asianosaiskeskustelussa. Muutoin kiinteistö myytäisiin myyjän kauppahintasaatavaa koskeva ehto säilyttäen, jollei hakijalla ole panttioikeutta. Kohta vastaa nykyistä 5 luvun 26 §:n 1 momentin 5 kohtaa.

Pykälän 2 momentti koski etuoikeudettomia saatavia. Ne suoritetaan etuoikeussaatavien jälkeen. Etuoikeudeton olisi saatava, jonka osalta oikeus suoritukseen kiinteistön kauppahinnasta perustuu ulosmittaukseen ilman, että saatavalla on panttioikeutta tai muuta 1 momentissa tarkoitettua perustetta etuoikeudelle.

Etuoikeudettomilla saatavilla olisi keskenään sama etuoikeus, jollei maksunsaantilaissa toisin säädetä. Kiinteistönkin myynnissä voi tulla otettavaksi etuoikeudella huomioon maksunsaantilain 3 §:ssä tarkoitettu lapsen elatusapu ja elatusurvalakiin perustuva kunnan takautumissaatava.

Myös maksunsaantilain 6 §:ää noudatettaisiin. Mainitussa pykälässä säädetään viimeksi suoritettavista saatavista, joilla on oikeus saada maksu muiden saatavien jälkeen. Takasijaisia saatavia ovat muun muassa ylikuormamaksu, menetetyksi tuomittu rahamäärä, eräät verojen ja maksujen korotukset sekä lahjanlupauslakiin perustuva saatava.

48 §. Panttisaatava. Luvun 48—52 §:ssä säädettäisiin siitä, miten saatavat merkitään asianosaisluetteloon. Puheena oleva pykälä koskee panttisaatavan merkitsemistä.

Pykälän 1 momentin mukaan asianosaisluetteloon merkitään panttisaatavan valvottu pääoma sekä pääomalle huutokauppapäivään asti laskettu korko. Ehdotetun 6 luvun 9 §:n 1 momentin nojalla korkoa voitaisiin maksaa ylijäämästä jakopäivään saakka. Luetteloon

merkitään myös muut liitännäiskulut. Koron ja liitännäiskulujen merkitseminen edellyttää, että niiden maksuvelvollisuudesta on sovittu saatavaa koskevassa sitoumuksessa. Korolla on pääoman mukainen etuoikeus ilman aikarajoituksia panttikirjan rahamäärän rajoissa.

Huutokauppa eräännyttää erääntymättömät saatavat. Asianosaisluetteloon ei merkittäisi korvausta ennenaikaisesta suorituksen saamisesta. Korvausta voitaisiin tosin puoltaa sillä, että saatavat eivät enää lain nojalla siirtyisi ostajan vastattavaksi. Toisaalta velkojat ovat vain harvoin käyttäneet tätä hyväkseen. Korvaus vaatisi myös hankalia laskutoimituksia, muun muassa koron diskonttaamista. Osamaksukauppain 3 §:ssä ja kuluttajansuojalain 7 luvun 12 §:ssä säädetään rajoituksia perä korvausta ennenaikaisesta erääntymisestä.

Lakiin ei ehdoteta otettavaksi nykyistä 5 luvun 30 §:n 1 momenttia vastaavaa säännöstä siitä, että erääntymättömästä saatavasta, josta ei ole sovittu maksettavaksi korkoa, vähennettäisiin huutokauppapäivän ja erääntymispäivän välinen korko. Oletuksena nykyisessä säännöksessä on, että korko näissä tapauksissa sisältyy pääomaan, jolloin diskonttaus tulee toimittaa. Nykyisin korottomat luotot ovat harvinaisia muutoin kuin läheisten välillä. Viimeksi mainituissa lähtökohtana voidaan pitää sitä, että jollei korkoa ole sovittu maksettavaksi, sitä ei ole laskettu myöskään pääomaan. Jos koronmaksuvelvollisuus jää epäselväksi, asia voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi.

Pääoma, korko ja kulujen korvaus merkitäisiin panttisaatavaksi enintään panttikirjan määrään. Panttikirjan ylimenevä saatavan osa merkittäisiin asianosaisluetteloon etuoikeudettomaksi saatavaksi, jos kiinteistö on sen suorittamiseksi ulosmitattu. Ulosmittaus edellyttää ulosottoperustetta, jossa on asetettu henkilökohtainen maksuvelvollisuus. Muussa tapauksessa ylimenevä määrä jätetään myynnissä huomiotta. Säännös vastaa nykyistä 5 luvun 29 §:ää. Siitä, missä järjestyksessä suoritus kohdennetaan velkojan saataville, säädettäisiin 6 luvun 2 §:n 1 momentissa ja 4 §:ssä.

Pykälän 2 momentissa olisi vielä nykyistä sääntelyä vastaava selventävä maininta siitä,

että jos panttikirjan rahamäärä on suurempi kuin velkojan saatava, erotusta ei oteta huomioon. Tällöin puuttuu todellinen saatava.

49 §. *Valvomaton ja ehdollinen saatava sekä keskeneräinen kirjaus.* Pykälässä ovat säännökset siitä, miten valvomatta jäänyt tai ehdollinen saatava merkitään asianosaisluetteluun, sekä miten menetellään, kun kiinnitystä koskevaa kirjaamista ei ole lainvoimaisesti ratkaistu. Pykälä vastaa nykyistä luvun 31 §:ää.

Jos käy niin, ettei velkoja ole valvonut kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavaa, joka näkyy rasiustodistuksesta, ulosottomies merkitsisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevän rahamäärän asianosaisluetteluun. Säännös tästä olisi pykälän 1 momentissa. Säännös koskisi vain panttikirjaan perustuvia saatavia. Tällainen saatava turvattaisiin valvomattomanakin siten, että ulosottomies ottaisi säilyttääkseen sille tulevan jako-osan. Säännökset menettelystä ovat ehdotetussa 6 luvun 21 ja 23—25 §:ssä.

Ehdotetussa 47 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua kirjattua lakisäätteistä panttisaatavaa ei merkittäisi viran puolesta asianosaisluetteluun, vaan se tulisi aina valvoa asianosaiskeskustelussa.

Jos saatava valvotaan myöhässä, noudatettaisiin, mitä 53 §:ssä säädetään.

Puheena olevassa momentissa olisi vielä säännös siitä, että velallisen hallussa olevaa panttikirjaa ei otettaisi huomioon. Suomen oikeusjärjestykseen ei kuulu niin sanottu omistajan panttioikeus eikä sitä ole pidetty perusteltuna nytkään ehdottaa.

Pykälän 2 momentissa säädetään ehdollisen saatavan merkitsemisestä. Jos asianosaiskeskustelussa on valvottu ehdollinen saatava, se merkittäisiin asianosaisluetteluun valvonnan mukaisesti.

Pykälän 3 momentti koskee keskeneräistä kirjausta. Momentin mukaan panttisaatava merkitään asianosaisluetteluun, vaikka kiinnitystä koskevaa hakemusta ei ole vielä lainvoimaisesti ratkaistu. Jos kuitenkin hakemus on jätetty lepäämään ulosmittauksen, turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi, saatavaa ei merkittäisi asianosaisluetteluun.

Myös 2 ja 3 momentissa tarkoitetuille saataville tulevan jako-osan säilyttämisestä säädetäisiin 6 luvun 21 ja 23—25 §:ssä.

50 §. *Riitainen saatava.* Pykälässä ovat säännökset siitä, miten perusteeton tai riitautettu saatava merkitään asianosaisluetteluun. Pykälän mukaan ulosottomiehen tulee viran puolesta hylätä selvästi perusteeton saatavaa koskeva valvonta. Sellaista saatavaa ei merkittäisi lainkaan asianosaisluetteluun. Jos saatava tai sen panttioikeus on selvästi perusteeton, merkitystä ei olisi sillä, onko joku asianosaisista riitauttanut valvonnan. Säännös olisi uusi ja korostaisi ulosoton virallistoimintoisuutta. On lähdetty siitä, että täysin perusteetonta saatavaa ei saa merkitä asianosaisluetteluun silloinkaan, kun muut asianosaiset eivät ole osanneet tai halunneet riitauttaa saatavaa. Ulosottomiehen tulee valvoa myös velallisen etua menettelyssä niin, ettei myynnissä oteta huomioon selvästi perusteettomia saatavia.

Jollei valvonta ole selvästi perusteeton, mutta joku asianosaisista on sen riitauttanut, ulosottomies tekisi attraktioperiaatteen mukaisesti päätöksen saatavan määrästä asianosaiskeskustelussa tai viipymättä sen jälkeen laatiessaan asianosaisluettelon 44 §:n 1 momentin mukaisesti. Mahdollista olisi myös järjestää jatkettu asianosaiskeskustelu 43 §:n 2 momentin nojalla.

Riitautettu saatava merkittäisiin asianosaisluetteluun ensinnäkin ulosottomiehen päätöksen mukaiseen määrään. Tämän lisäksi riitainen saatava merkittäisiin ehdollisesti asianosaisluetteluun valvonnan mukaiseen määrään, jos valvottu määrä on suurempi kuin ulosottomiehen päätöksen mukainen määrä. Riitaiselle saatavalle panttaisiin syrjään valvonnan mukainen enimmäismäärä siltä varalta, että ulosottomiehen päätös muuttuu.

Se asianosainen, jolle ulosottomiehen päätös on vastainen, voisi hakea muutosta valittamalla. Ulosottomiehen tulisi huolehtia muutoksenhakuosoituksen ja -ohjeiden antamisesta. Asianosaisluettelosta valitetaan 10 luvun 5 §:n 1 momentin mukaan kolmen viikon määräajassa huutokaupasta lukien. Jos ulosottomiehen päätös tulee lainvoimaiseksi tai sitä ei muuteta muutoksenhaussa, varojen jako toimitettaisiin ulosottomiehen päätöksen mukaisesti.

Jos riidan ratkaiseminen edellyttää näyttöä koskevaa todistelua tuomioistuimessa, ulos-

ottomies antaisi osoituksen nostaa täytäntöönpanoriitakanne. Pääsääntöisesti osoitus olisi perusteltua antaa sille velkojalle, joka on valvonut saatavan, jollei näyttötaakka riitautusperusteesta kuulu riitauttajalle. Asianosaisella olisi oikeus myös ilman osoitusta nostaa täytäntöönpanoriitakanne.

Myös riitaiselle saatavalle tulevan jakosan säilyttämisestä säädettäisiin 6 luvun 21 ja 23—25 §:ssä.

51 §. Erityinen oikeus. Nykyisessä 5 luvun 30 §:n 2 momentissa on alkuperäisessä muodossaan oleva säännös erityisen oikeuden rahanmääräisestä merkitsemisestä luetteloon siltä varalta, että oikeus raukeaisi, mutta sille kuitenkin riittäisi kertymää paremmalla etusijalla olevien saatavien jälkeen.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että kiinteistöön kirjattu erityinen oikeus merkitään asianosaisluetteloon kirjauksen mukaisesti. Sen sijaan kirjaamaton erityinen oikeus merkitäisiin vain valvonnan perusteella. Viimeksi mainittuja ovat 47 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetut käyttöoikeudet. Sääntely vastaa nykyistä oikeustilaa. Valvonnan myöhästymisen seurauksista säädettäisiin 53 §:ssä.

Pykälän 2 momentti koskee erityisen oikeuden merkitsemistapaa. Erityinen oikeus merkitäisiin asianosaisluetteloon sille mitään arvoa määräämättä. Tämä pääsääntö koskisi kaikkia alimpaan tarjoukseen sisältyviä erityisiä oikeuksia, koska ne pysyvät voimassa myynnissä. Arvoa ei määrättäisi myöskään sellaiselle alimpaan tarjoukseen kuulumattomalle erityiselle oikeudelle, jota ei voida pääomittaa momentin mukaisesti.

Pääomaksi merkitseminen koskisi vain kirjattua oikeutta saada kiinteistöstä määrätty raha- tai tavaramääräinen etu. Tällainen etu on lähinnä kirjattu kiinteistöeläke, joka oikeuttaa tietynmääräiseen raha- tai tavarasuoritukseen. Edun arvioitu pääoma-arvo merkitäisiin asianosaisluetteloon. Pääoma-arvoa tarvittaisiin siltä varalta, että kyseinen oikeus raukeaa 58 §:ssä tarkoitetussa vaihtoehtoisessa tarjoamisessa, mutta sille riittää jako-osaa sen jälkeen, kun paremmalla etuoikeudella olevat saatavat on suoritettu. Yksityiskohtaisia säännöksiä pääomaksi arvioinnista ei pidetä tarpeellisena. Kiinteistöstä maksettavat edut diskontattaisiin tarvittaessa korkolain

3 §:n 2 momentin mukaisella korkokannalla. Muulta osin pääomittamisessa voitaisiin käyttää lähtökohtana nykyisestä 5 luvun 30 §:n 2 momentista ilmeneviä periaatteita.

Muita kirjattuja oikeuksia, kuten kiinteistöeläkettä, joka tuottaa oikeuden esimerkiksi asuntoon, ruokaan tai lämpöön, tai vuokraoikeutta tai muuta käyttöoikeutta taikka metsänhakkuuoikeutta tai muuta irrottamisoikeutta ei merkittäisi pääomaksi arvioituna. Myöskään myynnissä huomioon otettavia kirjaamattomia erityisiä oikeuksia ei muutettaisi pääomaksi. Edellä mainitut erityiset oikeudet otettaisiin huomioon 58 §:ssä tarkoitettulla vaihtoehtoisella tarjoamisella.

Pykälän 3 momentissa on viittaus keskenkäisen kirjauksen ja riitautuksen osalta saatavaa koskeviin säännöksiin, joita noudatettaisiin soveltuvin osin myös erityisen oikeuden merkitsemisessä asianosaisluetteloon.

Vaikka erityistä oikeutta koskevaa kirjausta ei ole lainvoimaisesti ratkaistu, erityinen oikeus merkitäisiin asianosaisluetteloon 49 §:n 3 momentin mukaisesti. Merkintää ei kuitenkaan tehtäisi, jos hakemus on jätetty lepäämään ulosmittauksen, turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi.

Jos valvottu tai kirjauksen perusteella asianosaisluetteloon merkitty erityinen oikeus on riitautettu tai ulosottomies havaitsee, että erityistä oikeutta koskeva valvonta on selvästi perusteeton, noudatettaisiin soveltuvin osin, mitä 50 §:ssä säädetään. Ulosottomiehen tulisi kuitenkin ratkaista riitakysymys ja joko merkitä erityinen oikeus asianosaisluetteloon tai jättää se pois luettelosta. Erityistä oikeutta ei ole mahdollista merkitä ehdollisesti ilman, että se vaikuttaisi ostajaehdokaiden esittämiin tarjouksiin.

52 §. Pantattu käyttöoikeus. Nykyistä luvun 37 d §:ää vastaavasti pykälässä säädettäisiin, että vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, joka on pantattu, myydään kirjatun sopimuksen mukaisena siihen kuuluvine rakennuksineen ja laitteineen, vaikka käyttöoikeus olisi muuttunut tai lakannut kesken sopimuskauden. Pykälään lisättäisiin selvyuden vuoksi viittaus asianomaisiin maakaaren 19 luvun 4 tai 5 §:n säännöksiin.

Säännöksen tarkoituksena on suojata pantivelkojia tilanteessa, jossa käyttöoikeutta on supistettu tai vuokrakautta lyhennetty sopi-

muksin, mutta muutosta ei ole kirjattu. Muutoksen kirjaaminen edellyttää asianomaisten pantinhaltijoiden suostumusta.

53 §. Myöhästynyt valvonta. Pykälä koskee mahdollisuutta valvoa saatava tai oikeus vielä asianosaiskeskustelun jälkeen sekä menettelyä tällaisessa jälkivalvontatilanteessa. Sääntely korvaisi nykyisessä 6 luvun 10 §:ssä olevat säännökset. Mainitun pykälän mukaan jos saatava valvotaan asianosaiskeskustelun jälkeen, kyseiselle velkojalle annetaan jako-osa asianosaisluetteloon merkittyjen saatavien jälkeen. Myöhästynyt valvonta tuottaa toisin sanoen oikeuden saada jako-osa mahdollisesta ylijäämästä.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin seuraamus siitä, että velkoja on laiminlyönyt valvoa kiinnitykseen perustuvan panttisaatavansa asianosaiskeskustelussa. Tällöin saatava merkittäisiin rekisteristä ilmenevään määrään ja jako-osa säilytettäisiin 6 luvun 21 ja 23 §:n mukaisesti. Jos saatava valvottaisiin ennen kuin jako-osa maksetaan toissijaisille saajille, velkoja saisi jako-osan, mutta häneltä perittäisiin erikseen säädetty ulosottomaksu. Säännökset myöhästymismaksusta ehdotetaan otettaviksi ulosottomaksuista annettuun lakiin. Maksua käsitellään 2. lakiehdotuksen kohdalla.

Muuta kuin kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavaa tai muuta kuin kirjattua erityistä oikeutta ei oteta huomioon viran puolesta. Jos muu saatava tai oikeus valvotaan vasta asianosaiskeskustelun jälkeen, mutta viimeistään viikko ennen myyntiä, valvonta otettaisiin momentin mukaan huomioon. Tämä edellyttäisi kuitenkin, että myöhästymiseen on hyväksyttävä syy. Tältä osin voidaan viitata niin sanottua laillista estettä koskeviin periaatteisiin. Mainitun ajankohdan jälkeen valvonta tuottaisi momentin mukaan oikeuden vain ylijäämään.

Pykälän *2 momentissa* on säännös siitä, että ulosottomiehen tulee varata muille asianosaiskeskustelun asianosaisille asianmukainen tilaisuus riitauttaa myöhästynyt valvonta. Pykälän 1 momentin mukaan saatava tai oikeus tulee valvoa viimeistään viikko ennen myyntiä. Ulosottomiehen tulee harkita, mikä on mainitussa ajassa nopea, mutta kuitenkin asianmukainen tapa varata muille asianosaisille tilaisuus tällaisen jälkivalvonnan riitaut-

tamiseen.

Menettely kiinteistön huutokaupassa

54 §. Alin hyväksyttävä tarjous. Alimmalla hyväksyttävällä tarjouksella on kiinteistön huutokaupassa vanhastaan suojattu hakijan saatavaa paremmassa etuoikeusasemassa olevia saatavia ja erityisiä oikeuksia. Nykyisen 5 luvun 28 §:n mukaan alimman tarjouksen tulee olla suurempi kuin niiden saamisten ja ulosmittaus- ja muiden kulujen yhteenlaskettu määrä, jotka tulee suorittaa kauppasummasta paremmalla oikeudella kuin se tai ne määrät, joita uloshaetaan. Jos jäljellä on säästynyttä tuloa kiinteistöstä, se otetaan vähennyksenä huomioon alinta tarjousta laskettaessa.

Mainitut periaatteet säilytettäisiin puheena olevassa pykälässä. Pykälä koskee sitä perustilannetta, että myytävänä on yksi kiinteistö. Erytistilanteita koskevia alimman hyväksyttävän tarjouksen säännöksiä on kahden seuraavan otsikon alla olevissa pykälissä. Tarjouksen hyväksyttävyyttä arvioidaan myös käyvän hinnan näkökulmasta. Säännökset tällaisesta vähimmäishinnasta olisivat 23 §:ssä. Myös ehdotetussa 4 luvun 16 §:n 2 momentissa tarkoitettua turhan ulosmittauksen kieltoa tulee noudattaa vielä myyntivaiheessakin.

Alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee pykälän *1 momentin* mukaan peittää ensinnäkin täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu. Myyntimaksulla tarkoitetaan ulosottomaksulain 2 §:ssä tarkoitettua huutokaupan toimitamisesta perittävää ulosottomaksua. Lisäksi alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee peittää sellaiset etuoikeussaatavat, joilla on parempi etuoikeus kuin hakijan saatavalla. Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen ei siten lueta hakijan saatavaa. Hakijalla olisi kuitenkin oikeus 55 §:n nojalla kieltää myynti, jollei hänen oma etuoikeussaatavansa peity kokonaan kauppahinnasta. Tämä vastaa nykyisiä säännöksiä.

Etuoikeussaatavilla tarkoitettaisiin 47 §:n 1 momentissa säädettyjen saatavien lisäksi myös mainitussa momentissa säädettyjä erityisiä oikeuksia. Korolla ja kuluilla olisi etuoikeus panttikirjan määrään niin kuin 48 §:stä ilmenee.

Jos kiinteistöstä on ehdotetun 4 luvun 34 §:n 1 momentin mukaisesti kannettu velkojille tuloa, sen määrä vähennetään alimasta hyväksyttävästä tarjouksesta. Tulon tilittamisesta velkojille säädettäisiin 6 luvun 8 §:ssä.

Jos kiinteistö kuuluu määräosin eri omistajille, alin hyväksyttävä tarjous määrättäisiin normaaliin tapaan puheena olevan momentin mukaisesti, jos hakijan saatavan vakuutena on panttioikeus koko kiinteistöön. Tästä olisi viittaussäännös ehdotetussa 71 §:n 1 momentissa. Jos määräosin omistettu kiinteistö on ulosmitattu 4 luvun 73 §:n nojalla ilman, että se vastaa hakijan saatavasta, noudatettaisiin, mitä 82 §:n 2 momentissa säädetään.

Pykälän 2 momentissa olisi säännös siitä, että panttisaatava, joka kohdistuu myös toiseen kiinteistöön, otetaan huomioon täysimääräisesti alimmassa hyväksyttävässä tarjouksessa. Useaa kiinteistöä koskeva yhteinen panttisaatava merkittäisiin täysimääräisenä asianosaisluetteloon silloin, kun muun kuin yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi myydään jokin yhteisesti kiinnitetyistä kiinteistöistä. Momentti vastaa voimassa olevaa 5 luvun 31 a §:n 1 momenttia.

Momenttia ei sovellettaisi silloin, kun yhteinen panttisaatava on hakijan saatava. Tällöin toimitettaisiin vaihtoehtoinen tarjoaminen 61 §:n mukaisesti, jos kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle. Jos kiinteistöt kuuluvat eri omistajille, myynti toimitettaisiin 67 §:ssä säädettyssä vastuujärjestyksessä.

55 §. Hakijan kieltäminen. Hakijalla on nykyisen 5 luvun 41 §:n 1 momentin mukaan oikeus vastustaa myyntiä silloin, kun kauppasumma ei riitä hakijan oman saatavan maksuksi. Tämä hakijan kieltäminen säilytettäisiin.

Pykälän mukaan hakijalla on oikeus kieltää kiinteistön myynti, jollei hänen etuoikeussaatavansa peity. Toisin kuin nykyisin, kieltäminen ei olisi etuoikeudettomalla velkojalla. Kiinteistön myynnistä aiheutuu runsaasti kuluja ja työtä. Ei voida pitää perusteltuna, että velkoja, jonka ehkä hyvinkin pieni etuoikeudeton saatava ei peity kokonaan, saisi kieltää myynnin.

Alimman hyväksyttävän tarjouksen määräytymistä ja hakijalla olevaa kieltämistä täsmennettäisiin usean hakijan tapauksessa.

Määrävä on pykälän mukaan se hakijan tai hakijoiden etuoikeussaatavista, jolla on paras etuoikeus ja josta on kiinteistön myyntiin oikeuttava ulosottoeruste.

Hakijoina voivat olla vain ne velkojat, joiden saatavasta kiinteistö on ulosmitattu ennen asianosaiskeskustelua. Tästä on nykyistä 4 luvun 13 a §:ää vastaava säännös ehdotetussa 4 luvun 42 §:ssä.

Kun samalla hakijalla on useita eri sijoilla olevia saatavia, kieltäminen määräytyisi sen saatavan mukaan, jolla on niistä paras etuoikeus. Velkojaa, jonka saatava on vahvistettu hypoteekkituomiolla, pidettäisiin hakijana, jos hän on hakenut myyntiä 4 luvun 30 §:n 2 momentin mukaisesti. Vielä pykälässä edellytettäisiin, että hakijalla tulee olla kieltäoikeuden saadakseen saatavasta sellainen ulosottoeruste, joka oikeuttaa kiinteistön myyntiin. Jos kiinteistö on ulosmitattu myös sellaisesta saatavasta, josta on lainvoimaa vailla oleva käräjäoikeuden tuomio, kyseisellä hakijalla ei ole kieltäoikeutta. Sen sijaan hovioikeuden lainvoimaa vailla oleva tuomio oikeuttaa myyntiin. Säännökset lainvoimaa vailla olevan ulosottoerusteen täytäntöönpanosta ovat lain 2 luvussa.

Yllä mainitut määräytymisperusteet vaikuttaisivat 54 §:n 1 momentissa olevan viittaussäännöksen mukaan myös alimman hyväksyttävän tarjouksen laskemiseen.

56 §. Uusi myynti. Jollei tarjousta hyväksytä kiinteistön huutokaupassa sen vuoksi, että alin hyväksyttävä tarjous ei peity tai hakija on käyttänyt kieltäoikeuttaan, järjestetään pykälän mukaan uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Uutta myyntiä ei kuitenkaan järjestetä, jos hakija sen kieltää. Tällöin ulosottomies peruuttaa ulosmittauksen. Mahdollista olisi, että uusi myynti kuitenkin järjestetään seuraavaksi parhaalla etuoikeudella olevan hakijan pyynnöstä.

Kiinteistön vapaan myynnin edellytyksistä säädettäisiin 76 ja 77 §:ssä. Yleensä kiinteistön vapaa myynti edellyttäisi velallisen sekä velkojen ja oikeuden haltijoiden suostumusta. Ehdotetun 76 §:n 2 momentin 2 kohdan nojalla ulosottomies saisi kuitenkin myydä kiinteistön vapaasti ilman suostumusta, jos huutokauppa on sitä ennen järjestetty ja siinä esitetty korkein tarjous on hylätty joko vähimmäishintaa tai alinta hyväksyttävää tarjo-

usta koskevien säännösten perusteella. Edellytyksenä vapaalle myynnille on tällöin, että kauppahinta nousee huutokaupparjoustu korkeammaksi eikä alita selvästi käypää hintaa sekä myös peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen. Näissä rajoissa ulosottomies voisi tilannekohtaisesti harkita, onko uusi myynti huutokauppa vai vapaa myynti. Myynnin kumoamisesta myyntitavan valinnan perusteella säädetään ehdotetussa 2 §:n 2 momentissa.

Jos kävisi niin, ettei kiinteistö tule myydyksi toisellakaan kerralla, ulosottomies peruuttaisi ulosmittauksen.

57 §. Vastattavaksi ottaminen. Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyviä saatavia suojataan nykyisin kiinteistön huutokaupassa niin, että saatavat siirtyvät ostajan vastattavaksi, jollei velkoja vaadi suoritusta rahana. Voimassa olevan 5 luvun 27 §:n 1 momentin mukaan sen velan pääoma, jonka kiinnitys on voimassa paremmalla oikeudella kuin se määrä, jota uloshaetaan, siirtyy kohdastaan kauppasumman vähennyksenä ostajan vastattavaksi, jollei kiinnityksen haltija viimeistään huutokauppakeskustelussa vaadi maksua. Käytännössä lähes poikkeuksetta velkojat vaativat rahasuorituksen.

Vastattavaksi ottaminen ehdotetaan lisärahoitusmahdollisuutena säilytettäväksi, mutta se muutettaisiin sopimuksenvaraiseksi. Tämä tarkoittaisi samalla sitä, että velkojan ei tarvitsisi asianosaiskeskustelussa erikseen vaatia rahasuoritusta. Asianosaisluetteloon ei merkittäisi 48 §:n 1 momentin kohdalla todetuista syistä oikeutta korvaukseen ennenaikaisesta maksusta.

Pykälän 1 momentin mukaan ostaja voisi sopia velkojan kanssa, että kiinnitykseen perustuvan panttisaatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi. Siirtynyt määrä vähennetään kauppahinnasta. Saatava siirtyy momentin mukaan ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jolleivät asianomaiset muuta sovi. Velallinen ei sen sijaan vastaisi enää miltään osin siirtyneestä saatavasta.

Siirtyminen koskisi kiinnitykseen perustuvia saatavia. Sen sijaan lakisääteiseen panttioikeuteen perustuva kirjattu saatava ei voisi siirtyä. Ehdolliseen saantoon perustuvan kauppahinnan siirtymisestä säädettäisiin 5

luvun 26 §:ssä.

Vastattavaksi ottaminen koskisi selkeys- syistä nykyiseen tapaan vain saatavan pää- omaa. Huutokauppapäivään asti laskettu kor- ko maksettaisiin aina rahana. Ostaja maksaisi huutokaupan jälkeen korkoa siirtyneelle pää- omalle sopimuksen mukaisesti. Siirtyvän saatavan jakaminen korolliseen ja korotto- maan osaan aiheuttaisi helposti epäselvyyk- siä.

Koska kyseessä olisi aina velkojan ja osta- jan nimenomainen sopimus saatavan siirty- misestä, voidaan pitää luontevana sitä lähtö- kohtaa, että saatava siirtyy myös henkilökoh- taisesti ostajan vastattavaksi. Mahdollista oli- si myös sopia erikseen, että ostajan vastuu rajoittuu myydyin kiinteistön arvoon. Tässäkin tapauksessa velallinen olisi joka tapauksessa vapaa vastuusta, joten sopimuksen jälkeen kukaan ei olisi saatavasta enää henkilökoh- taisessa vastuussa.

Vastattavaksi ottamisessa ei olisi merkitys- tä sillä, sisältykö siirtyvä saatava alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen, kunhan se peit- tyä ostajan tarjoamasta hinnasta.

Pykälän 2 momentissa rajoitettaisiin sopi- misoikeutta niin, että 49 tai 50 §:ssä tarkoi- tettujen saatavien siirtymisestä ostajan vastat- tavaksi ei voitaisi sopia. Vastaava säännös on nykyisin luvun 27 §:n 2 momentissa. Ostajan vastattavaksi ei voisi siirtyä ensinnäkään saa- tava, jota ei ole valvottu. Valvomatta jäänyt saatava merkitään asianosaisluetteloon panttisaatavaksi enimmäismääräisenä panttikirjan rahamäärään. Panttisaatava saattaa todelli- suudessa kuitenkin olla sitä huomattavasti pienempi. Ostaja saisi tällöin sattumanvarai- sen edun, jos valvottoman saatava siirtyisi hänen vastattavakseen. Tilanne saattaa olla jopa se, ettei saamisoikeutta ole lainkaan, vaan panttikirja on ollut velallisen hallussa. Myöskään ehdollisen tai riitautetun panttisaat- tavan siirtymisestä ei voitaisi sopia.

Lisäksi momentissa olisi säännös siitä, että useaan kiinteistöön kohdistuvan panttisaata- van siirtymisestä voitaisiin sopia vain, jos kaikki yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt on myyty yhdessä. Muutoin kävisi niin, että usea ostaja vastaisi samasta panttisaatavasta, ja heidän keskinäiset vastuusuhteensa muo- dostuisivat epäselviksi.

58 §. Erityisen oikeuden pysyttäminen. Py-

kälä koskee vaihtoehtoista tarjoamista, jolla pyritään säilyttämään voimassa erityiset oikeudet. Pykälällä olisi merkitystä silloin, kun erityinen oikeus jää alimman hyväksyttävän tarjouksen ulkopuolelle. Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvää erityistä oikeutta suojattaisiin 54 §:n mukaisesti.

Nykyisessä luvun 38 §:ssä ovat säännökset vaihtoehtoisesta tarjoamisesta silloin, kun kiinteistö on merkitty velkojainluetteloon vastaavaksi nautintaoikeudesta tai oikeudesta tuloon tai muuhun etuun, joka on jollekulle myönnetty kiinteistöstä suoritettavaksi.

Puheena oleva pykälä vastaa asiallisesti nykyistä sääntelyä. Pykälän mukaan kiinteistö tarjotaan ensin sillä ehdolla, että kaikki asianosaisluetteloon merkityt erityiset oikeudet pysyvät voimassa. Jos erityistä oikeutta paremmalla etuoikeudella oleva saatava peittyy kokonaan, myös erityinen oikeus pysyy voimassa. Saatavan peittymiseen rinnastuisi tilanne, jossa velkoja tyytyy osasuoritukseen.

Jollei tarjous sen sijaan peitä erityistä oikeutta paremmalla etuoikeudella olevaa saatavaa, kiinteistö tarjottaisiin kyseistä erityistä oikeutta pysyttämättä, jollei se sisälly alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen. Jos tarjous nousisi ilman erityistä oikeutta korkeammaksi, tarjous hyväksyttäisiin ja erityinen oikeus raukeaisi ehdotetun 59 §:n mukaisesti. Erityisen oikeuden haltijalla olisi kuitenkin mahdollisuus vielä säilyttää oikeutensa, jos hän maksaisi sen osan tarjousten erotuksesta, joka tulisi paremmalla etuoikeudella olevalle saatavalle. Viimeksi mainitulle saatavalle tulisi näin ollen sama suoritus kuin siinä tarjoamisessa, jossa erityistä oikeutta ei pysytetty.

Jos erityisiä oikeuksia on useita, ensin jätettäisiin pois erityinen oikeus, jolla on huonoin etuoikeus. Tätä menettelyä pidetään itsestään selvänä ja tilannetta niin harvinaisena, ettei siitä otettaisi nimenomaista säännöstä.

Ehdotetun 21 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdan mukaan ulosottomiehen tulisi huutokaupan alussa ilmoittaa ostajaehdokkaille tarjousten esittämistapa ja myyntijärjestys. Momentin 5 kohdan mukaan tulee ilmoittaa myös ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja häntä sitovat oikeudet. Mainitut säännökset tarkoittavat sitä, että ulosottomiehen

tulee ilmoittaa ostajaehdokkaille siitä, että erityisen oikeuden haltijalla on oikeus maksamalla osa tarjousten erotuksesta säilyttää oikeutensa voimassa.

59 §. Huutokaupan vaikutukset. Kuten nykyisinkin panttioikeudet ja muut oikeudet myytyyn kiinteistöön raukeaisivat huutokaupassa. Panttioikeuden raukeaminen ei merkitsisi automaattista kiinnityksen kuolettamista. Nykyiseen tapaan kiinnitykset useimmissa tapauksissa säilyisivät voimassa. Kiinnitysten kuolettamisesta säädettäisiin 86 §:ssä. Poikkeuksena raukeamisesta olisivat pykälän mukaan ostajan vastattavaksi siirtyneet saatavat. Tällöin panttioikeus säilyisi velkojan saatavan vakuutena.

Jos omaisuus on myyty oikeus säilyttäen, kyseinen oikeus luonnollisesti jää voimaan myynnissä. Tällaisia oikeuksia ovat alimpaan tarjoukseen sisältyvät erityiset oikeudet. Myös alimpaan tarjoukseen kuulumaton erityinen oikeus saattaa jäädä voimaan 58 §:n mukaisessa menettelyssä. Myynnissä pysyttävä luovuttajan oikeus voi perustua myös ehdolliseen saantoon. Säännökset tästä ovat 26 §:ssä. Ehdotetun 27 §:n nojalla asianosaiset saisivat sopia siitä, että omaisuus myydään tietyt pantti- tai muut oikeudet säilyttäen. Huoneen- tai maanvuokra, jota ei ole pysytetty myynnissä, edellyttää vielä erillisen irtisanomis- tai purkamismenettelyn, kuten ehdotetusta 6 §:n 2 momentista käy ilmi.

Ostaja tai myyty omaisuus eivät vastaisi muista kuin niistä saatavista ja oikeuksista, joiden siirtymisestä vastattavakseen ostaja on sopinut taikka joiden on ilmoitettu pysyvän voimassa tai siirtyvän ostajan vastattavaksi myynnissä. Säännös tästä on ehdotetussa 6 §:n 1 momentissa.

Usean velalliselle kuuluvan kiinteistön myynti ja muita erityistilanteita

Usean kiinteistön myyntiä koskevat säännökset säilyisivät pääosin ennallaan eräitä vähäisiä tarkistuksia lukuun ottamatta.

60 §. Velallisen osoittama myyntijärjestys. Nykyisen 5 luvun 36 §:n 1 momentin mukaan jos ulosmitatut kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle, hän saa määrätä, missä järjestyksessä kiinteistöt myydään. Yhteisesti kiinnitetyt ja yhden käyttöyksikön muodos-

tavat kiinteistöt myydään kuitenkin yhdessä pykälän 2 ja 3 momentissa säädettyssä järjestyksessä.

Mainitut periaatteet ehdotetaan säilytettäväksi. Jos myytävänä on useita velalliselle kuuluvia kiinteistöjä, velallinen saa pykälän mukaan määrätä, missä järjestyksessä kiinteistöt myydään. Poikkeuksena tästä olisivat 61 ja 62 §:ssä tarkoitetut tilanteet, joissa kiinteistöt on kiinnitetty yhteisesti tai muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Tällöin toimitetaan vaihtoehtoinen tarjoaminen. Velallisen olisi pykälän mukaan ilmoitettava haluamansa myyntijärjestys viimeistään asianosaiskeskustelussa. Tämä on tarpeen, jotta muut asianosaiset saavat tilaisuuden lausua myyntijärjestyksestä ja että ulosottomies ehtii valmistautua huutokaupan toimittamiseen. Myyntijärjestyksestä koskevan vaatimuksen esittämisestä tulee ottaa maininta asianosaiskeskustelua koskevaan 41 §:ssä tarkoitettuun kutsuun.

61 §. Yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt. Pykälä koskee myyntijärjestyksestä silloin, kun velalliselle kuuluvia useita kiinteistöjä myydään yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi. Jos taas yhteisesti kiinnitetty kiinteistö myydään muun kuin yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi, menetellään muutoin tavanomaiseen tapaan, mutta yhteinen panttisaatava merkitään koko määrästä alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen ehdotetun 54 §:n 2 momentin mukaisesti.

Kiinnitetyt kiinteistöt saattavat kuulua joko henkilökohtaisessa vastuussa olevalle velalliselle tai 1 luvun 1 b §:ssä tarkoitetulle omistajalle, joka vastaa hakijan saatavasta vain omistamiensa kiinteistöjen arvolla. Mitä ehdotetussa pykälässä todetaan velallisesta, koskee myös tällaista muuta omistajaa. Ehdotetusta 4 luvun 9 §:n 1 momentista ilmenee, että omaisuus, joka ulosottooperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta, saadaan ulosmitata, vaikka se kuuluisi sivulliselle. Mainitunlainen ulosottooperuste voi olla 4 luvun 30 §:ssä tarkoitettu hypoteekkituomio, jossa saatava on määrätty maksettavaksi sen vakuutena olevasta kiinteistöstä. Hypoteekkituomio voidaan panna täytäntöön myös mahdollista uutta omistajaa vastaan.

Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen myynnistä säädetään nykyisessä 5 luvun 36 §:n 2

momentissa. Sen mukaan pääsääntö on yhteismyynti. Ulosottomiehen harkinnan mukaan tai omistajan vaatimuksesta kiinteistöt tarjotaan myös erikseen. Tällöin yhteistarjous hyväksytään ehdollisesti ja verrataan, kumpi tarjoaminen tuottaa paremman hinnan. Omistajalla on oikeus vaatia erillistarjousten hyväksymistä, jos niiden yhteismäärä peittää kaikki panttisaatavat ja uloshaetun saatavan. Nykyisen 5 luvun 31 a §:n 2 momentin mukaan yhteistarjoamisessa määrätään yhteinen alin hyväksyttävä tarjous.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että velalliselle kuuluvat yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt tarjotaan vaihtoehtoisesti ensin yhdessä ja sen jälkeen erikseen. Kiinteistöille laskettaisiin nykyiseen tapaan yhteinen alin hyväksyttävä tarjous. Erona olisi se, että erillistarjoamiseen ryhdyttäisiin viran puolesta. Velkojien etu edellyttää, että erillistarjoamisella tarkistetaan, voidaanko siten saada yhteistarjousta korkeampi kauppahinta. Menetely on myös velallisen edun mukainen. Velallisen ei tarvitse erikseen vaatia erillismyyntiä, joten hän saa aina mahdollisuuden esittää tarjouksia. Ulosottomiehen tulee myynnin alkaessa 21 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti tehdä selkoa huutokauppapöytäkirjalle vaihtoehtoisesta tarjoamisesta.

Jollei yhteistarjous ole hyväksyttävissä alinta hyväksyttävää tarjousta tai 23 §:ssä tarkoitettua vähimmäishintaa koskevien säännösten perusteella, se jätettäisiin väliin väkijärjestyksessä hyväksymättä ja tarjoamista jatkettaisiin erillistarjouksilla. Jos yhteistarjous voidaan hyväksyä mainittujen säännösten mukaisesti, se jäisi voimaan ehdollisesti ja sitten siirryttäisiin erillistarjoamiseen.

Erillistarjoukset hyväksyttäisiin, jos ne ylittävät yhteistarjouksen. Erillistarjousten yhteissummasta tulisi peittää yhteinen alin tarjous. Lisäksi yhteissummasta tulisi olla hyväksyttävissä 23 §:ssä säädetyn vähimmäishintaa koskevien säännösten perusteella. Hakijalla olisi oikeus käyttää kielto-oikeuttaan 55 §:n mukaisesti.

Erillistarjoukset hyväksyttäisiin myös silloin, kun niiden yhteismäärä jää yhteistarjousta alhaisemmaksi, mutta velallinen vaatii erillistarjousten hyväksymistä. Lisäksi edellyksenä olisi, että kaikki etuoikeussaatavat ja hakijan saatava peittyvät erillistarjousten summasta. Etuoikeussaatavilla tarkoitetaan

47 §:n 1 momentissa lueteltuja asianosaisluetteloon merkittyjä saatavia ja erityisiä oikeuksia. Sen sijaan etuoikeudettoman velkojan saamisoikeus väistyisi velallisen etuun nähden. Tarkoituksena on suojata erityisesti velallisen asuinkiinteistön säilymistä erillisinä.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin säännös sen tilanteen varalta, ettei jostakin kiinteistöstä esitetä lainkaan erillistarjousta, mutta erillistarjousten määrä silti ylittää yhteistarjouksen. Tämä käytännössä melko harvainen tilanne syntyy silloin, kun joku kiinteistöistä on ympäristösyistä tai muutoin sellaisessa kunnossa, ettei kukaan halua sitä ostaa. Kyseinen kiinteistö jäisi momentin mukaan sillä kertaa myymättä. Vastaavaa säännöstä ei ole nykyisessä laissa ja menettelytapa on siltä osin epäselvä.

Myymättä jäänyt kiinteistö voitaisiin myydä erikseen saman ulosmittauksen perusteella tai myöhemmin uudesta hakemuksesta, jos siitä saadaan 23 §:n mukainen vähimmäishinta. Yhteiskiinnitys poistetaan myytyjen kiinteistöjen osalta kokonaan 86 §:n 2 momentin mukaisesti. Myymättä jääneeseen kiinteistöön kohdistuva yhteiskiinnitys kuuletetaan siltä osin kuin sille on kertynyt suoritusta muiden kiinteistöjen myynnistä.

62 §. Tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Nykyisen 5 luvun 36 §:n 3 momentin mukaan jos saman omistajan kiinteistöt muodostavat yhden käyttöyksikön, ne saadaan myydä yhdessä, vaikka niihin ei kohdistu yhteiskiinnitystä. Jos tarjottu hinta ei riitä kaikkien kiinteistöihin kohdistuvien panttisaatavien suoritukseksi, järjestetään erikseen tarjoaminen. Samoin menetellään, jos ulosottomies arvioi, että erillistarjoaminen tuottaa korkeamman hinnan tai omistaja sitä vaatii. Tarjouksen hyväksymisessä noudatetaan pykälän 2 momentin säännöksiä, jotka koskevat yhteisesti kiinnitettyjen kiinteistöjen myyntiä. Mainittuja säännöksiä on käsitelty edellisen pykälän kohdalla.

Pykälässä säänneltäisiin muu kuin yhteiskiinnitykseen perustuva vaihtoehtoinen tarjoaminen. Siihen ryhdyttäisiin pykälän mukaan, jos velalliselle kuuluvat kiinteistöt muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Sanamuotoa väljennettäisiin tältä osin hiukan nykyisestä, koska vaihtoehtoinen

tarjoaminen toimitettaisiin aina näissä tilanteissa.

Vaihtoehtoisessa tarjoamisessa kiinteistöt tarjotaan pykälän mukaan myytäväksi ensin yhdessä ja sen jälkeen erikseen. Yhteistarjous hyväksytään, jos se on suurempi kuin erillistarjousten summa. Lisäksi edellytettäisiin, että kiinteistökohtaiset alimmat hyväksyttävät tarjoukset peittyvät siitä jako-osasta, joka kullekin kiinteistölle tulee, kun yhteistarjous jaetaan kiinteistöille niistä erikseen esitettyjen tarjousten suhteessa.

Vaikka erillistarjousten summa jäisi alhaisemmaksi kuin yhteistarjous, erillistarjoukset kuitenkin hyväksyttäisiin velallisen vaatimuksesta, jos kaikki etuoikeussaatavat ja hakijan saatava peittyvät erillistarjouksista. Syyt tähän ovat samat kuin mitä 61 §:n 1 momentin yhteydessä on todettu. Etuoikeussaatavilla tarkoitetaan ehdotetussa 47 §:n 1 momentissa lueteltuja saatavia ja erityisiä oikeuksia.

63 §. Kiinteistön myynti määräaloina. Pykälä koskee tilannetta, jossa koko kiinteistö myydään, mutta kiinteistö jaetaan määräaloihin korkeamman kauppahinnan saamiseksi. Ehdotettu 65 § koskee määräalan myymistä kiinteistöstä muun osan jäädessä myymättä.

Kiinteistö saadaan pykälän mukaan tarjota määräaloina noudattaen soveltuvin osin, mitä ehdotetussa 61 §:ssä säädetään. Asianosaisen suostumusta vaihtoehtoiseen tarjoamiseen ei tarvittaisi. Kiinteistöön kohdistuva hakijan panttisaatava olisi tällöin samassa asemassa kuin yhteiskiinnitys viitatun pykälän mukaan. Pykälä vastaa nykyistä luvun 36 a §:n 2 momenttia ehdotetussa 61 §:ssä tarkoitettuun muutoksin.

Kiinteistön myynti määräaloina saattaa olla tarkoituksenmukaista erityisesti silloin, kun kiinteistöön kuuluu erityyppisiä alueita, kuten ranta- tai metsäalueita, mutta kiinteistö joudutaan myymään kokonaisuudessaan. Jos taas olisi riittävä myydä tietty alue, voitaisiin toimittaa määräalan myynti 65 §:n mukaisesti.

64 §. Määräosan myynti. Pykälä koskee tilannetta, jossa velalliselle kuuluva määräosa kiinteistöstä myydään. Jos sen sijaan koko määräosin omistettu kiinteistö on ulosmitattu 4 luvun 73 §:n nojalla, vaikkei se vastaa hakijan saatavasta, kiinteistön myynnissä nou-

datettaisiin, mitä 82 §:ssä säädetään. Jos taas tilanne on se, että määräosin omistettu kiinteistö myydään yhteisen panttisaatavan suoritukseksi, myynnissä menetellään ehdotetussa 71 §:ssä säädetyllä tavalla. Velalliselle kuuluvasta kiinteistöstä ei olisi mahdollista myydä erikseen määräosaa. Sen sijaan määräala voitaisiin myydä erikseen seuraavassa pykälässä ehdotetulla tavalla.

Pykälän mukaan velalliselle kuuluvan määräosan myynnissä alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen lasketaan täysimääräisesti panttisaatava, joka kohdistuu kiinteistöön. Pykälä otettaisiin lakiin selvyuden vuoksi. Määräosan myynnissä myös koko kiinteistöön kohdistuvat, myynnissä huomioon otettavat erityiset oikeudet pysyisivät voimassa.

Ehdotetun 27 §:n nojalla määräosa saataisiin myydä myös sillä ehdolla, että kiinteistöön kirjatut panttioikeudet pysyvät voimassa, jos ne asianosaiset, joita se koskee, siihen suostuvat.

65 §. Määräalan, ainesosan ja tarpeiston erikseen myynti. Irtaimesta omaisuudesta saadaan ehdotetun 4 luvun 18 §:n 1 momentin nojalla ulosmitata erikseen ainesosia tai tarpeistoa, jos velallinen ja velkojat, joiden oikeutta se koskee, siihen suostuvat. Sen sijaan kiinteistöstä ei saisi ulosmitata erikseen osia. Ulosmitatusta kiinteistöstä voitaisiin kuitenkin myydä erikseen osia puheena olevassa pykälässä säädetyllä tavalla. Näin pyritäisiin muun muassa turvaamaan velallisen tai muun omistajan asumismahdollisuus jäljelle jäävällä kiinteistöllä. Jos taas kiinteistö joudutaan myymään kokonaisuudessaan, kiinteistön alue voidaan ryhmitellä 63 §:n nojalla määräaloihin mahdollisimman korkean kauppahinnan saamiseksi.

Luvun nykyisen 5 luvun 36 a §:n 1 momentin mukaan ulosmitatusta kiinteistöstä tarjotaan määräala erikseen myytäväksi, jos kiinteistön omistaja, ulosottovelkoja ja muut asianosaiset siihen suostuvat taikka jos tuomioistuin on niin määrännyt. Määräala tarjotaan myytäväksi rasituksista vapaana ja alinta hyväksyttävää tarjousta määräämättä. Kauppahinta jaetaan niin kuin kiinteistön kauppahinta, jollei toisin sovita.

Ulosottomies voi toimittaa nykyisin kiinteistön määräalan erillismyynnin myös silloin, kun tuomioistuin muun lain nojalla niin

määrää. Tällainen määräys rinnastuu ulosotoperusteeseen. Asiasta ei ole pidetty tarpeellisenä säilyttää nimenomaista säännöstä ulosottolaissa. Määräalan erikseen myyntejä on määrätty lähinnä velkajärjestelyasioissa.

Määräalan lisäksi erikseen myynnin mahdollisuus koskisi myös ainesosia ja tarpeistoa. Ulosmitatusta kiinteistöstä saadaan pykälän 1 momentin mukaan tarjota määräala, ainesosia tai tarpeistoa erikseen, jos se on tarkoituksenmukaista tai turvaa velallisen asumisen. Velallisella tarkoitetaan myös tässä hakijan saatavasta esinevastuussa olevaa kiinteistön omistajaa 1 luvun 1 b §:n 2 momentin mukaisesti. Erikseen myynti edellyttää puheena olevan momentin mukaan velallisen ja niiden oikeuden haltijoiden suostumusta, joiden oikeutta se koskee. Tämä on tarpeen, koska erikseen myynti vaikuttaa jäljelle jäävän osan käyttö- ja vakuusarvoon. Jos arvioidaan, ettei jollekin velkojalle todennäköisesti tule kertymään jako-osaa, hänen suostumustaan ei edellytetäisi.

Kiinteistöstä saattaa olla myytävissä määräala niin, että omistajalle jää riittävä alue asuinkiinteistöksi. Määräalan myynti kiinteistöstä voi olla tarkoituksenmukaista myös silloin, kun kiinteistöön kuuluvat alueet eivät muodosta keskenään taloudellista tai muuta vastaavaa kokonaisuutta. Osa kiinteistöstä saattaa olla esimerkiksi loma-ajan asumiseen soveltuvaa ranta-aluetta tai hyötykäyttöön soveltuvaa metsää. Myös puuston tai maainesten irrottamisella taikka tarpeiston, kuten kiinteistöön kuuluvan laitteen, erikseen myynnillä voitaisiin toisinaan välttää kiinteistön myynti muulta osin. Erikseen myynti ei saisi ratkaisevasti heikentää jäljelle jäävän osan käyttökelpoisuutta itsenäisenä toimintayksikkönä.

Pykälän 2 momentin mukaan erikseen myytävä kohde tarjotaan vapaana rasituksista, eikä alinta hyväksyttävää tarjousta määrätä. Tämä vastaa erikseen myytävän määräalan osalta nykyistä sääntelyä luvun 36 a §:n 1 momentissa. Alinta tarjousta ei määrättäisi myöskään myytäessä kiinteistöstä erikseen ainesosia tai tarpeistoa. Myös sellaiset esineet myydään rasituksista vapaana, koska ne muuttuvat irrottamisella irtaimiksi omaisuuksiksi.

Vielä momentissa olisi viittaus siihen, että

kauppahinnan jakamisesta säädetään ehdotuksessa 6 luvun 8 §:ssä. Viimeksi mainitun säännöksen mukaan kauppahinta jaettaisiin kuten kiinteistön myynnistä saatu kertymä. Myös tämä vastaa nykyistä sääntelyä.

Pykälän 3 momentissa edellytettäisiin, että kiinteistö on tarvittaessa pidettävä kohtuullisen ajan ulosmittattuna myynnin jälkeen ostajan aseman turvaamiseksi. Kiinteistön pitäminen ulosmittauksen tuottaman vallintarajoituksen alla on tarpeen, jotta ostaja ehtii irrottaa erikseen myydyt ainesosat tai tarpeistoineet. Ulosottomiehen tulisi antaa niiden irrottamiselle kohtuullinen määräaika, jonka jälkeen kiinteistön ulosmittaus peruutettaisiin, jollei myös itse kiinteistöä ole tarkoitus myydä. Jos kiinteistöstä on myyty erikseen määräala, kiinteistö olisi pidettävä ulosmittattuna, kunnes merkintä määräalan myynnistä on sivullisiin nähden tehokkaasti tehty julkiseen kiinteistötietojärjestelmään. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa määräalan kaupasta ulosottoasetuksen 13 b §:n mukaan seitsemän päivän kuluessa kauppakirjan antamisesta maanmittaustoimistolle, jonka jälkeen määräala saa määräalatunnuksen.

Myytäessä puustoa hakkuu tulee toimittaa metsäkeskuksen osoittamalla tavalla, jolloin turvataan muun muassa tarpeellinen rahamäärä hakatun puuston ennallistamisistutuksiin. Tästä syystä momentissa säädettäisiin, että ennen puuston myyntiä ulosottomiehen tulee tehdä metsälain (1093/1996) 14 §:ssä tarkoitettu metsänkäyttöilmoitus.

Yhteismetsälain (109/2003) 50 §:n mukaan osakaskunnan velasta voidaan ulosmitata ja myydä puita yhteismetsästä metsäkeskuksen osoituksen mukaan. Myynnissä noudatetaan, mitä ulosottolaissa säädetään irtaimen omaisuuden ulosmittauksesta ja myynnistä. Ulosottomiehen on ilmoitettava ulosmittauksesta metsäkeskukselle.

Vielä momentissa olisi säännös siitä, että puustoa saataisiin myydä myös metsänhakkuuoikeuden luovutuksena. Hakkuuoikeus tulee määritellä ennen huutokauppaa. Ostajaehdokkaille tulee ilmoittaa hakkuualue, hakkuu-aika, puutavaran laji ja puutavaran määrä. Ulosottomies voi tarvittaessa pyytää asiassa virka-apua metsäkeskukselta 3 luvun 107 §:n nojalla.

66 §. Oikeuden myynti kiinteistön kanssa.

Käytännössä ongelmalliseksi on osoittautunut se, miten kiinteistön myynnissä tulisi menetellä sähköliittymien suhteen. Siirtokelpoinen sähköliittymä on irtainta omaisuutta. Sen myyminen erikseen ei kuitenkaan ole käytännössä tarkoituksenmukaista. Näiden syiden vuoksi ehdotetaan, että oikeus, johon kiinteistön sähkönsaanti perustuu tai joka muutoin välittömästi palvelee myytävää kiinteistöä, saataisiin myyntituloksen parantamiseksi myydä kiinteistön kanssa, jollei menettely tuntuvasti loukkaa muun velkojan maksunsaantia. Sähköliittymän lisäksi yhdessä myynti voisi koskea myös muuta vastaavaa oikeutta, joka on tosiasiallisesti kiinteistökohtainen, vaikkakaan ei oikeudellisesti kuulu kiinteistöön ainesosina tai tarpeistona.

Ehdotetusta 4 luvun 9 §:stä seuraa, että oikeuden, jota pykälässä tarkoitetaan, tulee kuulua sellaiselle myytävän kiinteistön omistajalle, joka on hakijan saatavasta henkilökohtaisesti vastuussa ja että oikeus on ulosmittattu henkilökohtaisen maksuvelvoitteen sisältävän ulosottooperusteen nojalla. Jos myynti toimitetaan vieraan velan suorittamiseksi, omistajan muuta kuin vakuutena olevaa omaisuutta ei saa ulosmitata.

Yhdessä myynti edellyttäisi, ettei se tuntuvasti loukkaa muun velkojan maksunsaantia. Tällä turvataan lähinnä etuoikeudettomia velkojia. Ulosottomiehen tulee punnita yhdessä myynnin tarkoituksenmukaisuutta etuoikeudettomille velkojille aiheutuvaan haittaan nähden.

Ennen myyntiä korjatun sadon ja kiinteistön yhteismyynnistä säädettäisiin 14 §:n 2 momentissa.

Usean eri omistajille kuuluvan kiinteistön myynti

Luvun 67—71 §:ssä olisivat säännökset siitä, miten menetellään, kun myydään useita eri omistajille kuuluvia kiinteistöjä, jotka ovat panttina samasta saatavasta. Otsikon alla on myös säännös eri omistajille määräosin kuuluvan kiinteistön myynnistä.

67 §. Myynti vastuujärjestyksessä. Yhteiskiinnittäminen ei ole maakaaren mukaan sallittua, jos kiinteistöt kuuluvat eri omistajille. Yhteiskiinnitystilanne kuitenkin saattaa syntyä joko kiinteistönmuodostuksen, kuten hal-

komisen tai lohkomisen, kautta tai kun yhteisestä hakemuksesta kiinnitettyjen kiinteistöjen omistus myöhemmin hajaantuu. Viimeksi mainittua koskee ehdotettu 70 §.

Ulosottomiehellä ei ole toimivaltaa ulosmittata pelkän yhteiskiinnityksen perusteella sivulliselle kuuluvaa kiinteistöä panttisaatavan perimiseksi, vaan kiinteistön tulee 4 luvun 9 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla vastata ulosottooperusteen, hypoteekkituomion, mukaan saatavasta.

Maakaaren säätämisen yhteydessä ulosottolakiin otettiin säännökset kiinteistöjen myynnistä maakaareissa säädetystä vastuujärjestyksessä. Luvun 37 a §:ssä säädetään, että eri omistajille kuuluvat kiinteistöt on myytävä erikseen. Ensisijaisesti on myytävä velalliselle kuuluva kiinteistö. Kantakiinteistö on myytävä ennen lohkokiinteistöä ja tonttia, jotka saadaan myydä vain, jollei kantakiinteistöstä saatu kauppahinta peitä hakijan saatavaa. Useista lohkokiinteistöistä tai tonteista myöhemmin lainhuudatettu kiinteistö myydään ennen aikaisemmin huudatettua kiinteistöä. Jos tilanne on se, ettei lainhuutoa ole haettu mihinkään kiinteistöön tai lainhuutoa on haettu samana päivänä, ensin myydään myöhemmin luovutettu kiinteistö. Jollei myyntijärjestyksestä voida määrätä mainituilla perusteilla, velkoja saa määrätä järjestyksen.

Pykälän 1 momentissa säädetäisiin siitä, millä tavalla maakaareissa säädetty vastuujärjestys toteutetaan huutokaupassa. Ehdotetut säännökset vastaavat pääosin nykyistä sääntelyä. Momentin mukaan jos panttioikeus kohdistuu kiinteistönmuodostuksen vuoksi eri omistajille kuuluviin kiinteistöihin, jotka on ulosmitattu yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi, kiinteistöt myydään momentin 1—4 kohdassa säädettyssä järjestyksessä. Tarkoitus on, että myyntiä jatketaan, kunnes hakijan saatava on suoritettu. Ehdotetusta 68 §:stä seuraa, että tarjoukset ovat ehdollisia ensivaiheessa.

Momentin mukaan ensin myydään velallisen kiinteistö (1 kohta). Tällä tavalla velallisen vastuu velasta toteutetaan ennen toiselle kuuluvan omaisuuden myyntiä. Jos emäkiinteistö on ollut vakuutena vieraasta velasta, velallisella tarkoitetaan emäkiinteistön omistanutta henkilöä. Tämä seuraa voimassa olevan 1 luvun 1 b §:n 2 momentista. Lohkotilo-

jen omistajien tai määräalojen ostajien vastuu olisi pykälässä säädetyllä tavalla toissijaista myös vierasvelkavakuuden antajaan nähden.

Velallisen kiinteistön jälkeen myydään kantakiinteistö (2 kohta). Usein tosin velalliselle kuuluu nimenomaan kantakiinteistö. Kantakiinteistön jälkeen myydään lohkokiinteistö (3 kohta). Lohkokiinteistöjä koskevaa järjestystä sovellettaisiin myös tontteihin ja 3 momentin nojalla määräaloihin. Jollei edellä mainittua järjestystä voida määrätä, hakija saisi 4 kohdan mukaan osoittaa kiinteistön, josta panttisaatava peritään. Viimeksi mainitulle kohdalle ei tosin jääne juurikaan käyttöalaa, koska siitä tilanteesta, että yhteiskiinnitys on alunperinkin kohdistunut eri kiinteistöihin, säädetäisiin 70 §:ssä.

Ulosottomiehen tulisi viran puolesta noudattaa mainittua järjestystä, jollei muusta järjestyksestä sovita ehdotetun 27 §:n mukaisesti.

Jos hypoteekkituomio koskee kaikkia yhteisesti kiinnitettyjä kiinteistöjä, kiinteistöistä ilmoitettaisiin myytäviksi ne kiinteistöt, joiden myymistä täyden kertymän saaminen todennäköisesti edellyttää. Jollei jotakin kiinteistöistä tarvitsisikaan myydä, ulosmittaus ja myynti peruutettaisiin.

Pykälän 2 momentissa olisi 1 momentin 3 kohtaa täsmentävä säännös. Jos kiinteistöä on luovutettu useita määräaloja tai muodostettu useita lohkokiinteistöjä, ne myytäisiin momentin mukaan päinvastaisessa järjestyksessä kuin missä lainhuutoa on haettu. Myöhemmin lainhuudatettu määräala tai lohkokiinteistö myytäisiin toisin sanoen ennen aikaisemmin lainhuudatettua. Jollei lainhuutoa ole haettu mihinkään niistä tai lainhuutoa on haettu samana päivänä, myynti toimitettaisiin päinvastaisessa järjestyksessä kuin missä ne on luovutettu. Näin ollen ensin myytäisiin myöhemmin luovutettu määräala tai lohkokiinteistö.

Pykälän 3 momentin mukaan mitä pykälässä säädetään lohkokiinteistöistä, koskee myös määräalaa. Tämä vastaa nykyisessä 4 luvun 32 §:ssä olevaa sääntelyä.

68 §. Tarjousten hyväksyminen. Pykälässä säädetäisiin tarkemmin myyntimenettelystä myytäessä 67 §:n nojalla eri omistajille kuuluvia kiinteistöjä yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi. Pykälän mukaan kiinteistökoh-

taiset korkeimmat tarjoukset hyväksytään ehdollisesti. Tarjoukset hyväksyttäisiin lopullisesti, jos tarjousten yhteismäärä peittää paremmalla etuoikeudella olevat yhteiset kiinnitykset ja erityiset oikeudet. Tällä tavalla varmistetaan se, ettei myynti loukkaa paremmalla etuoikeudella olevien velkojien tai erityisen oikeuden haltijoiden oikeutta. Tältä osin menettely poikkeaisi nykyisestä. Voimassa olevan luvun 31 a §:n 3 momentin mukaan kiinteistökohtaisia alimpia hyväksyttäviä tarjouksia ei määrätä. Muutosta ehdotetaan pantinhaltijan suojaksi, koska panttioikeuden hajaantuminen useaan kiinteistöön perustuu kiinteistönmuodostukseen.

Jos osa kiinteistöistä jäisi myymättä siitä syystä, että hakijan saatava on peittynyt vastuujärjestyksessä ensisijaisempana olevien kiinteistöjen myynnistä, ulosmittaus peruutettaisiin myymättä jääneiden kiinteistöjen osalta. Niihin jäisivät kuitenkin kohdistumaan mahdolliset hakijan saatavaa huonommalla etuoikeudella olevat yhteiskiinnitykset siltä osin, kuin niille ei ole kertynyt suoritusta. Säännökset yhteiskiinnityksen poistamisesta ja kuolettamisesta ovat ehdotetussa 86 §:n 2 momentissa.

69 §. Takautumisvaatimuksen panttioikeus. Pykälässä olisi nykyistä 5 luvun 37 b §:ää vastaava säännös vastuujärjestyksestä poikkeamisen aiheuttamasta takautumisoikeudesta. Jollei yhteistä panttisaatavaa ole voitu suorittaa 67 §:ssä säädettyssä vastuujärjestyksessä siitä syystä, että jokin kiinteistöistä on myyty muun kuin yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi, myydyn kiinteistön omistanut saisi pykälän nojalla panttioikeuden vastuujärjestyksessä ensisijaisempiin kiinteistöihin. Panttioikeus syntyisi suoraan lain nojalla ilman eri sitoumusta. Panttioikeus olisi myydyn kiinteistön omistajan takautumisvaatimuksen vakuutena. Vakuus kattaisi sen määrän, joka on maksettu hänen kiinteistönsä kauppahinnasta yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi.

Ulosottomiehen toimivaltaan ei kuuluisi ottaa kantaa siihen, onko panttioikeus takautumisvaatimuksen vakuudeksi syntynyt. Jos takautumisvaatimusta halutaan periä ulosottoteitse, siitä vaadittaisiin normaaliin tapaan ulosottoperuste.

70 §. Hakemuksesta yhteisesti kiinnitetyt

kiinteistöt. Kiinteistönmuodostuksen lisäksi eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen yhteiskiinnitystilanne saattaa syntyä sen vuoksi, että yhteisesti kiinnitettyjen kiinteistöjen omistus hajaantuu esimerkiksi perinnönjaon vuoksi tai kiinteistön luovutusten johdosta.

Pykälän mukaan tässä tilanteessa ensin myytäisiin velalliselle kuuluva kiinteistö, jos jokin kiinteistöistä vielä kuuluu velalliselle. Sitä, mitä velallisella tarkoitetaan, käsitellään 67 §:n 1 momentin 1 kohdan yhteydessä. Velalliselle kuuluvan kiinteistön ensisijainen vastuu vastaa maakaassa säädettyä vastuujärjestyksestä.

Muulle omistajalle kuuluva kiinteistö myytäisiin vasta toissijaisesti. Toissijaisessa vastuussa olevien kiinteistöjen keskinäisestä myyntijärjestyksestä, takautumisoikeudesta tai sen panttioikeudesta ei otettaisi säännöksiä ulosottolakiin, koska vastuujärjestyksestä ei tältä osin määrätä myöskään maakaassa. Kiinteistöt olisivat keskenään samassa asemassa ja hakija saisi osoittaa järjestyksen, jossa kiinteistöt myydään.

Kiinteistöjen omistajat ja ne velkojat, joiden oikeutta se koskee, voivat sopia ehdotetun 27 §:n nojalla myyntijärjestyksen.

71 §. Määräosin omistettu kiinteistö. Pykälä koskee tilannetta, jossa myydään määräosin omistettu kiinteistö, johon kohdistuu hakijan saatavan panttioikeus. Määräosin omistettu kiinteistö, joka ei vastaa hakijan saatavasta, voidaan ulosmitata 4 luvun 73 §:n nojalla. Kiinteistön myynnissä noudatetaan, mitä ehdotetussa 82 §:ssä säädetään. Jos taas myydään velalliselle kuuluva määräosa sellaisen saatavan suorittamiseksi, jonka vakuutena ei ole panttioikeutta kiinteistöön eikä kiinteistöä ole ulosmitattu mainitun 4 luvun pykälän mukaisesti, mahdollinen koko kiinteistöön kohdistuva panttisaatava lasketaan 64 §:n mukaan täysimääräisesti alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen.

Pykälän 1 momentin mukaan määräosin omistettu kiinteistö myydään kokonaisena, jos hakijan saatavan vakuutena on panttioikeus koko kiinteistöön. Momentti vastaa nykyisen 5 luvun 37 §:n ensimmäistä lausetta. Alin hyväksyttävä tarjous määrättäisiin normaaliin tapaan niin kuin ehdotetussa 54 §:ssä säädetään. Kauppahinta jaettaisiin määräosien suhteessa ehdotetun 6 luvun 7 §:n mukai-

sesti.

Ulosottomiehen tulisi *2 momentin* mukaan toimittaa myös määräosien erillistarjoaminen, jos joku yhteisomistajista sitä pyytää tai siihen on erityinen syy. Erillistarjoukset hyväksyttäisiin, jos ne ylittävät kiinteistöstä kokonaisuena tarjotun hinnan. Lisäksi erillistarjoukset hyväksyttäisiin, vaikka niiden yhteismäärä ei ylittäisi koko kiinteistöstä tehtyä tarjousta, jos joku yhteisomistajista vaatii erillistarjousten hyväksymistä ja erillistarjoukset peittäivät kaikki etuoikeusosaatavat. Etuoikeusosaatavia olisivat 47 §:n 1 momentissa tarkoitettut saatavat ja erityiset oikeudet. Ehdotettu sääntely vastaa asiallisesti pääosin nykyistä. Nykyinen säännös siitä, että erillistarjoamiseen ryhdytään huutokaupantoinittajan sitä vaatiessa, korvattaisiin erityisiä syitä koskevalla ilmaisulla. Ulosottomies harkitsisi, onko käsillä erityisiä syitä toimittaa erillistarjoaminen.

Pykälän *3 momenttiin* otettaisiin viittaus 82 §:ään, joka koskee määräosin omistetun kiinteistön myyntiä silloin, kun hakijan saatavalla ei ole panttioikeutta koko kiinteistöön.

Aluksen huutokauppa

Luvun 72—74 §:ssä ovat aluksen huutokaupan toimittamista koskevat säännökset. Muun irtaimen omaisuuden huutokauppa-säännökset ovat luvun 28—38 §:ssä.

Aluksella tarkoitetaan 4 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan aluskiinnityslain mukaista kohdetta. Aluskiinnitys voidaan vahvistaa saatavien vakuudeksi, muttei erityisten oikeuksien vakuudeksi. Kiinnityksen kohteena voi olla alusrekisteriin merkitty alus tai rakenteilla oleva alusrakennusrekisteriin merkitty alus. Aluskiinnityksen tuottama panttioikeus kohdistuu itse aluksen ja sen tarpeiston lisäksi myös rahtiin, omistajalle tulevaan haverimaksuun ja alukselle aiheutetun vahingon korvaukseen. Tällaista panttioikeutta koskee soveltuvin osin, mitä meripanttioikeudesta säädetään. Aluksen osuuteen ei saa vahvistaa kiinnitystä.

Itse alukseen saattaa kohdistua sekä aluskiinnitys että merilakiin perustuvia meripanttioikeuksia tai pidätysoikeus. Meripanttioikeus saattaa kohdistua rakenteilla olevaan

alukseen siitä lähtien, kun se on laskettu vesille. Aluksen lastiin saattaa kohdistua meripanttioikeus mutta ei aluskiinnitys. Aluksessa lastina olevaan tavaraan sovelletaan siten irtaimen omaisuuden huutokauppaa koskevia säännöksiä.

Mitä aluksesta säädetään, koskee ehdotetun 4 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan myös kiinnityksestä ilma-aluksiin annetussa laissa tarkoitettua ilma-alusta ja muuta ilma-aluskiinnityksen ja sen tuottaman panttioikeuden kohdetta.

72 §. Kiinteistöä koskevien säännösten soveltaminen. Nykyisessä 5 luvussa on useita yksityiskohtaisia säännöksiä, joissa säädettyä alusta ja ilma-alusta koskeva myyntimenettely poikkeaa vain vähäisessä määrin kiinteistön huutokaupasta. Mainita voidaan luvun 10 ja 11 §. Tässä esityksessä pyritään yhtenäistämään eri omaisuuslajeja koskevia myyntisäännöksiä.

Pykälän *1 momentin* mukaan mitä puheena olevassa luvussa säädetään kiinteistön huutokaupasta ja kiinteistöstä, koskee soveltuvin osin aluksen huutokauppaa ja alusta. Alinta hyväksyttävää tarjousta ei kuitenkaan määrättäisi aluksen huutokaupassa. Tämä vastaa nykyistä oikeustilaa.

Lisäksi pykälässä olisi viittaus siihen, että aluksen myynnissä noudatettavasta etuoikeusjärjestyksestä säädetään erikseen. Aluksen huutokaupassa ei sovelleta ehdotetun 47 §:n mukaista etuoikeusjärjestystä vaan merilaissa ja aluskiinnityslainsäädännössä olevia etuoikeussäännöksiä. Etuoikeudesta säädetään merilain 3 luvun 14 §:ssä. Paras etuoikeus on luvun 3 §:ssä säädettyssä keskinäisessä etuoikeusjärjestyksessä. Tämän jälkeen seuraavaksi paras etuoikeus on merilain 3 luvun 5 §:ssä tarkoitettulla pidätysoikeudella alukseen tai rakenteilla olevaan alukseen sillä, jonka hallussa kyseinen omaisuus on korjausta tai rakentamista varten. Merilaissa tarkoitettujen pantti- ja pidätysoikeuksien jälkeen suorituksen saavat saatavat, joiden vakuutena on aluskiinnitys. Keskinäinen etuoikeus määräytyy aluskiinnityslain 30 §:n mukaisesti. Muulta osin etuoikeus määräytyy maksunsaantilain mukaisesti. Ilma-aluksen myynnissä noudatetaan kiinnityksestä ilma-aluksiin annetun lain 4 §:ssä säädettyä etuoikeusjärjestystä ja muilta osin maksunsaantilakia.

Merilain 22 luvun 3 §:n mukaan saatavat siirtyvät ostajan vastattavaksi, jos ostaja ja kiinnityksen haltija ovat siitä sopineet ja ilmoittaneet siitä ulosottomiehelle ennen kauppahinnan jakamista. Ulosottolain 6 luvussa kauppahinnan jakamiselle ei säädettäisi määräaika, vaan kauppahinnan jakamista koskisi yleinen nopeusvaatimus.

Aluksen ja ilma-aluksen huutokaupassa vaateet selvitetäisiin ja asianosaiskeskustelu toimitettaisiin noudattaen soveltuvin osin ehdotettua 39—43, 45 ja 46 §:ää. Eräitä rasitustodistuksen hankkimista ja kiinnityksenhaltijan informointia koskevia säännöksiä on lisäksi kiinnityksestä ilma-aluksiin annetun lain 5 §:ssä. Asianosaisluettelo laadittaisiin ehdotetussa 73 §:ssä olevin täsmennyksin 48—53 §:n mukaisesti.

Jos useita samalle omistajalle kuuluvia aluksia myydään, lähtökohtana olisi ehdotetun 60 §:n mukaisesti velallisen osoittama myyntijärjestys. Aluskiinnityslain 23 §:n 2 momentin mukaan saman saamisen vakuudeksi ei saa vahvistaa kiinnitystä useampaan alukseen, elleivät alukset kuulu samalle omistajalle. Jos samalle omistajalle kuuluvat alukset on yhteiskiinnitetty, noudatettaisiin soveltuvin osin 61 §:n mukaista vaihtoehtoista tarjoamista. Jos alusten yhteiskiinnityksen jälkeen omistus on hajaantunut, myytäisiin ensin henkilökohtaisessa vastuussa olevalle velalliselle kuuluva alus ehdotetun 70 §:n mukaisesti. Ilma-alukseen kohdistuvan kiinnityksen edellytyksistä on voimassa, mitä kiinnityksestä aluksiin säädetään.

Alukseen ja ilma-alukseen sovellettaisiin myös soveltuvin osin kiinteistöä koskevia luvun alkupuolen säännöksiä, jotka koskevat yleisiä huutokauppaehtoja ja yhteisiä säännöksiä huutokaupasta. Samaten alukseen ja ilma-alukseen sovellettaisiin soveltuvin osin, mitä vapaata myyntiä ja lopputoimia koskevissa luvun loppuosan säännöksissä säädetään kiinteistöistä.

Pykälän 2 momenttiin otettaisiin viittaus-säännös edellä mainittuun 4 luvun 3 §:n 1 momenttiin, jossa on alusta koskeva määrittelysäännös.

73 §. Asianosaisluettelo. Pykälässä on viittaus merilain 3 lukuun, jossa säännellään muun muassa se, millä saatavilla on meripanttioikeus, sekä panttioikeuksien etuoikeus

ja pysyvyys. Mainitun luvun 7 §:n 1 momentin mukaan meripanttioikeus ja pidätysoikeus pakkohuutokaupalla myytyyn alukseen lakkaavat sen jälkeen, kun kauppahinta on maksettu, jos kauppa jää pysyväksi.

Lisäksi pykälässä olisi nykyistä 5 luvun 11 §:n 2 momenttia vastaavasti säännös siitä, että saatavista, joiden osalta laivanisännän vastuu on merilain 9 luvun mukaan rajoitettu, asianosaisluetteloon merkitään sekä saatavan täysi määrä, josta laivanisäntä on vastuussa. Oikeudesta jako-osuuteen säädetään merilain 3 luvun 7 §:ssä. Viimeksi mainitun pykälän 2 momentin mukaan saatava ei saa jako-osuutta yli sen määrän, joka vastuunrajoitussäännösten mukaan sille enintään tulisi.

74 §. Aluksen osuus. Aluskiinnitystä ei voida aluskiinnityslain 23 §:n 2 momentin mukaan vahvistaa pelkästään osuuteen eikä lain 30 §:n 2 momentin mukaan kiinnityksen tuottamaa panttioikeutta saa kohdistaa erikseen laivaosuuteen. Sama koskee kiinnityksestä ilma-aluksiin annetun lain 2 §:n nojalla ilma-aluksen osuutta. Merilain 3 luvussa, joka koskee meripanttioikeutta, ei tunneta meripanttioikeutta aluksen osuuteen.

Pykälän mukaan osuus alukseen myytäisiin sillä ehdolla, että koko alukseen kohdistuvat panttioikeudet pysyvät voimassa. Säännös vastaa nykyisessä 5 luvun 11 §:n 3 momentissa olevaa säännöstä. Vastaava säännös on myös merilain 22 luvun 3 §:n 2 momentissa. Selvyyden vuoksi säännös säilytettäisiin myös ulosottolaissa.

Vapaa myynti

Vapaalla myynnillä tarkoitetaan ehdotuksessa kaikkia muita myyntitapoja kuin ulosottomiehen toimittamaa huutokauppaa. Ulosmitattu omaisuus voidaan luvun 1 §:n 1 momentin mukaan myydä ulosottomiehen toimittaman huutokaupan sijasta muulla tavalla, kuten toimeksiannolla tai vähittäin. Myös muu kuin ulosottomiehen toimittama huutokauppa olisi vapaa myynti. Jos muussa laissa on säännös ulosottolaissa tarkoitettusta huutokaupasta eli pakkohuutokaupasta, sitä sovellettaisiin soveltuvin osin mainitun pykälän 2 momentin mukaan myös vapaaseen myyntiin.

Myös esimerkiksi lain 9 ja 10 luvussa olevia säännöksiä, joissa puhutaan huutokaupasta, sovellettaisiin soveltuvin osin myös puheena olevan luvun 75 ja 76 §:ssä tarkoitettuun vapaaseen myyntiin.

Ulosottomies saisi toimittaa huutokaupan ilman erityisedellytyksiä. Sen sijaan vapaa myynti edellyttäisi 75—77 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymistä. Silloin, kun vapaan myynnin edellytykset täyttyvät, ulosottomiehen tulee tehdä valinta myyntimuotojen välillä tavoitteena hyvä myyntitulos. Myyntitavan valintaa koskevassa harkinnassa tulee ehdotetun 2 §:n 1 momentin mukaan ottaa huomioon saatavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika. Myynnin kumoamista myyntitavan valinnan perusteella rajoitettaisiin mainitun pykälän 2 momentissa. Toimitettu myynti saataisiin kumota myyntitapaa koskevan valinnan perusteella vain, jos saatetaan todennäköiseksi, että arvokkaasta omaisuudesta olisi muulla myyntitavalla saatu huomattavasti korkeampi kauppahinta. Myynti voitaisiin sen sijaan kumota sillä perusteella, että vapaan myynnin edellytykset eivät ole täyttyneet, jos kumoaminen muutoin on mahdollista.

Vapaata myyntiä koskevia menettelysäännöksiä ei ehdoteta otettavaksi lakiin. Tarkoituksena on, että käytettäisiin kulloinkin asianmukaista ja tarkoituksenmukaista toimintatapaa. Myös vapaan myynnin käytännön järjestelyissä tulisi tavoitteena olla 2 §:n 1 momentin mukaisesti hyvä myyntitulos. Myyntikustannuksina tulee ottaa huomioon esimerkiksi kiinteistönvälittäjän palkkio. Vapaa myynti perustuisi tarjousten hankkimiseen tai ostettavaksi tarjoamiseen määrätystä hinnasta. Asianmukaisuuden vaatimuksesta seuraisi, että viimeksi mainittua tapaa tulisi käyttää erityisen varovaisesti silloin, kun vapaa myynti toimitetaan ilman asianomaisten suostumusta.

Myöskään siitä, missä vaiheessa päätös myyntitavasta tehdään, ei otettaisi säännöstä. Yleensä tarkoituksenmukaisinta olisi, että päätös vapaasta myynnistä tehdään asianosaisskustelussa, jos keskustelu asiassa järjestetään. Tarvittaessa olisi mahdollista järjestää asianosaisskustelu irtaimen myynnissä myyntimuodon valintaa varten ehdotetun 31 §:n mukaisesti. Tämä on suositeltavaa

etenkin monimutkaisissa asioissa, jotta osapuolet voivat keskustella myyntimuodosta yhteisessä tilaisuudessa. Sen jälkeen kun huutokauppaa koskeva myynti-ilmoitus on julkaistu, myyntimuodon vaihtaminen ei olisi asianmukaista, paitsi jos siihen on painava syy.

75 §. *Yksityisen toimittama julkinen huutokauppa.* Ulosottomiehen sijasta irtaimen omaisuuden huutokaupan voisi toimittaa myös ulkopuolinen huutokaupantoinittaja. Kiinteistön huutokauppaa ei voitaisi antaa ulkopuolisen toimitettavaksi, koska siihen liittyy usein vaativia lainkäyttöratkaisuja, kuten etuoikeuden määrääminen. Kun alusten ja ilma-alusten myynnissä noudatettaisiin kiinteistöä koskevia säännöksiä, myöskään sellaista huutokauppaa ei voitaisi antaa ulkopuoliselle toimitettavaksi. Sen sijaan kiinnityskelpoisen auton myynnin huutokaupalla voisi toimittaa ulkopuolinen.

Ulosottomies saisi pykälän 1 momentin mukaan antaa irtaimen omaisuuden luotettavan huutokaupantoinittajan myytäväksi. Myyntitapana olisi yksityisen toimittama julkinen huutokauppa. Säännös vastaa voimassa olevaa luvun 1 §:n 2 momenttia. Siitä vaatimuksesta, että huutokauppaa tulisi harjoittaa erityisessä huoneistossa, ehdotetaan luovutettavaksi. Keskeistä on, että huutokaupan toimittaja on luotettava huutokaupanjärjestäjä ja että myynti tapahtuu asianmukaisesti. Pykälässä tarkoitettu myyntimuoto koskisi lähinnä irtaimia esineitä, kuten taide-esineitä, koneita ja muuta vastaavaa irtaimistoa.

Ulosottomiehen tulisi määrätä omaisuudelle vähimmäishinta ehdotetun 23 §:n mukaisesti, jos myytävänä on arvokasta irtainta omaisuutta. Muu irtain omaisuus voitaisiin antaa huutokaupantoinittajalle myytäväksi vähimmäishintaa määräämättä. Vähimmäishinnan lisäksi ulosottomiehen tulisi tarvittaessa ilmoittaa huutokaupantoinittajalle mahdollinen 34 §:ssä tarkoitettu alin hyväksyttävä tarjous. Myös 4 luvun 16 §:n 2 momentissa tarkoitettua turhan ulosmittauksen kieltoa tulisi noudattaa vielä myyntivaiheessakin.

Ulosottomiehen tulisi momentin mukaan antaa tarvittaessa myös muut myyntiä koskevat ohjeet. Ohjeet voivat koskea esimerkiksi itse myyntimenettelyä ja varojen tilittämistä. Ulosottomiehen tulisi huolehtia siitä, että

myynnissä noudatetaan soveltuvin osin yleisiä huutokauppaehtoja. Tästä on säännös ehdotetussa 79 §:n 1 momentissa.

Myynnin toimittajasta on pykälän 2 momentin mukaan voimassa, mitä toimitsijasta säädetään ehdotetussa 4 luvun 84 §:ssä. Toimitsija on viimeksi mainitun pykälän mukaan velvollinen hoitamaan haltuunsa annettua omaisuutta huolellisesti ja esittämään ulosottomiehelle selvityksen toimenpiteistään. Toimitsijan tulisi tilittää varat ulosottomiehen määräämällä tavalla.

Yksityisen huutokaupantoimittajan toimitamaan huutokauppaan voitaisiin hakea muutosta normaaliin tapaan ulosottovalituksella ikään kuin toimet olisivat ulosottomiehen itsensä suorittamia.

76 §. *Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti.* Pykälässä säädettäisiin se, millä edellytyksillä ulosottomies voi myydä ulosmittatun omaisuuden vapaasti. Pykälän 1 momentin mukaan ulosottomies saa myydä irtaimen tai kiinteän omaisuuden vapaasti velallisen sekä niiden velkojien ja muiden oikeuksien haltijoiden suostumuksella, joiden oikeutta myynti koskee. Velallisella tarkoitettaisiin myös esinevastuussa olevaa myyntikohteen omistajaa sekä yhteisomistajaa. Myynnin toteuttamistapaa ei lähemmin säänneltäisi.

Lähtökohdana olisi, että niiden suostumus tarvittaisiin, joiden asema olisi huutokaupassa turvattu. Esimerkiksi sellaisen velkojan suostumusta, jonka saatavalle ei selvästikään kertyisi suoritusta huutokaupassa, ei vaadittaisi.

Ongelmallista on, miten tulisi menetellä, jos vapaasti myytävään kiinteistöön kohdistuu erityinen oikeus, jolla on huono etuoikeus. Erityisen oikeuden haltijalla on huutokaupassa mahdollisuus säilyttää oikeutensa ehdotetun 58 §:n mukaisesti. Tässäkin tilanteessa voitaisiin lähteä siitä, ettei erityisen oikeuden haltijan suostumusta tarvita, jollei myynti selvästikään vaikuttaisi hänen oikeuksiinsa.

Jos joku edellä tarkoitetuista velkojista tai muista oikeuden haltijoista on jäänyt tuntemattomaksi, pykälässä tarkoitettu vapaa myynti ei olisi mahdollinen. Huutokauppaan liittyvät julkistamistoimet ovat tällöin oikeus- turvasyistä välttämättömiä.

Ilman suostumustakin ulosottomies saisi

pykälän 2 momentin nojalla toimittaa vapaan myynnin kahdessa tilanteessa, jollei kukaan oikeuden haltijoista ole jäänyt tuntemattomaksi. Vapaa myynti olisi sallittu momentin 1 kohdan mukaan jos kauppahinta peittää kaikki etuoikeussaatavat ja vastaa selvitysten mukaan käypää hintaa. Etuoikeussaatavia olisivat 47 §:n 1 momentissa tarkoitetut saatavat ja erityiset oikeudet. Etuoikeussaatavia vastaavista saatavista irtaimen omaisuuden myynnissä säädettäisiin 34 §:ssä.

Ulosottomiehen tulisi kohtuudella käytävissä olevin keinoin selvittää omaisuuden käypä hinta. Asiantuntijaa voitaisiin tarvittaessa käyttää arvioinnissa apuna luvun 15 §:n 1 momentin mukaisesti. Asiantuntijasta säädetään nykyisessä 3 luvun 108 §:ssä. Asianmukaisuuden vaatimus edellyttäisi yleensä, että ulosottomies hankkii tarjouksia eikä itse tarjoa omaisuutta tietystä hinnasta. Jos asianosainen sitä pyytää, hänelle itselleen tulisi antaa mahdollisuus hankkia tarjouksia. Ulosottomiehen tulee arvioida saatujen tarjousten hyväksyttävyyttä puolueettomasti.

Ulosottomies saisi toimittaa vapaan myynnin momentin 2 kohdan mukaan myös silloin, kun korkein tarjous on edeltäneessä huutokaupassa hylätty. Merkitystä ei olisi sillä, onko tarjous hylätty 23 §:ssä tarkoitettua vähimmäishintaa vai 34 tai 54 §:ssä säädettyä alinta hyväksyttävää tarjousta koskevien säännösten perusteella. Lisäksi vapaa myynti edellyttäisi, että kauppahinta nousee siinä korkeammaksi kuin huutokaupassa tarjottu hinta. Tällöin olisi toimitettu yksi myyntiyrittäjä, josta yleisölle on julkisesti ilmoitettu ja vapaa kilpailu on voinut toteutua. Vielä edellytettäisiin, ettei tarjottu hinta alita selvästi käypää hintaa ja peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen. Selvästi alle käyvän hinnan omaisuutta ei saisi myydä vapaasti huutokaupan jälkeenkään eikä myöskään loukata hakijaa paremmalla etuoikeudella olevia oikeuksien haltijoita.

Jollei huutokaupan jälkeen toimitettavassa vapaassa myynnissäkään saataisi riittävän korkeita tarjouksia, tulisi ulosmittaus peruuttaa 23 §:n 3 momentin, 35 §:n tai 56 §:n mukaisesti.

Muutosta voitaisiin hakea normaaliin tapaan siitä, että vapaa myynti on toimitettu ilman vaadittavaa suostumusta tai että pykä-

län 2 momentissa säädetyt edellytykset eivät ole täyttyneet. Myynnin kumoamista sallitun myyntitavan perusteella rajoitetaan ehdotuksessa 2 §:n 2 momentissa.

77 §. Muu vapaa myynti. Pykälä koskee sellaisen vapaan myynnin järjestämistä, jossa myynnin toimittaja ei ole ulosottomies eikä kyseessä ole myöskään ulosottomiehen toimeksiannosta järjestettävä julkinen huutokauppa. Kyseessä olisi siten muu kuin 75 tai 76 §:ssä tarkoitettu vapaa myynti.

Pykälä koskee irtainta ja kiinteää omaisuutta. Tässäkään pykälässä ei määriteltäisi, millä tavalla vapaa myynti tulee järjestää. Pykälän 1 momentin mukaan mainitunlainen vapaa myynti voitaisiin antaa ulkopuolisen toimitettavaksi. Myynnissä voidaan käyttää kiinteistönvälittäjää, asianajajaa tai muuta asiamiestä. Mahdollista myös olisi, että myynnin toimittaa pantinhaltija tai jopa velallinen itse. Poissuljettua ei olisi myöskään se, että järjestetään yksityinen huutokauppa.

Edellytyksenä pykälässä tarkoitettulle vapaalle myynnille olisi, että velallinen sekä kaikki ne velkojat ja muut oikeuksien haltijat, joiden oikeutta myynti koskee, siitä sopivat. Myös tässä edellytettäisiin, että kaikki oikeuden haltijat tunnetaan. Ulosottomiehen tehtävänä olisi huolehtia siitä, että myynti toimitetaan asianosaisten sopimalla tavalla. Pykälän sanamuoto jättää tietyn harkintavallan myös ulosottomiehelle. Ulosottomiehellä olisi mahdollisuus kieltää myynti, jos on nähtävissä, ettei menettely ole asianmukainen tai johtaa todennäköisesti riitaisuuksiin.

Ulosmittaus pysyisi voimassa, kunnes myynti on toteutunut. Jos myyntitehtävä annetaan velalliselle, velallisen toimet rajoittuisivat ulosmittauksen aiheuttaman vallintarajoituksen vuoksi niihin toimiin, joiden suorittamisesta asianomaiset ovat nimenomaisesti sopineet. Velalliselle voitaisiin antaa esimerkiksi lupa myydä loppuun liikkeensä tavaravarasto. Silloin, kun velallisen liiketoiminnan jatkaminen on perusteltua, ulosottomies saa ehdotetun 4 luvun 40 §:n nojalla antaa velalliselle luvan myydä ulosmitattuun tavaravarastoon kuuluvia esineitä tavanomaisen liiketoiminnan edellyttämässä laajuudessa.

Omaisuus, jolla on päivän hinta, kuten jalometalliesineet ja pörssiosakkeet saataisiin myydä päivän hintaan kyseessä olevan omai-

suuden myynnissä käytettävällä tavanomaisella ja luotettavalla tavalla. Esimerkiksi sellaiset kultaesineet, joissa ei ole sanottavasti kullan arvoa arvokkaampia jalokiviä eikä myöskään korun muotoiluun tai käsityöhön liittyvää erityistä arvoa, voitaisiin myydä kullon sisäänostohintaan kultasepäntuotteeseen. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevat osakkeet ja arvo-osuudet myytäisiin nykyiseen tapaan arvopaperipörssin välityksellä. Mainittujen arvopaperien myynnistä huutokaupalla säädettäisiin 23 §:n 2 momentissa.

Pykälän 2 momentissa olisi vielä säännös siitä, että pykälässä tarkoitettua vapaasta myynnistä kertynyt kauppahinta tulee tilittää ulosottomiehelle. Myynnin toimittaja ei siten voisi tilittää varoja velkojille. Ulosottomiehen tulisi ottaa kertyneestä kauppahinnasta täytäntöönpanokulut ja ulosottomaksut sekä sen jälkeen jakaa ja tilittää kertymä velkojille.

Pykälässä tarkoitettua vapaan myynnin osalta muutoksenhakuoikeus olisi rajoitettu siltä osin kuin toimia ei voida pitää 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuna ulosottomiehen täytäntöönpanotoimena. Muutoksenhakumahdollisuus ei toisaalta ole tarpeen, koska myynti toimitettaisiin asianomaisten sopimalla tavalla. Jos joku katsoo, että myös hänen suostumustaan olisi tarvittu, muutoksenhaku on käytettävissä.

78 §. Vaateiden selvittäminen. Myös vapaassa myynnissä on tärkeää selvittää, kenen oikeutta myynti koskee. Lisäksi vapaa myynti saattaa edellyttää asianomaisten suostumusta. Pykälässä säädettäisiin, että ulosottomiehen tulee ennen vapaata myyntiä selvittää saatavat ja oikeudet sekä järjestää asianosaisten keskustelu noudattaen soveltuvin osin, mitä huutokaupasta säädetään. Velallisella olisi vapaassa myynnissä samanlainen 10 §:ssä tarkoitettu myötävaikutusvelvollisuus kuin huutokaupassakin.

Säännökset irtainta omaisuutta koskevasta vaadeselvittelystä ovat luvun 29 ja 30 §:ssä. Tarvittaessa irtaimen omaisuuden vapaassa myynnissä voitaisiin järjestää myös asianosaisten keskustelu 31 §:n mukaisesti.

Kiinteistön vapaassa myynnissä vaatteet tulisi selvittää noudattaen, mitä 39 §:ssä säädetään. Ennen kiinteistön vapaata myyntiä tulee järjestää 40—43 §:ssä tarkoitettu asianosais-

keskustelu tai sitä vastaava 45 §:n mukainen kirjallinen menettely.

Asianosaiskeskustelun perusteella laaditaan asianosaisluettelo ja kauppahinta jaetaan kuten vastaava kauppahinta jaettaisiin huutokaupassa. Viimeksi mainitusta on säännös ehdotetussa 80 §:ssä.

Vapaassa myynnissä voitaisiin myyntikohdetta järjestellä erikseen ja yhdessä myynteillä samoilla edellytyksillä kuin huutokaupassa. Sen lisäksi tulisi noudattaa, mitä vapaan myynnin edellytyksistä säädetään. Irtaimesta esineestä erikseen ulosmitatut ainesosat tai tarpeistoesineet voitaisiin myydään vapaasti. Irtain omaisuus voitaisiin myydä vapaasti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina 38 §:n mukaisesti. Kiinteistöistä voitaisiin myydä määräaloja tai kiinteistö voitaisiin myydä määrälainoina samoilla edellytyksillä kuin huutokaupassa. Periaatteellista estettä hankkia vaihtoehtoisia tarjouksia usean kiinteistön myynnissä ei myöskään olisi. Käytännössä usean kiinteistön vapaa myynti yleensä kuitenkin toimitettaisiin asianomaisten sopimalla tavalla erikseen myynteinä.

79 §. Myyntiehdot. Pykälä koskee yleisten huutokauppaehtojen ja eräiden muiden huutokauppaa koskevien säännösten soveltumista vapaaseen myyntiin. Pykälän *1 momentin* mukaan 75 §:ssä tarkoitettua yksityisen toimittamassa huutokaupassa ja 76 §:ssä tarkoitettua ulosottomiehen toimittamassa vapaassa myynnissä noudatetaan soveltuvin osin, mitä 3—15, 20, 21 ja 24—26 §:ssä säädetään, jolleivät asianosaiset ole muuta sopineet. Ostajan asemaa ei kuitenkaan saisi heikentää asianosaisten tekemällä sopimuksella.

Luvun 3—14 §:ssä tarkoitettujen huutokauppaehtojen soveltaminen 75 ja 76 §:ssä tarkoitettuun vapaaseen myyntiin on tarpeen, koska nämä vapaan myynnin muodot ovat virallisuonteisia. Yksityisen toimittamassa huutokaupassa ulosottomies määrää muun muassa mahdollisen vähimmäishinnan ja alimman hyväksyttävän tarjouksen. Huutokaupan antaminen yksityiselle toimitettavaksi ei edellyttäisi asianosaisten suostumusta. Silloin, kun ulosottomies itse myy omaisuuden vapaasti, myynnin virallisuusluonne on selkeästi esillä.

Myyntikohteen omistusoikeus ja hallinta siirtyisivät ostajalle mainituissa myynneissä

3 ja 4 §:n mukaisesti. Virka-apua ostajalle voitaisiin antaa 5 §:n nojalla. Oikeudellisen virheen tapauksessa ostajalla olisi 6—9 §:ssä tarkoitettu suoja. Tosiasiallisen virheen osalta sovellettaisiin 11 ja 12 §:ssä olevia säännöksiä. Ainesosia, tarpeistoa ja tuottoa koskisi, mitä 13 ja 14 §:ssä säädetään.

Ulosottomies voisi momentissa tarkoitettua vapaassa myynnissä tarkastaa omaisuuden kunnon ja selvittää käyvän arvon sekä kunnostuttaa omaisuutta 15 §:n mukaisesti. Ostajaehdokkaille annettavista tiedoista olisi soveltuvin osin voimassa, mitä 20 ja 21 §:ssä säädetään. Momentissa tarkoitettuun vapaaseen myyntiin sovellettaisiin soveltuvin osin myös luvun 24 ja 25 §:ää, jotka koskevat maksuehtoja ja ostajan korvausvelvollisuutta. Myös ehdollista saantoa koskevaa 26 §:ää sovellettaisiin lähtökohtaisesti.

Vähimmäishintaa koskevaa 23 §:ää sovellettaisiin yksityisen toimittamaan huutokauppaan. Ulosottomiehen ilman asianosaisten suostumusta toimittamassa vapaassa myynnissä noudatettaisiin 76 §:n 2 momentissa olevia erityisiä hintasäännöksiä. Silloin, kun myynti toimitetaan asianosaisten suostumuksella, tulisi myös mahdollisesta vähimmäishinnasta sopia.

Pykälän *2 momentissa* olisivat säännökset myyntiehdosta, jotka koskevat 77 §:ssä tarkoitettua vapaata myyntiä. Momentin mukaan mitä 6—9 §:ssä säädetään, koskisi myös tällaista vapaata myyntiä. Muutoin siinä noudatettaisiin asianosaisten sopimia myyntiehtoja ja mitä muussa laissa säädetään vastaavasta kaupasta.

Ulosottomiehen tulisi 78 §:n mukaan selvittää vapaissa myynneissä samalla tavalla kuin huutokaupassa myytävään omaisuuteen kohdistuvat saatavat ja oikeudet. Ei voida pitää hyväksyttävänä, että omaisuutta, jota koskevia vaateita ei ole selvitetty, myytäisiin vapaasti. Ostaja ei vastaisi muista kuin siirtyväksi ilmoitetuista tai sovitusta saatavista tai oikeuksista. Ostajaa vastaan ei voitaisi myöskään esittää väitettä paremmasta oikeudesta sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt. Omistusoikeus siirtyisi sovitun mukaisesti kuten yksityisessä kaupassa. Jos kuitenkin vapaasti myyty omaisuus on joutunut pois omistajaltaan 8 §:n 1 momentissa tarkoitettulla rikoksella, ostajan oikeus joutuisi

väistymään.

Jos käy niin, että vapaan myynnin johdosta velkoja, muu oikeuden haltija, oikea omistaja tai ostaja on menettänyt oikeutensa, valtio vastaisi vahingosta 9 §:ssä säädettyissä tilanteissa. Korvausvelvollisuuden osalta viitataan, mitä mainitun pykälän kohdalla todetaan.

Muutoin momentissa tarkoitettussa vapaassa myynnissä noudatettaisiin asianosaisten sopimia myyntiehtoja. Asianosaiset voisivat sopia myyntiehdoista yleisten yksityistä kauppaa koskevien säännösten rajoissa. Vapaassa myynnissä myyjänä olisi velallinen, jonka suostumusta myynti edellyttäisi. Jos myynnin toimittamisessa käytettäisiin kiinteistönvälittäjää, tämän vastuu määräytyisi normaaliin tapaan asianomaisen lainsäädännön mukaisesti. Pantinhaltijaa koskisi normaali huolenpitovelvollisuus. Jos velallinen on elinkeinonharjoittaja ja myyntiä jatketaan esimerkiksi loppuunmyyntinä, sovellettaisiin kuluttajakauppaa koskevia säännöksiä.

80 §. Vapaan myynnin vaikutukset. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin vapaan myynnin oikeusvaikutuksista. Momentin mukaan panttioikeus ja muu oikeus myytyyn omaisuuteen raukeaa 75 §:ssä tarkoitettussa yksityisen toimittamassa huutokaupassa ja 76 §:ssä tarkoitettussa ulosottomiehen toimittamassa vapaassa myynnissä, jollei saatavaa oteta vastattavaksi tai omaisuutta ole myyty oikeus säilyttäen. Vastaavat säännökset huutokaupan osalta ovat 37 ja 59 §:ssä. Käyttöoikeuden purkamista ja irtisanomista koskeva säännös on 6 §:n 2 momentissa.

Edellä tarkoitettut vapaat myynnit perustuisivat joko asianosaisten suostumukseen taikka siihen, että myynnissä noudatettaisiin vähimmäishintaa ja alinta hyväksyttävää tarjousta koskevia säännöksiä tai 76 §:n 2 momentin erityissäännöksiä hyväksyttävästä hinnasta. Jos myydään vapaasti velallisen ehdollisesti saamaa omaisuutta, noudatettaisiin, mitä 26 §:ssä säädetään.

Ostaja voisi myös vapaassa myynnissä erikseen sopia velkojan kanssa, että kyseinen saatava siirtyy kauppahinnan vähennyksenä ostajan vastattavaksi. Vastattavaksi ottamisesta olisi soveltuvin osin voimassa, mitä 36 ja 57 §:ssä säädetään.

Koska 77 §:ssä tarkoitettu vapaa myynti

pitkälle rinnastuisi yksityiseen kauppaan, päinvastainen lähtökohta koskisi mainittua vapaata myyntiä. Omaisuuteen kohdistuvat oikeudet pysyvät momentin mukaan voimassa mainitussa vapaassa myynnissä, jolleivät asianosaiset ja ostaja sovi, että panttioikeudet raukeavat.

Vapaasta myynnistä kertynyt kauppahinta jaettaisiin pykälän 2 momentin mukaan kuten vastaava kauppahinta huutokaupassa. Asianosaiset voisivat kuitenkin sopia toisinkin joko ennen myyntiä tai 6 luvun 11 §:ssä tarkoitettulla jakosopimuksella sen jälkeen.

Yhteisomistus

Luvun 81—83 § koskevat myyntimenettelyä silloin, kun yhteisomistajille kuuluva määräosin omistettu omaisuus on ulosmitattu 4 luvun 73 §:n nojalla. Mainittu pykälä koskee määräosin omistetun kiinteistön tai irtaimen esineen ulosmittausta sekä 74 §:n nojalla soveltuvin osin myös eräitä määräosin omistettuja arvopapereita. Ulosmittaus on sallittu, jos myynti todennäköisesti tuottaa velalliselle suhteessa huomattavasti korkeamman kertymän kuin pelkkä osuuden myynti. Lisäksi edellytyksenä on, ettei hakijan saatava todennäköisesti kertyisi velallisen osuuden myynnistä. Ulosmittauksen merkitys ei myöskään saa olla selvässä epäsuhteessa siitä muille yhteisomistajille aiheutuvaan haittaan nähden. Yhteisesti omistettua kiinteistöä ei saa lainkaan ulosmitata, jos hallinnanjakosopimus on kirjattu. Vastaavia ulosmittaus- tai myyntisäännöksiä ei sisälly nykyiseen lakiin. Yhteisomistusesinettä koskevien ehdotusten keskeisten ratkaisujen osalta viitataan, mitä yleisperustelujen jaksossa 3.2. todetaan.

Jos ulosmitataan pelkästään velalliselle kuuluva määräosa kiinteistöstä, koko kiinteistöön mahdollisesti kohdistuva panttisaatava laskettaisiin alimpaan tarjoukseen täysimääräisenä 64 §:n mukaan.

Puheena olevan otsikon alla olevat säännökset eivät koske tilannetta, jossa hakijalla on panttioikeus koko kiinteistöön ja siitä ulosottooperuste. Tällöin noudatetaan, mitä ehdotetussa 71 §:ssä säädetään.

81 §. Osuuden myynti yhteisomistajalle. Kun määräosin omistettu irtain tai kiinteä

omaisuus on ulosmitattu 4 luvun 73 §:n nojalla, ulosottomiehen tulee pykälän mukaan antaa yhteisomistajille tilaisuus esittää tarjouksia velalliselle kuuluvasta määräosasta. Siitä tarjottu kauppahinta hyväksytään, jos se peittää alimman tarjouksen eikä myöskään selvästi alita kertymää, jonka ulosottomies arvioi tulevan velallisen osuudelle, jos koko yhteisomistusesine myytäisiin. Menettelyllä pyritään välttämään velallisen osuuden myynti ulkopuoliselle taholle, joka voi halutessaan käynnistää yhteisomistuksen purkamisen. Yhteisomistajilla saattaa olla huomattava intressi säilyttää yhteisomistus muulta osin ennallaan ostamalla velallisen osuus.

Tarjottaessa velalliselle kuuluvaa kiinteistön määräosaa yhteisomistajille olisivat voimassa normaalit alinta hyväksyttävää tarjousta koskevat säännökset. Ehdotetusta 54 §:stä seuraa, että osuuden myynnissä hakijaa paremmalla etuoikeudella olevat saatavat tulee peittää, ja 64 §:stä, että koko kiinteistöön kohdistuva panttisaatava otetaan täysimääräisesti huomioon alimmassa hyväksyttävässä tarjouksessa. Irtaimen omaisuuden osalta noudatettaisiin, mitä 34 §:ssä säädetään. Mahdollista myös on, että asianomaiset sopivat niin kuin 27 §:ssä säädetään siitä, että yhteiset panttisaatavat voivat jäädä voimaan.

Menettelyä yhteisomistajien keskinäisessä tarjoamisessa ei lähemmin säänneltäisi. Ulosottomies hyväksyisi korkeimman tarjouksen. Yleisiä huutokauppaehtoja ja esimerkiksi käsirahaa koskevia huutokauppasääntönsä noudatettaisiin soveltuvin osin. Velkojien, muiden oikeuden haltijoiden tai velallisen suostumusta kauppaan ei vaadittaisi.

82 §. Yhteisomistusesineen myynti. Jollei kukaan yhteisomistajista tarjoa velallisen määräosasta riittävää kauppahintaa, ulosmitattu yhteisomistusesine myydään pykälän 1 momentin mukaan joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä luvussa edellä säädetyllä tavalla.

Pykälässä 2 momenttiin otettaisiin yhteisomistajien oikeusturvan kannalta merkittävä säännös kauppahinnasta. Yhteisesti omistetun omaisuuden myynti edellyttää, että kauppahinta vastaa selvitysten mukaan käypää hintaa. Jos myytävänä on kiinteistö, kauppahinnan tulee lisäksi peittää määräosuuksiin jaettuna koko kiinteistöön ja muiden kuin ve-

lallisen osuuksiin kohdistuvat etuoikeussaatavat. Tämä tarkoittaa sitä, että kaikki asianosaisluetteloon otettavat erityiset oikeudet pysyvät voimassa ja että kauppahinnan tulee peittää kaikki koko kiinteistöön kohdistuvat panttisaatavat sekä muiden kuin velallisen määräosuuksiin kohdistuvat panttisaatavat. Muunlainen menettely loukkaisi vieraisiin määräosuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoiden oikeuksia. Nämä voivat kuitenkin antaa suostumuksensa oikeuttaan loukkaavaan myyntiin. Velallisen määräosalle tulevan kertymän tulisi peittää hakijan saatavaa paremmalla etuoikeudella olevat saatavat 54 §:n mukaisesti.

Pykälän 3 momentissa on vielä säännös siitä, että velallisen määräosalle kertyneestä kauppahinnan osasta maksetaan täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu. Velallisen osuudesta katetaan ensin osuutta vastaava osa yhteisistä panttisaatavista ja sen jälkeen kaikki täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu.

Velallisen osuudelle tulleesta kertymästä suoritetaan normaaliin tapaan myös taulukkomaksut. Sen sijaan muiden yhteisomistajien osuuksista ulosottomaksuja ei voida periä.

83 §. Vakituinen asunto. Pykälässä säädetäisiin erityismenettelystä silloin, kun muu yhteisomistaja kuin velallinen käyttää 4 luvun 73 §:n nojalla ulosmitattua, määräosin omistettua kiinteistöä tai osakehuoneistoa vakituksena asuntonaan. Pykälässä kielletäisiin yhteisesti omistetun omaisuuden myynti ilman tiloissa asuvan yhteisomistajan suostumusta. Velallisen asumista suojattaisiin normaaliin tapaan ulosmittausjärjestystä koskevillä 4 luvun 24 ja 25 §:n säännöksillä.

Jos kuitenkin velallisella on huomattavia varallisuusarvoja yhteisesti omistetussa omaisuudessa, velkojan maksunsaantioikeuden toteuttaminen edellyttää, että sellaistaikin omaisuutta tulee voida käyttää maksuveloitteen täyttämiseen, vaikka joku yhteisomistajista käyttäisi tiloja asuntonaan. Yhteisomistusta rajoittaa toisen omistajan ja tämän velkojien oikeudet. Silloin, kun toinen yhteisomistaja asuu tiloissa vakituisesti, ulosottomiehen tulisi erityisen tarkoin punnita, onko yhteisesti omistetun omaisuuden ulosmittaus perusteltu ehdotetun 4 luvun 73 §:n 1 momentin 3 kohdan näkökulmasta. Kyseinen

kohta edellyttää, ettei ulosmittauksen merkitys saa olla selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Jos yhteisesti omistettut tilat ovat vakituksessa asumiskäytössä, edellyttää mainittu suhteellisuusperiaate sitä, että velkojien intressin tulee olla huomattava ennen kuin ulosmittaus voidaan toimittaa. Velkojan saatavalle tulisi kertyä tuntuva suoritus aiheutuvaan haittaan verrattuna. Lisäksi voidaan edellyttää, ettei muuta ulosmittauskelpoista omaisuutta, josta suoritus voitaisiin saada kohtuullisessa ajassa, ole näköpiirissä.

Pykälässä olisi säännös, jonka mukaan ulosottomies saa tarvittaessa käynnistää yhteisomistuksen 9 §:ssä tarkoitetun menettelyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Mainitun pykälän mukaan ensisijainen keino purkaa yhteisomistus on omaisuuden jakaminen. Jollei jakaminen ole mahdollista tai jos se aiheuttaa suhteettomia kustannuksia tai alentaa huomattavasti omaisuuden arvoa, tuomioistuimien voi muita yhteisomistajia kuultuaan määrätä esineen myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten. Yhteisomistuksen 10 §:ssä on säännöksiä muun muassa myyntitavasta ja alimmasta hinnasta.

Lopputoimet

Luvun 84—88 §:ssä olisivat säännökset myynnin jälkeisistä lopputoimista. Näihin kuuluisi muun muassa kauppakirjan laatiminen ja antaminen. Kauppakirjan saamisella olisi vaikutusta omistusoikeuden ja hallinnan siirtymiseen 3 ja 4 §:n mukaisesti.

Myös kiinnitysten kuolettaminen ja ulosmittauksen peruuttaminen kuuluisivat myynnin jälkeisiin lopputoimiin. Ehdotetun 37, 59 ja 72 §:n mukaan panttioikeus myytyyn omaisuuteen raukeaa huutokaupassa, jollei saatavaa oteta vastattavaksi tai omaisuutta ole myyty oikeus säilyttäen. Vastaava koskee 80 §:n mukaan myös 75 ja 76 §:ssä tarkoitettua vapaata myyntiä. Omaisuuslajista riippuen panttioikeuden raukeaminen johtaisi joko kiinnityksen kuolettamiseen tai voimassa pysymiseen.

Aluskiinnityksen kuolettamisen ja raukeamisen osalta noudatettaisiin aluskiinnityslain säännöksiä. Aluskiinnityslain 34 §:n 2 momentin mukaan kiinnitys, joka on rauennut sen johdosta, että alus on myyty ulosottoi-

min, voidaan kuolettaa myös kiinnitysasiallakin esittämättä. Tällöin kiinnityksen kuolettamisesta on kuitenkin kuulutettava. Aluskiinnityslain 30 §:n 4 momentin mukaan jos usea alus on kiinnitetty yhteisesti ja jokin aluksista myydään ulosottoin, kiinnitys raukeaa siltä osin myös muihin aluksiin nähden. Alukset voidaan aluskiinnityslain 23 §:n 2 momentin mukaan kiinnittää yhteisesti vain silloin, kun ne kuuluvat samalle omistajalle. Sama koskee kiinnityksestä ilma-aluksiin annetun lain 2 §:n 1 momentissa olevan viittaussäännöksen perusteella myös ilma-aluksia.

Velkojille tai muille oikeuden haltijoille ei tarvitsisi erikseen ilmoittaa lopputoimena siitä, että omaisuus on myyty. He saisivat pyynnöstä 6 luvun 12 §:n 1 momentissa tarkoitetun jokoilmoituksen. Velalliselle annettavista kertymä- ja kohdennustiedoista säädettäisiin mainitun luvun pykälän 2 momentissa. Kiinnityksestä ilma-aluksiin annetun lain 5 §:n mukaan ilma-aluksen myymisestä tulee antaa erikseen tieto niille kiinnityksen haltijoille, joiden asuinpaikka tiedetään.

84 §. Kauppakirja. Pykälän 1 momentin mukaan kun kiinteistö taikka asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita on myyty huutokaupalla tai vapaasti, ulosottomiehen tulee antaa ostajalle kauppakirja. Kauppakirja annetaan välittömästi sen jälkeen, kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Myös osakekirjat luovutetaan ostajalle vasta kauppakirjan yhteydessä.

Kiinteistön huutokaupan osalta säännös vastaa nykyisessä 5 luvun 48 §:n 1 momentissa olevaa säännöstä kauppakirjan antamisesta. Lisäksi ehdotetaan, että kauppakirja annettaisiin myös asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden myynnissä. Näin on käytännössä usein meneteltykin. Ostajalle kauppakirjan saaminen tuo lisävarmuutta ja selkeyttä saannosta. Säännös ulotettaisiin koskemaan myös ulosottomiehen toimittamaa vapaata myyntiä, joka rinnastuu useissa suhteissa huutokauppaan. Sen sijaan 77 §:ssä tarkoitettussa myynnissä toimittaisiin kuten yksityisessä kaupassa.

Ehdotetun 4 §:n mukaan ostajalla on oikeus saada omaisuus haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Tämä koskisi myös kiinteistöä sekä tiloja, joiden hallintaan myydyt asunto-

tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet oikeuttavat. Mainitussa pykälässä on lähinnä kiinteistöihin soveltuva rajoitus, ettei ostaja saa käyttää omaisuutta arvoa alentavalla tavalla.

Momentissa tarkoitetut osakekirjat sen sijaan luovutettaisiin vasta, kun myynti on tullut lainvoimaiseksi. Tällöin myös omistusoikeus osakkeisiin siirtyisi 3 §:n mukaan ostajalle. Näin voidaan turvata aiempaa paremmin muutoksenhaku.

Kauppahinnan jakoa tai tilitystä koskeva valitus ei momentin mukaan estä kauppakirjan antamista. Vastaava säännös on nykyisessä 5 luvun 48 §:n 2 momentissa. Jos muutoksenhakemus koskee vain velkojien välistä etuoikeutta tai tilityksessä olevaa virhettä, valituksen menestyminenään ei vaikuttaisi ostajan asemaan. Estettä kauppakirjan antamiselle ei näin ollen ole sen jälkeen, kun muutoksenhakuaika huutokaupasta on kulunut umpeen.

Jos myytävänä on ollut kiinteistö, jota tarkoitetaan pakkohuutokaupalla myytävien kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle annetussa laissa, kauppakirjaa ei annettaisi ennen kuin mainitussa laissa tarkoitettu lunastusaika on kulunut. Kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle annettu laki on yhä voimassa, mutta sen käyttö on jyrkästi vähentynyt.

Kauppakirjaan merkittäisiin momentin mukaan kauppahinta, mahdolliset vastattavaksi otetut saatavat ja myynnissä pysytetyt erityiset oikeudet sekä muut tarpeelliset tiedot. Ulosottomies harkitsisi asiakohtaisesti, mitä muita tietoja kauppakirjaan on tarpeellista merkitä. Kauppakirjoihin merkittävät tiedot voisivat olla suunnilleen samat kuin nykyisessä 5 luvun 48 §:n 1 momentissa säädetään.

Ulosottomies laatii kauppakirjan virkavastuullaan ja toimittaa myynnistä laissa säädettyt ilmoitukset eri viranomaisille. Tästä syystä kiinteistön huutokauppasaantoa ei tarvitse tehdä maakaaren 2 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla kaupanvahvistajan myötävaikutuksella. Tästä ei ole enää pidetty tarpeellisena ottaa nimenomaista säännöstä lakiin. Sen sijaan ehdotetussa 77 §:ssä tarkoitettu vapaa myynti rinnastuisi myös kaupanvahvistuksen osalta yksityiseen kauppaan.

Mitä ehdotetussa momentissa säädetään, koskisi 72 §:ssä olevan viittaussäännöksen

perusteella myös 4 luvun 3 §:ssä tarkoitetun aluksen ja ilma-aluksen huutokauppaa ja ulosottomiehen toimittamaa sellaisen omaisuuden vapaata myyntiä. Ehdotettu sääntely vastaa vakiintunutta käytäntöä. Täten myös aluksen ja ilma-aluksen myynnissä ostajan omistusoikeus tulisi lopulliseksi vasta kauppakirjan saamisella.

Muun irtaimen omaisuuden kuin alusten, ilma-alusten ja 1 momentissa mainittujen osakkeiden myynnissä ei sen sijaan annettaisiin kauppakirjaa. Kauppakirja ei olisi tarpeellinen edes kiinnityskelpoisen auton myynnissä. Käytännössä ostajille on annettu auton saannosta luovutustodistus. Ostaja saattaa eri syistä tarvita todistuksen saannostaan muunkin irtaimen omaisuuden myynnissä. Näistä syistä pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että ulosottomiehen toimittamassa muun irtaimen omaisuuden myynnissä ostajalle tulee pyynnöstä tai tarvittaessa antaa todistus saannosta, kun kauppahinta on maksettu. Tällaisen irtaimen omaisuuden omistusoikeus siirtyisi 3 §:n mukaisesti ostajalle kauppahinnan maksamisella.

85 §. Autokiinnityksen kuolettaminen. Pykälässä säädettäisiin, että myytyyn autoon kohdistuva kiinnitys tulee kuolettaa. Kuolettavat kiinnitykset ilmoitettaisiin rekisteriviranomaiselle 87 §:n 1 ja 2 momentin mukaan, kun myynti on tullut lainvoimaiseksi. Samanlaista järjestelmää kuin kiinteistön myynnissä, jossa panttikirjat yleensä luovutetaan ostajalle, ei voida auton myynnissä toteuttaa kiinnitysjärjestelmien erilaisuuden vuoksi. Autokiinnitys kuoletettaisiin myös vapaassa myynnissä. Kiinnitys pysyisi kuitenkin voimassa 77 §:ssä tarkoitettussa vapaassa myynnissä, jolleivät asianosaiset 80 §:n mukaisesti muuta sovi.

Saatavia voitaisiin ottaa irtaimen omaisuuden myynnissä vastattavaksi ehdotetun 36 §:n mukaan. Jos saatava otetaan vastattavaksi, sen vakuutena oleva panttioikeus pysyisi 37 §:n perusteella voimassa, joten myöskään kiinnitystä ei voisi kuolettaa.

Yrityskiinnityksen kuolettaminen voisi olla perusteltua silloin, kun yrityskiinnityksen haltijan saatava on kertynyt täyteen määrään yrityskiinnityksen alaisesta omaisuudesta. Yrityskiinnityksiä ei kuitenkaan ole käytännössä yleensä kuoletettu. Velallinen voi peri-

aatteessa pantata kiinnitetyn velkakirjan uudelleen. Kun toisaalta muut velkojat voivat hakea ulosottoa ja siten estää omaisuuden käyttämisen vakuutena, voidaan heidän asemaansa pitää riittävästi turvattuna. Kun lisäksi velallislle aiheutuisi kustannuksia uuden kiinnityksen järjestämisestä, yrityskiinnityksen kuolettamista ei ehdoteta.

Jos panttioikeus perustuu hallintaa vastaavaan kirjaukseen, lähinnä arvo-osuustilille tehtyyn panttauskirjaukseen, ulosottomies tekisi panttioikeuden raukeamisesta 87 §:n 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen.

86 §. *Kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen kuolettaminen.* Pykälää ei sovellettaisi silloin, kun saatava on otettu vastattavaksi 57 §:n mukaisesti. Tällöin saatavan vakuutena oleva panttioikeus pysyisi 59 §:n mukaan voimassa eikä myöskään sitä koskevaa kiinnitystä voitaisi kuolettaa.

Silloin, kun saatavaa ei ole otettu vastattavaksi, velkojan saatavan vakuutena oleva panttioikeus raukeaa. Tällöin myös kiinnitys tulee pykälän mukaan eräissä tilanteissa kuolettaa. Pykälän säännökset koskisivat huutokauppaa ja sellaista vapaata myyntiä, jossa panttioikeudet raukeavat. Panttioikeuksien raukeamisesta vapaassa myynnissä säädetäisiin 80 §:ssä.

Kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset tulisi pykälän 1 momentin mukaan kuolettaa valvomatta jääneen, ehdollisen ja riitaisen saatavan sekä keskeneräisen kirjauksen osalta. Säännökset mainittujen saatavien merkittämisestä asianosaisluetteloon ovat ehdotetussa 49 ja 50 §:ssä. Tällaista saatavaa koskeva jakosa pantaisiin erilleen. Kiinnitys kuolettaisiin kuitenkin välittömästi. Momentti vastaa huutokaupan osalta nykyisessä luvun 51 §:n 2 momentissa olevaa säännöstä.

Yhteiskiinnitys on pykälän 2 momentin mukaan poistettava myydyn kiinteistön osalta ja kuoletettava muiden kiinteistöjen osalta siltä osin kuin panttisaatava on tullut suoritetuksi. Yhteiskiinnitys jäisi kuitenkin voimaan luvun 69 §:ssä tarkoitetun takautumisvaatimuksen vakuudeksi. Jos kaikki yhteisesti kiinnitetty kiinteistöt on myyty samalle ostajalle, tilanne rinnastuisi yhden kiinteistön myyntiin. Tässä tapauksessa yhteiskiinnitys pysyisi voimassa ja ostaja saisi ehdotetun 3 momentin mukaisesti panttikirjat haltuun-

sa.

Jos taas kiinteistö on myyty määräaloina 63 §:n nojalla, kiinteistöön kohdistuva kiinnitys kuoletettaisiin. Tällöin omistus hajaantuisi eikä kiinnitystä voitaisi pysyttää. Jos taas kiinteistöstä on myyty määräala, kiinteistöön vahvistettu kiinnitys poistettaisiin myydyn määräalan osalta ja lisäksi kantakiinteistöön kohdistuva kiinnitys kuoletettaisiin siltä osin kuin panttisaatava on tullut suoritetuksi.

Ehdotettu momentti vastaa huutokaupan osalta nykyisen luvun 36 a §:n 3 momenttia, 37 c §:ää ja 51 §:n 2 momenttia.

Muilta osin myytyyn kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset jäisivät nykyiseen tapaan voimaan. Tämä todettaisiin pykälän 3 momentissa. Esimerkiksi silloin, kun on myyty yksi kiinteistö, johon ei kohdistu yhteiskiinnityksiä, kiinnitykset pysyvät voimassa. Ulosottomies antaisi ostajalle ne panttikirjat, joilta osin kiinnitys on jäänyt voimaan.

87 §. *Ilmoitukset kirjaamisviranomaisille.* Ulosottomiehen tulee pykälän 1 momentin mukaan ilmoittaa ulosmittausmerkinnän poistamista varten lainvoimaisesta myynnistä sille rekisteriviranomaiselle, jolle ulosmittauksesta on ilmoitettu 4 luvun 33 §:n mukaisesti. Ilmoitus myynnistä on tehtävä sekä huutokaupan että vapaan myynnin jälkeen. Voidaan katsoa, että 77 §:ssä tarkoitettu vapaa myynti rinnastuu lainvoimaiseen myyntiin välittömästi silloin, kun omistusoikeus on siirtynyt.

Momentissa tarkoitettuun ilmoitukseen olisi liitettävä tieto rauenneista ja pysyetyistä panttioikeuksista sekä kirjatusta oikeuksista samoin kuin kauppahinnan jaosta. Siltä osin kuin saatavia on otettu vastattavaksi, panttioikeudet pysyisivät voimassa. Ehdotetussa 77 §:ssä tarkoitettussa vapaassa myynnissä panttioikeudet pysyisivät voimassa, jolleivät asianosaiset ja ostaja muuta sovi. Asianosaiset voisivat lisäksi 27 §:n nojalla sopia, että myyntikohde tarjotaan panttioikeudet pysytään. Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvät erityiset oikeudet pysyisivät voimassa. Sen ulkopuolelle jääviä erityisiä oikeuksia koskisi 58 §:n mukainen vaihtoehtoinen tarjoaminen.

Ulosottomiehen tulisi pykälän 2 momentin mukaan ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle, mitkä kiinnitykset kuoletetaan. Samalla kir-

jaamisviranomaiselle tulisi toimittaa kuolettavia kiinnityksiä koskevat panttikirjat ja muut vastaavat asiakirjat eli lähinnä kiinnitetyt velkakirjat.

Ehdotettu pykälä pääosin vastaa nykyisessä 5 luvun 51 §:ssä olevia säännöksiä.

88 §. Kiinnitysasiakirjan kuolettaminen. Kiinnitys olisi pykälän mukaan kuolettava 85 ja 86 §:ssä säädettyllä tavalla, vaikka panttikirjaa tai vastaavaa kiinnitysasiakirjaa ei ole jätetty ulosottomiehelle. Ulosottomiehen tulisi tällöin tarvittaessa huolehtia tietymättömissä olevan kiinnitysasiakirjan kuolettamisesta. Asiakirjan kuolettaminen ei estäisi asianomaista saamasta jako-osaa ehdotetun 6 luvun 24 ja 25 §:n mukaisesti silloin, kun ulosottomies on ottanut säilytettäväkseen jako-osan. Ehdotettu säännös selventäisi nykyisin vallitsevaa epä tietoisuutta siitä, kenelle kuuluu kiinnitysasiakirjan kuolettaminen.

Kiinnitysasiakirjan kuolettamisesta aiheutuvat kulut luettaisiin täytäntöönpanokuluihin, jotka otettaisiin 47 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla päältä kauppahinnasta. Ulosottomiehen tulisi arvioida, mikä määrä on varattava kiinnitysasiakirjan kuolettamista varten. Mahdollinen liikamäärä tilitettäisiin säädetyn etuoikeusjärjestyksen mukaisesti.

6 luku. Jako ja tilitys

Lukuun otettaisiin säännökset kertyneiden varojen jaosta ja tilityksestä. Varat ovat voineet kertyä toistuvaistulon, saatavan tai rahavarojen ulosmittauksesta taikka ulosmitatun omaisuuden myynnistä. Luvun säännöksiä sovellettaisiin huutokaupasta ja vapaasta myynnistä kertyneiden varojen jakoon ja tilitykseen. Estettä ei tosin olisi sille, että asianomaiset, joiden suostumusta vapaa myynti 76 tai 77 §:n mukaan edellyttää, sopivat jo ennen myyntiä myös varojen jakamisen perusteista.

Lukuun otettaisiin nykyistä tarkemmat säännökset varojen kohdentamisesta eri saataville ja saman saatavan eri osille. Kohdentamissäännösten puutteellisuus on aiheuttanut ulosottokäytännössä ongelmia.

Nykyisin jakoa koskevat säännökset ovat erilaisia sen mukaan, onko kyseessä 4 luvun 12 §:ssä tarkoitettu irtain panttiesine, alus vai kiinteistö. Jos velkoja on pyytänyt irtaimesta

pantista suoritusta eikä kauppahinta riitä kaikkien saatavien suorittamiseksi, ulosottomiehen tulee nykyisen 6 luvun 3—6 §:n mukaan laatia jakoluettelo ja toimittaa eräissä tapauksissa sitä edeltävä jakokeskustelu. Ehdotetussa järjestelmässä jako olisi näissä tilanteissa nykyistä yksinkertaisempi, koska myyntivaiheessa laadittaisiin asianosaisluettelo ehdotetun 5 luvun 32 §:n mukaisesti ja jako toimitettaisiin sen mukaisesti.

Muutoksenhakijan oikeusturvan parantamiseksi lukuun otettaisiin erityinen tilityksen keskeytys säännös.

Määritelmiä

1 §. Jako ja tilitys. Pykälässä olevan määritelmän mukaan varojen jaolla tarkoitetaan kertyneiden varojen kohdentamista saataville. Jaossa ratkaistaan se, miten varat jaetaan eri saatavien suorituksiksi.

Tilitys on puolestaan saatavalle kohdennettujen varojen konkreettista maksamista velkojille. Yleensä varat siirretään ulosottomiehen virkavarojen tililtä saajan pankkitilille. Tilitysmenettelystä säädetäisiin luvun 18 §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella.

Varojen jako ja tilitys olisivat nykyiseen tapaan muutoksenhakukelpoisia toimia. Jaosta saatavien valittaa ehdotetun 10 luvun 5 §:n 2 momentin nojalla kolmen viikon määräajassa laskettuna siitä, kun puheena olevan luvun 5 §:ssä tarkoitettu jakoluettelo on laadittu tai jakopäätöksen mukainen kohdennustieto on talletettu ulosoton tietojärjestelmään. Nykyisin valitus aika lasketaan eri tavoin sen mukaan, minkälainen jakomenettely on kyseessä. Ehdotetuissa säännöksissä ei enää edellytetäisi jakoluettelon nähtävillä pitämistä.

Nykyisen 10 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan sen jälkeen kun kertyneiden varojen lopputilitys on tehty ja varat lähetetty hakijalle, voidaan valittaa ainoastaan lopputilityksessä olevasta virheestä. Tämä estää edeltäviä vaiheita, kuten ulosmittausta tai myyntiä, koskevan valituksen käsittelyn lopputilityksen jälkeen. Ehdotettu sääntely ei aiheuttaisi tähän muutosta. Välitilitykset rinnastuvat lopputilitykseen tilitetyn määrän osalta. Tilityksen keskeytyksestä säädetäisiin 15 §:ssä.

Jako

2 §. *Varojen jako saataville.* Pykälän 1 momentissa ovat säännökset ulosmitattujen varojen jakamisesta eri saataville. Momentti koskee jakoa eri velkojien saataville sekä jakoa saman velkojan eri saataville. Pykälän 2 momentti koskee ilman ulosmittausta kertyneitä varoja. Ehdotetussa 4 §:ssä säädetään varojen kohdentamisesta saman saatavan eri osille.

Ulosottomies päättää varojen jaosta, jos varat ovat kertyneet ulosmittauksesta tai myynnistä. Varat jaetaan säädetyn etuoikeusjärjestyksen mukaisesti. Velkojalla saattaa olla useita saatavia, joilla on sama etuoikeus. Tällöin kertymä kohdennetaan momentin mukaan ensin vanhimmalle ulosottoperusteelle. Jollei saatavasta ole ulosottoperustetta, kertymä kohdennetaan ensin vanhimmalle saatavista. Kyseinen velkoja voisi pyytää edellä mainitusta poikkeavaa kohdennusta.

Varat, jotka velallinen on suorittanut maksusuunnitelman tai –sopimuksen perusteella, katsotaan ehdotetun 4 luvun 62 §:n 2 momentin mukaan heti ulosmitatuiksi, kun ne on maksettu ulosottomiehelle. Myös tällaiset varat jaettaisiin puheena olevan momentin mukaisesti.

Jako tulee toimittaa, kuten 3 luvun 21 §:ssä säädetään, ilman aiheetonta viivytystä. Mainitussa pykälässä säädetty toimituksen lykäsperusteet eivät yleensä tule kyseeseen varojen jaossa. Nykyisistä luvun 8 ja 9 §:ssä säädettyistä alusta ja kiinteistöä koskevista jaon määräajoista luovuttaisiin. Lähtökohtaisesti jako tulisi toimittaa viipymättä varojen kertymisen jälkeen.

Muutoin kuin ulosmittauksesta kertyneet varat kohdennettaisiin pykälän 2 momentin mukaan velallisen pyytämällä tavalla niin kuin 4 luvun 7 §:ssä säädetään. Säännös koskee velallisen itsensä maksukehotuksen perusteella tai maksuaikaa saatuaan maksamia varoja. Jollei velallinen ole ilmoittanut kohdennusta, velallisen maksamat varat kohdennettaisiin 1 momentin mukaisesti.

Velallisen pyytämä kohdennus edellyttää 4 luvun mainitun säännöksen mukaan, ettei siten loukata paremmassa etuoikeusasemassa olevan hakijan oikeutta ilman painavaa syytä tai olennaisesti vaaranneta samassa etuoike-

usasemassa olevan hakijan maksunsaantia. Jos velallisen esittämä kohdennus johtaisi tällaiseen lopputulokseen, varat tulee kohdentaa säädetyn etuoikeusjärjestyksen mukaisesti. Velallisella ei siten olisi ehdotonta oikeutta määrätä ennen ulosmittausta suorittamiensa varojenkaan kohdentamisesta eri velkojien kesken.

Saman hakijan eri saatavien välillä velallinen saisi määrätä vapaaehtoisluonteisesti maksamiensa varojen kohdentamisen. Tämä ei kuitenkaan koskisi 4 §:ssä tarkoitettua kohdennusta saatavan eri osille, jollei velallinen ole sopinut siitä hakijan kanssa.

Jos sivullinen on suorittanut hakijan saatavaa velallisen hyväksi, varat on käytettävä sivullisen tarkoittaman saatavan suorituksiksi.

3 §. *Suhteellisesta jaosta poikkeaminen.* Ulosotossa noudatetaan maksunsaantilain 2 §:ssä säädettyä velkojien yhtäläistä oikeutta saada maksu silloin, kun perittävänä ei ole etuoikeutettu saatava eikä maksunsaantilain 6 §:ssä tarkoitettu viimeksi suoritettava saatava. Suhteellisen jako-osan maksaminen saattaa kuitenkin johtaa siihen, että kertymä pilkkoutuu pieniin osiin. Tämä nostaa ulosotomaksujen osuutta kokonaiskertymästä. Nykyistä luvun 23 §:n 2 ja 3 momenttia vastaavasti ehdotetussa pykälässä sallittaisiin poikkeaminen suhteellisesta jaosta toistuvaistulon ulosmittauksessa.

Pykälän 1 momentin mukaan palkan ja muun toistuvaistulon ulosmittauksessa tietyille saatavalle saadaan jakaa sen suhteellista osuutta suurempi osuus. Jako-osa saisi olla kuitenkin enintään kertymä kuudelta kuukaudelta. Näin ollen esimerkiksi koko vuoden kertymää ei olisi mahdollista maksaa kerralla. Edellytyksenä suhteellista osuutta suuremman jako-osan maksamiselle olisi, että menettely on perintämenettelyn kannalta tarkoituksenmukaista, eikä muiden velkojien maksunsaanti ilmeisesti vaarannu.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin nykyistä asiallisesti vastaavasti, ettei suhteellista jaosta poikkeaminen saa vähentää kertymää saatavalle, jolla on etuoikeus. Jos esimerkiksi lapsen juokseva elatusapu on perittävänä ja sen suorittamisen jälkeen kertymää riittää myös muille saataville, 1 momentissa tarkoitettua menettelyä voitaisiin käyttää niille tu-

levan kertymän osan keskinäisessä jaossa.

4 §. Varojen kohdentaminen saatavan osille. Nykyisessä ulosottolaissa ei ole säännöksiä siitä, missä järjestyksessä saatavan eri osille kohdennetaan suorituksia. Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin järjestykseksi se, että varat kohdennetaan ensin saatavan korolle, sen jälkeen saatavan pääomalle ja viimeksi saatavaa koskeville kuluille. Saatavan perintä- ja oikeudenkäyntikulut suoritettaisiin viimeiseksi siten, että kulujen korko maksettaisiin ennen pääomaa. Hakijan saatavalla tarkoitetaan lain 1 luvun 1 c §:n mukaan ulosotoperusteessa vahvistettua pääomaa, pääomalle ulosotoperusteeseen mukaan laskettavaa korkoa sekä ulosotoperusteessa maksettavaksi määrättyjä kuluja korkoineen. Pykälän mukaista järjestystä noudatettaisiin siitä riippumatta, ovatko varat kertyneet ulosmittauksesta vai velallisen omina suorituksina.

Yllä mainittu järjestys vastaa kauppakaaren 9 luvun 5 §:ssä olevaa säännöstä, jonka mukaan ennen koron maksamista älköön mitään pääoman maksuksi luettako. Tätä kohdennusjärjestystä on vanhastaan noudatettu ulosotokäytännössä.

Velallisen kannalta edullisin vaihtoehto olisi pääoman asettaminen etusijalle kohdennuksessa. Tämä johtaisi kuitenkin siihen, että viivästyskorko menettäisi merkityksensä tuoreidenkin velkojen perinnässä. Vanhojen velkojen perinnässä viivästyskorolla ei useinkaan ole alkuperäistä vaikutusta. Ulosottomiehelle ei kuitenkaan voida uskoa päätösvaltaa siitä, milloin olisi perusteltua siirtyä viivästyskorolle kohdentamisesta pääoman lyhentämiseen. Kohdentaminen ensin pääomalle johtaisi koko ajan muuttuvan pääoman mukaiseen koronlaskentaan, joka olisi hyvin hankala toteuttaa ja jonka oikeellisuutta olisi vaikea seurata. Suoritusten kohdentaminen ensin pääomalle on eräs velkajärjestelyn keinoista. Velkajärjestelylain 25 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan tuomioistuim voi määrätä, että velallisen maksusuoritukset on luettava ensin velan pääoman ja vasta sen jälkeen koron suorituksiksi.

Asianosaiset voisivat kuitenkin sopia siitä, että varat kohdennetaan saatavan osille pykälästä poikkeavassa järjestyksessä. Tämä edellyttäisi ehdotetussa 4 luvun 60 §:ssä tarkoitettua kirjallisen maksusopimuksen tekemistä.

Maksusopimus toteutettaisiin joko ulosmittauksella tai velallisen suorituksilla.

Velallisen kannalta on tärkeää, että hän saa eritellysti tiedon siitä, mille saataville ja saatavan osille kohdennus on tehty. Asiasta säädettäisiin 12 §:n 2 momentissa.

5 §. Jakopäätös ja sen sitovuus. Jako toimitettaisiin asianosaisluettelon pohjalta aina silloin, kun asiassa on laadittu asianosaisluettelo. Velkojen tulee voida luottaa siihen, että he saavat maksun asianosaisluettelon osoittamalla tavalla. Sen jälkeen kun asianosaisluettelo on tullut lainvoimaiseksi, jaon perusteita ei voitaisi muuttaa. Asianosaisluettelosta haetaan muutosta voimassa olevan 10 luvun 5 §:n 1 momentin mukaan kolmen viikon määräajassa huutokaupasta lukien. Sama koskisi sellaista vapaata myyntiä, johon asianomaiset eivät ole antaneet suostumustaan.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että jos myyntiä varten on laadittu asianosaisluettelo, varat kohdennetaan siihen perustuvan jako- luettelon mukaisesti. Jollei taas asiassa ole laadittu asianosaisluettelo, ulosottomies tekisi asiassa jakopäätöksen merkitsemällä kohdennustiedot ulosoton tietojärjestelmään. Jakopäätös perustuu etuoikeusjärjestykseen suhteellisesta jaosta 3 §:ssä säädetyin poikkeuksin. Jakopäätöksestä ei tarvitsisi laatia kirjallista asiakirjaa, vaan kohdennustietojen tallettaminen tietojärjestelmään olisi riittävää. Velkoja saisi pyynnöstään erikseen jakoilmoituksen ehdotetun 12 §:n mukaisesti. Velalliselle varojen jako olisi ilmoitettava viimeksi mainitun pykälän edellyttämällä tavalla.

Jos perittävänä on vain yksi saatava, jako ei tule toimitettavaksi ja kohdennustieto talletettaisiin suoraan tietojärjestelmään. Jos samalla velkojalla on useita saatavia perinnässä, jakopäätös niiden kesken tulisi tehdä, vaikka saatavat perustuvat samaan ulosotoperusteeseen.

Käytännössä on aiheutunut vakavia ongelmia sen vuoksi, että velkoja on lukenut ulosotosta saamansa varat kirjanpidossaan eri saatavan tai saatavan eri osan suorituksiksi, kuin mihin varat on ulosotossa kohdennettu. Ulosottomiehen tekemän kohdennuksen sitovuus on velkojaan nähden välttämätön, koska muussa tapauksessa ulosottolaitoksen ja velkojan kirjanpidot eivät täsmää, ja velallisen

oikeusturva voi vaarantua.

Yllä mainituista syistä pykälän 2 *momenttiin* otettaisiin uusi säännös siitä, että ulosottomiehen tekemä kohdennus sitoo asianosaisia eikä velkoja saa kohdentaa saamiaan varoja siitä poikkeavasti. Ulosottomiehen tekemä kohdennus sitoisi myös yksityisessä perinnässä siitä riippumatta, periikö velkoja saatavaa itse tai onko perintää koskeva toimiksianto annettu. Näin ollen olisi lainvastaista menetellä siten, että velkoja noudattaisi yksityisessä perinnässä ulosoton kohdennuksista poikkeavaa järjestelmää ja ulosottoa haikiessaan ulosoton kohdennusten mukaista järjestelmää.

Velallisella ei olisi oikeutta osoittaa kohdennusjärjestystä muussa kuin 4 luvun 7 §:ssä säädettyssä tapauksessa. Jos ulosottomies on toisen velkojan oikeuksien turvaamiseksi kohdentanut velallisen maksamat varat toisin kuin velallinen on pyytänyt, kohdennus sitoo velallista. Jos ulosottomies sivuuttaa velallisen kohdennuspyynnön muiden velkojien etujen turvaamiseksi, kohdennuksesta tulisi tietojen tallettamisen yhteydessä tehdä 3 luvun 28 §:n 1 momentin perusteella yleensä perusteltu kirjallinen päätös.

Jakopäätökseen voitaisiin ehdotetun 10 luvun 5 §:n 2 momentin nojalla hakea muutosta kolmen viikon määräajassa tietojen tallettamisesta.

6 §. Jakokeskustelu. Jakotoimitusta edeltävää keskustelua koskevia säännöksiä ei ole nykyisessä laissa lukuun ottamatta irtaimen pantin myynnistä kertyneen kauppahinnan jakoa. Jakokeskustelun pitäminen ei yleensä olisi tarpeellista uudessakaan järjestelmässä. Kiinteistön huutokaupassa laadittaisiin 5 luvun 44 §:n mukaan asianosaisluettelo, johon jako perustuu. Vastaavasti meneteltäisiin kiinteistön vapaassa myynnissä 5 luvun 78 §:n mukaan. Mainitun luvun 80 §:n 2 momentissa säädettäisiin, että kauppahinta vapaassa myynnissä jaetaan kuten vastaava kauppahinta huutokaupassa. Myös monimutkaisissa irtaimen omaisuuden huutokaupoissa laadittaisiin 5 luvun 32 §:n mukaan asianosaisluettelo. Samoin meneteltäisiin sellaisen omaisuuden vapaassa myynnissä. Asianosaisluettelo laadittaisiin asianosaiskeskustelun tai sen korvaavan kirjallisen valvontamenettelyn jälkeen, jolloin asianosaisilla on ol-

lut mahdollisuus riitauttaa toistensa saatavia ja hakea asianosaisluetteloon muutosta myynnin jälkeen. Varojen jako asianosaisluettelon perusteella olisi siten pitkälti tekninen toimitus.

Jos kuitenkin jaon perusteissa ilmenee epäselvyyksiä tai jos se on muusta syystä tarpeen, ulosottomiehen tulee pykälän 1 *momentin* mukaan ennen varojen kohdentamista järjestää jakokeskustelu. Kutsu jakokeskusteluun tulee lähettää viimeistään kaksi viikkoa ennen keskustelupäivää.

Kutsua jakokeskusteluun ei tarvitsisi julkaista, jos ulosottomiehen tiedossa ovat kaikki asianosaiset. Tällöin olisi riittävää, että ulosottomies lähettää erilliskutsut jakokeskusteluun. Muutoin jakokeskustelusta olisi 2 *momentin* mukaan voimassa, mitä 5 luvussa säädetään asianosaiskeskustelusta kiinteistön huutokaupassa.

Estettä ei olisi sille, että ulosottomies tarvittaessa järjestää jakokeskustelun, vaikka irtaimen myynnissä ei ole järjestetty asianosaiskeskustelua taikka varat ovat kertyneet ilman myyntiä.

7 §. Yhteisomistus. Nykyisessä laissa ei ole säännöksiä siitä, miten määräosin omistetun esineen kauppahinta jaetaan. Tosin nykyisin ei ole mahdollista ulosmitata koko yhteisomistusesinettä, paitsi jos hakijalla on siihen panttioikeus.

Pykälä koskisi tilannetta, jossa määräosin omistettu esine on ulosmitattu ja myyty. Yhteisesti omistetusta esineestä kertynyt kauppahinta jaettaisiin ensin määräosien mukaisessa suhteessa. Tällä tavalla saadaan yhteisomistajien jako-osuudet selville. Tämän jälkeen saatavat suoritettaisiin etuoikeusjärjestyksessä jako-osista.

Koko esineeseen kohdistuva panttisaatava ja sen täytäntöönpanosta aiheutuneet kulut ja myyntimaksu suoritettaisiin määräosien suhteessa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että mainitut suoritukset voidaan ottaa kokonaiskertymästä päältä. Kiinteistön yksittäisiin määräosiin kohdistuvat panttisaatavat suoritetaan kyseiselle yhteisomistajalle tulevasta jako-osasta.

Jos määräosin omistettu esine on ulosmitattu 4 luvun 73 §:n nojalla, täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu otetaan velalliselle tulevasta jako-osasta ehdotetun 5 luvun 82 §:n 3

momentin mukaan. Muille yhteisomistajille tulevista jako-osista kuluja ja maksuja ei voitaisi ottaa. Alimmasta hyväksyttävästä tarjouksesta säädettäisiin 5 luvun 82 §:n 2 momentissa.

8 §. Erilliskertymä. Kauppahinta, joka on saatu kiinteistöstä erikseen myydystä määrälästä, jaetaan nykyisen 5 luvun 36 a §:n 1 momentin mukaan niin kuin kiinteistön kauppahinta olisi jaettava, jollei toisin sovita.

Ehdotettu pykälä liittyy uusiin 4 ja 5 luvun säännöksiin, joissa mahdollistetaan aiempaa laajemmin osien erillisulosmittaus ja -myynti. Ehdotetun 4 luvun 18 §:n 1 momentin mukaan irtaimesta esineestä saataisiin ulosmitata erikseen osia, jos velallinen ja ne velkojat, joiden oikeutta se koskee, siihen suostuvat. Ulosmitatusta kiinteistöstä voidaan ehdotetun 5 luvun 65 §:n 1 momentin mukaan tarjota määrälä, ainesosia tai tarpeistoa erikseen myytäväksi, jos se on tarkoituksenmukaista tai turvaa velallisen asumisen. Erikseen myynti edellyttäisi lisäksi velallisen ja niiden oikeuden haltijoiden suostumusta, joiden oikeutta myynti koskee.

Ehdotetun pykälän mukaan, jos omaisuudesta on ulosmitattu tai myyty erikseen ainesosia, tarpeistoa tai määrälä, kertymä jaetaan kuten kauppahinta erottamattomasta omaisuudesta sen mukaisesti, onko erottamaton omaisuus kiinteää vai irtainta. Erilliskertymän jakaminen samalla tavalla kuin pääesineen kauppahinta on tärkeää vakuusoiden haltijoiden kannalta.

Sama periaate erilliskertymän jakamisesta koskisi myös ulosmitatusta omaisuudesta saatua tuloa. Tulo jaettaisiin kuten vastaava kauppahinta tuloa tuottaneesta omaisuudesta.

Erillisulosmittaukseen tai -myyntiin suostumuksensa edellä mainittujen säännösten mukaisesti antaneet asianosaiset voisivat kuitenkin sopia suostumusta antaessaan, miten kauppahinta on jaettava. Mahdollista olisi myös jälkikäteen sopia erilliskertymän jakamisesta ehdotetussa 11 §:ssä säädetyllä tavalla.

9 §. Ylijäämä ja korvaus hintojen erotuksesta. Jos myynnistä kertyy varoja yli sen, mikä on saatavien määrä myyntipäivänä, pääomille jaettaisiin pykälän 1 momentin mukaan etuoikeusjärjestyksessä myös korkoa. Korkoa jaettaisiin myyntipäivän ja jako-

päivän väliseltä ajalta. Jos ylijäämää jäisi tämänkin jälkeen, se palautettaisiin velalliselle. Jos varat ovat kertyneet muulla tavalla kuin myynnillä ja kertymä ylittäisi saatavien määrän niiden maksupäivänä, korkoa maksettaisiin edellä todetun mukaisesti. Maksupäivällä tarkoitetaan ehdotetun 4 luvun 83 §:n mukaista maksun ajankohtaa.

Momentti vastaa nykyistä 6 luvun 9 §:n 3 momenttia. Momentissa kuitenkin nykyistä säännöstä selkeämmin ilmaistaisiin se, että korkoa maksetaan ainoastaan pääomalle. Pääomaan rinnastuvat myös mahdolliset kulut, jos ulosottooperusteessa on määrätty korkoa maksettavaksi niillekin. Sen sijaan korroille ja viivästyskorroille myyntipäivänkään jälkeistä korkoa ei maksettaisi.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että huutokauppaostajalta peritty 5 luvun 25 §:ssä tarkoitettu korvaus hintojen erotuksesta jaetaan kuten kauppahinta. Nykyisen luvun 9 §:n 2 momentin mukaan korvaus, jonka entinen huutaja on velvollinen maksamaan, kun omaisuus on mennyt uuteen huutoon, on kauppasumman mukana jaettava. Säännöstä on käytännössä tulkittu niin, että korvauksen määrä jaetaan saadun kauppasumman mukana siitä riippumatta, onko sitä edes maksettu. Jokainen velkoja voi jakoluettelon otteen perusteella hakea saatavaansa korvausvelvolliselta. Ehdotetun 5 luvun 25 §:n 3 momentin mukaan ulosottomiehen tulee periä korvaus käsirahasta tai ostajalta, jos se käy päinsä kohtuullisessa ajassa. Muussa tapauksessa korvaus perittäisiin myöhemmin velkojan erikseen tekemän ulosottohakemuksen perusteella.

10 §. Vähäinen jako-osa. Turhan ulosmittauksen kieltoa koskeva 4 luvun 16 § edellyttää, ettei sellaista omaisuutta ulosmitata, josta kertyisi vain vähäisenä pidettävä nettomäärä. Ulosmittaus tulee peruuttaa, jos se havaitaan turhaksi vasta myyntivaiheessa. Mainitun luvun 17 §:n mukaan jo ulosmitattua omaisuutta ei eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta saa ulosmitata toisen hakijan saatavan suorittamiseksi, jos jako-osa alittaisi valtioneuvoston asetuksessa säädettävän vähäisen määrän. Toistuvaistulon ulosmittauksessa mainittu lisäulosmittauksen vähimmäismäärä laskettaisiin seuraavan kuuden kuukauden ajalta.

Jos kuitenkin käy niin, ettei jollekin saatavalle kerry jaossa 4 luvun 17 §:ssä tarkoitettua vähimmäismäärää, kyseinen saatava jätettäisiin puheena olevan pykälän nojalla ottamatta huomioon jaossa. Kyseiselle saatavalle ei siten kertyisi suorituksia ja sen osalle tullut jako-osa siirtyisi muiden velkojien jako-osiiin. Tämä ei koskisi etuoikeutettua saatavaa. Toistuvaistuloa koskevin täsmennyksin momentti vastaa asiallisesti nykyisessä luvun 23 §:n 1 ja 3 momentissa olevia säännöksiä.

Ulosottomenettelystä annetun valtioneuvoston asetuksen 12 §:n 2 momentissa jako-osan huomioon ottamisen rajaksi on säädetty 40 euroa. Tätä tasoa voidaan pitää ehdotuksen kannalta sopivana.

Nykyisen vähimmäismäärän mukainen pienin jako-osa toistuvaistulon ulosmittauksessa olisi 6,66 euroa kuukaudessa. Jotta näin pientä jako-osaa ei tarvitsisi maksaa joka kuukausi, voidaan käyttää 3 §:ssä tarkoitettua suhteellisesta jaosta poikkeamismahdollisuutta ja maksaa enintään kuuden kuukauden jako-osa kerralla.

11 §. *Jakosopimus.* Nykyisen 5 luvun 33 §:n mukaan jos etuoikeudesta tai myyntiehdosta sovitaan toisin kuin ulosottolaissa säädetään, ulosottomiehen tulee noudattaa sopimusta asianosaisluetteloa tehdessään. Edellytyksenä on kaikkien niiden yksimielisyys, joiden oikeutta muutos koskee.

Tätä vastaavasti pykälän 1 momentissa säädetttäisiin, että jos velallinen ja kaikki jako-osan saavat velkojat sopivat varojen jaosta, ulosottomiehen tulee tilittää varat sopimuksen mukaisesti. Myös velallisen suostumusta edellytettäisiin nimenomaisesti, koska velallisen kannalta on merkityksellistä se, mitkä saatavat tulevat kauppahinnasta maksetuksi.

Muut asianosaiset eivät saisi oikeutta sopia jako-osasta, joka tulee valvomatta jääneelle panttisaatavalle. Tällaiselle saatavalle tulevan jako-osan ulosottomies säilyttäisi ehdotetun 21 ja 23—25 §:n mukaisesti.

Jos joku saatavista on riitainen tai ehdollinen, varojen jakoa koskeva sopimus edellyttäisi lisäksi toissijaisesti varat saavien velkojien suostumusta. Ehdotetussa 5 luvun 27 §:ssä säädetään huutokaupan ehtoja ja etuoikeutta koskevasta sopimuksesta, joka

tehtäisiin ennen myyntiä. Vapaan myynnin ehdoista voitaisiin sopia 5 luvun 76 §:n 1 momentin, 77 §:n ja 79 §:n mukaisesti.

Jakosopimuksella ei voitaisi pykälän 2 momentin mukaan poiketa siitä, mitä 13—17 §:ssä säädetään tilityksen edellytyksistä. Sopimusjako koskisi jako-osuuksien määrää mutta ei jaon edellytyksiä. Jollei ulosottoperuste ole lainvoimainen, tilitys voitaisiin sopimusjaon perusteella toimittaa vain ehdollisena eli vakuutta vastaan. Jos ulosottoperuste kumotaan tai se muuttuu hakijalle epäedullisesti, palautettava määrä tulee voida ottaa vakuudesta. Vastaavasti kauppahinta voitaisiin tilittää sopimusjaon mukaisesti vain vakuutta vastaan, jolleivät 14 §:ssä tarkoitettu myynti ja jako ole lainvoimaisia. Myös 16 §:ssä tarkoitettu perunkirjoitusaika ja 17 §:ssä tarkoitettu yrityskiinnitystä koskeva kuulutusaika olisi odotettava ennen tilitystä. Silloin, kun käsillä on 15 §:ssä tarkoitettu tilityksen keskeyttämistilanne, sopimusjaokoonkaan perustuvaa tilitystä ei voitaisi jatkaa.

12 §. *Jako-ilmoitus.* Nykyisessä laissa jaosta ilmoittamista edellytetään silloin, kun panttiesine on myyty eikä kauppahinnasta riittä suoritusta kaikille velkojille. Tällöin ulosottomies tekee jaosta jakoluettelon ja ilmoittaa 6 luvun 3 §:n mukaisesti velkojille määröpäivän, josta alkaen jakoluettelo on valitusajan nähtävillä, tai julkaisee siitä ilmoituksen. Luvun 22 §:ssä säädetään luettelon esille panemisen tai julkaisemisen määröpäivä. Aluksen kauppahinnan jaosta ei luvun 8 §:n mukaan tarvitse tehdä ilmoitusta. Kiinteistön kauppahinta jaetaan luvun 9 §:ssä säädettyssä määräajassa huutokaupasta.

Jakoa koskevalla ilmoituksella on merkitystä lähinnä muutoksenhaun kannalta. Jakoa koskevan valituksen määräajasta säädettäisiin 10 luvun 5 §:n 2 momentissa.

Silloin, kun jako perustuu asianosaisluetteloon, valitus koskee käytännössä melko teknistä laskutoimitusta. Velkojien maksunsaantisuhteet ratkeavat jo asianosaisluettelossa, josta saadaan valittaa kolmen viikon määräajassa huutokaupasta. Tilitys olisi mahdollinen ehdotetun 14 §:n mukaan vasta sen jälkeen, kun myynti ja samalla asianosaisluettelo sekä jako ovat lainvoimaisia.

Asianosaisluettelo laadittaisiin myös irtai-

men omaisuuden myynissä ehdotetun 5 luvun 32 §:n mukaan, muun muassa jos myynissä tulee otettavaksi huomioon panttioikeuksia. Näin ollen samanlaista tarvetta jaosta ilmoittamiseen kuin nykyisin ei ole.

Jollei jako perustu asianosaisluetteloon, vasta jakovaiheessa määritellään velkojien keskinäiset maksunsaantisuhteet. Suhteelliseen osuuteen perustuva jako on melko tekniluonteinen laskutoimitus. Sen sijaan etu-oikeussäännösten ja 3 §:ssä tarkoitettujen suhteellisesta jaosta poikkeamisen osalta saattaa syntyä myös lainsoveltamiskysymyksiä. Näissä tapauksissa kyseessä on yleensä toistuvaistulon ulosmittaus. On kuitenkin käytännön mahdottomuus, että jokaisesta tiliteytystä erästä annettaisiin jakoilmoitus kaikille velkojille. Toistuvaistulon ulosmittauksia on vireillä joka hetki noin 200 000.

Voimassa olevan 3 luvun 94 §:n mukaan velkojalle annetaan lopputilityksen yhteydessä todistus. Siihen merkitään viimeisin tilitysmäärä sekä aikaisemmat välilitykset ja kokonaiskertymä. Lain 1 luvun 20 §:ssä säädetään ulosottomiehelle tietojenanto- ja ohjausvelvollisuus.

Yllä todetuista syistä pykälän 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että ulosottomies antaa kulloisenkin kertymän jakamisesta ilmoituksen velkojalle vain pyynnöstä. Ilmoituksesta tulisi käydä ilmi kyseisen velkojan jako-osa suhteessa muihin velkojiin. Tarkempia tietoja perintätilanteesta annettaisiin yksittäistapauksittain tiedustelun perusteella asianosaisjulkisuutta koskevien säännösten mukaisesti. Säännös yhdessä voimassa olevien säännösten kanssa turvaa riittävästi myös yksityisen velkojan mahdollisuuden valvoa etuaan.

Velkojien tiedonsaantia suurempia käytännön ongelmia on ilmennyt velallisten tietojensaannissa. Edellä mainitun 1 luvun 20 §:n mukaan ulosottomiehen tulee tiedustelun johdosta tai havaitessaan tilanteen niin vaativan antaa asianosaisille tietoja täytäntöönpanon vaiheesta. Lisäksi asianosaisilla on mainitun luvun 34 §:n mukaan oikeus saada tietoja asianhallintatiedoista tietojärjestelmän tulosteena.

Erityisen merkityksellistä velalliselle on saada tietää, mikä on eri saatavien perintätilanne ulosmittauksen jälkeen. Tästä syystä

1 luvun säännöksiä täydentävästi pykälän 2 momentin 1—4 kohdassa säädettäisiin, mitä tietoja ulosottomiehen tulee varojen jakovaiheessa antaa velalliselle. Tiedot annettaisiin myös toistuvaistulon ulosmittauksessa. Vastaavaa säännöstä ei sisälly nykyiseen lakiin. Velallinen on saanut tietoja peritystä määrästä perimiskuitista.

Momentin 1 kohdan mukaan ulosottomiehen tulee ilmoittaa velalliselle ulosmittauksesta tai myynnistä kertynyt määrä. Tämä tarkoittaa esimerkiksi toistuvaistulon erästä perittyä määrää tai myyntikohteesta saatua kauppahintaa.

Momentin 2 kohdassa edellytettäisiin, että erikseen ilmoitetaan täytäntöönpanokulujen ja ulosottomaksujen määrä. Velalliselle tulisi siten ilmoittaa se nettokertymä, jolla hänen velkansa ovat lyhentyneet.

Ulosottomaksulain 5 §:n mukaan taulukkomaksun perintä toistuvaistulosta lakkaisi määrätyn ajan jälkeen. Lisäksi taulukkomaksuja voitaisiin tapauskohtaisesti poistaa tai alentaa ulosottomiehen päätöksellä.

Erityisen merkityksellistä velalliselle on saada seurantaa varten saatavakohtainen erittely siitä, mille saataville kertymä on kohdennettu. Erittely tulisi 3 kohdan mukaan antaa kunkin saatavan osalta myös siitä, mille saatavan osalle kertymä on kohdennettu. Velallisen kannalta on merkityksellistä saada tietää, onko kertymä kohdennettu korolle, pääomalle vai kuluille. Vielä kohdassa edellytettäisiin, että kunkin saatavan jäljelle jäänyt määrä ilmoitetaan saatavan osien mukaisesti eriteltynä. Näiden tietojen avulla velallinen tietää jokaisen tilityksen jälkeen tarkan perintätilanteen.

Momentin 4 kohdassa vielä säädettäisiin, että jakoilmoitukseen tulee merkitä muut tarpeelliset tiedot. Näillä tarkoitetaan erilaisia asiakohdaisia tietoja, jotka saattavat olla aiheellisia selvittämään velalliselle, miten jako on toimitettu.

Tilityksen edellytykset ja tilitysmenettely

13 §. Ulosottooperusteen lainvoimaisuus. Pykälässä säädettäisiin ulosottooperusteen lainvoimaisuudesta varojen tilityksen edellytyksenä. Maksuvelvoitteen täytäntöönpano voi lain 2 luvun säännösten mukaan käynnis-

tyä, vaikka ulosottooperuste ei ole lainvoimainen. Myös myynti on mahdollinen hovioikeuden tuomion perusteella, vaikka se ei ole lainvoimainen, ja poikkeuksellisesti myös käräjäoikeuden lainvoimaa vailla olevan tuomion nojalla. Pääosa varoista kertyy kuitenkin ilman rahaksi muuttoa.

Pykälässä ilmaistaisiin ensin se pääsääntö, että lainvoimaa vailla olevan ulosottooperusteen nojalla varat saadaan tilittää vain vakuutta vastaan. Asiasta on rinnakkaissäännös käräjäoikeuden tuomion osalta 2 luvun 5 §:n 3 momentissa ja hovioikeuden tuomion osalta mainitun luvun 10 §:n 1 momentissa.

Vakuutta vastaan toimitettu tilitys on ehdollinen eikä lakkauta asian vireilläoloa. Tästä on säännös 3 luvun 94 §:n 1 momentissa. Velkojat, joiden ei tarvitse asettaa tilitysvakuutta, luetellaan 3 luvun 44 §:ssä.

Tilitysvakuuden asettamisvelvollisuudesta olisi kaksi poikkeusta. Vakuutta ei ensinnäkään vaadittaisi, jos laissa säädetään, että määrätynlainen ulosottooperuste voidaan panna täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio tai muutoksenhausta huolimatta. Tällaisia ulosottooperusteita ovat yksipuolinen tuomio, jota koskevat säännökset ovat 2 luvun 9 §:ssä, sekä mainitun luvun 12 §:ssä tarkoitettu vahvistettu sovinto.

Toinen poikkeus olisi se, että laissa on erityissäännös, jonka mukaan ulosottooperuste tietyssä asiassa voidaan panna täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio tai muutoksenhausta huolimatta. Esimerkkinä voidaan mainita lapsen elatuksesta annetun lain 16 §:n 1 momentti, jonka mukaan elatusaputuomio voidaan, vaikka siihen haetaan muutosta, panna heti täytäntöön niin kuin se olisi saanut lainvoiman.

Ehdotettu pykälä ei merkitsisi muutosta siihen nähden, miten luvun nykyistä 1 §:n 2 momenttia on vakiintuneesti tulkittu.

Jakosopimuksella ei voitaisi poiketa tilitysvakuuden vaatimuksesta. Sen sijaan olisi mahdollista menetellä niin, että ulosottomies tilittää varat mahdollisen jakosopimuksen mukaisesti vakuutta vastaan.

14 §. Ulosottovalitus ja täytäntöönpanorita. Pääsääntönä ulosottomenettelyssä on, että täytäntöönpanon seuraavaan vaiheeseen voidaan edetä odottamatta edellisen vaiheen lainvoimaisuutta. Ulosottovalitukseen ei

10 luvun 8 §:n mukaan keskeytä täytäntöönpanoa, ellei toisin säädetä tai tuomioistuim toisin määrää. Nykyisen 6 luvun 15 §:n 1 ja 2 momentissa säädetään niistä poikkeuksista, jolloin tilitystä ei saa toimittaa ilman vakuutta ennen kuin myynti ja jako ovat lainvoimaisia. Tällaisia myyntikohteita ovat irtain omaisuus, johon kohdistuu panttioikeus tai yritys kiinnitys, sekä kiinteistö, alus, ilma-alus, linja- ja kuorma-auto samoin kuin eräät muut kohteet. Tilitys ilman vakuutta on kuitenkin mahdollinen asianosaisten ja ostajan suostumuksella.

Pykälän 1 momentin mukaan jos kyseessä on sellainen asia, jossa myyntiä varten on laadittu asianosaisluettelo tai jossa ostajalle annetaan kauppakirja 5 luvun 84 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla, kauppahintaa ei saa tilittää ilman vakuutta ennen kuin myynti ja jako ovat tulleet lainvoimaisiksi. Lainvoimaisuutta koskeva edellytys ei kuitenkaan koskisi tilannetta, jossa valituksella ei olisi menestyssäänkään vaikutusta jakoon.

Muutos nykyiseen verrattuna olisi se, että vakuutta edellytettäisiin myös silloin, kun on myyty asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita joko huutokaupalla tai vapaasti. Näissä tapauksissa tulee annettavaksi kauppakirja ehdotetun 5 luvun 84 §:n mukaisesti. Myös kiinteistön ja aluksen myynnissä annettaisiin kauppakirja. Koska auton myynnissä ei annettaisi kauppakirjaa, vakuutta ei enää vaadittaisi, paitsi jos asiassa on laadittu asianosaisluettelo. Siitä, milloin irtaimen omaisuuden huutokaupassa laaditaan asianosaisluettelo, säädetään ehdotetussa 5 luvun 32 §:ssä. Viimeksi mainittu säännös koskisi myös vapaata myyntiä ehdotetun 5 luvun 78 §:n mukaan.

Momenttiin ei otettaisi nykyisiä säännöksiä siitä, että tilitys ilman vakuutta olisi mahdollinen velallisen, velkojien ja ostajan suostumuksella. On luultavaa, ettei tällaista suostumusta kaikilta tahoilta saataisi. Lisäksi tulee ottaa huomioon myös mahdollisen sivullisen intressit. Säännöstä ei voitaisi sivuuttaa myöskään jakosopimuksella.

Pykälän 2 momentissa olisi pykälän kattavuuden vuoksi nykyistä 9 luvun 12 §:n 2 momenttia vastaava säännös. Momentin mukaan ennen kuin täytäntöönpanoriidassa annettu tuomio on saanut lainvoiman, kerty-

neet varat saadaan tilittää vain vakuutta vastaan.

15 §. Tilityksen keskeytys. Sen jälkeen kun rahavarojen lopputilitys on tehty, edeltäviä vaiheita koskevaa ulosottovalitusta ei yleensä voida tutkia. Tuomioistuimen antama keskeytysmääräys on tästä syystä keskeinen muutoksenhakijan oikeusturvakeino. Täytäntöönpanoriita voidaan sen sijaan tutkia loppuun, koska tilitys on sallittu vain vakuutta vastaan, kunnes täytäntöönpanoriidassa annettu tuomio on lainvoimainen.

Muutoksenhakijan oikeusturvan parantamiseksi ulosottolakiin ehdotetaan otettavaksi uusi säännös, jonka perusteella ulosottomiehen olisi keskeytettävä tilitys muutoksenhaun turvaamiseksi. Tilityksen automaattista lykäämistä ei ehdoteta 13 ja 14 §:ssä ehdotettua laajemmin. Kertyneiden varojen seisottaminen virkavarojen tilillä olisi valtaosassa tapauksista tarpeetonta ja viivyttäisi turhaan velkojien maksunsaantia.

Pykälän *1 momentin 1 kohdan* mukaan ulosottomiehen on keskeytettävä tilitys, jos joku hakee tai ilmoittaa hakevansa muutosta jakoon tai tilitykseen vaikuttavaan toimeen. Jos kyseessä on 14 §:ssä tarkoitettu myynti, sovellettaisiin mainittua pykälää.

Ulosottomiehen tulisi keskeyttää tilitys esimerkiksi silloin, kun velallinen ilmoittaa hakevansa muutosta irtaimen omaisuuden myynnistä, josta ei anneta kauppakirjaa, tai kun velkoja haluaa valittaa varojen jaosta asiassa, jossa asianosaisluetteloa ei laadita.

Jos sivullinen väittää, että ulosmittaus loukkaa hänen oikeuttaan, olisi tilitys keskeytettävä *2 kohdan* perusteella. Pykälän *2 momentissa* edellyttäisiin, että sivullisella on jäljellä muutoksenhakuaikaa ulosmittauksesta, myynnistä tai jaosta.

Ehdotetussa 5 luvun 8 §:ssä säädettäisiin, ettei ostajaa vastaan voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myyntikohteeseen omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Omistusoikeus siirtyy mainitun luvun 3 §:n mukaan ostajalle, kun hän on maksanut kauppahinnan tai, jos myynnistä on tehtävä kauppakirja, saanut kauppakirjan. Tämän jälkeen sivullisen väite voi koskea vain kertyneitä varoja.

Momentin 3 kohdassa suojattaisiin ostajan oikeuksia. Tilitys tulee kohdan mukaan kes-

keyttää, jos ostaja vaatii hinnanalennusta tai kaupan kumoamista. Ehdotetussa 5 luvun 11 ja 12 §:ssä ostajalle annetaan oikeus vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista virheen perusteella. Vaatimus esitetään myyntiä koskevana valituksena. Ostajan kannalta on merkityksellistä, että hän voi virheeseen nopeasti reagoimalla estää varojen tilityksen ja siten säilyttää valitusmahdollisuutensa. Ostajan valitusoikeus koskisi kaikkia ulosottomyyntejä 5 luvun 77 §:ssä tarkoitettua vapaata myyntiä lukuun ottamatta. Viimeksi mainitussa noudatettaisiin, mitä muussa laissa säädetään vastaavasta yksityisestä kaupasta.

Ulosottomiehen tulisi lisäksi *4 kohdan* mukaan keskeyttää tilitys omasta aloitteestaan, jos hän havaitsee, että tilitys tekisi tyhjäksi sellaisen henkilön oikeuden muutoksenhaun, joka ilmeisesti on tietämätön oikeuksiinsa vaikuttavasta täytäntöönpanotoimesta. Sivullinen ei ehkä ole saanut tietoa sellaisen omaisuuden ulosmittauksesta, jota hän esimerkiksi velallisen antamien tietojen mukaan saattaa väittää omakseen. Ulosoton summaarisuuden vastapainona tällaisissa tilanteissa edellytetään pidättyvyyttä tilityksessä, jotta voidaan turvata asianmukaisen muutoksenhaun mahdollisuus. Jos kuitenkin on käynyt ilmi, että mahdollinen muutoksenhakija välttelee tiedoksisaantia, tilitys voitaisiin toimittaa, vaikkei muutoksenhakuaikea ole alkanut.

Tilitystä saadaan *2 momentin* mukaan jatkaa *1 momentissa* esitetystä ilmoituksesta, väitteestä tai vaatimuksesta huolimatta, jollei asianomaisella selvästikään ole oikeutta hakea muutosta kyseisestä seikasta. Toisinaan velallinen haluaa hakea muutosta sivullisen puolesta. Vakiintuneesti on kuitenkin katsottu, ettei velallisella ole yleensä muutoksenhakuoikeutta, paitsi jos hänellä on asiassa itsenäinen intressi. Velallinen voi sen sijaan toimia sivullisen asiamiehenä. Jos muutoksenhakuaikea on keskeytyksen pyytäjään nähden umpeutunut, tilitystä voitaisiin jatkaa.

Tilitystä saadaan *momentin* mukaan jatkaa myös silloin, kun väite tai vaatimus on selvästi perusteeton. Tätä edellytystä tulisi rajatapauksessa tulkita muutoksenhakijan eduksi. Jollei valitus tulisi menestymään, koska lain-säädäntö on siltä osin selvä, tilitystä voitaisiin keskeytyksettä jatkaa. Se, ettei muutok-

senhakija ole osannut vedota oikeaan säännökseen tai perusteluun, ei vaikuttaisi asiaan. Jos toimi saattaa olla jollakin perusteella lain vastainen, tilitys on keskeytettävä. Tarvittaessa on toimitettava itseoikaisu. Muutoksenhaun menestymisen arvioinnissa tulee ottaa huomioon se, että tuomioistuin voi 10 luvun 13 §:n 5 momentin mukaan tutkia ulosottomiehen ratkaisun oikeellisuuden myös muulta kuin valituksessa ilmoitettujen seikkojen osalta.

Keskeytysvaatimus voitaisiin tehdä myös suullisesti esimerkiksi puhelimesta. Ulosottomies saisi kuitenkin momentin mukaan vaatia keskeytysvaatimuksen kirjallisessa muodossa, jos se on olosuhteet huomioon ottaen aiheellista. Kirjallinen vaatimus saattaa olla selvyuden vuoksi aiheellinen muun muassa silloin, kun tilitettävä määrä on huomattava tai tilityksen nopea toimittaminen on erityisen merkityksellistä hakijalle. Myös silloin, kun asianomaisen muutoksenhakutarkeitusta voidaan perustellusti epäillä, voitaisiin edellyttää kirjallista keskeytysvaatimusta.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin keskeytyksen kestosta. Momentin mukaan pääsääntö olisi, että tilitys on keskeytyneenä kolme viikkoa. Erityisestä syystä keskeytysaika voisi olla tätä pitempi. Erityinen syy voisi olla esimerkiksi se, että muutoksenhakemuksen laatimiseksi tarvitaan lisäaika monimutkaisessa asiassa. Keskeytysaika laskettaisiin siitä, kun keskeytysvaatimus on esitetty ulosottomiehelle. Oma-aloitteisessa keskeytyksessä aika laskettaisiin keskeytystarpeen havaitsemisesta.

Ulosottomiehen tulisi ilmoittaa keskeytyksen tarkka päättymispäivä asianomaiselle. Jollei muutoksenhakutuomioistuin ole antanut siihen mennessä keskeytysmääräystä, tilitys toimitettaisiin. Tilitys edellyttäisi vakuutusta, jollei ulosotoperuste ole lainvoimainen. Tuomioistuimen tulee viran puolesta heti ilmoittaa keskeytysmääräyksestä ulosottomiehelle 9 luvun 17 §:n mukaisesti.

Jotta ehdotettu pykälä ei johtaisi velkojan kannalta ankarampaan tilanteeseen kuin 13 tai 14 §:ssä tarkoitettut tapaukset, momentissa olisi vielä säännös siitä, että tilitys voitaisiin kuitenkin toimittaa vakuutusta vastaan. Ulosottomiehelle jäisi vakuus, joka turvaa muutok-

senhakijan oikeuden toteuttamisen. Vakuuden asettamisesta vapaat velkojat luetellaan 3 luvun 44 §:ssä.

16 §. Kuolinpesä. Pykälän 1 momentti koskisi varojen tilittämistä silloin, kun ulosmittaus on toimitettu vainajan velasta eli ulosmittattu omaisuus kuuluu kuolinpesään. Kuolinpesään kuuluvan ulosmitatun omaisuuden myynnistä säädettäisiin 4 luvun 76 §:ssä.

Ulosmittauksesta tai myynnistä kertyneitä varoja ei saisi puheena olevan momentin mukaan tilittää ennen kuin kuukausi on kulu- nut perunkirjoituksesta taikka ennen kuin on tehty perintökaaren 19 luvun 12 a §:ssä tarkoitettu sopimus taikka pesänselvittäjän päätös, joka on tullut lainvoimaiseksi. Poikkeuksena olisi se, että velkojalla oli panttioikeus ulosmittattuun omaisuuteen tai että kuolinpesän hallinto suostuu tilitykseen. Panttioikeudella tarkoitettaisiin myös panttioikeuteen rinnastuvaa pidätysoikeutta.

Tilitys estyisi momentin johdosta silloinkin, kun perunkirjoituksen määräajassa toimittaminen on laiminlyöty. Perintökaaren 21 luvun 9 §:n 1 momentissa säädetty niin sanottu rauhoitusaika on kuukausi perunkirjoituksen toimittamisesta. Jollei perunkirjoitusta toimiteta määräajassa, pesän velkoja saa perintökaaren 19 luvun 2 §:n 1 momentin nojalla hakea pesän luovuttamista pesänselvittäjän hallintoon. Pesänselvittäjän tehtäviin kuuluu huolehtia myös perunkirjoituksen toimittamisesta.

Momentti vastaa muutoin nykyistä luvun 16 §:ää, mutta tilityksen keskeytysaika on ehdotuksessa yhdenmukainen perintökaaresa säädetyn rauhoitusajan kanssa. Nykyisten säännösten perusteella tilitys on mahdollinen jo ennen kuin perunkirjoitus on toimitettu, jos sen toimittaminen on viivästynyt. Samalla poistuisi ulosottolain ja perintökaaren säännösten välillä ollut ristiriita. Velkojan oikeusturvan takaamiseksi riittää oikeus käynnistää virallisselvitys.

Ulosottomiehen toimintavelvollisuutta kuolinpesissä silloin, kun velallisen pesäosuus on ulosmittattu, laajennettaisiin 4 luvun 77—82 §:ssä ehdotetulla tavalla. Ulosottomies huolehtisi jaon jälkeen myös kertyneiden varojen tilittämisestä. Pykälän 2 momentin mukaan velallisen osalle kertyneiden varojen tilittäminen edellyttäisi, että perinnönjako on

tullut lainvoimaiseksi tai muuten lopulliseksi. Toimitus- ja sopimusjaon moitekanteesta säädetään perintökaaren 23 luvun 10 §:ssä. Jos kaikki osakkaat ovat luopuneet moiteoikeudesta, voidaan tilityskin toimittaa ilman vakuutta.

Varat voitaisiin tilittää vakuutta vastaan jo ennen kuin jako on lopullinen. Tämä vastaa sitä muistakin luvun pykälästä ilmenevää periaatetta, että tilitys saadaan toimittaa ainoastaan ehdollisena, jollei tilityksen peruste ole lainvoimainen.

17 §. Yrityskiinnitys. Nykyistä 6 luvun 15 a §:ää vastaavasti pykälässä säädettäisiin tilitysajasta silloin, kun yrityskiinnityksen kohteesta on kertynyt valtioneuvoston asetuksella säädetty huomattava määrä. Toimittamista huutokaupasta tai vapaasta myynnistä julkaistaisiin tällöin kuulutus virallisessa lehdessä. Tilitystä ei saisi toimittaa ennen kuin kuukausi on kulunut kuulutuksen julkaisemisesta. Säännöksellä tasoitetaan kilpailutilannetta velkojen kesken. Muut velkojat voivat harkita velallisen hakemista konkurssiin, jos yksi velkojista on ulosoton kautta saamassa huomattavan suuren kertymän.

Kuulutusta edellyttävästä varojen määrästä säädettäisiin nykyiseen tapaan valtioneuvoston asetuksella. Voimassa olevan ulosottoasetuksen 38 §:n mukainen raja on 16 800 euroa. Tämä suuruusluokka vastaa myös ehdotuksen tarkoitusta.

Valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin myös kuulutustapa ja kuulutukseen merkittävät tiedot. Pykälässä ei kiellettäisi velallisen nimen ilmoittamista. Velallisen nimen julkaiseminen ei yleensä ole vältettävissä, koska myytyä omaisuutta ei voida riidattomasti muutoin yksilöidä.

18 §. Tilitysmenettely. Tarkoituksenmukaisuussyistä pykälässä säädettäisiin, että tilitysmenettelystä säädetään valtioneuvoston asetuksella. Tilitys on luonteeltaan teknisluonteinen toimitus, jonka tarkkaa sääntelyä lain tasolla ei tarvita.

Yleinen 1 luvun 19 §:ssä ja 3 luvun 21 §:ssä ilmaistu joutuisuusvaatimus koskisi myös tilitystä. Tarvittaessa valtioneuvoston asetuksessa voidaan säätää myös tilitysrytmistä.

Pykälän nojalla oikeusministeriö saisi antaa määräyksiä ulosottoviranomaisten vastaanot-

tamien varojen maksuliikkeen järjestämisestä ja kirjanpidosta. Vastaava valtuussäännös on nykyisin ulosottoasetuksen 35 §:ssä.

19 §. Velkojan palautusvelvollisuus. Ulosottomies saisi pykälän nojalla vaatia varat takaisin velkojalta tai tämän antamasta vakuudesta, jos varojen jako tai tilitys on lainvoimaisella ratkaisulla muutettu tai kumottu. Perimismenettelyssä noudatettaisiin, mitä voimassa olevassa 3 luvun 46 §:ssä säädetään.

Ulosottomiehen tulisi tehdä palautusvelvollisuudesta 3 luvun 28 §:n 1 momentissa tarkoitettu kirjallinen päätös. Pykälä korvaa nykyisen 6 luvun 15 §:n 3 momentin. Viittaus 3 luvun 46 §:ään merkitsee perintämenettelyn nykyistä täsmällisempää sääntelyä.

Pykälässä olisi myös korkosäännös, jonka mukaan palautettaville varoille maksettavasta korosta on soveltuvin osin voimassa, mitä 2 luvun 16 §:n 2 momentissa säädetään. Viimeksi mainittu säännös koskee palautusvelvollisuutta silloin, kun ulosottooperuste kumotaan tai se muuttuu. Viittaus tarkoittaisi sitä, että velkojan tulee maksaa nostetulle rahamäärälle korkoa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti. Mainittua viitekoron mukaista korkoa maksettaisiin siitä päivästä, jolloin varat tulivat ulosottomiehelle siihen asti, kunnes kuukausi on kulunut palautusvelvollisuuden perustavan tuomion tai päätöksen tekemisestä. Mainitun ajan jälkeen olisi maksettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti viivästyskorkoa, jonka suuruus on viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä.

20 §. Liikasuorituksen palautus. Pykälä koskee tilannetta, jossa ulosottomiehelle saapunutta suoritusta ei kaikin osin tarvita haki-ajan saatavan suorittamiseksi. Esimerkiksi toistuvaistulon ulosmittauksessa jää usein viimeisen ulosmittauserän osalta liikamäärää. Liikasuoritus palautetaan velalliselle tai muulle maksajalle. Pykälässä sallittaisiin käytännön syistä vähäisen liikasuorituksen tilittäminen valtiolle. Kovin pienten summien palauttaminen ei ole järkevää. Pykälä vastaa nykyistä luvun 25 §:n 1 momenttia.

Myös palautettavan liikasuorituksen vähimmäismäärästä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Nykyisin ulosottoasetuksen 37 §:n 2 momentissa säädetään rajaksi seitsemän euroa. Mainittu taso vastaa ehdotuk-

sen tarkoitusta, ja sitä voidaan pitää perusteltuna varojen tilisiirroista aiheutuvat kustannukset huomioon ottaen. Alle mainitun määräinen liikasuoritus tilitettäisiin valtiolle.

Jollei liikasuoritusta, joka ylittää vähimmäismäärän, pystytä jostakin syystä palauttamaan maksajalle, ulosottomies säilyttäisi varat ehdotetun 22 §:n mukaisesti.

Varojen säilytys

Luvun 21—25 §:ssä säädettäisiin sellaisten varojen säilytyksestä, joita ulosottomies ei voi säännösten mukaan tai tosiasiallisen esteen vuoksi tilittää velkojalle tai muulle varoihin oikeutetulle.

21 §. Ehdollinen jako-osa. Valvomatta jäänyt panttisaatava, joka perustuu kiinnitykseen, merkitään ehdotetun 5 luvun 49 §:n mukaan asianosaisluetteloon lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin määrään. Ehdollinen saatava merkitään valvonnan mukaisesti. Panttisaatava merkitään luetteloon, vaikka kiinnitystä koskeva asia on keskeneräinen, jollei keskeneräisyys johdu ulosmittauksesta, turvaamistoimesta tai konkurssista. Riitautettu saatava merkittäisiin ulosottomiehen päätöksen mukaisesti ja ehdollisesti valvonnan mukaiseen määrään. Tästä olisi säännös 5 luvun 50 §:ssä.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin, että edellä mainituissa 5 luvun 49 ja 50 §:ssä tarkoitettulle saatavalle kohdennetaan asianosaisluetteloon merkitty enimmäismäärä. Tämän jälkeen ulosottomies ottaisi saatavalle tulevan jako-osan säilyttääkseen. Jako-osaa ei voitaisi tilittää, koska oikeutta jako-osaan ei ole osoitettu tai ratkaistu. Ulosottomies säilyttäisi jako-osaa sen velkojan varalle, joka lopulta on oikeutettu varat saamaan.

Samalla kun ulosottomies ottaa jako-osan säilyttääkseen, hänen tulisi momentin mukaan tehdä päätös siitä, miten varat toissijaisesti jaetaan. Momentti vastaa nykyistä 5 luvun 31 §:ää ja 6 luvun 12 §:n 1 momenttia.

Pykälän *2 momentissa* sallittaisiin vakuus-tilitys, jos velkojan vaatimus on hyväksytty lainvoimaa vailla olevalla ratkaisulla. Vakuus turvaisi muutoksenhaun ja samalla mahdollistaisi tilityksen tarvitsematta odottaa kenties vuosikautia kestävä muutoksenhaun päättymistä. Vastaavaa säännöstä ei sisälly

voimassa olevaan lakiin.

22 §. Muut varat. Pykälä koskisi muita kuin edellisessä pykälässä tarkoitettuja varoja, joita ei pystytä tilittämään. Ulosottomies ottaisi tällaisetkin varat säilyttääkseen. Este tilittämiseksi voi olla esimerkiksi se, että ulosottooperuste on lainvoimaa vailla. Kyseessä voi olla myös 14 tai 15 §:ssä tarkoitettu tilanne. Tuomioistuimen antama keskeytysmääräys ulosottovalituksen tai täytäntöpanoriidan yhteydessä estää tilityksen. Myöskään varoja, jotka ovat takavarikossa, ei voida tilittää turvaamistoimen hakijalle. Toisinaan ulosottomiehelle tulee suorituksia, joita ei voida tietojen puuttumisen vuoksi kohdentaa jollekin saatavalle eikä palauttaa maksajalle. Säilytys koskisi myös näitä varoja. Pykälä korvaisi nykyisen 6 luvun 11 §:n ja osin 12 §:n.

Jos pykälässä tarkoitettut varat ovat vähäisiä, ne saataisiin tilittää valtiolle. Rajamäärästä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Raja voisi olla sama kuin 20 §:ssä tarkoitettujen vähäisen liikasuorituksen palauttamisessa eli seitsemän euron suuruusluokkaa.

23 §. Erikseen talletus. Pykälässä ehdotetaan yhtenäistä erikseen tallettamisen rajaa kaikissa niissä tilanteissa, joissa varoja ei jostakin syystä voida tilittää velkojalle.

Varat, jotka ulosottomies säilyttää 21 tai 22 §:n mukaan, pidettäisiin virkavarojen tilillä, jossa saatavalle ei kerry korkoa. Jos kuitenkin varat ylittäisivät valtioneuvoston asetuksella säädettävän huomattavan määrän, ne talletettaisiin pykälän *1 momentin* mukaan erikseen korkoa kasvamaan luottolaitokseen. Koron talletetuista varoista saa se, jolle varat tilitetään. Ulosottomiehen tulisi tallettaa varat erikseen kuuden viikon kuluessa siitä, kun ne on suoritettu ulosottomiehelle.

Tallettamisen määräaika pidennettäisiin neljästä viikosta kuuteen viikkoon, jotta väliaikaisissa tilanteissa tai huutokaupassa myönnetyn maksuajan kuluessa varoja ei tarvitsisi tallettaa erikseen. Muuten säännös vastaa pääosin nykyisen luvun 17 ja 24 §:n säännöksiä. Nykyisin erikseen tallettamisen raja on ulosottoasetuksen 34 §:n 3 momentissa säädetty 8 400 euroksi. Valtioneuvoston asetuksessa säädettävä raja voisi olla tätä vastaavasti 10 000 euron suuruusluokkaa.

Erikseen talletus koskisi pykälän 2 momentin mukaan myös ulosottomiehelle annettua rahavakuutta. Nykyisin vastaava säännös on ulosottoasetuksen 34 §:n 4 momentissa.

Varat talletettaisiin euromääräisenä. Estettä ei kuitenkaan olisi sille, että erikseen tallettavat varat talletetaan valuuttatilille, jos asianomainen sitä pyytää.

24 §. Varojen säilytysaika. Pykälä koskisi sekä virkavarojen tilillä olevia että erikseen luottolaitokseen talletettuja varoja. Pykälän 1 kohdan mukaan varat, jotka on kohdennettu valvomatta jääneelle saatavalle, säilytettäisiin kaksi vuotta huutokaupan lainvoimaiseksi tulemisesta. Säännös vastaa nykyistä luvun 18 §:ää. Ehdolliselle saatavalle kohdennetut varat säilytettäisiin 2 kohdan mukaan kunnes ehto on täytetty tai rauennut. Riitaiselle saatavalle kohdennetut varat ulosottomies säilyttäisi 3 kohdan nojalla, kunnes riita on lopullisesti ratkaistu tai rauennut. Ehdollista ja riitaista jako-osaa koskevat säännökset vastavat nykyisen luvun 12 §:n 1 momentissa olevia säännöksiä. Momentin 4 kohdassa säädettäisiin, että keskeneräisen kiinnitys- tai kirjaamisasian vuoksi ulosottomiehen haltuun ottamat varat säilytetään, kunnes kiinnitys tai kirjaus on lainvoimaisesti ratkaistu.

Edellä 22 §:ssä tarkoitetut muut varat olisi pidettävä 5 kohdan mukaan erillään, kunnes tilitys voidaan toimittaa. Enimmäissäilytysaika olisi kuitenkin kymmenen vuotta varojen suorittamisesta. Viimeksi mainittu säännös vastaa nykyisen luvun 24 §:n 4 momentissa olevia säännöksiä. Varojen suorittamisen ajankohta määräytyisi 4 luvun 83 §:n mukaisesti.

25 §. Oikeus varoihin. Jos velkoja näyttää ulosottomiehelle oikeutensa valvomatta jääneisiin varoihin edellisessä pykälässä säädettyssä kahden vuoden ajassa, jako-osa tilitettäisiin pykälän 1 momentin mukaan kyseiselle velkojalle. Kyseessä olisi eräänlainen jälkivalvonta. Muiden intressitahojen oikeusturvan varmistamiseksi tilittämisestä olisi momentin mukaan julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä vähintään kuusi viikkoa ennen tilitystä. Tämän lisäksi ulosottomiehen tulisi ennen tilitystä varata velalliselle ja varojen toissijaiselle saajalle tilaisuus tulla kuulluiksi. Säännös korvaisi nykyisen luvun

18 §:n.

Jos momentissa tarkoitettu määräaika kuuluu umpeen eikä kukaan osoita oikeuttaan varoihin, ne tilitettäisiin momentin mukaan toissijaiselle saajalle. Velkoja menettäisi tällöin mahdollisuutensa saada jako-osuuden myydystä omaisuudesta, mutta se ei muutoin vaikuttaisi velkojan saamisoikeuteen velalliseen nähden.

Toisinaan saatava on jäänyt valvomatta siitä syystä, että panttikirja on velallisen hallussa eikä panttaussitoumusta velkojan hyväksi ole voimassa. Tässä tapauksessa ulosottomiehen tulisi tilittää varat toissijaiselle saajalle. Asiasta ei ole pidetty tarpeellisena ehdottaa säännöstä, koska oikeusjärjestyksessämme ei muutoinkaan tunneta niin sanottua omistajan panttioikeutta. Jos panttikirja on velallisen hallussa, varojen säilyttämiselle ei olisi perusteita.

Pykälän 2 momentti koskee muita kuin valvomatta jääneitä, ehdollisia tai riitaisia varoja, jotka ulosottomies on ottanut säilytettäväkseen. Tällaisia olisivat esimerkiksi varat, joita ei ole voitu vireillä olevan oikeudenkäynnin vuoksi tai muusta syystä tilittää tai palauttaa. Jollei varoja ole tilitetty kymmenessä vuodessa, varat menisivät momentin mukaan valtiolle. Jos kuitenkin sitä ennen osoitetaan, ettei oikeutta varoihin ole vielä kukaan lopullisesti ratkaistu, siitä laskettaisiin uusi kymmenen vuoden määräaika. Momentti vastaa asiallisesti nykyisen luvun 24 §:n 4 momenttia.

Oikeus jako-osaan voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin 9 luvussa säädetään. Täytäntöönpanoriitaosoituksen edellytyksistä säädetään mainitun luvun 6 §:n 1 momentissa. Täytäntöönpanoriita voidaan luvun 9 §:n nojalla nostaa myös ilman osoitusta.

8 luku. Ulosottoasiain kuluista

6 §. Pykälään tehtäisiin muihin lukuihin tehtävistä muutoksista johtuvat korjaukset. Kuten nykyisinkin, muun kuin maksuveloitteen täytäntöönpanossa ulosottomies saisi vaatia hakijalta ennakkoa tarpeellisia täytäntöönpanokuluja varten. Sen sijaan maksuveloitteen täytäntöönpanossa ennakkoa saataisiin ehdotuksen mukaan vaatia vain sellais-

ta täytäntöönpanokuluista, jotka aiheutuvat väliaikaistoimesta, ulosmittauksen varmistustoimesta tai myynnistä taikka turvaamistojen täytäntöönpanosta.

Pykälästä poistettaisiin maininta tuomion lainvoimaisuudesta. Ennakon tarkoitus on kattaa ulkopuolisille palvelujen tuottajille maksettavat kulut. Tällaisia kuluja saattaa aiheutua myös lainvoimaa vailla olevan tuomion täytäntöönpanossa esimerkiksi väliaikaistoimista tai ulosmittauksen varmistustoimista.

Pykälää on viimeksi muutettu vuonna 2004 voimaan tulleen uudistuksen yhteydessä, jolloin pykälään lisättiin mahdollisuus vaatia ennakkoa väliaikaistointia varten. Tältä osin pykälä säilyisi ennallaan. Luettavuuden parantamiseksi pykäläviittausten sijasta mainittaisiin ne toimet, joita varten ennakkoa saadaan pyytää.

Nykyisin pykälässä on viittaus 4 luvun 17 ja 25 §:ssä tarkoitettuihin ulosmittausta varmistaviin toimiin. Ulosmittauksen varmistamisesta säädettäisiin uuden 4 luvun 31—36 §:ssä. Myös varmistustoimet, turvaamistojen täytäntöönpano sekä omaisuuden myynti mainittaisiin ilman pykäläviittauksia. Sanamuoto kattaisi irtaimen ja kiinteän omaisuuden huutokaupan ja vapaan myynnin.

10 luku. Muutoksenhaku ulosottomiehen menettelyyn

5 §. *Valituksen määräajan laskeminen eräissä tapauksissa.* Nykyisen pykälän 2 momentin mukaan määräaika valituksen tekemiseen kauppahinnan jaosta lasketaan siitä, kun jakoluettelo on pantu esille, jakokokus on pidetty tai kauppahinta on jaettu. Pykälässä on viittaus asianomaisiin 6 luvun säännöksiin.

Ehdotuksessa luovutettiin jakoluettelon esillepanosta ja jakoa koskevat säännökset yhtenäistettäisiin. Tästä syystä pykälän 2 momenttia muutettaisiin niin, että määräaika valituksen tekemiseen kertyneiden varojen jaosta lasketaan siitä, kun 6 luvun 5 §:ssä tarkoitettu jakoluettelo on tehty tai kohdenustiedot on talletettu ulosoton tietojärjestelmään.

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset. Pykälän 1 momentissa on lain voimaantulosäännös. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan noin kuuden kuukauden kuluttua sen vahvistamisesta.

Pykälän 2—14 momentissa ovat siirtymäsäännökset. Lähtökohtana on, että lakia voidaan heti soveltaa, jollei mainituista momenteista muuta johdu. Lain välitön noudattaminen on vakiintunut lähtökohta uusien prosessilakien soveltamisessa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että maksukehotusta ja -aikaa koskevia säännöksiä ei sovelleta asioissa, jotka ovat tulleet vireille ennen lain voimaantuloa. Nykyisessä laissa ei ole juurikaan säännöksiä maksukehotuksesta ja -ajasta. Tarkoitus on, ettei ennen lain voimaantuloa vireille tulleissa asioissa tarvitse ryhtyä antamaan uusien säännösten mukaisia maksukehotuksia tai antaa maksuaikaa. Vireillä olevien asioiden läpikäyminen ja menettelyn muuttaminen uuden lain mukaiseksi aiheuttaisi huomattavan lisätyön ja asioiden ruuhkaantumisen. Lisäksi nykyinen käytäntö pitkälle vastaa ehdotettuja maksukehotusta ja -aikaa koskevia säännöksiä.

Vastaavasti pykälän 3 momenttiin otettaisiin siirtymäsäännös, joka koskee ulosmittauskieltoja, erottamisetua, ulosmittausjärjestystä, ulosmittauksen voimaantuloa, ulosmittatun omaisuuden arviointia ja luettelointia sekä kuolinpesän osuuden ulosmittausta. Jos ulosmittaus on toimitettu ennen lain voimaantuloa, edellä mainittuja toimia koskevien säännösten asemesta sovellettaisiin aikaisempaa lakia. Näin ollen ulosottomiehen ei esimerkiksi tarvitsisi ryhtyä arvioimaan sitä, voitaisiinko tietty jo ulosmittattu omaisuus ulosmitata myös uusien säännösten mukaan. Jos velallisen osuus kuolinpesässä on ulosmittattu ennen lain voimaantuloa, velkojilla olisi nykyisten säännösten mukainen toimintavastuu kuolinpesässä.

Siirtymäsäännöksiä ei ehdoteta siitä, miten vakuusoikeudet ja muut oikeudet otetaan huomioon ulosmittauksessa ja myynnissä. Uusia säännöksiä sovellettaisiin ehdotettujen siirtymäsäännösten mukaisesti siitä riippumatta, milloin ulosmittauksessa tai myynnissä huomioon otettava pantti- tai muu oikeus on syntynyt. Oikeuden haltijoiden asemaan ei

ole tulossa niin merkittäviä muutoksia, että siirtymäsäännökset olisivat tarpeen. Näin ollen esimerkiksi 4 luvun 15 ja 44 §:n sekä 5 luvun 26, 34, 36, 37, 54—59 §:n säännökset tulisivat heti sovellettaviksi lain voimaantulon jälkeen toimitettavissa ulosmittauksissa ja pykälän 10 momentissa säädetyllä tavalla myynneissä.

Pykälän 4 momenttiin otettaisiin säännös siitä, että jos velallinen on luopunut perinnöstään ennen lain voimaantuloa, luopumiseen sovelletaan aikaisempaa lakia. Tämä tarkoittaa sitä, että menettely luopumisessa ja luopumisen tehokkuus ulosoton hakijaan nähden arvioidaan luopumishetken säännösten mukaisesti. Perinnöstä luopuneen on voitava luottaa siihen, että lain mukaan tehty luopuminen on tehokas myös uuden lain voimaantulon jälkeen. Estettä ei toisaalta olisi sillekään, että asianomainen niin halutessaan tallettaa maistraattiin kirjallisen luopumisilmoituksen.

Ehdotetussa 4 luvun 37 §:ssä tarkoitettu ulosmittauksen velalliselle aiheuttama määräämiskielto on jonkin verran nykyistä tiukempi, koska siinä kielletään kaikki määräämistöimet. Luvun 38 §:ssä säädetty yhtiön tai muun yhteisön osuuden tai osakkeiden ulosmittaus aiheuttaisi velalliselle määräämiskiellon, jonka mukaan hän ei saa päättää sellaisista tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomista toimista, jotka tuntuvasti alentavat osuuden tai osakkeiden arvoa.

Pääsääntö olisi, että vasta lain voimaantulon jälkeen toimitettu ulosmittaus aiheuttaisi edellä mainitun määräämiskiellon. Poikkeuksellisesti saattaa kuitenkin ilmetä tarve laajentaa määräämiskieltoa myös jo toimitetuissa ulosmittausasioissa. Pykälän 5 momentissa säädettäisiin, että määräämiskieltoa koskevat mainitut säännökset ovat voimassa myös silloin, kun ulosmittaus on toimitettu ennen lain voimaantuloa, jos ulosottomies on antanut määräämiskiellon tiedoksi asianomaiselle. Näin ollen esimerkiksi osakkeiden ulosmittaus aiheuttaisi yhtiön omaisuutta koskevan määräämiskiellon, jos ulosottomies antaisi kiellon erikseen velalliselle tiedoksi. Tiedoksianto voisi tapahtua joko jokin aika ennen lain voimaantuloa tai sen jälkeen. Määräämiskielto tulisi kuitenkin voimaan vasta, kun laki tulee voimaan. Ehdotettua mahdollisuut-

ta laajentaa määräämiskieltoa voidaan perustella sillä, että hakija, joka haluaa tällaisen vaikutuksen ulosmittaukselle, voisi muutoin peruuttaa hakemuksensa ja hakea ulosmittausta uudelleen, jolloin uusien säännösten mukaan toimitettu ulosmittaus tuottaa mainitun määrääsvallan rajoituksen.

Pykälän 6 momenttiin otettaisiin palkan ja muun toistuvaistulon ulosmittausta koskeva säännös. Toistuvaistulon ulosmittauksesta annettuja säännöksiä sovellettaisiin siitä riippumatta, milloin maksukielto on annettu. Näin ollen vaikka maksukielto on annettu ennen lain voimaantuloa, noudatettaisiin heti lain voimaantulon jälkeen uusia palkan ulosmittauksen perusteita ja määrää koskevia säännöksiä. Ulosottomiehet joutuvat käymään läpi kaikki toistuvaistulon ulosmittaukset ja tarkistamaan, vastaako ulosmitattava määrä uusia säännöksiä. Tarkoitus on hoitaa tämä tehtävä mahdollisimman pitkälle tietojärjestelmän avulla. Jos uudet säännökset aiheuttavat muutoksia maksukieltoihin, ulosottomiehen on annettava uusi maksukielto. Sitä noudatettaisiin kuitenkin vasta lain voimaantulon jälkeen tiedoksisaannista lukien.

Eräkohtaisesti ratkaiseva hetki olisi se, milloin palkanmaksajalle tai muulle maksukielton saajalle on syntynyt pidätysvelvollisuus kuhunkin palkan tai muun toistuvaistulon erään. Jos velvollisuus pidättää ulosottoon menevä määrä ajoittuu ennen lain voimaantuloa edeltäville päiville, toimitaan vanhan maksukiellon mukaisesti ja siitä riippumatta, milloin pidätys tai maksu ulosottomiehelle toimitetaan.

Ehdotuksen mukaan hyvätuloisten velallisten ulosmittaus ankaroituisi. Ehdotetun 4 luvun 49 §:n 1 momentin 3 kohdan nojalla voitaisiin ulosmitata normaalia enemmän, enintään kuitenkin puolet velallisen toistuvaistulosta. Säännös koskisi palkkaa, joka on suurempi kuin neljä kertaa kyseiselle velalliselle laskettavan suojaosuuden määrä. Velallinen on voinut suunnitella taloutensa nykyisten ulosmittausmäärien mukaisesti. Siirtymäsäännöstä voidaan pitää tarpeellisena, koska ulosmittaus saattaa ankaroitua joissakin tapauksissa vähäistä enemmän. Momenttiin otettaisiin säännös, jonka mukaan lain 4 luvun 49 §:n 1 momentin 3 kohtaa ryhdytään soveltamaan vasta kolmen vuoden kuluttua lain

voimaantulosta. Silloin ankarampaa ulosmittausta sovellettaisiin myös vireillä oleviin asioihin ja siitä riippumatta, milloin maksukielto on annettu. Ulosottomiehen tulisi antaa uusi maksukielto, joka vastaa uusia säännöksiä. Mainittu siirtymäjärjestely koskisi viittaussäännöksen perusteella myös 4 luvun 50 §:ssä tarkoitettua muuta kuin määräajoin maksettavaa palkkaa.

Momentissa olisi se toistuvaistulon ulosmittauksessa noudatettava siirtymäsäännös, että vapaakuukausiin oikeuttavaa ulosmittauksen aikaa laskettaessa otetaan huomioon myös aika ennen lain voimaantuloa. Lain 4 luvun 52 ja 53 §:ää sovellettaessa otettaisiin huomioon ulosmittauksen kesto myös ajalta ennen lain voimaantuloa. Saattaa käydä niin, että velallinen on heti lain voimaantulon jälkeen oikeutettu uuden järjestelmän mukaisiin vapaakuukausiin.

Suojaosuutta koskevat indeksitarkistukset laskettaisiin momentin mukaan sen vuoden alusta, jona laki tulee voimaan.

Lain 4 luvun 68 §:n 2 momenttiin otettaisiin uusi säännös maksukiellon saajan vastuusta. Säännös koskee muuta saatavaa kuin palkkaa tai toistuvaa elinkeinotuloa. Ulosottomies saa tietyin edellytyksin ulosmitata maksamatta jääneen määrän maksukiellon saajalta. Säännöstä voitaisiin pykälän 7 momentin mukaan soveltaa vain lain voimaantulon jälkeen tiedoksi annettuihin maksukieltoihin.

Lain 4 luvun 70 §:n 2 momentissa säädettäisiin ylisuurten vakuutusmaksujen peräyttämisen mahdolliseksi samoin edellytyksin kuin konkurssissa. Tätä mahdollisuutta voitaisiin puheena olevan pykälän 8 momentin mukaan käyttää vain vakuutusmaksuihin, jotka on suoritettu lain voimaantulon jälkeen.

Pykälän 9 momenttiin otettava siirtymäsäännös koskee yhteisomistusesineen ulosmittausta. Ehdotuksen mukaan tietyin, melko tiukoin edellytyksin voitaisiin ulosmitata velalliselle kuuluvan osuuden sijasta koko yhteisomistusesine. Lain säätämisyjärjestystä koskevassa 4. jaksossa todetulla tavalla muiden yhteisomistajien asemasta huolehdittaisiin. Mahdollisuutta ulosmitata yhteisomistusesine 4 luvun 73 ja 74 §:n mukaisesti voitaisiin käyttää heti lain voimaantulon jälkeen, vaikka yhteisomistussuhde olisi syntynyt en-

nen lain voimaantuloa. Yleinen periaate siitä, että prosessilakia sovelletaan heti, jollei toisin säädetä, olisi johtanut samaan lopputulokseen. Asian merkittävyyden ja selvyuden vuoksi asiasta otettaisiin nimenomainen siirtymäsäännös.

Selvää on, ettei yhteisesti omistettua esinettä voitaisi myydä ulosottoimin, jollei koko esineen ulosmittausta ole toimitettu uusien säännösten mukaisesti.

Tarkoitus on, että jo alkanutta myyntinnettelyä ei muutettaisi uusien säännösten mukaiseksi, koska myyntijärjestelyt saattavat olla pitkällä ja velkojat ovat valvoneet etuaan menettelyssä nykyisten säännösten mukaisesti.

Pykälän 10 momenttiin otettaisiin siirtymäsäännös, joka koskee yleisiä huutokauppaehdotuksia (5 luvun 3—9 ja 11—14 §), huutokaupan toimittamista (15—74 §) sekä lopputoimia (84—88 §). Rajana uusien säännösten soveltamiselle olisi se, onko kutsu asianosaiskeskusteluun lähetetty tai huutokauppa kuulutettu ennen lain voimaantuloa. Jos näin on tapahtunut, huutokauppa toimitettaisiin aiemman lain mukaisesti. Kuten edellä on todettu, puheena oleva siirtymäsäännös koskisi myös pantti- ja muiden oikeuksien huomioon ottamista siitä riippumatta, milloin ne ovat syntyneet.

Vapaan myynnin toimittamisesta ei otettaisi siirtymäsäännöstä. Näin ollen vapaa myynti voitaisiin järjestää heti lain voimaantulon jälkeen, ei kuitenkaan jos myynti on edennyt tässä momentissa tarkoitettuun vaiheeseen. Se, että omaisuus on ulosmitattu aiemman lain mukaisesti, ei estäisi vapaata myyntiä.

Varojen jaossa noudatettaisiin pykälän 11 momentin mukaan lähtökohtaisesti uusia säännöksiä. Etuoikeussäännöksiin ei ehdoteta olennaisia muutoksia. Olisi lisäksi käytännössä ongelmallista ryhtyä erottelemaan erilaisia kertymiä sen mukaisesti, milloin toimitetusta ulosmittauksesta ne ovat peräisin. Näin ollen heti lain voimaantulon jälkeen sovellettaisiin esimerkiksi 6 luvun 4 §:ssä säädettyä kohdentamisyjärjestystä pääoman, korkojen ja kulujen suhteen.

Jos kuitenkin varat ovat kertyneet myynnistä ja myynti on toimitettu aiemman lain mukaisesti, varat myös jaettaisiin aiemman lain mukaisesti. Velkojat, jotka ovat valvo-

neen etuaan myynnissä aiempien säännösten perusteella, voivat edellyttää, että varat myös jaetaan aiemman lain mukaisesti. Asialla ei tosin ole juurikaan käytännön merkitystä, koska etuoikeussäännökset eivät muuttuisi merkittävästi.

Selvyyden vuoksi pykälän 12 momenttiin otettaisiin säännös siitä, että jos varat ovat kertyneet ennen lain voimaantuloa, varojen säilyttämisessä sovelletaan aikaisempaa lakia.

Pykälän 13 ja 14 momenttiin otettaisiin tavanomaiset säännökset vastaavan uuden säännöksen soveltamisperiaatteesta sekä siitä, että ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

1.2. Laki ulosottomaksuista

Lakia muutettaisiin yleisperustelujen jaksoissa 3.1. ja 3.5. kerrotuista syistä siten, että ulosottomaksuja helpotettaisiin pitkäkestoisessa toistuvaistulon ulosmittauksessa. Lisäksi lakiin lisättäisiin säännökset valvonnan myöhästymismaksusta.

2 §. Maksulajit. Pykälän 2 momenttiin lisättäisiin säännös siitä, että velkojan on suoritettava valvonnan myöhästymismaksu ulosottolain 5 luvun 53 §:ssä säädettyssä tapauksessa. Viimeksi mainitun pykälän mukaan jollei velkoja valvo kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavansa asianosaiskeskustelussa, häneltä peritään erikseen säädetty ulosottomaksu.

Valvonnan myöhästymismaksu kuuluisi velkojan vastattavaksi jääviin maksuihin. Velkoja joutuisi maksamaan sen joko erikseen tai sitten maksu otettaisiin jako-osasta niin, että se määrältään vähentäisi velallisen velkaa.

3 §. Maksujen suuruus. Pykälän 2 momenttiin otettaisiin säännökset valvonnan myöhästymismaksun määrästä. Myöhästyneen valvonnan huomioon ottaminen edellyttää ulosottomieheltä lisätyötä. Ulosottomiehen tulee muun muassa varata muille asianosaiskeskustelun asianosaisille tilaisuus riitautukseen.

Konkurssilain 12 luvun 16 §:ssä säädetty maksu jälkivalvonnasta on yksi prosentti valvotun saatavan tai lisävaatimuksen määrästä. Maksu on kuitenkin aina vähintään 600 euroa ja enintään 6 000 euroa. Ulosotossa

myöhästyneen valvonnan ottaminen huomioon ei yleensä aiheuta saman suuruusluokan lisäkuluja ja -työtä. Tästä syystä ehdotetaan, että valvonnan myöhästymismaksu määräytyisi velkojan saatavan suuruuden mukaisesti siten kuin taulukkomaksusta säädetään, mutta maksu olisi taulukkomaksuun nähden kaksinkertainen. Suurin myöhästymismaksu olisi nykyisen ulosottomaksuasetuksen 2 §:n mukaisesti siten 370 euroa.

5 §. Maksuttomat suoritteet. Pykälän 4 momenttiin otettaisiin säännökset taulukkomaksun perinnän lakkaamisesta pitkäkestoisessa ulosmittauksessa. Nykyisin momentissa olevat säännökset ulosottomiehen yksittäistapauksissa myöntämistä maksuhelpotuksista siirrettäisiin muutettuina pykälän uuteen 5 momenttiin.

Ulosoton pitkäkestoisuuden raja olisi kolme vuotta. Merkitystä ei olisi sillä, onko ulosmittaus toimitettu saman vai eri saatavien suorittamiseksi. Helpotus olisi siten velallis- eikä saatavakohtainen.

Momentin mukaan sen jälkeen kun palkan tai muun toistuvaistulon ulosmittaus on kestänyt vähintään kolme vuotta, taulukkomaksujen perintä lakkaisi. Edellytyksenä olisi, että edeltävän kolmen vuoden aikana velalliselta on peritty taulukkomaksuja vähintään yhteensä 27 kuukauden ajalta. Usein tilanne olisi se, että toistuvaistulon ulosmittaus on jatkunut kolme vuotta keskeytyksettä, jolloin taulukkomaksuja olisi peritty 36 kuukaudelta. Koska ulosmittauksessa on kuitenkin voinut olla lyhyehköjä taukoja tai velallinen on saanut vapaakuukausia, vähimmäisedellytykseksi säädettäisiin se, että velallinen on maksanut taulukkomaksuja 27 kuukaudelta.

Jos toistuvaistulon ulosmittaus alkaisi uudestaan ennen kuin vuosi on kulunut siitä, kun pykälässä tarkoitettu taulukkomaksuista vapautettu perintä päättyi, taulukkomaksua ei perittäisi uudessakaan asiassa. Jos taas yli vuosi olisi kulunut maksuttoman perinnän päättymisestä, taulukkomaksua perittäisiin seuraavilta 12 kuukaudelta.

Momentissa tarkoitettu maksuvapautus annettaisiin velalliselle ilman pyyntöä ja ulosottomiehen harkintaa. Ulosoton valtakunnalliseen tietojärjestelmään rakennettaisiin seurantajärjestelmä, joka valvoisi perittyjen taulukkomaksujen määrää.

Taulukkomaksuvapautus koskisi vain tois-
tuvaistulon ulosmittausta. Se ei vaikuttaisi
esimerkiksi veronpalautuksen ulosmittauk-
sessa perittävään taulukkomaksuun tai mui-
hin ulosottomaksuihin, kuten velkojan mak-
settavaksi kuuluvaan tilitysmaksuun.

Pykälän 5 *momenttiin* otettaisiin säännök-
set maksuvapautuksesta, joka perustuu ulos-
ottomiehen yksittäisessä asiassa tekemään
päätökseen. Nykyisin ulosottomies voi
myöntää maksuvapautuksen kohtuusharkin-
nalla. Momentin ensimmäinen lause koskisi
taulukkomaksuja. Sen mukaan ulosottomie-
hen päätöksellä taulukkomaksu tai osa siitä
voitaisiin jättää perimättä, jos velallinen on
suorittanut kertymään nähden huomattavan
määrän taulukkomaksuja.

Taulukkomaksu peritään jokaisesta osasu-
orituksesta. Jos kertymä tulee useassa pienessä
erässä, saattaa taulukkomaksujen yhteismää-
rä yksittäistapauksissa nousta suhteessa ker-
tymään suhteettoman korkeaksi. Momentissa
tarkoitettu maksuvapautus on tarkoitettu kos-
kemaan erityisesti näitä tapauksia. Maksuva-
pautus voisi tilanteen mukaan koskea tauluk-
komaksuja joko kokonaan tai osittain. Voi-
daan pitää lähtökohtana sitä, että jokaisesta
kertymän osasta ensin osa tulisi voida käyttää
saatavan suorittamiseksi. Ulosottomiesten
koulutuksessa tulee kiinnittää huomiota sii-
hen, että puheena olevaa maksuhelpotusta
käytetään riittävässä laajuudessa.

Momentin toinen lause koskee kaikenlaisia
ulosottomaksuja, kuten taulukko-, tilitys- ja
täytäntöpanomaksua sekä todistus- ja jäl-
jennösmaksua. Sen mukaan ulosottomaksu
voidaan jättää kokonaan tai osittain perimät-
tä, jos siihen on perusteltu syy tai jos maksun
periminen olisi kohtuutonta. Velallisen olo-
suhteet saattavat olla esimerkiksi niin vaike-
at, että taulukkomaksun ottaminen pienestä
kertymästä olisi kohtuutonta. Lisäksi saattaa
syntyä erityistilanteita, kuten se, että velalli-
nen on vaikean tilanteensa vuoksi saanut ha-
kijan suostumuksella ylimääräisiä vapaakuu-
kausia. Tällöin saattaa käydä niin, ettei 4
momentin mukainen suoritettujen taulukko-
maksujen vähimmäismäärä täyty. Perusteltu-
na syynä jättää jokin ulosottomaksu perimät-
tä voisi yksityishenkilön olosuhteiden lisäksi
olla esimerkiksi yleinen etu. Viimeksi maini-
tun perusteella voitaisiin jättää perimättä

muun muassa todistus- ja jäljennösmaksu
valvonta- tai muuta vastaavaa tehtävää hoita-
valta.

Tapauskohtaista ulosottomaksusta vapaut-
tamista koskevassa säännöksessä olisi nykyi-
seen tapaan muutoksenhakukiello, koska ky-
seessä on ylimääräistä helpotusta koskeva
harkinnallinen mahdollisuus.

Voimaantulo- ja siirtymäsäännös. Pykälän
1 *momentissa* on voimaantulosäännös. On
tarkoitettu, että laki tulisi voimaan samanaikai-
sesti ulosottolain uudistuksen kanssa aikai-
sintaan puolen vuoden kuluttua sen vahvis-
tamisesta.

Valvonnan myöhästymismaksun perintään
ehdotetaan siirtymäaika, koska kyseessä on
uusi maksulaji. Myöhästymismaksu saatai-
siin 2 *momentin* mukaan periä asiassa, jossa
kutsu asianosaiskeskusteluun on lähetetty
lain voimaantulon jälkeen.

Ulosottomaksuja koskevia helpotussään-
nöksiä sovellettaisiin lain voimaantulon jäl-
keen ilman siirtymäaikaa. Pykälän 3 *moment-
tiin* otettaisiin säännös siitä, että laskettaessa
maksuttomiin suoritteisiin oikeuttavaa tois-
tuvaistulon ulosmittauksen aikaa, otetaan
huomioon myös aika ennen lain voimaantu-
loa. Näin ollen jos velalliselta lain voimaan
tullessa on edeltävän kolmen vuoden aikana
peritty ulosottomaksuja yhteensä 27 kuukau-
delta, taulukkomaksun perintä lakkaisi välit-
tömästi.

1.3. Perintökaari

Perintökaareen tehtäisiin ulosottolakia kos-
kevasta 1. lakiehdotuksesta johtuvat muutok-
set. Kuolinpesää koskevat säännökset ovat
ulosottolain ehdotetussa 4 luvun 76—
82 §:ssä. Yleisperustelujen jaksoissa 2.3. ja
3.2. todetun mukaisesti lähtökohtana on se,
että pesäosuuden ulosmittauksen jälkeen vas-
tuun ulosmittauksen tarkoituksen toteutumise-
stä tulisi nykyaikaisessa ulosottolaitoksessa
kuulua ulosottomiehelle eikä hakijalle.

19 luku. Pesänselvittäjästä ja testamen- tin toimeenpanijasta

2 §. Nykyisen pykälän 2 *momentin* mukaan
hakemuksen kuolinpesän luovuttamisesta pe-
sänselvittäjän hallintoon voi tehdä myös pe-

sän osakkaan velkoja, milloin hänen saamisestaan on ulosmitattu osakkaan osuus pesään.

Momenttia muutettaisiin niin, että hakeuksen tekee ulosottomies, jos velallisen velasta on ulosmitattu hänen osuutensa kuolinpesään tai oikeutensa testamenttiin. Vastaava säännös olisi ulosottolain 4 luvun 79 §:n 2 momentissa.

Jos taas vainajan velasta on ulosmitattu omaisuutta, virallisselvitystä voivat hakea pykälän 1 momentissa mainitut tahot, muun muassa vainajan velkoja. Ehdotuksessa ei esitetä tähän muutosta. Ulosottomies voisi uusien säännösten mukaan joka tapauksessa myydä kuolinpesään kuuluvan ulosmitatun omaisuuden silloin, kun kuukausi on kulunut perunkirjoituksen määräajan päättymisestä. Voidaan pitää lisäksi perusteltuna sitä, että vainajan velkoja saattaa joissakin tilanteissa joutua toimimaan itsekin aktiivisesti. Sen sijaan silloin, kun pesäosuus on ulosmitattu, kyseessä on vainajaan nähden vieras velkoja.

21 luku. **Kuolleen henkilön ja pesän velasta**

9 §. Pykälän 1 momentissa säädetään niin sanotusta rauhoitusajasta. Momentin mukaan ennen kuin kuukausi on kulunut perunkirjoituksesta vainajan velan saisi maksaa pesän varoista vain, jos on pätevä syy olettaa, ettei sen maksamisesta aiheudu vahinkoa muille velkojille. Jos omaisuus on luovutettu pesänselvittäjän hallintoon, mainittu kuukauden määräaika laskettaisiin siitä, kun velkojen maksamisesta on tehty perintökaaren 19 luvun 12 a §:ssä tarkoitettu sopimus tai pesänselvittäjän päätös. Tältä osin momentti vastaa voimassa olevaa säännöstä.

Momentista poistettaisiin säännös siitä, että rauhoitusaikana ei saa saattaa loppuun pesän omaisuuteen kohdistuvaa ulosmittausta, ellei velkojalla ollut pantti- tai pidätysoikeutta. Se korvattaisiin viittauksella ulosottolain 4 luvun 76 §:ään ja 6 luvun 16 §:n 1 momenttiin, joissa säädettäisiin kuolinpesän omaisuuteen kohdistuvan ulosmittauksen loppuun saattamisesta. Ensin mainitun säännöksen mukaan ennen kuin kuukausi on kulunut perunkirjoituksesta tai sen määräajan päättymisestä

taikka perintökaaren 19 luvun 12 a §:ssä tarkoitettua sopimuksen tai pesänselvittäjän päätöksen tekemisestä, omaisuutta ei saa myydä tiettyjä poikkeustilanteita lukuun ottamatta. Viitattua ulosottolain 6 luvun säännöksen mukaan varoja ei saa tilittää ennen kuin kuukausi on kulunut perunkirjoituksesta tai ennen kuin velkojen maksamisesta on tehty sopimus tai lainvoimainen pesänselvittäjän päätös, paitsi jos velkojalla on varoihin panttioikeus tai kuolinpesän hallinto suostuu tilitykseen.

23 luku. **Perinnönjaosta**

3 §. Pykälän ehdotetun 2 momentin ensimmäisen lauseen mukaan pesänjakajan tulee toimittaa perinnönjako, jos joku osakkaisista sitä vaatii tai jos jonkun osakkaan pesäosuus pesästä on ulosmitattu. Tämä vastaa voimassa olevaa säännöstä.

Ulosottomies saa ehdotetun ulosottolain 4 luvun 79 §:n 2 momentin mukaan tarvittaessa hakea pesänjakajan määräämistä. Sen sijaan velkojalla tätä oikeutta ei enää olisi. Tarkoitus on, ettei pesäosuuden ulosmittaus tuottaisi velkojille toimintavelvollisuutta kuolinpesässä, vaan että ulosottomies huolehtii täytäntöönpanon tarkoituksen toteutumisesta viran puolesta. Tästä syystä puheena olevan luvun 12 §:stä poistettaisiin maininta, jossa hakija rinnastetaan osakkaaseen perinnönjaossa.

Ehdotetussa järjestelmässä ei enää olisi välttämätöntä se, että pesänjakaja toimittaa perinnönjaon silloin, kun jonkun osakkaan pesäosuus on ulosmitattu. Ulosottomies valvoisi hakijan etua antamalla luvan sopimusjakoon vain, jos hakija siihen suostuu. Tämä vastaa vaikutuksiltaan nykyistä sääntelyä, jossa hakijalla on osakasasemaan verrattava asema perinnönjaossa. Lisäksi osakkaita koskisi ehdotetun 4 luvun 78 §:n mukainen määräämiskielto.

Yllä todetuista syistä momentissa säädettäisiin, että ulosottomies saa antaa luvan toimittaa jaon osakkaiden sopimalla tavalla, jos velkoja, jonka oikeutta jako koskee, siihen suostuu. Toisin kuin nykyisin, myös sopimusjako olisi mahdollinen silloin, kun jonkun osakkaan pesäosuus on ulosmitattu. Lu-

pa annettaisiin osakkaille, jollei pesänjakajaa ole määrätty. Jos pesänjakaja on määrätty ja pesänjakajan toimittama jako perustuu osakkaiden sopimukseen, myös siihen tarvitaan ulosottomiehen lupa. Näin ollen hakija voisi vaikuttaa etujensa toteutumiseen kuolinpesässä kaikissa niissä tapauksissa, joissa jako perustuu osakkaiden sopimukseen. Näin vältetään se, että hakija joutuisi valvomaan etuaan moittimalla jakoa tai hakemalla muutosta ulosottomiehen antamaan lupaan.

Ulosottomiehen tulee lähtökohtaisesti antaa lupa sopimusjakoon tai sopimukseen perustuvaan toimitusjakoon, jollei siihen ole estettä hakijan maksun saannin kannalta. Sana-muoto, jonka mukaan ulosottomies ”saa” antaa luvan, antaa kuitenkin ulosottomiehelle tiettyä harkintavaltaa myös muilla perusteilla. Ulosottomiehen ei tarvitse antaa lupaa sellaiseen osakkaiden sopimaan jakoon, jonka tuloksena velallisen osalle tulee ilman hyväksyttäviä perusteita esimerkiksi erityisen vaikeasti realisoitavissa olevaa omaisuutta. Ulosottomiehen tulee myös valvoa, että sopimusjako täyttää lain 23 luvun 9 §:n mukaiset muotomääräykset. Jos hakijan saatava selvästi peittyi velalliselle tulevasta määrästä, hakijan suostumusta ei tarvittaisi.

Ulosottomiehellä ja hakijalla olisi ehdotetun ulosottolain 4 luvun 82 §:n 2 momentin nojalla oikeus olla läsnä perinnönjaossa. Tämä koskisi sekä osakkaiden että pesänjakajan toimittamaa jakoa. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa jaosta hakijalle.

Kuten ulosottolain 4 luvun 78 §:n kohdalla on todettu, velallinen ei menettäisi osakasasemaansa pesäosuutensa ulosmittauksen johdosta. Näin ollen myös velallisen suostumus sopimusjakoon tulisi saada. Tämä on tarpeen velallisen oikeusturvan takaamiseksi. Jollei velallinen anna suostumustaan jakoon, jako toimitettaisiin pesänjakajan määräämällä tavalla.

Osakkaat ja hakija voisivat nostaa jaon moitekanteen perintökaaren 23 luvun 10 §:n mukaisesti. Sopimusjaon moittiminen tulee kysymykseen mainitun pykälän 2 momentissa tarkoitettulla muotoperusteella. Hakija voisi moittia sopimusjakoa muotoperusteella ja toimitusjakoa silloin, kun se ei perustu osakkaiden sopimukseen.

Momentti mahdollistaisi myös sen, että pe-

sässä toimitetaan osittainen perinnönjako. Jos pesään kuuluva omaisuus olisi senlaatuista, että velallisen osuus tai hakijan saatavan suorittamiseksi tarvittava osa siitä voitaisiin erottaa muusta omaisuudesta tai jos omaisuutta voitaisiin sopivasti panna velallisen osaan, osittainen perinnönjako saattaisi olla perusteltu. Osakkaat voisivat tällä tavalla säilyttää muun osan pesän varallisuudesta jakamattomana. Osittaista jakoa koskisivat samat edellytykset kuin täydellistä jakoa.

7 §. Pykälään otettaisiin uusi *3 momentti*, jonka mukaan pesänjakajan on ilmoitettava perinnönjakotoimituksesta ulosottomiehelle silloin, kun jonkun osakkaan osuus on ulosmitattu. Ilmoitus olisi tarpeen, koska ehdotetun 4 luvun 82 §:n 2 momentin nojalla sekä ulosottomiehellä että hakijalla on oikeus olla läsnä perinnönjaossa ja ulosottomiehen tulee ilmoittaa jaosta hakijalle. Näin voidaan valvoa, ettei jaossa loukata hakijan oikeutta. Ulosottomiehen lupa vaadittaisiin edellisessä pykälässä todetulla tavalla toimitusjaossakin silloin, kun jako perustuu osakkaiden sopimukseen.

Momentin mukaan hakija saisi myös vaatia ennakkoperinnön huomioon ottamista ja esittää muita vastaavia pesäosuuden arvoon vaikuttavia vaatimuksia ja nostaa niitä koskevia kanteita. Tässä suhteessa hakijalla olisi samat oikeudet kuin osakkaalla. Edellytyksenä on, että toimet olisivat tarpeen hakijan saamisoi-keuden turvaamiseksi.

Ennakkoperinnön vähentämisestä saajan perinnöstä säädetään lain 6 luvussa. Pesänjakaja ei tee vähennystä oma-aloitteisesti, vaan sitä tulee erikseen vaatia. Hakija voisi vaatia myös esimerkiksi lain 3 luvun 3 §:n 1 momentissa tarkoitettua vastiketta tai nostaa mainitun pykälän 2 momentissa tarkoitettun kanteen lahjan tai sen arvon palauttamisesta. Tällaisia toimia ei ole voitu ehdottaa ulosottomiehen toimivaltaan muun muassa puolueettomuusvaatimuksen ja oikeudenkäyntikulua koskevan korvausriskin vuoksi.

10 §. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*. Momentissa annettaisiin velkojalle, jonka saatavasta osakkaan pesäosuus on ulosmitattu, oikeus moittia jakoa. Vastaava mahdollisuus seuraa nykyisin luvun 12 §:ssä olevasta säännöksestä, jonka mukaan mitä luvussa säädetään osakkaasta, koskee myös

ulosmittausvelkojaa. Viimeksi mainitusta säännöksestä poistettaisiin kuitenkin näin laaja ulosmittausvelkojan rinnastus osakkaaseen jaossa. Ulosottomies valvoisi puheena olevan luvun 3 §:n 2 momentin ja ulosottolain 4 luvun 78 ja 79 §:n mukaisesti hakijan maksunsaantioikeuden toteutumista.

Kuten edellä luvun 3 §:n kohdalla on todettu, käytännössä moitekanteen nostaminen tulisi kyseeseen vain siinä tapauksessa, ettei ole saatu aikaan sopimusjakoa tai ettei toimitusjako perustu osakasten sopimukseen.

12 §. Pykälää ehdotetaan rajattavaksi edellä luvun 10 §:n kohdalla mainituista syistä niin, ettei ulosmittausvelkojaa rinnastettaisi perinnönjakoa koskevissa säännöksissä osakkaaseen. Pykälän *1 momentin* mukaan mitä puheena olevassa luvussa säädetään osakkaasta, koskisi myös sitä, jolle osakas on luovuttanut pesäosuutensa. Ulosmittausvelkojan oikeudesta moittia jakoa otettaisiin säännös luvun 10 §:ään.

Voimaantulo- ja siirtymäsäännös. Ehdotetut perintökaaren muutokset tulisivat voimaan samanaikaisesti ulosottolain uudistuksen kanssa. Lait voisivat tulla voimaan aikaisintaan puoli vuotta sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

Uusia pesäosuuden ulosmittausta koskevia säännöksiä ei sovellettaisi taannehtivasti, koska se merkitsisi laajamittaista asioiden uudelleen järjestelyä ja velkojien aseman epäselvyyttä. Jos pesäosuuden ulosmittaus on toimitettu ennen lain voimaantuloa, sovellettaisiin aikaisempaa lakia ja velkojat toimisivat kuolinpesissä nykyisten säännösten mukaisesti.

1.4. Autokiinnityslaki

Autokiinnityslain 22 §:n 2 momentin mukaan mitä ulosottolaissa säädetään linja- ja kuorma-autosta sekä perävaunusta, koskee myös muita autokiinnityslain 1 §:ssä tarkoitettuja kiinnityksen kohteita. Ehdotetussa ulosottolain 4 luvun 3 §:n 2 momentissa säädetäisiin, että kiinnityskelpoisella autolla tarkoitetaan autokiinnityslaiissa tarkoitettua autoa ja muuta autokiinnityksen ja sen tuottaman panttioikeuden kohdetta. Tästä syystä momentti ehdotetaan tarpeettomana kumottavaksi.

Laki tulisi voimaan samaan aikaan kuin ulosottolain muuttamisesta annettava laki.

1.5. Osamaksukaupasta annettu laki

Lain 18 §:ään tehtäisiin 1. lakiehdotukseen sisältyvistä uudistuksista johtuvat muutokset. Velallisen ehdollisesti saaman irtaimen omaisuuden ulosmittauksesta ja myynnistä säädettäisiin ulosottolain 4 luvun 15 §:ssä sekä 5 luvun 26 §:n 1 ja 3 momentissa ja 34 §:n 2 momentissa. Mainituissa säännöksissä ei tehtäisi erottelua sen suhteen, perustuuko saannon ehdollisuus omistuksenpidätykseen vai takaisinottoehtoon.

18 §. Lain 17 §:n 1 momentin mukaan kaupan kohteena olevaa esinettä ei saa ulosmitata osamaksusaatavan suorittamiseksi.

Puheena olevan pykälän *1 momentissa* säädetään omistuksenpidätysehdoin osamaksukaupalla myydyin esineen ulosmittauksesta ostajan muun kuin osamaksukauppavelan suorittamiseksi. Momentista poistettaisiin erillinen maininta siitä, että osamaksukaupan kohde saadaan ulosmitata muusta ostajan velasta. Ulosmittauskelpoisuus käy ilmi ehdotetusta ulosottolain 4 luvun 15 §:n 1 momentista.

Momentista poistettaisiin myös maininta siitä, että ilman myyjän suostumusta esineen myymistä ei saa toimittaa muunlaisin ehdoin kuin että myyjän saatava suoritetaan kaupsummasta päältä. Tämän säännöksen korvaisi ulosottolain 5 luvun 26 §:n 1 momentti ja 34 §:n 2 momentti. Mainituista säännöksistä seuraa, että osamaksukaupan kohde myytäisiin ehtoa säilyttämättä niin, että myyjän kauppahintasaatavan tulee peittyä.

Myyjän kauppahintasaatavan selvittämissä momenttiin jäisivät säännökset tilityksen toimittamisesta. Momentin mukaan jos kaupan kohteena oleva esine ulosmitataan ostajan muusta kuin osamaksukauppaan perustuvasta velasta, ulosottomiehen tulee toimittaa puheena olevan lain mukainen tilitys myyjän ja ostajan välillä. Näiden tulisi antaa nykyiseen tapaan ulosottomiehelle tilitystä varten tarpeelliset tiedot. Momentti koskisi sekä omistuksenpidätysehdoin että takaisinottoehdoin myytyä omaisuutta.

Jos osamaksukauppa on kuluttajansuojalain 7 luvussa tarkoitettu elinkeinonharjoittajan ja

kuluttajan välinen kulutusluotto, tilitys toimitettaisiin noudattaen, mitä kyseisen luvun 17 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään.

Pykälän voimassa oleva 2 momentti koskee tilannetta, jossa myyjä vaatii virka-apua osamaksukaupan kohteen takaisinsaamiseksi sen jälkeen, kun esine on ulosmitattu muun velkojan saatavasta. Momentti koskee omistuksenpidätysehdolla myytyä omaisuutta. Momentin mukaan tällöin on tehtävä tilitys, jonka mahdollisesti osoittamasta erotuksesta muu velkoja saa suorituksen.

Momentti ehdotetaan poistettavaksi. Kuten edellä on todettu, ulosottolain säännöksissä omistuksenpidätysehto ja takaisinottoehto asetettaisiin samaan asemaan. Ulosottolain ehdotetun 5 luvun 26 §:n 1 momentin mukaan velallisen ehdollisesti saama omaisuus myydään ehtoa säilyttämättä, jos ehtona on kauppahinnan maksaminen. Näin ollen myöskään osamaksukauppalaan mukainen virka-apu ei olisi mahdollinen. Sääntelyä voidaan perustella sillä, että ulosmittaus on toimitettu ennen kuin myyjä on vaatinut virka-apua. Lisäksi ulosottolain ehdotetusta 5 luvun 34 §:n 2 momentista seuraa, ettei myyjän oikeutta saa loukata myynissä. Ulosottolain 5 luvun 26 §:n 3 momentissa sallittaisiin kuitenkin se, että myynnin sijasta myyjä, velallinen ja ne velkojat, joiden oikeutta se koskee, voivat sopia omaisuuden palauttamisesta myyjälle.

Ehdotettu 2 momentti vastaa voimassa olevaa 3 momenttia.

Voimaantulo- ja siirtymäsäännös. Pykälän 1 momentissa on voimaantulosäännös. Laki ehdotetaan tulemaan voimaan samaan aikaan kuin ulosottolain muuttamisesta annettava laki.

Pykälän 2 momentin mukaan lakia sovelletaan noudattaen, mitä ulosottolain muuttamisesta annetun lain voimaantulo- ja siirtymäsäännöksen 10 momentissa säädetään. Kuten 1. lakiehdotuksen siirtymäsäännöksen yhteydessä on todettu, ehdollista saantoa koskevaa 4 luvun 15 §:ää sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa saatuun tai luovutettuun omaisuuteen. Vakuusoikeudet otettaisiin huomioon uusien säännösten mukaisesti silloin, kun myynti viitatus pykälän 10 momentin mukaan toimitetaan uusien säännösten mukaisesti.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Eräissä ehdotetuissa ulosottolain säännöksissä annettaisiin asiakohtaisia asetustenantovaltuuksia, joiden mukaan tietyistä rajatuista kysymyksistä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Tällaisia säännöksiä olisivat 4 luvun vähimmäiskertymän määrää koskeva 17 §, erottamisedun määrää koskeva 21 §:n 1 momentin 4 kohta ja 22 §:n 1 momentti, maksukiellon sisältöä koskeva 27 §:n 3 momentti, rekisteri-ilmoitusten sisältöä koskeva 33 §:n 3 momentti, suojaosuuden indeksitarikistuksia koskeva 48 §:n 3 momentti, palkan ulosmittauksen määrää koskeva 49 §:n 1 momentin 3 kohta ja palkan pidätyksen ajankohtaa koskeva 58 §:n 1 momentti, 5 luvun myynti-ilmoituksen sisältöä koskeva 18 § ja kuulutusrekisteriä koskeva 42 §:n 2 momentti sekä 6 luvun yritysikiinnityksen kohteesta kuuluttamista koskeva 17 §, tilitysmenettelyä koskeva 18 §, liिकासuorituksen määrää koskeva 20 §, valtiolle tilitettävää määrää koskeva 22 § ja erikseen talletettävien varojen määrää koskeva 23 §:n 1 momentti.

Lisäksi ehdotetun 4 luvun 49 §:n 2 momentin mukaan oikeusministeriö vahvistaisi palkan ulosmittauksessa käytettävät taulukot ja 6 luvun 18 §:n mukaan antaisi määräyksiä ulosottoviranomaisten maksuliikkeen järjestämisestä ja kirjanpidosta. Ulosottomaksujen määrästä säädettäisiin nykyiseen tapaan valtioneuvoston asetuksella.

3. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan aikaisintaan puoli vuotta sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Esityksen 1.—3. ja 5. lakiehdotuksiin sisältyy siirtymäsäännöksiä. Niitä käsitellään asianomaisen lakiehdotuksen kohdalla.

4. Säättämijärjestys

Velkojalla on oikeus saada saatavansa ulosottolaitoksen toimesta perityksi velalliselta. Kysymys on velkojan oikeusturvasta. Toisaalta ulosotossa on suojattava velallista. Velallisella on muun muassa oikeus ihmisar-

voisen elämän edellyttämään toimeentuloon myös ulosoton aikana. Viime kädessä velallisella on perustuslain 19 §:n tarkoittama oikeus saada sosiaaliturvaa yhteiskunnalta.

Palkan, eläkkeen ja muun toistuvaistulon ulosmittausta koskevat määrälliset rajoitukset, joilla turvataan velallisen ja hänen perheensä toimeentuloa. Tässä esityksessä ehdotetaan korotusta velalliselle palkasta jätettävään määrään silloin, kun velallinen on suhteellisen pienituloinen tai kun ulosmittaus on kestänyt pitkään. Ehdotuksia on selostettu tarkemmin edellä yleisperustelujen jaksossa 3.2.

Toisaalta palkasta velalliselle jätettävää määrää ehdotetaan merkittävästi alennettavaksi silloin, kun kyseessä on suurituloinen velallinen. Nykyisin kaikkein suurimmistakin nettopalkoista on jätettävä ulosmittaamatta kaksi kolmasosaa. Ulosottolain muuttamista koskevan 1. lakiehdotuksen 4 luvun 49 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan nettopalkasta jätettäisiin ulosmittaamatta valtioneuvoston asetuksen mukainen määrä. Määrä olisi vähemmän kuin kaksi kolmasosaa mutta vähintään puolet palkasta, jos palkka on suurempi kuin neljä kertaa suojaosuuden määrä. Suurimpien palkkojen ulosmittauksessa otettaisiin käyttöön progressiivinen asteikko, jonka mukaan ulosmitattava määrä nousisi aina puoleen nettopalkasta.

Ehdotukselle on hyväksyttävät perusteet. Voidaan pitää velkojen kannalta tarpeellisena ja kohtuullisena, että heidän hyväkseen koituu suurimmista nettopalkoista selvästi enemmän kuin nykyinen yksi kolmasosa.

Ehdotus on myös velallisten kannalta kohtuullinen. Mahdollisuus nykyistä ankarampaan ulosottoon koskisi vain suurituloisimpia velallisia. Esimerkiksi yksin elävän velallisen nettotulojen olisi oltava kuukaudessa yli 2 400 euroa, ja sellaisen velallisen, jonka elatuksen varassa on kolme perheenjäsentä, yli 4 800 euroa. Velalliselle jäisi aina vähintään puolet nettopalkasta.

Lisäksi velallisille palkan ulosmittauksesta myönnettäviä yksilöllisiä helpotuksia ehdotetaan jonkin verran laajennettaviksi. Ehdotetun 4 luvun 21 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettu velallisen rahavarojen erottamisetu olisi puolitoistakertainen kuukauden suojaosuuteen nähden. Ulosmittauksen koh-

tuullisuutta arvioitaessa on otettava huomioon myös vuonna 2004 merkittävien osin taannehtivasti voimaan tullut sääntely, jonka mukaan ulosoton enimmäiskesto on 15 tai 20 vuotta.

Ehdotuksessa tarkoitettut suurituloiset velalliset ovat saattaneet järjestää elämänsä sen perustellun odotuksen varassa, että he saavat pitää tulevasta nettopalkastaan kaksi kolmasosaa. Tämän vuoksi kohtuussyistä 1. lakiehdotukseen ehdotetaan siirtymäsäännöstä, jonka mukaan mainittua 4 luvun 49 §:n 1 momentin 3 kohtaa ryhdyttäisiin soveltamaan vasta kolmen vuoden kuluttua lain voimaantulosta.

Ulosottolain muuttamista koskevan 1. lakiehdotuksen 4 luvun 73 ja 74 §:n mukaan tietyin edellytyksin voitaisiin ulosmitata kokonaan sellainen kiinteistö tai irtain esine, josta velallinen omistaa määräosan. Nykyisin voidaan ulosmitata ja myydä vain velallisen osuus yhteisesti omistetusta esineestä. Ehdotuksen mukaan myös toisen yhteisomistajan osuus voisi tulla ulosmitatuksi ja myydyksi. Toinen yhteisomistaja saisi osuutensa kauppahinnasta ja täytäntöönpanokulut maksettaisiin velallisen osuudesta. Säännökset koskisivat myös lain voimaan tullessa jo olemassa olevia yhteisomistussuhteita. Ehdotusta on siten perusteltua arvioida perustuslain 15 §:n 1 momentissa jokaiselle turvatus omaisuuden suojan kannalta.

Säännökset, jotka ovat luonteeltaan täytäntöönpano-oikeudellisia, voidaan vakiintuneen käsityksen mukaan saattaa omaisuuden suojaan kohdistuvinkin voimaan pääsääntöisesti tavallisella lailla. Ehdotus on lähinnä menettelyllinen, koska se merkitsisi yhteisomistussuhteen purkamista ulosottomenettelyssä ja korvaisi yhteisomistustussuhteen mukaisen purkamismenettelyn.

Velallisen määräosan myyminen esineestä on yleensä vaikeaa ja tuottaa huonon kauppahinnan. Koko esineen ulosmittaus ja myynti on perusteltua sekä velkojen että velallisen kannalta, koska siten saadaan yleensä velallisen osalle huomattavasti parempi hinta kuin pelkän osuuden myynnillä. Toisen yhteisomistajan omaisuuden suojan rajoittamiselle on siten hyväksyttävät perusteet.

Toisen yhteisomistajan kannalta ehdotus ei tosiasiallisesti merkitse merkittävää muutosta

nykytilaan. Jos vain velallisen määräosa myydään, ostaja voi yleensä joka tapauksessa käynnistää yhteisomistuksen mukaisen menettelyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Myös silloin, kun koko esine myydään ulosottoteitse, toisella yhteisomistajalla olisi mahdollisuus ostaa esine itselleen.

Koko yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytykset rajattaisiin tarkoin laissa. Ulosmittaus edellyttäisi, että esineen myynti todennäköisesti tuottaa velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin osuuden myynti. Esinettä ei saisi ulosmitata, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy osuuden myynnistä. Lisäksi ulosmittaus edellyttäisi, ettei ulosmittauksen merkitys ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Kirjattu hallinnan jakamista koskeva sopimus estäisi koko kiinteistön eli esimerkiksi paritalokiinteistön ulosmittauksen. Myyntivaiheessa yhteisomistajia suojattaisiin lunastusmahdollisuudella. Myynti edellyttäisi käypää hintaa. Lisäksi suojattaisiin toisen yh-

teisomistajan osuuteen kohdistuvan panttioikeuden tai erityisen oikeuden haltijoita. Jos yhteisesti omistetut tilat ovat toisen yhteisomistajan vakituisena asuntona, yhteisomistussuhdetta ei voitaisi purkaa ulosottomiehen toimin. Ehdotus on siten myös suhteellisuusperiaatteen mukainen.

Ulosottomiehen olisi nimenomaisen säännöksen mukaan varattava toiselle yhteisomistajalle tilaisuus tulla kuulluksi ennen koko yhteisomistusesineen ulosmittausta. Ulosottomiehen päätökseen voidaan hakea muutosta käräjäoikeudelta.

Ehdotetut asetuksenantovaltuudet koskevat lähinnä teknisiä kysymyksiä ja ovat riittävän täsmällisesti rajattuja.

Hallitus edellä esitetyn perusteella katsoo, että lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa säätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**ulosottolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 3 päivänä joulukuuta 1895 annetun ulosottolain (37/1895) 1 luvun 5 §:n 1 ja 5—8 kohta, 4—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 ulosottooperusteen täytäntöönpanosta, 15 §:ssä tarkoitetuista peruuttamistoimista sekä 22 ja 23 §:ssä tarkoitettua kuittauksesta, 3 luvun 6 §:n 1 momentissa tarkoitettua täytäntöönpanosta saamistodisteen puuttuessa, 43 §:ssä tarkoitettua vakuuden hyväksymisestä, 92 §:ssä tarkoitettua suorituskiellon antamisesta ja 108 §:ssä tarkoitettua asiantuntijan käyttämisestä, 4 luvun 14 §:ssä tarkoitettua keinotekoisesta järjestelysivuuttamisesta, 38 §:ssä tarkoitettua määräämiskiellon soveltamisesta, 46 §:n 2 momentissa tarkoitettua maksukiellosta ja yhteisomistusesineen ulosmittauksesta 73 tai 74 §:n nojalla sekä 6 a luvun 12—17 §:ssä tarkoitettua täytäntöönpanosta;

5) myydä ulosmitattu kiinteä omaisuus, 4 luvun 3 §:ssä tarkoitettu alus ja kiinnityskelpoinen auto sekä huoneiston hallintaan oikeuttava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osake, 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 tarkoitetun toimitsijan asettamisesta sekä 7 luvun 11 a §:ssä tarkoitetun turvaamistoimen myöntämisestä;

4 luku

Ulosmittaus*Yleinen säännös ja määritelmiä*

1 §

Maksuvelvoitteen täytäntöönpano

Ulosottooperuste, 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 estetodistus, jollei ulosottoperusteessa ole asetettu toissijaista rahamääräistä maksuvelvoitetta.

2 §

Palkka

Palkalla tarkoitetaan kaikenlaista palkkaa, palkkiota, luontoisetua sekä muuta etuutta ja korvausta, joka saadaan työ- tai virkasuhteessa, samoin kuin ennakkoperintälain (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 annetuissa laissa (211/1928) tarkoitettua ilma-alusta ja muuta ilma-aluskiinnityksen ja sen tuottaman

panttioikeuden kohdetta.

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

4 §

Kiinteistöä koskevien säännösten soveltamisala

Mitä kiinteistöstä säädetään, koskee myös kiinteistön määräalaa ja määräosaa sekä soveltuvien osien 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 ulosmittattu 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 todennäköisesti maksaa saatavan maksuaikaa saatuaan. Maksuaikaa voidaan antaa enintään kolme kuukautta maksukeho-

tuksen 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.

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 sijaan tulevan omaisuuden.

Saatava voidaan ulosmitata, vaikkei velallisella vielä ole lopullista saamis-oikeutta, 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 ulosottooperusteen 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, omaisuus saadaan ulosmitata. Tällöin on annettava osoitus täytäntöönpanoriitaan.

13 §

Lainhuudon merkitys

Kiinteistö, johon velallisella on lainhuuto, saadaan ulosmitata ainesosineen ja tarpeistoneen, 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 järjestykseen, 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 kuuluksi, 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.

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 myytäessä, 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 kohtuuttomana. Toistuvaistulon ulosmittauksessa mainittu vähimmäismäärä lasketaan seuraavan kuuden kuukauden ajalta.

18 §

Pirstomiskielto

Irtaimesta tai kiinteästä omaisuudesta ei saa ulosmitata erikseen ainesosia, tarpeistoa tai tuottoa. Irtaimesta esineestä saadaan kuitenkin

kin ulosmitata erikseen ainesosia tai tarpeistoja, 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 kiinteistöistä 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 ulosmittauskieltoja

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, säystä tai muusta tilapäisestä haitasta, pysyvistä 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 myöntänyt 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 §:ssä tarkoitetut ulosmittauskiellot ovat voimassa kaksi vuotta varojen haluttuun saamisesta, jos velallinen on pitänyt varat erillään tai voi esittää niitä koskevan kirjauksen 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

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 valtionneuvoston asetuksella säädettyyn kohtuulliseen rahamäärään ja elinkeinon harjoittamisessa tarvittavat eläimet kohtuulliseen arvoon, jos ne ovat välttämättömiä velallisen ja hänen elatuksensa 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 käyttä-

minen 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 tai jota hakija pitää pidätysvoimalla perusteella hallussaan (*panttioikeus*), kun peritään sitä saatavaa, jonka vakuutena omaisuus on.

22 §

Korvaavan esineen hankkiminen

Jos 21 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettua 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 §

Erotettujen esineiden 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 mainituissa kohdissa 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 vakiutiseksi 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 viivästystä, erityisiä kustannuksia tai muuta tuntuva 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 vakiutinen 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

Omaisuuksen ulosmittaus tulee voimaan velalliseen nähden ulosmittauspäätöksellä.

Saatavan ja muun oikeuden ulosmittaus tulee voimaan suoritusvelvolliseen nähden silloin, kun hän on saanut tiedoksi kirjallisen kiellon suorittaa saatavaa tai täyttää velvoitetta muulle kuin ulosottomiehelle (*maksukielto*). Maksukiellon saaja on velvollinen 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.

Maksukiellon sisällöstä säädetään 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 kunkin 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. Runsaalukuiset 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 velalliselletun tuntuvaa haittaa, esineet voidaan jättää lukittuun tilaan velallisen luokse. Jollei ilmeistä hukkaamisvaaraa 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 aineetoman oikeuden ulosmittauksesta asianomaiselle rekisteriviranomaiselle;

3) ulosmittauksesta sellaisen saatavan perimiseksi, jonka vakuudeksi on vahvistettu yritysikiinnitys, yritysikiinnitysrekisterin pitäjälle;

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

5) vakioidun option ja termiinin 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 maksukielto. Tällaisen tulon tai saatavan perimisestä maksukiellon saajalta on soveltuvin 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.

Omaisuuksien myyntiä voidaan lykätä, jos hakijan saatava todennäköisesti kertyy koh- tuullisessa 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

40 §

37 §

Määrämiskielto

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 §

Määrämiskielto yhteisössä

Yhtiön tai muun yhteisön osuuden tai osakkeiden ulosmittauksen jälkeen velallinen ei saa päättää yhteisössä sellaisista tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomista toimista, 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.

Määrämiskiellosta 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 velkojien maksunsaantia. Jos omaisuus vaihdetaan, ulosmittaus kohdistuu sijaan tulleeseen omaisuuteen ja mahdolliseen hintojen erotukseen.

Tavaravaraston myynti

Jos tavaravarasto on ulosmitattu, ulosottomies voi antaa velalliselle luvan myydä siitä esineitä tavanomaisen liiketoiminnan edellyttämässä laajuudessa, jollei velkojien maksunsaanti ilmeisesti vaarannu. Ulosmittaus kohdistuu tällöin varaston myynnistä 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 myynnistä kertyviin varoihin niin kuin 65 §:ssä säädetään.

Velkojien keskinäinen asema

42 §

Peräkkäiset ulosmittaukset

Ulosmitattu omaisuus voidaan ulosmitata myös toisen hakijan saatavasta, kunnes 5 luvun mukainen asianosaiskeskustelu tai, jollei asianosaiskeskustelua pidetä, myynti on toimitettu. Muutoin kuin myynnistä 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 tur-

vaamistoimi ei estä ulosmittausta. Jos turvaamistoimi on määrätty sivullisen omistusoikeuden turvaamiseksi, omaisuus saadaan myydä vasta, kun turvaamistoimipäätöksen 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. Erityisen oikeuden huomioon ottamisesta myynnissä säädetään 5 luvussa.

Tulopohja palkan ulosmittauksessa

45 §

Tulopohjan laskeminen

Ulosmitattava määrä lasketaan palkan ulosmittauksessa velallisen tulojen ja toimeentuloetuuksien yhteismäärästä (*tulopohja*). Tulopohjaan kuuluvat kaikki velallisen saamat palkat ja luontoisedut sekä ulosmittauskelpoiset ja ulosmittauskelvottomat eläkkeet ja muut palkan sijasta maksettavat toimeentuloetudet. Yksittäisestä ulosmittauskelpoisesta tulosta tai etuudesta saadaan tällöin ulosmitata säännönmukaista suurempi määrä. Tulopohjaan eivät kuulu 19 §:ssä tarkoitetut 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 maksuunpantu, 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 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 avio- puolisoa 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 sidotaan hintatason muutoksiin noudattaen soveltuvin osin, mitä kansaneläkeindeksistä annetussa laissa (456/2001) säädetään. Indeksitarkistukset tehdään kohtuullisin välein siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.

49 §

Määräajoin maksettava palkka

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

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

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

3) valtioneuvoston asetuksella säädetty 2 kohdassa tarkoitettua pienempi määrä, kuitenkin vähintään puolet palkasta, jos palkka on suurempi kuin neljä kertaa velallisen suojaosuuden määrä.

Ulosmitattava määrä lasketaan 1 momenttiin perustuvan taulukon mukaisesti (*säännönmukainen määrä*). Oikeusministeriö vahvistaa taulukon. Siinä ja valtioneuvoston asetuksessa voidaan käyttää tarkoituksenmukai-

sia porrastuksia ja prosenttipyöristyksiä.

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 tarkoitettua suuremaksi, ulosmittaus toimitetaan mainitun kohdan mukaisesti. Velalliselle on tällöin varattava tilaisuus tulla kuulluksi.

51 §

Olenaisesti heikentynyt maksukyky

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

Jos velallinen on ennen ulosmittausta ollut pitkään työttömänä, palkan ulosmittausta voidaan lykätä, jollei hakijan maksunsaanti olenaisesti 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 määrääjäksi (*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 tulo-rajaulosmittauksessa vuosittain kaksi vapaakuukautta. Muilla perusteilla vapaakuukausia annetaan velallisen pyynnöstä enintään kolme vuosittain. Hakijan suostumuksella vapaakuukausia voidaan hakemuksen 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 vapaakuukausia että rajoittaa ulosmittauksen määrää.

Muun kuin määrääjain maksettavan palkan ulosmittaus keskeytetään vastaavasti noudattaen soveltuvin osin, mitä tässä pykälässä säädetään.

54 §

Elatusapu

Jos perittävänä on sellainen lapselle maksettava elatusapu tai siihen rinnastettava vahingonkorvaus, joka eräänntyy jatkuvasti (*juokseva elatusapu*), säännönmukaista suurempi määrä saadaan ulosmitata, jos se on tarpeen palkan maksukautta vastaavan elatusapumäärän suorittamiseksi. Jos juoksevan elatusavun lisäksi perinnässä on aiemmin eräänntynyttä 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 määrääjain maksettavasta palkasta tulee jättää ulosmittaamatta vähintään kolmasosa kustakin palkkaerästä.

Jos palkan ulosmittaus toimitetaan juoksevan tai eräänntyneen elatusavun taikka elatusavun ja muun saatavan perimiseksi, velalliselle voidaan antaa vapaakuukausia vain erityisen painavasta syystä eikä 51 §:n 2 momentissa tarkoitettua lykkäystä voida antaa.

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 maksukiellon saaja velvoitetaan maksamaan määrä ulosottomiehelle. Maksukiellossa ilmoitetaan muiden tulopohjaan vaikuttavien tulojen ja etuuksien määrä, velallisen suojaosuus sekä muut tarpeelliset tiedot.

Eri aikoina toimitettujen palkan ulosmittausten perusteella annetaan yksi maksukielto.

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

57 §

Maksukiellon voimassaolo ja muuttaminen

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

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 eräänntyneet erät sekä niiden lisäksi etukäteen seuraavan kuukauden elatusapumäärän ja tekee uskottavaksi, että

hän vastaisuudessa täyttää elatusvelvollisuutensa.

58 §

Palkan maksajan velvollisuudet

Palkan maksajan tulee kunakin maksukautena heti ja ilman eri korvausta toimittaa palkan pidätys maksukiellon mukaisesti ja suorittaa määrä ulosottomiehelle. Määrästä saadaan vähentää 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 neuvon 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 ulosmit-

tauksen 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 asianosaiset 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 §

Myynnin lykkääminen

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 soveltuvin osin, mitä suojaosuudesta, menettelystä sekä maksusuunnitelmasta ja maksusopimuksesta palkan ulosmittauksessa säädetään.

Tuki, jonka luonnollinen henkilö saa julkisyhteisöltä elinkeinoansa varten, ulosmitataan 1 momentin mukaisesti. Eräiden määrätarkoitukseen myönnettyjen varojen ulosmittauskiellosta 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 liike-toimintaa eikä menettelyä voida pitää olennaisesti hakijan edun vastaisena. Lisäksi noudatetaan soveltuvin osin, mitä 59—63 §:ssä säädetään, ja jos tulo on toistuvaa, mitä menettelystä palkan ulosmittauksessa säädetään.

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 soveltuvin osin, mitä 64 ja 65 §:ssä säädetään. Elinkeinotulon osuus otetaan palkan ulosmittauksessa huomioon noudattaen soveltuvin 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 yrityskiinnityksen kohteena, vaateiden selvittämisen ja etuoikeuden osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä irtaimen omaisuuden huutokaupasta 5 luvussa säädetään.

68 §

Periminen maksukiellon saajalta

Jollei maksukiellon saaja noudata todisteel-

lisesti 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 ulosotoperuste tai jonka oikeellisuutta maksukiellon saaja ei kiistä. Hakijalla on oikeus ajaa kannetta maksukiellon 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 tulon tai edun. Jos tulo tai etu on tarpeen velallisen ja hänen elatuksensa varassa olevien perheenjäsenten toimeentulon turvaamiseksi, velalliselle tulee jättää siitä käytöön 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 vakuutus sopimuslain (543/1994) 13 §:ssä tarkoitettua vapaakirjaa.

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

Yhteisomistus

71 §

Osuuden ulosmittaus

Velalliselle kuuluva osuus määräosin omistetusta 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; eikä
- 2) hakijan saatava todennäköisesti kerry velallisen osuuden myynnistä; eikä
- 3) ulosmittauksen merkitys 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 sopi-

mus 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 kuuluksi.

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

Kuolinpesä

76 §

Vainajan velka

Jos vainajan velasta on toimitettu ulosmitaus, 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 tiedoksisäännin jälkeen pesän omaisuutta ei saa luovuttaa eikä suorittaa pesässä muita määräämistöitä ilman ulosottomiehen lupaa. Kielton vastaisesta toimesta on voimassa, mitä 37 §:ssä säädetään. Ulosottomiehen tulee antaa edellä tarkoitettu lupa, jollei toimi vaaranna hakijan maksunsaantia. Ulosottomiehen lupaa ei tarvita pesän selvitystöihin. 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 moittia 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 soveltuvin 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 osakkeille 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, pesänselvityksestä 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 maksuliikettä hoitavan yhteisön tilille tai tilisiirto on veloitettu maksajan tililtä. Postiosoitukseksi maksettu suoritus katsotaan maksetuksi sinä päivänä, jona postiosoitus on annettu postin kuljetettavaksi.

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

84 §

Toimitsija

Erikseen säädetyissä tapauksissa ulosottomies saa asettaa toimitsijan. Toimitsijan on hoidettava haltuunsa annettua omaisuutta huolellisesti ja esitettävä selvitys toimenpiteistään. Toimitsijan tulee tilittää kertyneet varat ulosottomiehen määräämällä 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 säädetyssä järjestyksessä ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla (*huutokauppa*) taikka muulla tavalla, kuten toimeksiannolla tai vähittäin (*vapaa myynti*).

Mitä muussa laissa säädetään pakkohuutokaupasta, koskee soveltuvin osin myös vapaa 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 omaisuuteen 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 soveltuvin osin, mitä 6 a luvun 1—8 §:ssä säädetään. Muuttopäivä saadaan lykätä painavasta syystä, jos velallinen on sitä pyytänyt ennen huutokauppaa. Ostajaehdokkaille tulee ilmoittaa, miten muuttopäivä 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 maksu-

jen määrä, joiden suorittamista sähkön 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 voimaannemismisestä 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 asianosaiskeskustelussa.

Korvaus määrätään ulosottomiehen tuottamuksesta riippumatta noudattaen, mitä vahingonkorvauslaissa säädetään. Valtiolla on oikeus saada suorittamansa määrä vahingon aiheuttajalta.

10 §

Velallisen velvollisuus antaa tietoja

Velallinen on kysyttäessä velvollinen ilmoittamaan ulosottomiehelle myytävään omaisuuteen kohdistuvat käyttöoikeudet ja muut oikeudet, saatavat sekä esitetyt väitteet paremmasta oikeudesta.

11 §

Virhe myyntikohteessa

Ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Myydyssä kiinteistössä tai arvokkaassa 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 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 eräännyy 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 ja selvittää käypä arvo. 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 paikakunnalla 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 myynnistä 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 julkaista. 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 tarkoitetulla 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 huutokauppaehtoien 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 huutokaupassa nostotarjouksina, ja ne sitovat esittäjäänsä, 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 ja että aiheutuvat lisäkulut huomioon ottaen korkeampi kertymä voidaan saada uudessa myynnissä.

Korkeinta tarjousta ei saa hyväksyä, jos se alittaa jalometallin arvon tai muun vastaavan päivän hinnan. Arvopapereita tai arvosuusia ei saa myydä huutokaupalla alle myyntipäivää lähinnä edeltäneen julkistetun ostonoteerauksen.

Jollei korkeinta tarjousta hyväksytä, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti, paitsi jos hakija sen kieltää. Viimeksi mainitussa tapauksessa 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 lisättyä 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 asianosaiskeskustelussa. 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 omaisuuden 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 huutokaupaehdoista, 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 yritys kiinnitykset, jos myytävänä on irtainta omaisuutta, johon saattaa kohdistua kirjattu oikeus, sekä tällaisen saatavan määrä;

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

3) ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava;

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

Jos ulosottomies arvioi, ettei jäljelle jäävä kiinnitetty omaisuus riitä yritys kiinnityksen täydeksi vakuudeksi, ulosottomiehen tulee tiedustella yritys kiinnityksen 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 soveltuvin 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 soveltuvin 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 säädettyssä 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 vakuus hallussaan tai panttauksesta on tehty hallintaa vastaava kirjaus. Sama koskee velalliselle kuuluvan määrän

osan 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 mainitussa 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 sovi. Velallinen ei enää vastaa siirryneestä 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.

Asianosaisseelvittely kiinteistön huutokaupassa

39 §

Vaateiden selvittäminen

Ennen kiinteistön huutokauppaa ulosottomiehen tulee selvittää:

- 1) lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä pantti-oikeudet ja erityiset oikeudet;
- 2) hallinnan perusteella huomioon otettavat kirjaamattomat erityiset oikeudet;
- 3) ehdolliseen luovutukseen perustuva myyjän kauppahintasaatava;
- 4) myynnissä 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 asianosaisuuteen 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, myyntiehdoista 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 asianosaisuuteen 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 julkaista 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-asiakirjat;
- 5) kehottaa asianosaisia esittämään mahdolliset riitautukset;
- 6) kehottaa asianosaisia tekemään mahdolliset huomautukset ja vaatimukset myyntiehdoista, myyntikohteesta ja myyntijärjestyksestä.

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

44 §

Asianosaisluettelo

Asianosaiskeskustelussa tai viipymättä sen jälkeen ulosottomies laatii asianosaisluettelon, 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.

Asianosaisluettelo on toimitettava asianosaiskeskustelun asianosaisille hyvissä ajoin ennen huutokauppaa.

45 §

Kirjallinen valvontamenettely

Ulosottomies saa laatia asianosaisluettelon ilman asianosaiskeskustelua, 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 valvontakehottuksen lähettämisestä ja riitautuksille vähintään kahden viikon määräaika laskettuna valvontojen lähettämisestä tiedoksi.

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

46 §

Asianosais selvittely uudessa huutokaupassa

Jos toimitettavaksi tulee uusi huutokauppa, saatavat merkitään asianosaisluetteloön aiemman 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 asianosaiskeskustelu tulee siltä osin järjestää.

47 §

Etuoikeusjärjestys

Kiinteistön huutokaupassa saatavilla ja erityisillä oikeuksilla on etuoikeus (*etuoikeus-saatava*) 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 kauppahintasaatava.

Etuoikeus saatavien jälkeen suoritetaan sellaiset muut saatavat, joiden suorittamiseksi kiinteistö on ulosmitattu (*etuoikeudeton saatava*). Etuoikeudettomilla saatavilla on keskenään sama etuoikeus, jollei velkojien maksunsaantijärjestyksestä 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 keskenäminen 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, turvaamistoimen tai konkurssin 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 valvonnasta, saatava merkitään lisäksi ehdollisesti valvonnan mukaisesti.

51 §

Eriytynen oikeus

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

Eriytynen oikeus merkitään asianosaisluetteloon arvoa määräämättä. Kiinteistöön kirjattu oikeus saada kiinteistöstä määrätty rahatai 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 oike-

utta. Riitaista oikeutta ei kuitenkaan merkitä ehdollisesti asianosaisluetteloon.

52 §

Pantattu käyttöoikeus

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

53 §

Myöhästynyt valvonta

Jollei velkoja valvo kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavansa 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 täytöntöönpanokulut ja myyntimaksu sekä sellaiset etuoikeussaatavat, 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 kiello-oikeus

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

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 asianomaiset 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 §

Eriyisen 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 asianosaistuskustelussa.

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 kiinteis-

töille 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 soveltuvin osin, 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 rasiuksista, 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 metsänhakuoikeuden 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 lohkokiinteistöstä, 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 kiinteistöä 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 kiinteistöä, koskee soveltuvin osin aluksen huutokauppa 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 huutokaupantoinittajan myytäväksi julkisella huutokaupalla. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa mahdollinen 23 §:ssä tarkoitettu vähimmäishinta ja 34 §:n mukainen alin hyväksyttävä tarjous sekä antaa tarvittavat muut huutokauppa 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 velkojien 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 vastaavasta kaupasta.

80 §

Vapaan myynnin vaikutukset

Panttioikeus ja muu oikeus myytyyn omaisuuden 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 asianosaiset 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 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 määräosien 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 kyseisen 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 §

Autokiinnityksen kuolettaminen

Kiinnitys, joka kohdistuu myytyyn autoon, tulee kuolettaa.

86 §

Kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen kuolettaminen

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

Yhteiskiinnitys on poistettava myydyin kiinteistön osalta ja kuoletettava muiden kiinteistöjen osalta siltä osin kuin panttisaatava on tullut suoritetuksi. Yhteiskiinnitys jää voimaan 69 §:ssä tarkoitetun takautumisvaatimuksen vakuudeksi. Jos kaikki yhteisesti kiinnitetyt kiinteistöt on myyty yhdessä samalle ostajalle, yhteiskiinnitys pysyy voimassa. Jos kiinteistö on myyty määräaloina, kiinteistöön kohdistuva kiinnitys on kuoletettava. Kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset on poistettava myydyin määräalan osalta ja kantakiinteistöön kohdistuva kiinnitys on kuoletettava 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 kirjausta oikeuksista sekä kauppahinnan jaosta.

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

88 §

Kiinnitysasiakirjan kuolettaminen

Kiinnitys on kuoletettava 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 säädetyin etuoikeusjärjestyksen mukaisesti. Jos velkojalla on useita saatavia samalla etuoikeudella, kertymä kohdennetaan ensin vanhimmalle ulosottooperusteelle tai vanhimmalle ilman ulosottooperustetta 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, varat kohdennetaan siihen perustuvan jakoluettelon mukaisesti. 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 etuoikeusjärjestyksessä 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 etuoikeus.

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. Riitaisista tai ehdollista saatavaa koskeva jakosopimus edellyttää myös niiden velkojien suostumusta, joille varat menevät toissijaisesti.

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

12 §

Jakoilmoitus

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 eriteltyinä 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 ulosottoeruste tai ulosottoeruste tietyssä asiassa voidaan panna täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio tai muutoksenhausta huolimatta.

14 §

Ulosottovalitus ja täytäntöönpanoriita

Jos asiassa on myyntiä varten laadittu asianosaisluettelo 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 täytäntöönpanotimesta.

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 erityisestä syystä ulosottomiehen määräämääntätä 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 pantti-oikeus ulosmitattuun omaisuuteen tai kuolinpesän hallinto suostuu tilitykseen.

Jos pesäosuus on ulosmitattu eikä perinnönjako ole tullut lainvoimaiseksi tai muuten lopulliseksi, kertyneet varat saadaan tilittää vain vakuutta vastaan.

17 §

Yrityskiinnitys

Jos yrityskiinnityksen kohteesta on kertynyt huomattava määrä varoja, toimitetusta myynnistä on julkaistava kuulutus virallisessa

sa 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. Oikeusministeriö antaa määräyksiä ulosottoviranomaisten maksuliikkeen järjestämisestä ja kirjanpidosta.

19 §

Velkojan palautusvelvollisuus

Jollei varat nostanut velkoja palauta saamiinsa 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 suorituksiksi, on palautettava. Vähäinen, enintään valtioneuvoston asetuksella säädetyn suuruinen 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 jakoosan 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 luotolaitokseen korkoa kasvamaan, jos varat ylittävät valtioneuvoston asetuksella säädetävän huomattavan määrän. Koron tallettuista 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 keskeneräinen, kunnes kirjaushakemus on lainvoimaisesti ratkaistu;
- 5) edellä 22 §:ssä tarkoitettulle 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 säädettyssä 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 kuulluiksi. Jollei oikeutta varoihin näytetä määräajassa, varat tilitetään toissijaiselle saajalle.

Jollei 24 §:n 5 kohdassa tarkoitettuja varoja ole tilitetty siinä säädettyssä 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, maksuvelvoitteen 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 6 luvun 5 §:ssä tarkoitettu jakoluettelo on tehty

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, erottamisetua, 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 määräämiskielloa koskevia 4 luvun 37 ja 38 §:ää sovelletaan 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 maksukiello 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 kolmen vuoden kuluttua lain voimaantulosta ja silloin myös vireillä olevissa asioissa. Vapaakuukausiin oikeuttavaa ulosmittauksen aikaa laskettaessa otetaan huomioon myös aika ennen lain voimaantu-

loa. Suojaosuutta koskevat indeksitarkistukset lasketaan sen vuoden alusta, jona tämä laki tulee voimaan.

7. Mitä 4 luvun 68 §:n 2 momentissa säädetään perimisestä maksukiellon saajalta, ei koske asiaa, jossa maksukiello 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 huutokauppaehtoja 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.

2.

Laki**ulosottomaksuista annetun lain muuttamisesta**

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

2 §

Maksulajit

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

naiskustannusten 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

3 §

Maksujen suuruus

 Käsittelymaksu, myyntimaksu, täytäntöönpanomaksu sekä todistus- ja jäljennösmaksu säädetään kiinteiksi, enintään suoritteiden tuottamisesta aiheutuvien keskimääräisten koko-

 Sen jälkeen kun velalliselta on peritty toistuvaistulon ulosmittauksessa edeltäneen kolmen vuoden aikana taulukkomaksuja yhteensä vähintään 27 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 momen-

tissa tarkoitettuun päätökseen ei saa hakea muutosta.

—————
Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta 20 .

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

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

3.

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 pe-

sän 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 ennakoperinnön huomioon ottamista ja esittää muita vastaavia pesäosuuden arvoon vaikuttavia vaatimuksia sekä ajaa niitä koskevia kanteita, jos se on tarpeen hänen saamisoi-keutensa turvaamiseksi.

10 §

Velkojalla, jonka saatavasta osakkaan pe-

säosuus 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.

4.

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

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

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

2 §

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

5.

Laki**osamaksukaupasta annetun lain 18 §:n 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 osamaksukaupaan 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 täyttä suoritusta saatavastaan, on sama oikeus kuin ostajalla valittaa ulosottomiehen päätök-

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

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuu-
ta 20 .

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

Helsingissä 4 päivänä maaliskuuta 2005

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Oikeusministeri *Johannes Koskinen*

2.

Laki**ulosottomaksuista annetun lain muuttamisesta**

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

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

2 §

Maksulajit

 Rahasaamisen ulosotossa velallisen on suoritettava taulukkomaksu ja velkojan on suoritettava tilitysmaksu.

 Rahasaamisen ulosotossa velallisen on suoritettava taulukkomaksu ja velkojan on suoritettava tilitysmaksu. *Ulosottolain 5 luvun 53 §:ssä säädettyssä tapauksessa velkojan on suoritettava valvonnan myöhästymismaksu.*

3 §

Maksujen suuruus

3 §

Maksujen suuruus

 Käsittelemäksu, myyntimaksu, täyten-
 töönpanomaksu sekä todistus- ja jäljennös-
 maksu säädetään kiinteiksi, enintään suoriten
 tuottamisesta aiheutuvien keskimääräisten
 kokonaiskustannusten suuruisiksi. Tili-
 tismaksu säädetään enintään kahden pro-
 sentin määräksi tilitettävästä rahamäärästä.

 Käsittelemäksu, myyntimaksu, täyten-
 töönpanomaksu sekä todistus- ja jäljennös-
 maksu säädetään kiinteiksi, enintään suoriten
 tuottamisesta aiheutuvien keskimääräisten
 kokonaiskustannusten suuruisiksi. Tili-
 tismaksu säädetään enintään kahden pro-
 sentin määräksi tilitettävästä rahamäärästä.
*Valvonnan myöhästymismaksu määräytyy
 velkojan saatavan suuruuden mukaisesti si-
 ten kuin taulukkomaksusta säädetään 1
 momentissa, mutta kaksinkertaisena.*

5 §

Maksuttomat suoritteet

Jos maksun periminen olisi kohtuutonta, asian käsitellyt ulosottomies voi yksittäistapauksessa määrätä, ettei maksua peritä. Tähän ratkaisuun ei saa vaatia oikaisua eikä hakea muutosta.

5 §

Maksuttomat suoritteet

Sen jälkeen kun velalliselta on peritty toistuvaistulon ulosmittauksessa edeltäneen kolmen vuoden aikana taulukkomaksuja yhteensä vähintään 27 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 asianosaiskeskusteluun on lähetetty tämän lain voimaantulon jälkeen.

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

3.

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

19 luku

Pesänselvittäjästä ja testamentin toimeenpanijasta

2 §

Hakemuksen voi tehdä myös pesän osakkaan velkoja, milloin hänen saamisestaan on ulosmitattu osakkaan osuus pesään.

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. Edellä tarkoitettuna aikana ei saa toimittaa loppuun pesän omaisuuden kohdistuvaa ulosmittausta, ellei velkojalla ollut pantti- tai pidätysoikeutta ulosmitattuun omaisuuteen.

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 saatamisesta säädetään ulosottolain 4 luvun 76 §:ssä ja 6 luvun 16 §:n 1 momentissa.*

23 luku

Perinnönjaosta

3 §

Jos jonkun osakkaan osuus pesästä on ulosmitattu tai jos osakas vaatii, on jako pesänjakajan toimitettava.

7 §

Pesänjakajan on määrättävä perinnönjaon aika ja paikka sekä todistettavasti kutsuttava osakkaat toimitukseen. Pesänjakajan on, jos kaikki osakkaat ovat tulleet saapuville, koettava saada heidät sopimaan jaosta. Jos sopimus saadaan aikaan, jako on toimitettava sen mukaisesti.

Jos edunvalvoja on tehnyt 1 momentissa mainitun sopimuksen osakkaan puolesta, jako voidaan toimittaa sopimuksen mukaisesti, jos pesänjakaja katsoo sen päämiehen edun mukaiseksi.

10 §

Osakkaan, joka tahtoo moittia pesänjakajan toimittamaa jakoa, on nostettava kanne muita osakkaita vastaan kuuden kuukauden kuluessa jaon toimittamisesta.

Sama on laki, milloin osakkaat ovat toimittaneet perinnönjaon ja osakas tahtoo moittia jakoa sillä perusteella, ettei sitä ole tehty säädettyssä muodossa.

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 määrättävä perinnönjaon aika ja paikka sekä todistettavasti kutsuttava osakkaat toimitukseen. Pesänjakajan on, jos kaikki osakkaat ovat tulleet saapuville, koettava saada heidät sopimaan jaosta. Jos sopimus saadaan aikaan, jako on toimitettava sen mukaisesti.

Jos edunvalvoja on tehnyt 1 momentissa mainitun sopimuksen osakkaan puolesta, jako voidaan toimittaa sopimuksen mukaisesti, jos pesänjakaja katsoo sen päämiehen edun mukaiseksi.

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 ennakkoperinnön huomioon ottamista ja esittää muita vastaavia pesäosuuden arvoon vaikuttavia vaatimuksia sekä ajaa niitä koskevia kanteita, jos se on tarpeen hänen saamisoikeutensa turvaamiseksi.

10 §

Osakkaan, joka tahtoo moittia pesänjakajan toimittamaa jakoa, on nostettava kanne muita osakkaita vastaan kuuden kuukauden kuluessa jaon toimittamisesta.

Sama on laki, milloin osakkaat ovat toimittaneet perinnönjaon ja osakas tahtoo moittia jakoa sillä perusteella, ettei sitä ole tehty säädettyssä muodossa.

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

12 §

Mitä tässä luvussa on sanottu osakkaasta, on vastaavasti sovellettava siihen, jolle osakas on luovuttanut pesäosuutensa, sekä sellaiseen 19 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuun velkojaan, jonka saamisesta osakkaan pesäosuus on ulosmitattu.

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.

5.

Laki**osamaksukaupasta annetun lain 18 §:n muuttamisesta**

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

Voimassa oleva laki

18 §

Siitä huolimatta, että myyjä on pidättänyt itselleen omistusoikeuden esineeseen, saadaan esine ulosmitata ostajan muusta kuin osamaksukaupaan perustuvasta velasta. Ulosottomiehen on silloin toimitettava tämän lain mukainen tilitys myyjän ja ostajan välillä ja näiden on annettava ulosottomiehelle sitä varten tarpeelliset tiedot. Ilman myyjän suostumusta ei esineen myymistä saa toimittaa muunlaisin ehdoin kuin että esineestä huutokaupassa maksetusta hinnasta ennen täytäntöönpanokustannuksia suoritetaan myyjälle hänen hyväkseen tilityksensä luettu rahamäärä.

Jos myyjä vaatii virka-apua saadakseen takaisin ulosmitatun esineen, johon hän on pidättänyt omistusoikeuden, ja virka-apua on hänelle tämän lain mukaan annettava ulosmittausta hakenut ostajan muu velkoja saa suorituksen siitä tilityksessä ehkä todetusta erotuksesta, joka myyjän on 4 §:n 1 momentin mukaisesti ennen esineen takaisin ottamista ulosottomiehen haltuun talletettava.

Ulosmittauksen hakijalla, joka ei ole saanut täyttä suoritusta saatavastaan, on sama oikeus kuin ostajalla valittaa ulosottomiehen päätöksestä tai menettelystä sekä ajaa kannetta toimituksen johdosta 13 §:n nojalla.

Ehdotus

18 §

Jos kaupan kohteena oleva esine ulosmitataan ostajan muusta kuin osamaksukaupaan 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 täyttä suoritusta saatavastaan, on sama oikeus kuin ostajalla valittaa ulosottomiehen päätöksestä 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 an-
nettun lain (/) voimaantulo- ja siirtymä-
säännöksen 10 momentissa säädetään.