

Sisällys

ALKUSANAT 3. PAINOKSEEN	V
SISÄLLYS PÄÄPIIRTEISSÄÄN	VII
SISÄLLYS	IX
LYHENTEET	XXIII
I JOHDANTO	1
1 Taustaa ja tilastoja	1
2 Ulosmittaus- ja myyntimenettelyn päävaiheet	4
ENSIMMÄINEN OSA: ULOSMITTAUS	
II ULOSMITTAUS JA SEN VAIHTOEHDOT	11
1 Johdannoksi	11
1.1 Ulosmittausta koskevat säännökset	11
1.2 Maksuvelvoite ja ulosottoeruste	13
1.3 Turvaava ulosmittaus	17
2 Ulosmittauksen vaihtoehdot	20
2.1 Yleistä vaihtoehtoisista perintäkeinoista	20
2.2 Maksukehotus	22
2.3 Maksuaika	26
2.4 Velallisen kohdentamisoikeus	28
III ULOSMITTAUKSEN KOHDE	33
1 Yleistä	33

2	Omaisuuuden ulosmittauskelpoisuus	36
2.1	Yleistä ulosmittauskelpoisuudesta	36
2.2	Omaisuuustyyppejä	39
3	Ulosmittauskiellot	44
3.1	Yleistä	44
3.2	Liiallisen ulosmittauksen kieltö	46
3.3	Turhan ulosmittauksen kieltö	48
3.4	Pirstomiskieltö	54
3.5	Eräät avustukset ja korvaukset	60
3.6	Luovutuskelvoton omaisuus	67
4	Erottamisetu	71
4.1	Yleistä	71
4.2	Erottamisetuun kuuluva omaisuus	72
5	Ulosmittausjärjestys	79
5.1	Yleistä	79
5.2	Omaisuuuden ulosmittausjärjestys	80
5.3	Ulosmittausjärjestyksestä poikkeaminen	83
IV	SIVULLISEN ASEMA ULOSMITTAUKSESSA	89
1	Kuka on sivullinen?	89
2	Sivulliselle kuuluvan omaisuus ulosmittauskieltö	92
2.1	Perussäännös	92
2.2	Poikkeukset	94
2.2.1	Yleistä	94
2.2.2	Sivullisen omaisuus vastaa ulosottooperusteen mukaan hakijan saatavasta	95
2.2.3	Sivullisen omaisuus ainesosa- tai tarpeistosuhteessa	98
3	Saannon sitovuus	107
3.1	Yleistä	107
3.2	Pätemättömyyden vaikutus ulosotossa	110
3.2.1	Sopimuksentekokelpoisuus	110
3.2.2	Sopimuksen muoto	116
3.2.3	Sopimuksen sisältö	119
3.3	Saannon tehokkuus	124
4	Menettely omistusoikeuden selvittämisessä	126
4.1	Yleistä	126

4.2	Väite, attraktioperiaate ja menettelylliset oikeusturvan takeet	127
4.3	Omistusoletukset	130
4.3.1	Yleistä.	130
4.3.2	Velallisella hallinta	134
4.3.3	Velallisella rekisterimerkintä	138
4.3.4	Velallisella ja sivullisella yhteishallinta	141
4.3.5	Sivullisella hallinta	144
4.3.6	Velallisella lainhuuto	145
5	Keinotekoinen varallisuusjärjestely	152
5.1	Yleistä.	152
5.2	Keinotekoisuuden tunnusmerkit	159
5.2.1	Objektiiviset tunnusmerkit.	159
5.2.2	Subjektiiviset tunnusmerkit	165
5.3	Menettelyn toissijaisuus	169
5.4	Sivullisen suoja	169
5.4.1	Kuka on aito sivullinen?	169
5.4.2	Sivullisyhtiön velkojien asema	176
5.4.3	Näyttötaakka ja -kynnys.	178
5.5	Valeasiakirja, keinotekoinen järjestely vai lahja?	182
5.6	Menettelysäännöksiä.	190

V ULOSMITTAUSMENETTELY JA ULOSMITTAUKSEN

	OIKEUSVAIKUTUKSET	195
1	Menettely ulosmittauksessa	195
1.1	Ulosmittausmenettelyä koskevat säännökset	195
1.2	Ulosmittauspäätös.	196
1.2.1	Ulosmittauspäätöksen tekeminen	196
1.2.2	Ulosmitatun omaisuuden yksilöinti	199
1.2.3	Ulosottomiehen kansainvälisestä toimivallasta	202
1.2.4	Omaisuuden arviointi ja luettelointi	206
1.2.5	Ulosmittauksen voimaantulo	208
1.3	Maksukielto	210
1.3.1	Maksukielto ja sen oikeusvaikutukset	210
1.3.2	Juokseva velkakirja, toistuvaistulo ja maksukielto ulkomaille	215

1.4	Kiinteistöä koskeva hypoteekkituomio	219
2	Ulosmittauksen varmistaminen	222
2.1	Yleistä ulosmittauksen varmistustoimista	222
2.2	Omaisuuuden haltuun ottaminen ja asiakirjan kuolettaminen	224
2.3	Rekisteri-ilmoitukset	230
2.4	Tuoton kantaminen	233
2.5	Toimitsijan asettaminen ja muut varmistustoimet .	236
3	Ulosmittauksen oikeusvaikutukset	240
3.1	Oikeusvaikutuksista eri tahoihin nähden.	240
3.2	Määräämiskielto	241
3.2.1	Määräämiskiellon voimassaolo ja ulottuvuus. .	241
3.2.2	Omaisuuuden hävittäminen ja käyttäminen .	243
3.2.3	Omaisuuudesta määrääminen	245
3.3	Ulosottomiehen lupa määräämistoimiin	246
3.4	Määräämiskielto yhteisössä	249
3.5	Määräämiskiellon rikkomisen seuraukset	254

VI PALKAN, ELINKEINOTULON JA SAATAVAN

ULOSMITTAUS	261
1 Yleistä	261
2 Palkan ulosmittaus	263
2.1 Palkka ja siihen rinnastettu tulo ulosottokaassa .	263
2.1.1 Palkka.	263
2.1.2 Palkkaan rinnastettu tulo	265
2.2 Palkan määrä ulosmittauksessa	267
2.2.1 Tulopohja	267
2.2.2 Keinot palkan ulosmittauksen välttelyä vastaan	270
2.3 Palkasta ulosmitattava määrä.	273
2.3.1 Suojaisuus	274
2.3.2 Määräajoin maksettava palkka	277
2.3.3 Muu kuin määräajoin maksettava palkka ja immateriaalioikeuskorvaus.	279
2.3.4 Lapsen elatusavun periminen	280
2.4 Helputukset palkan ulosmittauksessa	283
2.4.1 Ulosmittauksen määrän pienentäminen . . .	284

2.4.2	Ulosmittauksen lykkääminen	286
2.4.3	Vapaakuukaudet	290
2.5	Menettely palkan ulosmittauksessa	295
3	Maksusuunnitelma ja maksusopimus	299
3.1	Yleistä	299
3.2	Maksusuunnitelma	301
3.3	Asianosaisten maksusopimus.	305
3.3.1	Maksusopimuksen tekeminen ja sisältö . . .	305
3.3.2	Maksusopimuksen noudattaminen ja vaikutukset	309
3.4	Myyntin lykkääminen	313
4	Elinkeinotulon ulosmittaus	316
4.1	Yleistä	316
4.2	Luonnollisen henkilön toistuva elinkeinotulo . . .	318
4.3	Muu elinkeinotulo	322
5	Saatavan ulosmittaus	326
5.1	Yleistä	326
5.2	Syntyvän saatavan ulosmittaus	329
5.3	Saatavan muuttaminen rahaksi	332
5.3.1	Saatavan myynti ja periminen maksukehotuksella	332
5.3.2	Ulosmittaus maksukiellon saajalta	335
6	Eräiden muiden oikeuksien ulosmittaus	340
6.1	Kiinteistöeläke	340
6.2	Henki- ja eläkevakuutus	342
VII	MÄÄRÄOSAINEN YHTEISOMISTUS	345
1	Taustaksi	345
1.1	Yhteisomistusta koskevat ulosmittaussäännökset . .	345
1.2	Yleistä yhteisomistuksesta	346
2	Velallisen osuuden ulosmittaus	350
2.1	Yleistä	350
2.2	Osuuden ulosmittauksen vaikutukset	350
2.3	Erottaminen, jakaminen tai myynti	353
3	Yhteisomistusesineen ulosmittaus ja myynti	356
3.1	Yleistä	356
3.2	Mitä tarkoitetaan yhteisomistusesineellä?	359

3.3	Ulosmittauksen edellytykset	361
3.4	Ulosmittauksen vaikutukset	364
3.5	Lunastusmenettely	367
3.6	Myyntin edellytykset ja myyntitapa	369
3.7	Vakituinen asunto	371
VIII KUOLINPESÄN OSUUDEN ULOSMITTAUS		373
1	Pesäosuuden ulosmittausta koskevien säännösten taustasta	373
2	Mitä omaisuutta pesäosuudella tarkoitetaan?	374
3	Ulosmittaus	379
3.1	Ulosmittauksen edellytykset	379
3.2	Ulosmittauspäätös.	385
3.3	Osuutta koskeva määräämiskielto	386
4	Maksukielto	390
4.1	Maksukiellon antaminen.	390
4.2	Luovutuskielto	392
4.3	Pesää koskeva määräämiskielto	393
4.3.1	Yleistä	393
4.3.2	Pesänselvitystoimet.	396
5	Toimet ulosmittauksen jälkeen	398
5.1	Yleistä ulosottomiehen hallintovaltuuksista	398
5.2	Pesänselvitys	400
5.3	Perinnönjako	403
5.4	Jaon jälkeiset toimet	409
6	Legaatti	413
7	Perinnöstä luopuminen	415
7.1	Yleistä	415
7.2	Ennakkoluopuminen	416
7.3	Luopuminen perittävän kuoleman jälkeen	417
7.3.1	Luopumisen yleiset edellytykset	417
7.3.2	Tehokkaat luopumistavat	420
7.3.3	Mihin asti velallinen saa luopua?	423
8	Oikeussuojakeinot	424
8.1	Ulosotto-oikeudelliset oikeussuojakeinot.	424
8.2	Jäämistöoikeudelliset oikeussuojakeinot	426

IX VELKOJEN KESKINÄINEN ASEMA

ULOSMITTAUKSESSA	429
1 Yleistä	429
2 Useita ulosmittauksia	431
3 Ulosmittaus ja turvaamistoimi	434
4 Ulosmittaus ja pesänselvitys	438
4.1 Yleistä	438
4.2 Täytäntöönpanorauhoitus	440

TOINEN OSA: MYYNTI

X YLEISTÄ ULOSOTTOMYNNISTÄ	447
1 Myyntiä koskevien säännösten taustaa	447
2 Rahaksi muuttaminen osana ulosottomenettelyä	448
3 Asianoisaiset myynissä	452
4 Asianosaisten suostumus ja lupa myyntiin	453
5 Myyntikiellot	456
6 Myyntikohde	457
7 Myyntimuodot: huutokauppa ja vapaa myynti	460
8 Myyntitavan valinta	464
9 Myynnin aika, paikka, julkisuus, muutovaatimukset ja peruuttaminen	466
XI OSTAJAN ASEMA HUUTOKAUPASSA	471
1 Yleisistä huutokauppaehdoista	471
2 Omistusoikeus ja hallinta	472
2.1 Omistusoikeuden siirtymisen ja omaisuuden haltuun saannin ajankohta	472
2.2 Ostajan oikeusasema välitilan aikana	476
3 Virka-apu ostajalle ja vuokralaisen irtisanominen	480
3.1 Irtain esine	480
3.2 Häätö	482
3.3 Vuokralaisen irtisanominen	485
4 Oikeudellinen virhe	488
4.1 Yleistä virhesäännöksistä	488
4.2 Yleistä ostajan suojasta oikeudellisen virheen tilanteessa	489

4.3	Ostajan suoja oikeaa omistajaa vastaan	491
4.4	Ostajan suoja muita oikeuden haltijoita vastaan ..	494
4.4.1	Yleistä.	494
4.4.2	Saamisoikeudet.	496
4.4.3	Muut oikeudet	499
4.5	Valtion korvausvastuu.	499
5	Tosiasiallinen virhe	505
5.1	Yleistä	505
5.2	Virheperusteet	508
5.3	Hinnanalennus ja kaupan kumoaminen	513

XII KAIKKIA OMAISUUSLAJEJA KOSKEVAT

	HUUTOKAUPAN MENETTELYSÄÄNNÖKSET	517
1	Yleistä	517
2	Valmistelutoimet	518
2.1	Käyvän arvon selvittäminen	518
2.2	Kunnostustoimet	520
3	Myynti-ilmoitus	521
3.1	Julkaisupaikka.	521
3.2	Julkaisuaika	524
3.3	Myynti-ilmoituksen sisältö	524
3.4	Virheellisesti julkaistu tai virheellinen myynti-ilmoitus	526
4	Esittely ja myyntiesite	528
5	Huutokauppatoimitus ja tarjousten esittäminen	530
5.1	Yleistä huutokauppatoimituksesta	530
5.2	Huutokaupan alussa annettavat tiedot	531
5.3	Tarjousten esittäminen	534
5.4	Huutokauppa toimituksena	536
6	Vähimmäishinta	537
6.1	Suhde eräisiin muihin hintarajoihin	537
6.2	Vähimmäishinnan määräytyminen	538
6.2.1	Yleinen vähimmäishintasäännös	538
6.2.2	Päivän hinta	542
7	Maksuehdot	544
7.1	Maksuaika ja käsiraha	544
7.2	Kauppahinnalle maksettava korko.	547

7.3	Maksun laiminlyönti	548
8	Ehdolliseen saantoon liittyvät huutokaupan ehdot . . .	554
8.1	Yleistä	554
8.2	Kauppahinnan maksamiseen liittyvä ehto	557
8.3	Muu kuin kauppahinnan maksamiseen liittyvä ehto.	558
XIII IRTAIMEN OMAISUUDEN HUUTOKAUPPA		561
1	Yleistä	561
2	Vakuusoikeuksien asema	564
2.1	Vaadeseelvittely	564
2.2	Valvontavaihe	567
2.2.1	Milloin asianosaiskeskustelu järjestetään? . . .	567
2.2.2	Asianosaiskeskustelun aika ja kutsu keskusteluun.	569
2.2.3	Asianosaiskeskustelun toimittaminen	570
2.2.4	Kirjallinen valvontamenettely	571
2.3	Asianosaisluettelo	572
2.3.1	Asianosaisluettelon laatiminen	572
2.3.2	Etuoikeusjärjestys	573
2.4	Alin hyväksyttävä tarjous	578
2.4.1	Peittämisperiaate	578
2.4.2	Tarjouksen hyväksyttävä määrä	579
2.4.3	Uusi myynti	581
2.5	Vastattavaksi ottaminen	582
2.6	Huutokaupan vaikutus vakuusoikeuksiin	583
3	Myyntijärjestys	585
4	Lopputoimet	586
XIV KIINTEISTÖN HUUTOKAUPPA		589
1	Yleistä	589
2	Huutokaupan kohde	590
2.1	Yleistä	590
2.2	Kiinteistön osien erikseen myynti	591
2.3	Irtaimen omaisuuden myynti kiinteistön kanssa . .	595
3	Yleiskatsaus kiinteistön huutokauppaanmenettelyyn . . .	596
4	Valmistelutoimet	597

4.1	Asiakirjojen hankkiminen	597
4.2	Kuluennakko hakijalta	600
5	Valvontavaihe	601
5.1	Ulosottomiehen toimittama vaadeselvittely	601
5.2	Asianosaiskeskustelu	604
5.2.1	Ajankohta ja kutsu	604
5.2.2	Kuulutus	607
5.2.3	Asianosaiskeskustelun toimittaminen	609
5.3	Kirjallinen valvontamenettely	615
5.4	Jälkivalvonta	618
5.5	Uusi myynti	621
6	Asianosaisluettelo	622
6.1	Perussäännökset	622
6.2	Panttisaatava	623
6.3	Saatavan merkitseminen ehdollisena	625
6.4	Erityinen oikeus	629
6.5	Asianosaisluettelo asiakirjana	630
7	Etuoikeusjärjestys	631
8	Alin hyväksyttävä tarjous ja hakijan kielto-oikeus	636
8.1	Alimman hyväksyttävän tarjouksen määräytyminen	636
8.2	Hakijan kielto-oikeus	640
8.3	Uusi myynti	642
9	Vastattavaksi ottaminen ja siitä sopiminen	643
10	Myyntijärjestys	645
10.1	Yleistä	645
10.2	Kiinteistöjen vaihtoehtoinen tarjoaminen	646
10.2.1	Sama omistaja	646
10.2.2	Eri omistajat	650
10.3	Kiinteistöjen myynti vastuujärjestyksessä	651
10.3.1	Yleistä	651
10.3.2	Vastuujärjestys	653
10.3.3	Takautumisvaatimus	657
10.4	Vaihtoehtoinen tarjoaminen erityisen oikeuden pysyttämiseksi	658

11	Huutokaupan vaikutukset ja lopputoimet	659
11.1	Panttioikeuksien ja muiden oikeuksien raukeaminen	659
11.2	Kauppakirja	660
11.3	Kiinnitysten kuolettaminen	660
11.4	Ilmoitukset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä asiakirjan kuolettaminen.	663
XV	ALUKSEN JA ILMA-ALUKSEN HUUTOKAUPPA	665
1	Alus ja alukseen kohdistuva panttioikeus	665
2	Valmistelutoimet	672
3	Valvontavaihe ja asianosaisluettelo	673
4	Etuoikeusjärjestys ja vastattavaksi ottaminen	675
5	Huutokauppa, sen oikeusvaikutukset ja lopputoimet	677
XVI	VAPAA MYYNTI	679
1	Yleistä	679
2	Myyntiä edeltävä vaadeselvittely ja myyntikohde	682
3	Vapaa virallismyynti	683
3.1	Yksityisen toimittama irtaimen omaisuuden julkinen ja avoin huutokauppa	683
3.2	Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti	687
3.2.1	Yleistä	687
3.2.2	Suostumusta edellyttävä myynti	688
3.2.3	Myynti ilman suostumusta	689
3.3	Myyntiehtdot ja eräiden huutokauppasäännösten soveltuminen	691
3.4	Myyntin oikeusvaikutukset, muutoksenhaku ja kauppahinnanjako	693
4	Verkkohuutokaupan toteutustapa	693
5	Vapaa yksityismyynti	697
5.1	Yleistä	697
5.2	Asianosaisten toteuttama myynti.	698
5.3	Pörssimyynti ja muu myynti päivän hintaan	700
5.4	Myyntiehtdot.	700
5.5	Myyntin oikeusvaikutukset, muutoksenhaku ja kauppahinnanjako.	704

KOLMAS OSA: JAKO JA TILITYS

XVII KERTYNEIDEN VAROJEN JAKO	709
1 Yleistä	709
2 Jaon perusteet	710
2.1 Etuoikeusjärjestys	710
2.2 Poikkeukset etuoikeusjärjestyksen mukaisesta jaosta	712
2.2.1 Velallisen kohdennusoikeus	712
2.2.2 Velkojan kohdennusoikeus	713
2.2.3 Jako-osien maksaminen kerralla toistuvaistulon ulosmittauksessa	714
2.3 Erilliskertymän jakaminen ja ylijäämä	716
2.4 Kertymä yhteisomistusesineestä	717
2.5 Kohdennus saatavan osille	718
2.6 Jakosopimus	720
3 Jakomenettely	721
3.1 Jakokeskustelu	721
3.2 Jakopäätös	722
3.3 Jakopäätöksen tiedoksianto	725
XVIII VAROJEN TILITYS	729
1 Tilitysmenettely ja tilityksen edellytykset	729
1.1 Yleistä tilityssäännöksistä ja -menettelystä	729
1.2 Lainvoimaisuusvaatimukseen liittyvät tilityskiellot	730
1.3 Lykkäys perunkirjoituksen ja yritys kiinnitys- kuulutuksen johdosta	734
2 Tilityksen keskeytys	736
2.1 Yleistä	736
2.2 Keskeytyksen perusteet	741
2.3 Menettely keskeytyspäätöksen tekemisessä ja keskeytyksen kesto	745
3 Varojen säilyttäminen	747
3.1 Mitä varoja säilytetään?	747
3.2 Säilytysmenettely	750
3.2.1 Erikseen tallettaminen	750
3.2.2 Säilytysaika ja menettely sen umpeen kulumisen jälkeen	750

LÄHTEET	753
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	777
ASIAHAKEMISTO	781