ULOSOTTOLAITOS
PL 1
00067 ULOSOTTOLAITOS

Lähetyspäivä 05.02.2026

YLEISET HUUTOKAUPPAEHDOT

Omistusoikeus

Ostaja saa huutokaupalla myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä ulosottokaaren mukaan kauppakirja, kun ostaja on saanut kauppakirjan. Ulosottomies antaa ostajalle kauppakirjan, jos kiinteistö taikka huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttavia osakeyhtiön osakkeita on myyty huutokaupalla tai vapaasti, sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.

Hallinta ja käyttö

Ostajalla on oikeus saada omaisuus haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Jos myynnistä on ulosottokaaren mukaan tehtävä kauppakirja, ennen kauppakirjan saamista ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Tavanomainen, käyttötarkoitusta vastaava käyttö on sallittua. Ulosottomies säilyttää omaisuutta, kunnes ostaja saa ottaa sen haltuunsa. Ostaja vastaa omaisuuden säilytyskuluista, ja ne on maksettava ennen omaisuuden haltuun saamista. Jollei ostaja kohtuullisessa ajassa nouda omaisuutta ja maksa säilytyskuluja, ulosottomies saa myydä omaisuuden ostajan lukuun. Ostajalla on oikeus tarkastaa omaisuuden kunto ennen sen haltuun ottamista.

Virka-apu ostajalle

Ulosottomies antaa pyynnöstä ostajalle tarpeellista virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi. Jos velallinen käyttää myytyjä tiloja sen jälkeen, kun ostaja on maksanut kauppahinnan, ulosottomies toimittaa ostajan pyynnöstä häädön. Virka-apua voidaan antaa ostajalle muutoksenhaun tai täytäntöönpanoriidan estämättä, jollei sitä erikseen kielletä tuomioistuimen antamassa keskeytysmääräyksessä.

Ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet

Ostaja tai myyty omaisuus eivät vastaa muista kuin niistä saatavista ja oikeuksista, joiden siirtymisestä vastattavakseen ostaja on sopinut taikka jotka ulosottomies on ilmoittanut 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 ulosottomiehellä virka-apua, jos tällainen irtisanominen tai purkaminen on toimitettu todistettavasti.

Eräistä saatavista ilmoittaminen

Ulosottomies ilmoittaa ennen myyntiä ostajaehdokkaille mahdolliset asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset sekä sellaisten selville saatujen saatavien tai maksujen määrän, joiden suorittamista sähkön tai muun vastaavan palvelun saaminen myyntikohteeseen edellyttää.

Väite paremmasta oikeudesta

Ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myytyyn omaisuuteen sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, paitsi jos ostaja tiesi sivullisen omistusoikeudesta. Ostaja joutuu luovuttamaan oikealle omistajalle omaisuuden, joka näytetään viedyksi entiseltä haltijalta näpistyksen, varkauden, ryöstön tai kiristyksen kautta. Ostajan saantosuoja koskee pääesineen lisäksi ainesosia ja tarpeistoa.

Virhe myyntikohteessa

Ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Myydyssä kiinteistössä tai arvokkaassa irtaimessa omaisuudessa katsotaan kuitenkin olevan virhe, jos
-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;
-ulosottomies on laiminlyönyt antaa tiedon olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja antamatta jääneen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai
-omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.

Hinnanalennus ja kaupan kumoaminen

Ostaja saa myyntikohteessa olevan virheen perusteella vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä ulosottokaaren 11 luvussa säädetyssä järjestyksessä. Myynti voidaan kumota virheen perusteella, jos myynnin jääminen voimaan olisi ostajan kannalta kohtuutonta. Virhettä koskeva kysymys voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin ulosottokaaren 10 luvussa säädetään.

Tuotto

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

Vähimmäishinta

Korkeinta tarjousta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa ei hyväksytä, jos ulosottomies arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.

Uusi myynti

Jollei alinta hyväksyttävää tarjousta saada tai jos hakija, jolla on kielto-oikeus, kieltää myynnin taikka jos ulosottomies ei hyväksy korkeinta tarjousta vähimmäishintasäännöksen perusteella, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Hakija voi kieltää uuden huutokaupan tai vapaan myynnin järjestämisen. Jollei omaisuus tule myydyksi kolmannellakaan kerralla tai uutta huutokauppaa tai vapaata myyntiä ei pidetä, ulosmittaukset peruutetaan.

Maksuaika ja käsiraha

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

Maksuajan korko ja viivästyskorko

Mikäli ostajalle myönnetään maksuaikaa eikä koko kauppahintaa suoriteta huutokauppapäivänä, ostajan on suoritettava kauppahinnalle korkoa maksuajalta korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti huutokauppapäivästä lukien. Maksuajan päätyttyä kauppahinnalle on suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti määräytyvää viivästyskorkoa, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu.

ULOSOTTOLAITOS
PL 1
00067 ULOSOTTOLAITOS

Lähetyspäivä 05.02.2026

Ostajan korvausvelvollisuus

Jollei ostaja maksa kauppahintaa maksuaikana, toimitetaan uusi myynti. Jos ostaja maksuajan kuluessa näyttää saaneensa velkojalta lisämaksuaikaa tai ottaneensa saatavia vastattavakseen, kauppahinta katsotaan ulosotossa siltä osin suoritetuksi. Ostajan on korvattava erotus, jos korkein tarjous jää uudessa myynnissä alemmaksi kuin edellisessä myynnissä tehty korkein tarjous siihen lisättynä maksuajan korko ja viivästyskorko. Jos tarjous nousee tätä korkeammaksi, ostajalla ei ole oikeutta ylijäämään. Ostajan on korvattava kulut myös jälkimmäisestä myynnistä, jollei niitä saada ylijäämästä.

Vastattavaksi ottaminen

Ostaja voi sopia velkojan kanssa, että kiinnitykseen perustuvan panttisaatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Saatava siirtyy ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jos asianosaiset eivät muuta sovi. Velallinen ei enää vastaa siirtyneestä saatavasta.

Varainsiirtovero

Varainsiirtovero lasketaan varainsiirtoverolain mukaisesti.