

YLEISET HUUTOKAUPPAEHDOT

Omistusoikeus	Ostaja saa huutokaupalla myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä ulosottolain mukaan kauppakirja, kun ostaja on saanut kauppakirjan. Ulosottomies antaa ostajalle kauppakirjan, kun kiinteistö taikka asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita on myyty huutokaupalla tai vapaasti, kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.
Hallinta ja käyttö	Ostajalla on oikeus saada omaisuus haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Jos myynnistä on ulosottolain 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 häähdön. 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 ulosottomieheltä 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 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 voi vaatia myyntikohteessa olevan virheen perusteella hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä ulosottolain 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 ulosottolain 9 luvussa säädetään.
Tuotto	Myydyistä 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.
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 kiello-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 toisellakaan 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 ostopäivästä maksupäivään. Koron suuruus on kulloinkin voimassa oleva Euroopan keskuspankin viitekorko. Mikäli maksua ei suoriteta maksuajan päättymispäivään mennessä, kauppahinnalle peritään sen jälkeen viivästyskorkoa, jonka suuruus on kulloinkin voimassa oleva Euroopan keskuspankin viitekorko lisättyinä seitsemällä (7) prosenttiyksiköllä, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu.
Ostajan korvausvelvollisuus	Jollei ostaja maksa kauppahintaa maksuaikana, toimitetaan uusi huutokauppa. Jos ostaja maksuajan kuluessa näyttää saaneensa velkojalta lisämaksuaikaa tai otaneensa saatavia vastattavakseen, kauppahinta katsotaan ulosotossa siltä osin suoritetuksi. Ostajan on korvattava erotus, jos korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alemmaksi kuin edellisessä huutokaupassa tehty korkein tarjous maksuajan korolla ja viivästyskorolla lisättyinä. Jos tarjous nousee tätä korkeammaksi, ostajalla ei ole oikeutta ylijäämään. Ostajan on korvattava kulut myös jälkimmäisestä huutokaupasta, 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	Kiinteistön luovutuksessa varainsiirtovero on 4 % ja arvopaperin 1,6 % kauppahinnasta.