

Lausunto

11.10.2024

Asia: VN/25579/2023

Luonnos hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Valtakunnanvoudin kanslian lausunto

Ulosottolaitoksen keskushallinto valtakunnanvoudin kanslia kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi ja toteaa huomioinaan ulosottomenettelyn näkökulmasta seuraavaa.

Asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain hallituksen esityksen luonnoksen 9 §:ssä säädetään asuntosäästösopimuksen purkautumisesta. Lainkohdan 1 momentin 1 -kohdan mukaan säästösopimus purkautuu jos asuntosäästäjä nostaa asuntosäästötilille talletettuja varoja tai hyvitettyjä korkoja ennen tässä laissa tarkoitetun asuntolainan nostoa. Mikäli asuntosäästötilin haltijalla on ulosotossa vireillä olevia asioita, ovat asuntosäästötilin varat ulosmittauskelpoisia ja ne voidaan ulosmitata ulosmittausvelkojien saatavan suorittamiseksi. Tämä rinnastunee lainkohdassa tarkoitettuun asuntosäästäjän omaan nostoon säästötilin purkautumisperusteena.

Luonnoksen 28 §:ssä säädetään valtion takausvastuusta. Lainkohdan mukaan maksukyvyttömyys todetaan käytännössä joko ulosottoviranomaisen toteamalla varattomuusesteellä tai yksityishenkilön velkajärjestelyn tai muun insolvenssimenettelyn myöntämistä koskevalla päätöksellä. Tältä osin on huomioitava, että ulosottomenettelyssä voi yksittäistapauksessa mennä hyvinkin pitkään, ennen kuin ulosottovelallinen todetaan maksukyvyttömäksi tai maksukyvyttömyyttä ei välttämättä edes todeta. Esimerkiksi jos takausvastuuta koskeva laina tulisi ulosottoon vireille ja mahdollisesti sen vakuutena oleva kiinteistö taikka asunto-osake ulosottomenettelyssä myytäisiin, voi lainan suuruudesta ja sen vakuutena olevan omaisuuden tosiasiallisesta arvosta sekä ulosotossa saatavasta myyntihinnasta riippuen saatavaa jäädä realisoinnin jälkeen huomattavastikin jäljelle. Mikäli velallisella on ulosmittauskelpoista

toistuvaistuloa (esim. palkkatulo), ulosmitataan toistuvaistulo saatavan suorittamiseksi. Mahdollista siis on, että ulosmittaus jatkuu vuosia ja velallista ei todeta ulosottomenettelyssä varattomaksi. Tämä tilanne voi jatkua jopa saatavan vanhentumiseen saakka. Edellä kuvattu tilanne on harvinainen, mutta käytännössä mahdollinen. Pitkäkestoisesta toistuvaistulon ulosmittauksesta toimitetaan kuitenkin ulosottokaaren 1 luvun 32 §:n mukaisesti tieto luottotietotoiminnan harjoittajalle luottotietoihin tehtävää merkintää varten.

Luonnoksen 33 §:ssä säädetään asunnon myynnistä kertyvien varojen kohdentamisesta. Mikäli asunto tulisi myytäväksi ulosottomenettelyssä, on ulosottokaaren 6 luvussa omat säädökset ulosmittauksessa kertyneiden varojen jaosta. Ottamatta tarkemmin kantaa siihen, onko luonnoksen ja ulos-ottokaaren osalta varojen kohdentamisen osalta ristiriitaa, olisi luonnoksen lainkohtaa tältä osin hyvä täsmentää koskemaan vapaaehtoista asunnon myyntiä, mikäli sitä luonnoksessa on tarkoitettu. Valtakunnanvoudin kanslian näkemyksen mukaan ulosottokaari olisi suhteessa asuntosäästöjärjestelmästä annettuun lakiin erityislain asemassa siinä tilanteessa, että asunnon myynti tapahtuu ulosottomenettelyssä. Nyt luonnoksessa esitetyssä muodossa varojen kohdentamista koskevien säännösten osalta voi tulla epäselvyyttä, mikäli omaisuus myydään ulosottomenettelyssä.

Valtakunnanvoudin kanslialla ei ole muuta lausuttavaa esitysluonnoksesta.

Talvitie Tommi
Ulosottolaitos / valtakunnanvoudin kanslia