

# Konkurssiasiain neuvottelukunta

Suositus 11

2.6.2021

## Realisointi

# Sisällys

Realisointi .....	1
Sisällys .....	2
1 Yleistä .....	4
2 Päätösvalta .....	4
2.1 Velkojen päätösvalta ja päätösvallan siirtäminen .....	4
2.2 Pesänhoitajan päätösvalta .....	6
2.3 Realisointi muutoksenhaku- ja peruuntumistilanteessa .....	7
3 Omaisuuden arvon selvittäminen .....	7
4 Myyntitavat ja myynnin dokumentointi .....	8
4.1 Yleistä .....	8
4.2 Arvonlisäverovelvollisuudesta .....	9
4.3 Myyntitavoista .....	10
4.3.1 Velallisen henkilökunnan suorittama loppuunmyynti .....	11
4.3.2 Velallisen liiketoiminnan jatkaminen ja myynti .....	11
4.3.3 Vapaaehtoinen konkurssihuutokauppa .....	12
4.3.4 Omaisuuden myynti internetin välityksellä .....	12
4.3.5 Muita myyntitapoja ja omaisuudesta luopuminen .....	13
4.3.6 Henkilötietojen käsittely ja luovuttamistilanteet .....	14
4.4 Myynnin dokumentointi .....	15
5 Lähipiirimyyntien kielto .....	16
6 Pantatun omaisuuden realisointi .....	16
6.1 Pantatun omaisuuden hoito, tuotto ja realisointi .....	16

6.2 Konkurssipesä panttiomaisuuden myyjänä .....	17
6.3 Panttivelkoja ja omaisuuden myynti .....	18
6.4 Tilitys omaisuuden hoidosta ja myynnistä .....	19
6.5 Poikkeukset.....	20
6.6 Konkurssipesän lopettaminen ennen panttiomaisuuden myyntiä .....	20

# 1 Yleistä

Konkurssilain mukaan velallisen omaisuus siirtyy konkurssin alkaessa velkojen määräysvaltaan ja konkurssipesään määrätään pesänhoitaja muun ohessa omaisuuden myymistä varten (konkurssilaki 1:1.2, jäljempänä myös KonkL). Konkurssipesään kuuluvan omaisuuden realisointi on pesänhoitajan tärkeimpiä tehtäviä. Onnistunut realisointi turvaa velkojen ja velallisen etua konkurssimenettelyssä.

Omaisuus on pyrittävä myymään joutuisasti ja konkurssipesän on pyrittävä saamaan korkein mahdollinen realisointitulokorkeus omaisuuteen kohdistuvien kulujen vähentämisen jälkeen.

## 2 Päätösvalta

### 2.1 Velkojen päätösvalta ja päätösvallan siirtäminen

Konkurssilain perusteella päätösvalta konkurssipesään kuuluvan omaisuuden realisoinnista kuuluu velkojille. Pesänhoitajan tehtävänä on huolehtia omaisuuden myynnistä velkojen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti (KonkL 14:3.2). Jos konkurssipesän varat riittävät täysimittaiseen konkurssimenettelyyn, pesänhoitaja kutsuu velkojat koolle velkojainkokoukseen päättämään muun muassa omaisuuden realisoinnista. Velkojainkokouksessa velkojat voivat konkurssilain 14 luvun 9 §:n mukaisesti päättää siirtää päätösvallan omaisuuden realisoinnin osalta pesänhoitajalle, joka oikeutetaan myymään omaisuus parhaaksi katsomillaan ehdoilla lain ja hyvän pesänhoitotavan mukaisesti. Velkojat voivat myös asettaa myyntivaltuuksien ehdoiksi rajoituksia ja tarpeen vaatiessa muuttaa tai peruuttaa antamansa valtuudet. Päätösvallan siirrosta huolimatta hyvään pesänhoitotapaan kuuluu, että pesänhoitaja saattaa tavallisuudesta selvästi poikkeavat omaisuuden luovutus- tai kauppaehdot aina ennen kaupantekoa velkojen hyväksyttäväksi.

Konkurssipesän omaisuus voi olla tarkoituksenmukaista myydä kokonaisuudessaan mahdollisimman pian konkurssin alkamisen jälkeen. Jos velkojainkokousta

ei ole järjestetty eikä pesähoitajalla ole riittäviä valtuuksia myyntiin, on hänen aina kuultava suurimpia velkojia ja tarvittaessa kutsuttava heidät koolle käsittelemään myyntiä ja kauppaehtoja. Kauppa voidaan myös tehdä lykkäivin ehdoin ja saattaa velkojien lopullisesti hyväksyttäväksi velkojainkokouksessa. Päätös voidaan tehdä myös konkurssilain mukaisessa muussa päätöksentekomenettelyssä erityisesti silloin, kun päätettävänä on jokin yksittäinen, varsin selväpiirteinen asia kuten omaisuuden myynnistä päättäminen tehtyjen ja mahdollisesti velkojille etukäteen toimitettujen ostotarjousten perusteella (ks. suositus 7 velkojainkokouksen järjestämisestä ja päätösvallan käytöstä).

Mikäli pesähoitaja arvioi, että konkurssi tulee raukeamaan varojen vähyden vuoksi, velkojainkokouksen järjestäminen ei ole yleensä tarpeen (ks. suositus 14 konkurssin raukeamisesta). Raukeavassa konkurssissa velkojat saavat tietoa omaisuudesta sekä realisoinnista pesäluettelosta, velallisselvityksestä ja raukeamisesityksestä sekä mahdollisesti laadittavasta vuosiselonteosta. Raukeavassa konkurssimenettelyssä omaisuus on myytävä parhaaseen mahdolliseen hintaan pesän massavelkojen kattamiseksi. Omaisuus voidaan myydä, jos se on pesän ja velkojien edun mukaista, vaikka realisoinnista ilmeisesti kertyisi varoja enemmän kuin välttämättömiin kuluihin tarvitaan. Tällöin pesähoitajan on ennen myyntiä mahdollisuuksien mukaan pyrittävä kuulemaan suurimpia velkojia.

Konkurssipesän asianmukaisen selvityksen kannalta on usein tarkoituksenmukaista, että konkurssipesä pantinhaltijan pyynnöstä myy myös pantatun omaisuuden, vaikka konkurssimenettely tulee raukeamaan. Pesähoitajan tulee tällöin varmistua siitä, että pantinhaltija antaa ennen kauppaa konkurssilain 12 luvun 9 §:n mukaisen ilmoituksen ja että pantinhaltijan saatavaa voidaan pitää selvänä ja panttausta päteväenä. On suositeltavaa, että kaupan hyväksymisestä tarvittaessa päätetään kokouskutsussa yksilöidyn pantin realisaatiota varten koolle kutsutussa velkojainkokouksessa. Siinä velkojilla on mahdollisuus perehtyä pantinhaltijan ilmoitukseen ja tarjotun kauppahinnan asianmukaisuuteen.

On huomattava, että tapauksesta riippuen velkojien päätös kiinteistökaupan hyväksymisestä saattaa olla tarpeen, jotta ostaja saa lainhuudon (ks. maakaari 10:1 ja Maanmittauslaitoksen [verkkosivuilta](#) löytyvä Kirjaamisenettelyn käsikirja s. 176.)

## 2.2 Pesänhoitajan päätösvalta

Pesänhoitajalla on oikeus päättää konkurssipesän juoksevaan hallintoon kuuluvista asioista sekä sellaisista velkojien päätettäviksi kuuluvista toimenpiteistä, joita ei voida lykätä aiheuttamatta konkurssipesälle haittaa (KonkL 14:8).

Pilaantuva tai arvoltaan muutoin nopeasti aleneva omaisuus on myytävä viivytyksettä mahdollisimman hyvän realisointituloksen turvaamiseksi. Tilanne on sama myös silloin, jos omaisuuden säilyttämisestä aiheutuisi pesälle huomattavia kustannuksia, joita ei voitaisi kattaa omaisuuden myyntihinnasta realisoinnin pitkittyessä.

Konkurssipesän etujen turvaamiseksi pesänhoitajalla on jo ennen velkojainkokousta oikeus myydä konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta siinä laajuudessa kuin se on välttämätöntä tappioiden välttämiseksi tai konkurssipesän hoidosta aiheutuvien kustannusten maksamiseksi. Pesänhoitaja voi myös ryhtyä tarvittaessa toimiin panttiomaisuuden myynnin kieltämiseksi tai keskeyttämiseksi (ks. luku 6.3). Pesänhoitajan on ennen omaisuuden myyntiä pyrittävä mahdollisuuksien mukaan kuulemaan suurimpia velkojia. Hyvä pesänhoitotapa edellyttää, että pesänhoitaja joka tapauksessa esittää selvityksen toteutuneista myynneistä viimeistään velkojainkokouksessa.

Jos on selvää, että menettely jatkuu julkisselvityksenä, pesänhoitajan tulee tarvittaessa neuvotella konkurssiasiamiehen kanssa siitä, olisiko omaisuuden realisointia tarkoituksenmukaista lykätä.

Velallisen edut on otettava pesän selvityksessä ja hoidossa asianmukaisesti huomioon (ks. tarkemmin suositus 15 konkurssivelallisen neuvonnasta ja ohjauksesta). Velallisen edustajilla ja takaajilla on oikeus saada tarvittavat tiedot realisoinnin etenemisestä.

Jos on ilmeistä, että luonnollisen henkilön konkurssi tulee raukeamaan, on huomattava, että esimerkiksi velallisen puoliksi omistaman ja omana asuntonaan käyttämän kiinteistön realisointi ei yleensä ole tarkoituksenmukaista.

Mikäli konkurssi tulee raukeamaan, mutta panttiomaisuutta on vielä myymättä, pesänhoitajan on suositeltavaa panttivelkojen pyynnöstä varata tälle tilaisuus täytäntöönpanoperusteen hankkimiseen ennen raukeamishakemuksen laatimista.

Pesänhoitajan on ilmoitettava konkurssin raukeamisesta ulosottomiehelle ja varattava tälle tilaisuus kohtuullisessa ajassa ulosmitata se velallisen omaisuus, jota ei tarvita konkurssikustannusten ja muiden massavelkojen maksamiseen. Ilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos se on varojen vähäisyyden tai muun syyn vuoksi ilmeisen tarpeetonta esim. silloin, kun omaisuus on pantattu täydestä arvostaan. Pesänhoitajan on luovutettava velalliselle omaisuus, jota ei ulosmitata (KonkL 3:12).

## **2.3 Realisointi muutoksenhaku- ja peruuntumistilanteessa**

Konkurssipesän omaisuuden myyntiä ei estä se, että konkurssiin asettamista koskevaan päätökseen on haettu muutosta. Sama koskee tilannetta, jossa yritys-saneeraushakemus on hylätty ja muutoksenhaku on vireillä konkurssin alkaessa. Liiketoiminnan jatkumisen kannalta keskeisen omaisuuden myymistä ja sopimusten irtisanomista on kuitenkin vältettävä niin kauan, kuin järkevän pesänhoidon kannalta on mahdollista.

Jos konkurssia on haettu peruuntumaan ja peruuntuminen vaikuttaa todennäköiseltä, pesänhoitajan ei tule ryhtyä muihin kuin sellaisiin toimiin, jotka ovat välttämättömiä omaisuuden arvon ja velallisen oikeuksien säilyttämiseksi tai tarpeettomien kustannusten rajoittamiseksi.

## **3 Omaisuuden arvon selvittäminen**

Pesän omaisuuden arvon selvittämiseksi pesänhoitaja voi pyytää omaisuudesta tarjouksia tai käyttää apunaan asiantuntijoita. Pesän kokonaisvarallisuuteen nähden merkittävästä omaisuudesta voi olla perusteltua hankkia useampi asiantuntijalausunto erityisesti, jos pesänhoitajalla ei ole itsellään kyseisen alan asiantuntemusta. Arvon määrittämisessä voi käyttää apuna kauppahintatilastoja ja tuotekohtaisia ilmoitus- ja myyntisivustoja.

Pesänhoitajan on dokumentoitava omaisuuden arvosta tehdyt selvitykset ja liitettävä asiakirjat ja arviolausunnot konkurssipesän hallintoaineistoon säilytettäväksi

(ks. luku 4.4). Asiakirjat on esitettävä pyydettyäessä velkojille ja velalliselle sekä konkurssiasiamiehelle.

Kuten edellä on todettu, konkurssipesän omaisuutta voi tulla myytäväksi konkurssin eri vaiheissa. Jos pesän omaisuutta ei ole myyty ennen pesäluettelon laatimista, konkurssipesään kuuluva omaisuus tulee arvostaa pesäluettelossa käypään hintaan (todennäköinen luovutushinta).

Pesäluetteloon merkittyä arvoa voidaan pitää lähtökohtana omaisuuden myyntihinnan määrittämisessä. Toisaalta esimerkiksi ajan kulumisen tai muut seikat voivat vaikuttaa merkittävästikin omaisuuden myöhempään arvoon, jolloin pesäluetteloarvon merkitys on vähäisempi. Tällöin pesänhoitajan tulee myyntiä varten tarvittaessa päivittää ja selvittää tarkemmin omaisuuden käypä arvo vähäarvoista tavaraa lukuun ottamatta.

## **4 Myyntitavat ja myynnin dokumentointi**

### **4.1 Yleistä**

Konkurssipesän on muutettava rahaksi pesään kuuluva omaisuus pesän kannalta edullisimmalla tavalla niin, että siitä saadaan mahdollisimman hyvä myyntitulokseksi (KonkL 17:3.1). Omaisuuteen kohdistuvat hoito-, realisointi- ja muut kulut vaikuttavat realisaatitulokseen ja siten myyntitavan valintaan.

Myös velallisyriksen toimiala, pesän omaisuuden laatu ja määrä sekä mahdollisuus käyttää realisaatioon velallisen henkilökuntaa vaikuttavat konkurssipesään kuuluvan omaisuuden myyntikanavan ja myyntitavan valintaan.

Irtaimen omaisuuden myynnin ulkoistaminen asiantuntevalle realisaattorille on yleensä tarkoituksenmukaista. Kilpailevien tarjousten pyytäminen eri realisaattoreilta voi olla tarpeen (ks. suositus 13 pesänhoitajan palkkiosta luku 7). Näissäkin tapauksissa pesänhoitaja vastaa viime kädessä myynnin asianmukaisuudesta, joten ulkoistamisesta ja keskeisistä sopimusehdoista on suositeltavaa sopia kirjallisesti.

Pesänhoitajan tulee huolehtia, että rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain (444/2017) soveltuessa sen mukaiset asiakkaan



tunnistamis- ym. velvoitteet täytetään ja esimerkiksi tarvittaessa selvitetään realisoinnista kertyvien varojen alkuperä.

Jos kauppahintaa ei makseta kaupanteon yhteydessä vaan myöhemmissä maksuerissä, pesänhoitajan tulee pyrkiä tarvittaessa varmistamaan esimerkiksi turvaavalla vakuudella, että kauppahinta tuloutuu konkurssipesälle.

Omaisuuksien realisoinnissa tulee kiinnittää huomiota siihen, millaisiksi konkurssipesän vastuut myyjänä muodostuvat. Konkurssipesän omaisuuteen voi esimerkiksi liittyä ympäristövastuita, joihin on viitattu luvussa 4.3.2 sekä suosituksen 1 (konkurssipesän haltuunotto) luvussa 9.

## 4.2 Arvonlisäverovelvollisuudesta

Konkurssipesä ei ole arvonlisäverovelvollinen, jos se vain myy velallisen liikeomaisuutta tai saattaa loppuun keskeneräiset työt tai valmistuttaa olemassa olevan tilauskannan eikä hanki vähäistä enempää uutta vaihto-omaisuutta. Tällöin myyntiin ei katsota tapahtuvan liiketoiminnan muodossa ja myynti on verotonta (arvonlisäverolaki (AVL) 14 §, HE 88/1993), joten realisointia koskevissa asiakirjoissa ei mainita veron määrää tai verokantaa.

Konkurssipesä on verovelvollinen, jos se jatkaa itsenäisesti velallisen arvonlisäverovelvollista liiketoimintaa ja liikevaihto ylittää arvonlisäverolaissa vähäisenä toimintana pidettävän määrän (AVL 3 § ja 14 §). Jos verovelvollinen konkurssipesä luovuttaa liikkeen tai sen osan liiketoiminnan jatkajalle, luovutukseen sovelletaan arvonlisäverolain 19 a §:n säännöksiä.

Vaikka konkurssipesä ei jatka liiketoimintaa, se voi tarvittaessa jatkaa verovelvollisuutta pesän realisoinnin ajan ja pyytää toiminnan lopettamispäivän siirtoa Verohallinnolta. Pesänhoitajan tulee ilmoittaa pesä arvonlisäverovelvolliseksi Verohallinnolle joko perustamisilmoituksella, jos pesällä ei ole vielä y-tunnusta, tai muutosilmoituksella, jos pesälle on jo aiemmin haettu y-tunnus. Realisoinnissa käytetään siis konkurssipesän y-tunnusta. Realisoinnista suoritettavat arvonlisäverot ovat massavelkaa, mutta konkurssipesällä on oikeus vähentää realisointikuluihin sisältyvät arvonlisäverot (AVL 102 § ja 174 §).

Konkurssipesän selvityksestä ja yleisestä hallinnosta aiheutuneisiin kuluihin sisältyvät arvonlisäverot eivät ole kuitenkaan vähennyskelpoisia, koska kulut eivät liity välittömästi siihen verolliseen liiketoimintaan, josta konkurssipesä on ilmoitautunut arvonlisäverovelvolliseksi (KHO 2009:43).

Pesänhoitajan tulee huolehtia arvonlisäverotukseen liittyvän lopettamisilmoituksen tekemisestä, kun konkurssipesä lopettaa liiketoiminnan harjoittamisen tai kun pesän omaisuus on realisoitu. Lisäksi pesänhoitajan on huolehdittava verovelvollisuuden päättymisestä aiheutuvien veroseuraamusten ilmoittamisesta arvonlisäveroilmoituksella.

### 4.3 Myyntitavoista

Pesänhoitajan on selvitettävä käytettävissä olevat myyntivaihtoehdot velkojien ja velallisen kanssa, jos siihen on erityistä tarvetta. Pesänhoitajan tulee omaisuuden laadusta riippuen käyttää ensisijaisesti seuraavia realisointitapoja:

- vapaaehtoinen myynti (myynti-ilmoitukset, tarjouspyynnöt, markkinointikirjeet tms.)
- toimeksianto kiinteistön- tai muulle välittäjälle
- loppuunmyynti velallisen henkilökunnan suorittamana
- pesänhoitajan tai ulkopuolisen tahon järjestämä vapaaehtoinen konkurssihuutokauppa tai internethuutokauppa
- myynti ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä

Erityislaatuisten omaisuuden, kuten esimerkiksi virtuaalivaluuttojen myynnissä on hyvä selvittää ajantasaisesti suositeltavin myyntitapa.

Pesänhoitajan on huolehdittava, että ostaja saa myyntikohteesta sellaiset olennaiset tiedot, joiden antamista voidaan kohtuudella edellyttää. Sama tiedonantovelvollisuus on konkurssipesän lukuun realisointia hoitavalla ulkopuolisella toimijalla. Pesänhoitajan tulee ottaa huomioon, että tietojen antamiseen voi liittyä erinäisiä velvoitteita (kuten aineettomiin oikeuksiin liittyviä tai kilpailuoikeudellisia velvoitteita) ja hänen tulee tarvittaessa huolehtia esimerkiksi salassapitositoumusten hankkimisesta ostajaehdokkailta.

### **4.3.1 Velallisen henkilökunnan suorittama loppuunmyynti**

Hyvään realisointitulokseen voidaan usein päästä, jos velallisyhtiön työntekijät myyvät valmisvaraston loppuun tai valmistavat puolivalmisteet valmiiksi tuotteiksi 14 päivän irtisanomisaikana. Joidenkin työntekijöiden kanssa voi olla perusteltua tehdä määräaikaista työsopimusta pelkästään omaisuuden realisointia varten.

Jos pesähoitaja palkkaa henkilökuntaa realisointia varten, hänen on kustannuslaskelmissaan otettava huomioon palkkojen, vakuutusten, tilavuokrien ja muiden kustannusten vaikutus myynnin kannattavuuteen. Työntekijöiden palkkaamisen realisointia varten tulee aina olla taloudellisesti perusteltua.

### **4.3.2 Velallisen liiketoiminnan jatkaminen ja myynti**

Toisinaan voi olla taloudellisesti perusteltua, että konkurssihallinto jatkaa velallisen liiketoimintaa joko velallisyhtiön tai sen osan myymiseksi liiketoiminnallisena kokonaisuutena tai jako-osuuksien kerryttämiseksi toiminnan jatkamisesta saatavilla tuloilla.

Liiketoiminnan jatkamispäätöksen tulee perustua pesähoitajan hankkimiin tai laatimiin laskelmiin, joiden nojalla suurimmat velkojat tai myöhemmin velkojainkokous voivat tehdä tarvittavan päätöksen.

Pesähoitajan ja velkojien tulee arvioida huolellisesti kulu- ja sopimusvastuiden lisäksi myös velallisen toimintaan mahdollisesti liittyvät ympäristövastuut (ks. suositus 1 konkurssipesän haltuunotosta luku 9). Pesähoitajan on selvitettävä, miltä osin velallisen ympäristölupavelvoitteet muodostuvat konkurssipesää kohtaan sitoviksi, mikäli konkurssipesä katsotaan toiminnanharjoittajaksi. Huomioon on lisäksi otettava riski siitä, että liiketoiminnan jatkaminen altistaa pesän korvausvastuuseen sekä velallisen että konkurssipesän aiheuttamasta ympäristön pilaantumisesta.

Jos velallisen liiketoiminta tai varallisuus tai osa siitä myydään toiminnallisena kokonaisuutena velallisen tai velkojan läheiselle, pesähoitajan on huolehdittava vaikeutetun päätöksentekomenettelyn soveltamisesta myynnistä päättävässä velkojainkokouksessa tai muussa päätöksentekomenettelyssä (KonkL 15:4.2 ja 3). Liiketoiminnan myymisestä velallisen läheiselle tulee ilmoittaa

palkkaturvaviranomaiselle, jos palkkaturvaa on maksettu. Vastuiden siirtymistä käsitellään suosituksen 4 (työsuhteisiin liittyvät kysymykset konkurssissa) luvussa 7.

### **4.3.3 Vapaaehtoinen konkurssihuutokauppa**

Vapaaehtoisen huutokaupan järjestäminen on usein perusteltu ja hyvän realisoitutuloksen tuottava tapa myydä yhdellä kertaa omaisuutta, jonka myyminen muulla tavoin voisi vaatia paljon aikaa ja kustannuksia. Pesänhoitaja voi huolehtia huutokaupan järjestämisestä itse tai antaa toimeksiannon ulkopuoliselle huutokauppajärjestäjälle.

Hyvään pesänhoitotapaan kuuluu, että toimeksiannossa sovitaan riittävällä tarkkuudella huutokaupan olennaisista ehdoista ja huutokauppatilityksen antamisesta. Koska pesänhoitaja vastaa viime kädessä myynnin asianmukaisuudesta, on suositeltavaa, että hän arvioi, onko hänen tai hänen avustajansa tarpeen osallistua huutokauppatilaisuuteen.

Huutokaupan tilityksen tulee sisältää huutokauppapöytäkirja, luettelo myydyistä omaisuudesta sekä käytetyt aukottomasti numeroidut myyntikuitit ja käyttämättä jääneet kuitit. Huutokauppapöytäkirjasta tulee käydä ilmi konkurssipesän nimi, huutokauppapäivä ja -paikka, huutokaupan järjestäjä ja vastuuhenkilöt, käyttöön otetut kuittipakat, käytetyt kuitit sekä kertyneet varat. Vastuuhenkilöiden eli meklarin ja kassanhoitajan on varmennettava pöytäkirja allekirjoituksillaan. Myyntikuitteista tulee ilmetä konkurssipesän ja ostajan nimi, myyntipäivä, kauppahinta (alv. 0 %) ja kaupan kohde.

Vertaamalla myyntitilityksiä pesäluetteloon pesänhoitajan tulee voida varmistua siitä, että kaikki pesäluetteloon merkitty omaisuus on myyty ja kauppahinta on tilitetty pesälle.

### **4.3.4 Omaisuuden myynti internetin välityksellä**

Internetkauppaan erikoistuneiden yritysten myyntisivustoilla julkaistavat ilmoitukset saattavat olla tehokas tapa markkinoida pesään kuuluvaa omaisuutta. Omaisuuden laadusta riippuen voi olla tarkoituksenmukaista, että konkurssipesä

tarjoaa omaisuutta myytäväksi myös ulkomaille. Internethuutokaupat voivat puolestaan tavoittaa laajan ostajakunnan ja tuottaa hyvän realisointituloksen.

Internethuutokauppaa käytettäessä tulee noudattaa seuraavia periaatteita:

- kaupankäyntijärjestelmä on teknisesti toimiva, tietoturvan kannalta luotettava ja tuottaa huutokauppatilitykseen tarvittavan kattavan asiakirjadokumentaation kuten tiedot myyntikohteista, saaduista tarjouksista, tarjousten hyväksymisestä ja kauppahintojen maksusta
- huutokauppaehdot ovat lain mukaiset ja estävät tarjouksen tekijöiden mahdollisia väärinkäytöksiä
- pesänhoitajalla on tarvittaessa mahdollisuus reaaliajassa seurata huutokaupan etenemistä ja tehtyjä tarjouksia sekä aina päättää tarjousten hyväksymisestä tai hylkäämisestä
- myyntiprosessi on selkeä ja läpinäkyvä ja tarjoukset hyväksytään tai hylätään viipymättä huutokaupan päättymisen tai mahdollisen velkojen päätöksen jälkeen
- kauppahintojen maksuliikenne on järjestetty konkurssipesän ja ostajan kannalta turvallisesti
- huutokaupan järjestäjän tulee toimeksiantosopimuksessa tarkemmin määrättyllä tavalla ja määrättyinä aikoina antaa konkurssipesälle asianmukainen, vastuuhenkilöiden allekirjoituksillaan oikeaksi vahvistama tilitys myydystä omaisuudesta (ks. luku 4.3.3)

#### **4.3.5 Muita myyntitapoja ja omaisuudesta luopuminen**

Konkurssipesään voi kuulua omaisuutta, jonka myyminen tavanomaisin toimenpitein on erityisen vaikeaa tai jolla ei ole realisointiarvoa lainkaan. Omaisuuden hoidosta voi samaan aikaan aiheutua pesälle huomattaviakin kustannuksia (ks. KKO 2015:103). Pesänhoitajan on selvitettävä, voidaanko tällainen omaisuus myydä tai luovuttaa tavanomaisesta poikkeavin ehdoin. Arvottoman tai pesälle pelkästään ylläpitokuluja aiheuttavan omaisuuden lahjoittaminen esimerkiksi yleishyödylliseen tarkoitukseen taikka sen jättäminen velalliselle tai esimerkiksi vuokranantajan alueelle tai huoneistoon voi viime kädessä olla pesän edun

mukaista. Pesänhoitajan on suositeltavaa ilmoittaa etukäteen omaisuudesta luovumisesta niille konkurssimenettelyn osapuolille, joiden oikeuteen se voi vaikuttaa.

#### 4.3.6 Henkilötietojen käsittely ja luovuttamistilanteet

Konkurssivelallisen liiketoimintaan liittyvät henkilötiedot kuuluvat konkurssipesään ja niillä voi olla konkurssipesälle taloudellista arvoa. Konkurssipesällä voi olla EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen (2016/679) 6 artiklan 1 kohdan c alakohdan mukainen laillinen tietojen käsittelyperuste, kun henkilötietoja käsitellään konkurssilaissa säädettyjen velvoitteiden ja tehtävien hoitamiseksi, kuten omaisuuden hoitamiseksi ja myymiseksi. Konkurssipesän on huolehdittava henkilötietojen turvallisesta käsittelystä ja säilyttämisestä. Henkilötietojen käsittelystä on yleisiä ohjeita tietosuojavaltuutetun toimiston [verkkosivuilla](#).

Mikäli konkurssipesä jatkaa velallisen liiketoimintaa, voidaan konkurssipesän katsoa tulleen rekisterinpitäjänä kaikelta osin velallisen sijaan samoin oikeuksin ja velvollisuuksin kuin velallinen. Koska konkurssilaissa ei ole tarkempia säännöksiä henkilötietojen käsittelystä, tulee konkurssipesällä olla tietojen käsittelyyn tietosuoja-asetuksen 6 artiklasta tai muusta laista johdettavissa oleva peruste. Laillisen käsittelyperusteen ohella kyseeseen voivat tulla pesän sellaiset oikeutetut edut, joiden toteuttaminen on tarpeen (6 artiklan 1 kohdan c ja f alakohdat). Tämän lisäksi on arvioitava, onko tietojen jatkokäsittely yhteensopivaa alkuperäisen käsittelytarkoituksen kanssa (6 artiklan 4 kohta). Rekisteröidylle tulee ilmoittaa rekisterinpitäjän vaihdoksesta (14 artiklan 1 kohdan a alakohta ja 14 artiklan 5 kohdan a alakohta).

Mikäli konkurssipesän tarkoituksena on jatkaa henkilötietojen käsittelyä vain konkurssipesän oikeutettujen etujen toteuttamiseksi kuten esimerkiksi suoramarkkinointiin, on rekisteröidylle nimenomaisesti kerrottava oikeudesta vastustaa tietojen käsittelyä viimeistään silloin, kun rekisteröityyn ollaan yhteydessä ensimmäistä kertaa tai viimeistään silloin, kun näitä tietoja luovutetaan ensimmäistä kertaa (6 artiklan 1 kohdan f alakohta, 21 artiklan 2 ja 4 kohdat sekä 14 artiklan 3 kohdan b ja c alakohdat).

Kun konkurssipesä arvioi mahdollisuuksia luovuttaa liiketoiminta sitä jatkavalle, voinevat konkurssipesä ja luovutuksensaaja vedota siihen, että heillä on oikeus

henkilötietojen käsittelyn jatkamiseen toteuttaakseen oikeutettuja etujaan (6 artiklan 1 kohdan f alakohta). Rekisteröidyn edut, oikeudet ja vapaudet voivat kuitenkin syrjäyttää nämä edut. Mikäli rekisteröity on kärsinyt konkurssin vuoksi menetyksiä (esim. matka on peruutettu tai ennakkomaksut on menetetty), voidaan katsoa, etteivät luovutuksensaajan edut voi ylittää rekisteröityjen menetyksiä. Mikäli luovutuksensaaja ottaa vastatakseen ja hyvittää rekisteröityjen menetykset, voidaan taas katsoa, etteivät rekisteröityjen edut ainakaan kaikilta osin syrjäytä luovutuksensaajan oikeutettuja etuja. Käsittelytarkoitusten yhteensopivuus tulee myös varmistaa (6 artiklan 4 kohta). Lisäksi luovutuksensaajan tulee informoida rekisteröityjä henkilötietojen käsittelyssä tapahtuneista muutoksista ja ilmoittaa oikeudesta vastustaa tietojen käsittelyä (21 artiklan 1 ja 4 kohdat).

Niissä tilanteissa, joissa henkilötietojen käsittely perustuu tietosuojasetuksen 6 artiklan 1 kohdan b alakohtaan ja erityisesti laillisesti siirrettävään sopimukseen, voi rekisterinpitäjä muuttua, jos tällaiset käsittelyperusteen muodostavat sopimukset myydään ja siirretään kolmannelle. Tämä voi tulla kyseeseen esimerkiksi realisoitaessa velkakirjoja tai luottosopimuksia.

Kun konkurssipesän haltuun tulee henkilötietoja sisältävä tietojärjestelmä, on huolehdittava siitä, että mahdolliset käsittelysopimukset ja niihin liittyvät velvoitteet jatkuvat, kunnes henkilötiedot ovat siirretty arkistoitavaksi tai hävitetty tarpeettomina. Henkilötietojen käsittelyn ulkoistamisesta on siis laadittava kirjallinen käsittelysopimus konkurssipesän ja palveluntarjoajan välillä (28 artikla). Henkilötiedot, jotka eivät ole enää rekisterinpitäjän toiminnan kannalta tarpeellisia, on hävitettävä, jollei talletettuja tietoja ole erikseen säädetty tai määrätty säilytettäväksi tai jollei tietoja siirretä laissa tarkoitetulla tavalla arkistoon (esim. potilastiedot, joiden osalta ks. suositus 1 konkurssipesän haltuunotosta luku 3.6).

#### **4.4 Myynnin dokumentointi**

Pesänhoitajan tulee tallettaa omaisuuden myyntejä koskeva asiakirja-aineisto. Aineistoa ovat myynteihin liittyvä valmisteluaineisto arvon määrittämisestä koskevine selvityksineen, kirjalliset toimeksiantosopimukset tai muut myyntitoimeksiannon ulkoistamiseen liittyvät keskeiset asiakirjat, jotka on tehty esim. realisaattoreiden ja kiinteistövälittäjien kanssa sekä myyntiasiakirjat kuten esim. kirjeenvaihto, tarjouspyynnöt, saadut tarjoukset, myynti-ilmoitukset ja kauppakirjat liitteineen sekä huutokauppa-asiakirjat tositteineen ja tilityksineen.

Pesänhoitajan on säilytettävä konkurssipesän kannalta merkitykselliset, myyntiä koskevat asiakirjat vähintään kymmenen vuotta lopputilityksen hyväksymisestä (oikeusministeriön asetus konkurssiasioista (2004/502) 6 §:n 5 kohta).

## **5 Lähipiirimyyntin kieltö**

Pesänhoitaja ei saa hankkia konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta itselleen. Pesänhoitajan on huolehdittava siitä, ettei omaisuutta myydä tai muuten luovuteta hänen käyttämälleen avustajalle eikä hänen tai avustajan läheiselle (KonkL 17:4). Yleensä läheisinä voidaan pitää pesänhoitajan ja avustajan perheenjäseniä. Myyntiä etäisemmällekin sukulaiselle voidaan pitää säännöksen vastaisena, jos myynti on yhteydessä sukulaissuhteeseen. Läheisyys voi myös perustua omistukseen tai osakkuuteen (HE 26/2003, s. 155-156).

Jos pesän omaisuutta myydään velkojille, velalliselle tai näiden läheisille, tulee pesänhoitajan huolehtia siitä, että myynti tapahtuu parhaaseen mahdolliseen hintaan kuten ulkopuolisille myytäessä. Ainakin huomattavan omaisuuden kauppa tulee saattaa hyväksyttäväksi velkojainkokouksessa tai muussa päätöksentekomenettelyssä. Liiketoiminnan myynnin osalta on huomattava päätöksentekoa rajoittavat määräykset (KonkL 15:4.2 ja 3).

## **6 Pantatun omaisuuden realisointi**

### **6.1 Pantatun omaisuuden hoito, tuotto ja realisointi**

Konkurssipesään kuuluva panttiomaisuuskin on myytävä pesän kannalta edullisimmalla tavalla. Panttivelkojaa sitoo huolellisuusvelvollisuus, joka edellyttää panttiomaisuuden realisointia mahdollisimman hyvään hintaan. Panttiomaisuuden realisointihinnalla on merkitystä siltäkin kannalta, että kauppahinta pienentää panttivelkojan saatavan määrää ja ylijäämä tulee yleisen velkojatahon hyväksi.

Hyvä pesänhoitotapa vaatii, että panttiomaisuuden hoidosta ja siitä aiheutuvien kustannusten maksamisesta sekä realisointitavasta sovitaan mahdollisimman aikaisessa pesänhoidon vaiheessa. Pesänhoitajan tulee huolehtia siitä, että konkurssipesän edut tulevat huomioituiksi, vaikka ensisijainen intressi omaisuuden hoidosta ja myynnistä on usein panttivelkojalla.



Pesänhoitajan tulee huolehtia siitä, että kauppahinta samalla kaupalla myydyn panttiomaisuuden ja vapaan omaisuuden kesken jakautuu oikeassa suhteessa. Määrittelyssä on hyvä käyttää apuna saatuja tarjouksia tai asiantuntijalausuntoja.

Panttiomaisuudesta konkurssin ajalta saatava tuotto kertyy panttivelkojan hyväksi. Konkurssipesällä on kuitenkin oikeus saada panttiomaisuuden hoidosta ja myymisestä aiheutuneet välttämättömät kustannukset tuotosta ja kauppahinnasta heti myynti- ja täytäntöönpanokulujen jälkeen. Nettotuotto tilitetään panttivelkojalle viimeistään kauppahintaa jaettaessa (KonkL 17:6 ja 17:7). Panttiomaisuuden hoitoon liittyviä pesälle korvattavia kustannuksia voivat olla esimerkiksi omaisuuden arvon säilyttämisen kannalta välttämättömät korjaamis- ja suojaamiskulut, mutta eivät esimerkiksi kiinteistöverot tai muut pesän hallinnon yleiskulut.

Konkurssipesän ja panttivelkojan intressit voivat poiketa toisistaan erityisesti silloin, kun panttiomaisuudesta ei tule kertymään ylijäämää konkurssipesälle. Panttivelkoja voi perustellusti katsoa etunsa vaativan panttirealisaation lykkäämistä huonon markkinatilanteen vuoksi. Tämä taas voi haitata konkurssipesän joutuisaa selvitystä. Pesänhoitajan tulee näissä tilanteissa pyrkiä ratkaisuun, jossa konkurssipesän selvitystä ei tarpeettomasti viivytetä eikä pesää rasiteta ylimääräisillä kustannuksilla.

## **6.2 Konkurssipesä panttiomaisuuden myyjänä**

Konkurssilain 17 luvun 8 §:n mukaan konkurssipesä saa myydä panttiomaisuutta vain, jos panttivelkojat siihen suostuvat. Jollei suostumusta saada, kauppa on mahdollinen vain tuomioistuimen luvalla tai ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä.

Jos konkurssipesä myy panttiomaisuutta pantinhaltijoiden suostumuksella, pesänhoitaja konkurssipesän edustajana allekirjoittaa kauppakirjan. Yleensä panttisaatavat maksetaan kauppahinnasta ja panttikirjat tai irtain pantti luovutetaan ostajalle. Panttioikeus voi jäädä rasittamaan myytyä kiinteistöä vain, jos ostaja ja velkoja ovat sopineet siitä, että ostaja ottaa panttisaatavan suorittamisen vastatakseen.

Jos konkurssipesä ei saa panttivelkojen suostumusta panttiomaisuuden myyntiin, tulee pesänhoitajan tarvittaessa huolehtia omaisuuden realisoinnista. Konkurssipesän etu voi vaatia realisointitoimenpiteitä esimerkiksi silloin, kun panttiomaisuuden myyntihinnasta on odotettavissa ylijäämää konkurssipesälle, tai silloin kun omaisuuden hoidosta aiheutuu pesälle huomattavia kustannuksia, joiden kattaminen tulevasta kauppahinnasta on epävarmaa.

Konkurssipesän vaatimuksesta tuomioistuin voi myöntää luvan myydä panttiomaisuutta, jos omaisuudesta on tehty konkurssipesälle sitova ostotarjous, joka ylittää omaisuuden käyvän huutokauppa-arvon. Sitovan ostotarjouksen saaminen ja kaupan toteuttaminen voi osoittautua hankalaksi, koska lopullinen kauppa edellyttää lainvoimaista tuomiota. Kaupan valmistelu ja luvan hakeminen vaatiikin pesänhoitajalta huolellista harkintaa erityisesti siksi, että luvan voi saada vain kerran. Pesänhoitajan on perusteltua turvautua lupamenettelyyn esimerkiksi, kun kaupan kohteena on pantatun omaisuuden lisäksi vapaata omaisuutta, jolloin omaisuudesta yhdessä myytynä kertyisi pesälle käypä kauppahinta (KonkL 17:13).

Panttiomaisuutta voidaan realisoida myös ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä. Kaikkien panttivelkojen suostumuksella pesänhoitaja voi hakea ulosottokaaren mukaista myyntiä missä vaiheessa tahansa. Ilman panttivelkojen suostumusta konkurssipesällä on oikeus hakea ulosottokaaren mukaista myyntiä vasta kolmen vuoden kuluttua konkurssin alkamisesta. Hakemalla myyntiä konkurssipesä voi päästä eroon pesälle jatkuvasti kustannuksia aiheuttavasta omaisuudesta. Toisaalta tuomioistuin voi panttivelkojan hakemuksesta kieltää konkurssipesää hakemasta myyntiä (KonkL 17:14).

Ulosottokaaren mukaisessa myynnissä ei sovelleta alinta hyväksyttävää tarjousta ja irtain omaisuus voidaan myydä panttivelkojan oikeutta säilyttämättä.

### **6.3 Panttivelkoja ja omaisuuden myynti**

Panttivelkoja voi konkurssin estämättä hakea saataviensa vakuutena olevan omaisuuden myyntiä ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä joko erillisen suoritustuomion tai vahvistetun jakoluettelon perusteella. Panttivelkojalla on oikeus realisoida irtain pantti myös ilman ulosottoperustetta (kauppakaari 10:2).

Ennen realisointia panttivelkojan on esitettävä pesänhoitajalle selvitys saatavastaan ja panttioikeudestaan (KonkL 12:9 ja 12:10). Jos realisointitoimiin on ryhdytty ennen konkurssin alkamista, selvitys on esitettävä viipymättä. Panttivelkojan on ilmoitettava pesänhoitajalle myös myyntitavasta ja -paikasta. Ilmoitus on tehtävä hyvissä ajoin ja yleensä vähintään kaksi viikkoa ennen myyntiajankohtaa. Saamiensa ilmoitusten perusteella pesänhoitajan tulee ryhtyä toimenpiteisiin, jos se on pesän etujen turvaamiseksi tarpeen. Kyseeseen voivat tulla esimerkiksi myynnin väliaikainen kieltäminen (KonkL 17:12) tai panttivelan suorittaminen panttiomaisuuden lunastamiseksi pesälle (KonkL 17:9).

Jos panttivelkoja laiminlyö ilmoitusten tekemisen tai tilityksen antamisen, pesänhoitajan on huolehdittava siitä, että velkoja maksaa konkurssipesälle jälkivalvontaa vastaavan viivästysmaksun (KonkL 17:11).

## **6.4 Tilitys omaisuuden hoidosta ja myynnistä**

Konkurssipesällä tai panttivelkojalla on oikeus saada panttiomaisuuden hoidosta aiheutuneista välttämättömistä kustannuksista korvaus. Konkurssipesän kustannuksiin luetaan myös pesänhoitajan palkkio omaisuuden myynnistä (KonkL 17:7).

Pesänhoitajan on laadittava pesälle panttiomaisuuden hoidosta ja myynnistä kertyneistä tuloista ja aiheutuneista välttämättömistä kustannuksista kirjallinen tilitys. Pesänhoitajan on toimitettava tilitys panttivelkojalle ja maksettava panttivelkojalle kuuluva osuus välittömästi, kun panttiomaisuus tai sen osa on myyty (ks. KKO 2019:95). Pesänhoitajan tulee huolehtia siitä, että kustannukset peritään panttiomaisuuden tuotosta tai myyntihinnasta.

Panttivelkojan on annettava pesänhoitajalle viivytyksettä tilitys pantin myynnistä ja myyntihinnan käyttämisestä. Myynnistä saatu ylijäämä on luovutettava pesälle. Jos panttivelkoja laiminlyö tilityksen tekemisen, pesänhoitaja voi määrätä velkojan maksamaan konkurssipesälle jälkivalvonnasta määrättävää maksua vastaavan rahamäärän (KonkL 17:11.2).

Jos velkojalla on useita saatavia, joiden vakuutena pantti on, tilitys kauppahinnan käyttämisestä on annettava viivytyksettä sen jälkeen, kun kauppahinta on kohdennettu tietyille velalle (HE 26/2003, s. 163). Aika, milloin velkojan voidaan

katsoa laiminlyöneen tilityksen, voi tapauskohtaisesti vaihdella. Konkurssipesän selvitys ja panttien realisointi esimerkiksi konsernitilanteessa voi kestää pitkään, jolloin pantinhaltijalla ei välttämättä ole riittäviä edellytyksiä kohdentaa kauppahintaa heti kaupanteon jälkeen. Pantinhaltijalla voi tällöin olla perustellusta syystä oikeus lykätä kohdentamista ja tilityksen antamista, jos se ei olennaisesti viivytä konkurssipesän lopettamista. Tässä tilanteessa pesänhoitajan tulee huolehtia siitä, että velalle ei lasketa korkoa kauppahinnan maksamisen jälkeen.

Jos panttivelkoja huolehtii pesänhoitajan kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella panttiomaisuuden hoidosta, tilitykseen tulee sisältyä myös selvitys panttivelkojalle omaisuuden hoidosta aiheutuneista kustannuksista. Pesänhoitajan on huolehdittava siitä, että tilitys ja mahdollinen ylijäämä kauppahinnasta saadaan panttivelkojalta viipymättä.

## **6.5 Poikkeukset**

Jos panttimaisuus sijaitsee Suomen sijaan toisessa EU:n jäsenvaltiossa, panttivelkojan oikeus panttiomaisuuden rahaksimuuttoon ja maksunsaantiin määräytyy sijaintivaltion lainsäädännön mukaan (ks. Euroopan parlamentin ja neuvoston maksukyvyttömyysmenettelyistä antaman asetuksen (2015/848) 8 artikla).

Panttiomaisuuden myyntiä koskevia konkurssilain 17 luvun säännöksiä ei sovelleta yritys kiinnitysvelkojaan. Konkurssilain mukaan panttiomaisuuden myyntiä koskevat säännökset eivät rajoita pantinhaltijan oikeuksia realisoida julkisen kaupankäynnin kohteena olevia arvopapereita (KonkL 17:17). Lisäksi rahoitusvakuuslaissa (11/2003) on säännöksiä siitä, että konkurssilain säännökset eivät rajoita luottolaitoksen oikeutta realisoida sillä vakuutena olevaa tilirahaa tai arvopapereita. Niin sanotussa nettoutuslaissa on lisäksi säännöksiä selvitysvakuuksien realisoinnista (laki eräistä arvopaperi- ja valuuttakaupan sekä selvitysjärjestelmän ehdoista 1084/1999).

## **6.6 Konkurssipesän lopettaminen ennen panttiomaisuuden myyntiä**

Konkurssipesä voidaan lopettaa, vaikka panttiomaisuutta ei ole vielä realisoitu. Näin voidaan menetellä, jos on selvää, ettei panttiomaisuudesta kerry konkurssipesään ylijäämää. Konkurssipesän on tullut myös sopia panttivelkojan kanssa syntyneiden ja tulevien omaisuuden hoitoon ja myyntiin liittyvien kustannusten

maksamisesta. Panttivelkojan jako-osuuden määrittämiseksi pesänhoitajan on tällöin arvioitava pantti ja kuultava panttivelkojaa laatimastaan arviosta (ks. suositus 12 jako-osuuksien maksamisesta).

Realisoimatta jääneestä panttiomaisuudesta tehty ratkaisu myynti- ja muine ehdoineen tulee kirjata selkeästi lopputilityksen hallintoa koskevaan osaan (selonteko konkurssipesän hallinnosta) sekä velkojainkokouksen pöytäkirjaan.

Helsingissä 2. päivänä kesäkuuta 2021

Sami Uoti

Annika Smalén

puheenjohtaja

sihteeri