

9.12.2004

REALISOINTI

1 YLEISTÄ

Konkurssipesään kuuluvan omaisuuden realisointi on pesähoitajan tärkeimpiä tehtäviä. Onnistunut realisointi turvaa osaltaan sekä velkojien että velallisen etua konkurssimenettelyssä.

Pesähoitajan on pyrittävä myymään omaisuus joutuisasti ja saamaan siitä korkein mahdollinen realisointitulok omaisuuden hoito-, realisointi- ja muiden kulujen vähentämisen jälkeen.

2 OMAISUUDEN ARVON SELVITTÄMINEN

Konkurssipesään kuuluva omaisuus tulee arvostaa jo pesäluettelossa käypään hintaan (todennäköinen luovutushinta). Pesäluetteloon merkittyä arvoa voidaankin pitää lähtökohtana omaisuuden arvoa selvitettäessä. Toisaalta esimerkiksi ajan kuluminen voi vaikuttaa merkittävästikin omaisuuden arvoon, jolloin pesäluetteloarvon merkitys on vähäisempi.

Omaisuuden myyntiä varten pesähoitajan tulee päivittää ja tarvittaessa selvittää tarkemmin omaisuuden käypä arvo vähäarvoista tavaraa lukuun ottamatta. Pesähoitaja voi pyytää omaisuudesta tarjouksia tai käyttää apunaan asiantuntijoita. Suotavaa ei ole kuitenkaan arviolausunnon pyytäminen siltä, jonka tehtäväksi omaisuuden myynti on tarkoitus antaa. Pesän kokonaisvarallisuuteen nähden merkittävästä omaisuudesta voi olla perusteltua hankkia useampi asiantuntijalausunto erityisesti, jos pesähoitajalla ei ole itsellään kyseisen alan asiantuntemusta. On huomattava, että esim. asuin- ja liiketonttien sekä kiinteistöjen osalta on saatavissa hintatietoja mm. kuntien ja maanmittauslaitoksen ylläpitämiltä internet-sivuilta.

Pesähoitajan on dokumentoitava omaisuuden arvosta tehdyt selvitykset, hankitut asiakirjat ja mahdolliset arviolausunnot ja liitettävä ne konkurssipesän hallintoaineistoon. Asiakirjat on esitettävä pyydettyäessä velkojille ja velalliselle.

3 PÄÄTÖSVALTA

3.1 Pesänhoitajan valtuudet

Pesänhoitajan tulee hoitaa pesään kuuluvaa omaisuutta huolellisesti ja tarkoituksenmukaisella tavalla (KonkL 17:1). 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.

Pesänhoitaja voi päättää sellaisista velkojen päätettäviksi kuuluvista toimenpiteistä, joita ei voida lykätä aiheuttamatta konkurssipesälle haittaa (KonkL 14:8). 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.

Hyvä pesänhoitotapa edellyttää, että pesänhoitaja ilmoittaa myynneistä velkojille viimeistään velkojainkokouksessa.

Konkurssipesän omaisuus voi usein olla tarkoituksenmukaisinta myydä kokonaisuudessaan mahdollisimman pian konkurssin alettua. Omaisuus voidaan myydä, jos se on pesän edun mukaista, vaikka realisoinnista ilmeisesti kertyisi varoja enemmän kuin välttämättömiin kuluihin tarvitaan. Jos konkurssi raukeaa, ylijäämä on tilitettävä ulosottoviranomaiselle. Pesänhoitajan on aina kuultava velallista ja suurimpia velkojia ennen realisointia.

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

3.2 Velkojen päätösvalta ja päätösvallan siirtäminen

Päätösvalta konkurssipesään kuuluvan omaisuuden realisoinnista kuuluu velkojille. Pesänhoitajan tehtävänä on huolehtia omaisuuden myynnistä velkojainkokouksen päätöksen mukaisesti.

Velkojat voivat siirtää päätösvallan omaisuuden realisoinnin osalta pesänhoitajalle, joka oikeutetaan myymään omaisuus parhaaksi katsomillaan ehdoilla. 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 velkojien hyväksyttäviksi.

Kauppa voidaan tehdä lykkäivin ehdoin ja saatetaan velkojien hyväksyttäväksi velkojainkokouksessa. Sen sijaan velkojainkokouksen hyväksynnän hankkimista jälkikäteen ilman valtuutta jo tehdyille kaupalle ei pääsääntöisesti voida pitää hyvän pesänhoitotavan mukaisena.

4 MYYNTITAVAT JA MYYNNIN DOKUMENTOINTI

4.1

Yleistä

Pesänhoitajan on muutettava rahaksi pesään kuuluva omaisuus pesän kannalta edullisimmalla tavalla niin, että siitä saadaan mahdollisimman hyvä myyntitulos (KonkL 17:3.1). Omaisuuden myyntitapa tulee valita niin, että omaisuudesta saadaan korkein mahdollinen kauppahinta.

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

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 myynnin ei katsota tapahtuvan liiketoiminnan muodossa ja myynti on verotonta (AVL 14 §, HE 88/1993).

Konkurssipesä on verovelvollinen, jos se jatkaa itsenäisesti velallisen arvonlisäverovelvollista liiketoimintaa ja liikevaihto ylittää arvonlisäverolaissa vähäisenä toimintana pidettävän määrän.

Pesänhoitajan tulee huolehtia arvonlisäverotukseen liittyvien lopettamis- ja muiden ilmoitusten tekemisestä verovirastolle.

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 (lehti- ja/tai internetilmoittelu, tarjouspyynnöt, markkinointikirjeet tms.)
- loppuunmyynti velallisen henkilökunnan suorittamana
- toimeksianto kiinteistö- tai muulle välittäjälle

- pesänhoitajan tai ulkopuolisen tahon järjestämä vapaaehtoinen konkurssihuutokauppa
- myynti ulosottolain mukaisessa järjestyksessä

Jos pesän omaisuus myydään kokonaisuutena realisointiliikkeelle, pesänhoitajan on selvitettävä, että omaisuudesta saadaan tällä tavoin parempi myyntitulo kuin myymällä tavat muulla tavalla.

4.3.1

Velallisen henkilökunnan suorittama loppuunmyynti

Hyvään realisointitulokseen voidaan usein päästä, jos velallisyhtiön työntekijät myyvät valmisvaraston loppuun tai valmistavat puoli-valmisteet valmiiksi tuotteiksi kahden viikon irtisanomisaikana. Joidenkin työntekijöiden kanssa voi olla perusteltua tehdä määräaikaista työsopimukset pelkästään omaisuuden realisointia varten.

Jos pesänhoitaja 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 pesänhoitajan saamiin tai laatimiin laskelmiin, joiden nojalla suurimmat velkojat tai myöhemmin velkojainkokous voivat tehdä tarvittavan päätöksen.

Jos velallisen liiketoiminta tai varallisuus tai osa siitä myydään toiminnallisena kokonaisuutena velallisen tai velkojan läheiselle, pesänhoitajan on huolehdittava vaikeutetun päätöksentekomenettelyn soveltamisesta myynnistä päättävässä velkojainkokouksessa (KonkL 15:4.2 ja 3).

4.3.3

Vapaaehtoinen konkurssihuutokauppa

Vapaaehtoisen huutokaupan järjestäminen on usein perusteltu ja hyvän realisointituloksen 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 itse tai hänen avustajansa osallistuu huutokauppatilaisuuteen.

Huutokaupan tilityksen tulee sisältää huutokauppapöytäkirja, luettelo myydystä 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. Myyntikuiteista 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

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.

Pesänhoitajan on selvitettävä, voidaanko tällainen omaisuus myydä tai luovuttaa tavanomaisesta poikkeavin ehdoin. Arvottoman tai pesälle pelkästään ylläpitokuluja aiheuttavan omaisuuden lahjoittaminen esimerkiksi yleishyödylliseen tarkoitukseen tai jättäminen velalliselle voi viime kädessä olla pesän edun mukaista.

4.4

Myynnin dokumentointi

Pesänhoitajan tulee tallettaa omaisuuden myynteihin liittyvä valmisteluaineisto laskelmineen 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 (OM:n asetus konkurssiasioista 6 § 5k).

5 LÄHIPIIRIMYYNNIN KIELTO

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). Hyvään pesänhoitotapaan kuuluu, että pesänhoitaja selvittää myyntikiellon sisällön ja merkityksen sen piiriin kuuluville ja valvoo kiellon noudattamista.

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 velkojainkokouksen hyväksyttäväksi. 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 panttiomaisuus on myytävä pesän kannalta edullisimmalla tavalla. Panttivelkojaa sitoo huolellisuusvelvollisuus, joka edellyttää panttiomaisuuden realisaatiota mahdollisimman hyvään hintaan. Panttiomaisuuden realisointihinnalla on merkitystä siltäkin kannalta, että kauppahinta pienentää panttivelkojan saatavan määrää ja saatavan ylittävä realisointitulot jaetaan yleiselle velkojatalolle.

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 huomioiduiksi, vaikka ensisijainen intressi omaisuuden hoidosta ja myynnistä on usein panttivelkojalla.

Panttiomaisuudesta konkurssin ajalta saatava tuotto kertyy panttivelkojan hyväksi. Konkurssipesällä on kuitenkin oikeus saada panttiomaisuuden hoidosta ja myymisestä aiheutuneet välttämättömät kustannukset heti myynti- ja täytäntöönpanokulujen jälkeen. Nettotuotto tilitetään panttivelkojalle viimeistään kauppahintaa jaettaessa (KonkL 17:6-7).

Konkurssipesän ja panttivelkojan intressit voivat poiketa toisistaan silloin, kun panttiomaisuudesta ei tule kertymään ylijäämää yleiselle velkojatalolle. 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 rasieta ylimääräisillä kustannuksilla.

6.2

Konkurssipesä panttiomaisuuden myyjänä

Konkurssipesä saa myydä panttiomaisuutta kaikkien panttivelkojen suostumuksella. Panttiomaisuuden myynti panttioikeutta voimassa pysyttämättä ilman panttivelkojen suostumusta on mahdollista vain joko tuomioistuimen luvalla tai ulosottolain mukaisessa järjestyksessä.

Jos konkurssipesä ja panttivelkojat eivät pääse sopimukseen panttiomaisuuden myynnistä, 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.

Jos konkurssipesä myy panttiomaisuutta, 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.

Tuomioistuimen antaman luvan ehtona on, että omaisuudesta on tehty konkurssipesälle 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. Pesänhoitajan on perusteltua turvautua lupamenettelyyn esimerkiksi, kun kaupan kohteena on pantatun omaisuuden lisäksi vapaata omaisuutta, jolloin omaisuudesta yhdessä myytyinä kertyisi pesälle käypä kauppahinta (KonkL 17:13).

Kaikkien panttivelkojen suostumuksella omaisuus voidaan koska tahansa myydä ulosottolain mukaisessa järjestyksessä. Ulosottomyynnissä ei sovelleta alinta hyväksyttävää tarjousta ja irtain omaisuus voidaan myydä panttivelkojan oikeutta säilyttämättä.

Konkurssipesällä on oikeus hakea ulosottolain mukaista realisointia ilman panttivelkojan suostumusta vasta kolmen vuoden kuluttua konkurssin alkamisesta. Hakemalla myyntiä ilman panttivelkojen suostumusta, konkurssipesä voi päästä eroon pesälle jatkuvasti kustannuksia aiheuttavasta omaisuudesta. Toisaalta tuomioistuin voi panttivelkojan hakemuksesta kieltää konkurssipesää hakemasta myyntiä (KonkL 17:14).

6.3

Panttivelkoja ja omaisuuden myynti

Panttivelkoja voi konkurssin estämättä hakea saataviensa vakuutena olevan omaisuuden myyntiä ulosottolain mukaisessa järjestyksessä joko erillisen suoritustuomion tai vahvistetun jakoluettelon perusteella. Panttivelkojalla on oikeus realisoida irtain pantti myös ilman ulosottoperustetta.

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 on myyty. Pesänhoitajan tulee huolehtia siitä, että kustannukset peritään panttiomaisuuden tuotosta tai myyntihinnasta.

Panttivelkojan on annettava pesänhoitajalle viivytyksettä tilitys pantin myynnistä ja myyntihinnan käyttämisestä. Myynnistä saatu mahdollinen ylijäämä on luovutettava pesälle (KonkL 17:11.2). 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

Panttiomaisuuden myyntiä koskevat konkurssilain rajoitukset eivät koske EY:n maksukyvyttömyysasetuksen 5. artiklan mukaan panttiomaisuutta, joka sijaitsee toisessa Euroopan unionin jäsenvaltiossa.

Panttiomaisuuden myyntiä koskevat säännökset eivät koske yritysliikkeen alaista omaisuutta. Ne eivät myöskään 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. Ns. nettoutuslaissa on lisäksi säännöksiä selvitysvakuuksien realisoinnista (L eräistä arvopaperi- ja valuuttakaupan sekä selvitysjärjestelmän ehdoista 588/1997).

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 ja omaisuuden hoidosta mahdollisesti pesälle aiheutuneet kustannukset on maksettu. Edellytyksenä on lisäksi, että panttivelkoja ottaa vastatakseen omaisuuden hoidosta ja myynnistä aiheutuvat kustannukset. Panttivelkojan jako-osuuden määrittämiseksi pesänhoitajan on tällöin arvioitava pantti ja kuultava panttivelkojaa laatimastaan arviosta.

Realisoimatta jääneestä panttiomaisuudesta tehty ratkaisu myynti- ja muine ehtoineen tulee kirjata selkeästi lopputilityksen hallintoa koskevaan osaan ja velkojainkokouksen pöytäkirjaan.

Helsingissä 9. päivänä joulukuuta 2004

Kari Harju
puheenjohtaja

Pekka Pulkamo
sihteeri