

7.3.2017

Dnro 1173/4/16

Ratkaisija: Apulaisoikeusasiamies Maija Sakslin

Esittelijä: Esittelijäneuvos Riitta Länsisyrjä

YHTEISOMISTAJAN ASEMA KIINTEISTÖN MYYNNISSÄ ULOSOTOSSA

1

KANTELU

Kantelija kertoi, että hänen ja hänen puolisonsa omistama määräosa kiinteistöstä myytiin ulosotossa niin sanottuna vapaana myyntinä. Hän oli omaisuuden yhteisomistaja ja puoliso velallinen. Kantelija arvosteli Itä- ja Keski-Uudenmaan ulosottoviraston kihlakunnanvoudin menettelyä, kun tämä ei ollut kertonut kantelijalle, että myös hänen osuutensa kauppahinnasta tulee tilittää ulosottovirastolle ja että hänen osuutensa palautetaan vasta yli kolmen viikon kuluttua. Viivästyksestä aiheutui kantelijalle merkittävää haittaa.

- - -

3

RATKAISU

Ulosottokaaren 1 luvun 20 §:ssä säädetään ulosotossa noudatettavasta avoimuudesta. Ulosottomiehen tulee tiedustelun johdosta ja havaitessaan tilanteen niin vaativan omatomaisesti ilmoittaa velalliselle tämän oikeudesta pyytää ulosoton määrän rajoittamista sekä antaa asianosaisille tarvittaessa muuta ohjausta ulosottoasiassa ja tietoja täytäntöönpanon vaiheesta samoin kuin muista asianosaisille merkityksellisistä seikoista. Hallituksen esityksessä ulosottolain muuttamisesta (HE 216/2001), joka vastaa nykyistä säännöstä, todetaan pykäläkohtaisissa perusteluissa, että yksittäistapauksessa saattaa olla syytä antaa tietoja myös muulle asianosaiseen rinnastettavalle henkilölle tätä koskevilta osin.

Yhteisesti omistettu kiinteistö tai irtain esine saadaan ulosmitata, jos kaikki yhteisomistajat siihen suostuvat. Yhteisesti omistettua kiinteistöä ei saa ulosmitata, jos sopimus hallinnanjakamisesta on kirjattu. (UK 4:73.2)

Muu kuin 75 tai 76 §:ssä tarkoitettu irtaimen tai kiinteän omaisuuden vapaa myynti voidaan antaa ulkopuolisen, pantin haltijan tai velallisen tehtäväksi, jos velallinen sekä kaikki ne velkojat ja muut oikeuksien haltijat, joiden oikeutta myynti koskee, siitä sopivat, eikä kukaan oikeuden haltijoista ole jäänyt tuntemattomaksi. Jos omaisuudella on päivän hinta, omaisuus saadaan myydä siihen hintaan sellaisen omaisuuden myynnissä käytettävällä tavanomaisella ja luotettavana tavalla. Kertynyt kauppahinta tulee tilittää ulosottomiehelle. (UK 5:77)

Jos toinen yhteisomistaja käyttää yhteisesti omistettuja tiloja vakituisena asuntonaan, ulosottomies ei saa myydä omaisuutta ilman kyseisen yhteisomistajan suostumusta. Tarvittaessa ulosottomies saa käynnistää eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain 9 §:ssä tarkoitetun menettelyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi. (UK 5:83)

Jos asiassa on myyntiä varten laadittu asianosaisluettelo tai ostajalle annetaan 5 luvun 84 §:n 1 momentin mukaan kauppakirja, kauppahintaa ei saa tilittää ilman vakuutta ennen kuin myynti ja jako ovat tulleet lainvoimaisiksi. Tilitys saadaan toimittaa valituksen estämättä siltä osin kuin valituksella ei ole vaikutusta jakoon. (UK 6:14)

Saadun selvityksen mukaan kantelija oli antanut 31.8.2015 suostumuksen yhteisomistusesineen ulosmittaamiseen ja samalla hän ja velallinen olivat pyytäneet lupaa kohteen myyntiin ulosottokaaren 5 luvun 77 §:n mukaisella vapaalla yksityismyynnillä kiinteistönvälittäjän toimesta. Kysymys oli puolisoiden omistamasta määräosasta kiinteistöä, jota he hallitsivat hallintasopimuksen perusteella. Suostumusasiakirjan lopussa on seuraava teksti:

SAATE: Jotta omaisuuteen kohdistuvat panttisaatavat voidaan käsitellä ulosottomyynnissä oikein, on yhteisomistusesine ulosmitattava kokonaan. Tämä suostumus nopeuttaa menettelyä. Sivullisen yhteisomistajan kauppahintaosuutta ei käytetä velallisen ulosmittausvelkoihin, vaan ainoastaan hänen osuuteensa omaisuuteen kohdistuvista panttisaatavista. Ylikertymä palautetaan yhteisomistajalle.

Kihlakunnanvouti antoi luvan omaisuuden vapaaseen myyntiin 11.9.2015 antamallaan päätöksellä. Päätöksen mukaan myynnin ehtona oli muun muassa, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettava ulosottoviraston virkavaraintilille, jonka jälkeen ulosottomies toimittaa kauppahinnan jaon.

Kihlakunnanvouti ulosmittasi yhteisomistusesineen kokonaan 9.12.2015.

Selvityksen mukaan edellä mainitut päätökset oli toimitettu kantelijalle tiedoksi.

Lisäksi kihlakunnanvoudin selvityksen mukaan hän oli kertonut kantelijalle henkilökohtaisesti käynnillä ulosottovirastossa menettelystä kauppahinnan jaon yhteydessä.

Selvityksen mukaan kaupantekotilaisuudessa 23.3.2016 kihlakunnanvouti jätti poikkeuksellisesti kantelijan ylikertymän kauppahintaosuudesta tämän käyttöön, koska kantelija oli kertonut ulosottokaaren säännöksen mukaisen menettelyn aiheuttavan hänelle huomattavaa haittaa ja siihen saatiin kaikilta myynnin asianosaisilta suostumus.

Valtakunnanvoudinvirasto on lausunnossaan korostanut, että ulosottomies ei edellä mainittujen säännösten perusteella olisi menetellyt virheellisesti myöskään siinä tapauksessa, että koko kauppahinta eli myös sivullisyhteisomistajan osuus olisi maksettu ulosottomiehelle, joka olisi tilittänyt sen sivulliselle vasta myynnin jaon tultua lainvoimaiseksi. Toisaalta Valtakunnanvoudinvirasto toteaa lausunnossaan, että kantelijan jako-osan tilityksellä jo kaupantekotilaisuudessa ei loukattu asiaosaisten oikeuksia eikä näiden asema menettelyn seurauksena heikentynyt. Lisäksi oli otettava huomioon, että myynnin asianosaisten erilliset suostumukset oli annettu.

Arvioin ulosottomiehen menettelyä seuraavasti.

Ulosottomies on välittömästi tilittänyt varat kantelijalle tämän perustellusta pyynnöstä saatuaan asianosaisten suostumuksen. Ulosottokaaren mukaan myynti ja jako, siis myös yhteisomistusesineestä sivullisomistajan osuus, voidaan maksaa vain vakuutta vastaan ennen näiden lainvoimaiseksi tuloa. Tilitys saadaan kuitenkin toimittaa valituksen estämättä siltä osin kuin valituksella ei ole vaikutusta jakoon.

Katson, että ulosmittausesineen ulosmittauksessa ja myynnissä ulosottomies ei ole menetellyt siten lainvastaisesti, että minulla sivullisen kantelusta olisi aihetta siihen puuttua.

Arvioin vielä ulosottomiehen neuvontavelvollisuutta. Ulosottomiehellä on ulosottokaaren 1 luvun 20 §:n avoimuuden vaatimuksen mukaisesti myös velvollisuus antaa sivulliselle riittävää tietoa hänen asemansa kannalta merkityksellistä seikoista. Hallituksen esityksessä (HE 216/2001 vp) todetaan, että säännöksen tavoitteena on turvata asianosaisille riittävä tietojensaanti suhteessa asianosaisen henkilön tiedontarpeeseen ulosottomenettelyn siinä vaiheessa. Ulosottomiehen olisi tarvittaessa tehtävä asianosaiselle selkoa esimerkiksi ulosottolainsäädännöstä.

Asianosaisilla on suullisesti annetusta neuvonnasta toisistaan poikkeavat käsitykset eikä käytyjen keskustelujen sisällöstä ole saatavissa sellaista selvitystä, että sillä asian lopputuloksen huomioon ottaen olisi ratkaisevaa merkitystä.

Asiakirjoista kuitenkin ilmenee, että kantelija on allekirjoituksella vahvistanut suostumuksensa osuutensa ulosmittaamiseen. Suostumuksessa todetaan: ”ylikertymä palautetaan yhteisomistajalle”. Selkeämmin asia on ilmaistu päätöksessä luvasta omaisuuden vapaaseen myyntiin, joka päätös selvityksen mukaan toimitettu kantelijalle tiedoksi.

On kuitenkin ilmeistä, kuten lausunnossa ja selvityksessä todetaan, että kantelija on ollut tietämätön siitä, ettei hän saa osuuttaan kaupantekotilaisuudessa. Asiakirjoista ei myöskään lainkaan ilmene, onko kantelijalle tai vastaavassa asemassa olevalle sivulliselle yhteisomistajalle joka allekirjoittaa saman sisältöisen suostumuksen selvinnyt, mitä koko kauppasumman tilittäminen ulosottoviraston tilille tarkoittaa. Ulosottokaaren edellä selostetun säännöksen mukaan tilitys merkitsee pääsääntöisesti sitä, että se voidaan toimittaa sivullisomistajalle aikaisintaan kolmen viikon kuluttua kaupantekotilaisuudesta.

Pidän Itä ja Keski-Uudenmaan ulosottoviraston suostumuksessa käytettyä tekstiä sivullisen oikeuksien suojan kannalta puutteellisenä. Mielestäni suostumusasiakirjassa tulee asia ilmaista siten, että siinä annetaan kaikki suostumuksen kannalta merkityksellinen tieto, jotta suostumukseen voidaan vedota ulosottoimenpiteen suorittamisen perusteena. Näin ollen mielestäni suostumusasiakirjassa tulee selkeästi ilmaista se, että koko kauppahinta suoritetaan ulosottoviraston tilille ja sivullisen osuuden tilitysajankohta on pääsääntöisesti riippuvainen myynnin ja jaon lainvoimaiseksi tulosta.

Kihlakunnanvoudin onkin selvityksessään todennut, että oli selvää, ettei hän ollut riittävästi korostanut tilitystä koskevaa asiaa, koska se oli kantelijalle kaupantekovaiheessa tullut suurena harmia aiheuttavana yllätyksenä. Asiaan ja erityisesti tämän informaation tärkeyteen on jo kiinnitetty tarkempaa huomiota myöhemmissä myynneissä.

Katson, että kihlakunnanvoudin ei ole osoitettu menetelleen lainvastaisesti tai laiminlyöneen velvollisuuttaan. Saatan kuitenkin yleisellä tasolla kihlakunnanvoudin ja Itä- ja Keski-Uudenmaan ulosottoviraston tietoon käsitykseni, että sivullisen neuvonnan riittävyteen tulee kiinnittää huomiota ja suostumuslomaketta kehittää siten, että sivullinen saa riittävän tiedon osuutensa tilittämistä koskevista ulosottokaaren säännöksistä. Saatan tämän käsitykseni myös Valtakunnanvoudinviraston tietoon.