

27.9.2002

1563/4/00 ja 2623/4/00

Ratkaisija: Apulaisoikeusasiamies Ilkka Rautio

Esittelijä: Vanhempi oikeusasiamiehensihteeri Riitta Länsisyrjä

KUNNAN VIRKAMIESTEN JA AVUSTAVAN ULOSOTTOMIEHEN MENETTELY ASUNTO-OSAKKEIDEN ULOSMITTAUSTA KOSKEVASSA ASIASSA

1
KANTELUT

Ensimmäinen kantelu

A ry arvostelee 30.6.2000 eduskunnan oikeusasiamiehelle osoittamassaan kantelukirjoituksessa --- kunnan asuntosihteerin ja kanslistin menettelyä heidän kiellettyään asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistusoikeuden siirtomerkinnän tekemisen kunnan hallussa aravalainan panttina olleeseen osakekirjaan. Kantelijan mukaan virkamiehet olivat vaatineet kauppakirjan esittämistä ja todenneet, että aravalainan ehdot estivät siirtomerkinnän tekemisen yhdistykselle. Myyjä, B, ja hänen miehensä C olivat vaatineet, että joko kanslisti tai kunnan asuntosihteeri tilaisi faksilla kopion kauppakirjasta isännöitsijältä, jolle se oli aikaisemmin jätetty. Tähän ei ollut suostuttu. Kantelija arvostelee myös erityisesti kanslistin käytöstä.

Kantelija arvostelee myös Nokian kihlakunnanviraston ulosotto-osaston avustavaa ulosottomiestä D:tä "yllytyksestä" edellä mainittuun rikokseen. Kantelijan mielestä edellä mainitut henkilöt "vehkeilivät" estääkseen siirtomerkinnän tekemisen, jotta asunto oli voitu ulosmitata myyjän veloista. Kantelija arvostelee myös 30.10.1998 toimitettua asunto-osakkeiden ulosmittausta. Kantelija kummeksuu myös sitä, että D oli kunnan virkailijalle kertonut tulossa olevasta B:n ulosottoselvityksestä.

Toinen kantelu

A ry arvostelee 21.11.2000 eduskunnan oikeusasiamiehelle osoittamassaan kantelukirjoituksessa avustavan ulosottomiehen D:n menettelyä edellä mainittujen asunto-osakkeiden 27.8.1999 toimitetussa ulosmittauksessa --- kunnan tuomiosaatavan perimiseksi. Kantelija toteaa, että ulosmittaus toimitettiin ilman, että ulosmittauksesta olisi ennakoon ilmoitettu myyjälle tai A ry:lle tai, että ulosmittauksesta olisi lähetetty näille ilmoitusta jälkikäteenkään.

B sai tiedon ulosmittauksesta vasta ulosottomiehen 9.11.2000 päivätyllä kirjeellä, jossa ilmoitettiin pakkohuutokaupasta. Omaisuus myytiin pakkohuutokaupalla 8.12.2000. Tuolloin ei valitusta ensimmäisestä ulosmittauksesta ollut vielä lainvoimaisesti ratkaistu.

2
SELVITYS

3.1

--- kunnan virkamiesten menettely

Saadun selvityksen mukaan B oli 22.10.1998 saapunut --- kunnan asuntokansliaan ja vaatinut saada tehdä kunnan hallussa olevaan asunto-osakekirjaan merkinnän hänen ja A ry:n välillä 30.11.1994 tehdystä osakkeiden kaupasta. Hänen omistamansa osakkeet oli aikanaan pantattu --- kunnalle aravalainasaatavan maksamisen vakuudeksi. Läsinä olivat olleet B:n puoliso C ja poika. Kunnan edustajat olivat vaatineet alkuperäisen kauppakirjan esittämistä. B ei ollut esittänyt kauppakirjaa tai sen jäljennöstä kanslistille tai asuntosihteerille. Samana päivänä B oli kuitenkin toimittanut faksina jäljennöksen kauppakirjasta asuntokansliaan. Hän ei kuitenkaan tämän jälkeen ottanut yhteyttä kuntaan merkinnän tekemistä varten. Sen sijaan A ry haastoi kunnan 30.10.1998 vastaamaan siirtomerkintää koskeneeseen velvoittamiskanteeseen Tampereen kärjäoikeudessa. Juttu päättyi sittemmin sovintoon ja kärjäoikeus jätti asian sillensä päätöksellään 28.1.1999. Kunta myöntyi merkinnän tekemiseen suullisen valmistelun istunnossa. Merkintä kauppakirjasta on päivätty 22.1.1999.

Kantelijat arvostelevat sekä sitä, että kauppakirjan esittämistä oli vaadittu että sitä, ettei jäljennöstä kauppakirjasta ollut hankittu faksina asunto-osakeyhtiön isännöitsijältä.

Oikeus vaatia kauppakirjan esittämistä

Selvityksessä kunnan virkamiehet ovat kauppakirjan esittämisvaatimuksen tueksi vedonneet aravalain (1189/1993) 36 §:n yleiseen valvontasäännökseen.

Säännöksen mukaan mm. kunnalla on oikeus valvoa, että aravalainat käytetään niitä myönnettäessä määrättyyn tarkoitukseen ja muutoinkin tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä lainaehtojen mukaisesti. Viranomaisella on oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat.

Aravalaki, jonka säännöksiä sovelletaan lain 45 §:n nojalla jo aikaisemman asuntotuotantolain mukaisiin velkasuhteisiin velkakirjan ehdoista huolimatta, ei sisällä säännöstä pantin omistusoikeuden siirron rajoituksista. Vaikka aravalaisissa ei ole suoranaista säännöstä, joka rajoittaisi velallisen oikeutta panttina olevan omaisuuden siirtoon, todetaan aravalain 12 §:ssä omistusravalainan siirron edellyttävän, että uusi omistaja täyttää kyseisen omistusravalainan saajaa koskevat lakiin taikka sen nojalla annettuihin säännöksiin tai määräyksiin perustuvat edellytykset. Tältä osin on aravalainsäädäntöä koskevassa hallituksen esityksessä (HE 177/1993 vp.) todettu (sivu 32), että jos lainan siirtoa ei voida hyväksyä, on viranomaisen irtisanottava laina heti takaisin maksettavaksi. "Tämä mahdollisuus tulee käytettäväksi lähinnä niissä tilanteissa, joissa omistusravalainalla lainoitettun asunnon omistaja myy asuntonsa sellaiselle henkilölle, joka ei voi saada omistusravalainaa. Uusi aravalainsäädäntö lähtee siitä periaatteesta, että omistusasunnot eivät olisi käyttö- ja luovutusrajoituksen alaisia mikä johtaa siihen, että lainansaajien oma osuus asuntojen myynissä tulee korostumaan."

Näin ollen lainan irtisanomisperusteet ovat saattaneet olla käsillä nyt kysymyksessä olevassa luovutuksessa. Kun vielä otetaan huomioon edellä selostettu aravalain 36 §:n valvontasäännös, kunnan virkamiehillä on mielestäni ollut aihetta vaatia kauppakirja nähtäväksi esimerkiksi siinä

olevien lainan siirtoa koskevien ehtojen tarkastamiseksi. Kauppakirjan mukaan osa kauppahinnasta sovittiin maksettavaksi siten, että ostaja, eli A ry, ottaa vastatakseen myyjän aravalainan ja sen korot. Yhdistykselle ei kuitenkaan aravalain 7 §:n nojalla olisi voitu siirtää yksityishenkilölle tarkoitettua omistuseravalainaa.

Kantelija on arvostellut kunnan virkamiehiä myös siitä, etteivät nämä olleet kehottaneet B:tä saapumaan virastoon sen jälkeen, kun hän oli lähettänyt jäljennöksen kauppakirjasta kunnalle. Koska merkinnän tekeminen on ollut sekä ostajan että myyjän (ei pantinhaltijan) intressissä, on heidän mielestäni tullut oma-aloitteisesti vaatia merkinnän tekemisen sallimista, jollei muuta ollut sovittu. Selvityksen perusteella ei ollut sovittu, että kunnan puolelta otetaan yhteyttä merkinnän tekemiseksi.

Edellä mainitut virkamiehet ovat lisäselvityksessään todenneet, etteivät he sen jälkeen kun olivat saaneet jäljennöksen kauppakirjasta, olisi estäneet merkinnän tekemistä, jos sitä olisi heiltä vaadittu. Näin ollen katson, että kunnan asuntosihteeri ja kanslisti eivät ole asiassa menettelleet lainvastaisesti tai laiminlyöneet velvollisuuttaan.

Virkamiesten käytös

B, C ja kantelijoiden poika ovat kanteluun liitetyissä lausunnoissaan kuvanneet erityisesti kanslistin käytöstä "ivalliseksi", "ilkeämieliseksi" ja "ilkeileväksi". Kanslisti ja kunnan asuntosihteeri ovat kiistäneet väitteet epäasianmukaisesta käytöksestä.

Katson, että pelkästään asianomistajan ja hänen perheenjäsentensä yleisluontoisten lausuntojen perusteella ei ole esitetty riittävää näyttöä siitä, että virkamiehet olisivat käyttäytyneet epäasiallisesti tai muutoin kuin heidän virka-asemansa edellyttää.

3.2

Avustavan ulosottomiehen menettely 30.10.1998 toimittamansa ulosmittauksen yhteydessä

Tulevasta ulosottoselvityksestä kertominen

Kantelijan mukaan avustava ulosottomies D ei olisi saanut ilmoittaa kanslistille, että hän tulisi toimittamaan ulosottoselvityksen B:n ulosottoasiassa.

Tapahtuma-aikaan voimassa olleen ulosottolain 3 luvun 34 g §:ssä (171/1997) säännellään ulosottomiehen vaitiolovelvollisuudesta. Lainkohdan 1 momentin mukaan ulosottoviranomainen tai ulosottomiehen toimeksiannosta tehtävää suorittava muu henkilö ei saa ilman asianomaisen lupaa paljastaa muulle kuin ulosottoviranomaiselle eikä käyttää omaksi tai toisen hyödyksi tietoja, jotka koskevat toisen liike- tai ammattisalaisuutta, yksityisen henkilökohtaisia oloja tai sellaisia velallisen tai sivullisen taloudellista asemaa koskevia tietoja, jotka ulosottoviranomainen on hankkinut ulosottoselvityksessä tai muutoin täytäntöönpanossa. Ulosottomiehen päätös ja toimitusta koskeva pöytäkirja ovat kuitenkin aina julkisia lukuun ottamatta ulosottoselvitystä koskevaa pöytäkirjaa, joka on pidettävä salassa.

Kanslistille ilmoitettu tieto ei ollut edellä mainitun lainkohdan mukaan salassapidettävä tieto. Panttivelkojana kunnalla oli sitä paitsi perusteltu aihe saada tieto ulosottomenettelyn kulusta. Näin ollen menettely ei tältä osin ollut virheellistä.

Avustavan ulosottomiehen muu menettely

D on selvityksessään mielestäni uskottavasti kertonut, ettei osakkeiden siirtomerkinnällä ollut merkitystä ulosmittauspäätöksen kannalta, koska hän oli katsonut kysymyksessä olleen valeoikeustoimi. Myös se, ettei D kiirehtinyt ulosmittauksen toimittamista kunnan yhteydenoton jälkeen, tukee mielestäni hänen väitettään. Asiassa ei ole esitetty näyttöä kantajan vehkeilyväitteen tueksi.

Mitä tulee kantelijan väitteisiin ulosmittausmenettelystä totean, että asia on lainvoimaisesti ratkaistu Turun hovioikeuden ulosottovalitukseen 19.5.2000 antamalla päätöksellä. Hovioikeus on ratkaissut asian sille lain mukaan kuuluvan harkintavallan nojalla. Asiassa ei ole ilmennyt aihetta epäillä, että se olisi ylittänyt harkintavaltaansa tai käyttänyt sitä väärin taikka muutoinkaan menetellyt lainvastaisesti tai jättänyt velvollisuutensa täyttämättä.

3.3

Avustavan ulosottomiehen menettely hänen 7.9.1999 toimittamansa ulosmittauksen yhteydessä

Kantelija arvostelee sitä, ettei otsikossa mainitusta ulosmittauksesta ollut enakkoon ilmoitettu B:lle tai A ry:lle. Ulosmittauksesta ei ollut myöskään lähetetty jälkikäteen ilmoitusta.

Avustavan ulosottomiehen D:n selvityksen mukaan ennakkoilmoitus ulosmittauksesta lähetettiin tavallisena kirjeenä B:lle 27.8.1999. Ulosmittaus toimitettiin 7.9.1999. Jäljennös ulosmittauspöytäkirjasta oli niin ikään lähetetty B:lle ulosmittauspäivänä, eli 7.9.1999. D on todennut, että ilmoitusta ei lähetetty A ry:lle sillä perusteella, että Tampereen käräjäoikeus oli 18.6.1999 ulosottovalitusasiassa antamassaan päätöksessä katsonut, että kyseessä oli valeoikeustoimi.

Ennakkoilmoituksen tarpeellisuus

Koska ulosmittauksen perustana oleva saatava oli lainvoimainen, ei ennakkoilmoitus ollut ulosottolain 3 luvun 26 §:n 1 momentin nojalla välttämätön. Avustava ulosottomies kertoo kuitenkin lähettäneensä ennakkoilmoituksen velalliselle 11 päivää ennen ulosmittausta. Ennakkoilmoitus lähetetään vakiintuneen ulosottokäytännön mukaisesti tavallisena kirjeenä. Koska ennakkoilmoituksen lähettäminen ei ulosottolain mukaan ollut edes välttämätöntä, ei avustavan ulosottomiehen menettely tältä osin anna aihetta toimenpiteisiin.

Ulosmittauksesta ilmoittaminen kantelijalle

Ulosottolain 3 luvun 32 §:n 3 momentin mukaan sivulliselle, jonka oikeutetta täytäntöönpano saattaa loukata, on myös heti maksutta annettava tai lähetettävä jäljennös pöytäkirjasta tai ulosottomiehen päätöksestä taikka ulosmittausilmoituksesta

Avustava ulosottomies D on selvityksessään viitannut ulosottovalitusoikeudenkäynnissä annetun päätöksen perusteluihin. Niissä todetaan, että kysymyksessä oli valeoikeustoimi ja että tosiasiallinen omistaja oli myyjä. D on lisäksi vedonnut siihen, että yhdistys myyjän lähipiiriin kuuluvana oli kuitenkin saanut tiedon ulosmittauksesta. Edelleen hän viittaa siihen, ettei ulosottomiehen hallussa olleessa osakekirjassa ollut merkintää osakeluettelon merkitsemisestä.

Arvioitaessa ensiksikin tuomioistuimen ottamaa kantaa myynnin valeoikeustoimen luonteeseen on mielestäni otettava huomioon, että oikeustoimen pätemättömyyttä ei ollut täytäntöönpanoriitaoikeudenkäynnissä vahvistettu. Näin ollen vetoaminen yksin edellä mainittuun lainvoimaa vailla olleessa

päätöksessä esitettyyn kannanottoon ei mielestäni ollut riittävä peruste jättää ilmoitus tekemättä. Toiseksi, vaikka yhdistyksellä ja myyjällä oli mielestäni ilmeinen kytkös muun muassa sitä kautta, että yhdistys oli ulosottovalitusoikeudenkäynnin yhteydessä todennut kaupan tarkoituksena olevan tukea myyjän asumista, ei yhdistyksen voida katsoa saaneen tietoa ulosmittauksesta B:lle toimitetulla tiedoksiannolla varsinkaan, kun tuolloin yhdistyksen puheenjohtajana ja yksin yhdistyksen nimenkirjoittajana oli muu kuin myyjän perheenjäsen. Mitä kolmanneksi tulee merkinnän puuttumiseen osakeluetteloön merkitsemisestä, totean, että koska osakekirja oli kunnalla panttina, oli vain luonnollista, että kyseinen merkintä siirrosta puuttui alkuperäisestä osakekirjasta. Asiakirjojen mukaan siirto oli merkitty osakekirjan jäljennökseen. Merkinnän puuttuminen ei sen vuoksi ole mielestäni peruste jättää ilmoittamatta ulosotosta yhdistykselle, koska D joka tapauksessa tiesi yhdistyksen aseman voivan vaarantua ulosmittauksen johdosta.

Perustuslain 21 §:ssä turvataan oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Sivullisen oikeus valittaa ulosmittauksesta vaarantuu, jos tiedoksiantosäännöstä tulkitaan supistavasti. Mielestäni ilmoitus ulosmittauksesta olisikin tullut ulosottolain 3 luvun 32 §:n 3 momentin mukaisesti lähettää erikseen myös A ry:lle.

Saatan tämän käsitykseni ulosmittausilmoituksen lähettämisestä avustavan ulosottomiehen tietoon.

3.3

Ulosottomiehen menettely

Ulosmittausvalituksen täytäntöönpanoon

Kantelija arvostelee sitä, että asunto-osakkeet myytiin pakkohuutokaupalla 8.12.2000, vaikka ensimmäisessä kantelussa tarkoitettu ulosmittauksesta tehtyä valitusta ei vielä ollut lainvoimaisesti ratkaistu.

Hakijan eli --- kunnan saatava perustui lainvoimaiseen tuomioon. Ulosottolain 10 luvun 8 §:n mukaisesti ulosottovalitus ei ylipäätään vaikuta täytäntöönpanon jatkamiseen, ellei tuomioistuin toisin määrää. Turun hovioikeus oli antanut asiassa pakkohuutokaupan toimittamisen aikaan jo päätöksensä eikä korkein oikeus ollut valituslupaa käsitellessään keskeyttänyt täytäntöönpanoa. Todettakoon, että myöskään pakkohuutokaupan hakijan saatavan ulosmittauksesta ei ollut valitettu. Näin ollen ulosottomies ei ollut menetellyt asiassa virheellisesti.

Pakkohuutokauppaostajan oikeus saada huoneisto haltuunsa

Kantelija on arvostellut sitä, että ulosottomies oli pakkohuutokaupasta laatimassaan pöytäkirjassa todennut asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päättäneen huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan maksamattomien vastikkeiden vuoksi. Pöytäkirjassa todettiin myös, että isännöitsijä oli ilmoittanut maksamattomien vastikkeiden yhteismäärän olevan 8 783,00 markkaa. Ulosottomies totesi, että asunto-osakeyhtiölain 86 §:n mukaan uusi omistaja saa huoneiston haltuunsa maksettuaan edellä mainitun vastikerästin yhtiölle.

Koska asunto-osakeyhtiölaissa ei ole kielletty ulosmitatun asunnon ottamista yhtiön haltuun, ulosottomies ei ole mielestäni menetellyt virheellisesti viittaamalla asunto-osakeyhtiölain säännökseen ostajan velvollisuudesta rästien maksamiseen ja toistamalla isännöitsijän ilmoituksen asiassa.

3.4

Toimenpiteet

Saatan edellä kohdassa 3.2. esittämäni käsityksen ulosmittausilmoituksen lähettämisestä avustavan ulosottomiehen D:n tietoon lähettämällä tästä päätöksestä jäljennöksen hänelle.