

25.3.2020

EOAK/1674/2019

Ratkaisija: Apulaisoikeusasiamies Pasi Pölönen

Esittelijä: Esittelijäneuvos Riitta Länsisyrjä

Omaisuuuden myynti nettihuutokaupassa

1 KANTELU

Kantelija pyysi tutkimaan ulosottoviranomaisten ja muiden julkisen sektorin toimijoiden menettelyn lainmukaisuuden, kun ne uskoivat omaisuutensa tai ulosmitatun omaisuuden realisoinnin yksityisen Mezzoforte Oy:n omistaman Huutokaupat.com -palvelun hoidettavaksi.

Ulosmitatun omaisuuden osalta kantelija kummeksui sitä, että ulosottoviranomainen ilmoittaa kaupassa noudatettavan ulosottokaaren noudatettavien yleisten huutokauppaehtojen lisäksi Huutokaupat.com -sivustolla esitettyjä yhtiön ehtoja esimerkiksi nettihuutokaupassa tehdyn korkeimman tarjouksen sitovuudesta.

Kantelija kummeksui sitä, että yksityinen yritys voi määritellä, ketkä Suomen kansalaiset – kun muiden EU-maiden tai muiden maiden kansalaiset eivät saa osallistua – voivat osallistua huutokauppaan epäämällä halutessaan tunnusten saamisen. Jo verkkopankkitunnusten puuttumisen vuoksi osallistuminen on hankalaa tai mahdotonta. Mitään toimintatapaa ei ole julkisen sektorin myynteihin osallistumiseksi, jos tunnuksia yrityksen toimesta ei anneta. Kantelija kysyi, toteutuuko yhdenvertaisuusperiaate siinä, että yksityinen yritys voi estää henkilön osallistumisen julkisen tai ulosmitatun omaisuuden ostamiseen.

Kantelija kummeksui myös provision maksamista silloinkin, kun kohteen myynti ei toteudu. Kantelija kysyi, onko yksityisen yrityksen saama mainonta perusteltua tai laillista.

2 SELVITYS

Kantelun johdosta hankittiin Valtakunnanvoudinviraston selvitys ja lausunto.

Valtakunnanvoudinvirasto täsmensi, että ulosottomyynnissä ei ole kysymys kuluttajakaupasta ja että siihen sovelletaan ulosottokaaren säännöksiä. Huutokaupat.com -sivustolla järjestettävässä nettihuutokaupassa on kysymys ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukaisesta ulosottomiehen toimittamasta vapaasta myynnistä, missä Huutokaupat.com -palvelua käytetään myyntialustana tarjousten esittämiseksi.

Sivuston käytön syynä on mahdollisimman hyvän myyntituloksen saaminen ja myyntikustannusten pienentäminen. Kauppahinta hyväksytään aina ulosottomiehen tekemällä valituskelpoisella päätöksellä. Mikäli korkeinta tarjousta ei voida hyväksyä, järjestetään yleensä toinen myynti. Kaikki ulosmitatun omaisuuden myyntiin liittyvät maksut suoritetaan ulosottolaitoksen virkavarojen tilille.

Ulosottokaaren myyntisäännökset eivät edellytä, että kaikki Suomen kansalaiset voisivat osallistua myyntiin. Julkisen huutokaupan lähtökohta on paikkakunnalla tapahtuva ilmoittaminen eikä ulosottomyyntiä liene mahdollista järjestää siten, että kaikilla kansalaisilla olisi yhdenvertainen mahdollisuus osallistua myyntiin. Ulosottomyynti voi tapahtua myös vapaana myyntinä velallisen itsensä toimesta tai kiinteistövälittäjän kautta. Valtakunnanvoudinviraston käsityksen

mukaan palveluntarjoaja epäilee rekisteröitymisen esimerkiksi tilanteissa, joissa kyseinen henkilö on aiemmin syyllistynyt väärinkäyttöihin palvelun käytössä tai hänen henkilöllisyyttään ei voi varmistaa.

Valtakunnanvoudinviraston johtava hallintovouti on vielä lisäselvityksenä todennut, että valtakunnanvoudinvirastolla ja/tai ulosottovirastoilla ei ole varsinaisia sopimuksia Huutokaupat.com /Mezzoforte Oy:n kanssa. Asioinnissa noudatetaan yhtiön palvelustaan ilmoittamia sääntöjä palvelun hinnoittelua lukuun ottamatta.

Sellaista menettelyä ei ole käytössä, että ostajat voisivat tehdä tarjouksia suoraan ulosottovirastolle ohi palvelun. Palvelun sääntöjen mukaan kaikki tarjoukset nettihuutokauppakohteesta on tehtävä Huutokaupat.com -palveluun. Tarjousten vastaanottaminen palvelun ulkopuolella on kielletty. Mikäli ilmoittaja tarjoaa ostajalle/huutajalle mahdollisuuden tehdä tarjouksen nettihuutokauppakohteeseen esim. toimitiloissaan, tulee kyseinen tarjous kirjata Huutokaupat.com-palveluun. Järjestelmän ylläpitäjä kirjaa tarjouksen ostajan puolesta järjestelmään ostajan kirjallisen pyynnön perusteella. Niinivirran tietojen mukaan virastot eivät tällaista mahdollisuutta ole käyttäneet. Siten ainoaksi mahdollisuudeksi tehdä tarjouksia palvelun ulkopuolella on tehdä tarjouksia Mezzoforte Oy:n pääkonttorissa Helsingissä.

3 RATKAISU

3.1. Tutkinnan rajaus

Arvioin seuraavassa huutokauppamenettelyä ainoastaan ulosmitatun omaisuuden myyntimenettelynä. Katson, ettei minulla kantelun perusteella ole aihetta puuttua menettelyyn enemmälti.

3.2. Oikeusohjeet

Perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaisesti julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Tähän lakisidonnaisuuden ja oikeusvaltioperiaatteeseen sisältyy se, että jokaisella on oikeus saada asiansa toimivaltaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Perustuslain 6 §:n 1 momentin mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Pykälän 2 momentti sisältää syrjintäkiellon. Ketään ei saa asettaa eriarvoiseen asemaan lainkohdassa mainituilla tai muilla henkilöön liittyvällä syyllä. Perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusvaatimus merkitsee sitä, että viranomaisen tulee soveltaa lakia tekemättä muita eroja, kuin laista ilmenee. Lain soveltajaan kohdistuvana yhdenvertaisuusperiaate on tuomioistuinten ja muiden viranomaisten harkintavallan rajoitusperiaate (ks. Pekka Hallberg ym.: Perusoikeudet, s. 232).

Perustuslain 21 §:ssä puolestaan säädetään oikeusturvasta. Jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiinsa koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi.

Perustuslain 22 § asettaa julkiselle vallalle velvollisuuden turvata perusoikeuksien toteutuminen.

Ulosottoaressa näitä oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon periaatteita on kirjattu ennen kaikkea 1 luvun 19 §:n asianmukaisuuden vaatimukseen. Säännöksen mukaan ulosottomiehen tulee toimia virkatehtävissään asianmukaisesti ja puolueettomasti. Täytäntöönpanotehtävät tulee suorittaa joutuisasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti aiheuttamatta vastaajalle tai sivulliselle suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii. Ulosottomie-

hen tulee edistää vastaajien omatoimisuutta ja asianosaisten välistä sovinnollisuutta ulosottoasiassa sopivalla tavalla. Säännös otettiin aikoinaan ulosottolakiin ja sitä koskevassa hallituksen esityksessä (HE 216/2001, s. 45) todetaan muun muassa, että ulosottolaitoksen on paitsi toimittava asianmukaisesti ja puolueettomasti myös siltä näytettävä. Säännöksellä voidaan osaltaan turvata perustuslain 21 §:ssä tarkoitettujen oikeusturvaa koskevien perusoikeuksien toteutumista ulosottokäytännössä.

Tässä asiassa, siltä osin kuin on kysymys ulosmitatun omaisuuden myymisestä Huutokaupat.com -sivuston kautta, on kysymys ulosottokaaren 5 luvun 76 §:ssä säännellystä ulosottomiehen toimittamasta vapaasta myynnistä. Säännöksen mukaan ulosottomies voi toimittaa vapaan myynnin myös itse eli myydä omaisuuden muulla tavalla kuin julkisella huutokaupalla. Menettelytapaa itse myynnin toteuttamisessa ei tältä osin säännellä.

Tiedossani ei ole, että myöskään oikeuskirjallisuudessa olisi käsitelty tässä tarkoitettua myyntitapaa kiinteän omaisuuden myynnissä. Teoksessa Tuula Linna – Tatu Leppänen: Ulosotto-oikeus II (2015, s. 656-657) todetaan myyntitavasta vain seuraavaa:

Näin ollen ulosottomies voi esimerkiksi myydä omaisuuden hankkimalla eri tahoilta tarjouksia, tarjoamalla omaisuutta tietyille ostajalle tai tietyille ostajille määrähinnasta taikka järjestämällä myynnin vähittäin (ns. loppuunmyynti).

Kuten edellä todettiin, puolueettomuus ja asianmukaisuus asettavat menettelylle omat vaatimuksensa. Vapaa myynti saattaa perustua tarjousten hankkimiseen tai ostettavaksi tarjoamiseen myös määrätystä hinnasta. Asianmukaisuuden vaatimuksesta seuraa, että jälkimmäistä tapaa käytetään varovaisesti etenkin, jos vapaamynti toimitetaan ilman asianomaisten suostumusta.

Hallituksen esityksen perusteluissa HE 13/2005 s. 169– todetaan vielä:

Jos asianosainen sitä pyytää, hänelle itselleen tulisi antaa mahdollisuus hankkia tarjouksia. Ulosottomiehen tulee arvioida saatujen tarjousten hyväksyttävyyttä puolueettomasti.

Kyseinen säännös koskee sekä irtainta että kiinteää omaisuutta. Sen sijaan ulosottokaaren 5 luvun 75 §:ssä on säännös yksityisen toimittamasta irtaimen omaisuuden julkisesta huutokaupasta, joka koskee ainoastaan irtainta omaisuutta. Tältä osin otettiin sen 2 momenttiin uusi säännös, jonka mukaan se, mitä 1 momentissa säädetään julkisesta huutokaupasta, koskee myös avointa sähköistä huutokauppaa. Huutokaupan osalta hallituksen esityksessä [HE 137/2015 vp](#) (s. 24) arvioitiin asianmukaisuuden edellytyksiä tällaisen nettihuutokaupan toimitamisen osalta. Esityksessä todetaan muun muassa seuraavaa.

Keskeistä on, ettei huutokaupan pitäjä saisi evätä keneltäkään mahdollisuutta esittää tarjouksia, jotta myynnin kohteena olevasta omaisuudesta syntyy aito kilpailu. Estettä ei kuitenkaan ole sille, että tarjousten esittäminen edellyttää kirjautumista tai tunnistautumista esimerkiksi pankkitunnuksin. Poikkeustilanteissa huutokaupan toimittaja voisi myös estää tietyltä henkilöltä tarjousten esittämisen, jos kyseinen henkilö käyttäytymisellään häiritsee hinnan muodostumista. Vastaavassa tilanteessa huutokaupan pitäjä saisi poistaa paikalta perinteistä huutokauppaa häiritsevän henkilön.

Mielestäni näitä menettelyn periaatteita, vaikka tässä tapauksessa ei olekaan kysymys samasta realisointimenettelystä, voidaan soveltaa myös kiinteän omaisuuden myyntiin 5 luvun 76 §:n nojalla.

3.3. Arviointi

Kuten edellä olevista oikeusohjeista ilmenee, on lainsäätäjä jättänyt säätämättä myyntitavasta ulosottomiehen toimittaman vapaan myynnin osalta. Myöskään oikeuskirjallisuudessa ei ole käsitelty tämän tyyppistä Huutokaupat.com -sivuston kautta tapahtuvaa myyntiä, jota käytännössä suurimmassa osassa kiinteän omaisuuden realisoinneista käytetään.

Tästä syystä menettelyyn turvautuminen on ainakin käsiteltävänäni olevan kantelun ja siihen saadun selvityksen valossa lähtökohtaisesti lainmukaista eikä minulla ole aihetta epäillä lainvastaisuutta myyntitavan tai toimittajan valinnassa taikka toimittajalle palvelusta maksettavan korvauksen määrässä.

Totean lisäksi, että sinänsä minulla ei kantelun perusteella ole aihetta epäillä, etteikö tässä menettelyssä olisi asianmukaisesti huomioitu ulosottokaaren säännöksiä myyntitavan käytön rajoituksista tai yleisten huutokauppaehtojen soveltamisesta siten kuin ulosottokaaren 5 luvun 79 §:ssä säädetään.

Palvelun käytön ehtojen ja ostotarjouksen esittämismahdollisuuksien osalta menettelyn arviointi on kuitenkin aiheellista.

Kun lähdetään siitä, että ulosoton on katsottu olevan laajassa mielessä siviiliprosessia eikä siihen sovelleta hallintolakia, on perusoikeuksien ja erityisesti yhdenvertaisuuden toteutumisen arviointiin tässä menettelyssä ennen kaikkea haettava tukea julkista valtaa sitovasta laillisuusperiaatteesta ja velvollisuudesta edistää perusoikeuksien, siis myös yhdenvertaisuuden toteutumista.

Ulosmitatun omaisuuden myynnissä, kuten selvityksessäkin on todettu, kaikkien potentiaalisesti omaisuuden hankkimisesta kiinnostuneiden mahdollisuudet tarjousten esittämiseen ovat erilaiset. Näin on riippumatta myyntitavasta. Esimerkiksi huutokaupassa julkaistaan myynti-ilmoitukset lähtökohtaisesti paikallisesti. Lainsäätäjä on mahdollistaessaan myös sen, että velallinen myy omaisuuden haluamallaan tavalla, jättänyt asian merkittävässä määrin velkojien ja velallisten päätettäväksi. Moninaisilla ja vapaamuotoisilla myyntimenettelyillä on tarkoitus varmistaa asianosaisten eli velkojien ja velallisen edun toteutuminen sillä, että myyntihinnasta muodostuu mahdollisimman korkea, samalla mahdollistamalla menettely, jonka kulut voivat olla pienemmät kuin ulosottomiehen toimittamassa huutokaupassa.

Perustuslain yhdenvertaisuussäännös ei edellytä kaikkien henkilöiden samanlaista kohtelua, elleivät asiaan vaikuttavat olosuhteet ole samanlaisia (ks. esim. PeVL 1/2006 vp, s. 2/1). Nyt esillä olevassa tilanteessa on nähdäkseni kysymys samassa tilanteessa olevien ostohalukkaiden henkilöiden kohtelusta.

Asian arvioinnissa on nähdäkseni pantava merkille, että ulosottovalitusmenettelyä koskevassa oikeuskäytännössä myös ostohalukkaalle on myönnetty valitusoikeus omaisuuden myynnissä nettihuutokauppamenettelyä käyttäen. Tarjousmahdollisuuden menettämisen on katsottu loukkaavan ostajaehdokkaan oikeutta sillä tavoin, että hänellä on ulosottokaaren 11 luvun 1 §:n nojalla oikeus valittaa omaisuuden myynnistä: Näin lainvoimaisessa Päijät-Hämeen kärjäoikeuden päätöksessä 16.11.2011 11/15480, jossa ostajakandidaatin tarjousmahdollisuus oli estynyt Huutokaupat.com -sivuston teknisen ominaisuuden vuoksi.

Kun kysymys on ulosottomiehen toimittamasta vapaasta myynnistä, on ulosottomies vastuussa menettelyn asianmukaisuudesta siitä riippumatta, uskooko hän varsinaisten tarjousten vastaanottamisen käyttämälleen yksityiselle palvelun ylläpitäjälle. Ulosottomiehen menettelyä sitovat

edellä kuvatut asianmukaisuuden ja oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin periaatteet. Ulosottomies on näin ollen vastuussa siitä, millä edellytyksillä yksityinen palvelun tarjoaja mahdollistaa tarjousten esittämisen kaikille, jotka ilmaisevat halukkuutensa ostaa kiinteistön.

Näin ollen ulosottomies on velvollinen huolehtimaan siitä, että ostajaehdokkaista kohdellaan yhdenvertaisesti. Tämä edellyttää nähdäkseni sitä, että ulosottomiehen tulee voida varmistua, että asiakkaaksi kirjautuvia ei syrjitä ja aseteta eriarvoiseen asemaan epäasiallisin perustein. Tästä seuraa, että ulosottomiehen tiedossa tulee olla valintakriteerit, joilla Huutokaupat.com -palveluun voidaan kirjautua. Saadun selvityksen valossa nämä hylkäämisperusteet eivät ilmeisesti ainakaan kaikilta osin ole olleet ulosottoviranomaisten tiedossa. Edellä mainitun Päijät-Hämeen käräjäoikeuden tuomion lopputulema siitä, että ostohalukkaalle kuuluu valitusoikeus omaisuuden myynnistä, johon huutokauppaan henkilö ei ole itse voinut osallistua järjestelmän teknisistä syistä, saattaa olla tulkittavissa tueksi valitusoikeuden vahvistavalle kannalle myös muissa huutokauppaan osallistumisen tai kirjautumisen esteen tilanteissa. Oikeussuojan tulisi nähdäkseni olla pikemminkin ulosottomiehen varmistuksen kautta ennakkollinen kuin erillisen tuomioistuininprosessin kautta tapahtuvaksi jätettävä.

Kiinnitän tässä yhteydessä huomiota siihen, että esimerkiksi pankkitunnusten puuttuminen voi johtua sellaisesta henkilöön liittyvästä syystä, jolla on merkitystä syrjinnän arvioinnissa perustuslain 6 §:n 2 momentin mukaisesti.

Yhdenvertaisen kohtelun periaatteesta myös seuraa, että jos ostajaehdokkaas esittää, että asiakkuus eli kirjautuminen Huutokaupat.com -palveluun on evätty epäasianmukaisin perustein, on henkilön voitava esittää tarjouksensa myös ulosottomiehelle ja ulosottomiehen on varmistettava, että epäasianmukaisia hylkäämisiä ei tapahdu.

4 TOIMENPITEET

Saatan edellä esittämäni käsityksen ulosottomiehen kiinteistön vapaan myynnin järjestämisestä nettihuutokaupalla Valtakunnanvoudinviraston tietoon ja pyydän sitä ilmoittamaan 1.6.2020 mennessä, mihin toimenpiteisiin tämä päätökseni antaa aihetta.