

30.11.2017

EOAK/6299/2016

Ratkaisija: Apulaisoikeusasiamies Maija Saksin

Esittelijä: Esittelijäneuvos Riitta Länsisyrjä

KIHLAKUNNANVOUDIN LAUSUNNON LUONNE JA SISÄLTÖ

1 KANTELU

Kantelija arvostelee Pirkanmaan entisen kihlakunnanvoudin lausuntoa Pirkanmaan kärjäoikeudelle asunto-osantoyhtiöiden osakkeiden myyntiä ulosoton nettihuutokaupassa koskevassa ulosottovalitusasiassa.

Kantelija totesi, että kihlakunnanvouti esitti lausunnossaan kärjäoikeudelle valheellisia ja vääristeleviä asunnon kuntoa koskevia väittämiä. Kantelijan mukaan kihlakunnanvoudin lausunto vaikutti kärjäoikeuden ja myös Turun hovioikeuden päätöksiin. Kihlakunnanvouti oli muun muassa valheellisesti kahdesti väittänyt lausunnossaan, että kantelija oli ollut aikaisemmin ostamassa kyseistä asuntoa. Kihlakunnanvouti oli myös täysin virheellisesti ottanut kantaa asunnon salaojitukseen, katon tuuletukseen ja veden ph-arvoon.

2 SELVITYS

Pirkanmaan ulosottoviraston johtava kihlakunnanvouti on antanut asiassa selvityksen, johon sisältyy ulosottovirastossa kirjattu entisen kihlakunnanvoudin suullinen kertomus. Selvitys oheistetaan kantelijalle tiedoksi.

3 RATKAISU

3.1. Kärjäoikeuden ja hovioikeuden päätökset

Pirkanmaan kärjäoikeus hylkäsi kantelijan ja hänen puolisonsa ulosmittausvalituksen 13.11.2015 antamallaan päätöksellä. Kärjäoikeus totesi perusteluissaan muun muassa huonepinta-alan ilmoittamisesta, missä tässä kantelussa ei ole kysymys, että ei voida katsoa, että omaisuus olennaisesti poikkeaisi niistä tiedoista, joita ulosottomies on myynti-ilmoituksessa tai muutoin ennen myyntiä antanut olennaisista ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista. Kärjäoikeus katsoi myös, että siltä osin kuin valittajat olivat vedonneet muihin virheisiin, jotka he olivat ensimmäisellä käynnillään kohteessa itse heti havainneet tai saaneet tuolloin muutoin tietää – kuten ongelmat vesijohdoissa – kysymys on seikoista, jotka olisivat olleet valittajien tiedossa jo ostotarjousta harkittaessa, jos he olisivat käyttäneet oikeuttaan kohteen ennakkotarkastukseen ja selonottovelvollisuuttaan. Osittain virheet olivat sellaisia, joista vastuu kuuluu osakassopimuksen mukaan asunto-osakeyhtiölle. Ulosottomiehen ei myöskään voida katsoa laiminlyöneen antaa tietoja olennaisista ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista. Kärjäoikeus katsoi, että valittajien vetoamien virheiden osalta ei ollut kysymys ulosottoakaaren 5 luvun 11 §:n 1 tai 2 kohdan mukaisista virheistä.

Edelleen kärjäoikeus totesi, että ulosottoakaaren 5 luvun 11 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan virheen myyntikohteessa muodostaa se, että omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa, kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua olettaa. Hallituksen esityksessä HE13/2005 on todettu, että kyseinen lainkohta asettaa vastuuta myös ostajalle,

jonka tulee harkita, minkälaisen omaisuuden hän perustellusti voi odottaa saavansa huutokaupassa. Merkityksellisenä on pidetty ostajaehdokkaan mahdollisuutta tarkastaa omaisuuden kuntoa. Tässä tapauksessa ostajat ovat tienneet, että kaupan kohde oli ulosmitattu omistajan velkojen maksamiseksi. He ovat myös tienneet, että kohde oli maksamattomien vastikkeiden vuoksi otettu asunto-osakeyhtiön haltuun. Näistä seikoista ostajat ovat voineet päätellä, että omistaja ei taloudellisten vaikeuksien vuoksi ole välttämättä hoitanut kohdetta huolellisesti ja että sen kunto saattoi olla huonompi kuin muussa myyntitilanteessa olisi ollut aihetta edellyttää. Käräjäoikeus katsoi, että myyntikohteessa ei ollut myöskään ulosottoaaren 5 luvun 11 §:n 3 kohdassa tarkoitettua virhettä eli että omaisuus olisi ollut huomattavasti huonommassa kunnossa, kun ostajalle on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.

Myyntiesitteen mukaan kohteen esittely olisi järjestetty sopimuksen mukaan. Käräjäoikeus katsoi, että valittajille jäi vastuu siitä, että heidän harkinta-aikansa ostotarjouksen tekemiselle on jäänyt lyhyeksi ja että he ovat kuitenkin rakennuksen ollessa kysymyksessä päätyneet tekemään ostotarjouksen vain myyntiesitteen perusteella, kun aikaa kohteessa käymiseen ja lisätietojen hankkimiseen ei ennen myynnin päättymistä ollut jäänyt.

Käräjäoikeus katsoi jääneen näyttämättä, että kohteessa olisi myynnin kumoamiseen tai hinnan alennukseen oikeutettava virhe.

Hovioikeus antoi asiassa (äänin 2–1) päätöksensä 26.9.2016 ja totesi, että hovioikeus oli tutkinut käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuuden eikä sen muuttamiseen ollut ilmennyt aihetta.

Käräjäoikeus on edellä kerrotuin tavoin päätenyt ratkaisussaan siihen, että kaupan sitovuuden kannalta oli kysymys seikoista, joiden selvittäminen oli ollut ostajatahon vastuulla päätöksestä lähemmin ilmenevällä tavalla. Käräjäoikeus ei ole perustellut päätöstään seikoilla, jotka kantelija olisi saanut tietoonsa kihlakunnanvoudin lausunnossaan esittämän mahdollisen aikaisemman ostoaikeen yhteydessä. Näin päätös ei perustunut kihlakunnanvoudin lausunnon väitteisiin kantelijan mahdollisesta aikaisemmasta ostohalukkuudesta tai ostoyhteydenotoista myyjätahoon.

3.2 Ulosottomiehen lausunnosta ulosottoasiassa

Ulosottoaaren 11 luvun 11 §:ssä säädetään ulosottomiehen lausunnon sisällöstä. Ulosottomiehen on annettava lausunnossaan selvitys täytäntöönpanotoimista sekä perusteltu kannanotto valituskirjelmässä esitetyistä vaatimuksista ja seikoista, joihin vaatimus perustuu. Lisäksi lausunnossa tulee ilmoittaa ulosottoasian asianosaiset, täytäntöönpanon senhetkinen vaihe sekä mahdollinen täytäntöönpanon keskeytys sekä se, millä milloin keskeytys päättyy. Lausuntoon tulee liittää soveltuvalla tavalla asianomaisten tiedoksianto-osoitteet ja muut yhteystiedot.

Hallituksen esityksessä (HE 83/2006 vp s. 75) todetaan, että lausunnossa on muun muassa oltava perusteltu kannanotto valituskirjelmässä esitetyistä vaatimuksista ja seikoista, joihin vaatimus perustuu. Puolueettomat ja tasokkaat perustelut ovat keskeisen tärkeitä asianosaisten oikeusturvan ja tuomioistuinkäsittelyn kannalta.

Totean ensinnäkin, että ulosottomies ei ole valitusasiassa valittajan vastapuoli. Ulosottomieheltä edellytetään ulosottoasiassa samaa puolueettomuutta kuin kaikessa muussa virkatoiminnassa. Oikeuskirjallisuudessa on korostettu, että tarkoituksena ei ole, että ulosottomies ottaa jyrkästi kantaa valituksen hyväksymiseen tai hylkäämiseen (kts. Risto Koulu: Muutoksenhaku ulosotossa s. 288–289).

Ulosottomiehen on lausuntoaan antaessaan myös otettava huomioon lausunnon tarkoitus: lausunnon päätehtävä on selvittää se oikeustositseikasto, johon valituksen tarkoittama täytäntöönpanotoimi tai päätös on tukeutunut.

Asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan kihlakunnanvouti oli lausunnossaan kärjäoikeuden päätöksen mukaan todennut seuraavaa: "Ulosoton tiedossa on, että [kantelijan nimi poistettu] on jo aiemmin ollut ostamassa kyseistä asuntoa. Hanke kuitenkin "kaatui" johonkin velkajärjestelystä tai yrityssaneerauksesta aiheutuneeseen asiaan. Ei ole uskottavaa, etteikö hän jo tuolloin olisi selvittänyt kohteeseen liittyviä asioita."

Edelleen kärjäoikeuden päätöksen mukaan muilta osin kihlakunnanvouti oli todennut, ettei myyntiesitteessä ole luvattukaan valituksessa mainittuja asioita. Veden ph-arvolle ei ulosotto voi mitään. Vesi lienee kuitenkin käyttökelpoista, vaikka ilmeisesti ph-arvo on alhainen.

Mahdollisista kosteusongelmista kihlakunnanvouti totesi lausunnossaan päätöksen mukaan, että niistä mainitaan myyntiesiteen kohdassa: Tulevat remontit. Lisäksi on kosteuskartoitus- ja tarkistusmittausraportit, joihin viitataan kohdassa: Yleiskunto. Vastaavissa kohteissa ei yleensä ole salaojitusta, joten se on käytännössä poikkeus, eikä sitä voi yleisen elämäkokemuksen mukaan edellyttää. Valittajat eivät kihlakunnanvoudin mukaan perustelleet tarkemmin, mihin rakennusmääräykseen väite perustuu. Edelleen lausunnossa todetaan: "Tuuletus on asia, joka vaihtelee vastaavissa kohteissa."

Kuten olen kohdassa 3.1 todennut, kärjäoikeuden päätöksen perustelujen nojalla ei ole pääteltävissä, että nämä, lähinnä yleiseen elämäkokemukseen viittaavat lausumat kihlakunnanvoudin lausunnossa, olisivat vaikuttaneet kärjäoikeuden päätökseen.

Minulla ei laillisuusvalvojana ole toimivaltaa arvioida tuomioistuimen tuomiovaltaansa käyttäen antamien ratkaisujen oikeellisuutta, ellei tuomioistuin ole ylittänyt tai käyttänyt harkintavaltaansa väärin.

Se, että lausunnossa oli esitetty toteamuksia yleisen elämäkokemuksen perusteella liittyen veden ph-arvoon, salaojitukseen ja tuuletukseen, ei mielestäni ole ollut siten virheellistä tai harhaanjohtavaa, että menettelyä voitaisiin pitää lainvastaisena. Näiden seikkojen esiin tuomisella on voinut olla sellainen hyväksyttävä syy, että tuomioistuin on voinut arvioida sitä, miksi ulosottomies ei ollut tuonut esiin näitä seikkoja myyntiasiakirjoissa ja sitä, oliko näiden mainitsematta jättämistä pidettävä ulosottokaaren 5 luvun 11 §:n soveltamisen kannalta merkityksellisenä.

Totean kuitenkin yleisellä tasolla, että ottaen huomioon ulosottomiehen lausunnon, tulee siinä välttää perustelemattomia ja lausunnon tarkoitus huomioon ottaen aiheettomia päätelmiä kiinteistön kunnosta.

Katson kuitenkin aiheelliseksi puuttua kihlakunnanvoudin yksilöimättömiin vihjetietoihin perustuneisiin ilmoituksiin kantelijan aikaisemmasta kiinnostuksesta huutokaupan kohteeseen ja mahdollisten kauppaa-aikeiden peruuntumisen syystä.

Kihlakunnanvouti on johtavan kihlakunnanvoudin selvityksen mukaan ilmoittanut, ettei hän varmasti muistanut enää keneltä saatuun tietoon tämä väite perustui.

Ulosottokaaren 1 luvun 19 §:n mukaan ulosottomiehen tulee toimia virkatehtävissään asianmukaisesti ja puolueettomasti. Vastaava asianmukaisuusvaatimus sisältyy valtion virkamieslain 14 §:ään.

Katson, että perustelemattomien ja kantelijan osalta leimaavien vaikkakin täsmentämättömien lausumien esittäminen ulosottomiehen lausunnossa käräjäoikeudelle on ollut sekä tarpeetonta että asianmukaisuusvaatimuksen vastaista. Menettelyllä on aiheettomasti puututtu henkilön perustuslaissa turvatun yksityiselämän suojan piiriin.

4 TOIMENPITEET

Saatan tässä päätöksessäni esittämäni käsitykset lausunnon luonteesta ja sen sisällöstä entisen kihlakunnanvoudin ja Pirkanmaan ulosottoviraston tietoon. Pyydän Pirkanmaan ulosottovirastoa antamaan tämän päätöksen tiedoksi entiselle kihlakunnanvoudille.