

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalouden koulutusohjelma

Juridiikka

2017

Laura Cannavo

# YHTEISOMISTUSESINEEN REALISOINTI ULOSOTTOMENETTELYSSÄ

– Sivullisen yhteisomistajan asema

Laura Cannavo

# YHTEISOMISTUSESINEEN REALISOINTI ULOSOTTOMENETTELYSSÄ

- Sivullisen yhteisomistajan asema

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia ulosottomenettelyssä yhteisomistuksessa olevaan omaisuuteen kohdistuvaa ulosmittauksen täytäntöönpanoa sivullisyhteisomistajan aseman kannalta ja tuoda esille siihen mahdollisesti liittyviä ongelmakohtia.

Yhteisomistussuhteet ovat hyvin yleisiä esimerkiksi puolisoitten tai kanssaperillisten välillä ja siksi myös ulosoton kannalta merkittäviä. Yhteisomistusesineen myynnistä saatujen varojen jako on ulosottokaareissa tästä huolimatta varsin väljästi säännelty ja käytäntö saattaa vaihdella ulosottomiehestä riippuen.

Työssä tutustutaan aluksi sekä yhteisomistukseen, että ulosottomenettelyyn yleisellä tasolla. Samalla tarkastellaan sivullisen yhteisomistajan asemaa ulosottomenettelyssä tuoden esille muun muassa yhteisomistuksen ja ulosottokaaren keskinäistä suhdetta, sekä sellaisten yhteisomistusesineiden ulosmittausta ja myyntiä, joihin kohdistuu panttaus. Lopuksi käydään läpi käytännön esimerkkejä oikeudessa käsiteltyjen tapausten avulla.

Työ toteutettiin tutkimuksen muodossa ja se on suunnattu yksityishenkilöille, joilla on vain vähän tai ei yhtään aikaisempaa tietämystä ulosotosta tai sen vaikutuksista yhteisomistussuhteisiin. Aihetta ei ole käsitelty oikeuskirjallisuudessa kovinkaan laajasti, jonka vuoksi työn teoreettinen pohja perustuu suurelta osin ajankohtaiseen lainsäädäntöön; ulosottokaareen, yhteisomistukseen sekä lakiin takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta.

## ASIASANAT:

ulosotto, siviiliprosessi, ulosmittaus, realisointi, pakkokeinot, yhteisomistus, perusoikeudet

Laura Cannavo

## REALISATION OF JOINTLY OWNED ITEMS IN ENFORCEMENT

- Position of the Non-debted Joined Owner

The purpose of this thesis is to look into the realisation process of jointly owned items in enforcement from the non-debted joined owner's point of view and to point out its problematic aspects.

Joined ownership is very common as it is often formed between spouses or beneficiaries and therefore it is also significant in relation to enforcement. Still, the remitting of the selling price of a jointly owned item is quite loosely regulated in the Enforcement Code (705/2007) and customs may vary between enforcement officers.

For clarification, the thesis begins with an introduction to joint ownership, enforcement and realisation in general. The position of a non-debted joint owner is also observed by comparing the regulation of joined ownership and the Enforcement Code. Finally, the subject is presented on a more practical level by using case examples.

The information gathered in this thesis is directed to private people with little or no previous knowledge of enforcement or its possible effects on joined ownership. The subject has not been widely addressed in literature of law, which is why the theoretical base of this study is mostly concentrated on Finnish legislation.

### KEYWORDS:

enforcement, civil process, foreclosure, realisation, compulsion, joined ownership, fundamental rights

# SISÄLTÖ

## SANASTO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 JOHDANTO</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2 YHTEISOMISTUS JA ULOSOTTOMENETTELY YLEISESTI</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1 Yleistä yhteisomistuksesta ja yhteisomistuslaista  | 3         |
| 2.1.1 Hallinnanjakosopimus   | 4         |
| 2.1.2 Omistusoikeuden ja -osuuden määräytyminen  | 5         |
| 2.2 Yleistä ulosottomenettelystä   | 6         |
| 2.2.1 Ulosoton perintäkeinot   | 7         |
| 2.2.2 Ulosoton täytäntöönpano tiivistettynä  | 7         |
| 2.3 Ulosmitatun omaisuuden myynti ulosottomenettelyssä   | 9         |
| 2.3.1 Myynnin asianosaiset ja etuoikeusjärjestys   | 9         |
| 2.3.2 Myynnin edellytykset   | 9         |
| 2.3.3 Vaadeselvittely  | 11        |
| 2.3.4 Myyntitavat  | 12        |
| 2.3.5 Myynnin jälkeen  | 14        |
| 2.4 Sivullisen yhteisomistajan asema ulosottomenettelyssä                                      | 15        |
| 2.4.1 Edellytykset koko yhteisomistusesineen ulosmittaamiselle                                 | 15        |
| 2.4.2 Yhteisomistussuhteen purkaminen  | 17        |
| 2.4.3 Sivullisyhteisomistajan lunastusmahdollisuus   | 18        |
| 2.4.4 Yhteisomistusesineen myynnistä saatu kertymä   | 18        |
| 2.5 Yhteisomistustilanteet ja panttaus   | 19        |
| <b>3 ESIMERKKITAPAUKSIA YHTEISOMISTUSESINEEN ULOSMITTAUKSESTA</b>                              | <b>24</b> |
| 3.1 Esimerkki: Panttivelkojen kohdentaminen velallisen ja yhteisomistajan kauppahintaosuuksiin | 24        |
| 3.2 Esimerkki: Yhteisomistusesineen ulosmittaus ja sivullisyhteisomistajan regressisaatava     | 32        |
| <b>4 LOPUKSI</b>   | <b>37</b> |
| <b>LÄHTEET</b>   | <b>39</b> |

## **KAAVIOT**

Kaavio 1. Maksuveloitteen täytäntöönpano yksinkertaistettuna. 8

## **TAULUKOT**

Taulukko 1. Ulosottomiesten suorittamat realisoinnit vuonna 2016. 13

# SANASTO

| Käytetty termi   | Termin selitys (Lähdeviite)  |
|------------------|--|
| hypoteekkituomio | Oikeusteitse haettava tuomio, jonka nojalla syntyy panttioikeus kiinteistöön tai muuhun kohteeseen. Tällöin kyseessä oleva kohde jää pantinantajan (esim. ulosottoviranomainen) hallintaan, ilman että sen hallintaa tarvitsee luovuttaa velkojalle. (Tieteen termipankki, <a href="http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:hypoteekki">http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:hypoteekki</a> . Viitattu 29.4.2017.)  |
| lainvoimaisuus   | Lainvoimaisuudella tarkoitetaan tuomioistuimen antaman päätöksen lopullisuutta siinä mielessä, että ratkaisuun ei enää ole mahdollista hakea muutosta muutoksenhakukeinoja käyttämällä. Tuomio on lainvoimainen silloin, kun siihen ei ole haettu muutosta ja määräaika muutoksen hakemiselle on päättynyt. Tuomio on osittain lainvoimainen, jos vain sen tiettyyn osaan on haettu muutosta. Tuomioistuimen ratkaisu voi olla myös välittömästi lainvoimainen, jos siihen ei poikkeuksellisesti voida hakea muutosta lainkaan, esim. korkeimman oikeuden ratkaisut. (Tieteen termipankki, <a href="http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:lainvoima_(prosessioikeus)">http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:lainvoima_(prosessioikeus)</a> ). Viitattu 18.5.2017.) |
| määräämiskielto  | Ulosottokaaren 4 luvun 37 §:ssä säädetty ulosoton oikeusvaikutus, joka käytännössä tarkoittaa, että velallisella ei ole oikeutta ilman ulosottomiehen lupaa hävittää, vahingoittaa, luovuttaa, pantata tai muutoin määrätä ulosmitattua omaisuutta. (Ulosottokaari, Finlex, <a href="http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070705#L4P37">http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070705#L4P37</a> . Viitattu 29.4.2017.)   |
| rasitustodistus  | Rasitustodistuksen voi tilata maanmittauslaitokselta ja sen voi tulostaa kiinteistöä, määräalaa tai vuokraoikeutta koskien. Rasitustodistuksesta käy ilmi kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja kiinnitykset. (MML maanmittauslaitos, <a href="http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-10">http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-10</a> . Viitattu 17.5.2017.)  |
| regressisaatava  | Takautumisoikeus eli regressioikeus syntyy, kun takaajana toiminut henkilö joutuu maksamaan takaisin velkaa, sen otaneen henkilön eli velallisen puolesta. Maksajana toimineel-  |

la on tällöin oikeus periä maksamaansa summaa eli regres-  
sisaatavaansa takaisin velalliselta. (Laki takauksesta ja vie-  
rasvelkapanttauksista, Finlex,  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990361>. Viitattu  
18.5.2017.)

yksipuolinen tuomio

Tuomio, jossa toinen osapuoli jättää täyttämättä velvoitteensa. Ulosottoon liittyvissä asioissa tämä tarkoittaa usein sitä, että velallinen jättää vastaamatta oikeudelta saamaansa haasteeseen, jolloin oikeus antaa tuomion kantajan vaatimusten mukaisesti velallista kuulematta. (Suomen Perintätoimisto Oy,  
[https://www.suomenpt.fi/karajaoikeus/#Yksipuolinen tuomio](https://www.suomenpt.fi/karajaoikeus/#Yksipuolinen_tuomio). Viitattu 18.5.2017.)

# 1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tuoda esille ja tarkastella ongelmakohtia yhteisomistuksesta ulosottomenettelyssä sivullisen yhteisomistajan aseman kannalta. Kohderyhmänä ovat tavalliset henkilöt joiden elämää yhteisomistus ja ulosotto tavalla tai toisella koskettavat. Työn tarkoituksena on myöskin tuoda esille ja pohdittavaksi mahdollisia yhteisomistukseen liittyviä riskejä.

Ajatus työn aiheesta on saanut alkunsa työskentelystäni ulosottosektorilla, jossa aihe säännöllisin väliajoin herättää keskustelua. Käytännöt yhteisomistusesineen ulosmittauksessa saattavat poiketa toisistaan ulosottomiehestä riippuen, eikä asiaan toistaiseksi löydy suoraa yhtenäistä toimintaohjetta lainsäädännöstä.

Ulosottomenettelyssä velallisen tulojen ja omaisuuden ulosmittaamisella on tarkoituksena varmistaa, että ulosottoon perittäväksi tullut velka saadaan maksettua. Lähtökohdana on, että kaikki varallisuus ja omaisuus, pois lukien tavanomainen koti-irtaimisto, on ulosmittauskelpoista. Tavallisimmin ulosmittaukset suoritetaan velallisen palkka-, eläke- tai elinkeinotulosta, mutta myös irtainta omaisuutta kuten ajoneuvoja, käteistä rahaa, asunto-osakkeita tai veronpalautuksia voidaan ulosmitata. Irtaimen omaisuuden ulosmittaamisen jälkeen, on ulosotto mahdollista kohdistaa myös kiinteään omaisuuteen.

Myös yhteisomistuksessa oleva omaisuus, esimerkiksi kiinteistö, saattaa päätyä ulosmittauksen kohteeksi, vaikka sivullisella yhteisomistajalla ei ulosottovelkoja olisi. Tietyillä edellytyksillä tällainen yhteisomistuksessa oleva esine tai kiinteistö voidaan ulosmitata kokonaisuudessaan. Periaatteena on, että sivulliselle yhteisomistajalle varataan ensisijainen mahdollisuus lunastaa velallisomistajan osuus ennen kohteen myyntiä. Mikäli tätä lunastusoikeutta ei käytetä, palautetaan sivulliselle yhteisomistajalle hänen osuutensa mukainen määrä myyntihinnasta yhteisomistusesineen myymisen jälkeen. (Oikeus.fi / Ulosotto – Velallisena ulosotossa – Ulosmittaus.)

Yhteisomistusesineen kohdistuvassa täytäntöönpanossa on tärkeää tarkastella sivullisyhteisomistajan asemaa, koska tällöin hänen perustuslailla turvattuun omaisuuden suojaansa puututaan ja myös hän voi menettää omistusoikeutensa kyseiseen kohteeseen kokonaan. Se on tärkeää myös siksi, että vaikka sivullisyhteisomistajan oikeuksia pyritäänkin korvaamaan sillä, että hän saa yhteisomistusesineen myynnin jälkeen



kauppahinnasta osuuttaan vastaavan määrän, ei myynnistä saatujen varojen jako silti välttämättä mene täysin sivullisyhteisöomistajan odottamalla tavalla.

Ulosottomenettelyssä vastakkain joutuvat yhteisöomistustapauksissa niin velkojan maksumansaannin kuin sivullisyhteisöomistajan omaisuudensuojan turvaaminen. Käytännössä tämä herättää kysymyksiä siitä, loukataan sivullisen yhteisöomistajan oikeuksia yhteisöomistusesineen myyntitilanteissa ulosottomenettelyssä. (Mikkola 2008, s. 5.)

Yhteisöomistusesineen myynnistä saatujen varojen jako on ulosottokaareissa varsin väljästi säännelty, korkeimman oikeuden ennakkoratkaisua ei ole olemassa, eikä aihetta ole käsitelty kovin laajasti oikeuskirjallisuudessakaan. Keskeisimpiä tässä työssä käytettyjä lähteitä ovat ajantasaisen lainsäädännön mukainen ulosottokaari, Tuula Linnan ja Tatu Leppäsen ulosmittaukseen ja myyntiin keskittyvä Ulosotto-oikeus II, sekä Tuulikki Mikkolan teos Yhteisöomistus.

Lapin yliopiston prosessioikeuden professori Tuula Linna ja käräjäoikeuden laamanni Tatu Leppänen ovat aiemmin työskennelleet oikeusministeriön lainsäädäntöneuvoksina mukana ulosottokaaren valmisteluissa. Oikeustieteen tohtori Tuulikki Mikkola työskentelee vanhempana tutkijana Suomen akatemian rahoittamassa Helsingin yliopistossa toimivassa huippuyksikössä (The Foundations of European Law and Polity).

## 2 YHTEISOMISTUS JA ULOSOTTOMENETTELY

### YLEISESTI

On olemassa kaksi tapaa omistaa jotain; yksityis- tai yhteisomistaminen. Kun jokin esine voidaan katsoa yhden henkilön omaksi, on kyseessä yksityisomistus. Kun taas fyysisesti jakamaton esine kuuluu omistusoikeudeltaan yhteisesti useammalle kuin yhdelle henkilölle tietyllä suhteella määrätyin osuuksin, on kyse yhteisomistuksesta.

Omistusoikeutta on käsitelty melko laajasti oikeuskirjallisuudessa ja useasta laista löytyy omistusoikeutta ja omistajan oikeusasemaa koskevia säännöksiä, mutta varsinaista omistusoikeutta sääntelevää lakia ei ole olemassa. Laki eräistä yhteisomistussuhteista, jota yleisemmin kutsutaan *yhteisomistuslaiksi* (myöh. YhtOmL, 180/1958) on annettu sääntelemään tilanteita, jossa tietyn esineen omistaa yhteisesti kaksi tai useampi henkilö. (Mikkola 2008, s. 1.)

Ulosottomenettelystä säädetään lain tasoisesti ulosottokaarissa (myöh. UK). Ulosoton menettelysäännösten lisäksi ulosottokaari sisältää säännöksiä koskien ulosoton valtakunnallista tietojärjestelmää sekä ulosotto-organisaatiota koskevat keskeisimmät säännökset. (Linna 2008, s. 19.)

Tässä luvussa on tarkoitus kertoa yleistä tietoa yhteisomistuksesta ja ulosottomenettelyn pääpiirteistä, sekä näiden kahden keskinäisestä suhteesta.

#### 2.1 Yleistä yhteisomistuksesta ja yhteisomistuslaista

Yhteisomistuksella tarkoitetaan sitä, kun kaksi tai useampi henkilö hankkii yhdessä tai saa lahjana tai testamentilla omaisuutta, taikka sitä kun kuolinpesä jaetaan antamalla perillisille omat määräosansa tietystä omaisuudesta. Yhteisomistussuhteet syntyvät useimmiten puolisoitten tai kanssaperillisten välille. Ne ovat käytännössä yleisiä ja siksi myös ulosoton kannalta merkittäviä. (Linna & Leppänen 2015, s. 321.)

Suomen oikeudessa tunnetaan jaoton ja määräosainen yhteisomistus. Nimensä mukaisesti määräosainen yhteisomistus tarkoittaa sitä, että jokainen yhteisomistaja omistaa tietyn määräosan yhteisomistusesineestä. Kyseinen omaisuus voi olla irtain esine, kiinteistö tai arvopapereihin perustuva oikeus. Yhteisomistussuhteita sääntelemään on

annettu laki eräistä yhteisomistussuhteista eli yhteisomistuslaki, mutta yleislakina se on toissijainen oikeudessa. Esimerkiksi avioliittolain tarkoittama yhteisomistus tuo erityislakina poikkeuksia yhteisomistuksen säännöksiin ja yhteisomistuksen voidaan katsoa olevan avioliittolakiä täydentävä säännöstö. (Linna & Leppänen 2015, s. 322-323.)

Yhteisomistussuhteiden sääntely aviopuolisoiden välillä on ollut epäselvää. Siihen tulisi avioliiton sisäisiin omistussuhteisiin soveltaa yhteisomistuslakia lainkaan, ei olla saatu varmuutta ja tuomioistuimet ovat perustelleet aviopuolisoita koskevat yhteisomistussuhteiden ratkaisut yleensä yhteisomistuslakiin viittaamalla.

Yhteisomistuslaki on tahdonvaltaista ja omistussuhteen osapuolet voivat poiketa siitä tekemällä keskinäisiä sopimuksia. Käytännössä se on siis lyhyt laki, jossa on määritellyt keskeiset periaatteet, joiden nojalla yhteisomistajien velvollisuudet ja oikeudet määrittyvät. Jotta yhteisomistus olisi toimivaa, tulisi yhteisomistajilla olla kykyä neuvotella keskenään lain ohjaavia säännöksiä ja yhteisomistajan oikeusasemaa tarkentavista ehdoista. Kyseisillä sopimuksilla on merkitystä myös suhteissa kolmansiin osapuoliin, jolloin ne voivat toimia turvakeinoina yhteisomistajan asemaa ajatellen. (Mikkola 2008, s. 3-4.)

### 2.1.1 Hallinnanjakosopimus

Yhteisomistajien kannalta merkityksellisin sopimus on hallinnanjakosopimus, joka syntyy, kun esimerkiksi kiinteistön yhteisomistajat sopivat erikseen kunkin omistajan hallintaan tulevasta alueesta ja muista sen käyttöön liittyvistä ehdoista. Tällainen sopimus sitoo keskinäisessä suhteessa yhteisomistajia, mutta sen sitovuus koskien kolmansia osapuolia arvioidaan erikseen. Näin tulisi tehdä myös tilanteissa, joissa yhden yhteisomistajan osuus joudutaan ylivelkaantumisen vuoksi ulosmittaamaan. (Mikkola 2008, s. 87.)

Hallinnanjakosopimuksen tekemisen edellytyksenä on, että kiinteistöllä on vähintään kaksi omistajaa. Kyseisen sopimuksen teosta eli erityisen hallintaoikeuden kirjaamisesta on säädetty maakaarissa (maakaari 540/1995, myöh. MK). Sopimuksen muoto on vapaa yhteisomistajien keskinäisessä suhteessa, mutta mikäli halutaan sen vaikutuksen ulottuvan myös kolmansiin osapuoliin, tulee se tehdä kirjallisena. (Mikkola 2008, s. 90.)

Maakaaren mukaisesti kirjattu hallinnanjakosopimus on ulosottomenettelyn kannalta merkittävä, koska se estää ulosmittauksen kokonaan (UK 4:73.2). Käytännössä tällaisia yhteisomistusesineitä ovat usein esimerkiksi niin kutsutut paritalot, joita ei hallinnanjakosopimuksen alaisina saa ulosmitata edes silloin kun kaikki yhteisomistajat antaisivat siihen suostumuksen. (Linna & Leppänen 2015, s. 339.)

Hallinnanjakosopimuksen ansiosta yhteisomistaja nauttii oman kiinteistöosuutensa käyttämisen suojaa, joka on verrattavissa yksinomistajan oikeusasemaan. Mahdollisilta oikeusloukkauksilta voidaan suojautua kantelemalla oikeusteitse. Hallintarajoja on myös mahdollista muuttaa vielä jälkikäteen, kunhan muutoskin kirjataan MK 14:3 mukaisesti, jolloin se on myös sivullisia sitova. (Mikkola 2008, s. 92-93.)

### 2.1.2 Omistusoikeuden ja -osuuden määräytyminen

Yhteisomistuslaista ei löydy säännöstä yhteisomistussuhteen syntyyn. Lähtökohtana kaikelle omistukselle on nimiperiaate, joka tarkoittaa sitä, että omaisuus kuuluu sille henkilölle, jonka nimissä se on. Omistussuhteita arvioitaessa nimiperiaatteen luoma omistajaolettama toimii kuitenkin vain lähtökohtana, joka voidaan kumota, mikäli siitä on olemassa näyttöä.

Omistusosuuksien suhteesta yhteisomistajien kesken sen sijaan löytyy yhteisomistuslaista oletttama. YhtOmL 2 §:n mukaan yhteisomistajien osuudet ovat keskenään saman suuruiset, jollei muuta näytetä. Tämän vuoksi omistusosuuksia määrittäessä yhteisomistajien olisi kannattavaa tehdä osuuksista tarkat asiakirjat. Yleinen ongelma tämän suhteen on, ettei omaisuuden omistussuhteisiin liittyviä riitoja osata tai haluta ennustaa etukäteen asioiden ollessa vielä mallillaan. Yhteisomistusesineen hankintahetkellä solmittu sopimus omistusosuuksista voi kuitenkin olla hankalaa näyttää toteen, mikäli asiasta usean vuoden kuluttua esimerkiksi parisuhdekriisin tai yhteisomistajan kuoleman yhteydessä syntyykin kiistaa.

Yhteisomistajan oikeus yhteisomistusesineen hallintaan määrittyy omistusosuuden suuruuden mukaan. Sillä kuinka suuri omistusosuus on, on merkitystä myös tilanteessa, jossa joku yhteisomistajista joutuu ulosottoon. Tällöin kyseisen yhteisomistajan veloista vastaa vain hänen oma osuutensa esineestä. (Mikkola 2008, s. 7-8.)

Jos omistusoikeutta tai -osuuksia koskevaa sopimusta ei ole tehty, joudutaan niitä oikeuskäytännössä arvioimaan muunlaisten tosiseikkojen, kuten rahoituksen perusteella.

Muita omistukseen liittyviä tekijöitä ovat yhteisomistusesineen hallinta ja sen ylläpitoon tai rakentamiseen osallistuminen. (Mikkola 2008, s. 9.)

## 2.2 Yleistä ulosottomenettelystä

Ulosotto käsitteenä merkitsee laiminlyödyn maksuvelvoitteen tai muun ulosottokaares-  
sa tarkoitetun yksityisoikeudellisen velvoitteen täytäntöönpanoa, josta vastaa Suomen  
valtion ulosottolaitos. Ulosoton täytäntöönpanossa noudatetaan ulosottokaaressa sää-  
dettyä järjestystä. Ulosottoa voidaan hakea *ulosottoperusteen* kuten oikeudessa an-  
netun maksutuomion pohjalta, mutta tietyt saatavat kuten verot tai julkiset maksut ovat  
suoraan ulosottokelpoisia, jolloin erillistä ulosottoperustetta ei vaadita. (Linna 2008, s.  
17.)

Ulosoton keskeiset periaatteet on tuotu esille UK 1:19:ssä. Ulosottoimet tulisi suorit-  
taa puolueettomasti, joutuisasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti, asianmukaises-  
ti, tarpeetonta haittaa aiheuttamatta sekä velallisen omatoinisuutta ja asianosaisten  
sovinnollisuutta edistäen. Ulosotto on lainkäyttönä puolueetonta, mutta samalla myös  
julkista vallankäyttöä, jossa tulee tarkasti noudattaa niin ulosottokaarta kuin muitakin  
lakeja.

Kyseessä on oikeussuojan antaminen ulosoton hakijalle. Vaikka tuomioistuimessa olisi  
annettu päätös siitä, että yhden osapuolen tulisi suorittaa maksu toiselle, jos maksu-  
suoritusta ei käytännössä voida panna täytäntöön, ei oikeus myöskään toteudu. (Linna  
2008, s. 44.)

Ulosmittaus jakautuu *tavalliseen* ja *suppeaan*. Tavallisessa ulosotossa voidaan ulosmi-  
tata mitä vain velallisen ulosmittauskelpoista omaisuutta ulosottokaaressa säädetyn  
järjestyksen mukaisesti. Suppea ulosotto sen sijaan rajoittuu velallisen palkka-, eläke-  
tai muuhun toistuvaistuloon tai palkan sijaan maksettavaan toimeentuloetuuteen, eli  
sellaiseen omaisuuteen, jota ei tarvitse muuttaa rahaksi. Ulosoton hakijan tulee pyytää  
suppeaa ulosottoa erikseen hakemuksessaan (UK 3:2.3 ja 3:105.1). Suppea ulosotto  
on menettelynä yksinkertainen ja edullisempi, eikä sitä voida käyttää yhteisvelkasuhtei-  
siin liittyvässä ulosottoperinnässä. (Linna 2008, s. 106.)

### 2.2.1 Ulosoton perintäkeinot

Voidaan sanoa, että ulosotossa pyritään ensisijaisesti käyttämään niin kutsuttuja pehmeitä perintäkeinoja joita ovat *maksukehotus* (UK 4:5), *maksuaika* (UK 4:6), *maksusuunnitelma* (UK 4:59 ja 62-63) ja *maksusopimus* (UK 4:60-63). Näistä vaihtoehdoista maksukehotus ja maksuaika ovat *vapaaehtoisia maksutapoja*, joilla saadaan suoritus ja vältetään samalla varsinainen ulosmittaus tai muu täytäntöönpanotoimi. (Linna 2008, s. 100.)

Maksusuunnitelma ja maksusopimus sen sijaan ovat *täytäntöönpanotoimia*, eivät vapaaehtoiseen maksamiseen perustuvia. Niiden voidaan kuitenkin katsoa olevan pehmeitä keinoja siksi, että velallisen palkkaa ei tarvitse ulosmitata, vaan tämä voi itse maksaa erät ulosottomiehelle. Lisäksi maksusopimusta käyttämällä voidaan mahdollisesti myös pienentää perittävänä olevaa summaa.

Pehmeiden perintäkeinojen aikana, maksukehotusta lukuun ottamatta, täytäntöönpano voidaan lisäksi varmistaa turvaavalla ulosmittauksella (UK 4:6 ja 62). Ulosottokaaren 4:1.2:n mukaan turvaavalla ulosmittauksella tarkoitetaan ulosmittausta, jonka ei ole tarkoitus edetä myyntiin ja tilitykseen. Tällöin velallisen omaisuutta ulosmitataan vakuudeksi häneltä perittävälle saatavalle. Mikäli pehmeä perintäkeino ei tuottaisi tulosta tai muusta syystä raukeaisi, toimitettaisiin vakuudeksi ulosmitatun omaisuuden myynti ja tilitys. Näitä keinoja rinnakkain käyttämällä pyritään turvaamaan sekä hakijan asema, että velallisen mahdollisuus maksaa velkansa omatoimisesti. (Linna 2008, s. 101.)

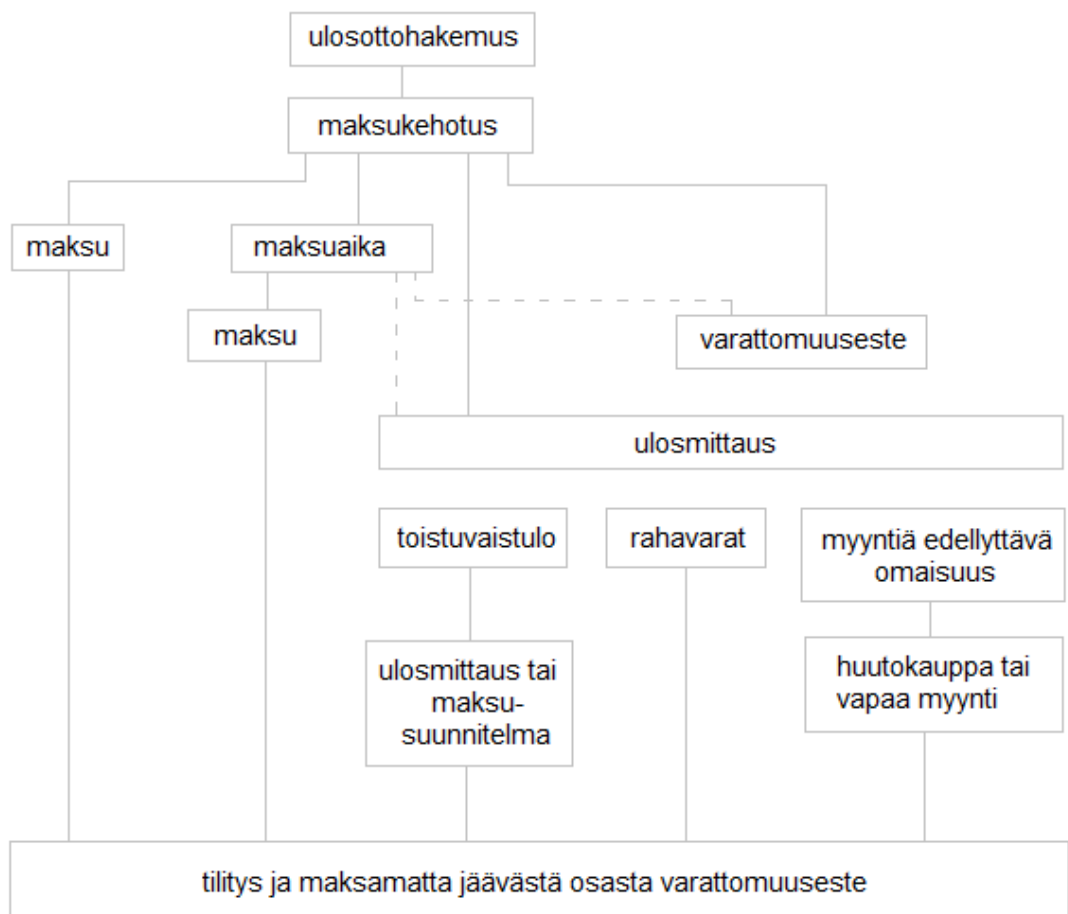
### 2.2.2 Ulosoton täytäntöönpano tiivistettynä

Ulosottohakemuksen ja ulosottoasian tultua vireille velalliselle toimitetaan vireilletuloilmoitus ja maksukehotus. Jos velallisella on rahaa, maksukehotus johtaa yleensä maksuun ja ulosottomies voi myös tietyin edellytyksin antaa tälle maksuaikaa. Mikäli maksua ei maksukehotuksen tai maksuajan jälkeen saada, toimitetaan ulosmittaus, joka voi kohdistua palkka-, eläke- tai muuhun toistuvaistuloon, veronpalautukseen, velallisen tilivaroihin tai muihin rahavaroihin. (Linna 2008, s.42.)

Joissakin tapauksissa maksu ei kuitenkaan kerry edellä mainittuja keinoja käyttämällä, jolloin joudutaan ulosmittaamaan muuta omaisuutta kuten ajoneuvo tai kiinteistö, joka myynnin avulla voidaan muuttaa rahaksi. Kyseinen ulosmitattu omaisuus myydään

ulosottoviranomaisen toimesta huutokaupalla tai vapaalla myynnillä ja siitä saadut rahat tilitetään velkojille. Jos velalliselta ei löydy varallisuutta joka voitaisiin ulosmitata, ulosoton hakijalle annetaan varattomuusestetodistus. Varattomuusestetodistus annetaan myös silloin kun hakijan saatavaa ei saada perittyä kokonaan. (Linna 2008, s. 42.)

### Ulosoton maksuvelvoitteen täytäntöönpano pääpiirteittäin



Kaavio 1. Maksuvelvoitteen täytäntöönpano yksinkertaistettuna. Lähde: Linna, T. 2008. Ulosottokaaren pääkohdat.

### 2.3 Ulosmitatun omaisuuden myynti ulosottomenettelyssä

Ulosmitatun omaisuuden myyminen on yksi ulosottokaaren mukainen tapa muuttaa se rahaksi. Ulosottomyyntiä koskevat säännökset löytyvät UK 5 luvusta. Säännösten mukaan omaisuuden muuttamiseksi rahaksi tulisi käyttää lähtökohtaisesti myyntiä, mikäli sitä ei erikseen kielletä ja edellytetä käytettäväksi jotain toista tapaa.

#### 2.3.1 Myynnin asianosaiset ja etuoikeusjärjestys

Osapuolta, joka on ulosottoasiassa hakenut täytäntöönpanoa, kutsutaan *hakijaksi* ja osapuolta, jota vastaan täytäntöönpanoa on haettu *vastaajaksi*. Kun kyseessä on ulosoton maksuvelvoitteen täytäntöönpano, käytetään vastaajasta usein nimitystä *velallinen*. Mikäli muulla velkojalla kuin juuri ulosoton hakijalla on oikeus saada osansa ulosmitatusta omaisuudesta, on myös hän asianosainen myynnissä. Ulosottomyynnin asianosaiset voivat olla niin luonnollisia kuin juridisiakin henkilöitä. Useimmissa käytännön tapauksissa vastaajana on luonnollinen ja hakijana juridinen henkilö. (Linna & Leppänen 2015, s. 425.)

Henkilö, jonka omaisuutta on ulosmitattu, on siis velallisasianosaisena myynnissä ja kaikki ne hakijat, joiden saataviin liittyen kyseinen omaisuuden ulosmittaus on toimitettu, ovat hakija-asianosaisia. Heidän keskinäisestä asemastaan määrää *etuoikeusjärjestys*. Ulosotto on virallistoimintoista, eli hakijat eivät muodosta samanlaista asianosaisryhmää kuin esimerkiksi konkurssissa, eikä heillä ei siis ole menettelyn suhteen päätäntävaltaa. (Linna & Leppänen 2015, s. 426.)

Siitä miten ulosottomyynnissä kertyneet varat tulisi jakaa, on säädetty laissa etuoikeusjärjestys (UK 6:2.1). Tästä järjestyksestä voidaan poiketa vain, jos niin erikseen säädetään tai jos asianosaiset siitä sopivat. Varojen jakoon mukaan pääsevät kaikki ne velkojat, joiden saatavien vuoksi omaisuus on ulosmitattu. (Linna & Leppänen 2015, s. 676.)

#### 2.3.2 Myynnin edellytykset

Jotta omaisuutta voidaan myydä, edellytetään siihen olemassa oleva ulosottooperuste ja sen pohjalta toimitettu ulosmittaus. Kyseisen ulosoton hakijan perusteen tulee olla



myös UK 2 luvun mukaisesti myyntiin oikeuttava. Esimerkiksi käräjäoikeuden antama tuomio – yksipuolista tuomiota lukuun ottamatta – ei oikeuta myyntiin ennen kuin se on tullut lainvoimaiseksi.

Tavallisessa ulosotossa omaisuuden ulosmittaamisen jälkeen ei hakijan tarvitse enää erikseen hakea sen myyntiä, vaan täytäntöönpano etenee myyntivaiheeseen viran puolesta. Poikkeuksena tähän on kiinteistöä koskeva hypoteekkituomio. Hypoteekkituomiolla kiinteistö ulosmitataan välittömästi, jonka jälkeen velkojan tulee vielä kuuden kuukauden määräajan sisällä hakea kyseisen kiinteistön myyntiä.

Suppeassa ulosotossa ei turvaavan ulosmittauksen jälkeen tule myyntivaihetta, eikä siinä ylipäätään voida ulosmitata sellaista omaisuutta, joka edellyttäisi muuttamista rahaksi (UK 3:105.2). Toisin sanoen; velallisen omaisuuden myynti edellyttää ulosmittausta, mutta ulosmittaus ei aina johda myyntiin.

Myynti on ulosottokaareen perustuva menettely ja samalla osa ulosoton maksuvelvoitteen täytäntöönpanoketjua. Lainkäyttönä myynti kuuluu ulosottomiehelle. Koska ulosottomyynnissä ei ole kyse liiketoiminnasta, siihen ei myöskään sovelleta esimerkiksi arvolisäverotusta tai kuluttajansuojalakia. Mikäli myyntitapana käytetään *yksityistä vapaamyyntiä* saattaa sovellettavaksi tulla yksityisten tahojen välistä kauppaa säätelevät säännökset, kuten virhevastuusäännökset. (Linna & Leppänen 2015, s. 422-425.)

Ulosmitatun omaisuuden myynnin eli *realisoinnin* suorittaa kihlakunnanvouti tai kihlakunnanulosottomies. Jako siinä, kumpi saa realisoida tietynlaista omaisuutta, on selkeä: kihlakunnanvoudin yksinomaiseen toimivaltaan kuuluu realisoida kiinteä omaisuus, huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttava osakeyhtiön osake, alus, kiinnityskelpoinen auto, yhteisomistusesine ja vakuusoikeuden alainen muu omaisuus (UK 1:9.5). (Linna & Leppänen 2015, s. 657.)

Kiinteän ja irtaimen omaisuuden realisointimenettelyssä on tiettyjä eroja; kiinteän omaisuuden realisoinnin osalta on olemassa laajasti vaatimuksia, kun taas tavanomaisen irtaimen myynnissä vaatimukset jäävät suppeaksi. Kuitenkin arvokkaan, esimerkiksi yli 10 000 euron arvoisen, tai pantatun irtaimen omaisuuden myyntimenettely lähenee jo kiinteän omaisuuden vaatimuksia. (Linna & Leppänen 2015, s. 489.)

Arvokkaan irtaimen omaisuuden ja kiinteän omaisuuden osalta ulosottomiehellä on erityinen velvollisuus tarkastaa omaisuuden kunto, sekä selvittää sen käypä arvo (UK 5:15). Arvokkaasta irtaimesta ja kiinteästä omaisuudesta on lisäksi laadittava myyn-

tiesite, johon ostajat voivat tutustua ennen myyntiä. Kyseiset myyntiesitteet vastaavat esimerkiksi kiinteistönvälittäjien laatimia myyntiesitteitä. (Linna & Leppänen 2015, s. 489 ja 500-501.)

### 2.3.3 Vaadeselvittely

Ulosottomiehen on aina viran puolesta selvitettävä myytävään omaisuuteen kohdistuvat oikeudet, tätä kutsutaan vaadeselvittelyksi. Vaateiden selvittäminen on keskeinen osa realisointiprosessia ja se korostuu erityisesti kiinteän omaisuuden myynnissä, jossa selvitysvelvollisuus on laajin ja myynnissä huomioitavia oikeuksia saattaa olla runsaasti.

Vaadeselvittelyssä on siis tiettyjä eroja riippuen siitä, minkälaista omaisuutta myydään ja mikä on myyntitapa. Irtaimen omaisuuden huutokauppamyynnissä otetaan huomioon omaisuuteen kohdistuvat vakuusoikeudet ja arvo-oikeudet, kuten panttioikeudet, kiinnitykset ja yritys kiinnitykset. Jos myyntikohteena on esimerkiksi kiinnityskelpoinen auto tai muu omaisuus, tulee selvittää, onko se yritys kiinnityksen kohteena. Irtaimen omaisuuden huutokauppamyynnissä ei kuitenkaan oteta huomioon omaisuuteen kohdistuvaa käyttöoikeutta tai mahdollisia muita rajattuja esineoikeuksia. (Linna & Leppänen 2015, s. 532.)

Kiinteään omaisuuteen kuten kiinteistöön kohdistuvassa huutokauppamyynnissä sen sijaan tulee selvittää myytävään kiinteistöön kohdistuvat käyttö- ja muut oikeudet sekä saatavat. Lisäksi velallinen on itse veloitettu ilmoittamaan vaadeselvittelyn yhteydessä ulosottomiehelle, mikäli hänelle on esitetty väitteitä paremmasta oikeudesta myyntikohteeseen. Ulosottomiehen tulee selvittää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä panttioikeudet ja erityiset oikeudet, joita ovat muun muassa vuokraoikeus ja muu käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus sekä oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä ja muu niihin verrattava irrottamisoikeus. Edellä mainitut oikeudet käyvät ilmi kiinteistön rasiustodistuksesta. (Linna & Leppänen 2015, s. 571.)

Siinä missä irtaimen omaisuuden myynnissä pelkkä ulosottokaaren säännösten mukaan suoritettu vaadeselvittely toimii riittävänä pohjana irtaimen huutokaupan toimittamiselle ja varojen tilittämiselle, on se kiinteistön huutokaupassa vain valmistelutoimi. Tämä johtuu siitä, että kiinteän omaisuuden myynnissä suoritetaan aina myös valvontavaihe. (Linna & Leppänen 2015, s. 570.)

Selvitystä voidaan hankkia muun muassa käymällä tutustumassa myyntikohteeseen, tiedustelemalla velalliselta (UK 5:10), rekisterikyselyillä ja tarkastamalla saantokirjat. Lisäksi kiinteän omaisuuden osalta on aina järjestettävä asianosaiskeskustelu tai vaihtoehtoisesti kirjallinen valvontamenettely, jossa oikeudenhaltijoille varataan tilaisuus esittää omat vaatimuksensa (UK 5:53). (Linna & Leppänen 2015 s. 533-539 ja 564-573.)

Vaadeselvittelyn pohjalta laaditaan kiinteän omaisuuden osalta asianosaisluettelo, johon kirjataan myynnissä huomioitavat oikeudet niiden etusijajärjestyksessä. Tietyissä tilanteissa, kun kyseessä on esimerkiksi pantatun omaisuuden realisointi, laaditaan asianosaisluettelo myös irtaimen omaisuuden osalta. (Linna & Leppänen 2015, s. 540.)

Asianosaisluettelo tulisi laatia aina kun huomioitavaksi tulee jokin UK 5:29:n mukainen oikeus tai saatava, kuten esimerkiksi käteispankki. Luettelon laatiminen saattaa olla tarpeen myös tapauksissa, joissa hakijoita on useita ja heidän välillään syntyy erimielisyyttä liittyen etuoikeusjärjestykseen tai maksunsaantiin. (Linna & Leppänen 2015, s. 540.)

Myyntitapoja on olemassa useita ja myyntitavan valitsee viime kädessä ulosottomies. Asianosaisten valitusoikeus myyntitavan valinnan osalta on rajoitettu (UK 5:2). Asianosaisten suojaksi on kuitenkin ulosottokaarella määritelty vähimmäishinta, alin hyväksyttävä tarjous, sekä hakijan kielto-oikeus. (Linna & Leppänen 2015, s. 437-439.)

#### 2.3.4 Myyntitavat

Ulosottomiehen toimittama julkinen huutokauppa on myyntitapa, joka on aina käytettävissä ja joka ei vaadi asianosaisten suostumuksia. Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti (UK 5:76) taas antaa nimikkeenä harhaan johtavan vaikutelman siitä, että myynnin edellytykset olisivat vapaat. Näin ei kuitenkaan ole, vaan vapaa myynti on myyntitapana käytettävissä silloin, jos kaikki asianosaiset siihen suostuvat. (Linna & Leppänen 2015, s. 427 ja 434.)

Vapaan myynnin käyttö myyntitapana on nykyään hyvin yleistä. Valtakunnanvoudinviraston tilastojen mukaan asunto-osakkeita myytiin vuonna 2016 huutokaupalla 54 ja vapaalla myynnillä 253. Muuta irtainta omaisuutta myytiin huutokaupalla 86 ja vapaalla myynnillä 106. Kiinteistöjä huutokaupattiin 142 ja myytiin vapaalla myynnillä 548. (Taulukko 1. Valtakunnanvoudinvirasto 2017.)

Käytännössä ulosottokaari tuntee myyntitapoina siis huutokaupan, jolla tarkoitetaan ulosottomiehen toimittamaa julkista huutokauppaa ja vapaan myynnin, joka sisältää yksityisen tahon toimittaman julkisen huutokaupan, ulosottomiehen toimittaman muun myynnin kuin julkisen huutokaupan sekä yksityisen toimittaman muun myynnin kuin julkinen huutokauppa. (Linna & Leppänen 2015, s. 435-436.)

Yksityisen toimittamaa julkista huutokauppaa (UK 5:75§) voidaan käyttää vain irtaimen omaisuuden realisointiin, esimerkiksi arvotaiteen myyntiin. Muutoin sen edellytykset ovat samat kuin ulosottomiehen toimittamassa huutokaupassa. 1.6.2016 alkaen myös sähköisen huutokaupan käyttäminen on ollut mahdollista. (HE 137/2015 vp, s.24.)

Yksityisen toimittama muu vapaa myynti (UK 5:77) vaatii aina kaikkien asianosaisten suostumuksen ja se tarkoittaa käytännössä sitä, että myynnin suorittaa esimerkiksi velallinen itse tai kiinteistönvälittäjä. Myyntiä edeltäviin toimiin kuuluu muun muassa omistusoikeuden ja vaateiden selvittäminen, jotka ulosottomiehen tulee hoitaa samalla tavalla kuin ennen huutokauppaa. (Linna & Leppänen 2015, s. 663-664.)

| Ulosottomiesten suorittamat realisoinnit (ulosmitatun omaisuuden myynnit, pl. erikoisperintä) |                                |                           |                          |                            |                           |                          |                            |                           |                          |                                   |               |                  |              |
|---|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------|------------------|--------------|
|   | Asunto-osakkeiden realisoinnit |                           |                          | Muut irtaimen realisoinnit |                           |                          | Kiinteistöjen realisoinnit |                           |                          | Toteutuneet realisoinnit yhteensä |               |                  |              |
|   | Huuto-<br>kaupat<br>kpl        | Uom<br>myy-<br>mät<br>kpl | Vapaat<br>myynnit<br>kpl | Huuto-<br>kaupat<br>kpl    | Uom<br>myy-<br>mät<br>kpl | Vapaat<br>myynnit<br>kpl | Huuto-<br>kaupat<br>kpl    | Uom<br>myy-<br>mät<br>kpl | Vapaat<br>myynnit<br>kpl | Asunto-<br>osak-<br>keet          | Muu<br>irtain | Kiin-<br>teistöt | YHT          |
| Etelä-Karjala   | 0                              | 8                         | 4                        | 0                          | 4                         | 2                        | 1                          | 17                        | 10                       | 12                                | 6             | 28               | 46           |
| Etelä-Pohjanmaa   | 0                              | 23                        | 0                        | 1                          | 15                        | 61                       | 14                         | 68                        | 8                        | 23                                | 77            | 90               | 190          |
| Etelä-Savo  | 0                              | 12                        | 2                        | 0                          | 15                        | 0                        | 0                          | 46                        | 16                       | 14                                | 15            | 62               | 91           |
| Helsinki  | 4                              | 28                        | 57                       | 50                         | 6                         | 2                        | 1                          | 4                         | 17                       | 89                                | 58            | 22               | 169          |
| Itä- ja Keski-<br>Uusimaa   | 4                              | 32                        | 42                       | 4                          | 76                        | 3                        | 0                          | 59                        | 52                       | 78                                | 83            | 111              | 272          |
| Kainuu  | 0                              | 7                         | 3                        | 0                          | 16                        | 2                        | 0                          | 17                        | 9                        | 10                                | 18            | 26               | 54           |
| Kanta-Häme  | 0                              | 15                        | 9                        | 1                          | 34                        | 0                        | 2                          | 36                        | 23                       | 24                                | 35            | 61               | 120          |
| Keski-Pohjanmaa ja<br>Pohjanmaa   | 0                              | 7                         | 3                        | 0                          | 49                        | 0                        | 3                          | 30                        | 32                       | 10                                | 49            | 65               | 124          |
| Keski-Suomi   | 5                              | 5                         | 9                        | 20                         | 14                        | 1                        | 15                         | 28                        | 51                       | 19                                | 35            | 94               | 148          |
| Kymenlaakso   | 0                              | 19                        | 7                        | 0                          | 12                        | 2                        | 2                          | 29                        | 24                       | 26                                | 14            | 55               | 95           |
| Lappi   | 0                              | 10                        | 2                        | 0                          | 18                        | 6                        | 0                          | 29                        | 20                       | 12                                | 24            | 49               | 85           |
| Länsi-Pohja   | 14                             | 0                         | 1                        | 3                          | 1                         | 0                        | 16                         | 2                         | 3                        | 15                                | 4             | 21               | 40           |
| Länsi-Uusimaa   | 17                             | 0                         | 30                       | 7                          | 69                        | 0                        | 35                         | 6                         | 47                       | 47                                | 76            | 88               | 211          |
| Oulun seutu   | 2                              | 6                         | 14                       | 0                          | 16                        | 3                        | 7                          | 35                        | 41                       | 22                                | 19            | 83               | 124          |
| Pirkanmaa   | 0                              | 39                        | 28                       | 0                          | 50                        | 6                        | 0                          | 75                        | 61                       | 67                                | 56            | 136              | 259          |
| Pohjois-Karjala   | 0                              | 12                        | 3                        | 0                          | 13                        | 4                        | 1                          | 34                        | 14                       | 15                                | 17            | 49               | 81           |
| Pohjois-Savo  | 0                              | 15                        | 8                        | 0                          | 93                        | 0                        | 0                          | 37                        | 24                       | 23                                | 93            | 61               | 177          |
| Päijät-Häme   | 0                              | 21                        | 7                        | 0                          | 46                        | 0                        | 4                          | 31                        | 21                       | 28                                | 46            | 56               | 130          |
| Raahen seutu  | 0                              | 2                         | 2                        | 0                          | 125                       | 3                        | 1                          | 33                        | 10                       | 4                                 | 128           | 44               | 176          |
| Satakunta   | 0                              | 15                        | 8                        | 0                          | 41                        | 5                        | 3                          | 62                        | 33                       | 23                                | 46            | 98               | 167          |
| Varsinais-Suomi   | 7                              | 26                        | 14                       | 0                          | 51                        | 6                        | 31                         | 70                        | 32                       | 47                                | 57            | 133              | 237          |
| Åland   | 1                              | 0                         | 0                        | 0                          | 10                        | 0                        | 6                          | 1                         | 0                        | 1                                 | 10            | 7                | 18           |
| <b>KOKO MAA (22)</b>  | <b>54</b>                      | <b>302</b>                | <b>253</b>               | <b>86</b>                  | <b>774</b>                | <b>106</b>               | <b>142</b>                 | <b>749</b>                | <b>548</b>               | <b>609</b>                        | <b>966</b>    | <b>1 439</b>     | <b>3 014</b> |

*Omaisuuksia realisoidaan yllä tilastoidun lisäksi myös ulosoton erikoisperinnässä, jossa toteutuneita myyntejä oli vuonna 2016 yhteensä 194 kpl.*

Taulukko 1. Ulosottomiesten suorittamat realisoinnit vuonna 2016. Lähde: Ulosotto Suomessa. Ulosottolaitoksen tilastoja vuodelta 2016, s. 61.

### 2.3.5 Myynnin jälkeen

Mikäli asiassa on laadittu asianosaisluettelo, laatii ulosottomies myynnin jälkeen sen pohjalta jakopäätöksen jakoluettelon muodossa, jonka perusteella rahavarat jaetaan ja tilitetään. Muussa tapauksessa rahavarat kohdistetaan ulosoton tietojärjestelmän mukaisesti velallisen ulosottoperinnässä oleville saataville. Varojen jakamisella tarkoitetaan velallisen ulosmitatun omaisuuden realisoimisesta kertyneiden rahojen kohdentamista saataville ja tilittämisellä tarkoitetaan velkojille maksamista. Tähän toimenpiteeseen sovelletaan UK 6 luvun säännöksiä. (Linna & Leppänen 2015, s. 675 ja 687.)

Vaikka varojen jaolle ja tilittämiselle ei ole säädetty mitään tiettyä määräaika, koskee niitä kuitenkin yleinen *joutuisuussäännös*, joka tarkoittaa sitä, että täytäntöönpanotoimet tulisi suorittaa ilman aiheetonta viivytystä. Useimmiten varat on mahdollista jakaa heti niiden kertymisen jälkeen. (Linna & Leppänen 2015, s. 676 ja 687.)

Myynnin asianosaisilla on oikeus tehdä käräjäoikeuteen ulosottovalitus, joka voi koskea myyntiä, myyntiä edeltävää toimintaa, asianosaisluetteloä tai jakoluetteloä. Määräaika valituksen tekemiselle on kolme viikkoa myyntipäivästä. Käräjäoikeus on ensimmäinen aste ulosottoimen muutoksenhauille ja käräjäoikeuden päätöksestä on mahdollista tehdä jatkovalitus hovioikeuteen ja sieltä muutoksenhakuluvan perusteella edelleen korkeimpaan oikeuteen. Ulosoton täytäntöönpanon jokainen vaihe on erikseen muutoksenhakukelpoinen. (Linna 2008, s. 245-252.)

Kun myynti on tullut lainvoimaiseksi, ulosottomies antaa ostajalle luovutuskirjan, sekä muut mahdolliset asiakirjat, kuten osakkeet tai panttikirjat. Luovutuskirjaa ei kuitenkaan anneta tavanomaisesta irtaimesta omaisuudesta tai jos myyntitapana on käytetty muuta vapaata myyntiä (UK 5:77). Ulosottomies tekee aina tarvittavat ilmoitukset rekistereihin, kuten esimerkiksi kiinteistötietojärjestelmään. (Linna & Leppänen 2015, s. 554-555 ja 629-632.)

## 2.4 Sivullisen yhteisomistajan asema ulosottomenettelyssä

Ylivelkaantumistilanteissa ei pelkkä yhteisomistajien keskinäisten oikeuksien selventäminen riitä kuvaamaan yhteisomistusoikeutta omistajansa varallisuutena, vaan tällöin on pohdittava sitä, mikä yhteisomistajan asema on esinettä tai sen määräosaa koskevassa täytäntöönpanossa. (Mikkola 2008, s. 5.)

Kun yhteisomistusesine ulosmitataan, on sillä luonnollisesti koko esineeseen kohdistuvat oikeusvaikutukset. Se, voiko sivullisyhteisomistaja käyttää yhteisomistuslain mukaisia oikeuksiaan yhteisomistusesineen ulosmittaamisen jälkeen, on merkittävä kysymys. Myös sivullisyhteisomistajaa koskee tällöin sama määräämiskielto kuin velallista; yhteisomistajakaan ei saa ulosmittauksen jälkeen esimerkiksi pantata tai luovuttaa omaa osuuttaan esineestä. Muita ulosottokaaren velallista koskevia säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta sivullisyhteisomistajiin; heille ei aiheudu merkintää ulosottorekisteriin, eikä heille aiheudu muita sivullisia laajempaa tiedonantovelvoitetta. (Linna & Leppänen 2015, s. 340.)

Suomen oikeus katsoo sivulliseksi myös velallisen aviopuolison, sekä muut tälle läheiset henkilöt tai tahot. Heitä ei siis sivullisina aseteta ulosottolainsäädännössä erilaiseen asemaan kuin muita tahoja. Velallisen läheisiä silmällä pitäen ei ulosotossa ole säädetty esimerkiksi erilaisesta todistustaakasta tai näyttövaatimuksista. Näin ollen ulosotto eroaa muun muassa takaisinsaantia koskevasta sääntelystä, missä asetetaan erityisasemaan läheisten kesken tehdyt oikeustoimet. (Lindfors 2008, s. 57.)

Ulosmittausjärjestyksen mukaisesti yhteisomistusesine ulosmitataan vain silloin, jos velalliselta ei löydy sopivampaa ulosmitattavaa omaisuutta. Sen sijaan että ulosottomenettelyssä ulosmitattaisiin vain velalliselle kuuluva määräosa yhteisomistusesineestä, voidaan se tietyin edellytyksin ulosmitata kokonaisuudessaan ja myydä yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Tämä toimintatapa ei kuitenkaan ole ensisijainen lähtökohta, vaan lähtökohtana pidetään sitä, että yhteisesti omistetusta omaisuudesta ulosmitataan vain velallisen osuus. (Oikeus.fi – Ulosotto – Velallisena ulosotossa – Ulosmittaus.)

### 2.4.1 Edellytykset koko yhteisomistusesineen ulosmittaamiselle

Määräosin omistettu yhteisomistusesine voidaan ulosmitata joko siinä tapauksessa, että ulosoton hakijalla on panttioikeus, joka kohdistuu koko omaisuuteen, silloin kun

kaikki yhteisomistajat antavat suostumuksensa ulosmittaamiselle tai silloin kun UK 4:73:n mukaiset edellytykset yhteisomistusesineen ulosmittaukselle täyttyvät. Kuten aiemmin mainittiin, ainoastaan kiinteistöä, jota koskee kirjattu hallinnanjakosopimus ei voida ulosmitata edes kaikkien yhteisomistajien suostumuksella. Velalliselle ja muille yhteisomistajille on aina varattava tilaisuus tulla kuulluksi ennen yhteisomistusesineen ulosmittaamista, jotta he voivat esittää myös oman näkemyksensä ulosmittauksen edellytyksistä. (Linna & Leppänen 2015, s. 337, 339 ja 683.)

Ulosottokaaren mukaiset edellytykset yhteisomistusesineen ulosmittaamiselle kokonaan:

- a) *kertymävertailu*; kyseessä olevan esineen myynti kokonaisuudessaan tuottaa todennäköisesti velallisen osalle huomattavasti suuremman kertymän kuin pelkkä velallisen osuuden myyminen. On yleistä, että tämä edellytys täyttyy käytännössä, koska esimerkiksi kiinteistön myyminen ennemmin kokonaisuudessaan kuin osuutena johtaa useimmiten parempaan myyntitulokseen.
- b) *hakijan intressin riittävyysvaatimus*; on todennäköistä, että hakijan saatava ei tule kertymään pelkästään velallisen osuuden myynnistä. Jos saatavan taas voidaan katsoa kertyvän pelkästä velallisen osuuden myynnistä, ei yhteisomistusesinettä saa ulosmitata. Sivullisyhteisomistajan intressi oman osuutensa säilyttämiseen on tällöin etusijalla, vaikka onkin yleistä, että velallisen osuuden myynti ulkopuoliselle taholle johtaa joka tapauksessa yhteisomistuksen purkuun tai siihen, että sivullisyhteisomistaja joutuu itse lunastamaan velallisen osuuden.
- c) *suhteellisuusvaatimus*; ulosmittauksen merkitys ja ulosmittauksesta aiheutuva haitta ovat toisiinsa nähden suhteellisia. Ulosottomiehen tulee punnita ulosmittauksen hyötyä ja merkitystä hakijalle ja velalliselle suhteessa sivullisyhteisomistajille aiheutuvaan haittaan. Mikäli velallisen omistusosuus yhteisomistusesineestä on pieni tai hakijan saatava on vähäinen, voidaan koko yhteisomistusesineen ulosmittaamisesta sivullisyhteisomistajalle aiheutuvan haitan olevan suhteeton ja se estää ulosmittauksen. Merkitystä on myös yhteisomistusesineen ja yhteisomistussuhteen laadulla ja kestolla, sekä sillä jos omaisuuden säilyminen vaikuttaa huomattavasti sivullisen yhteisomistajan ja hänen perheensä toimeentuloon. (Linna & Leppänen 2015, s. 338-339.)

## 2.4.2 Yhteisomistussuhteen purkaminen

Yhteisomistuslain mukaan yhteisomistajalla on oikeus saada yhteisomistussuhde puretuksi. Ensisijaisena keinona tähän tulisi käyttää omaisuuden jakamista (YhtOmL 9). Tilanteessa jossa yhteisomistusesineen jakaminen ei ole mahdollista, tai jossa se toimenpiteenä aiheuttaisi suhteettomia kustannuksia tai alentaisi esineen arvoa huomattavasti, voi tuomioistuin määrätä muita yhteisomistajia kuultuaan esineen myytäväksi. Muun muassa myyntitavasta ja alimmasta myyntihinnasta on säädetty YhtOmL 10:ssä.

Yhteisomistusesineen ulosmittauksessa pyritään välttämään osuuden myynnistä aiheutuva tappio. Yhteisomistajan on sen vuoksi mahdollista käynnistää yhteisomistussuhteen purkamismenettely ilman että sen katsotaan olevan ristiriidassa ulosottomenettelyn kanssa. Vaikka yhteisomistusesineen ulosmittaamisesta seuraa yhteisomistusesinettä koskeva määräämiskielto, ei sitä ole perusteltua tulkita niin laajasti, että sen voitaisiin katsoa estävän yhteisomistuksen purkamisvaatimusta.

Jos yhteisomistaja on pannut tuomioistuimessa vireille yhteisomistuksen purkamishakemuksen, tulisi ulosottomiehen ulosoton yleisen joutuisuusvaatimuksen ja asianmukaisuuden puitteissa pyrkiä lykkäämään yhteisomistusesineen myyntiä, mutta varsinaista keskeytysmääräystä ei tuomioistuin voi kuitenkaan asiassa antaa. Yhteisomistajalla on kuitenkin oikeus valittaa ulosmittauksesta ja vaatia valituksensa yhteydessä täytäntöönpanon keskeytystä.

Mikäli tuomioistuin katsoo, että yhteisomistusesine on mahdollista jakaa yhteisomistuslain mukaisesti, ulosottomies ei saa myydä sitä. Jos taas kyseinen omaisuus määrätään oikeudessa myytäväksi, voi tuomioistuin myöskin määrätä myyntitavaksi ulosottokaaren mukaisen huutokaupan (YhtOmL 10.1). Yhteisomistajien suostumuksella, sekä kyseisen myyntitavan edullisuuden osoittamalla voidaan myyntitavaksi päättää myös ulosottokaareissa tarkoitettu vapaa myynti.

Tuomioistuin saattaa yhteisomistajan vaatimuksesta asettaa yhteisomistusesineelle myös alimman hyväksyttävän kauppahinnan, jota ulosottomiehen tulee tällöin noudattaa. Tämä ei kuitenkaan poikkea juurikaan siitä, että yhteisomistusesineen myynti ulosottomenettelyssä edellyttää joka tapauksessa käypää hintaa. (Linna & Leppänen 2015, s. 341.) On kuitenkin huomattava, että yhteisomistuslaissa ei ole selkeästi säädetty siitä, millaiselle tasolle tuomioistuimen tulisi alin myyntihinta määrätä (YhtOmL 10.2).



### 2.4.3 Sivullisyhteisöomistajan lunastusmahdollisuus

Ennen kuin ulosmitattua yhteisöomistusesinettä voidaan tarjota ulkopuolisille ostajille, on sivullisyhteisöomistajille järjestettävä mahdollisuus lunastaa velallisen osuus. Tällä tavoin pyritään tarjoamaan yhteisöomistajille mahdollisuus ostaa velallinen ulos ja säilyttää omaisuus itsellään. Yhteisöomistajille tulee varata tilaisuus esittää tarjouksia velallisen määräosuudesta. Mikäli korkein tarjous ylittää alimman hyväksyttävän tarjouksen, se hyväksytään. Alin hyväksyttävä tarjous määräytyy tässä tapauksessa samoin kuin ulosottomyynnissä ylipäätään on ulosottokaassa säädetty. (Linna & Leppänen 2015, s. 343.)

Velallisen osuuden lunastaminen edellyttää UK 5:81 mukaan myös sitä, että tarjottu hinta ei saa alittaa selvästi sitä kertymää, jonka ulosottomies arvioisi tulevan velallisen osuudelle silloin kun koko yhteisöomistusesine myytäisiin. Tällä varmistetaan se, ettei kukaan yhteisöomistajista pääse käyttämään velallisen tilannetta hyväkseen, sekä myös ulosoton hakijan edun toteutuminen. Mikäli yhteisöomistusesineeseen kohdistuu yhteisiä panttisaatavia, voivat asianosaiset sopia niiden jäämisestä voimaan. Kaikki täytäntöönpanokulut ja ulosottomaksut otetaan myös lunastusmenettelyä käytettäessä velallisen osuudesta.

Ulosottokaassa ei kuitenkaan ole erityisiä menettelysäännöksiä lunastusvaihetta koskien, vaan siinä noudatetaan sovelletusti yleisiä huutokauppaehtoja ja käsirahaa koskevia säännöksiä. Lunastusmenettelyssä ei kauppaan tarvita erikseen velkojien, velallisen tai muiden oikeuksien haltijoiden suostumusta. (Linna & Leppänen 2015, s. 344.)

### 2.4.4 Yhteisöomistusesineen myynnistä saatu kertymä

Kun ulosmitattu yhteisöomistusesine on myyty kokonaisuudessaan, jaetaan saatu kauppahinta ensin määräosien mukaisessa suhteessa (UK 6:7). Täten kunkin yhteisöomistajan omistusosuus toimii ensisijaisena jakoperusteena ja vasta toisena seuraa etuoikeusjärjestyksen mukaisten jako-osuuksien jakaminen velkojille. Täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu otetaan velallisen osuudesta (UK 5:82.3).

Mikäli ulosoton hakijalla on olemassa panttioikeus koko yhteisöomistusesineeseen, otetaan kertymästä ensin täytäntöönpanokulut ja mahdollisesti myyntimaksu, minkä jäl-

keen suoritetaan saatava, jonka vakuutena on panttioikeus koko esineeseen. Tästä jäljelle jäävä summa jaetaan määräosien mukaisesti yhteisomistajille ja edelleen etuoikeusjärjestyksen mukaisesti velkojille. (Linna & Leppänen 2015, s. 683-684.)

## 2.5 Yhteisomistustilanteet ja panttaus

Kun vakuutena ollut esine myydään, on pantinhaltijalla oikeus saada siitä suoritus. UK 5:47:n sekä velkojen maksunsaantijärjestyksestä annetun lain mukaan panttioikeus tuo velkojalle etuoikeuden maksunsaantiin myydyin vakuusesineen kauppahinnasta. Tätä pantinhaltijan oikeutta ei voida ulosottomenettelyssä loukata. (Linna & Leppänen 2015, s. 461, 542-543.)

Kyseinen panttioikeus kohdistuu vakuutena olevaan esineeseen kokonaisuudessaan: olipa kyseessä sitten osakekirja, kiinteistö tai sen määräosa. Tästä puhutaan kirjallisuudessa ”panttioikeuden jakamattomuuden periaatteena”. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, s. 508).

Kiinteistöpanntaustilanteissa vakuusesineenä toimii yleisimmin koko kiinteistö. Tällöin kiinteistöön on vahvistettu kiinnitys tai kiinnityksiä joiden mukaisesti on valmistettu panttikirjoja. Vaikka panttiesineestä myytäisiin vain osuus, on kuitenkin koko panttivelka otettava huomioon, kun kauppahintaa jaetaan. Näin on esimerkiksi kiinteistön määräosaa myydessä, mikäli pantinhaltija ei anna suostumustaan toimia muulla tavoin. Asianosaisten on mahdollista sopia keskenään kauppahinnanjaosta lain säännöksistä poikkeavasti (UK 6:11), mutta jakoperiaatteesta on kannattavaa päättää jo asianosaisluettelon luomisen yhteydessä. (Tala, 2016.)

Itä- ja Keski-Uudenmaan ulosottovirastossa kihlakunnanvoutina toimiva Olli Tala on käyttänyt ulosottolaitoksen realisointikoulutuksessa muun muassa seuraavaa esimerkkiä havainnollistamaan koko kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden merkitystä kiinteistön määräosan myynnissä:

*”Kiinteistöstä on ulosmitattu etuoikeutta vailla oleville saataville ½. Koko kiinteistöön kohdistuu 100.000 euron kiinnitys, panttivelkaa on 50.000 euroa. Koko kiinteistöä ollaan omistajien toimesta myymässä 100.000 euron hintaan, joka on selvitysten mukaan käypä hinta. Miten panttivelat kohdennetaan omistusosuuksiin?”*

*Kyseessä olevassa tilanteessa lähtökohtana on, että panttivelka 50.000 euroa olisi otettava ulosmitatusta velallisen kauppahintaosuudesta (50.000 euroa), jolloin kiinteistön puolikkaalla ei olisi ulosmittausarvoa. Kyseisessä tapauksessa tulee arvioitavaksi, tulisiko yhteisomistusesine ulosmitata kokonaan tai voisiko panttivelkojen pois maksamisesta neuvotella yhteisomistajan kanssa niin, että yhteisomistaja maksaa oman laskennallisen osuuden panttivelloista kaupantekotilaisuudessa, jolloin velallisen ulosmitattua kauppaosuutta rasittamaan jää vain hänen laskennallinen osuutensa panttivelloista. Yhteisomistusesineen ulosmittausta pidetään kuitenkin suositeltavana ko. tapauksissa, jos ulosmittauksen edellytykset täyttyvät.”*

Tilanteisiin, joissa panttivelkojen velkavastuu ei jakaannu velallisen ja yhteisomistajan kesken samassa suhteessa kuin yhteisomistusesineen omistus, on ulosotto- ja oikeuskäytännössä haettu vastausta ainakin kolmea erilaista ratkaisumallia käyttämällä. Näitä voidaan kuvailla nimityksillä *panttauksen jakamattomuuden ja esinevastuun linja, henkilökohtaisen velkavastuun linja* sekä *takautumissaatavan panttioikeuden linja*. (Tala, 2016.)

**Panttauksen jakamattomuuden ja esinevastuun linjan** ratkaisumallissa panttivelat otetaan vakuuden omistusosuuksien suhteen mukaisesti vakuusesineestä. Tällöin ajatellaan koko esineeseen kohdistuvaa panttivastuuta, joka vakuusesinettä myydessä realisoituu ja panttivelat otetaan tasaisesti sen koko kauppahinnasta. Kyseisessä mallissa nojaututaan myös siihen, että yhteisomistaja on määrätty ulosottooperusteessa suoritusvelvolliseksi antamansa vakuuden määrällä ja hän on panttaussitoumuksen antaessaan hyväksynyt sen, että panttisaatava voidaan panttauksen tuottaman etuoikeuden perusteella ottaa vakuuden myynnissä kauppahinnasta päältä. (Tala, 2016.)

Tämä ratkaisutapa jättää kuitenkin huomioimatta sen, kuinka velallisen ja sivullisen yhteisomistajan velkavastuut heidän keskinäisessä suhteessaan määräytyvät. Mahdollinen sivullisyhteisomistajalle syntyvä regressisaatava velalliselta jää heidän keskenään selvitetäväksi seikaksi. Tässä ongelmia saattaa tuottaa se, että koska ulosotossa ei suoraan ratkaista asianosaisten keskinäisiä velkomussuhteita, tulee sivullisyhteisomistajan hankkia mahdollisesta regressisaatavastaan ulosottooperuste tai muuten hänen saatavaansa ei tulla huomioimaan ulosottomenettelyssä. (Linna & Leppänen 2015, s. 346.)

Esimerkki jakoluettelosta edellä esitetyn mallin mukaisesti:

Velallisen A kauppahintaosuuden (100.000 euroa) jako:

|  |              |
|--|--------------|
| A:n osuus täytäntöönpanokuluista ja myyntimaksusta:                    | 5.000 euroa  |
| A:n kauppahintaosuutta vastaava osuus panttivelosta ( $\frac{1}{2}$ ): | 50.000 euroa |
| A:n ulosmittausveloille kohdennettaviksi jää:                          | 45.000 euroa |

Yhteisomistaja B:n kauppahintaosuuden (100.000 euroa) jako:

|  |              |
|--|--------------|
| B:n osuus täytäntöönpanokuluista ja myyntimaksusta:                    | 5.000 euroa  |
| B:n kauppahintaosuutta vastaava osuus panttivelosta ( $\frac{1}{2}$ ): | 50.000 euroa |
| B:lle palautetaan ylijäämänä:  | 45.000 euroa |

(Tala, 2016.)

**Henkilökohtaisen velkavastuun linjan** mukaisen ratkaisumallin perustana on se, että myös panttivelkojen perinnässä tulisi velkavastuu kohdistaa ensisijaisesti henkilökohtaisessa velkavastuussa olevaan. Mikäli pantinhaltijalla ei ole saatavastaan ulosottopeustetta, pyritään panttisaatava ottamaan siis velallisen yhteisomistajan kauppahintaosuudesta. Tällä toimintatavalla pyritään myös välttämään se, että sivullisyhteisomistaja joutuisi tarpeettomasti maksamaan velallisen yhteisomistajan henkilökohtaista velkaa ja toisi tälle samalla perusteetonta etua.

Esimerkki jakoluettelosta esitetyn mallin mukaan:

Velallisen A kauppahintaosuuden (100.000 euroa) jako:

|  |              |
|--|--------------|
| A:n osuus täytäntöönpanokuluista ja myyntimaksusta:  | 5.000 euroa  |
| Panttivelka ensisijaisesti A:n kauppahintaosuudesta: | 95.000 euroa |
| A:n etuoikeudettomille ulosmittausveloille:          | 0 euroa      |

Yhteisomistaja B:n kauppahintaosuuden (100.000 euroa) jako:

|  |              |
|--|--------------|
| B:n osuus täytäntöönpanokuluista ja myyntimaksusta:        | 5.000 euroa  |
| Panttivelka siltä osin kuin A:n kauppahintaosuus ei riitä: | 5.000 euroa  |
| B:lle palautetaan ylijäämänä:                              | 90.000 euroa |

(Tala, 2016.)

Kolmatta ratkaisumallia eli **takautumissaatavan panttioikeuden linjaa** käyttämällä päästään useimmiten tavallaan samaan lopputulokseen kuin henkilökohtaista velkavastuun linjaa käyttämällä. Tämä malli kuitenkin korostaa kyseessä olevan vierasvelkapanttaustilanne, koska sivullisyhteisöomistajan omistusosuus kiinteistöstä on pantattu velallisen henkilökohtaisen velan vakuudeksi (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 361/1999, myöh. TakausL, 2:8).

Laissa on säädetty siitä, että takaajalla ja vierasvelkapantinantajalla on oikeus saada velalliselta takaisin takauksen perusteella velkojalle suoritettua päävelan määrä (TakausL 41 §). Takaajalla ja vierasvelkapantinantajalla on myös sama oikeus kuin velkojalla saada regressisaatavalleen suoritus (TakausL 30 §). Tätä mallia käyttäessä tapahtuu siis osittainen velkojanvaihdos, kun vierasvelkapantin antaneelle yhteisöomistajalle pyritään hyvittämään hänen kauppahintaosuudestaan tapahtunut velallisen henkilökohtaisten velkojen maksu. Käytännössä tämä toteutetaan käsittelemällä sivullisyhteisöomistajalle syntyneitä regressisaatavaa panttisaatavana velalliselta, mikä maksetaan velallisen kauppahintaosuudesta jäljelle jäävästä summasta.

Esimerkki jakoluettelosta edellä esitetyn mallin perusteella:

Velallisen A kauppahintaosuuden (100.000 euroa) jako:

|  |              |
|--|--------------|
| A:n osuus täytäntöönpanokuluista ja myyntimaksusta:        | 5.000 euroa  |
| A:n kauppahintaosuutta vastaava osuus panttivelloista (½): | 50.000 euroa |

→ Yhteisöomistaja B:lle syntyy 50.000 euron regressisaatava A:lta

|  |              |
|--|--------------|
| A:n kauppahintaosuudesta panttivelkojen jälkeen jäävä osuus maksetaan B:lle regressisaatavan panttioikeuden perusteella: | 45.000 euroa |
|--|--------------|

Yhteisöomistaja B:n kauppahintaosuuden (100.000 euroa) jako:

|  |              |
|--|--------------|
| B:n osuus täytäntöönpanokuluista ja myyntimaksusta:        | 5.000 euroa  |
| B:n kauppahintaosuutta vastaava osuus panttivelloista (½): | 50.000 euroa |
| B:lle palautetaan ylijäämänä:                              | 45.000 euroa |

→ B saa lisäksi regressisaatavana A:lta: 45.000 euroa

(Tala, 2016.)

Edellä esitettyjä ratkaisumalleja tarkastellessa voidaan todeta esimerkiksi ensimmäisenä esitetyn ja viimeisenä esitetyn mallin johtavan hyvinkin erilaiseen lopputulokseen. Ne ovat käytännössä toistensa vastakohtat mitä tulee regressisaatavan panttioikeuden soveltamiseen realisointiin ulosottomenettelyssä. Kuitenkin jokaiseen ratkaisumalliin pohjautuvia päätöksiä on oikeudessa tehty.

### 3 ESIMERKKITAPAUKSIA YHTEISOMISTUSESINEEN ULOSMITTAUKSESTA

Tässä luvussa on tarkoitus tuoda käytännön esimerkkien avulla esille mahdollisia yhteisomistusesineen ulosmittauksen tuomia ongelmatilanteita sivullisen yhteisomistajan kannalta. Esimerkit ovat oikeudessa käsiteltyjä tapauksia, joissa ilmenee niin asianomaisten ja ulosottomiehen kuin myös oikeuden näkemys asiasta.

#### 3.1 Esimerkki: Panttivelkojen kohdentaminen velallisen ja yhteisomistajan kauppahintaosuuksiin

Panttivelkojen kohdentaminen velallisen ja yhteisomistajan kauppahintaosuuksiin herättää säännöllisesti kysymyksiä. Erityisesti tilanteet, joissa panttivelkojen henkilökohmainen velkavastuu ei jakaudu velallisen ja yhteisomistajan kesken samassa suhteessa kuin kiinteistön tai asunto-osakkeen omistus, tuntuvat osoittautuvan ongelmallisiksi.

*Käräjäoikeudessa käsiteltiin valitus ulosottoasiassa koskien asunto-osakeyhtiön osakkeiden myynnissä saatujen varojen jakoluetteloa ja tilitystä. Muutoksenhakijana asiassa oli sivullisyhteisomistaja A, velallinen B on A:n puoliso.*

*A vaati jakoluetteloa muutettavan niin, että jaettavasta rahamäärästä kohdennettaisiin ja maksettaisiin hänelle kauppahinnan tilityksenä 31 200 euroa (summat muutettu) enemmän kuin mitä alkuperäisessä jakoluettelossa oli määrätty.*

*A perusteli valituksensa seuraavasti:*

*UK 6:7:n mukaan yhteisomistuksessa määräosin olleen esineen myynnistä kertynyt kauppahinta jaetaan ensin yhteisomistajille määräosien mukaisessa suhteessa. Näin kihlakunnanvouti oli tapauksessa myös menetellyt ja jakoluettelossa oli todettu, että velallisen B:n, osuus oli hänen omistusoikeutensa mukainen 150 000 euroa. Yhteisomistaja A:n osuudeksi oli todettu 50 000 euroa ja kyseiset osuudet oli myönnetty oikein määritellyiksi. Omistusoikeuden mukaisesti A:n osuus olisi tullut tilittää hänelle itselleen.*

*A ei itse ollut velallinen. Hän ei ollut ulosotossa, mutta hän oli yhteisomistajan asemassa joutunut tilanteeseen, jossa asunto-osakkeet myytiin velallisyhteisomistajaan kohdistetussa ulosottoperinnässä kokonaisuutena, jolloin myös hänen osuutensa myytiin.*

*UK 5:82.3:ssa on säädetty, että yhteisomistusesineen myynnissä ”täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu” maksetaan velallisen osasta. Jakoluettelossa oli siis virhe siltä osin, kun kiinteistönvälittäjän palkkiota koskeva täytäntöönpanokulujen osuus oli kin kohdistettu vähennettäväksi myös A:n osuudesta.*

*Asiassa osallisina olleiden pankkien saatavat olivat yksin B:n velkaa, minkä olisi pitänyt asiana olla riidaton. A oli antanut erityispanntaussitoumukset pankeille ja näin ollen osaltaan luovuttanut osakkeista omistamansa osuuden velkojen vakuudeksi. Koska A ei kuitenkaan itse ollut velallinen, olisi kyseisten pankkivelkojen maksuun tullut ensisijaisesti käyttää velalliselle eroteltua osuutta.*

*Velallinen vastaa velastaan ja panttia tulisi tällaisessa tilanteessa käyttää vasta, kun tämän varat eivät riitä velan maksuun. Vaikka panttauksen takia puheena olleiden velkojen velat olivatkin etusijaisia, sen ei kuitenkaan olisi tullut johtaa siihen, että etuoikeutetunkaan velan maksuun saataisiin kohdistaa toisen yhteisomistajan varoja. Tämän vuoksi jakoluettelo oli virheellinen myös siltä osin, kun A:n omaisuutta oli käytetty omistusoikeuden mukaisessa suhteessa panttivelkojen maksuun, ilman että oli varmistettu riittäisikö velallisen oma osuus hänen velkojensa maksuun.*

*A:n pankeille antamien erityispanntaussitoumuksien ehdoissa oli lausuttu muun muassa että ”Vierasvelkapanttauksen antaneella pantinantajalla on oikeus saada velalliselta pantin rahaksi muutossa saatu päävelan maksuun käytetty määrä ---”, sekä että ”---päävelan vakuutena tuolloin oleva velallisen omaisuus on panttina myös vierasvelkapantinantajan takautumissaatavasta---”. Tämä tarkoitti käytännössä sitä, että A:n osuutta osakkeista ei voitu käyttää B:n velan maksuun sen enempää kuin mitä B:n omistusosuudesta maksettujen etuoikeutettujen velkojen jälkeen jäi jäljelle. A:n mielestä jakoluettelossa oli menetelty väärin, kun kyseisiä seikkoja ei oltu huomioitu.*

*Jakoluettelo oli tehty seuraavasti:*

|                                       | <i>Velallinen B</i>     | <i>Yhteisomistaja A</i> |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <i>osuus kauppahinnasta</i>           | <i>150.000,00 euroa</i> | <i>50.000,00 euroa</i>  |
| <i>-kiinteistönvälittäjän palkkio</i> | <i>3.300,00 euroa</i>   | <i>1.100,00 euroa</i>   |



|              |                        |                        |
|--------------|------------------------|------------------------|
| -myyntimaksu | 500,00 euroa           |                        |
| -pankki 1    | 90.000,00 euroa        | 30.000,00 euroa        |
| -pankki 2    | <u>25.000,00 euroa</u> | <u>10.000,00 euroa</u> |
| Jää          | 31.200,00 euroa        | 8.900,00 euroa         |

Tästä B:lle jäänyt osuus oli kohdennettu etuoikeutta vailla oleville ulosottovelloille ja A:n osuus oli kohdennettu palautettavaksi hänelle itselleen. Menettely oli kuitenkin johtanut siihen, että A:n omaisuutta oli käytetty B:n etuoikeudettomien velkojen maksuun, vaikka A ei ollut niistä henkilökohtaisesti vastuussa.

Jakoluettelo olisi tullut tehdä seuraavasti:

|                                | Velallinen B           | Yhteisomistaja A      |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| osuus kauppahinnasta           | 150.000,00 euroa       | 50.000,00 euroa       |
| -kiinteistönvälittäjän palkkio | 4.400,00 euroa         |                       |
| -myyntimaksu                   | 500,00 euroa           |                       |
| -pankki 1                      | 120.000,00 euroa       |                       |
| -pankki 2                      | <u>25.100,00 euroa</u> | <u>9.900,00 euroa</u> |
| Jää                            | 0,00 euroa             | 40.100,00 euroa       |

A:n näkökulmasta oikeansisältöinen jakoluettelo tehtäisiin siis niin, että esineen myynnistä kertynyt kauppahinta jaettaisiin ensin määräosien mukaisessa suhteessa omistajien kesken. Tämän jälkeen ulosottovelalliselle tulleesta osuudesta maksettaisiin UK 5:82.3:n säännöksen mukaisesti ”täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu”. Sitten maksettaisiin velallisen velat etuoikeusjärjestyksen mukaisesti niin pitkälle, kuin tämän varat riittivät.

Oli huomattava, että velallisen kohdalla panttioikeuden merkitys tässä tapauksessa oli se, että panttioikeus antaa pantinhaltijoille etuoikeuden ulosotossa realisoituun velalli-

sen omaisuuteen. B:n kohdalla jako päättyi siihen, että hänen ulosmitattu omaisuutensa ei riittänyt kaikkien panttioikeuden takia etuoikeutettujen velkojen maksuun, vaan vajetta jäi 9.900,00 euroa. Vasta tässä kohtaa olisi pitänyt tulla esille se, että A oli antanut omaa omaisuuttaan pantiksi B:n velasta.

Näin panttina olleesta A:n omaisuudesta eli kauppahintaosuudesta 50.000,00 euroa, oli maksettava panttivelkaa 9.900,00 eurolla ja muu osa esineen myynnistä kertyneestä kauppahinnasta oli palautettava omistussuhteen mukaisesti hänelle. A:lle olisi tullut palauttaa ylijäämänä 40.100,00 euroa virheellisesti palautettavaksi määrätyn 8.900,00 euron sijaan.

Ulosottoviranomaisen näkökulmasta kauppahinnanjakoa asiassa oli taas tehty ulosotto-kaaren säännösten mukaisesti:

A:n ja B:n yhteisesti omistamat asunto-osake yhtiön osakkeet oli myyty UK 5:77:n mukaisella vapaalla myynnillä. Velallinen B omisti myydyistä osakkeista 75% ja yhteisomistaja A 25%. Velallisen omistusosuus oli ollut ulosmitattuna ja yhteisomistajalla ei ollut ulosottovelkaa.

B oli itse ollut yhteydessä ulosottomieheen ja pyytänyt lupaa osakkeiden vapaaseen myyntiin kiinteistönvälittäjää käyttämällä. Asiassa oli myöhemmin saatu ostotarjous ja myynnin asianosaiset olivat antaneet suostumuksensa myyntiin. Osakkeisiin kohdistui panttivelkojen (pankki 1 & 2) saatavaa, minkä velkoja oli valvonut myynnissä. Panttivelka oli yksin B:n velkaa, mutta asunto-osake oli ollut kokonaan kyseisen velan vakuutena.

Ulosottokaaren säännösten mukaisesti koko kauppahinta oli tilitetty ulosottovirastoon ja ulosottomies oli laatinut asiassa jakoluettelon, mikä perusteella kauppahinta jaettiin. A oli sittemmin toimittanut tähän liittyen ulosottovirastoon ulosottovalituksen syystä, että hän oli katsonut, että panttivelkojen saatava olisi pitänyt ottaa ensisijaisesti velallisen osuudesta ja vasta kun se osoittautuisi riittämättömäksi, panttivelan maksuun voitiin käyttää A:n osuutta kauppahinnasta.

A:n mukaan hänen osuuttaan kauppahinnasta oli käytetty B:n muun kuin vakuusvelan maksuun. Kuitenkin lainojen vakuutena olleiden asunto-osakkeiden kauppahinta oli käytetty ensin vakuusvelkojen maksuun – myyntimaksun ja välittäjänpalkkion vähentämisen jälkeen – ja sen jälkeen oli B:n osuus kohdistettu ulosottovelkojille ja A:n jakoosuus oli kohdistettu tilitettäväksi A:lle. A:n osuutta oli siis kohdennettu ainoastaan va-

kuusvelkoihin, joiden panttina hänen ja velallisen omistama huoneisto oli ollut, sekä kiinteistönvälittäjän palkkioon.

Asiassa oli ollut kyse UK 5:77:n mukaisesta vapaasta myynnistä ja UK 5:80:n mukaan vapaassa myynnissä kauppahinta jaettiin kuten vastaava kauppahinta huutokaupassa.

Kauppahinnan jako oli tehty UK 6:7:n mukaisesti. Lainkohdassa säädetään koko määräosaisesti omistetun ja ulosmitatun esineen myynnin kauppahinnan jaosta siten että, jos määräosin omistettu esine on ulosmitattu ja myyty, kertynyt kauppahinta jaetaan ensin määräosien mukaisessa suhteessa. Kyseistä lainkohtaa koskevan hallituksen esityksen yksityiskohtaisissa perusteluissa (HE 13/2005 vp) todetaan, että koko esineeseen kohdistuva panttisaatava ja sen täytäntöönpanosta aiheutuneet kulut ja myyntimaksu suoritettaisiin määräosien mukaisessa suhteessa.

Hallituksen esityksen perusteluiden mukaan tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että mainitut suoritukset voidaan ottaa kokonaiskertymästä päältä. Oikeuskirjallisuudessa (Linna & Leppänen: Ulosotto-oikeus II – Ulosmittaus ja myynti, 2015 s. 683-684) todetaan vastaavasti panttivelan suorittamisesta yhteisomistusesineen myynnistä saatavan kertymän osalta silloin kun koko yhteisomistusesine on ulosmitattu UK 4:73:n perusteella. Tällöin täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu tosin katetaan velallisen osuudesta.

Ulosottomenettelyssä yhteisesti omistettu omaisuus voidaan ulosmitata – ja myydä – kokonaan, mikäli ulosoton hakijalla on koko omaisuuteen kohdistuva panttioikeus tai omaisuus on ulosmitattu UK 4:73:n mukaisena yhteisomistusesineenä. Tässä tapauksessa panttivelkoja ei ollut ulosoton hakijana, vaan se oli valvonut omaa panttivelkaansa UK 5:77:n mukaisessa vapaassa myynnissä.

Velallinen ja yhteisomistaja olivat halunneet myydä omaisuuden vapaalla myynnillä ja ulosoton asianosaiset olivat antaneet myyntiin suostumuksensa, jonka vuoksi ei ollut siis tarpeellista omaisuuden realisoimiseksi suorittaa koko yhteisomistusesineen ulosmittausta UK 4:73:n nojalla. Kyseinen lainkohta on säädetty omaisuuden realisointia silmällä pitäen tilanteissa, joissa ulosottovelallinen omistaa esineestä vain määräosan ja lainkohdan edellytykset koko esineen ulosmittaukselle täytyvät.

Vapaalla myynnillä päästiin ulosottovelkojen kannalta samaan lopputulokseen, kuin jos koko omaisuus olisi ulosmitattu UK 4:73:n perusteella ja realisoitu ulosottomiehen toimittamalla myynnillä. Kauppahinnan jako ei voi johtaa koko esineen vapaassa myynnissä eri lopputulokseen kuin silloin jos myynti tapahtuisi ulosottomiehen toimittamalla

*myynnillä ja ulosottovelkojen maksunsaantioikeus ei myöskään voi riippua siitä, mikä myyntitapa omaisuuden realisoimiseksi valitaan.*

*Koska koko panttina ollut omaisuus oli myyty, panttivelka katettiin myynnistä saaduilla varoilla. Ulosottokaassa ei ole säädetty siitä, että panttivelka tulisi kattaa ensiksi panttivelan ottaneen henkilön osuudesta. Velallisen, yhteisomistajan ja panttivelkojan keskenään sopimilla ehdoilla ei ole sitovuutta silloin kun kyse on ulosoton pakko-realisoinnista – vaikkakin tässä tapauksessa on käytetty myyntitapana vapaata myyntiä – vaan kauppahinnan jako suoritetaan ulosottokaaren säännösten mukaisesti.*

*Kun yhteisomistajan osuus panttiomaisuudesta on käytetty yksin panttivelan ottaneen henkilön velkaan, syntyy yhteisomistajalle regressisaatava velalliselta siltä osin, kuin hänen osuuttaan on käytetty panttivelan maksuun. Tämä tarkoittaa sitä, että kyseinen osuus ei siis jää lopullisesti yhteisomistajan vahingoksi, vaan hän voi velkoa sitä velalliselta osapuolelta.*

*Myös kiinteistönvälittäjän palkkion olisi valituksen mukaan tullut kattaa velallisen osuudesta UK 5:82:n perusteella. Tehdyssä jakoluettelossa kiinteistönvälittäjän palkkio on nyt katettu myynnissä omistusosuuksien suhteessa. Teknisesti kiinteistönvälittäjän palkkio tulee merkitä jakoluetteloon täytäntöönpanokulujen alle, niin että ne saadaan katettua kertymästä ennen muuta jakoa.*

*Täytäntöönpanokuluista säädetään ulosottokaaren 9 luvussa. Kyseisen luvun 1 §:n mukaan vastaaja on velvollinen maksamaan tarpeelliset kulut, jotka aiheutuvat maksuvelvoitteen tai muun velvoitteen täytäntöönpanossa esimerkiksi omaisuuden kuljettamisesta, säilyttämisestä, myynnistä tai muista ulosottomiehen täytäntöönpanotoimista. Kulut syntyvät usein siitä, että ulosottomies joutuu täytäntöönpanossa käyttämään ulkopuolista palvelujen tarjoajaa, kuten julkaisemaan myynti-ilmoituksia, pyytämään arviointeja omaisuuden arvosta tai siirtämään omaisuutta paikasta toiseen. Kyse on siis nimenomaan ulosottomiehen toimenpiteistä aiheutuvista kuluista.*

*Kun velallinen ja yhteisomistaja olivat yhdessä antaneet huoneiston välitettäväksi kiinteistönvälittäjälle, ei kyse ollut ulosottokaassa tarkoitetuista ulosottomiehen toimenpiteistä aiheutuvista täytäntöönpanokuluista ja he vastasivat kuluista itse. Välittäjän palkkio oli voitu huomioida vapaassa myynnissä kauppahintaa ja ulosottovelkojille tulevaa osuutta pienentävänä seikkana näiden suostumuksella. Selvää oli, että myös ulosottomiehen suorittamana myynnistä olisi aiheutunut täytäntöönpanokuluja, jotka olisivat pienentäneet velkojille tulevaa kertymää. Välittäjän palkkion määrä oli kuitenkin pää-*

sääntöisesti suurempi kuin ulosottomiehen toimittamasta myynnistä aiheutuvat täytäntöönpanokulut.

Vapaassa myynnissä välittäjänpalkkio on oikeudenmukaista jakaa omistusosuuksien suhteessa. Tämä vastasi ulosottomiehen käsityksen mukaan vakiintunutta ulosottokäytäntöä UK 5:77:n mukaisissa vapaissa myynneissä. Ulosoton myyntimaksun osalta sen sijaan tilanne oli kihlakunnanvoudin mielestä selvä ja se tuli kattaa velallisen osuudesta.

Käräjäoikeuden ratkaisu:

Käräjäoikeus totesi perusteluissaan A:n olleen asiassa asianosaisena vierasvelkapan-  
tin antajan roolissa. B:n omistusosuus yhteisomistusesineestä oli 75% ja A:n 25% ja kysymys oli siitä, kuinka jakoluettelo olisi tässä asiassa tullut laatia. Asiassa sovelletta-  
vat lainsäännökset olivat

- UK 1:19, jonka mukaan täytäntöönpanotehtävät tulee suorittaa joutuisasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti aiheuttamatta vastaajalle tai sivulliselle tarpeettoman suurta haittaa
- UK 5:80.2, jonka mukaan kauppahinta vapaan kaupan jälkeen jaetaan samoin kuin tehtäisiin pakkohuutokaupassa
- UK 5:33 mukaan irtaimen omaisuuden kauppahinnasta suoritetaan ensin täytäntöönpanokulut sekä mahdollinen myyntimaksu ja konkurssilain (120/2004) 17:7:ssä tarkoitettu korvaus, minkä jälkeen saatavat suoritetaan erikseen säädettyssä etuoikeusjärjestyksessä
- UK 5:82.3:ssa säädetään siitä, että yhteisomistusesineen myynnissä täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu katetaan velallisen osuudesta
- UK 6:7:n nojalla yhteisomistuksessa määräosin olleen esineen myynnistä kertynyt kauppahinta jaetaan ensin määräosien mukaisessa suhteessa

Täytäntöönpanokuluista säädetään lisäksi UK 9:ssä, jonka mukaan vastaaja on velvol-  
linen maksamaan tarpeelliset kulut, jotka aiheutuvat maksuvelvoitteen tai muun velvoit-  
teen täytäntöönpanossa omaisuuden kuljettamisesta, säilyttämisestä, myynnistä tai  
muista ulosottomiehen täytäntöönpanotoimista. Hakija vastaa niistä vasta toissijaisesti.

Asiassa oli riidatonta, että myyntimaksu tuli B:n osuudesta. Riitaa taas oli siitä, että  
jakoluettelossa oli jaettu kiinteistönvälittäjän palkkio maksettavaksi yhteisvastuullisesti  
A:n ja B:n kesken. Kihlakunnanvoudi oli perustellut tätä sillä, että kyseessä ei ollut ulos-

*ottomiehen toimenpiteistä aiheutunut täytäntöönpanokulu ja että velkojien suostumuksella kulut oli voitu kattaa myyntihinnasta.*

*Kun kuitenkin otettiin huomioon UK 1:19:n periaate siitä, ettei sivullisen omaisuuden suoja tulisi loukata enempää kuin on ulosmittauksen ja realisoinnin suorittamiseksi tarpeen, käräjäoikeus katsoi, ettei asiassa oltu esitetty estettä sille, että myös UK 5:77 mukaan muun vapaan myynnin jälkeen laadittavassa jakoluettelossa kiinteistönvälittäjän palkkio voitaisiin ottaa täytäntöönpanokuluihin verrattavina kuluina UK 5:82.3 tarkoittamalla tavalla yksin velallisen eli B:n osuudesta. Jakoluetteloa tuli siis korjata niin, että B:n osuudesta vähennetään koko kiinteistönvälittäjän palkkio.*

*Mitä tuli kauppahinnan jakoon täytäntöönpanokulujen jälkeen, kihlakunnanvoudin menettely oli johtanut siihen, että B:n etuoikeudettomat velkojat saivat maksusuorituksia asunto-osakkeen realisoinnin tuloksena ja vierasvelkapantin antanut A sai vain regressioikeuden. Kuitenkin takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain 40:2:n ja 23 §:n nojalla ”jos velallinen on antanut samasta päävelasta vakuuden, velkoja saa periä päävelan toiselle kuuluvasta pantista vasta, kun ensisijainen pantti on myyty tai tämän vakuuden myynnille on este”. Täten vasta velallisen pantin realisointi, realisoinnin este tai sen riittämättömyys antavat perusteen koskea vierasvelkapanttauksella annettuun omaisuuteen. Kyseinen lainsäädäntö on pakottavaa silloin kun kysymys on yksityishenkilön antamasta pantista, kuten tässä asiassa jossa B oli antanut oman omistussuutensa asunto-osakkeisiin velan pantiksi.*

*Siitä huolimatta, että asianosaisten välisten sopimusten ehdot eivät sido ulosottomiestä ulosottomenettelyssä, tulisi velka joka tapauksessa jo pelkästään yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden mukaisesti periä ensisijaisesti henkilökohtaisessa velkavastuussa olevalta osapuolelta. Kun näin ei tehty, saivat sekä B että tämän ulosmittausvelkojat perusteetonta etua A:n maksaessa tarpeettomasti tämän panttivelkaa omasta omistussuudesta saamallaan tulolla.*

*Edellä esitetyn perusteella käräjäoikeus katsoi oikeaksi määrätä, että jakoluetteloa korjattaisiin lisäksi niin, että panttisaatavat otettaisiin ensisijaisesti yksin B:n kauppahintaosuudesta ja vasta sitten, mikäli hänen osuutensa ei riittänyt niiden maksamiseen, otettaisiin loput A:n osuudesta. Se mitä A:lle tämän jälkeen jäi hänen kauppahintaosuudestaan jäljelle, tuli palauttaa hänelle. Sivullisyhteisömistaja A voitti asiansa käräjäoikeudessa. (Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaisu 17/15846, 26.5.2017, dnro U 16/15780.)*

### 3.2 Esimerkki: Yhteisomistusesineen ulosmittaus ja sivullisyhteisomistajan regressisaatava

*Käräjäoikeudessa käsiteltiin ulosottovalitus, jonka taustalla oli ulosottoviraston tekemä päätös jakoluettelosta, joka koski vapaalla myynnillä myydyn tilan kauppahinnan jakoa. Tilan omistivat puoliksi pariskunta A ja B. Ulosmittausta oli hakenut kolme eri hakijatahoa ja panttivelkojana oli pankki. Asiassa valittajana toimi sivullisyhteisomistaja A.*

*Kyseessä olleessa jakoluettelossa oli kauppahinnasta vähennetty ensin päältä täytäntöönpanokulut ja pankin panttivelka. Näiden jälkeen jäljelle jäänyt summa oli jaettu A:lle ja B:lle puoliksi. B:n jäljelle jäänyt osuus oli sitten käytetty kokonaan ulosottovelkoihin, eli kolmen hakijan etuoikeutta vailla oleviin saataviin. Ulosottovirasto oli myöhemmässä vaiheessa oikaissut päätöstään siten, että täytäntöönpanokulut oli vähennetty vain B:n osuudesta.*

*A oli käräjäoikeudelle tekemässään valituksessa vaatinut ulosottoviraston päätöksen muuttamista niin, että B:n kauppahintaosuudesta maksettaisiin ensin puolet puolisoitten yhteisestä pankille olevasta lainasta ja jäljelle jäävä kauppahintaosuus kohdennettaisiin B:n samaan pankkiin oleville yritysveloille, joiden vakuutena ulosmitattu kiinteistö oli ollut ja joissa A oli ainoastaan pantinantajana.*

*Vain se osa yritysvelasta, johon B:n osuus kauppahinnasta ei riittäisi, tulisi A:n antaman pantin perusteella vähentää hänen kauppahintaosuudestaan. A:n mukaan hänen ei kuulunut maksaa puolisonsa B:n yritysvelkoja panttauksen perusteella muutoin kuin siltä osin kuin B:n kauppahintaosuus ei siihen riittäisi. Kauppahinta tulisi jakoluettelossa siis ensin jakaa puoliksi A:n ja B:n kesken, jonka jälkeen B:n osuudesta tulisi vähentää täytäntöönpanokulut, sekä pankin panttivelkoja niin pitkälle kuin mahdollista. Se määrä, joka etusijalla olevista panttivelkoista jäisi B:n kauppahintaosuudesta suorittamatta tulisi sitten kattaa A:n kauppahintaosuudesta. A ei ollut vastuussa B:n muista veloista, joiden vakuutena heidän yhteisesti omistamansa kiinteistö ei myöskään ollut, jonka vuoksi A:n jako-osa tulisi panttivelkojen jälkeen tilittää hänelle sellaisenaan.*

*Pankin ilmoituksen mukaan vakuutena olevan omaisuuden tultua myydyksi tulee luoton maksuun käyttää ensisijaisesti velallisen omasta osuudesta saatava kauppahinta ja vasta sen jälkeen toisen osaomistajan osuudesta saatavaa kauppahintaa. Ulosmittauk-*

sen seuraukset olisivat täysin ennakoimattomat ja kohtuuttomat, mikäli A:ta kohdeltaisiin panttauksen perusteella yhteisvelallisenä. Tämä johtaisi myös siihen, että B:n etuoikeudettomat velkojat hyötyisivät A:n kustannuksella.

Pankin näkökulmasta:

Pankin kanta oli, että vakiintuneen pankkikäytännön mukaisesti velallisen oma omaisuus tuli ensisijaisesti käyttää pankin saatavan suorittamiseksi ja vasta sen jälkeen tulisi käyttää vierasvelkapantin antajan omaisuutta. Mikäli kyseinen omakotitalo olisi myyty vapaaehtoisin kaupoin ilman ulosmittausta, olisi edellä mainittu tapahtunut.

Myös pankin käsityksen mukaan kihlakunnanvoudin suorittamalla kauppahinnan jakotavalla syntyi etuoikeudettomille velkojille perusteetonta etua A:n kustannuksella. Sen vuoksi A:n ulosottovalitus tuli hyväksyä ja kauppahinnan jakoa oikaista niin, että etuoikeudettomille ulosottovelkojille määrätty osuus tilitettäisiin A:lle, joka vierasvelkapantin antajan asemassa vastasi vasta toissijaisesti pankin saatavista.

Ulosottomiehen näkökulmasta:

Kihlakunnanvoudi oli katsonut, että pankin ja velallisen mahdollinen sopimus siitä, että jos vakuus myydään, luoton maksuun käytetään ensin velallisen omasta osuudesta saatavaa kauppahintaa ja vasta sen jälkeen toisen yhteisomistajan osuudesta saatavaa kauppahintaa, ei voinut syrjäyttää ulosottolainsäädäntöä tilanteessa, jossa kiinteistö on ulosmitattu.

B:n omistama osa kiinteistöstä oli ulosmitattu tavallisiin, etuoikeutta vailla oleviin ulosottovelkoihin. B ja A olivat tämän jälkeen ryhtyneet oma-aloitteisesti ja pantinhaltijapankin tietien myymään kiinteistöä vapaalla yksityismyynnillä. Kihlakunnanulosottomies oli ker-tonut B:lle, että ulosmittauksesta seuraa, että myös ulosottovelat tulevat myynnin yhteydessä suoritetuiksi. Arvioitu kertymä kiinteistön puolikkaan panttivelkojen suorittamisen jälkeen oli ollut 50.000 euroa.

Kun kaupan osapuolten ja pankin suunnittelemana kaupantekopäivänä olikin ilmennyt, että pankilla oli toisenlainen (valituksen mukainen) näkemys kauppahinnan jakautumisesta, ulosottovirasto oli tehnyt koko kiinteistöä koskevan väliaikaistoimen. Kaupan osapuolet halusivat joka tapauksessa tehdä kaupan suunniteltuna päivänä, joten omistajien annettua suostumuksensa ulosmittaukseen, kiinteistö ulosmitattiin UK 4:73:n nojalla ja kihlakunnanvoudi antoi luvan kauppaan.



*Ulosmitatun yhteisomistetun kiinteistön myynnissä vaihtoehtoina ovat osuuden myynti yhteisomistajalle (lunastusmenettely) ja normaali ulosottomyynti. Kun kiinteistö vastaa panttivelasta, yhteisomistaja joutuu UK 5:81:n mukaisessa lunastusmyynnissä ottamaan käytännössä vastatakseen koko panttivelasta eli sopimaan siitä, että panttivelka jää voimaan, ja maksamaan loput kauppahinnasta rahana. Tarjouksen tulee peittää UK 5:54:ssä säädetyn alimman hyväksyttävän tarjouksen ja UK 5:64:n mukaisesti täysmääräisenä koko kiinteistöön kohdistuvan panttisaatavan.*

*A ei olisi voinut lunastusmyynnissä ostaa velallisen osuutta puolella kauppahinnasta siten, että koko määrä tilitettäisiin panttivelkojalle. Mikäli hän olisi voinut tehdä niin, velallisen osuudelle ei olisi tullut lainkohdassa tarkoitettua koko yhteisomistusesineen 5:82:n mukaisessa myynnissä tulevaa kertymää. A ei halunnut lunastaa B:n osuutta.*

*Kiinteistön myynnissä kauppahinnan tuli peittää määräosien mukaisesti jaettuna kiinteistöön ja muiden yhteisomistajien osuuksiin kohdistuneet etuoikeussaatavat. Panttauksesta johtui, että panttisaatava kohdistui myös A:n kiinteistöosuuteen. Kumpikin kiinteistön ½ osa vastasi koko kiinteistöön kohdistuneesta panttivelasta ja kumpikin omistaja vastasi kyseisestä panttivelasta määräosiensa suhteessa eli puoliksi.*

*Velallisen B:n kauppahintaosuudesta oli otettava jaossa hänen oma osuutensa eli puolet panttivelkasaatavasta ja A:n kauppahintaosuudesta hänen osuutenaan toinen puoli. Pankin ulosottovirastolle toimittamista panttaussitoumuksista ei ilmennyt mitään, mikä olisi syrjäyttänyt lain määräykset tai antanut aihetta muunlaiseen jakoon. Velallisen mahdollisella takauslain mukaisella takausvastuulla ei ollut vaikutusta kauppahinnan jakoon.*

**Käräjäoikeuden ratkaisu:**

*Käräjäoikeus katsoi asiassa olleen kysymys siitä, oliko kauppahinnan jako suoritettu virheellisesti, koska siinä ei oltu huomioitu A:n kantaa hänen vastuunsa toissijaisuudesta vierasvelkapantinantajana. A oli vaatinut, että hänen kauppahintaosuuttaan käytettäisiin B:n panttivelkojen maksuun vain siltä osin kuin tämän kauppahintaosuus ei riittänyt niitä kattamaan.*

*Takauslain 40:2:n mukaan, mikäli velallinen on antanut samasta päävelasta vakuuden, velkojalla on oikeus periä päävelka toiselle kuuluvasta pantista 23 §:ssä säädettyin edellytyksin. Takauslain 23:1:n mukaan velkoja saa täytetakauksen perusteella vaatia takaajalta suoritusta kun vakuus on myyty tai jos sen myymiselle on ulosotossa todettu*

*este. Mikäli takaaja on päävelan erääntymisen jälkeen ilmoittanut velkojalle, ettei vaadi vakuuden myyntiä, alkaa myös tällöin sama edellä mainittu suoritusvelvollisuus.*

*Vierasvelkapantti on takauslain mukaan täytevakuus silloin, jos myös velallinen on antanut vakuuden samasta päävelasta. Tässä asiassa niin oli, koska kommandiittiyhtiön velvoite on yhtä lailla sen vastuunalaisen yhtiömiehen velvoite ja antaessaan pantin yhtiönsä velasta B oli samalla siis antanut pantin omasta velastaan. Lisäksi molemmissa asiaan liittyneissä erityispanttaussitoumuksissa olivat pantinantajina olleet molemmat puoliset, joiden keskinäistä vastuujärjestystään koskevia ehtoja ei oltu sitoumuksissa yksilöity.*

*Kyseisissä erityispanttaussitoumuksissa ja niihin liitetyissä panttausehdoissa ei myöskään oltu sovittu siitä, etteikö kysymys olisi A:n osalta ollut täytepanttauksesta. Tämän vuoksi tuli katsoa niiden olevan hänen osaltaan takauslain 40:2 ja 40:3:n mukaisia täytepanttauksia.*

*Vierasvelkapantin realisoiminen edellyttää takauslain 23 §:n mukaan sitä, ettei velkoja ole saanut saatavaansa perittyä velallisen antamasta vakuudesta. Saman säännöksen mukaan vierasvelkapantinantaja pystyi myös päävelan eräännyttyä luopumaan velallisen panttia koskevasta myyntivaatimuksesta, jolloin oikeuskirjallisuuden mukaan täytevakuusvastuussa oleva luopui samalla suojastaan (Jokela, Kartio & Ojanen, Maakaari, 2010, s. 566). Kun A oli antanut suostumuksensa koko kiinteistön ulosmittaukseen ja myyntiin, hänen katsottiin luopuneen täytepantinantajan suojastaan, josta oli seurannut muun muassa se, että kauppahinta oli tullut jakaa ulosottokaaren säännösten mukaisesti.*

*Takauslaissa säädettiin myös vierasvelkapanttausta koskevasta takautumisoikeudesta eli regressioikeudesta, sekä takaajan oikeudesta vakuuteen. Näiden säännösten perusteella vierasvelkapantinantajalla on oikeus saada velalliselta vierasvelkapantin perusteella velkojalle suorittamansa päävelan määrä, sekä sama oikeus kuin velkojalla saada regressisaatavalleen suoritus velallisen antamasta päävelan vakuudesta.*

*Regressioikeus syntyy lain nojalla suoraan samoin kuten myös oikeus saada regressisaatavalle suoritus velallisen vakuudesta. Käräjäoikeuden käsityksen mukaan kyseisiä oikeuksia ei voitu syrjäyttää sellaisessa ulosottomenettelyssä, jossa toteutuu panttinvastuu. Vaikka ulosottokaareissa ei ole säädetty siitä, kuinka käsiteltävänä olleessa vierasvelkapanttausta koskevassa tilanteessa olisi tullut menetellä, ei sen olisi pitänyt estää takauslain säännösten soveltamista ulosottoasiassa. Päinvastoin; takauslain*

säännökset olisi ehkä tullut huomioida jo ulosmittauksen edellytyksiä harkittaessa. Mikäli vierasvelkapantinantajan regressioikeutta sekä oikeutta velallisen vakuuteen ei otettu tässä tapauksessa huomioon kauppahinnan jaossa, olisi A menettänyt oikeutensa B:n panttiin, koska sen myynnistä kertyneet varat olisi siltä osin kuin niitä ei jaettu panttivelkojapankille, jaettu etuoikeudettomille velkojille.

Käräjäoikeus katsoi, että siltä osin kuin A:n kauppahintaosuudesta oli kohdistettu varoja B:n sellaisten panttivelkojen maksuun, joissa A toimi vierasvelkapantinantajana, A:lle oli siirtynyt pankin panttioikeus B:n kiinteistöosuuteen. Siten A:lla oli oikeus saada regressisaatavansa maksetuksi B:n kauppahintaosuudesta. A:n valitus siis hyväksyttiin, mutta lopputulokseen päädyttiin eri tavoin kuin mitä tämä oli esittänyt. (Päijät-Hämeen käräjäoikeuden ratkaisu 12/19385, 26.11.2012, dnro U 12/8457.)

## 4 LOPUKSI

Määräosaiseen yhteisomistukseen liittyvät kysymykset ulosottomenettelyssä ovat erittäin moniulotteinen ongelmakenttä, josta löytyy vielä enemmän eri tilannevariaatioita kuin mitä tässä opinnäytetyössä on kuvailtu. Aiheen yhteydessä tulee yhtäältä kiinnittää huomiota ulosottolainsäädäntöön ja yhteisomistuslakiin ja toisaalta lakiin takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta.

Kuten tässä opinnäytetyössä esitetyistä esimerkeistä käy ilmi, saattaa tavallisen henkilön, joka yhteisomistussuhteen kautta joutuu osaksi ulosottomenettelyä olla vaikea hahmottaa kaikkia eri tekijöitä jotka yhteisomistusesineen realisointiin vaikuttavat. Myös se, että pankin kanssa panttaussopimuksen yhteydessä sovitut ehdot eivät sidokaan kolmansia osapuolia tai se, miten myyntitavan valinta saattaa vaikuttaa kauppasumman jakoon, ovat asioita jotka voivat tulla yllätyksenä vasta siinä vaiheessa, kun yhteisomistusesineen myynti on jo tapahtunut ja rahavarat jaettu ja tilitetty.

Yhteisomistuslakiin luottava yhteisomistaja ei välttämättä ennen varsinaisen ristiriitatilanteen syntyä huomaa, kuinka abstraktisti hänen oikeusasemastaan on laissa säädetty. Yhteisomistajan kannalta konkreettisia täsmentäviä ohjeita siitä ei välttämättä löydy. Tämä yhteisomistuslakiin liittyvä tahdonvapaus on positiivinen asia sellaiselle henkilölle, joka haluaa ja osaa varautua yhteisomistussuhteessa mahdollisesti ilmeneviin ongelmiin. Negatiivinen asia se saattaa olla sille, joka luottaa lain ja oikeusistuimen ratkaisevan heidän ongelmansa. Ristiriitatilanteen syntyessä ja pitkittyessä, sopimukseton yhteisomistus voi johtaa koko yhteisomistussuhteen purkuun.

Ulosottokaareissa ei ole eri omistajille kuuluvien määräosien myynnin osalta vastuuporrastusta, jolla pyrittäisiin kohdentamaan realisointi henkilökohtaisessa velkavastuussa olevan omistajan osuuteen. Ulosottokaaresta ei sen vuoksi myöskään saada tukea ajatukselle siitä, että panttivastuu olisi realisoinnista kertyneitä varoja jaettaessa pyrittävä kohdentamaan ensi sijassa henkilökohtaisessa vastuussa olevan omistajan osuuteen. Kuitenkin - kuten käräjäoikeudessa käsitellyissä esimerkkitapauksissa - voidaan panttivelkaan liittyvissä ongelmatilanteissa etsiä ratkaisuja takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetusta laista.

Lopputuloksena tästä ilmenee se, kuinka epäyhtenäistä nykyinen ulosotto- ja oikeuskäytäntö on, eikä nykytila sen vuoksi täytä asianosaisten oikeusturvan vaatimuksia.

Kauppahinnan jakoon tyytymättömän osapuolen ainoaksi vaihtoehdoksi ja myös omaksi tehtäväksi jää hakea oikeusteitse muutosta ulosottomiehen jakopäätökseen tai asiansaisluetteloon.

Jotta käytäntöä saataisiin yhtenäisemmäksi ja kaikkien osapuolten kannalta selkeämmäksi, olisi toivottavaa saada korkeimman oikeuden ennakkopäätös, joka koskisi määräosaista yhteisomistusta ja vastuunjakoa. Myös lain selventämisellä tai yhtenäistämistoimikunnan kannanotolla voitaisiin oikeustilaa saada selkeytettyä, mutta niiden toteutuminen lienee käytännössä haastavampaa.

## LÄHTEET

Jokela, M., Kartio, L., Ojanen, I. 2010. Maakaari. 5. uud. painos. Helsinki: Talentum.

Laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958, Ajantasainen lainsäädäntö, Finlex.  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1958/19580180>

Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 361/1999, Ajantasainen lainsäädäntö, Finlex.  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990361>

Lindfors, H. 2008. Sivullisen asema ulosotossa. Helsinki: Edita.

Linna, T. 2008. Ulosottokaaren pääkohdat. Helsinki: Talentum.

Linna, T. & Leppänen, T. 2015. Ulosotto-oikeus II – Ulosmittaus ja myynti. 2. painos. Helsinki: Talentum.

Mikkola, T. 2008. Yhteisomistus. Helsinki: WSOYpro.

Oikeus.fi, Ulosotto – Velallisena ulosotossa.  
<https://oikeus.fi/ulosotto/fi/index/velallisenaulosotossa.html>

Oikeusministeriö 2015. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi ulosottokaaren ja velan vanhentumisesta annetun lain 11 §:n muuttamisesta (HE 137/2015 vp).  
<http://valtioneuvosto.fi/paatokset/paatos?decisionId=0900908f80496c1b>

Päijät-Hämeen käräjäoikeuden ratkaisu 12/19385, annettu 26.11.2012, diaarinro U 12/8457.

Tala, O. kihlakunnanvouti, Itä- ja Keski-Uudenmaan ulosottovirasto. Panttauksen anatomia. Yhteisomistustilanteet ja panttaus – tapauserrittelyä ja pohdintaa. Ulosottolaitoksen realisointikoulutuksen materiaali, 16.9. ja 28.9.2016.

Ulosottokaari 705/2007, Ajantasainen lainsäädäntö, Finlex.  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070705>

Valtakunnanvoudinvirasto, 2017. Ulosotto Suomessa. Ulosottolaitoksen tilastoja vuodelta 2016.  
[http://valtakunnanvoudinvirasto.fi/material/attachments/vvv2/vvvliitteet/dsg5qgpj/Ulosotto\\_Suomessa\\_2016.pdf](http://valtakunnanvoudinvirasto.fi/material/attachments/vvv2/vvvliitteet/dsg5qgpj/Ulosotto_Suomessa_2016.pdf)

Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaisu 17/15846, annettu 26.5.2017, diaarinro U 16/15780.