

Yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksistä

Lapin yliopisto

Oikeustieteiden tiedekunta

Insolvenssioikeus

Pro gradu -tutkielma

Pirjo Laitinen, Y24649364

Kevät 2024

Lapin yliopisto

Tiedekunta: Oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksistä

Tekijä: Pirjo Laitinen

Koulutusohjelma/oppiaine: Insolvenssioikeus

Työn laji: Pro gradu -tutkielma

Sivumäärä: XII + 75

Vuosi: 2024

Tiivistelmä:

Tutkielma käsittelee UK 4:73:n mukaisen yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksiä. Tutkielmassa tarkastellaan ulosmittauksen edellytyksiä pelkän velallisen osuuden ulosmittauksesta koko yhteisomistusesineen ulosmittaukseen ottaen huomioon erityisesti yhteisomistuksen luonne ja toisaalta ulosoton pakotäytäntöönpanoluonne.

Yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksenä UK 4:73.1:n mukaisesti on, että koko esineen myynti tuottaa todennäköisesti velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin velallisen osuuden myynti, hakijan saatava ei todennäköisesti kerry velallisen osuuden myynnistä ja ulosmittauksen merkitys ei ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Tutkielmassa painottuu erityisesti säännöksen sisältämän suhteellisuusvaatimuksen tulkinta.

Tutkimuskysymystä lähestytään perinteisen tulkintalainopin menetelmin. Painoarvoa tulkinnassa annetaan erityisesti lainsäädännön esitöissä lausutulle, mutta myös oikeuskirjallisuudessa esitetyille kannanotoille. Myös UK 1:19:n mukaiset oikeusperiaatteet nousevat merkittävään asemaan tulkintaa ohjaavina periaatteina.

Tutkielman keskeinen havainto on, että yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva sääntely on vaihteista, monisäikeistä ja joustavaa. Samaan aikaan sääntely jää osittain hieman hataraksi erityisesti suhteessa ulosottokaaren myyntisäännöksiin. Ulosmittausharkintaa ei ole mahdollista tehdä ilman myyntiharkintaa ja myyntimenettelyjen vertailua. Lisäksi ulosmittausharkinta edellyttää erityisesti suhteellisuusvaatimuksen osalta eri suuntaan vaikuttavien oikeuksien punnintaa.

Tutkielman havaintojen perusteella ei ole esitettävissä mitään vakioitavissa olevaa kaavaa, jonka valossa suhteellisuusvaatimusta voitaisiin arvioida, vaan suhteellisuusvaatimus vaikuttaa olevan liukuva eri suuntaan vaikuttavien oikeuksien mukaisessa suhteessa. Olennaista harkinnassa kuitenkin on erityisesti ulosottovelkojan saatavan suuruus sekä omaisuuden ja velallisen omistusosuuden arvo. Sivullisyhteisomistajan näkökulmasta arvioinnissa puolestaan vaikuttavat erityisesti erottamiset säännöksiin verrattavissa olevat oikeudet, lunastusoikeus samoin kuin oikeus kieltää myynti vakituisen asunnon ollessa kyseessä.

Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva sääntely voidaan tavoitteensa mukaisesti nähdä tehokkaana osana täytäntöönpanoa. Samantasoiseen sääntelyyn olisi kuitenkin voinut olla mahdollista päästä ulosmittausjärjestystä koskevaa sääntelyä täsmentämällä ja UK 1:19:n suhteellisuusperiaatetta painottaen. Edelleen erityisesti UK 4:73.1:n 3 kohdan suhteellisuusvaatimus suhteessa UK 1:19:n mukaiseen yleiseen suhteellisuusperiaatteen voi olla omiaan lisäämään tulkintavaikeuksia.

Avainsanat: insolvenssioikeus, ulosotto, yhteisomistus, yhteisomistusesineen ulosmittaus, suhteellisuusperiaate

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo.....	III
Lähdeluettelo	V
Kirjallisuus.....	V
Virallislähteet.....	X
Oikeustapaukset	XI
Lyhenneluettelo	XII
1. Johdanto.....	1
1.1 Tutkimuskysymys.....	1
1.2 Tutkimusmenetelmä.....	2
1.3 Rajaukset ja tutkielman rakenne	6
2. Yhteisomistuksesta ja kysymyksenasettelusta yleisesti	9
2.1 Yhteisomistus.....	9
2.2 Yhteisomistuksen mukainen purkamismenettely	11
3. Ulosoton yleiset opit ja oikeusperiaatteet.....	16
3.1 Yleisten oppien asemasta ulosotto-oikeudessa	16
3.2 UK 1:19:n mukainen asianmukaisuuden vaatimus.....	18
3.2.1 Asianmukaisuusvaatimus	18
3.2.2 Joutuisuusvaatimus.....	19
3.2.3 Tehokkuusvaatimus	20
3.2.4 Tarkoituksenmukaisuusvaatimus.....	20
3.3 Virallistoimintoisuus ja attraktioperiaate.....	22
4. Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan sääntelyn taustasta.....	24
5. Pääsääntönä velallisen osuuden ulosmittaus	27
5.1 Yleistä	27
5.2 Erottaminen, jakaminen tai myynti.....	28
6. Yhteisomistusesineen ulosmittaus.....	32
6.1 Yleistä	32
6.2 Kertymävertailu	34
6.3 Hakijan intressin riittävyysvaatimus.....	36

6.4	Suhteellisuusvaatimus.....	40
6.4.1	Lähtökohta	40
6.4.2	Ulosmittauksen merkitys	41
6.4.3	Omistusosuus.....	43
6.4.4	Yhteisomistusesineen ja yhteisomistussuhteen laatu	45
6.4.5	Oikeusperiaatteet tulkinta-apuna	51
7.	Sivullisyhteisomistajan asemasta ja oikeuksista	58
7.1	Vakituisen asunnon suoja	58
7.2	Avioliittolain mukainen vallinnanrajoitusjärjestelmä.....	60
7.3	Ulosmittauksen vaikutukset.....	62
7.4	Sivullisyhteisomistajan oikeudet	65
8.	Havaintoja sääntelystä ja sen soveltamisen haasteista	70
9.	Lopuksi.....	74

Lähdeluettelo

Kirjallisuus

Aarnio 1978

Aarnio, Aulis: Mitä lainoppi on? Kustannusosakeyhtiö Tammi 1978.

Aarnio 1982

Aarnio, Aulis: Oikeussäännösten tulkinnasta. Tutkimus lainopillisen perustelun rationaalisuudesta ja hyväksyttävyydestä. Helsingin yliopisto 1982.

Aarnio 1987

Aarnio, Aulis: The Rational as Reasonable. A Treatise on Legal Justification. D. Reidel Publishing Company 1987.

Aarnio 1988

Aarnio, Aulis: Laintulkinnan teoria. Yleisen oikeustieteen oppikirja. Werner Söderström Osakeyhtiö 1988.

Aarnio 2011

Aarnio, Aulis: Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2011.

Aarnio – Kangas 2016

Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo: Suomen jäämistöoikeus I. Perintöoikeus. 6., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2016.

Alexy 1985

Alexy, Robert: Rechtsregeln und Rechtsprinzipien. ARSP Beiheft 1985, s. 13–29.

Calonius 1946

Calonius, Matthias: Siviilioikeuden luennot. Wilhelm Chydeniuksen ja Väinö Nordströmin julkaisemasta latinankielisestä painoksesta suomentanut Edwin Linkomies. Werner Söderström Osakeyhtiö 1946.

Ellilä 1947

Ellilä, Tauno: Sivullisen oikeussuojan takeista ulosotossa. Erityisesti silmälläpitäen ulosmittausmenettelyä. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja. A-sarja N:o 27. Suomalainen lakimiesyhdistys 1947.

Ellilä 1962

Ellilä, Tauno: Ulosotto-oikeuden yleiset opit. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja B-sarja N:o 115. Werner Söderström Osakeyhtiö 1962.

Hakkola 2009

Hakkola, Esa: Yhteisomistetun esineen ulosmittauksen edellytyksistä. Teoksessa Lindfors, Heidi – Korkea-aho, Emilia – Turunen, Santtu (toim.): Kovia aikoja: riitoja ja maksukyvyttömyyttä. Juhlakirja Risto Koulu 60 vuotta. Edita Prima Oy 2009.

Halila – Havansi 1986

Halila, Jouko – Havansi, Erkki: Ulosotto-oikeuden oppikirja. Lakimiesliitos kustannus 1986.

Havansi 2000

Havansi, Erkki: Ulosotto-oikeuden pääpiirteet. 2., uudistettu painos. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2000.

Havansi 2005

Havansi, Erkki: Ulosotto-oikeus. Teoksessa Koulu, Risto – Havansi, Erkki – Lindfors, Heidi – Niemi-Kiesiläinen, Johanna: Insolvenssioikeus. 2., uudistettu painos. WSOYpro 2005, s. 411–591.

Hirvonen 2011

Hirvonen, Ari: Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17, Helsingin yliopisto 2011.

Huovila 2003

Huovila, Mika: Periaatteet ja perustelut. Tutkimus käräjäoikeuden tuomion faktaperusteluista prosessuaalisten periaatteiden valossa arvioituna. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2003.

Jonkka 1991

Jonkka, Jaakko: Syytekynnys. Tutkimus syytteen nostamiseen vaadittavan työn arvioinnista. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1991.

Karhu 2003

Karhu, Juha: Perusoikeudet ja oikeuslähdeoppi. Lakimies 5/2003, s. 789–807.

Karhu 2005

Karhu, Juha: Tilannekohtainen oikeudellinen harkinta ja oikeuslähdeoppi. Teoksessa Tala, Jyrki – Wikström, Kauko (toim.): Oikeus – kulttuuria ja teoriaa. Juhlakirja Hannu Tolonen 2005. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2005, s. 25–38.

Karhu 2019

Karhu, Juha: Oikeudellinen kokemus oikeuslähteenä. Lakimies 7–8/2019, s. 1068–1075.

Karhu 2020

Karhu, Juha: Kohti 2000-luvun oikeuslähdeoppia. Lakimies 7–8/2020, s. 1017–1034.

Kartio – Tammi-Salminen 2012

Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva: Esineoikeus. Teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.): Varallisuus oikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012, s. 717–887.

Koulu – Lindfors 2009

Koulu, Risto – Lindfors, Heidi: Ulosotto-oikeus. Edita Publishing Oy 2009.

Koulu – Lindfors 2017

Koulu, Risto – Lindfors, Heidi: Insolvenssioikeus. 4., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2017.

Kyläkallio 1965

Kyläkallio, Juhani: Määräosainen yhteisomistus. Suomen Lakimiesliiton Kustannus Oy 1965.

Launiala 2016

Launiala, Mika: Siviiliprosessuaalisen erillistytäntöönpanon funktioista ja periaatteista. Edilex 2016/8.

Linna 2000

Linna, Tuula: Ulosotto ja perusoikeudet. Lakimies 5/2000, s. 690–709.

Linna 2009

Linna, Tuula: Ulosotto-oikeuden yleiset opit – missä ja mitä? Lakimies 1/2009, s. 3–33.

Linna 2018

Linna, Tuula: Ulosotto-oikeus III. Erityiset täytäntöönpanon lajit ja oikeussuojakeinot. Alma Talent Oy 2018.

Linna 2019

Linna, Tuula: Prosessioikeuden oppikirja. 2., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2019.

Linna – Hupli 2001

Linna, Tuula – Hupli, Tuomas: Ulosotto ja konkurssi lainkäyttömenettelyinä. Lakimies 4/2001, s. 596–625.

Linna – Leppänen – Kärki 2022

Linna, Tuula – Leppänen, Tatu – Kärki, Anssi: Ulosotto-oikeus I. Ulosottomenettely. 3., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2022.

Linna – Leppänen – Kärki 2023

Linna, Tuula – Leppänen, Tatu – Kärki, Anssi: Ulosotto-oikeus II. Ulosmittaus ja myynti. 3., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2023.

Mikkola 2005

Mikkola, Tuulikki: Aviopuolisot yhteisomistajina. Defensor Legis N:o 3/2005, s. 505–526.

Mikkola 2017

Mikkola, Tuulikki: Yhteisomistus. 2., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2017.

Norros 2012

Norros, Olli: Velvoiteoikeus. Alma Talent Oy 2012.

Nuotio 2004

Nuotio, Kimmo, Oikeuslähteet ja yleiset opit. Lakimies 2004, s. 1267–1291.

Pöyhönen 2003

Pöyhönen, Juha: Uusi Varallisuus-oikeus. 2. painos. Talentum Media Oy 2003.

Saarnilehto 2012

Saarnilehti, Ari: Velvoite. Teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.): Varallisuus-oikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012, s. 169–306.

Saarnilehto – Sonck 2012

Saarnilehto, Ari – Sonck, Tuuli: Perusteettoman edun palautus. Teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.): Varallisuus-oikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012, s. 699–715.

Sajama 2015

Sajama, Seppo: Argumentaatio oikeustieteellisessä tutkimuksessa. Edilex 2015/10.

Savigny 1840

Savigny, Friedrich Carl von: System des heutigen römischen Rechts, Bd. 1, Bei Veit und Comp. 1840, s. 213–214. Saatavilla internetissä: http://www.deutschestextarchiv.de/book/view/savigny_system01_1840?p=269.

Siltala 2003

Siltala, Raimo: Oikeustieteen tieteenteoria. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2003.

Tolonen 2003

Tolonen, Hannu: Oikeuslähdeoppi. WSOY 2003.

Tolonen 2008

Tolonen, Hannu: Oikeuden kaleidoskooppi. Kirjoituksia oikeudesta ja sen historiasta. Suomalainen lakimiesyhdistys 2008. Saatavilla internetissä: <https://edition.fi/lakimiesyhdistys/catalog/view/104/51/210-1>.

Tuori 2000

Tuori, Kaarlo: Kriittinen oikeuspositivismi. Werner Söderström Lakitieto Oy 2000.

Tuori 2007

Kaarlo Tuori: Oikeuden ratio ja voluntas. Alma Talent Oy 2007.

Tuori 2022

Tuori, Kaarlo: Oikeusjärjestys ja oikeudelliset käytännöt. Toinen muuttamaton painos, verkkoversio. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2022. Saatavilla internetissä: <https://helda.helsinki.fi/items/8eed33f6-73fa-4cf7-b3d6-107b28bb63e9>.

Virolainen – Martikainen 2003

Virolainen, Jyrki – Martikainen, Petri: Pro & contra. Tuomion perustelemisen keskeisiä kysymyksiä. Talentum 2003.

Virolainen – Vuorenpää 2017

Virolainen, Jyrki – Vuorenpää, Mikko: Johdatus prosessioikeuteen. Teoksessa Frände Dan (toim): Prosessioikeus. 5., uudistettu painos. Alma Talent 2017, s. 41–236.

Wrede 1927

Wrede, R.A.: Ulosottotoimi. Werner Söderström Osakeyhtiö 1927.

Virallislähteet

HE 143/1957 vp

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi eräistä yhteisomistussuhteista

HE 182/1992 vp

Hallituksen esitys Eduskunnalle yrityksen saneerausta koskevaksi lainsäädännöksi

HE 120/1994 vp

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

HE 8/1997 vp

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta

HE 216/2001 vp

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

HE 13/2005 vp

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

LaVM 3/1997

Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksestä 8/1997 laiksi ulosottolain muuttamisesta

LaVM 5/2006 vp

Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksestä 13/2005 ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyvistä laeiksi

Ulosotto 2000

Ulosotto 2000 -toimikunnan mietintö. Komiteanmietintö 1998:2. Helsinki 1998.

Oikeustapaukset

Helsingin HO 21.5.2014 U 13/2692

Helsingin HO 23.3.2016 U 15/1229

Helsingin HO 30.3.2017 S 16/619

Helsingin HO 18.11.2019 U 19/603

Itä-Suomen HO 3.4.2012 U 12/183

Itä-Suomen HO 11.12.2014 U 14/1236

Itä-Suomen HO 8.2.2022 U 21/585

KKO 1967 II 12

KKO 1985 II 31

KKO 1982 II 12

KKO 2003:82

KKO 2017:63

KKO 2023:44

Rovaniemen HO 29.3.2000 S 00/128

Rovaniemen HO 21.5.2013 U 13/139

Rovaniemen HO 9.11.2016 U 16/213

Rovaniemen HO 28.6.2017 U 16/702

Turun HO 19.1.2018 U 17/2117

Vaasan HO 4.7.2008 U 07/851

Vaasan HO 2.5.2011 U 09/1280

Lyhenneluettelo

AKYL	laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä 29.4.1988/389
AL	avioliittolaki 13.6.1929/234
HE	hallituksen esitys
HO	hovioikeus
KKO	korkein oikeus
KML	kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
LaVM	lakivaliokunnan mietintö
MK	maakaari 12.4.1995/540
PK	perintökaari 5.2.1965/40
PL	Suomen perustuslaki 11.6.1999/731
SopS	Suomen säädöskokoelman sopimussarja
UK	ulosottokaari 15.6.2007/705
UL	ulosottolaki 3.12.1895/37 (kumottu)
VJL	laki yksityishenkilön velkajärjestelystä, velkajärjestelylaki 25.1.1993/57
vp	valtiopäivät
YhtOmL	laki eräistä yhteisomistussuhteista, yhteisomistuslaki 25.4.1958/180
YSL	laki yrityksen saneerauksesta 25.1.1993/47

1. Johdanto

1.1 Tutkimuskysymys

Ulosotto on laiminlyödyn velvoitteen pakkotäytäntöönpanoa. Tavallisimmin kysymys on rahamääräisen maksuvelvoitteen eli velan täytäntöönpanosta siten, että hakijan saatavan suorittamiseksi tarvittava määrä velalliselle kuuluvaa omaisuutta ulosmitataan ulosotto-kaaressa säädetyllä tavalla. Velka tarkoittaa velallisen maksuvelvollisuutta ja saatava velkojan oikeutta saada suoritus.¹ Täytäntöönpanon onnistumisen tavoite on ulosoton perinteinen ja kiistaton päämäärä, mutta siihen ei pyritä keinolla millä hyvänsä. Menettelyssä korostuvat asianmukaisuus, joutuisuus ja tehokkuus. Tässä tutkielmassa syvennytään yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevaan sääntelyyn, jonka voidaan katsoa tehostaneen ulosoton täytäntöönpanoa sen perinteisen tavoitteen näkökulmasta.

Ulosotto ja yhteisomistus liittyvät toisiinsa siinä mielessä vahvasti, että ulosottoperintää joudutaan usein suorittamaan tilanteessa, jossa velallinen omistaa vain osan jostakin omaisuudesta. Esimerkiksi kiinteistöistä ja asunto-osakkeista merkittävä osa on yhteisomistuksessa.² Pelkän velallisen osuuden ulosmittaus ja myynti on tuottanut ulosottovelkojille usein varsin heikon tuloksen, ja sivullisyhteisomistajan näkökulmasta velallisen osuuden myynti on saattanut joka tapauksessa johtaa yhteisomistussuhteen purkamismenettelyyn.³ Tätä taustaa vasten vuodesta 2006 alkaen ulosottolainsäädäntö on mahdollistanut koko yhteisomistusesineen ulosmittauksen ja myymisen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että myös sivullisyhteisomistajan osuus omaisuudesta ulosmitataan ja myydään. Yhteisomistussuhde lakkaa näin ulosottomenettelyssä myynnin seurauksena. Sivullisyhteisomistaja ei vastaa velallisen velasta, vaan saa osansa kauppahinnasta lyhentämättömänä. Lisäksi sivullisyhteisomistajaa suojataan muun muassa korkeammalla kauppahintavaatimuksella kuin mitä tavanomaisessa ulosottomyynnissä edellytetään.

Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva UK 4:73 on kokonaisuutena varsin joustava säännös mahdollistaen tilannekohtaisten seikkojen huomioon ottamisen, mutta aiheuttaen samalla tulkintavaikeuksia. Samaan aikaan sen suhde esimerkiksi ulosottokaaren myyntisäännöksiin on jäänyt siinä mielessä hieman hataraksi, että ulosmittausharkinnalta edellytetään jäljempänä esiin nousevin tavoin hyvin monisäikeistä intressivertailua ja suhteellisuusarviointia. Edelleen menettely edellyttää yhteisomistuksen luonteen ja yhteisomistuksen mukaisen yhteisomistussuhteen purkamismenettelyn ymmärtämistä. Tämän

¹ Linna 2019 s. 224.

² Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 345.

³ Ks. HE 13/2005 vp s. 8 ja 16.

tutkielman tarkoituksena on selvittää, millä edellytyksillä yhteisomistusesine on ulosmittavissa ja mitä seikkoja ulosmittausharkinnassa tulee ja voidaan ottaa huomioon.

1.2 Tutkimusmenetelmä

Esitettyyn kysymykseen voidaan vastata lainopillisella metodilla. Lainopin eli oikeusdogmatiikan on perinteisesti katsottu rakentavan oikeudellisia käsitteitä ja systematisoivan oikeusjärjestystä näiden avulla sekä tulkitsevan oikeussäännösten sisältöä. Lainoppi on siis säännösten systematisointia ja tulkintaa.⁴ Tätä menetelmää käyttäen tämän tutkielman tarkoituksena on muodostaa perusteltu oikeuslähteisiin nojautuva tulkinta UK 4:73:n mukaisista yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksistä.

Systematisoinnissa on pohjimmiltaan kyse asioiden välisten yhteyksien etsimisestä ja normien järjestelemisestä lainsäädännöstä tuen saavien käsitteiden avulla.⁵ Systematisointi on kuitenkin aina vuorovaikutuksessa tulkintaan.⁶ Tulkintalainoppi tuottaa Aarnion mukaan normikannanottoja ja tulkintakannanottoja, joissa kummassakin olennaista on perusteltavuus ja joissa kummassakin on väistämättä arvoasetelmia.⁷ Erottelu normikannanoton ja tulkintakannanoton välillä kuitenkin ontuu samaisesta systematisoinnin ja tulkinnan välisestä yhteydestä johtuen. Normikannanotto edellyttää osaltaan aina tulkintakannanottoa ja toisaalta tulkintakannanotossa voidaan väittää olevan kysymys normikannanotosta.⁸

Aarnio määrittää normikannanotot rationaalista hyväksyttävyyttä koskeviksi normilauseiksi: ”[l]ause sanoo jotakin voimassa olevasta oikeudesta, mutta se on kannanotto, koska siihen sisältyy paitsi tosiasiaväitteitä myös *arvoarvostelmia*.”⁹ Tulkintakannanotto on puolestaan normin tulkintalause, jossa otetaan kantaa normin sisältöön. Myös tulkintakannanotto pitää aina sisällään arvoasetelmia.¹⁰ Nimenomaan nämä arvoasetelmat aiheuttavat sen, ettei jokin normi- tai tulkintakannanotto voi sinänsä olla oikea tai väärä,

⁴ Ks. Aarnio 1978 s. 52. Siltala määrittää lainopin metodiopillisesti nimenomaan tulkintatieteeksi, jonka oppi oikeudellisen tiedon perusteista, lähteistä ja arviointikriteereistä on sidoksissa institutionaaliin ja ei-institutionaaliin oikeuslähteisiin. Ks. Siltala 2003 s. 326.

⁵ Ks. Aarnio 1978 s. 79–83. Nimenomaan täsmällisten käsitteiden avulla voidaan saavuttaa myöhemmin kontrolloitavissa olevia kannanottoja. Ks. Aarnio 2011 s. 12. Sajama on osuvasti kuvannut systematisoinnin olevan epäjärjestyksessä olevan aineiston järjestämistä järkevään järjestykseen. Ks. Sajama 2015 s. 13.

⁶ Ks. Aarnio 1978 s. 93.

⁷ Ks. Aarnio 1987 s. 49. Ks. myös Aarnio 1982 s. 63–70.

⁸ Ks. Tuori 2000 s. 308 ja esimerkiksi Hirvonen 2011 s. 22.

⁹ Aarnio 1982 s. 64.

¹⁰ Aarnio 1982 s. 70.

vaan olennaista on kannanoton perusteltavuus ja sen myöhempi kontrolloitavuus. Näiltä osin puolestaan korostuu paitsi hyväksyttävät tulkintamenetelmät niin ennen kaikkea oikeuslähteet ja niiden käyttö perusteluina. Hirvonen on vielä nostanut esiin myös sen, että koska lainoppi ei nykyisin keskity vain oikeussääntöjen tutkimiseen, vaan myös oikeusperiaatteisiin, sen tehtävänä on myös oikeusperiaatteiden punninta ja niiden yhteensovittaminen. Tämä edellyttää aina myös oikeussäännösten tulkintaa. Lainopin voidaan siis katsoa tuottavan myös punnintakannanottoja, joihin sisältyy tulkintakannanotto.¹¹

Tulkintamenetelmät on perinteisesti jaettu neljään eri kategoriaan: sanamuodon mukaiseen, historialliseen, systemaattiseen ja teleologiseen tulkintaan. Nämä tulkintasäännöt pohjautuvat saksalaisen 1800-luvun oikeustieteilijän Friedrich Carl von Savignyn esittamiin klassisiin tulkintasääntöihin. Sanamuodon mukaisessa tulkinnessa pitäydytään lakitekstin arkikielen mukaisessa normaalimerkityksessä. Historiallinen tulkintamenetelmä viittaa siihen, että normisisältöä pyritään tulkitsemaan lainsäätäjän tarkoituksen mukaisesti. Systemaattinen tulkinta puolestaan korostaa oikeusjärjestelmän sisäistä koherenssia ottaen huomioon muut oikeusnormit, oikeudenalan yleiset opit, oikeusjärjestyksen systematiikan samoin kuin oikeusjärjestyksen kokonaisuudessaan. Teleologinen tulkintamenetelmä tavoitteellisenä menetelmänä korostaa sääntelyn tavoitteita ja yhteiskunnallista hyötyä.¹²

Tulkinta liittyy edelleen vahvasti oikeuslähdeoppiin. Siis käsitykseen siitä, mitä lähteitä tulkinnessa ja sen perusteluina on käytettävä tai sallittua käyttää ja mikä on näiden oikeuslähteiden painoarvo ja keskinäinen etusijajärjestys. Oikeuslähteet on perinteisesti puolestaan jaettu Aarnion yleisesti tunnetun teorian mukaisesti vahvasti veloittaviin, heikosti veloittaviin ja sallittuihin oikeuslähteisiin. Mainitussa järjestyksessä ilmaistuna jaottelu ilmentää myös oikeuslähteiden etusijajärjestyksen. Vahvasti veloittavat lähteet ovat lainsäädäntö ja maan tapa, jotka on aina otettava huomioon. Heikosti veloittaviin lähteisiin puolestaan kuuluvat lainsäädännön esityöt sekä korkeimman oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätökset. Edellä mainittuja täydentävät vielä sallitut lähteet, joita ovat esimerkiksi muu oikeuskäytäntö, oikeuskirjallisuus, reaaliset

¹¹ Ks. Hirvonen 2011 s. 24.

¹² Ks. Savignyn tulkintasääntöjen erittelystä tarkemmin esim. Sajama 2015 s. 6–8. (viit. Savigny 1840, osa 1, s. 213–4.). Ks. samoin myös Siltala 2003 s. 331, Aarnio 1978 s. 101–103 ja Tuori 2022 s. 50–55. Tuori nostaa tässä mainittujen tulkintastandardien lisäksi esiin myös mm. *e contrario* -päätelmän eli vastakohtaispäätelmän, jossa päätellään, ettei oikeusnormilauseen ilmaisemaa normia sovelleta lauseen sanamuodon ulkopuolelle jääviin tilanteisiin.

argumentit sekä oikeusperiaatteet, mikäli niillä ei ole lainsäädännön antamaa institutionaalista tukea, jolloin ne sijoittuvat vahvasti velvoittaviin lähteisiin.¹³

Aarnion perinteistä oikeuslähdeoppia voidaan kuitenkin kuvata hyvin staattiseksi. Siinä missä Tuori toteaa tämän perinteisen oikeuslähdeopin saattavan vaatia tarkistuksia¹⁴, ovat esimerkiksi Siltala, Tolonen ja Karhu esittäneet päivitetty versionsa oikeuslähdeopista. Siltalan käsitys oikeuslähdeopista ei itse asiassa eroa kovinkaan paljoa Aarnion perinteisestä mallista, sillä Siltala jakaa oikeuslähteet niiden nauttiman institutionaalisen tuen perusteella velvoittaviin, ohjeellisiin ja mahdollisiin muihin oikeuslähteisiin.¹⁵ Tolonen esittää oikeuslähteet käsitteiden formaalinen, sisällöllinen (materiaalinen) ja reaalin kautta. Tolosen ajattelussa on keskeistä oikeuden näkeminen hermeneuttisena prosessina ja jatkumona lainsäätäjistä lakiin ja sen soveltamiseen reaalisessa konkreettisessa oikeusyhteisössä.¹⁶

Tämän tutkielman kannalta mielenkiintoisimpana oikeuslähdeopillisena esityksenä on kuitenkin nostettava esiin Karhun käsitys tilanneherkstä oikeuslähdeopista, joka painottaa sisäistä johdonmukaisuutta eli koherenssia perus- ja ihmisoikeuksien asemaa vahvistamalla.¹⁷ Karhu korostaa näkemyksessään sitä, että ”[p]erus- ja ihmisoikeudet ilmentävät sekä yksittäisinä normeina että järjestelmänä kaiken oikeudellisen sääntelyn viimekätisiä arvoja ja tavoitteita.” Näitä arvoja ja tavoitteita puolestaan käytetään tunnistettaessa ja arvioitaessa eri näkökohtien merkitystä.¹⁸ Karhun käsitys oikeuslähdeopista korostaa tilanneherkkyyttä ja sen oikeuslähteiden väliset rajat ovat liukuvia. Hän nostaa uudeksi oikeuslähteeksi niin sanotut synkronointilähteet kuten oikeudellisen kokemuksen, asian luonnon (konteksti) ja reaaliset (käytännön) näkökohdat. Nämä uudet synkronointilähteet

¹³ Ks. tästä oikeuslähteiden prima facie -velvoittavuudesta Aarnio 1988 s. 220–221. Ks. myös Tuori 2022 s. 44–47. Tuori on aikaisemmin katsonut, etteivät oikeusperiaatteet olisi Aarnion esittämällä tavalla oikeuslähteitä, vaan oikeusjärjestyksen sisällöllisiä ainesosia, joita käytetään erityisesti tavoitetaationaalisen tulkinnan näkökohtina. Ks. Tuori 2000 s. 175. Uudemmassa kannassaan Tuori kuitenkin näkee oikeusperiaatteet Aarnion tavoin sallittujen oikeuslähteiden ryhmässä, mutta samalla kriittinen oikeuspositivismin nimisen teoriansa näkökulmasta oikeuden syvärakenteiden osina. Ks. Tuori 2022 s. 48.

¹⁴ Ks. Tuori 2022 s. 47.

¹⁵ Ks. Siltala 2003 s. 189–323.

¹⁶ Ks. Tolonen 2003 erit. s. 27–68.

¹⁷ Tilanneherkkä oikeuslähdeoppi on myös vastaus normitulvaan. Tällöin ensin otetaan haltuun kokonaisuus ja vasta sitten määritellään siihen soveltuvat normit. Tällöin turvataan se, että ratkaisun tai tulkinnan perustelut ovat sisäisesti jäniteviä. Ks. Pöyhönen 2003 s. 186–191.

¹⁸ Ks. Karhu 2020 s. 1021 sekä Pöyhönen 2003 s. 191–194.

edellyttävät tulkintatilanteessa kontekstin huomioimista ja suuntaavat argumentaatiota. Tällaiset seikat voivat toimia pohjana myös pro et contra -argumentaatiolle.¹⁹

Syy erityisesti Karhun oikeuslähdeopin esiin nostamiselle löytyy nimenomaan sen tilanneherkkyyttä korostavasta luonteesta. Niin tutkielman kohteena oleva yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva sääntely kuin ulosottolainsäädäntö monelta osin muutoinkin korostaa tapauskohtaista harkintaa.²⁰ Jotta tällaisen joustavan sääntelyn merkityssisältöä voidaan ymmärtää, edellyttää se tulkintaa ja hyväksyttävien tulkintaperiaatteiden noudattamista. Oikeuslähdeoppi ja perusteltu tulkinta kulkevat käsi kädessä; tulkintaa ei ole mahdollista suorittaa ilman perusteltua käsitystä hyväksyttävistä oikeuslähteistä. Juuri tutkielman kohteena olevan sääntelyn joustavuuden vuoksi katson tarpeelliseksi astua Aarnion perinteisen oikeuslähdeopin ulkopuolelle ja hyväksyä oikeuslähteeksi Karhun esittämällä tavalla myös elementtejä, jotka paitsi korostavat tilanneherkkyyttä, niin myös järjestelmän koherenssia.²¹ Käytännössä tämä johtaa siihen, että kulloinkin käsillä oleva tilanne tulee hahmottaa oikeudellisesti asianmukaisesti.²² Lopputuloksena voidaankin tällöin nähdä argumentaatioteoreettinen näkökulma, jossa ei painoteta tiukkaa lakipositivismia, vaan ymmärretään hyvässä ratkaisussa huomioon otettavat oikeuslähteet laajempina ja sisällöllisinä.²³

Jotta lainopillisesti voidaan päätyä perustellusti johonkin lopputulokseen, edellyttää kokonaisuus väistämättä vielä oikeusperiaatteiden ja muiden ratkaisustandardien

¹⁹ Ks. tarkemmin Karhun esittelemä 2000-luvun oikeuslähdeoppi 1.0 Karhu 2020 s. 1022–1032. Ks. myös Karhu 2019 ja Karhu 2005.

²⁰ Tämä sääntelyn tapauskohtainen joustavuus korostuu useissa ulosottokaaren säännöksissä. Näin on esimerkiksi vapaakuukausi- ja rajoittamissääntelyn (UK 4:51–52) samoin kuin elinkeinotulon ulosmittausta (UK 4:64–65) koskevan sääntelyn osalta. Edelleen vastaavanlaista tapauskohtaista kokonaisharkintaa edellytetään myös tämän tutkielman kannalta keskeisessä yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevassa sääntelyssä: ulosmittaus ei saa olla selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden (UK 4:73.1 3 kohta).

²¹ Ks. näin myös Linna, joka korostaa keinotekkoisten järjestelyjen (UK 4:14) tulkinnassa tilanneherkkyyttä perinteisen analyyttisen lähestymistavan sijaan. Ks. Linna 2009 s. 30. Tilanneherkkyyden korostaminen soveltuu perustellusti myös muuhun sellaiseen tulkintaan, jossa edellytetään kokonaisharkintaa. Kuten Linna toteaa, tilanneherkkyyks ei ole ilmassa, koska tunnusmerkit ovat laissa. Ks. Linna 2009 s. 31.

²² Tätä velvoittaa myös jäljempänä käsiteltävä UK 1:19:n asianmukaisuuden vaatimus. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ei pidetä välttämättömänä asettaa oikeaa hyvän edelle. Siinä missä Aarnion perinteinen oikeuslähdeoppi rajasi tulkinnalle tiukat raamit, tuo tilanneherkkyyden huomioon ottaminen mahdollisuuden perustella tulkintaa myös muista näkökohdista. Ks. Karhu 2003 s. 803–804. Tuorikin toteaa, että ”[o]ikeustieteen olisi täytettävä osansa ennaltalaskettavuuden ja oikeusvarmuuden takaamisessa siten, että sen lainkäytölle tarjoamat välineet mahdollistavat kunkin tapauksen erityispiirteiden huomioon ottamisen. Näin jää sijaa myös kohtuudelle ja oikeudenmukaisuudelle.” Tuori 2007 s. 124–125.

²³ Ks. Nuotio 2004 s. 1269.

punnintaa.²⁴ Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan sääntelyn joustava luonne huomioon ottaen Karhun oikeuslähdeopista on hyväksyttävissä asian luonto samoin kuin reaaliset argumentit myös punninta-argumenteiksi, koska ne edustavat osaltaan oikeusperiaatteiden tavoin tilannesidonnaisia ratkaisuperusteita. Punninta tapahtuu aina kussakin yksittäisessä tapauksessa enemmän tai vähemmän -harkinnalla, jossa tulee ottaa huomioon myös yhteiskunnalliset arvo- ja tavoitenäkökohdat.²⁵

Tutkielman kohteena olevan sääntelyn joustava luonne ja edellä esitetty huomioon ottaen esitetyt tulkintametodit tulevat tässä tutkielmassa käytetyksi limittäin pääpainon ollessa kuitenkin historiallisessa ja systemaattisessa tulkintametodissa. Tulkintaa ohjaaviksi oikeuslähteiksi tulevat edellä esitetyn lisäksi nousemaan erityisesti jäljempänä tarkemmin käsiteltävät ulosotto-oikeuden keskeisimmät yleiset opit ja tärkeimmät oikeusperiaatteet, jotka ovat pitkälti saaneet institutionaalisen tuen lainsäädännöstä ja ovat näin myös voimassa olevana lainsäädäntönä Aarnion kategorisoimalla tavalla vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä.

1.3 Rajaukset ja tutkielman rakenne

Tutkielma rakentuu yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellyttämän harkinnan etenemispisteiden mukaisesti. Käytännössä tutkielman rakenne noudattelee pitkälti ulosottoaaren vastaavan sääntelyn pykäläjärjestystä (UK 4:71–73). Aluksi avataan kuitenkin yhteisomistuksen käsitteellistä määritelmää ja yhteisomistuksen mukaista yhteisomistussuhteen purkamismenettelyä siinä laajuudessa kuin se tutkimuskysymyksen kannalta on tarpeellista. Tämän jälkeen tutkielmaa pohjustetaan niillä ulosotto-oikeuden yleisillä opeilla ja oikeusperiaatteilla, joilla voidaan katsoa olevan paitsi ulosoton pakkotäytäntöönpanoluonteen niin myös käsillä olevan tutkimuskysymyksen kannalta merkitystä. Yleiset opit pitävät sisällään ulosotto-oikeuden keskeiset oikeusperiaatteet, jotka puolestaan ovat nähtävissä systeemin koherenssia ylläpitävinä tekijöinä. Tutkielman kohteena olevan sääntelyn tulkinta-argumentit nojautuvatkin osaltaan juuri näitä oikeusperiaatteita vasten. Koska ulosoton täytäntöönpanossa korostuu tilanneherkkyys, voidaan tämänkaltaisen systeemiargumentointi katsoa myös välttämättömäksi.

²⁴ Lainopin metodi on oikeudellinen argumentaatio, joka edellyttää oikeussääntöjen tulkintaa, oikeussääntöjen, oikeusperiaatteiden ja prejudikaattien systematisointia sekä oikeusperiaatteiden ja muiden vastaavien oikeudellisten ratkaisustandardien punnintaa. Ks. Siltala 2003 s. 328.

²⁵ Ks. Siltala 2003 s. 378. Ks. oikeusperiaatteiden keskinäisestä punninnasta myös esimerkiksi Tuori 2022 s. 58. Käsillä olevan tutkielman kannalta syvemmin luku 6.4.5.

Alun yleisemmällä tasolla esitetyn osion jälkeen tutkielma etenee yhteisomistusesineen ulosmittausharkinnan edellyttämällä tavalla pelkästä velallisen osuuden ulosmittauksesta ja kertymävertailun haasteista kohti varsinaisen yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytysten tutkimista. Lisäksi yhteisomistusesineen ulosmittausta ja sen edellytyksiä samoin kuin ulosmittauksen oikeusvaikutuksia erityisesti yhteisomistajan kompetenssin kannalta arvioidaan tarkemmin vielä erikseen sivullisyhteisomistajan näkökulmasta. Loppuun on koottu tutkielman perusteella esiin nousseita havaintoja ja ongelmakohtia yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevaan sääntelyyn liittyen. Varsinainen *de lege ferenda* -argumentointi on jätetty tämän tutkielman ulkopuolelle, vaikkakin joitain kannottaja erityisesti käytännön ulosottotoiminnan näkökulmasta lopussa onkin esitetty.

Tutkielma rajautuu tutkielman kohteena olevan sääntelyn vuoksi koskemaan vain määräosaista yhteisomistusta.²⁶ Tutkielman ulkopuolelle rajautuvat myös yhteisomistusesineen myyntiä koskevat kysymykset samoin kuin yhteisomistajan lunastusoikeutta koskevat kysymykset. Näitä yhteisomistusesineen myyntiä koskevia kysymyksiä käsitellään tutkielmassa vain lyhyesti ja siinä laajuudessa, kun se tutkimuskysymyksen kannalta on tarpeellista.

Tutkielma pitäytyy kotimaisessa oikeudessa ja sen lähteissä. Tämä sen vuoksi, että Suomen kansallisen ulosottolainsäädännön tulkintaa tukevia argumentteja ei ole mahdollista hakea ulkomaisista oikeuskulttuureista ilman syvempää perehtymistä kyseiseen kulttuuriin. Tällainen syvempi perehtyminen ulkomaalaiseen oikeuskulttuuriin ei puolestaan tämän tutkielman yhteydessä ole ollut mahdollista. Samasta syystä myös oikeusvertailevat argumentit ovat jääneet tämän tutkielman ulkopuolelle.

Tutkielman kohteena olevan aihepiirin mukaista ennakkoratkaisukäytäntöä ei korkeimman oikeuden tasolta ole juurikaan löytynyt. Hovioikeustasolla yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevaa oikeuskäytäntöä on kertynyt jonkun verran ja tätä materiaalia on otettu osaksi tämän tutkielman lähdemateriaalia siten, että oikeuskäytännöstä on pyritty löytämään erityisesti sääntelyä koskevia yleisempiä tulkintalinjoja. Viittauksiin näihin hovioikeustason ratkaisuihin on kuitenkin suhtauduttava siinä mielessä varauksellisesti, ettei lähtökohtaisesti alempien oikeusasteiden ratkaisujen perusteella voida tehdä vielä

²⁶ Tutkielman ulkopuolelle rajautuu jaoton yhteisomistus, kuten esimerkiksi kuolinpesiä koskevat kysymykset.

kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä, koska niillä ei voida katsoa olevan samanlaista vahvaa tulkintaa ohjaavaa vaikutusta kuin korkeimman oikeuden ennakkopäätöksillä on.

Terminologisesti täsmennettäköön vielä, että tutkielmassa käytetään käsitteitä sivullisyhteisomistaja ja yhteisomistaja kuvaamaan sitä yhteisesti omistetun esineen tai omaisuuden yhteisomistajaa, joka ei ole ulosottovelallinen. Käsitteillä hakija, ulosottovelkoja ja velkoja viitataan puolestaan siihen ulosottovelkojaan, joka on hakenut ulosoton täytöntöönpanoa yhteisesti omistetun omaisuuden yhteisomistajana olevaa velallista vastaan, ja jonka saatavan suoritukseksi yhteisomistusesine tulisi ulosmitattavaksi. Mitä tutkielmassa lausutaan yhteisesti omistetusta esineestä ja omaisuudesta, tarkoitetaan sillä lähtökohtaisesti omaisuutta, joka ylipäättään on UK 4:73:n nojalla yhteisomistusesineenä ulosmitattavissa eli kiinteistöä tai irtainta esinettä tai arvopaperiin perustuvaa yhteistä oikeutta.²⁷

²⁷ Ks. tarkemmin luku 6.1.

2. Yhteisomistuksesta ja kysymyksenasettelusta yleisesti

2.1 Yhteisomistus

Ennen ulosotto-oikeuden yleisiin oppeihin siirtymistä ja yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytysten tarkempaa tutkimista on syytä ensin avata, mitä käsite yhteisomistus ylipäätään tarkoittaa.

Yhteisomistus tarkoittaa sitä, että kaksi tai useampia henkilöitä²⁸ omistavat yhdessä jotakin omaisuutta. YhtOmL 1 §:n mukaisesti yhteisomistuksen kohteena voi olla kiinteistö, irtain esine tai tavara. Lisäksi yhteisomistuksen kohteena voi olla myös arvopaperiin perustuva yhteinen oikeus.²⁹

Yhteisomistus voi olla joko jaotonta tai jaettua. Näistä jaettu yhteisomistus tarkoittaa sitä, että omistusoikeus on jaettu ajateltuihin (ideaalisiin) osiin. Kunkin osaomistajan katsotaan siis omistavan määräosuuden, murto-osan, yhteisestä esineestä – ei mitään tiettyä konkreettista osaa. Yhteisomistusk laki koskee ainoastaan jaollista yhteisomistusta.³⁰ Jaoton yhteisomistus puolestaan tarkoittaa, ettei yhteisomistajalla ole mitään määrättyä osuutta esineeseen, vaan yhteisomistus kohdistuu siihen ilman ajateltua määräosaisjakoa.³¹ Jaoton yhteisomistus syntyy aina lakimääräisesti, eikä sitä voida luoda sopimuksin.³² Tavanomainen esimerkki tällaisesta jaottomasta yhteisomistuksesta on jakamaton kuolinpesä. Omistus muuttuu kuolinpesässä jaetuksi omistukseksi vasta perinnönjaon jälkeen. Näistä yhteisomistuksen muodoista jaoton yhteisomistus on rajattu tämän tutkielman ulkopuolelle.³³

Yhteisomistusk lain 2 §:n mukaan yhteisesti omistetun esineen omistusosuudet oletetaan pääluvun mukaisiksi, jollei muuta ilmene. Oletuksena on siis, että kunkin yhteisomistajan omistusosuudet ovat samansuuruiset. Tämän vuoksi on erityisen tärkeää, että tämän oletuksen mukaisesta poikkeavasta omistuksesta tehdään jo hankintahetkellä tarkat

²⁸ Huomionarvoista on, että nämä henkilöt voivat olla paitsi luonnollisia henkilöitä niin myös juridisia henkilöitä kuten esimerkiksi yhtiöitä (esimerkiksi osakeyhtiö tai henkilöyhtiö).

²⁹ Tällainen arvopaperiin perustuva yhteinen oikeus voi olla esimerkiksi osakeyhtiön osake, osuustodistus tai obligaatio. Ks. Kyläkallio 1965 s. 24–29.

³⁰ Lisäksi mainittakoon yhteisomistusk lain toissijaisuuteen liittyen, että YhtOmL 1.3 §:n mukaisesti laki on toissijainen siihen nähden, mitä muussa lainsäädännössä on yhteisestä omaisuudesta erikseen säädetty. Ks. myös Kyläkallio 1965 s. 7.

³¹ Ks. Kyläkallio 1965 s. 32.

³² Ks. Mikkola 2017 s. 85.

³³ Ks. lähemmin jaottomasta yhteisomistuksesta esim. Kyläkallio 1965 s. 34–52. Ks. jaottomasta yhteisomistuksessa kuolinpesässä esim. Mikkola 2017 s. 86 ja kuolinpesän yleishallinnosta yleisemmin esim. Aarnio – Kangas 2016 s. 374 ss. Jaottomasta yhteisomistuksesta säädetään erityislaeissa kuten esimerkiksi perintökaaressa, avioliittolaissa ja avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetussa laissa.

asiakirjat. Esimerkiksi yhteisomistajan ylivelkaantumistilanteessa tällä on suuri merkitys, sillä kukin yhteisomistaja vastaa veloistaan vain omistusosuudellaan.³⁴ Silloin, kun omistusosuus eroaa oletetusta eikä tarkkoja asiakirjoja ole, on asiaa arvioitava osapuolten yhteisen hankinta-aikaisen tarkoituksen mukaisesti. Vastaavalla tavalla voidaan arvioida esimerkiksi kiinteistön salaisen omistuksen tilannetta eli tilannetta, jossa kiinteistön maapohjan lainhuuto on pelkästään toisen nimissä, mutta kiinteistöllä sijaitseva rakennus on hankittu yhteisomistukseen. Tällöin esimerkiksi rahoitus nousee näyttonä merkittävään asemaan.³⁵

Yhteisomistukseen kuuluu, että kunkin yhteisomistajan osuudella on itsenäinen asema ja luonne. YhtOmL 3 §:n mukaan kullakin yhteisomistajalla on oikeus toisia yhteisomistajia kuulematta luovuttaa osuutensa ja muutenkin siitä määrätä, samoin kuin käyttää yhteistä esinettä.³⁶ Toimenpiteet eivät kuitenkaan saa loukata muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia.

Käyttöoikeuden vastapainona yhteisomistaja ei kuitenkaan YhtOmL 4 §:n mukaisesti saa ilman kaikkien yhteisomistajien suostumusta ryhtyä sellaiseen oikeustoimeen tai toimenpiteeseen, joka koskee koko yhteisomistusesinettä. Toimenpiteeseen voi ilman suostumusta kuitenkin ryhtyä, jos se on tarpeen esimerkiksi esineen säilyttämistä, turvaamista tai tavanomaista käyttämistä varten eikä siedä viivytystä. Sääntely rajoittaa näin ollen yhteisomistajan oikeutta perustaa yksin esimerkiksi vuokra- tai irrottamisoikeutta.³⁷

Tämän tutkielman kannalta olennaista on hahmottaa yhteisomistajan asema toisen omistajan ylivelkaisuustilanteessa ja yhteisesti omistettua esinettä koskevassa pakkotäytäntöönpanossa. Pohdittavaksi tulevat omistusoikeuden ja yhteisomistusoikeuden merkitykset suhteessa ulosoton täytäntöönpanoon ja erityisesti koko yhteisesti omistetun esineen ulosmittaukseen.

Näiltä osin erityisesti yhteisomistuksen näkökulmasta on syytä havaita, että kukin vastaa veloistaan vain omalla osuudellaan. Mikäli yhteisomistaja on kuitenkin parantanut esineen arvoa omalla kustannuksellaan, tulee tästä seurannut arvonkorotus kaikkien hyväksi, eikä yhteisomistajalla ole oikeutta saada erillistä korvausta tästä panoksestaan

³⁴ Ks. Mikkola 2017 s. 5–6.

³⁵ Ks. Mikkola 2017 s. 7 ja salaisen omistuksen osalta s. 105–110. Ks. salaisen omistuksen osalta myös esim. Mikkola 2005 s. 508–511 ja KKO 2003:82.

³⁶ Myös esineen käyttö jakautuu yhteisomistajien kesken omistusosuuksien mukaisessa suhteessa. Ks. tarkemmin näkökohtia yhteisomistajien käyttöoikeudesta esim. Kyläkallio 1965 s. 115–129. Yhteisomistajat voivat kuitenkin sopia käytöstä vapaasti. Ks. Mikkola 2017 s. 46.

³⁷ Ks. Kartio – Tammi-Salminen 2012 s. 810.

esimerkiksi ulosottomyynnin yhteydessä, vaan oikeussuojakeinoksi jää myynnin jälkeinen regressikanne muita yhteisomistajia vastaan.³⁸ Myös perusteettoman edun palautus voinee tulla kyseeseen.³⁹ Joskin tällöin kyseessä olisi arvonkorotuksen palautus, mitä ei täysin luontevasti voida selittää yleisen perusteettoman edun palautuksen avulla, vaan kyse on omasta oikeusilmiöstään.⁴⁰ Tilanne on esitetyn kaltainen nimenomaan silloin, kun nämä arvoa parantavat toimenpiteet eivät ole olleet YhtOmL 4 §:n mukaisia.⁴¹ Toisaalta huomionarvoista tämän tutkielman kannalta on, ettei ulosottoakaari sisällä säännöksiä, jotka mahdollistaisivat myöskään välttämättömistä toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten huomioon ottamisen myynnin jälkeisessä varojen jaossa. Ulosottomies on sitottu varojen jaon osalta UK 5:33 ja 47:ään sekä UK 6:2:n mukaisesti velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetun lain (30.12.1992/1578) säännöksiin, eikä näissä ole erityisiä säännöksiä tällaisten yhteisomistussuhteissa aiheutuneiden kustannuksien korvauksesta.⁴²

2.2 Yhteisomistuslain mukainen purkamismenettely

Suomen oikeustieteen perustaja Matthias Calonius on 1800-luvun alun luennoillaan ytimekkäästi ja yksinkertaisesti todennut: ”[y]hteisomistus on riitojen aiheuttaja.”⁴³ Jo vanhastaan onkin kullakin yhteisomistajalla ollut oikeus saada osansa yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi. Tänä päivänä mainittu säännös on kirjattu YhtOmL 9.1 §:ään. Säännöksen mukaan yhteisomistajalla on oikeus saada osansa yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi. Jaossa noudatetaan soveltuvin osin sitä, mitä PK 23:3:ssä on säädetty. Tämän lisäksi on noudatettava PK 23 luvun säännöksiä perinnönjaosta niiltä osin kuin ne eivät ole ristiriidassa yhteisomistuslain säännöksiä kanssa.⁴⁴

³⁸ Regressioikeudella tarkoitetaan henkilön oikeutta vaatia hyvitystä sellaiselta velalliselta, jonka puolesta tai hyväksi hän on suorittanut jonkin velvoitteen. Tavanomaisimmin kyse on takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain (19.3.1999/361) mukaisesta takautumisoikeudesta, mutta tällainen takautumisvastuu voi tulla kyseeseen myös muissa yhteyksissä. Ks. esim. Saarnilehto 2012 s. 183–184.

³⁹ Edunpalautuksen perusedellytykset ovat etu eli hyöty, edun perusteettomuus ja hyötyminen toisen kustannuksella. Ks. Saarnilehto – Sonck 2012 s. 699–706.

⁴⁰ Ks. esim. Norros 2012 s. 74–75.

⁴¹ Ks. Kyläkallio 1965 s. 138.

⁴² Ks. näin myös Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 370. Vrt. yhteisomistuslain mukaisen purkamismenettelyn osalta Kartio – Tammi-Salminen 2012 s. 814, jossa kirjoittajat katsovat, että tilanteessa, jossa joku osakkaista on parantanut osaansa sijoittamalla esineeseen omaksi hyväkseen kustannuksia, ei kauppahintaa yhteisomistuslain mukaisessa purkamismenettelyssä voitaisi jakaa osuuksien suhteessa.

⁴³ Calonius 1946 s. 228.

⁴⁴ Ks. KKO 1982 II 12 ja Mikkola 2017 s. 73. Ks. perinnönjaosta prosessina lähemmin esim. Aarnio – Kangas 2016 luku XXI, s. 1256–1464.

Yhteisomistussuhteen purkamista haetaan tuomioistuimelta. Kullakin yhteisomistajalla on itsenäinen oikeus käynnistää prosessi tuomioistuimessa. Ulosottomiehellä sen sijaan oikeutta tähän ei ole, vaikka jonkun yhteisomistajan osuus esineestä olisikin ulosmitattu. Ulosottomiehellä on oikeus hakea tuomioistuimelta yhteisomistussuhteen purkamista UK 5:83:n mukaisesti ainoastaan silloin, kun yhteisomistusesineenä on ulosmitattu omaisuus, jota sivullisyhteisomistaja käyttää vakituksena asuntonaan eikä anna suostumustaan omaisuuden myyntiin. Toisaalta on huomioitava, ettei yhteisomistajana olevan velallisen osuuden ulosmittaus ja siitä aiheutuva UK 4:37:n mukainen määräämiskielto estä velallista tai sivullisyhteisomistajaa käynnistämästä yhteisomistuslain mukaista yhteisomistussuhteen purkamismenettelyä.⁴⁵

Edellä mainittu YhtOmL 9.1 § asettaa yhteisomistussuhteen ensisijaiseksi purkamismuodoksi jakamisen. YhtOmL 9.2 §:ssä säädetään, että mikäli esineen jakaminen ei ole mahdollista tai se aiheuttaisi suhteettoman kalliita kustannuksia tai alentaisi huomattavasti esineen arvoa, on oikeudella valta yhteisomistajan vaatimuksesta ja hänen haastettuaan toiset yhteisomistajat asiassa kuultaviksi määrätä esine myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten. Harkintavalta näiltä osin kuuluu tuomioistuimelle.

Jakomenettelyn voidaan katsoa onnistuvan sellaisissa tilanteissa, joissa yhteisomistuksen kohteena oleva esine on jaettavissa täysin samanlaisiin osiin tai muutoin ominaisuuksiltaan ja tarkoitukseltaan samanlaisiin osiin (esimerkiksi metsäkiinteistö). Lisäksi yhteisomistussuhteen purkaminen jakamalla voisi tulla kyseeseen lähinnä silloin, kun jaon kohteena on useita itsenäisiä esineitä.⁴⁶

Yhteisomistajat voivat suorittaa jaon sopimallaan tavalla. On kuitenkin huomattava, että mikäli jonkun yhteisomistajan osuus yhteisesti omistetusta esineestä on ulosmitattu, on sopimusjako mahdollinen vain, mikäli kaikki ulosmittausvelkojat siihen suostuvat.⁴⁷ Mikäli yhteisomistajat eivät ole yksimielisiä jakamisesta, voi tuomioistuin määrätä uskotun miehen toimittamaan jaon. Mikäli kyseessä on kiinteistö, tapahtuu jakaminen (halkominen) Maanmittauslaitoksen toimesta.⁴⁸

⁴⁵ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 365.

⁴⁶ Ks. Kyläkallio 1965 s. 288–289.

⁴⁷ Tämä johtuu YhtOmL 9 §:n viittaussäännöksestä perintökaaren 23 luvun sääntelyyn. PK 23:3:n mukaan jako on pesänjakajan toimitettava, jos osakas sitä vaatii tai jonkun osakkaan osuus pesästä on ulosmitattu. Jos velkoja, jonka oikeutta jako koskee, siihen suostuu, ulosottomies saa antaa osakkaille tai pesänjakajalle luvan toimittaa jaon osakkaiden sopimalla tavalla. On kuitenkin huomattava, että tällainen lupa tarvitaan vain, mikäli jako tosiasiallisesti loukkaa velkojan oikeutta; mikäli velkojalle on tulossa täysi suoritus, ei erillistä lupaa ulosmittausvelkojalta tarvita, vaan ulosottomiehen lupa jaon toimittamiseen riittää.

⁴⁸ Ks. Kyläkallio 1965 s. 299–300.

Kun yhteisomistussuhteen purkaminen jakamalla ei ole mahdollista tai se aiheuttaisi suhteettoman kalliita kustannuksia tai alentaisi huomattavasti esineen arvoa, voidaan yhteisomistussuhde purkaa myymällä esine tuomioistuimen määräyksiin.⁴⁹ Tilanne voi muodostua usein tällaiseksi esimerkiksi kiinteistön halkomisen osalta. Paitsi että halkomiskustannukset saattavat kohota hyvinkin huomattaviksi, aiheutuu halkomisesta usein kiinteistöjen pirstaloitumista, mikä edelleen alentaa kiinteistön (ja siitä muodostuvien lohkokiinteistöjen) arvoa verrattuna koko kiinteistön myynnistä saatavissa olevaan kertymään.

Yhteisomistustsain 10 §:n mukaan esineen myymistä koskevassa päätöksessään tuomioistuimen tulee määrätä, miten myyminen on toimitettava. Lähtökohtana myynnissä on huutokauppa. Yhteisomistajien sopimuksin myös muu myyntitapa on mahdollinen. Näin ollessa esimerkiksi kiinteistön ollessa kyseessä myös tavanomainen myynti välitysliikkeen kautta on mahdollinen vaihtoehto. Jos esineen myynti kolmannelle henkilölle ei ole luovallinen, on myynti toimitettava yhteisomistajien kesken. Myynnin osalta tuomioistuin voi vahvistaa alimman hinnan, jolla esine saadaan myydä. Tämä kuitenkin edellyttää yhteisomistajan vaatimusta alimman hinnan määrittämisestä.⁵⁰

Vastaavalla tavalla kuin jakamisen menettelynkin osalta, tulee tuomioistuimen YhtOmL 11 §:n mukaisesti tarvittaessa määrätä uskottu mies huolehtimaan esineen myymisestä ja kauppahinnan jakamisesta. Myynnille YhtOmL 12.1 § asettaa vuoden määräajan.

Yhteisomistajan näkökulmasta olennaista on, että YhtOmL 13.3 §:n mukaisesti yhteisomistustsain mukaisessa yhteisomistussuhteen purkamisen menettelyssä kukin yhteisomistaja vastaa menettelyn kustannuksista omistussuutensa mukaisesti. Tämä eroaa olennaisesti tilanteesta, jossa yhteisomistus purkautuu ulosottomenettelyn seurauksena, koska tällöin mainitut kustannukset otetaan UK 5:82.3:n mukaisesti velallisen osuudesta.⁵¹

Ratkaisussa Helsingin HO 30.3.2017 S 16/619 oli muun ohella kyse myyntikulujen kohdentamisesta. Kihlakunnanvouti oli tapauksessa pyytänyt UK 5:83:n nojalla ja YhtOmL 9 §:ään viitaten tuomioistuinta määräämään yhteisomistusesineenä ulosmitatut asunto-osakkeet myytäväksi UK 5:76:n mukaisella ulosottomiehen vapaalla myynnillä tai ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla. Asian käsittelyt käräjäoikeus määräsi osakkeet myytäväksi uskotun miehen toimesta ja määräsi uskotun miehen huolehtimaan

⁴⁹ Jaon tarkoituksenmukaisuus ja mahdollisuus on tutkittava kunkin yhteisomistajan osalta erikseen. Jos jakomenettely johtaa yhdenkin yhteisomistajan osalta epätarkoituksenmukaiseen tulokseen, on esine määrättävä myytäväksi jaon sijaan. Ks. Kyläkallio 1965 s. 304.

⁵⁰ Ks. Kyläkallio 1965 s. 314.

⁵¹ Ks. myös Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 370.

varojen jaosta yhteisomistajien kesken. Hovioikeus muutti käräjäoikeuden päätöstä siten, että se määräsi myyntikulut otettavaksi velallisen osuudesta. Ratkaisunsa hovioikeus perusteli UK 5:82.3:n mukaisilla myyntisäännöksillä sekä sillä, että tapauksessa yhteisomistussuhde purettiin nimenomaan velkojien intressissä eikä yhteisomistustarkoitustavalla yhteisomistajien keskinäisen suhteen selvittämisen vuoksi. Hovioikeus piti myyntikulujen kohdistamista velallisen osuuteen oikeudenmukaisena.

Kustannusten jakamista yhteisomistustarkoitustavalla mukaisessa menettelyssä koskee myös korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 1985 II 31, jossa yhden yhteisomistajan hakemuksesta määrätyn uskotun miehen määräämiskustannuksista katsottiin kaikkien yhteisomistajien olevan vastuussa. Asian käsitellyt kihlakunnanoikeus oli katsonut, että koska uskotun miehen määrääminen oli tapahtunut kaikkien yhteisomistajien hyväksi ja siitä oli koitunut ja vastaisuudessa koitui heille etua ja koska kustannukset eivät olleet virheellisiä eikä kohtuuttomia, vastasivat kaikki yhteisomistajat kustannuksista osuuksiensa mukaisessa suhteessa. Korkein oikeus on yhtynyt tähän alioikeuden lausumaan ja lisäksi katsonut, että koska uskotun miehen määrääminen on ollut asiassa tarpeen, eikä sitä ole vastustettu, ei uskotun miehen määräämistä voida pitää perusteettomana. Korkein oikeus katsoi kaikkien yhteisomistajien olevan vastuussa uskotun miehen määräämisestä aiheutuneista kustannuksista yhteisvastuullisesti.

Näitä kahta ratkaisua vasten tarkasteltuna YhtOmL 13.3 §:n säännös ei vaikuta täysin yksiselitteiseltä. Esitetyn oikeuskäytännön perusteella vaikuttaisi siltä, että uskotun miehen hallinnosta tai esineen myynnistä aiheutuneiden kustannusten kohdentamista voitaisiin arvioida sääntelyn sanamuodon ulkopuolisten tekijöiden perusteella kuten esimerkiksi kohtuullisuusvaatimuksen perusteella.⁵² Edelleen edellä esitetyn oikeuskäytännön perusteella vaikuttaa olevan merkitystä myös sillä, onko YhtOmL 9 §:n mukaisen vaatimuksen esittänyt yhteisomistaja vai ulosottomies. Sekä yhteisomistustarkoitustavalla että ulosotto-kaaren esityöt kuitenkin vaikenivat näiltä osin. Menettelyllisesti kyse on joko yhteisomistustarkoitustavalla mukaisesta yhteisomistussuhteen purkamisesta tai ulosotto-kaaren mukaisesta yhteisomistussuhteen lakkautumisesta UK 4:73:n nojalla toimitetun ulosmittauksen ja myynnin seurauksena. Erityisesti sivullisyhteisomistajan näkökulmasta kulujen kohdentamista koskevalla asialla olisi kuitenkin jäljempänä tarkemmin ilmenevin perustein ollenainen merkitys. Jää kuitenkin epäselväksi, missä määrin menettelyjä koskevat

⁵² Ks. myös Kyläkallio 1965 s. 225–228, jossa uskotun miehen hallinnosta aiheutuvien kustannusten kohdentamista on arvioitu mm. suhteessa uskotun miehen toimivallan rajoihin ja toisaalta suhteessa toteutettujen toimenpiteiden välttämättömyyteen ja tavanomaisuuteen.

säännökset ovat sovellettavissa ristikkäin. Kulujen kohdentamisen osalta esitetyn perusteella voitaneen kuitenkin tehdä se johtopäätös, että ulosottomies on sidottu tuomioistuinten määräykseen kulujen kohdentamisesta, vaikka myynti olisikin annettu ulosottomiehen tehtäväksi.

Koska tässä tutkielmassa ei ole tarkoitus syventyä tarkemmin yhteisomistusesineen myyntiä koskevaan sääntelyyn, joudutaan edellä esitetty myynnin kustannusten kohdentamiseen liittyvä sääntely toteamaan lähtökohtaisesti epäselväksi. Vaikka asialla on sivullisyhteisomistajan näkökulmasta olennainen merkitys, ei sillä jäljempänä esitetyn perusteella voida katsoa kuitenkaan olevan suoranaista merkitystä yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevassa ulosmittausharkinnassa, vaikka harkinta sinänsä myyntimenettelyjen vertailua edellyttääkin. Ennen kuin siirrytään tutkimaan yhteisomistusesineen ulosmittauksen tarkempia edellytyksiä, on kuitenkin syytä pohjustaa tutkielmaa vielä ensin niillä ulosoton yleisillä opeilla ja oikeusperiaatteilla, jotka kuvaavat paitsi ulosoton pakkotäytäntöönpanon luonnetta, niin toimivat myös pohjana ja punnintamallina jäljempänä tutkielmassa esitetylle.

3. Ulosoton yleiset opit ja oikeusperiaatteet

3.1 Yleisten oppien asemasta ulosotto-oikeudessa

”Hyvin kehittyneet yleiset opit luovat oikeudenalaan vakautta ja vahvuutta, joka ulottuu konkreettiseen tulkintatilanteeseen saakka.”⁵³

Yleiset opit tarkoittavat ensinnäkin kunkin oikeudenalan ominaisia oikeuskäsitteitä ja toiseksi niissä otetaan kantaa oikeudenalan yleisiin oikeusperiaatteisiin.⁵⁴ Niiden on perinteisesti katsottu täyttävän kolme eri funktiota. Ensinnäkin yleiset opit jäsentävät oikeudellista tietoa⁵⁵ eli käytännössä säännöksiä, joita esimerkiksi ulosotto-oikeudessa on hyvin runsaasti. Toiseksi periaatteiden tehtävänä on toimia tulkinta-apuna ja kolmanneksi tarjota vastaus kiperissä tilanteissa.⁵⁶ Yleiset opit tarjoavat siis välineet oikeudellisten ilmiöiden hahmottamiseen ja systematisointiin.

Oikeuden yleiset opit sijoittuvat tunnetussa Tuorin oikeusteoriassa oikeuskulttuurin tasoon oikeuden pintarakenteen ja syvärakenteen väliin. Oikeuden pysyvyys on suurinta syvärakenteissa ja heikointa pintarakenteissa. Niin lainsäätäminen kuin lainkäyttö ja oikeustiede ylipäättään käyttävät hyväksi kaikkia näitä tasoja.⁵⁷ Näiltä osin Tuori puhuu sedimentaattiosuhteesta, siis siitä oikeuden pintatasolla tapahtuvasta muutoksesta, joka vaiuttaa oikeuden kulttuuri- ja syvärakenteisiin.⁵⁸ Käänteisesti ajateltuna Tuori puolestaan puhuu konstituutiosuhteesta. Tämä tarkoittaa niitä apuvälineitä, joita esimerkiksi oikeuskulttuurin yleiset opit tarjoavat oikeuden pintatasolle, kuten esimerkiksi lainsäätäjälle.⁵⁹ Tällöin esimerkiksi yleisten oppien tarjoamat oikeusperiaatteet saavat konkreettisen muodon aineellisessa oikeudessa.⁶⁰

⁵³ Linna 2009 s. 8.

⁵⁴ Ks. Tuori 2000 s. 192–202. Yleiset opit käsitteineen ja periaatteineen antavat kullekin oikeudenalalle sen identiteetin. Ks. Tuori 2022 s. 90.

⁵⁵ Ks. Tuori, jonka mukaan yleiset opit vaikuttavat oikeuden oikeuskulttuurin tasolla systematisoiden oikeusjärjestystä. Tuori katsoo, että oikeusjärjestyksen systemaattisuudella tarkoitetaan nimenomaan sen konsistenssia eli ristiriidattomuutta ja koherenssia eli sisällöllistä johdonmukaisuutta. Ks. Tuori 2000 s. 187–188 ja Tuori 2022 s. 92 ss.

⁵⁶ Tuori 2000 s. 198. Koulumäki – Lindfors 2017 s. 41–42.

⁵⁷ Tuori 2000 s. 167.

⁵⁸ Tuori 2000 s. 170 ja 220–224.

⁵⁹ Tuori 2000 s. 229–230.

⁶⁰ Näiltä osin Tuorin kriittinen oikeuspositivismi jäsentää oikeuden eri kerrosten suhteen konkretisaatiosuhteeksi. Tuori 200 s. 230–231.

Yleisten oppien lisäksi kullakin oikeudenalalla on sille tyypilliset oikeusperiaatteet, jotka ilmaisevat oikeudenalan keskeisiä arvoja ja tavoitteita.⁶¹ Arvo- ja tavoiteperiaatteiden lisäksi Aarnio luokittelee periaatteet neljään muuhun kategoriaan: oikeuden ideologisen arvoperustan periaatteisiin, yleistykseen, ratkaisuperiaatteisiin ja systeeminulkoisiin periaatteisiin.⁶² Nimenomaan ulosoton oikeusperiaatteita ajatellen kategorisointiapua voidaan kuitenkin perustellusti hakea myös prosessioikeuden puolelta, koska ulosotto osana insolvenssioikeutta on katsottava osaksi prosessioikeutta sen laajassa mielessä.⁶³ Näin ajateltuna ulosoton oikeusperiaatteet on jaettavissa yleisen prosessioikeuden mukaisesti tavoite-, arvo- ja menettelyperiaatteisiin.⁶⁴ Näistä nimenomaan oikeudenalan perustavaa laatua olevat tavoiteperiaatteet nousevat tutkielmani kannalta merkityksellisiksi tulkinta-periaatteiksi.

Ulosotto-oikeus oikeudenalana samoin kuin sitä koskevat yleiset opit ja oikeusperiaatteet ovat muuttuneet huomattavasti ajan saatossa. Ellilän 1960-luvulla ulosotto-oikeuden yleisiin oppeihin lukemat asiat ovat pitkälti oikeudellistuneet eli niistä on tullut kirjoitetuina säännöksinä voimassa olevaa lainsäädäntöä.⁶⁵ Aivan kaikki Ellilän ulosotto-oikeuden yleiset opit eivät kuitenkaan ole saaneet vielä institutionaalista tukea lainsäädännöstä, vaan lakiin kirjaamattomina yleisiin oppeihin kuuluvina periaatteina ulosotto-oikeus tunnistaa edelleen esimerkiksi virallistoimintoisuuden ja attraktioperiaatteen.⁶⁶ Tämän lisäksi ulosotto-oikeutta koskee yhtä lailla oikeusjärjestelmämme yleiset oikeusperiaatteet kuten esimerkiksi PL 2.3 §:n mukainen oikeusvaltioperiaate.

⁶¹ Ks. tarkemmin periaatteiden ja oikeussääntöjen erosta esimerkiksi Tolonen 2008 s. 48–49. Tolosen käsityksen mukaan periaatteiden tunnistamisessa merkityksellistä on niiden sisällöllisen merkityksen tai arvon tunnistaminen ja toisaalta institutionaalisen tuen (lainsäädäntö, esityöt, oikeuskäytäntö jne.) vaatimus. Ks. näin myös Koulu – Lindfors, jotka katsovat, että oikeusperiaatteiden voimassaolo edellyttää institutionaalista tukea. Koulu – Lindfors 2009 s. 31. Tuorin mukaan nimenomaan oikeusperiaatteiden arvo- ja merkityssisältö avaavat oikeusjärjestystä moraalien suuntaan. Ks. Tuori 2000 s. 200.

⁶² Ks. Aarnio 1988 s. 81–83.

⁶³ Ks. Virolainen – Vuorenpää 2017 s. 52.

⁶⁴ Koulu – Lindfors 2009 s. 37. Ks. prosessioikeuden osalta periaatteiden jaottelusta esim. Virolainen – Vuorenpää 2017 s. 118–119. Vrt. Launiala, joka pitää tällaista periaatteiden jaottelua keinotekoisena, koska siitä ei varsinaisesti ole hyötyä säännösten lainopillisessa tulkinnassa. Sen sijaan hän nostaa keskiöön ulosoton oikeusperiaatteiden ja funktioiden sitomisen lainopin tehtäviin. Ks. Launiala 2016 erit. s. 12–15.

⁶⁵ Ellilä on lukenut ulosoton yleisiin oppeihin muun ohella ulosoton aseman oikeusjärjestyksessä, ulosotto-oikeuden systematiikan, oikeuslähteet samoin kuin ulosotto-organisaation, ulosoton toimivallan, edellytykset ja täytäntöönpanomuodot. Ks. Ellilä 1962 s. 64. Tätä varhaisemmassa vaiheessa esimerkiksi Wreden käsitys ulosoton yleisistä opeista on ollut huomattavasti suppeampi. Hän on sisällyttänyt ulosoton yleisiin oppeihin vain objektiivisen ulosotto-oikeuden, täytäntöönpanoon liittyvät henkilöt (viranomaiset ja muut asianosaiset), ulosottooperusteet ja täytäntöönpanon lajit. Wrede 1927 s. 79–181. Ks. esitetystä nykyisestä kehityssuuntauksesta Linna 2009 s. 9.

⁶⁶ Ks. Ellilä 1962 s. 140 ja 373–384 sekä Koulu – Lindfors 2017 s. 443–444 ja attraktioperiaatteen osalta myös esim. Launiala 2016 s. 8.

Kun tänä päivänä puhutaan ulosotto-oikeuden yleisistä opeista, nostaa Linna määrittäväksi tekijäksi koherenssin ylläpitämisen; puhutaan oikeudenalan koherenssia ylläpitävistä ulosoton tehtävistä ja tavoitteista, toimintaperiaatteista sekä normeista ja niiden tulkinnasta.⁶⁷ Linna lukeekin yleisten oppien ytimeen nimenomaan ulosoton toimintaperiaatteet sekä ulosoton tavoitteet ja tehtävät samoin kuin normeja koskevat analyysi- ja tulkintametodit. Yleisten oppien osalta hän näkee ulosotto-oikeuden pysyvimpinä yleisinä oppeina ns. itsestäänselvyydet kuten esimerkiksi asianmukaisuuden vaatimuksen ja suhteellisuusperiaatteen.⁶⁸

3.2 UK 1:19:n mukainen asianmukaisuuden vaatimus

3.2.1 Asianmukaisuusvaatimus

Keskeisin ulosoton täytäntöönpanoa ohjaava periaatteellinen linjaus löytyy UK 1:19:stä, jossa säädetään asianmukaisuuden sekä tehokkaan, joutuisan ja tarkoituksenmukaisen perinnän vaatimuksesta. Säännöksen mukaan täytäntöönpanotehtävät tulee suorittaa joutuisasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti aiheuttamatta vastaajalle tai sivulliselle suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii. Lisäksi säännöksessä edellytetään, että ulosottomiehen tulee toimia virkatehtävissään asianmukaisesti ja puolueettomasti ja että ulosottomiehen tulee edistää vastaajan omatoimisuutta ja asianosaisten välistä sovinnollisuutta ulosottoasiassa sopivalla tavalla.⁶⁹

Asianmukaisuusvaatimus yleisenä periaatteena edellyttää ensinnäkin yleistä asianmukaista ja yhdenvertaista toimintaa. Tätä yleistä asianmukaisuuden vaatimuksen edellytystä täydentää UK 1:21:n säännös, jonka mukaan ulosottomies ei saa toimia sopimattomasti tavalla, joka on omiaan horjuttamaan luottamusta ulosottoimen asianmukaisuuteen. Edelleen tähän asianmukaisuuden vaatimukseen kuuluu ulosottomiehen

⁶⁷ Ks. Linna 2009 s. 19–32.

⁶⁸ Linna 2009 s. 14.

⁶⁹ Tämä yleinen asianmukaisuuden vaatimus on kirjattu ulosottokaareen säännöksi vastapainona ulosottomiesten hyvin laajoille toimivaltuuksille. Ks. Linna 2019 s. 23.
Ks. Koulu – Lindfors, jotka näkevät sääntelyn pulmallisena, koska asianmukaisuuden vaatimus on tosiasiasa oikeusperiaatteiden nippu ja monet sen alle kootut periaatteet ovat tosiasiasa joko ristiriitaisia tai vähintäänkin huonosti yhteensovittavissa, esimerkiksi joutuisuus versus oikeusturva. Koulu – Lindfors 2009 s. 39.

velvollisuus taata PL 21 §:ssä⁷⁰ säädettyjen oikeusturvan takeiden toteutuminen ulosottomenettelyssä.⁷¹

Mainitusta UK 1:19:stä on johdettavissa se täytäntöönpanoa ohjaava perussääntö, että maksuvelvoitteen täytäntöönpanemiseksi on ulosmitattava velallisen omaisuutta tarvittava määrä joutuisasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti.⁷² Ulosoton yleisenä tavoitteena voidaan siis nähdä mahdollisimman tehokas ulosoton täytäntöönpano, mutta ei keinnolla millä hyvänsä.⁷³ Periaatteiden tasolla asia ilmaistuna ulosoton keskeisinä periaatteina asianmukaisuusvaatimuksen lisäksi voidaan siis nähdä joutuisuus-, tehokkuus- ja tarkoituksenmukaisuusvaatimus.

3.2.2 Joutuisuusvaatimus

Käsitteenä joutuisuusvaatimus viittaa siihen, että tarvittava määrä velallisen omaisuutta on ulosmitattava riittävän joutuisasti. Tätä täydentää myös UK 3:21:n joutuisuusvaatimus, jonka mukaisesti täytäntöönpanotoimitus on pidettävä ja muut täytäntöönpanotoimet (esimerkiksi omaisuuden myynti) suoritettava ilman aiheetonta viivytystä. Joutuisuusvaatimus on hyvin tilannesidonnainen ja sen arviointi kuuluu ulosoton virallistoimintoisuuden piiriin.

Asianosaisilla on pääsääntöisesti aina hyvin erisuuntaiset näkemykset ulosoton pakkotäytäntöönpanotoimenpiteiden kiireellisyysasteesta. Joka tapauksessa joutuisuusvaatimuksesta puhutaan niin ulosottokäytännössä kuin oikeuskirjallisuudessaakin kohtuullisena aikana. Velkojan on saatava suoritus saatavalleen kohtuullisessa ajassa. Kohtuullinen aika on kuitenkin riippuvainen tehdyistä toimenpiteistä ja velallisen kokonaistilanteesta. Arvioinnissa vaikuttavat muun muassa velkojan saatavien vanhentumisaika ja omaisuuden laatu. Sinänsä yleistä joutuisuusvaatimusta voidaan pitää paitsi velkojan oikeutena, niin myös osaltaan velallisen etuna, koska myös velallinen hyötyy nopeasta perinnästä

⁷⁰ PL 21 §: Jokaisella on oikeus saada asiansa käsiteltyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiinsa ja velvollisuuksiinsa koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Käsitteilyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla.

⁷¹ Koulu – Lindfors 2017 s. 436.

⁷² Näin myös Ulosotto 2000 -toimikunnan mietintö 1998:2 s. 350. Mietinnössä nostetaan tällaisten yksinkertaisten summaaristen asioiden tavoitteeksi lyhyt käsittelyaika, menettelyn yksinkertaisuus ja edullisuus niin, ettei velallisen oikeusturva vaarannu.

⁷³ Näin myös Linna – Leppänen – Kärki 2022 s. 46 ja 48. Ks. myös Linna 2009 s. 22–24. Asianmukaisuuden vaatimuksen säätämisen taustasta ja tarkoituksesta tarkemmin HE 216/2001 vp s. 45–47.

erityisesti korkokulujen osalta. Lisäksi tällä on toisaalta vaikutusta myös velallisen henkiseen rasitukseen.⁷⁴

3.2.3 Tehokkuusvaatimus

Tehokkuusvaatimus puolestaan liittyy vahvasti joutuisuusvaatimukseen, koska tehokas menettely on yleensä myös nopeaa. Tehokkuusvaatimus on nähtävissä yhtenä ulosoton perinteisimmistä periaatteista ja toisaalta suoraan ulosoton tehtävästä juontuvaksi periaatteeksi.⁷⁵ Tässä korostuu prosessiekonomia, sillä perinnän viivästykset kasvattavat kustannuksia ja heikentävät perintätulosta.⁷⁶ Tehokkuusvaatimus korostaa ulosottoperinnän varmuutta, nopeutta ja toisaalta hyvää myyntitulosta täytäntöönpanokulut huomioiden. Edelleen tehokkuudessa korostuu hakijan oikeusturva, sillä hakijan tulee saada oikeudelleen myös tehokas täytäntöönpano, jottei oikeus oikeudenmukaisesta tuomioistuinkäsittelystä jää näennäiseksi.⁷⁷

Tehokkuusvaatimus velvoittaa perimään hakijan saatavan täyteen määrään käyttäen tarvittaessa useita eri UK 4 luvussa mainittuja täytäntöönpanon keinoja. Mikäli hakijan saatava ei tule kokonaan perityksi kohtuullisessa ajassa toistuvaistulosta, on ryhdyttävä selvittämään, löytyykö velalliselta muuta omaisuutta, jota voitaisiin ulosmitata hakijan saatavan perimiseksi. Ulosoton täytäntöönpano ei siis lähtökohtaisesti rajoitu vain yhteen täytäntöönpanon lajiin, vaan tarvittaessa joutuisuusvaatimus yhdessä tehokkuusvaatimuksen kanssa edellyttävät käyttämään useampaa keinoa samanaikaisesti seuraavaksi käsiteltävä suhteellisuusperiaate ja muun muassa jäljempänä tarkemmin esiteltävä UK 4:24:n ulosmittausjärjestys huomioon ottaen.

3.2.4 Tarkoituksenmukaisuusvaatimus

Tarkoituksenmukaisuusvaatimus voidaan jakaa suhteellisuus- ja kohtuullisuusperiaatteen. Suhteellisuusperiaatteesta johtuu, että täytäntöönpanotoimet tulee toteuttaa siten, ettei velalliselle aiheudu suurempaa haittaa kuin mitä täytäntöönpanon tarkoitus vaatii.

⁷⁴ Koulu – Lindfors 2017 s. 51.

⁷⁵ Halila – Havansi 1986 s. 74. Ks. myös Ellilä 1947 s. 2. Valtion suoranainen velvollisuus on huolehtia riittävän tehokkaasta täytäntöönpanosta. Muussa tapauksessa valtio ei ole täyttänyt Euroopan neuvoston ihmisoikeussopimuksen (SopS 19/1990) 6(1) artiklan velvoitteita. Ks. Linna 2009 s. 20.

⁷⁶ Koulu – Lindfors 2017 s. 51.

⁷⁷ Linna – Leppänen – Kärki 2022 s. 47. Ks. ulosottomenettelyn oikeussuojafunktion tärkeydestä myös esim. Linna 2009 s. 19 ja Launiala 2016 s. 5.

Ulosoton täytäntöönpanon luonne huomioiden tämä ei kuitenkaan automaattisesti tarkoita velallisen oikeutta kevyimpään mahdolliseen täytäntöönpanotapaan. Ulosottoperinnässä tulee huomioida paitsi velallisen etu niin myös velkojan etu ja velkojan oikeus joutuisaan ja tehokkaaseen perintään.⁷⁸ Suhteellisuusperiaate kuitenkin merkitsee sitä, että ulosoton täytäntöönpanotoimen on oltava paitsi tarpeellinen, myös keinona oikeassa suhteessa tavoitteeseen nähden. Täytäntöönpanotoimi ei saa olla täytäntöönpanotavoitteen kannalta ylimitoitettu.⁷⁹ Toisin sanoen tämä tarkoittaa sitä, että käytettävissä olevista keinoista tulee valita se, joka aiheuttaa velalliselle vähiten haittaa, mutta jonka avulla saadaan täytettyä velkojan oikeusturvan tarve.⁸⁰

Vastaavalla tavalla tulee arvioida suhteellisuusperiaatteen toteutumista sivulliseen nähden silloin, kun ulosoton täytäntöönpanolla on tosiasiallisia vaikutuksia myös sivullisena olevan oikeusasemaan. UK 1:19:n suhteellisuusperiaate edellyttää sanamuotonsa mukaisesti täytäntöönpanotoimenpiteiden etujen ja haittojen punnintaa myös sivullisen näkökulmasta: täytäntöönpanotoimet eivät saa aiheuttaa myöskään sivulliselle suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii. Suhteellisuusperiaatteen toteutumista sivullisen näkökulmasta voidaan tällöin arvioida samanlaisista lähtökohdista kuin velallisenkin.

Ulosottovelkojan oikeusturvaa korostavien tehokkuus- ja joutuisuusvaatimusten vastapainona on nähtävissä myös velallisen oikeus kohtuulliseen ulosottoperintään: jokaisella on oikeus perustoimeentuloon.⁸¹ Eräänlaisena kohtuullisuusvaatimuksen ilmentymänä on pidettävä vuonna 2006 ulosottolainsäädäntöön otettuja maksusuunnitelmaa ja maksusopimusta koskevia säännöksiä. Puhutaan niin sanotuista vapaaehtoisuuteen perustuvista vaihtoehtoisista perintäkeinoista. Näiden keinojen avulla on haluttu korostaa ulosoton joustavuutta, velallisten omatoimisuutta ja toisaalta edistää asianosaisten välistä sovinnollisuutta. Tällaiset perintäkeinot aiheuttavat velalliselle yleensä vähiten haittaa ja ovat myös suhteellisuusperiaatteen mukaisia.⁸²

Vaihtoehtoisten perintäkeinojen lisäksi ulosottokaari käsittää monia säännöksiä, jotka korostavat velallisen oikeutta kohtuulliseen mutta samalla tehokkaaseen ulosottoon.

⁷⁸ Tätä ilmentää myös UK 1:19:n ensimmäisen virkkeen vaatimus puolueettomuudesta: ulosottomiehen tulee toimia virkatehtävissään asianmukaisesti ja puolueettomasti.

⁷⁹ Linna – Leppänen – Kärki 2022 s. 50.

⁸⁰ Ks. myös HE 216/2001 vp s. 45.

⁸¹ Ks. tarkemmin esim. Linna 2000 s. 699–701, jossa Linna pohtii mm. sitä, kuuluuko velallisen vähimmäistoimeentulon turvaaminen yhteiskunnan tehtäväksi vai velkojan kannettavaksi. Koulu ja Lindfors puolestaan käyttävät asiasta velallisen suojan periaate -käsitettä. Koulu – Lindfors 2017 s. 441–442.

⁸² HE 13/2005 vp s. 18.

Osaltaan tätä tarkoitusta ilmentävät velallisen oikeus ulosmittauksen määrälliseen rajoittamiseen ja oikeus vapaakuukausiin UK 4:51–52:ien nojalla. Vastaavasti yhtiöiden ja liiketoimintaa harjoittavien luonnollisten henkilöiden osalta ulosottokaaresta löytyy säännökset ulosmittauksen määrän rajoittamiseksi siten, että velallinen voi ulosotosta riippumatta jatkaa liiketoimintaa (UK 4:64–66). Edelleen ulosmittauksen kohtuullisuutta turvaavat myös erinäiset ulosmittauskiellot, erottamisetu, ulosmittauksen määrän sääntely toistuvaistulon ulosmittauksessa samoin kuin ulosmittausjärjestys itsessään.⁸³

Suhteessa sivulliseen kohtuullisuusperiaatteen voidaan sen sijaan katsoa vaikuttavan ulosoton täytäntöönpanossa lähinnä yleisen suhteellisuusperiaatteen tavoin. Sivullisen näkökulmasta ulosottotoimenpiteiden kohtuullisuutta on mahdollista nimittäin arvioida vain siinä määrin, kun täytäntöönpanon kannalta välttämättömään lopputulokseen on mahdollista päästä sivullisen näkökulmasta vähemmän haittaa aiheuttavin toimenpitein. Sen sijaan niin sanotusti välttämättömiksi katsotuista ulosoton täytäntöönpanotoimenpiteistä ei ole mahdollista poiketa ainoastaan sen vuoksi, että menettely ei ole kohtuullinen sivullisen näkökulmasta, vaan asiaan vaikuttaa tilanteen kokonaisarviointi ja se, onko menettely kokonaisuutena arvioiden UK 1:19:n suhteellisuusperiaatteen mukainen.

3.3 Virallistoimintoisuus ja attraktioperiaate

Säännöstasolle kirjaamattomista ulosoton kenties tärkeimmistä yleisistä opeista on syytä nostaa vielä lisäksi esiin virallistoimintoisuus ja attraktioperiaate. Virallistoimintoisuus voidaan nähdä ulosoton toimintaa leimaavana toimintaperiaatteena.⁸⁴ Periaatteen keskeimpään sisältöön kuuluu se, että ulosottomies itsenäisesti ja aktiivisesti vastaa täytäntöönpanomenettelystä ja sen etenemisestä.⁸⁵ Käytännön tasolla tämä tarkoittaa sitä, että ulosottomies oma-aloitteisesti hankkii selvitystä täytäntöönpanotoimenpiteidensä taustaksi eli esimerkiksi selvittää velallisen omaisuutta muun muassa erilaisten rekistereiden kautta ja selvittää omaisuuden ulosmittausarvoa esimerkiksi velkatiedustelujen ja katselmusten muodossa. Näin hankittavan selvityksen laajuus riippuu luonnollisesti asian laadusta ja siitä, millainen merkitys ulosottomiehen toimenpiteellä on suhteessa

⁸³ Ks. myös Linna – Leppänen – Kärki 2022 s. 49. Ks. ulosmittausjärjestyksen ja erottamisedun merkityksestä UK 4:73.1:n 3 kohdan mukaisen suhteellisuusvaatimuksen tulkintaan luku 6.4.4.

⁸⁴ Halila – Havansi 1986 s. 75–76, Koulu – Lindfors 2017 s. 443.

⁸⁵ Havansi 2000 s. 41–42 ja Koulu – Lindfors 2017 s. 443.

asianosaisiin. Edelleen virallistoimintoisuuden ytimeen kuuluu se, että ulosottomies ottaa viran puolesta huomioon asianosaisille ja sivulliselle laissa säädetyt oikeudet.⁸⁶

Attraktioperiaate puolestaan tarkoittaa sitä, että ulosoton täytäntöönpanon yhteydessä esiin nousevat näyttö- ja oikeuskysymykset ratkaistaan ulosottomenettelyssä ulosottoviranomaisen toimesta.⁸⁷ Attraktioperiaate merkitsee tuomioistuimelle tavanomaisesti kuuluvan toimivallan uskomista ulosottomiehelle ja tarkoittaa käytännössä yhteiskäsittelyä. Siinä ulosottomies yhdistää ulosottoasiaan siviilioikeudellisen riidanratkaisun, mikäli ulosottomenettelyn jatkaminen edellyttää kyseisen riidan ratkaisemista. Kysymys voi olla esimerkiksi siitä, kuuluuko jokin omaisuus velalliselle vai sivulliselle. Näyttökysymysten osalta epäselvissä aineellisoikeudellisissa kysymyksissä asianosaisilla on sen sijaan poikkeuksellisesti mahdollisuus täytäntöönpanoriitakanteen nostamiseen tuomioistuimessa UK 10:6–18:ien säätelemällä tavalla.⁸⁸ Pääsääntönä kuitenkin on, että ulosottomies tekee ratkaisun. Asianosaisilla on tällöin mahdollisuus tehdä ulosottomiehen päätöksestä ulosottovalitus, jolloin asian käsittely siirtyy tuomioistuimelle valituksenalaisen seikan osalta. Attraktioperiaatteen voidaan osaltaan nähdä edistävän ulosoton tehokkuusvaatimusta, koska ulosottomenettely ei keskeydy tuomioistuinkäsittelyn vuoksi, vaan täytäntöönpanoa voidaan jatkaa nopeammin ja joustavammin.⁸⁹

⁸⁶ Koulou – Lindfors 2017 s. 444.

⁸⁷ Havansi 2000 s. 46.

⁸⁸ Ks. Linna 2019 s. 25.

⁸⁹ Koulou – Lindfors 2017 s. 445.

4. Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan sääntelyn taustasta

Yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytysten tutkiminen ja tulkinta edellyttävät käsitystä sääntelyn taustasta ja tarkoituksiperistä. Näin ollen on syytä vielä avata yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan sääntelyn syntymiseen vaikuttaneita seikkoja. Tällöin voidaan havaita, mitkä yhteiskunnalliset tai poliittiset tavoitteet ovat olleet sääntelyn taustalla, ja mikä merkitys esimerkiksi edellä esitetyillä ulosotto-oikeuden yleisillä opeilla on ollut sääntelyn syntymisessä.

Ulosottokaaren säännökset yhteisomistusesineen ulosmittauksesta ovat vuodelta 2006, jolloin silloiseen ulosottolakiin tehtiin suuri uudistus. Kyse oli käytännössä ulosottolain uudistuksen kolmannesta vaiheesta, jossa uudistettiin maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa eli omaisuuden ulosmittausta ja myyntiä sekä varojen jakoa ja tilitystä koskevat UL 4–6 luvun säännökset.⁹⁰ Aikaisemmin voimassa olleen lain mukaan ulosmittausta ei voitu ulottaa yhteisomistustilanteessa sivullisen omistamaan osuuteen, vaan ulosmittaus saattoi kohdistua ainoastaan velallisen omistamaan osuuteen omaisuudesta.⁹¹ Vuoden 2006 uudistus muutti tilanteen.

Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevassa hallituksen esityksessä onkin lausuttu, että mainitun kaltaisessa tilanteessa ulosotto on ollut varsin tehotonta. Tämä on johtunut ennen kaikkea siitä, ettei yhteisomistussuhdetta ole voitu purkaa ulosottomenettelyssä. Velallisen omistama osuus yhteisesti omistetusta omaisuudesta on jouduttu myymään sellaisenaan, mikä on jättänyt yleensä myyntituloksen huonoksi.⁹² Edelleen menettely on kenties joka tapauksessa johtanut yhteisomistuslain mukaiseen yhteisomistussuhteen purkamismenettelyyn, koska velallisen osuuden mahdollisesti ulkopuolisella ostajalla on ollut oikeus vaatia yhteisomistussuhteen purkamista tuomioistuimessa.⁹³

Edelleen esitöissä viitataan yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan sääntelyn osalta sen merkittävyyteen.⁹⁴ Tällä viitattaneen siihen tosiasiaan, että varsinkin asunto-osakeista ja kiinteistöistä merkittävä osa on yhteisomistuksessa. Käytännössä yhteisomistajat ovat usein joko puolisoita tai kanssaperillisiä.⁹⁵ Näin ollen myös merkittävä osa ulosottomenettelyn piirissä ulosmitattavasta ja realisoitavasta omaisuudesta on tosiasiallisesti

⁹⁰ HE 13/2005 vp s. 5.

⁹¹ UL 4:9.1 ja HE 13/2005 vp s. 8. Ks. myös esim. Havansi 2000 s. 58–59 ja varhaisemmasta oikeuskirjallisuudesta esim. Wrede 1927 s. 294.

⁹² HE 13/2005 vp s. 16 ja 22 ja esim. Mikkola 2017 s. 34.

⁹³ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 357.

⁹⁴ HE 13/2005 vp s. 22 ja 100.

⁹⁵ Ks. näin myös Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 345.

vain osittain velallisen omistamaa. Ennen kaikkea velallisen ja ulosottovelkojan näkökulmasta huonoksi jäävät realisointitulokset suhteessa ulosoton yleiseen tehokkuusvaatimukseen ja toisaalta ongelman ilmaantumistiheys ovat siis nähtävissä sääntelyn taustalla vaikuttavina perusteina.

Vaikka vaakakupissa vaikuttaa painaneen pääasiassa ulosoton tehokkuusvaatimus, on sääntelyn esitöissä painotettu kuitenkin myös sitä, että sääntely muodostaa merkittävän poikkeuksen sille pääsäännölle, ettei sivullisen omaisuutta saa ulosmitata velallisen velan perimiseksi.⁹⁶ Sääntelyllä onkin katsottu olevan sivullisyhteisöomistajan näkökulmasta olennainen merkitys. Tämän vuoksi on katsottu tarpeelliseksi rajata tarkoin koko esineen ulosmittauksen edellytykset. Toisaalta sääntelyn merkittävyyttä sivullisyhteisöomistajaan nähden on kaventanut se, että velallisen osuuden ostajalla on jo aikaisemminkin ollut mahdollisuus käynnistää yhteisöomistussuhteen purkamismenettely. Tähän aikaisempaan oikeustilaan nähden säännöksen on nähty muuttavan tilannetta pääasiassa siten, että yhteisöomistustilain mukaisen purkamismenettelyn asemesta yhteisöomistus voitaisiin yhteisöomistusesineen ulosmittausta koskevan sääntelyn perusteella purkaa suoraan ulosottomenettelyssä.⁹⁷ Tämän voidaan nähdä tukevan erityisesti myös ulosoton yleistä attraktioperiaatetta.

Kokonaisuutena lakimuutoksen yleisenä tavoitteena on ollut ”tehokas mutta kohtuullinen ulosotto, jossa huolehditaan asianosaisten ja sivullisten perusoikeuksista ja oikeusturvasta”.⁹⁸ Tehokkuusvaatimuksen näkökulmasta onkin ilmeistä, että yhteisöomistusesineen ulosmittausta koskevan sääntelyn lisääminen ulosottolainsäädäntöön on ollut omiaan palvelemaan erityisesti velkojan oikeussuojaa; yhteisöomistussuhteen purkautuminen ulosottomyynnin seurauksena tarjoaa velkojalle varmastikin nopeamman ja paremman lopputuloksen. Toisaalta menettelyn voidaan katsoa palvelevan myös velallisen oikeusturvaa samoista syistä.

Sivullisyhteisöomistajan näkökulmasta asia voidaan kuitenkin nähdä monisäikeisempänä, joskin hallituksen esityksen kannanottoihin sääntelyn vaikutuksista on helppo yhtyä. Myös sivullisyhteisöomistajan etu on toisaalta se, että omaisuudesta saadaan kenties parempi kauppahinta ja samalla välttyään kankealta ja kalliilta yhteisöomistustilain mukaiselta

⁹⁶ Tämä sivullisen omaisuuden ulosmittauskielto on kirjattu UK 4:9:ään, jonka mukaan sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ulosmitata, paitsi jos se ulosottooperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuuluu velalliselta ulosmitattuun esineeseen sen ainesosana tai tarpeistona. Säännöksen toinen momentti sisältää viittaussäännöksen yhteisöomistusesineen ulosmittausta koskevaan UK 4:73:ään.

⁹⁷ HE 13/2005 vp s. 22.

⁹⁸ HE 13/2005 vp s. 18.

yhteisomistussuhteen purkamismenettelyltä. Sivullisyhteisomistajalla on aina kuitenkin mahdollisuus lunastaa velallinen yhteisomistussuhteesta pois, jolloin koko omaisuutta ei tarvitse myydä (UK 5:81). Lopputulos sinänsä sivullisen näkökulmasta on siis sama kuin aikaisemmankin lain voimassa ollessa, mutta lopputulokseen vain päädytään nopeammin ja halvemmalla.

Pakkomyynneissä myyntitulo jää yleensä heikommaksi kuin niin sanotussa vapaassa myynnissä eli esimerkiksi välitysmyyntissä.⁹⁹ Yhteisomistuslain mukainen yhteisomistussuhteen purkaminen voidaan sekin nähdä eräänlaisena pakkomyyntinä, mikäli yhteisomistussuhde puretaan myymällä omaisuus. Molemmissa tapauksissa, niin ulosottomyyntissä kuin yhteisomistuslain nojalla toteutettavassa myyntissäkin, asianosaisilla itsellään on kuitenkin mahdollisuus vaikuttaa myyntitapaan ja siten saatavaan kauppahintaan, vaikkakin molemmissa lähtökohtana onkin huutokauppa. Näin ollen yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan sääntelyn ei periaatteellisella tasolla voitane katsoa lähtökohtaisesti loukkaavaan sivullisenkaan oikeusturvaa.

Edellä mainittu perusoikeusnäkökulma huomioon ottaen on kuitenkin mielenkiintoista, ettei perustuslakivaliokunta ole lausunut yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevasta lakiehdotuksesta. Sääntelyn voidaan kuitenkin katsoa koskettavan erityisesti sivullisyhteisomistajan PL 15 §:n mukaista omaisuudensuojaa. Kenties jäljempänä tarkemmin käsiteltävät kohtalaisen tarkoiksi määritellyt rajoitukset yhteisomistusesineen ulosmittaukselle ovat perussy sille, miksi sääntelyn perustuslainmukaisuutta ei ole ollut tarvetta tarkastella lähemmin. Näiltä osin mainittakoon jo tässä vaiheessa, että esimerkiksi vakituisen asunnon asemaa on suojattu sääntelyllä erityisesti; jos toinen yhteisomistaja käyttää yhteisesti omistettua omaisuutta vakituksena asuntonaan (kiinteistö, asunto-osake), niin koko omaisuutta ei saa myydä ilman hänen suostumustaan. Tällöin käytettävissä olisi kuitenkin yhteisomistuslain mukainen purkamismenettely tuomioistuimessa (UK 5:83).¹⁰⁰ Myöskään lakivaliokunta ei mietinnössään ole ottanut kantaa yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevaan sääntelyyn, vaan pääpaino on ollut esityksen toistuvaistulon ulosmittausta ja ulosoton maksuja koskevan sääntelyn tarkastelussa.¹⁰¹

⁹⁹ Tämä johtuu paitsi siitä, ettei UK 5:77:n mukaisessa vapaassa myyntissä korosteta myynnin pakko-
luonnetta, niin ennen kaikkea siitä, että ostajan valitusmahdollisuus eroaa olennaisesti ulosoton pakko-
myyntissä siitä, mitä se on mainitun säännöksen mukaisessa vapaassa myyntissä. Ulosottomiehen
toimittamassa pakkomyyntissä noudatetaan UK 11:5:n mukaista kolmen viikon valitusaikaa, kun taas
UK 5:77:n mukaisessa vapaassa myyntissä kiinteistön olleessa kyseessä noudatetaan maakaaren vir-
hevastuussäännöksiä ja vastaavasti irtaimen osalta kauppalain (27.3.1987/355) ja kuluttajansuojalain
(20.1.1978/38) säännöksiä.

¹⁰⁰ HE 13 /2005 vp s. 23 ja Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 371.

¹⁰¹ LaVM 5/2006 vp.

5. Pääsääntönä velallisen osuuden ulosmittaus

5.1 Yleistä

Vaikka ulosottolainsäädäntöön on edellä esitetysti otettu yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva sääntely, on silti ensisijaisena lähtökohtana edelleen velallisen osuuden ulosmittaus.¹⁰² Tämä ilmenee paitsi UK 4 luvun yhteisomistusta koskevasta sääntelystä (UK 4:71–75) niin myös UK 4:24–25:ien ulosmittausjärjestyksestä.¹⁰³

UK 4:71:n mukaan velalliselle kuuluva osuus määräosin omistetusta kiinteistöstä tai irtaimesta omaisuudesta voidaan ulosmitata. Ulosmittauksesta tulee ilmoittaa muille yhteisomistajille. Edelleen säännöksen toisessa momentissa säädetään, että ulosmittauksesta silloin, kun yhteisomistus ei ole määräosaista, säädetään erikseen. Tämä tarkoittaa sitä, että UK 4 luvun yhteisomistusta koskevat säännökset eivät koske jaotonta yhteisomistusta eli jakamatonta kuolinpesää ja henkilöyhtiötä. Näiden osalta velallisen osuuden ulosmittauksesta on omat erilliset säännöksensä.¹⁰⁴

Velallisen osuuden ulosmittaus aiheuttaa velalliselle UK 4:37:n mukaisen määräämiskiellon, jonka mukaan velallinen ei saa ulosmittauspäätöksen jälkeen hävittää taikka ilman ulosottomiehen lupaa luovuttaa tai pantata ulosmitattua omaisuutta tai muutoin määrätä siitä. Kiellon vastainen toimi on tehoton velkojiin nähden. Ulosmittauksella ei kuitenkaan ole vaikutusta sivullisyhteisomistajien asemaan ja oikeuteen määrätä omasta osuudestaan; velallisen osuuden ulosmittaus ei aiheuta koko yhteisomistusesinettä koskevaa määräämiskielloa. Näin ollen sivullisyhteisomistajalla säilyy kompetenssi esimerkiksi luovuttaa tai kiinnittää oma osuutensa.¹⁰⁵

Sen sijaan koko omaisuuden luovuttamista, panttausta ja muuta vastaavaa toimea koskevat oikeustoimet estyvät velallisen osuuden ulosmittauksen ja määräyskiellon seurauksena, koska YhtOmL 4.1 §:n mukaisesti tällaiseen toimenpiteeseen tarvitaan kaikkien yhteisomistajien suostumus. Sen sijaan velallisen osuuden ulosmittaus ei muutoin estä

¹⁰² Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 348.

¹⁰³ Ks. ulosmittausjärjestyksestä tarkemmin jäljempänä luku 6.4.4.

¹⁰⁴ Ks. tarkemmin kuolinpesäosuuden ulosmittauksen osalta UK 4:76–82. Yhtiöosuuden ulosmittauksen salliva säännös on UK 4:8, jonka lisäksi ulosmittauksen oikeusvaikutuksista on erityissääntelyä UK 4:38:ssa ja AKYL 5 luvussa.

¹⁰⁵ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 351, jossa kirjoittajat nostavat teoreettisesti mahdolliseksi sen, että yhteisomistaja pyrkisi ylikiinnittämään osuutensa kiinteistöstä estääkseen koko kiinteistön ulosmittauksen yhteisomistusesineenä (UK 5:82.2:n mukaisesti kiinteistön kauppahinnan tulee peittää kaikki kiinteistöön kohdistuvat panttisaatavat). Yleisen kokemuksen perusteella tätä voitaneen kuitenkin pitää lähinnä hypoteettisena ongelmana, sillä luotonantajat suhtautunevat varauksellisesti pelkän määräosan panttaukseen varsinkin tilanteessa, jossa kiinteistön yhteisomistajan osuus on jo ulosmitattuna – ellei sitten kyse ole esimerkiksi keinoitekoisesta lähipiirilainoituksesta.

yhteisomistajia käyttämästä yhteisomistustulain mukaisia oikeuksiaan. Yhteisomistaja voi esimerkiksi hakea tuomioistuimelta yhteisomistussuhteen purkamista tai uskotun miehen määräämistä hoitamaan omaisuutta.¹⁰⁶

5.2 Erottaminen, jakaminen tai myynti

Kun velallisen osuus määräosin omistetusta omaisuudesta on ulosmitattu, tulee se UK 4:72:n mukaan joko erottaa, jakaa tai myydä. Sääntely velvoittaa selvittämään toimintamahdollisuudet mainitussa järjestyksessä. Sääntelyllä ja säädetyllä toimenpidevaihtoehtojen hierarkialla suojataan ensisijaisesti sivullisyhteisomistajaa ja pyritään näin välttämään nimenomaan tämän näkökulmasta tarpeettoman pitkälle menevät toimet.¹⁰⁷ Lisäksi tämän voidaan nähdä vastaavan myös yhteisomistustulain periaatteita.¹⁰⁸ Huomionarvoista on, että ulosottomiehelle on UK 4:75.1:ssä asetettu velallisen ja yhteisomistajien kuulemisvelvoite ennen mainittujen toimenpiteiden suorittamista.

Ensisijaisesti ulosottomiehen tulee siis selvittää mahdollisuus velallisen osuuden erottamiseen (UK 4:72.1). Tämä tulee kuitenkin sovellettavaksi hyvin harvoin, koska se on usein käytännössä mahdotonta. Näin sen vuoksi, että tällainen fyysinen erottaminen voisi lähinnä tulla kyseeseen vain niin sanotusti paljousesineiden osalta. Velallisen osuus esimerkiksi tietyistä rahavaroista tai osakeyhtiön saman lajisista osakkeista on erotettavissa, tai perinteisesti esimerkiksi osuus tietyistä satoerästä. Sen sijaan velallisen osuuden erottaminen esimerkiksi irtaimesta esineestä kuten autosta on käytännössä mahdotonta.¹⁰⁹

Jos velallisen osuutta ei voida erottaa ulosottomenettelyssä, tulee ulosottomiehen seuraavaksi selvittää mahdollisuus tilan halkomiseen tai muuhun jakomenettelyyn (UK 4:72.1). Käytännössä kyseeseen voisi tulla yhteisesti omistetun kiinteistön halkomismenettely KML 7 luvun mukaisesti. Tällöin kiinteistön yhteisomistus puretaan jakamalla kiinteistö

¹⁰⁶ Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 352.

¹⁰⁷ Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 353.

¹⁰⁸ Ks. HE 13/2005 vp s. 100.

¹⁰⁹ Ks. HE 13/2005 vp s. 101 ja Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 354. Erottamisen osalta Linna, Leppänen ja Kärki nostavat teoreettisesti vaihtoehtoksi myös sen, että esimerkiksi kiinteistöstä voitaisiin yhteisomistajien suostumuksella erottaa velallisen osuutta vastaava määräala. Mikäli kaikki ulosmittausvelat kertyvät, eikä lohkottavaan tilaan siirry panttioikeuksia, niin ulosottomiehen ei tarvitsisi valvoa, vastaako määräala tosiasiallisesti velallisen osuutta kiinteistöstä. Tätä tulkintaa puoltaa se, että ulosottomiehen tehtävänä ei varsinaisesti ole valvoa sitä, vastaako luovutus markkinahintaa, sillä UK 4:39 estää vain ulosottovelkojen maksunsaantia vaarantavat luovutukset. Tällainen menettely saattaa kuitenkin antaa velalliselle mahdollisuuden siirtää näin omaisuuttaan vastikkeetta tai selvään alihintaan esimerkiksi lähipiirilleen. Kun määräalan erottaminen ja myynti on näin tapahtunut ulosottomiehen hyväksynnällä, kysymys siitä, voidaanko tällöin myöhemmin käynnistää esimerkiksi takaisinsaantimenettely, on mielenkiintoinen.

erillisiksi lohkokiinteistöiksi siten, että kukin yhteisomistaja saa euromääräiseltä arvolta samanarvoisen kiinteistön. Halkomisen toimittaa käytännössä Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri. Kun halkomista on haettu ulosmittauksen seurauksena, eivät yhteisomistajat joudu vastuuseen menettelystä aiheutuvista kuluista, vaan ne tulevat ulosoton täytäntöönpanokuluina katettavaksi velalliselle tulevan lohkokiinteistön realisoinnista.¹¹⁰

Jakamisen osalta säännöksessä viitataan myös muuhun jakomenettelyyn niin kuin erikseen säädetään. Käytännössä edellä mainittu kiinteistön halkomismenettely kuitenkin muodostaa ainoan varteen otettavan ulosottomenettelyn yhteydessä toteutettavan jakomenettelyn, sillä pelkän velallisen osuuden ulosmittauksen perusteella ulosottomiehellä ei vielä ole toimivaltaa käynnistää yhteisomistuslaissa tarkoitettua menettelyä yhteisomistussuhteen purkamiseksi.¹¹¹ Sen sijaan tulee huomioida, että yhteisomistajalla tämä oikeus säilyy mahdollisesta velallisen osuuden ulosmittauksesta riippumatta. Jokaisella yhteisomistajalla on oikeus saada osansa yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi (YhtOmL 9 §).¹¹²

Velallisen osuus saadaan UK 4:72.2:n mukaisesti myydä, mikäli osuuden erottaminen tai omaisuuden jakaminen ei ole mahdollista taikka se aiheuttaisi omaisuuden arvoon nähden korkeat kustannukset tai alentaisi huomattavasti omaisuuden arvoa. Kuten edellä mainittu, erottaminen tai jakaminen ei useinkaan ole käytännössä mahdollista irtaimen osalta: velallisen osuutta esimerkiksi autosta, veneestä tai asunto-osakkeesta ei ole mahdollista erottaa. Kiinteistön halkomisen osalta arvioitaviksi puolestaan tulevat prosessikustannukset suhteessa kiinteistön arvoon ja halkomisen mahdolliseen lopputulokseen. Mikäli halkomistoimituksen myötä kiinteistö pirstaloituisi pieniin osiin tai se menettelynä aiheuttaisi huomattavat kustannukset suhteessa kiinteistön arvoon, ei sitä voida pitää asianosaisen näkökulmasta tarkoituksenmukaisena.¹¹³

Sääntely on siis rakennettu siten, että ensisijaisesti tulee aina ulosmitata pelkästään velallisen osuus yhteisesti omistetusta omaisuudesta ja sekin vain, jollei ulosmittausjärjestystä koskevista säännöksistä muuta johdu.¹¹⁴ Tämän jälkeen tulee selvittää, pystytäänkö velallisen osuus erottamaan tai jakamaan ilman, että menettelystä aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia, omaisuuden arvo alenee huomattavasti tai menettely muutoin ei olisi

¹¹⁰ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 355 sekä UK 4:72.1.

¹¹¹ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 354. Tämä oikeus ulosottomiehelle muodostuu vasta siinä vaiheessa, mikäli yhteisesti omistetun ja yhteisomistusesineenä ulosmitatun vakituisen asunnon realisointi estyy yhteisomistajan suostumuksen puuttumisen vuoksi (UK 5:83).

¹¹² Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 352.

¹¹³ Ks. HE 13/2005 vp s.101 ja Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 355.

¹¹⁴ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 358.

tarkoituksenmukaista. Mikäli erottaminen tai jakaminen ei tule kyseeseen, tulee seuravaksi ratkaista se, myydäänkö velallisen osuus vai ulosmitataanko koko esine yhteisomistusesineenä ja myydään kokonaan.

Velallisen osuuden myynnille lainsäädännössä ei ole asetettu mitään erityisiä edellytyksiä. Velallisen osuus on siis aina mahdollista myydä, vaikka se ei sinänsä olisi edes objektiivisesti arvioituna tarkoituksenmukaista. Vaihtoehtona sen sijaan on, että koko omaisuus ulosmitataan yhteisomistusesineenä. Tälle menettelylle lainsäätaja puolestaan on asettanut jäljempänä esitetyt edellytykset. Sääntelylogiikka UK 1:19:n asianmukaisuuden vaatimus huomioon ottaen vaikuttaa siis rakennetun sillä tavoin, että pelkän velallisen osuuden myyntiin ei tulisi ryhtyä ilman, että tutkitaan mahdollisuus koko esineen ulosmittaukseen ja sitä kautta saatavaan kertymään. Pelkän velallisen osuuden myynti ulkopuoliselle taholle tuottaa kuitenkin yleensä huonon tuloksen ulosottovelkojen näkökulmasta ja johtaa todennäköisesti joka tapauksessa sivullisyhteisomistajan näkökulmasta yhteisomistussuhteen purkamiseen. Näin ollen velallisen osuuden myynnin edellytyksiä harkittaessa vertailukohdaksi tulee ottaa yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytykset ja koko yhteisomistusesineen myynnistä mahdollisesti saatava kertymä.

Kokemusperäisesti pelkkä velallisen osuuden myyminen ulkopuoliselle tuottaa ulosottovelkojille aina huonomman kertymän kuin koko omaisuuden myynti. Tämän vuoksi käytännön ulosottotoiminnassa yhteisomistajan mahdollisuutta ja halua lunastaa velallisen osuus yhteisesti omistetusta omaisuudesta tiedustellaan usein jo tässä vaiheessa. Mikäli yhteisomistaja kykenee ja haluaa lunastaa velallisen osuuden, myydään tällöin velallisen osuus omaisuudesta yhteisomistajalle ulosottokaaren myyntisäännöksiin mukaisesti. Toimintatapa nopeuttaa ja tehostaa menettelyä ja velkojen maksunsaantia, eikä tällöin tarvitse pohtia erikseen tarkemmin yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksiä.

Huomionarvoista kuitenkin on, että myynti tapahtuu edellä mainitussa tilanteessa UK 5:76:n tai 77:n mukaisesti ja kauppahinnan tulee vastata UK 5:23:n mukaisia vähimmäishintasäännöksiä eli se ei saa selvästi alittaa kohteen käypää arvoa.¹¹⁵ Tällöin velallisen osuus siis myydään yhteisomistajalle ennen kuin koko omaisuus on ulosmitattu yhteisomistusesineenä. Myyntimenettely eroaa näin ollen tilanteesta, jossa koko omaisuus on ulosmitattu UK 4:73:n nojalla yhteisomistusesineenä ja velallisen osuutta tarjotaan

¹¹⁵ Ks. UK 5:76 ja 77:n mukaisesta vapaasta myynnistä lähemmin Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 679–705.

yhteisomistajalle UK 5:81:n mukaisesti. Ulosmittaus ja myynti tapahtuu eri säännöksiin nojalla, jolloin myös kauppahintavaatimukset eroavat toisistaan.

Kun koko omaisuus on ulosmitattu yhteisomistusesineenä ja velallisen osuutta tarjotaan yhteisomistajalle, voidaan yhteisomistajan tarjous UK 5:81:n mukaisesti hyväksyä, mikäli se peittää UK 5:34, 54 ja 64 §:ssä säädetyn alimman hyväksyttävän tarjouksen, eikä selvästi alita kertymää, joka ulosottomiehen arvion mukaan tulisi velallisen osuudelle yhteisomistusesineen myynnissä. Koko yhteisomistusesineen myynnissä kauppahintavaatimus puolestaan on korkeampi kuin tilanteessa, jossa pelkkä velallisen osuus myytäisiin yhteisomistajalle edellä esitetysti: UK 5:82.2:n mukaisesti kauppahinnan tulee koko yhteisomistusesineen myynnissä vastata selvitysten mukaan käypää hintaa. Siinä missä pelkän velallisen osuuden ulosmittauksen ja myynnin yhteydessä kauppahinta ei saa selvästi alittaa käypää arvoa, edellytetään yhteisomistusesineenä ulosmitatun omaisuuden myynnissä siis kauppahinnan puolestaan vastaavan käypää hintaa.¹¹⁶

¹¹⁶ Ks. myös luku 6.2.

6. Yhteisomistusesineen ulosmittaus

6.1 Yleistä

Kun velallisen osuus yhteisesti omistetusta omaisuudesta on ulosmitattu, mutta osuuden erottaminen, jakaminen tai myynti ei edellä esitetysti tule kyseeseen, siirrytään seuraavaksi tarkastelemaan sitä, voidaanko koko omaisuus ulosmitata ja myydä.

Yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksistä säädetään UK 4:73:ssä. Ulosmittaus edellyttää sääntelyn mukaisesti kolmen edellytyksen täyttymistä. Ensinnäkin koko esineen myynnin on tuotettava todennäköisesti velallisen osalle huomattavasti korkeampi kertymä kuin pelkän velallisen osuuden myynti. Toiseksi edellytyksenä on, että hakijan saatava ei kerry pelkän velallisen osuuden myynnistä ja kolmantena on suhteellisuusvaatimus, jonka mukaisesti ulosmittauksen merkitys ei saa olla selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden.

UK 4:73:

Määräosin omistettu kiinteistö tai irtain esine saadaan ulosmitata, vaikkei se vastaa hakijan saatavasta, jos:

- 1) sen myynti todennäköisesti tuottaa velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin velallisen osuuden myynti;
- 2) hakijan saatava ei todennäköisesti kerry velallisen osuuden myynnistä; ja
- 3) ulosmittauksen merkitys ei ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, yhteisesti omistettu kiinteistö tai irtain esine saadaan ulosmitata, jos kaikki yhteisomistajat siihen suostuvat. Yhteisesti omistettua kiinteistöä ei saa ulosmitata, jos sopimus hallinnan jakamisesta on kirjattu.

Yhteisomistusesineen myynnistä säädetään 5 luvun 81–83 §:ssä.

Yhteisomistusesineenä voidaan ulosmitata kiinteistö tai irtain esine sekä UK 4:74:n nojalla myös arvopaperiin perustuva yhteinen oikeus. Kiinteistö on KML 2 §:ssä määritelty sellaiseksi itsenäiseksi maanomistuksen yksiköksi tai muuksi yksiköksi, joka kiinteistorekisterilain (16.5.1985/392) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistorekisteriin. Määritelmä rajaa muut rekisteriyksiköt kuten esimerkiksi osuudet yhteisiin alueisiin kiinteistön määritelmän ulkopuolelle. Esineellä puolestaan tarkoitetaan rajoitettua aineellista kappaletta, johon ihmisellä voi olla määräämisvaltaa. Tällaisia ovat kaikki tavanomaiset esineet kuten vaikkapa auto, purjevene tai taulu, mutta myös esimerkiksi eläimet kuten esimerkiksi ravihevonen.¹¹⁷ Arvopaperiin perustuva oikeus voi olla esimerkiksi yhteisesti

¹¹⁷ Ks. Kartio – Tammi-Salminen 2012 s. 745 ja 753.

omistettu osake, osuustodistus, obligaatio tai jokin muu arvopaperiin perustuva oikeus. Muunlaisia oikeuksia sen sijaan ei voida ulosmitata kokonaan, vaan pelkästään velallisen osuus niistä.¹¹⁸ Sääntely on näin linjassa yhteisomistustlain sääntelyn kanssa.

Huomionarvoista on lisäksi, että yhteisomistajien keskinäinen sopimus siitä, ettei yhteisomistaja saa luovuttaa osuuttaan tai vaatia yhteisomistussuhteen purkamista, ei estä koko omaisuuden ulosmittausta UK 4:73:n nojalla. Tällainen sopimus on yleisten sopimusoi-
keudellisten periaatteiden mukaisesti sitova vain yhteisomistajien keskinäisessä suhteessa, mutta ei suhteessa yhteisomistajan velkojaan.¹¹⁹

Ulosottokaaren 4:73.2:n mukaisesti ainoastaan maakaaren mukaisesti kirjattu hallinnan-
jakosopimus¹²⁰ estää kiinteistön ulosmittaamisen yhteisomistusesineenä. Ulosmittaus ei
tällöin ole mahdollinen edes kaikkien yhteisomistajien suostumuksella.¹²¹ Tämä johtuu
siitä, että MK 14:8.2:n mukaan kirjaus hallinnanjakosopimuksesta saadaan tehdä vain
parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa. Tämä johtaa käytän-
nössä siihen, ettei tällainen kirjaus purkaudu esimerkiksi ulosoton pakkotäytäntöönpanon
ja myynnin yhteydessä¹²², ja että hallinnanjakoa koskevan kirjauksen jälkeen kiinnitykset
on MK 16:2.3:n mukaisesti haettavissa ja vahvistettavissa vain määräosiin – ei koko kiin-
teistöön.¹²³

Koska kiinteistön ulosmittaus yhteisomistusesineenä estyy, mikäli hallinnanjakosopimus
on kirjattu, herättää tämä väistämättä kysymyksen siitä, muodostuuko tästä velalliselle
mahdollisuus ulosoton täytäntöönpanon välttelyyn. Hallinnanjakosopimuksen osalta osa-
puolten välillä vallitsee käytännössä sopimusvapaus, ja maakaaren mukaisen kirjauksen
perusteella sopimukselle saavutetaan myös sivullissitovuus.¹²⁴ Koska hallinnanjakosopi-
mus ei edellytä, että yhteisomistajien osuudet olisivat miltään ominaisuuksiltaan yhtä

¹¹⁸ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 359–361, jossa on tarkemmin arvioitu arvopaperin käsitettä ja sitä, minkälaiset oikeudet voivat tulla puheena olevan sääntelyn nojalla yhteisomistusesineenä ulosmitatuksi. Sääntelyn ulkopuolelle jäävät esimerkiksi metsänhakkuuoikeus ja immateriaalioikeudet, joista voidaan ulosmitata siis ainoastaan velallisen osuus. Ks. arvopaperin määritelmästä yleisemmin esim. Kartio – Tammi-Salminen 2012 s. 754–756.

¹¹⁹ Ks. Kyläkallio 1965 s. 90–91, 94–95 ja 284 ja samoin myös Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 363.

¹²⁰ Hallinnanjakosopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jossa sovitaan kunkin osaomistajan käyttöön tulevasta kiinteistön alueesta tai sillä olevasta rakennuksesta. Ks. HE 120/1994 vp s. 96.

¹²¹ Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 363–364 ja Mikkola 2017 s. 99–100.

¹²² UK 5:54:n mukaisesti hallinnanjakosopimus sisältyy parhaalla etusijalla olevana aina alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen ja pysyy näin ollen myynnissä voimassa. Ks. hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen merkityksestä vaihdantasuhteissa myös esim. Kartio – Tammi-Salminen 2012 s. 811.

¹²³ Ks. Mikkola 2017 s. 100 ja HE 120/1994 vp s. 99–100.

¹²⁴ Ks. Mikkola 2017 s. 97. Ks. yhteisomistajien sopimusvapaudesta HE 143/1957 vp s. 2 ja esim. Kyläkallio 1965 s. 34. Lisäksi varallisuus oikeudellisesta sopimusvapaudesta yleisemmin esim. Kartio – Tammi-Salminen 2012 s. 729–730.

suuret, mahdollistaa tämä sen, että velallinen kiinteistön yhteisomistajana sopii kiinteistön hallinnan jakamisesta toisten yhteisomistajien kanssa siten, että tämän hallintaan jää vain hyvin pieni (ja arvoton) osa kiinteistöstä. Kun sopimus tehdään maakaaren säännösten mukaisesti ja kirjataan parhaimmalle etusijalle, on ulosmittattavissa tämän jälkeen ainoastaan se osa kiinteistöstä, jota velallinen sopimuksen mukaan hallinnoi. Tällöin velallisen osuudella ei välttämättä ole enää ulosmittausarvoa ja toisaalta UK 4:73.2 estää koko kiinteistön ulosmittauksen. Tämänkaltaisessa tilanteessa velkojan ainoaksi vaihtoehdoksi jää mahdollisuus hakea takaisinsaantia, mikäli on katsottavissa, että omaisuus on siirretty esitetyn kaltaisella menettelyllä velkojien ulottumattomiin nimenomaan ulosoton täytäntöönpanon välttelytarkoituksessa.¹²⁵

6.2 Kertymävertailu

Yhteisomistusesineen ulosmittauksen ensimmäisenä edellytyksenä on UK 4:73.1:n 1 kohdan mukaisesti kertymävertailu, jossa verrattavaksi tulee pelkän velallisen osuuden myynnistä saatava kertymä ja koko esineen myynnistä velallisen osalle tuleva kertymä.¹²⁶ Jos velallisen ulosottovelkojille arvioidaan kertyvän koko omaisuuden kauppahinnasta enemmän kuin pelkän velallisen osuuden myynnistä, täyttyy tämä ensimmäinen vaatimus.

Kertymävertailussa tulee ottaa huomioon myös vaihtoehtojen aiheuttamat kulut. Tämän vaatimuksen Linna, Leppänen ja Kärki ovat katsoneet juontuvan analogisesti UK 5:2.1:n säännöksestä, jonka mukaan ulosottomiehen tulee pyrkiä myynnissä hyvään tulokseen, ja että myyntitavan valinnassa tulee ottaa huomioon saatavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika.¹²⁷ Kulujen osalta huomionarvoista on, että erityisesti tilanteessa, jossa täytäntöönpano johtaa yhteisomistussuhteen purkamiseen tuomioistuimessa (esimerkiksi UK 5:83), saattavat kulut nousta varsin tuntuviksi.

Kertymävertailu edellyttää ymmärrystä eri vaihtoehdoin saatavasta myyntihinnasta eli käytettävissä olevista myyntitavoista. Myyntisääntely ei yhteisomistusesineen osalta ole kuitenkaan systemaattinen. Mikäli pelkkä velallisen osuus myydään sivullisyhteisomistajalle, noudatetaan myynnissä normaalisti UK 5 luvun mukaisia säännöksiä, jolloin UK

¹²⁵ Ks. samoin Hakkola 2009 s. 73–74. Ks. takaisinsaannista ulosotossa tarkemmin esim. Linna – Leppänen – Kärki 2022 s. 685–724.

¹²⁶ HE 13/2005 vp s. 101–102.

¹²⁷ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 362.

5:23:n mukainen vähimmäishintasäännös edellyttää, ettei kauppahinta saa selvästi alittaa käypää hintaa paikkakunnalla. Tilanne eroaa kuitenkin siitä, mikäli velallisen osuus myydään koko yhteisomistusesineen ulosmittauksen jälkeen yhteisomistajalle lunastusmenettelyssä. Lunastusmenettelyn osalta ei nimittäin ole tarkempia säännöksiä siitä, miten myynti toteutetaan ja noudatetaanko siinä esimerkiksi edellä mainittua vähimmäishintasäännöstä.¹²⁸ UK 5:82:n mukaisesti koko omaisuuden myynti sen sijaan edellyttää, että yhteisomistusesineenä ulosmitatun omaisuuden kauppahinta vastaa selvitysten mukaan käypää hintaa. Tämä on asteeltaan korkeampi taso kuin mitä edellytetään pelkän velallisen osuuden myynnissä. Tällä kauppahinnan tasovaatimuserolla suojataan yhteisomistajaa, mutta se on osaltaan omiaan hankaloittamaan yhteisomistusesineen ulosmittausharkintaa, koska tosiasiallisesti tämä kauppahintavaatimus saattaa muodostua jopa myynnin esteeksi.

Vertailun kohteena olevaan myyntihintaan vaikuttaa lisäksi olennaisesti se, myydäänkö velallisen osuus sivullisyhteisomistajalle vai tarjotaanko omaisuutta ulkopuoliselle taholle esimerkiksi niin sanotussa nettihuutokaupassa¹²⁹. Edelleen koko omaisuudesta saatavissa olevaan myyntihintaan vaikuttaa olennaisesti se, mikä myyntimuoto on käytettävissä. Mikäli myynti tapahtuu asianosaisten myötävaikutuksella, vähentää se olennaisesti prosessikustannuksia verrattuna tilanteeseen, jossa esimerkiksi koko omaisuuden ulosottomyynnin tiedetään estyvän sivullisyhteisomistajan myyntiin annettavan suostumuksen puutteen vuoksi.

Sääntelyä kertymävertailun tarkemmasta toteuttamistavasta ja siinä käytettävistä myyntiarvoista ei kuitenkaan ole. Myöskään lainsäädännön esitöissä ei ole otettu kantaa siihen, miten kertymävertailu tulisi tosiasiallisesti suorittaa. Linna, Leppänen ja Kärki ovat katsooneet, että tämä kertymävertailu tulisi suorittaa objektiivisesti arvioiden siten, että osuutta ja omaisuutta tarjotaan yleisölle eli ulkopuolisille ostajaehdokkaille.¹³⁰ Kokemuksperäisesti on tällöin pääsääntöisesti aina päädyttävissä siihen lopputulokseen, että pelkkä velallisen osuuden myyminen ulkopuoliselle sellaisesta omaisuudesta, josta velallisen osuutta ei ole ollut mahdollista erottaa tai jakaa, tuottaa heikomman tuloksen verrattuna

¹²⁸ UK 5:81 sisältää ainoastaan viittauksen alimpaa hyväksyttävää tarjousta koskevaan sääntelyyn ja edellyttää, ettei kauppahinta saa selvästi alittaa sitä kertymää, joka ulosottomiehen arvion mukaan tulisi velallisen osuudelle yhteisomistusesineen myynnissä.

¹²⁹ Internetissä järjestettävä huutokauppa (ns. nettihuutokauppa) on UK 5:76:n mukainen vapaa ulosottomiehen toimittama myynti. Suuri osa ulosottomiehen toimittamista myynneistä toteutetaan tänä päivänä nimenomaan mainitun kaltaisina nettihuutokauppoina. Yleisin tällainen Ulosottolaitoksen käytössä oleva huutokauppakanava on huutokaupat.com-sivusto, jossa on erillinen osasto ulosottomyynneille. Ks. myös Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 679.

¹³⁰ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 362.

koko esineen myynnistä velallisen osalle tulevaan kertymään. Tämä puolestaan on omiaan herättämään kysymyksen sääntelyn tarpeellisuudesta, koska tosiasiallista kertymävertailua ei tällöin tarvita.

6.3 Hakijan intressin riittävyysvaatimus

Toisena edellytyksenä yhteisomistusesineen ulosmittaamiselle on, että hakijan saatava ei todennäköisesti kerry velallisen osuuden myynnistä. Sääntely edellyttää todennäköisyysarviointia, jota joudutaan toteuttamaan käytännössä pitkälti kokemuseräisesti, vaikkakin esimerkiksi erilaisten arvioiden tekeminen omaisuudesta on mahdollista. Sääntely kytkeytyy siis ensimmäiseen edellytykseen niiltä osin, että tässäkin arvioidaan omaisuudesta saatavaa kertymää.

Lainsäätäjä on tämän toisen edellytyksen osalta halunnut selvästi rajata täytäntöönpanon laajuuden ulosottovelkojen määrään, vaikkakin lopputulos olisi velalliselle tappiollinen. Sääntelyn on näiltä osin katsottava olevan linjassa erityisesti UK 4:1.1:n sisältämän liiallisen ulosmittauksen kiellon kanssa: hakijan saatavan suorittamiseksi ulosmitataan tarvittava määrä velalliselle kuuluvaa omaisuutta. Velallisen omaisuutta ei siis saa ulosmitata enempää kuin on tarpeen hakijan saatavan suorittamiseksi.¹³¹ Tämä liiallisen ulosmittauksen kiello ilmentää osaltaan myös UK 1:19:n asianmukaisuuden vaatimukseen kuuluvaa suhteellisuusperiaatetta.¹³²

Liiallisen ulosmittauksen kiellon vastapainona voidaan esittää UK 4:16:n sisältämä turhan ulosmittauksen kiello, jonka mukaisesti sellaista omaisuutta ei saa ulosmitata, josta hakijalle tai hakijoille kertyisi omaisuuden arvo ja muut olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä pidettävä määrä sen jälkeen, kun täytäntöönpanokulut, ulosottomaksut sekä saatavat, joista omaisuus vastaa, on suoritettu. Sääntelyllä on ulosmittausharkinnassa olennainen merkitys erityisesti siinä suhteessa, että niin pelkän velallisen osuuden myynnissä kuin koko yhteisomistusesineen myynnissäkin kauppahinnan tulee peittää kaikki omaisuuden kohdistuvat panttisaatavat.¹³³ Täytäntöönpanokulut puolestaan otetaan UK 5:82.3:n mukaisesti velallisen osuudesta. Yhteisomistusesineen ulosmittaus siis estyy,

¹³¹ Ks. liiallisen ulosmittauksen kiellosta lähemmin Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 46–48.

¹³² Ks. myös HE 13/2005 vp s. 34 ja suhteellisuusperiaatteesta edellä luku 3.2.4.

¹³³ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 331 ja 369–370.

mikäli hakijalle ei kertyisi riittävää suoritusta sen jälkeen, kun täytäntöönpanokulut ja panttisaatavat on suoritettu.

Sen sijaan tilanteessa, jossa kaikkien ulosottovelkojen katsotaan kertyvän pelkän velallisen osuuden myynnistä, yhteisomistajan intressi saada pitää omaisuutensa painaa enemmän kuin se, että velallinen joutuu myymään osuutensa mahdollisesti tappiollisesti. Asiassa ei ole merkitystä myöskään sillä, että velallisen osuuden myynti ulkopuoliselle taholle saattaa johtaa ja johtaakin yleensä lopulta yhteisomistussuhteen purkamiseen yhteisomistuslain mukaisesti. Tällöin ainut voittaja on ostaja, koska sivullisyhteisomistaja joutuu joko ostamaan ostajan osuuden tai osallistumaan osuudellaan yhteisomistussuhteen purkamismenettelystä aiheutuviin kustannuksiin.¹³⁴

Ratkaisussa Helsingin HO 18.11.2019 U 19/603 hovioikeus on todennut, että kaikkien UK 4:73:n mukaisten yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksien tulee täyttyä, jotta esine voidaan ulosmitata kokonaan yhteisomistusesineenä. Tapauksessa oli ulosmitattu yhteisomistusesineenä asunto-osake, jonka arvo oli yli 200.000 euroa. Koska velallisen velkojen yhteismäärä oli alle 20.000 euroa, oli selvää, että velkojalle kertyy kokonaissuoritus pelkän velallisen osuuden (1/2) myynnistä, eikä edellytyksiä yhteisomistusesineen ulosmittaukselle näin ollen ollut.

Hakijan intressin riittävyysvaatimus on siis ehdoton, eikä asiassa voida ottaa huomioon tarkoituksenmukaisuus- tai kohtuullisuuselementtejä. Hovioikeus onkin edellä mainitussa päätöksessään onnistuneesti perustellut tätä näkemystä ulosoton yleisellä luonteella ja rehabilitaatioon tähtäävällä tehtävällä: ”Täytäntöönpanoon ei pyritä keinolla millä hyvänsä, koska tavoitteena on samanaikaisesti suojata velallisen taloudellisia selviämismahdollisuuksia. Hakijan oikeussuojavaatimuksen toteuttamiseen pyritään, mutta toteuttamiselle ulosottolainsäädäntö asettaa keinot ja rajat. Kyse on täytäntöönpanon intensiteetin sääntelystä ja oikeusturvasta huolehtimisesta sekä balanssin hakemisesta eri suuntiin käyvien intressien suhteen. Tavoitteena on velallisen taloudellinen normalisoituminen, joka puolestaan auttaa elämänhallinnan saavuttamista muillakin elämänalueilla ja vähentää yksilön kärsimyksiä ja yhteiskunnan kustannuksia. Ulosotto pyritään toimittamaan tavalla, joka antaa velalliselle mahdollisuuden taloudelliseen normalisoitumiseen. Tämä rehabilitaatiotavoite käy ilmi ulosottokaaren 1 luvun 19 §:stä. Passiivinen rehabilitaatio

¹³⁴ Ks. HE 13/2005 vp s. 102 ja Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 362–363. Näin myös Koulu – Lindfors 2009 s. 223.

tarkoittaa velallisen suojaamista perinnän intensiteetin rajoittamisella niin määrällisesti kuin ajallisesti.”¹³⁵

Hakijan intressin riittävyysvaatimus johtaa siis siihen, että mikäli velallisen ulosottovelat kertyvät pelkän velallisen osuuden myynnistä, ei yhteisomistusesineen ulosmittaus ole mahdollinen, vaikka realisointitulos koko esineen myynnistä muodostuisi huomattavastikin paremmaksi kuin pelkän osuuden myynnistä. Edellä esitetystä tapauksesta tilanne oli siinä mielessä selvä, että velallisen velkojen yhteismäärä (alle 20.000 euroa) oli suhteessa omaisuuden arvoon (koko asunto-osake yli 200.000 euroa) hyvin vähäinen. Ongelmaksi kuitenkin voi muodostua tilanne, jossa velan määrä ja omaisuuden arvo ovat lähempänä toisiaan. UK 4:73:n sanamuoto hakijan intressin riittävyysvaatimuksesta jättää suhteellisen vähän liukumavaraa: hakijan saatava ei *todennäköisesti* kerry velallisen osuuden myynnistä (kurs. tässä).

Ulosmittausedellytysten ja kertymän arviointi edellyttää todennäköisyysarviointia, jossa joudutaan turvautumaan puhtaasti kokemuseräiseen arviointiin. Arviointi tulee tällöin samoin kuin edellä esitetyn kertymävertailun osalta toteuttaa nimenomaan sen mukaisesti, mitä velallisen osuudesta saataisiin tarjottaessa sitä ulkopuolisille ostajille. Tällöin arvioon pelkän velallisen osuuden myynnistä saatavasta kauppahinnasta vaikuttaa alentavasti ostajalle mahdollisesta yhteisomistussuhteen purkamisesta aiheutuva kuluriski. Arviota ei näin ollen tulisi tehdä suhteessa koko omaisuuden arvoon, eikä siihen, että osuutta tarjottaisiin yhteisomistajalle, vaan huomioon on otettava myös aiheutuvat kulut.¹³⁶

Mikäli pelkän velallisen osuuden arvioidaan kattavan kaikki velallisen ulosottovelat, mutta osuuden myyntiyritys sitten tuottaisikin arvioitua huonomman tuloksen eivätkä kaikki ulosottovelat kertyisikään, ei myyntiä voitaisi lähtökohtaisesti tällöin suorittaa UK

¹³⁵ Helsingin HO 18.11.2019 U 19/603 s 3. Linna näkee rehabilitaation tarkoittavan ennen kaikkea täytäntöönpanon tapaa. Tällöin ulosotto toimitetaan tavalla, joka antaa velalliselle mahdollisuuden taloudelliseen normalisoitumiseen. Ks. Linna 2009 s. 21.

¹³⁶ Analogisesti tälle voidaan hakea tulkintatukea YSL 53.1:n 5 kohdasta, jonka mukaan yhtiölle ei voida vahvistaa saneerausohjelmaa, jos ohjelman hyväksymistä vastaan äänestänyt muu velkoja saattaa todennäköiseksi, että hänelle ohjelman mukaan tuleva suoritus olisi arvoltaan pienempi kuin mitä hän saisi velallisen konkurssissa, jos YSL 32.2 §:n säännöstä menettelyn aikana syntyvien velkojen asemasta massavelkoina ei oteta huomioon. Myös kyseinen sääntely edellyttää kertymävertailua, jossa on huomioitava pesänselvittäjän ja -hoitajan palkkio ja kustannusten korvaus YSL 87.5 §:n mukaisesti. Ks. HE 182/1992 vp s. 95. Ks. myös KKO 2017:63, jossa korkein oikeus on katsonut, että yritysaneerausmenettelyssä vakuusvelan laskentaperusteissa on huomioitava realisointikustannusten lisäksi myös sellaiset arvioidut kustannukset, jotka konkurssimenettelyssä vähennettäisiin yritys kiinnityksen kohteena olevan omaisuuden arvosta ja jotka siten vähentäisivät kiinnityksen haltijoille etuoikeutettuna tulevaa suoritusta. Huomioitavaksi tulivat mm. pesähoitajan palkkio ja omaisuuden hoitamisesta aiheutuneet kustannukset samoin kuin kirjanpidon säilyttämisestä ja hävittämisestä aiheutuvat kustannukset.

5:23:n mukaisen vähimmäishintasäännöksen vastaisena. Koska markkinat kuitenkin osaltaan määräävät hintatason, muodostaa tällöin toteutunut myyntiyritys (tai useampi myyntiyritys) kuitenkin velallisen osuudelle realistisen arvon, jonka jälkeen yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksiä voitaneen hakijan intressin riittävyysedellytyksen osalta arvioida toisin.

Sääntelyn sanamuoto ”ei todennäköisesti kerry” kuitenkin itsessään puoltaa tulkintaa siitä, ettei velallisen osuuden myyntiyritys ole mikään välttämätön edellytys arvioitaessa yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksiä, vaan kyse on puhtaasti todennäköisyysarvioinnista. Näin myös siksi, että myyntimenettely kasvattaa vain (aiheettomasti) prosessikustannuksia, jotka lankeavat velallisen maksettavaksi. Kiperässä tilanteessa säännöstä voisikin erityisesti yhteisomistusesineen ulosmittauksen sääntelytausta ja tarkoitus samoin kuin yhteisomistuksen luonne huomioon ottaen tulkita yhteisomistusesineen ulosmittauksen sallivalla tavalla. Erityisesti velallisen näkökulmasta tätä tulkintaa puoltaa myös kohtuullisuus- ja tarkoituksenmukaisuusvaatimus.

Toisaalta esimerkiksi Hakkola on arvioinut asiaa eriävästi siten, että hänen näkemyksensä mukaan huomioon on otettava myös muut vireillä olevat (ja tulevat) täytäntöönpanotoimet. Jos pelkän velallisen määräosan ulosmittauksen ja myynnin jälkeen jäisi kertymättä vain melko vähäinen osa hakijan saatavasta, joka kertyisi lyhyehkön ajan kuluessa esimerkiksi palkan ulosmittauksen perusteella, ei hakijan intressiedellytyksen voitaisi tällöin katsoa täyttyvän.¹³⁷ Velkojan oikeusturvan voidaan kuitenkin katsoa edellyttävän, että tällaista tulevaisuuden kertymää tulisi voida pitää vähintäänkin lähes varmana.¹³⁸ Kokonaisuutena arvioiden suositeltavaa olisikin viime kädessä arvioida tilannetta myös tapauskohtaisten seikkojen valossa, jolloin voitaisiin ottaa huomion samantyyppisiä tekijöitä kuin seuraavaksi käsiteltävän suhteellisuusvaatimuksen arvioinnin yhteydessä.

¹³⁷ Ks. Hakkola 2009 s. 70.

¹³⁸ Vrt. esim. UK 4:14, jossa keinotekoisien järjestelyjen sivuuttamisen edellytyksenä on muun ohella se, ettei hakijan saatavaa todennäköisesti muuten saada velalliselta kohtuullisessa ajassa perityksi. Vastaavalla tavalla ns. fiktiivisen palkan osalta UK 4:47 edellyttää, että palkka saadaan arvioida, jollei hakijan saatavaa todennäköisesti muuten saada velalliselta kohtuullisessa ajassa perityksi. Mainituilla säännöksillä samoin kuin käsillä olevalla yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevalla UK 4:73:n sääntelyllä suojataan sivullista.

6.4 Suhteellisuusvaatimus

6.4.1 Lähtökohta

Yhteisomistusesineen ulosmittauksen kolmantena vaadittuna edellytyksenä on se, ettei ulosmittauksen merkitys ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Ulosottomiehen tulee tämän suhteellisuusvaatimuksen mukaisesti punnita keskenään ulosmittauksen merkitystä velallisen ja ulosottovelkojan maksunsaannin kannalta ja toisaalta ulosmittauksesta muille yhteisomistajille aiheutuvaa haittaa. Säännöksen tarkoituksena on, että selvästi suhteeton haitta estää koko esineen ulosmittauksen. Haitta tulee tällöin arvioida ennen kaikkea sivullisyhteisomistajan näkökulmasta. Sääntelyä koskevista esityksistä on lausuttu, että tilanne voisi olla tällainen esimerkiksi silloin, kun velallinen omistaa vain pienehkön osan yhteisomistusesineestä eikä hakijan saatava ole suuri.¹³⁹ UK 4:73.1:n 3 kohdan sanamuodon selvästä epäsuhteesta voidaan ulosmittauksen hyväksyttävyyden näkökulmasta katsoa viittavan siihen, että sivullisen on muiden edellytysten täytyessä siedettävä vähäistä suurempaa haittaa suhteessa ulosmittauksen merkitykseen.

Hallituksen esityksessä on lausuttu, että suhteellisuusharkinnassa voitaisiin antaa merkitystä myös yhteisomistusesineen ja yhteisomistussuhteen laadulle.¹⁴⁰ Näiden tekijöiden Linna, Leppänen ja Kärki katsovat tarkoittavan esimerkiksi sitä, että kyseinen omaisuus on säilynyt pitkään suvussa ja on siten omistajilleen erityislaatuinen.¹⁴¹ Tämä tulkinta johtaa siihen, että ainakin joillain edellytyksillä myös esimerkiksi tunnearvo olisi otettavissa ratkaisuharkinnassa huomioon. Koulu ja Lindfors puolestaan ovat nostaneet hallituksen esityksessä lausutun lisäksi esiin ulosmittauksen estävänä tekijänä sen, että omaisuudella on tärkeä merkitys sivullisyhteisomistajan toimeentulolle.¹⁴²

Tilanteessa, jossa toinen yhteisomistaja asuu tiloissa vakituisesti, edellytetään ulosottomieheltä erityisen tarkkaa suhteellisuuspunnintaa. Tämä käy ilmi UK 5:83:ää koskevan sääntelyn esityksistä: ”Silloin, kun toinen yhteisomistaja asuu tiloissa vakituisesti, ulosottomiehen tulisi erityisen tarkoin punnita, onko yhteisesti omistetun omaisuuden ulosmittaus perusteltu ehdotetun 4 luvun 73 §:n 1 momentin 3 kohdan näkökulmasta. Kyseinen

¹³⁹ HE 13/2005 vp s. 102. Siinä missä hallituksen esityksessä annetut esimerkit on liitetty toisiinsa yhdistävällä konjunktiolla, ovat Linna, Leppänen ja Kärki erotelleet esimerkit toisistaan riippumattomiksi kenties alentaen näin hieman suhteellisuusvaatimuksen kynnyksestä siitä, mihin se on hallituksen esityksessä asetettu. Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 363, jossa kirjoittajat nostavat esimerkiksi tilanteen, ”jossa velallinen omistaa yhteisomistusesineestä vain pienehkön osan *tai* hakijan saatava on suhteellisen vähäinen” (kurs. tässä).

¹⁴⁰ HE 13/2005 vp s. 102.

¹⁴¹ Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 363.

¹⁴² Ks. Koulu – Lindfors 2009 s. 224 ja Koulu – Lindfors 2017 s. 523.

kohta edellyttää, ettei ulosmittauksen merkitys saa olla selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Jos yhteisesti omistetut tilat ovat vakituksessa asumiskäytössä, edellyttää mainittu suhteellisuusperiaate sitä, että velkojien intressin tulee olla huomattava ennen kuin ulosmittaus voidaan toimittaa. Velkojan saatavalle tulisi kertyä tuntuva suoritus aiheutuvaan haittaan verrattuna. Lisäksi voidaan edellyttää, ettei muuta ulosmittauskelpoista omaisuutta, josta suoritus voitaisiin saada kohtuullisessa ajassa, ole näköpiirissä.”¹⁴³ Vakituinen asunto saa siis sääntelyssä erityissuojaa. Sivullisyhteisomistajaa suojataan näin samoin kuin velallista ulosmittausjärjestystä koskevalla sääntelyllä.

6.4.2 Ulosmittauksen merkitys

Hallituksen esityksestä ilmenevin perustein olennaista suhteellisuusarvioinnin kannalta vaikuttaa olevan velkojan intressi eli käytännössä puhutaan velkojan saatavan suuruudesta.¹⁴⁴ Tämä tarkoittaa, ettei vähäisen saatavan vuoksi tule ryhtyä yhteisesti omistetun omaisuuden ulosmittaukseen. Kyse ei siis ole siitä, että ulosmittaus olisi UK 4:16:n mukaisen turhan ulosmittauksen kiellon vastainen, vaan kyse on sivullisyhteisomistajan suojaksi säädetystä ulosmittauksen merkityksen vaatimuksesta.

Vähäinen saatava itsessäänkin on tosin hyvin suhteellinen asia. Siinä missä parin sadan euron saatava voi yksityiselle velkojalle olla suuri, ei se suuren perintäyhtiön taloudessa vaikuta suuntaan eikä toiseen. Voitaneen kuitenkin kokemuseräisesti todeta, ettei vielä joidenkin satasien tai edes tuhansien suuruisen saatavan vuoksi tule ryhtyä koko yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeviin toimenpiteisiin – varsinkin, mikäli kyse on omaisuudesta, jota sivullisyhteisomistaja käyttää vakituksena asuntonaan. Tällöin ainoaksi vaihtoehdoksi jää pelkän velallisen osuuden ulosmittaus ja myynti, joita niitäkin on arvioitava UK 1:19:n suhteellisuusperiaatteen mukaisesti.¹⁴⁵ Mikäli velallisen osuus yhteisesti omistetusta omaisuudesta myydään, saattaa lopputulos olla joka tapauksessa sama

¹⁴³ HE 13/2005 vp s. 173–174.

¹⁴⁴ Ks. HE 13/2005 vp s. 102.

¹⁴⁵ Käytännön ulosotto-toiminnassa näiltä osin tulisi pyrkiä selvittämään mahdollinen velallisen osuuden rahaksimuutto tarjoamalla osuutta yhteisomistajalle. Kun ajatellaan esimerkiksi tilannetta, jossa velallisella ei ole ulosotto-perinnässä kuin muutaman sadan euron suuruinen velka, mutta hänen toistuvais-tulonsa jää alle suojaosuuden, eikä hänellä ole mitään muuta ulosmitattavissa olevaa omaisuutta kuin osuus jostakin yhteisesti omistetusta kiinteistöstä tai irtaimesta esineestä, on katsottava sekä velallisen että ulosottovelkojan edun mukaiseksi se, että selvitetään yhteisomistajan halukkuus ja kyky lunastaa velallisen osuus. Mikäli yhteisomistaja ei tällaisessa tilanteessa lunasta velallisen osuutta, ei ulosmittausta ole kenties suhteellisuusperiaatteen mukaisesti tarkoituksenmukaista suorittaa tai jo suoritettu ulosmittaus voidaan itseoikaista. Muussa tapauksessa velkoja joutunee ottamaan kuluriskin mahdollisesti tuloksettomasta velallisen osuuden myyntiyrityksestä.

kuin mitä se olisi, jos koko omaisuus olisi ulosmitattu yhteisomistusesineenä. Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan suhteellisuusvaatimuksen sääntelyn tarkoituksena lienee kuitenkin ollut jättää tällaiset selvästi ulosottovelkojen saatavaan nähden suhteettomat toimenpiteet ulosottomiehen toimivaltuuksien ulkopuolelle.

Huomionarvoista on myös se, että saatavan suuruutta ja vastaavasti ulosmittauksen merkitystä tulee arvioida objektiivisesti. Merkitystä ei voida siis antaa sille, mikä taloudellinen merkitys saatavan määrällä on tosiasiallisesti velkojalle. Tulkintaa tukee erityisesti seuraava hovioikeuden ratkaisu.

Tapauksessa Helsingin HO 23.3.2016 U 15/1229 hovioikeus toisin kuin kärjäoikeus on katsonut, että velkojan saatavan suuruutta ja siten ulosmittauksen merkitystä tuli arvioida velkojan taloudellisesta asemasta riippumatta. Näin ollen pelkästään se seikka, että saatavan määrä suhteessa velkojan taloudelliseen asemaan vaikutti olevan pieni, ei ollut suhteellisuusarvioinnissa merkittävä. Merkitystä ei tapauksessa annettu myöskään sille seikalle, saako velkoja mahdollisesti perittyä saatavansa muilta yhteisvastuullisilta velallisilta vai ei.

Kuitenkin on huomioitava, ettei saatavan suuruus itsessäänkään ole suhteellisuusarvioinnissa merkityksellinen, vaan arviointi edellyttää aina kokonaisharkintaa. Tästä hyvänä esimerkkinä on seuraavat kaksi Rovaniemen hovioikeuden ratkaisua, joissa molemmissa hakijan intressin suuruus oli noin 20.000 euroa. Toisessa ei ollut edellytyksiä yhteisomistusesineen ulosmittaukselle, kun taas toisessa oli.

Tapauksessa Rovaniemen HO 28.6.2017 U 16/702 ulosottovelkojille kertyvää 20.000 euron suoritusta ei pidetty suhteellisuusperiaatteen kannalta riittävän tuntuvana suhteessa ulosmittauksesta aiheutuvaan haittaan ottaen huomioon erityisesti kiinteistöistä todellisuudessa saatavan kauppahinnan suuruuteen liittyvät epävarmuustekijät. Tapauksessa velallisen ulosottovelkojen määrä oli noin 85.000 euroa. Velallinen ja sivullisyhteisomistaja käyttivät kiinteistöjä vakituksena asuntonaan, ja heillä oli kahdeksan lasta. Lisäksi sivullisyhteisomistajalle oli myönnetty asunnon säilyttävä velkajärjestely.¹⁴⁶

Sen sijaan tapauksessa Rovaniemen HO 21.5.2013 U 13/139 on päädytty toisenlaiseen ratkaisuun hakijan intressin ollessa samansuuruinen. Tapauksessa on kuitenkin arvioitu koko omaisuuden myynnistä saatavan kertymän todennäköisesti kattavan suurelta osin velallisen kaikki ulosottovelat, minkä vuoksi kertymä on arvioitu merkittäväksi suhteessa

¹⁴⁶ Huomionarvoista kyseisen ratkaisun kannalta on, ettei sivullisyhteisomistajan asunnon säilyttävä velkajärjestely olisi ollut esteenä yhteisomistusesineen ulosmittaukselle.

velkojen saataviin. Edellä esitetyssä tapauksessa vastaava kertymä olisi vastannut vain murto-osaa velkojen saatavista. Hovioikeus on ratkaisussaan lisäksi lausunut, että kun merkittävä osa velallisen varallisuudesta, jolla olisi huomattava merkitys velkojen maksunsaannin kannalta, on sidottu yhteisesti omistettuun omaisuuteen, väistyy sivullisyhteisöomistajan asumisen suoja velkojen maksunsaantioikeuden edeltä.

Viimeksi mainitun ratkaisun perusteella vaikuttaa siis siltä, että suhteellisuusarvioinnissa vaikuttaa paitsi hakijan saatavan suuruus itsessään niin myös se seikka, onko koko esineen myynnistä odotettavissa velkojalle kokonaiskertymä. Tätä on kuitenkin arvioitava suhteessa ulosmittauksen kokonaiskertymään kaikkien eli ulosmittauksen merkitykseen. Kuten edellä on lausuttu, niin joidenkin satasien, tai tuhansienkaan, vuoksi ei lähtökohtaisesti ole syytä ryhtyä toimenpiteisiin koko yhteisöomistusesineen ulosmittaamiseksi. Tämän voidaan katsoa olevan selvästi paitsi UK 4:73.1:n suhteellisuusvaatimuksen niin myös UK 1:19:stä johtuvan suhteellisuusperiaatteen vastaista.

Yhteisöomistusesineen ulosmittausharkinnassa on toisaalta huomioitava, että koko esineen ulosmittaus estyy vain, mikäli ulosmittauksen merkitys on *selvässä epäsuhdassa* siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Teoriassa voinee siis aktualisoitua myös tilanne, ettei koko omaisuuden ulosmittauksesta ulosottovelkojen saatavan suuruudesta riippumatta aiheudu haittaa yhteisöomistajalle. Näin voisi olla tilanne esimerkiksi riitaisassa yhteisöomistussuhteessa, jossa osapuolilla on tosiasiallisesti tahtotila purkaa yhteisöomistus myymällä omaisuus. Ulosottomenettelyssä toteutettuna tämä saattaisi tapahtua jopa sivullisyhteisöomistajan edun mukaisena.¹⁴⁷ Estettä yhteisöomistusesineen ulosmittaukselle tällaisessa tilanteessa ei siis olisi, vaikka ulosottovelkojen saatava olisikin vähäinen. Tällöin yhteisöomistajilta saataneen myös UK 4:73.2:n mukaisesti suostumus omaisuuden ulosmittaamiseen yhteisöomistusesineenä.

6.4.3 Omistusosuus

Velkojen saatavan suuruuden lisäksi hallituksen esityksessä on nostettu esiin suhteellisuusarvioinnissa vaikuttavaksi tekijäksi velallisen omistusosuus.¹⁴⁸ Erityisesti huomioitavaksi kuitenkin tulee velallisen osuuden arvo, sillä pienikin omistusosuus yhteisesti

¹⁴⁷ Näin erityisesti menettelyjen erilaisen kulurakenteen vuoksi: yhteisöomistuslain mukaisessa purkamisenettelyssä kukin yhteisöomistaja vastaa kustannuksista osuuttaan vastaavasti, kun taas ulosottomenettelyn myötä tapahtuvassa yhteisöomistussuhteen purkautumisessa kulut otetaan velallisen osuudesta.

¹⁴⁸ Ks. HE 13/2005 vp s. 102.

omistetusta omaisuudesta voi olla hyvin arvokas, mikäli koko omaisuuden arvo on suuri. Tällainen tilanne voi olla kyseessä esimerkiksi arvokkaan metsätilan yhteisomistustilanteessa. Näin ollen pelkästään pieni omistusosuus itsessään ei voine aiheuttaa sellaista selvää epäsuhtaa ulosmittauksen ja siitä aiheutuvan haitan välillä, että yhteisomistusesineen ulosmittaus estyisi yksin mainitun vuoksi, vaan se tulee suhteuttaa ennen kaikkea osuuden arvoon kuin myös toisten yhteisomistajien omistusosuuksiin.

Kuitenkin on huomioitava, että erityisesti tilanteessa, jossa velallisen omistusosuus on pieni, eikä sillä ole merkittävää arvoa, ei koko yhteisomistusesineen ulosmittaukseen tule ryhtyä. Tämä on luonnollisesti johdettavissa myös UK 4:16:n mukaisesta turhan ulosmittauksen kiellosta, jonka mukaan sellaista omaisuutta ei saa ulosmitata, josta hakijalle tai hakijoille kertyisi omaisuuden arvo ja muut olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä pidettävä määrä sen jälkeen, kun täytäntöönpanokulut, ulosottomaksut sekä saatavat, joista omaisuus vastaa, on suoritettu.

Omistusosuuteen liittyvään suhteellisuusarviointiin vaikuttaa myös omistusosuuksien suhde ja yhteisomistajien määrä. Suhteellisuusarvioinnin näkökulmasta olennainen merkitys on sillä, omistaako velallinen yhteisesti omistetusta omaisuudesta esimerkiksi yhden neljäsosan vai kolme neljäsosaa, tai onko yhteisomistajien omistusosuudet yhtä suuret vai suuremmat kuin velallisen. Yhteisomistajaan nähden selvän epäsuhtan raja ulosmittauksen merkityksen ja siitä aiheutuvan haitan välillä voidaan katsoa olevan sitä matalammalla mitä suurempi omistusosuus yhteisomistajalla on velallisen omistusosuuteen nähden. Ajatellaan esimerkiksi yhteisesti omistettua kiinteistöä. Tilanteessa, jossa velallinen omistaa kiinteistöstä yhden neljäsosan ja toinen yhteisomistaja kolme neljäsosaa, selvän epäsuhtan raja on huomattavasti alempana kuin tilanteessa, jossa velallinen omistaa kolmen muun yhteisomistajan kanssa kiinteistön siten, että kullakin on yhden neljäsosan omistusosuus.

Tapauksessa Vaasan HO 2.5.2011 U 09/1280 hovioikeus on katsonut, ettei velallisen 3/10-omistusosuus kiinteistöstä ollut esteenä yhteisomistusesineen ulosmittaukselle. Tapauksessa kiinteistö oli velallisen ja tämän perheen vakituksessa asuinkäytössä, joten suhteellisuusvaatimus edellytti tunnettua suoritusta aiheutuvaan haittaan nähden. Hovioikeus on katsonut, että koko yhteisomistusesineen ulosmittaus ei ollut selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden, koska velallisella oli ulosottoperinnässä merkittävät ulosottovelat, joita velallinen ei ole lyhentänyt vuosiin, ja koska velallisella ei ollut muuta ulosmitattavaa omaisuutta, jota voitaisiin käyttää velkojen lyhentämiseen. Lisäksi hovioikeus on ottanut arvioinnissa huomioon sivullisyhteisomistajalle joka tapauksessa aiheutuvan haitan, mikäli pelkkä velallisen omistama osuus kiinteistöstä myytäisiin.

6.4.4 Yhteisomistusesineen ja yhteisomistussuhteen laatu

Hallituksen esityksessä on lausuttu, että suhteellisuusharkinnassa voitaisiin antaa merkitystä myös yhteisomistusesineen ja yhteisomistussuhteen laadulle.¹⁴⁹ Linna, Leppänen ja Kärki nostavat ulosmittausjärjestyksen ja toisaalta erottamisetua koskevat säännökset ja niiden tarkoitusperät tulkinta-avuksi suhteellisuusarvioinnin suorittamiseen (kurs. tässä).¹⁵⁰ Ulosmittausjärjestystä ja erottamisetua koskevissa säännöksissä korostuu tilaneherkkyys, inhimillisyys, toimeentulon turvaaminen ja toisaalta yleinen suhteellisuusperiaate.

Ulosmittausjärjestystä koskevan sääntelyn taustalla on nähty vanhastaan tavoite ottaa huomioon sekä velallisen että velkojan etu järkevällä tavalla. Velkojan edun mukaista on saada kertymä mahdollisimman nopeasti ja varmasti, mutta velallisen osalta olennaista on erityisesti, ettei hänen ansiomahdollisuuksiaan tai toimeentuloaan vaaranneta.¹⁵¹ Ulosmittausjärjestyksestä säädetään UK 4:24:ssä:

Omaisuus ulosmitataan seuraavassa järjestyksessä:

- 1) raha tai rahasaatava taikka palkka, eläke tai muu toistuvaistulo;
- 2) muu irtain omaisuus;
- 3) kiinteä omaisuus;
- 4) omaisuus, jota velallinen tarvitsee vakituiseksi asunnokseen tai välttämättömästä toimeentuloaan varten, sekä velallisen liike- tai elinkeinotoiminnan jatkamiseksi välttämättömät tuotantovälineet.

Jos omaisuutta on samalla sijalla ulosmittausjärjestyksessä, omaisuutta valitaan ulosmitattavaksi noudattaen, mitä 25 §:ssä säädetään.

Ulosmittausjärjestyksen poikkeuksista säädetään UK 4:25:ssä. Mainitun säännöksen osalta huomionarvoista on, että UK 4:25.1:n 2 kohdan mukaan ulosmittausjärjestyksestä voidaan poiketa, jos siten voidaan välttää ulosmittaus sivullisen haitaksi. Tämä asettaa yhteisomistuksessa olevan omaisuuden tosiasiassa ulosmittausjärjestyksessä loppupäähän. Sääntely on kuitenkin tehty joustavaksi, eikä se niin ollen ole pakottavaa, vaan se jättää ulosottomiehelle harkintavaltaa, jota sen on käytettävä UK 1:19:n edellyttämällä tavalla asianmukaisesti.¹⁵²

Yhteisomistusesineen ulosmittauksen viimesijainen luonne täytäntöönpanolajina on vahvistettu myös useissa yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevissa hovioikeuksien ratkaisuisa, joissa melko säännönmukaisesti on arvioitu yhteisomistusesineen

¹⁴⁹ HE 13/2005 vp s. 102.

¹⁵⁰ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 363.

¹⁵¹ Ks. Halila – Havansi 1986 s. 127.

¹⁵² Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 79–80.

ulosmittauksen edellytyksiä nimenomaan ulosmittausjärjestyksen ja toisaalta joutuisuusvaatimuksen näkökulmasta. Yhteisomistusesineen ulosmittauksen perusedellytyksiksi vakituisen asunnon osalta on näissä ratkaisuihin hallituksen esityksessä edellytetyin tavoin katsottu, ettei velallisella ole muuta ulosmitattavaa omaisuutta, eikä ulosottovelkojan saatavaa saada muutoin (esimerkiksi toistuvaistulosta) perittyä kohtuullisessa ajassa.¹⁵³

Erottamisedusta puolestaan säädetään UK 4:21:ssä. Sääntely käsittää pitkän luettelon omaisuudesta, joka velallisen on oikeus erottaa ulosmittauksesta eli toisin sanoen pitää itsellään joko kokonaan tai tiettyyn arvomäärään suhteutettuna.¹⁵⁴ Sääntelyn taustalla on nähtävissä alun perin armeliaisuus ja sittemmin humaniset ja sosiaalipoliittiset syyt. Sääntelyssä on vanhastaan korostunut elämisen ja työnteon kannalta välttämättömien esineiden säilyttäminen.¹⁵⁵ Erottamisetua koskeva sääntely on uudistettu laajasti vuonna 1997 pitkälti velkajärjestelylainsäädännön muutoksen edellyttämän tarpeen pohjalta menettelyjen välisen yhdenmukaisuuden aikaansaamiseksi.¹⁵⁶

UK 4:21:

Jos velallinen on luonnollinen henkilö, ulosmittauksesta tulee erottaa:

- 1) velallisen ja hänen perheensä käytössä oleva tavanomainen koti-irtaimisto sekä kohtuullisen tarpeen mukaiset henkilökohtaiset esineet;
- 2) esine, jolla on erityisen suuri tunnearvo velalliselle tai hänen perheelleen, jos erottamista voidaan pitää esineen arvo huomioon ottaen kohtuullisena;
- 3) velalliselle tarpeelliset työvälineet sekä velallisen tai hänen perheenjäsenensä tarvitsemat koulu- ja opiskelutarvikkeet;
- 4) työvälineisiin rinnastettavat esineet valtioneuvoston asetuksella säädettyyn kohtuulliseen rahamäärään ja elinkeinon harjoittamisessa tarvittavat eläimet kohtuulliseen arvoon, jos ne ovat välttämättömiä velallisen ja hänen elatuksensa varassa olevien perheenjäsenten toimeentulon turvaamiseksi;
- 5) 4 kohdassa tarkoitettu omaisuus arvosta riippumatta, jos velallinen hankkii sen avulla riittävästi ulosmittaukelpoista tuloa hakijan saatavan suorittamiseksi eikä erottamista muutoinkaan voida pitää hakijan edun vastaisena taikka jos hakija suostuu erottamiseen

¹⁵³ Ks. HE 13 /2005 vp s. 173–174. Ks. oikeuskäytännöstä esim. Helsingin HO 21.5.2014 U 13/2692, jossa hovioikeus on arvioinut suhteellisuusvaatimusta joutuisuusvaatimuksen näkökulmasta pitäen epätodennäköisenä sitä, että velallinen pystyisi lyhentämään velkansa yrityksestään saamalla tuloilla. Tapauksissa Helsingin HO 23.3.2016 U 15/1229 ja Vaasan HO 4.7.2008 U 07/851 hovioikeus on puolestaan molemmissa lausunut auki sen ulosmittausjärjestyksen vaatiman edellytyksen, ettei velallisella ole ollut muuta ulosmitattavaa omaisuutta kuin yhteisesti omistettu omaisuus.

¹⁵⁴ Ks. Havansi 2005 s. 487.

¹⁵⁵ Ks. LaVM 3/1997 vp s. 1–2 ja Havansi 2005 s. 486.

¹⁵⁶ Ks. HE 8/1997 vp s. 1. Velkajärjestelylain tarkistus 1.2.1997 lisäsi tarvetta kiireelliseen erottamisetua koskevaan osittaisuudistukseen. Eduskunta edellytti hyväksyessään VJL:n muutoksen, että hallitus antaa eduskunnalle helmikuun loppuun 1997 mennessä esityksen ulosottolain muuttamiseksi ainakin niin, että asuinirtaimisto suojataan ja vapaakuukausimalli otetaan käyttöön.

- 6) velallisen rahavaroista tai muusta vastaavasta omaisuudesta 48 §:ssä tarkoitetun suojaosuuden määrä puolitoistakertaisena kuukauden ajaksi, jollei velallisella ole muuta vastaavaa tuloa;
- 7) sellainen lupa, etuus tai oikeus, jota 1–5 kohdassa tarkoitetun omaisuuden käyttäminen tai hyödyntäminen edellyttää, sekä mainituissa kohdissa tarkoitetun omaisuuden sijaan tullut korvaus, jos se käytetään vastaavan omaisuuden hankkimiseen.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, ulosmittauksesta tulee erottaa myös muita esineitä, jos erottamista voidaan pitää hyväksyttävänä velallisen tai hänen perheenjäsenensä sairauden tai vamman perusteella. Perheenjäsenen erottamisetu on voimassa myös kuolinpesässä.

Ulosmittauksesta ei saa erottaa omaisuutta, johon hakijalla on panttioikeus, kun peritään sitä saatavaa, jonka vakuutena omaisuus on.

Erottamisedun laajentamista koskevassa hallituksen esityksessä on katsottu, että henkilökohtaisten esineiden osalta harkinnassa tulisi ottaa huomioon velallisen ja hänen perheensä tarve sekä omaisuuden arvo. Kohtuullisen tarpeen arvioinnissa tulee käyttää kokonaisharkintaa. Vastaavasti esineet, joilla on velalliselle tai tämän perheelle erityisen suuri tunnearvo, olisivat erotettavissa vain, jos se niiden arvo huomioon ottaen olisi kohtuullista.¹⁵⁷ UK 4:21.1:n 1 ja 2 kohtien soveltamisen osalta olennaiseksi muodostuu siis esineen arvon kohtuullisuus. Velallinen ei saa erottaa esimerkiksi tunnearvoltaan tärkeää esinettä, mikäli sen arvo on velallisen kokonaistilanteeseen nähden korkea.

Yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksiä arvioitaessa tunnearvon ja muiden tärkeiden omaisuuserien osalta suhteellisuusarvioinnissa voidaan vastaavasti katsoa korostuvan omaisuuden arvon. Tilannetta on tällöin kuitenkin sivullisen näkökulmasta arvioitava suhteessa ulosmittauksen merkitykseen eli ulosottovelkojan saatavan suuruuteen. Erityisesti erottamisetua koskevan sääntelyn esitöihin vedoten on katsottava, ettei tunnearvoon perustuva haitta voi aiheuttaa estettä yhteisomistusesineen ulosmittaukselle tilanteessa, jossa ulosmittauksella olisi velalliselle suuri merkitys eli omaisuuden realisoinnista olisi odotettavissa velallisen ulosottoveloille huomattava suoritus. Tätä voidaan perustella toisaalta myös siitä yleisestä näkökulmasta, ettei yhteisomistus saisi lähtökohtaisesti olla suojatumpaa velkojia vastaan kuin yksinomistus.¹⁵⁸ Edelleen on huomioitava myös se, että yhteisomistussuhteessa jokaisella yhteisomistajalla on joka tapauksessa oikeus käynnistää menettely yhteisomistussuhteen purkamiseksi yhteisomistuslain

¹⁵⁷ Ks. HE 8/1997 vp s. 3.

¹⁵⁸ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 357: ”Yhteisomistus merkitsee sitä, että sivullinen on velallisen kanssa eräänlaisessa ’kohtalonyhteydessä’ ja saattaa joutua luopumaan omistuksestaan täyttä korvausta vastaan, jotta velallisen velkojat voisivat saada suorituksen. Muussa tapauksessa yhteisomistus olisi velkojia vastaan suojatumpaa kuin yksinomistus.”

mukaisesti. Tunnearvolle ei annettaisi erityistä merkitystä myöskään kyseisessä menettelyssä.¹⁵⁹ Harkinnassa vaikuttaa lisäksi myös omistussuhteiden suhde. Mikäli velallisella on valtaosaomistus ja ulosmittauksen merkitys ei ole vähäinen, on ulosmittauksesta aiheutuvan suhteellisuusvaatimuksen riman katsottava nousevan sivullisyhteisöomistajaan nähden.

Linna, Leppänen ja Kärki ovat nostaneet esimerkkinä yhdeksi suhteellisuusarvioinnissa vaikuttavaksi laadulliseksi tekijäksi sen, että omaisuus on säilynyt pitkään suvussa ja on siten erityislaatuinen. Tämän perusteella myös omistusajalle voitaisiin suhteellisuusarvioinnissa antaa painoarvoa siten, että pitkä omistusaika voitaisiin arvioinnissa ottaa sivullisyhteisöomistajan eduksi huomioon ulosmittauksen hyväksyttävyyden kynnystä nostavalla tavalla. Ottaen huomioon edellä lausuttu tunnearvotekijöiden huomioimisesta vaikuttaa tällainen arviointi kuitenkin lähinnä hypoteettiselta erityisesti, mikäli velallisella on huomattavia varallisuusarvoja kiinni tällaisessa yhteisesti omistetussa omaisuudessa. Toisaalta tällöin korostuu myös velkojien intressi, joskaan mitään korotettua tuottokertymäodotusta ei voitane harkinnassa tällöinkään edellyttää.

Niin ulosmittausjärjestystä kuin erottamisetuakin koskevassa sääntelyssä työvälineet ja elinkeinon turvaaminen saavat sen sijaan erityisaseman. Erottamisoikeus työvälineiden osalta kuitenkin edellyttää, että kyseinen omaisuus on välttämätöntä velallisen ja hänen elatuksensa varassa olevien perheenjäsenten toimeentulon turvaamiseksi.¹⁶⁰ Hallituksen esityksessä on kuitenkin lausuttu, ettei erottaminen edes työvälineiden osalta saisi tapahtua hakijan edun vastaisesti. Jos hakijan saatava esimerkiksi uhkaa vanhentua tai asema odotettavissa olevien uusien ulosmittausten vuoksi heikentyä, voitaisiin omaisuus ulosmitata ja myydä säännöksen estämättä.¹⁶¹

¹⁵⁹ Yhteisöomistuslain 9 §:n viittaussäännös PK 23 luvun säännöksiin viittaa siihen, että jako yhteisöomistussuhteen purkamiseksi voidaan tehdä osakkeiden sopimalla tavalla, mutta mikäli se ei ole mahdollista, tulee jako lähtökohtaisesti suorittaa siten, että kullekin osakkaalle annetaan osa kaiken laatuudesta (PK 23:3, 7 ja 8). Sääntely ei pidä sisällään mahdollisuutta ottaa huomioon erityisiä seikkoja, kuten esimerkiksi tunnearvoa.

¹⁶⁰ Ks. HE 8/1997 vp s. 4.

¹⁶¹ Ks. HE 8/1997 vp s. 5. Työvälineisiin rinnastettavat esineet on erotettavissa valtioneuvoston asetuksella säädettyyn kohtuulliseen rahamäärään, mikäli ne ovat välttämättömiä velallisen ja tämän elatuksensa varassa olevien perheenjäsenten toimeentulon turvaamiseksi. Ulosottomenettelystä annetun valtioneuvoston asetuksen (20.12.2007/1322) 11 §:n mukaan luonnollisen henkilön ulosmittauksesta erotetaan UK 4:21.1:n 4 kohdassa tarkoitettua tilanteesta työvälineisiin rinnastettavia esineitä 5 000 euron tai erityisestä syystä enintään 7 000 euron arvosta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi velallisen työssäkäynnin kannalta välttämätön ajoneuvo voidaan ulosmitata ja myydä, mikäli sen arvo ylittää selvästi säädetyn rahamäärän. Myynnistä saaduista varoista tulee tällöin erottaa ja palauttaa velalliselle varoja erottamisedun mukaisesti edullisemman auton hankkimiseksi. Työvälineet voidaan kuitenkin erottaa ulosmittauksesta niiden arvosta riippumatta, mikäli velallinen hankkii niiden avulla

Yhteisomistusesineen ulosmittausharkinnassa tämä tarkoittaa sitä, että mikäli sivullisyhteisomistaja tarvitsee yhteisesti omistettua omaisuutta esimerkiksi oman elinkeinonsa harjoittamiseen, voidaan ulosmittauksen hyväksyttävyyden kynnyksen katsoa nousevan. Ulosmittaukselta vaadittaisiin siis suurempaa merkitystä eli ulosottovelkojen saatavan tulisi olla huomattava. Siltikin vastakkain on kaksi oikeutta; velkojan oikeus saada suoritus ja sivullisen oikeus harjoittaa elinkeinoaan. Kiperässä tilanteessa joudutaan siis punnitsemaan, kummanko oikeus on vahvempi.¹⁶² On kuitenkin muistettava, että tällaisessakin tilanteessa on aina ensisijaisesti pyrittävä selvittämään mahdollisuus saada suoritus velallisen osuudesta joko erottamalla tai jakamalla tai myymällä se esimerkiksi yhteisomistajalle.

Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan oikeuskäytännön perusteella vaikuttaa sen sijaan selvältä, että niin sanottuja inhimillisiä tekijöitä voidaan ottaa suhteellisuusarvioinnissa huomioon vain poikkeuksellisesti.

Esimerkiksi tapauksessa Helsingin HO 21.5.2014 U 13/2692 on vedottu yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan päätöksen kumoamiseksi inhimillisiin tekijöihin kuten velallisen ikään, sairauteen ja kotona asuvien kahden alaikäisen lapsen asumiseen. Edelleen sivullisyhteisomistaja on vedonnut asiassa omaan heikkoon taloudelliseen asemaansa ja sairauksiinsa. Sen enempää asian käsitellyt käräjäoikeus kuin hovioikeuskaan ei kuitenkaan ole ottanut näihin seikkoihin kantaa, vaan ulosmittauksen merkitystä suhteessa siitä sivullisyhteisomistajalle aiheutuvaan haittaan nähden on arvioitu velallisen omistususuuden (1/2) ja ulosottovelkojille kertyvän suorituksen näkökulmasta.

Suhteellisuusarvioinnissa huomioonotettavaksi voisi lähinnä tulla samassa taloudessa asuvien yhteisomistajien tai heihin rinnastettavien alaikäisten lasten sairaus tai vamma erottamisetusäntelyn tarkoituksen mukaisesti. Erottamisetusäntelyä koskevan hallituksen esityksen mukaan omaisuudella tulee kuitenkin olla tosiasiallisesti merkitystä sairauden tai vamman kannalta ja että käyttötarkoitukseensa nähden hyvin arvokkaan omaisuuden osalta erottamista ei voitaisi pitää hyväksyttävänä.¹⁶³ Mikäli velallisella on huomattavia varallisuusarvoja yhteisesti omistetussa omaisuudessa, velkojen saatavat ovat merkittävät, eikä velallisella ole muuta ulosmitattavaa omaisuutta, vaikuttaa kynnys mainitun kaltaisen sairauden tai vamman huomioon ottamiselle suhteellisuusarvioinnissa olevan kohtalaisen korkealla.

riittävästi ulosmittauskelpoista tuloa, eikä erottamista voida pitää hakijan edun vastaisena tai jos hakija suostuu erottamiseen (UK 4:21.1 5 kohta).

¹⁶² Ks. tästä punninnasta ja sen suorittamisesta tarkemmin seuraava luku 6.4.5.

¹⁶³ Ks. HE 8/1997 vp s. 5–6.

Tapauksessa Helsingin HO 23.3.2016 U 15/1229 on arvioitu muun ohella sitä, voitiinko velallisen ja sivullisyhteisömistajan kehitysvammaiselle, autistiselle lapselle asunto-osakkeen myynnistä aiheutuvaa haittaa ottaa huomioon arvioitaessa yhteisömistusesineen ulosmittauksen ja siitä aiheutuvan haitan välistä suhteettomuutta. Hovioikeus on päätöksessään katsonut, ettei lasta voitu rinnastaa UK 4:73.1:n 3 kohdassa tarkoitettuun yhteisömistajaan siten, että tälle aiheutuva haitta olisi voitu ottaa suhteellisuusarvioinnissa huomioon. Perusteluna tälle hovioikeus on lausunut sen, että lapsi oli iältään jo aikuinen, eikä hän näin ollen olisi ollut esimerkiksi palkan ulosmittauksessa velallisen suojaosuutta laskettaessa huomioon otettava. Lisäksi painoarvoa on annettu myös sille, ettei lapsi sairautensa vuoksi asunut vakituisesti vanhempiensa luona kyseessä olleessa asunto-osakkeessa. E contrario päätöksestä on mahdollista tehdä se johtopäätös, että mikäli lapsi olisi alaikäinen ja asuisi vakituisesti ulosmittauksen kohteena olevissa tiloissa, olisi asiaa mahdollista arvioida muiden asianhaarojen ohessa toisinkin.

Myöskään se seikka, että ulosmittaus kohdistuu tiloihin, joissa asuu alaikäisiä lapsia, ei ole suhteellisuusarvioinnissa välttämättä huomioon otettava seikka. Tämä on vahvistettu muun muassa tapauksessa Vaasan HO 4.7.2008 U 07/851, jossa hovioikeus on lausunut, että mikäli velallisella on huomattavia varallisuusarvoja yhteisesti omistetussa omaisuudessa, sivullisyhteisömistajan asumisen suoja joutuu väistymään velkojan maksunsaantioikeuden tieltä. Tapauksessa tiloissa asuvat alaikäiset lapset rinnastettiin yhteisömistajaan haitta-arvioinnin osalta. Hovioikeus on edelleen lausunut, että tapauksessa oli kyse juuri sellaisesta tavanomaisesta yhteisömistusesineestä eli puolisoitten puoliksi omistamasta kiinteistöstä, jollaisten ulosmittausta yhteisömistusesineen ulosmittausta koskevalla lakimuutoksella on ollut tarkoitus tehostaa.

Vastaavanlainen kanta alaikäisten lasten osalta on vahvistettu myös esimerkiksi tapauksessa Turun HO 19.1.2018 U 17/2117, jossa hovioikeus on yhtynyt asian käsitelleen käräjäoikeuden lausumaan siitä, että vaikka koko kiinteistön ulosmittaamisesta aiheutuu haittaa yhteisömistajalle ja kiinteistöllä asuville lapsille, ei haittaa voida pitää suhteettomana tai ilmeisessä epäsuhteessa olevana saatavaan hyötyyn nähden.

Näiden päätösten valossa vaikuttaa siis siltä, että suhteellisuusvaatimuksen arvioinnissa alaikäisille lapsille aiheutuva haitta arvioidaan yhdessä sivullisyhteisömistajalle aiheutuvan haitan kanssa tai siihen rinnastaen. Erityistä tai korotettua suojaa alaikäiset lapset eivät näin ollen menettelyssä saa, vaan haittaa tulee ensisijaisesti arvioida suhteessa velkojan intressiin.

On havaittavissa, että ulosottovelkojan saatavan suuruuden noustessa suhteellisuusharkinnassa alkaa vaikuttaa enemmän velallisen osuus yhteisesti omistetusta omaisuudesta

ja ennen kaikkea sen arvo. Kun ulosottovelkojan saatava kasvaa vähäistä suuremmaksi, kasvaa myös ulosmittauksen merkitys, mikä tarkoittaa sitä, että käänteisesti sivullisen edellytetään sietävän myös suurempaa haittaa. Sivulliselle aiheutuvaa haittaa voidaan arvioida ennen kaikkea edellä esitetyn erottamisetusääntelyn taustoja vasten.

Ulosmittausjärjestys itsessään suojaa velallista siinä missä sivullistakin edellyttäen irtaimen omaisuuden ulosmittaamista ja myymistä ennen kiinteän omaisuuden ulosmittaamista ja myymistä vakituisen asunnon saadessa vielä erityistä suojaa. Sivullisyhteisömistajan lunastusoikeus (UK 5:81) ja oikeus kieltää myynti (UK 5:83) sen sijaan suojaavat sivullista ja niiden voidaan katsoa alentavan suhteellisuusvaatimuksen kynnystä sivullisyhteisömistajan näkökulmasta.

Esimerkiksi ratkaisussa Vaasan HO 4.7.2008 U 07/851 hovioikeus on nimienomaisesti todennut, että sivullisyhteisömistajan intressit tulevat suojatuksi siten, että velallisen osuutta on tarjottava hänelle lunastettavaksi ennen kuin muuhun myyntimenettelyyn voidaan edetä. Kiinteistöä ei saa sen jälkeenkään myydä ulosottomiehen toimesta, mikäli yhteisömistaja sitä vastustaa, ennen kuin yhteisömistussuhde on oikeudessa purettu.

Yhteisömistusesineen ulosmittauksen merkityksen selvä epäsuhde siitä aiheutuvaan haittaan nähden vaikuttaa edellä esitetysti olevan varsin liukuva käsite. Ulosmittauksen hyväksyttävyyden raja liukuu alemmas ja ylemmäs sen mukaisesti, kumman intressi on painavampi. Sivulliselle aiheutuvan haitan määrän kasvaessa ulosmittauksen edellytyksen rima kohoaa ja päinvastoin. Ääripäistä on löydettävissä selvät tapaukset, jolloin ulosmittauksen edellytykset ovat joko olemassa tai eivät ole. Väliin jää kuitenkin kiperien tapauksien alue: alue, jossa ulosmittauksella on suuri merkitys, mutta siitä aiheutuu myös huomattavaa haittaa sivulliselle. Voidaanko tällöin omaisuus ulosmitata UK 4:73:n mukaisesti yhteisömistusesineenä? Ratkaisu edellyttää eri suuntaan vaikuttavien intressien punnintaa.

6.4.5 Oikeusperiaatteet tulkinta-apuna

Yhteisömistusesineen ulosmittaukseen liittyvässä ulosmittausharkinnassa on vastakkain aina kaksi intressiä: ulosottovelkojan oikeus saada suoritus saatavalleen velallisen omaisuudesta ja sivullisen oikeus saada pitää omaisuutensa. Perusoikeustasolle siirrettynä puhutaan oikeusturvasta ja omaisuuden suojasta. Jokaisella on oikeus saada PL 21 §:n mukaan asiansa käsiteltyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan

ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Tämän voidaan katsoa vastaavan alussa esitettyjä ulosoton tehokkuus- ja joutuisuusperiaatteita, joiden mukaan ulosoton täytäntöönpano tulee suorittaa velallisen ja ulosottovelkojan näkökulmasta mahdollisimman tehokkaasti ja joutuisasti. Toisessa vaakakupissa on sivullisyhteisömistajan omaisuuden suoja; PL 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Lisäksi mikäli ulosmittaus kohdistuu omaisuuteen, jota sivullisyhteisömistaja tarvitsee elinkeinonsa harjoittamiseen, saattaa kysymykseen tulla myös PL 18 §:n mukainen elinkeinovapaus.

Lähtökohtaisesti muiden edellytysten täytyessä koko yhteisömistusesine voidaan ulosmitata, ellei ulosmittauksen merkitys ole selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Sen sijaan tilanteessa, jossa ulosmittauksella on suuri merkitys, mutta siitä samaan aikaan aiheutuu sivullisyhteisömistajalle huomattavaa haittaa, joudumme väistämättä punnintatilanteeseen. Näin siksi, että yhteisömistusesineen ulosmittausta koskevan sääntelyn tarkoitus huomioon ottaen tällaisessa oikeuksien kollisiotilanteessa jo vähäisempi ero oikeuksien tasossa on omiaan aiheuttamaan sääntelyn tarkoittaman selvän epäsuhtan. On kuitenkin katsottava, että tällaisessakin tilanteessa suhteellisuusvaatimus on liukuva. Ulosmittauksen merkityksen ja siitä aiheutuvan haitan ollessa tasaisia, mutta vähäisempiä, selvältä epäsuhtalta edellytetään oikeuksien suurempaa eroavaisuutta, kun tilanteessa, jossa ulosmittauksen merkitys ja haittavaikutus ovat suuremmat. Kiperissä tapauksissa koko yhteisömistusesineen ulosmittauksen edellytysten harkinta vaatii siis intressipunnintaa. Tulkinta-apuna voidaan tällöin käyttää alussa selostettuja ulosoton oikeusperiaatteita.¹⁶⁴ Vastaavasti huomioon otettavaksi tulevat myös kulloinkin yksittäistapauksessa vaikuttava konteksti samoin kuin reaaliset näkökohdat.

Periaatteiden ohjaamalle tulkinnalle voidaan hakea selkänöjää yleisistä prosessioikeudellisista menettelyperiaatteista; ulosotto on lainkäyttöä, jonka kytkennät tuomioistuintoimintaan ja oikeudenkäynnille tyypillisiin oikeussuojakysymyksiin ovat varsin merkittävät.¹⁶⁵ Tulkinnassa huomioon otettavien periaatteiden voidaan katsoa tällöin toimivan niin lainsäädännöstä kuin myös lainvalmistelutöistä ja oikeuskäytännöstä institutionaalisen tuen saavina prosessiperiaatteina, laintulkinta-argumentteina, joiden kautta tulevat

¹⁶⁴ Paitsi käsillä oleva yhteisömistusesineen ulosmittausta koskeva sääntely niin myös ulosottokaaren useat muut säännökset on kirjoitettu sillä tavoin yleisluontoiseksi ohjeiksi, että niitä tulee väistämättä tulkita UK 1:19:n asianmukaisuuden vaatimuksen huomioon ottavalla tavalla. Ks. näin myös Linna – Hupli 2001 s. 615: ”Lainsäädännössä ei voida kuitenkaan lähteä kovin yksityiskohtaisten ohjeiden tielle – säännöstulva olisi valtava – vaan joudutaan turvautumaan yleisluonteisiin ohjeisiin, jotka kie-
toutuvat asianmukaisen menettelyn vaatimuksen ympärille.”

¹⁶⁵ Ks. Virolainen – Vuorenpää 2017 s. 52 ja Havansi 2000 s. 5.

huomioitavaksi erityisesti sääntelyn tavoite- ja arvonäkökulmat.¹⁶⁶ Tällöin tutkielman alussa esiin nostetut ulosoton periaatteet kuten asianmukaisuus, suhteellisuus ja tarkoituksenmukaisuus (varmuus, nopeus, halpuus) toimivat tulkinta-apuna.

Yhteisomistusesineen ulosmittauksen yhtenä lakiin kirjattuna edellytyksenä on suhteellisuusperiaatteen toteutuminen. Kyse ei siis ole periaatteen tulkintavaikutuksesta, vaan siitä, kuinka lakia tulkitaan niiltä osin. Suhteellisuusperiaate itsessään on punnintanormi, mutta se saa hieman eri sisällön kulloinkin asiayhteydessään. Olennaista kuitenkin on niin yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan sääntelyn taustalla kuin suhteellisuusperiaatteen luonteessa ylipäätään, että toiminnan ja tavoitellun päämäärän tulee olla oikeassa suhteessa toisiinsa nähden.

Koska tässä tapauksessa suhteellisuusperiaate on lakiin kirjattu vaatimus, joudutaan sen tulkitsemiseksi kulloisessakin yksittäistapauksessa väistämättä siirtymään intressipunnintaan tai ehkä oikeammin ilmaistuna kummankin intressien taustalla vaikuttavien periaatteiden punnintaan. Yksittäistapauksessa voitaneen antaa painoarvoa myös ulosoton muille oikeusperiaatteille kuten esimerkiksi tarkoituksenmukaisuusperiaatteelle erityisesti prosessiekonomian näkökulmasta. Tällöin sivulliselle aiheutuvan haitan suuruutta voitaisiin arvioida esimerkiksi suhteessa menettelystä hänelle aiheutuviin kustannuksiin verrattuna yhteisomistuksen mukaisen purkamismenettelyn kustannuksiin, minkä voitaisiin lähtökohtaisesti katsoa laskevan suhteellisuusvaatimuksen kynnystä suhteessa ulosmittauksen hyväksyttävyyteen. Toisaalta velallisen näkökulmasta painoarvoa voitaisiin antaa vastaavasti prosessiekonomisille syille, mutta myös mahdollisesti esimerkiksi joutuisuusperiaatteen asettamille vaatimuksille.

Intressipunninnan taustalla ovat periaatteet, jotka ovat edellä esitetysti viime kädessä palautettavissa perusoikeuksiin ja saavat oikeutuksensa sitä kautta.¹⁶⁷ Mutta miten sitten tätä intressipunnintaa harjoitetaan kiperässä tilanteessa? Prosessioikeudellisessa kirjallisuudessa on suositeltu Robert Alexyn ns. punnintalain mukaista muotoilua: ”Mitä enemmän jokin periaate jätetään täyttämättä tai mitä enemmän sitä loukataan, sitä tärkeämpää täytyy toisen periaatteen toteutumisen olla.” Punnintalaki kehottaa siis kiinnittämään huomiota ensinnäkin intressin loukkaamisen asteeseen ja toiseksi sen mahdollisimman

¹⁶⁶ Ks. prosessiperiaatteiden tulkintavaikutuksesta tarkemmin esim. Virolainen – Vuorenmaa 2017 s. 118–119.

¹⁶⁷ Ks. Huovila 2003 s. 28.

täydellisen toteutumisen tärkeyteen. Tällöin konkreettista tilannetta on tarkasteltava kummankin kriteerin valossa.¹⁶⁸

Yhteisomistusesineen ulosmittausharkinnassa tämä tarkoittaa sitä, että punninnassa on toisaalta huomioitava ulosmittauksesta sivulliselle aiheutuvan haitan aste verrattuna siihen, ettei ulosmittausta toimitettaisi. Ja vastaavasti velallisen näkökulmasta on arvioitava ulosmittauksen merkitystä verrattuna siihen, että se jätetään toimittamatta. Tällöin operoidaan herkästi käytännössä perusoikeustasolla. Onko velallisen oikeusturva tärkeämpi kuin sivullisen omaisuuden suoja ja miten nämä on suhteutettavissa ulosoton pakkotäytäntöönpanon luonteeseen?

Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan lainsäädännön esitöissä on mainittu, ettei yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva sääntely itse asiassa olisi tosiasiallisesti sivullisen näkökulmasta merkittävä, koska pelkän velallisen osuuden ostaja voi yleensä joka tapauksessa käynnistää yhteisomistustilanteen mukaisen menettelyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi tuomioistuimessa.¹⁶⁹ Sääntelyn tavoitteena on ollut ”tehokas mutta kohtuullinen ulosotto, jossa huolehditaan asianosaisten ja sivullisten perusoikeuksista ja oikeusturvasta”.¹⁷⁰ Mainitut seikat asettavat punnintatilanteessa enemmän painoarvoa velallisen oikeusturvalle ja tehokkaasti täytäntöön pantavalle ulosotolle. Lisäksi, kun huomioidaan sivullisen saama hyöty verrattuna siihen, että yhteisomistus purettaisiin yhteisomistustilanteen mukaisessa järjestyksessä, voitaisiin ulosmittaus katsoa perustelluksi. Suhteellisuusvaatimuksen näkökulmasta kynnystä ulosmittauksen hyväksyttävyyteen alentaa edelleen erityisesti se, että vertailukohtana on käytännössä aina se tilanne, että pelkkä velallisen osuus myydään ja ostaja hakee tämän jälkeen yhteisomistussuhteen purkamista yhteisomistustilanteen mukaisesti, jolloin sivullisyhteisomistajan omaisuudensuoja joutuu kenties joka tapauksessa väistymään.

Tässä kuitenkin huomataan ulosmittausharkinnan monisäikeisyys ja vaikeus. Paitsi, että joudutaan pohtimaan kertymävaihtoehtoja, niin joudutaan kiperässä tilanteessa pohtimaan myös esimerkiksi aiheutuvia prosessikustannuksia. Tämän lisäksi on huomioitava ja arvioitava myös mahdollista ostajatahoa samoin kuin asianosaisten esiin nostamia

¹⁶⁸ Ks. Jonkka 1991 s. 249–250 (viit. Alexy ARSP 1985 s. 146 ja 27–28). Jonkka on tutkinut punnintamallin avulla syyteharkinnassa esiin nousevaa konkreettisen syytekynnyksen määrittelemistä ja tarkoittaa lausumallaan Alexyn teorian pohjalta luotua syyteharkinnan punnintalakia, mutta lausuma sopii myös tämän tutkielman kannalta merkitykselliseen punnintaan. Ks. lisäksi esim. Virolainen – Vuorenperä 2017 s. 118 sekä Huovila 2003 s. 33.

¹⁶⁹ Ks. HE 13/2005 vp s. 22.

¹⁷⁰ HE 13/2005 vp s. 18.

muita asiaan vaikuttavia seikkoja, jolloin korostuu tilanneherkkyys ja asian konteksti. Ulosmittausharkinnan lähtökohtana ja menettelyn vertailukohtana voitaneen kuitenkin perustellusti pitää sitä, että pelkän velallisen osuuden ostaja olisi ulkopuolinen taho, joka mahdollisesti myynnin jälkeen joka tapauksessa käynnistäisi yhteisomistussuhteen purkamismenettelyn. Näin erityisesti siksi, että yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva sääntely pitää sisällään velvollisuuden tarjota ensin velallisen osuutta yhteisomistajalle (UK 5:81).

Mitkä seikat sitten kiperässä tilanteessa voisivat kääntää ulosmittausharkinnan niin, että ulosmittauksen katsottaisiin olevan selvässä epäsuhdassa siitä sivulliselle aiheutuvaan haittaan nähden? Nämä seikat löytynevät tilanneherkkyyttä korostavista kulloisenkin asian ominaispiirteistä – asian kontekstista. Päällimmäisenä esimerkkinä nousee esiin perusoikeustasollakin vaikuttava elinkeinovapaus. Jos koko yhteisomistusesineen ulosmittauksella (ja myynnillä) estetään sivullisyhteisomistajan oikeus harjoittaa elinkeinoaan, voidaan ulosmittauksen kenties herkemmin katsoa olevan selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Oikeuden ei kuitenkaan voida katsoa olevan ehdoton, vaan huomioon tulee ottaa sivullisyhteisomistajalle aiheutuvan haitan aste. Mikäli sivullinen harjoittaa ulosmittauksen kohteessa tai kohteena olevalla esineellä sellaista elinkeinotoimintaa, että toiminta on objektiivisesti arvioituna ja sivullisen näkökulmasta helposti siirrettävissä tai käytettävä esine korvattavissa tai sivullisen lunastettavissa, voitaisiin koko yhteisomistusesineen ulosmittaus tällöin toimittaa – muistaen, että operoimme niin sanotusti kiperässä tilanteessa. Sen sijaan, mikäli ulosmittauksen kohteena olisivat esimerkiksi sivullisyhteisomistajan liiketoiminnan tuotantotilat, jotka käsittävät liiketoiminnan kanalta rakenteellisia erikoisratkaisuja, nousee koko yhteisomistusesineen ulosmittauskynnyks huomattavasti erityisesti, mikäli sivullisyhteisomistajalla ei ole taloudellista mahdollisuutta lunastaa velallisen osuutta.

On siis huomionarvoista, että tällaista periaatepunnintaa ei voida yhteisomistusesineen ulosmittausharkinnassa tehdä pelkällä periaatetasolla, vaan huomioon on väistämättä otettava myös tapauskohtaiset näkökohdat. Edellä esitetyin tavoin myös esimerkiksi sille seikalle, että velallisen ulosottovelat ovat vanhentumassa, voitaisiin harkinnassa antaa painoarvoa. Ulosmittauksen hyväksyttävyyttä puoltaa ja merkitystä korostaa tällöin se, ettei velalliselta koko ulosottoperusteen määräaikaaisuuden puitteissa ole pystytty perimään velkojan saatavan kattamiseksi riittävästi omaisuutta.

Ulosmittauksen edellytyksiä on mahdollista pyrkiä hahmottamaan myös pro et contra -tyyppisellä argumentaatiolla. Periaatteet samoin kuin tilannekohtaiset näkökohdat voivat toimia vastaavalla tavalla perusteluina myös ko. argumentaatiossa.¹⁷¹ Pro et contra -argumentaatiolla tarkoitetaan sitä, että perusteluissa esitetään perusteita sekä ratkaisuvaihtoehdon puolesta että myös sitä vastaan. Näin ilmaistuna on havaittavissa, että itse asiassa edellä esiin nostettu punnintamalli itsessäänkin noudattaa tätä argumentaatiotapaa.¹⁷²

Tällainen pro et contra -tyyppinen argumentointi nostaa esiin yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksiä harkittaessa kummankin osapuolen saavuttamat hyödyt ja haitat. Näkökulma velallisen ja velkojan näkökulmasta on usein yksinkertaisempi. Velkoja joko saa suorituksen saatavalleen tai ei saa – tai saa sen pidemmän ajan kuluttua mahdollisesti suuremmilla prosessikustannuksilla vähennettynä. Velallinen hyötyy nopeasta menettelystä erityisesti pienempien korkokustannusten osalta. Edelleen koko yhteisomistusesineen ulosmittauksen etuna velalliseen ja ulosottovelkojaan nähden voidaan nähdä parempi kertymä kuin pelkän velallisen osuuden myynnillä tai prosessiekonomisesti ajateltuna yhteisomistustilanteen mukaisen yhteisomistussuhteen purkamismenettelyn kautta toteutettuna. Velallisen oikeusturvan ja prosessiekonomian näkökulmasta koko yhteisomistusesineen ulosmittauksen ja myynnin voitaneenkin katsoa lähtökohtaisesti aina olevan parempi vaihtoehto kuin pelkän velallisen osuuden myynnin.

Sivullisen näkökulmasta tilanne sen sijaan on monisäikeisempi. Siinä missä vastaan argumentteja voidaan esittää esimerkiksi sivullisen elinkeinotoiminannalle aiheutuvan haitan vuoksi, voidaan puolesta argumentteja puolestaan esittää erityisesti prosessiekonomian ja tehokkuuden näkökulmasta. Lisäksi on havaittavissa, ettei omaisuudensuoja ole pelkästään jo yhteisomistusta koskevaa sääntelyä vasten arvioituna enää ehdoton oikeus, sillä jo pelkästään yhteisomistuksen luonteeseen kuuluu riski yhteisomistajan velkaantumisen seurauksin, että yhteisomistussuhde purkaantuu.¹⁷³ Onkin mahdollista, että omaisuudensuoja tulee suhteellistumaan vieläkin enemmän muihin perusoikeuksiin nähden.¹⁷⁴

¹⁷¹ Ks. Huovila 2003 s. 34.

¹⁷² Ks. Virolainen – Martikainen 2003 s. 121 ja 139. Virolainen ja Martikainen korostavat, että itse asiassa ainoastaan pro et contra -argumentointi antaa kiperissä tulkintatilanteissa riittävät edellytykset parhaalle mahdolliselle perustelulle. He viittaavat tällä tuomioiden perustelemiseen, mutta kuten todettu, ulosotolla on hyvin paljon menettelyllisiä yhdenkaltaisuuksia esimerkiksi oikeudenkäynnin kanssa, joten on selvää, että mainittua näkökulmaa voidaan puoltaa myös ulosottomiehen päätöksen perustelujen osalta. Virolainen – Martikainen 2003 s. 141.

¹⁷³ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 353.

¹⁷⁴ Ks. Linna 2000 s. 693.

Myös Linna on painottanut ulosottosäännösten tulkinnassa tilanneherkkyyttä.¹⁷⁵ Esimerkiksi keinotekoisen järjestelyn osalta hän on kuitenkin suositellut varovaisuusperiaatetta. Hänen mukaansa ulosmittaus ja ulosmittaamatta jättäminen eivät ole tasavahvoja vaihtoehtoja, vaan tulkinta tulee epävarmuustilanteessa tehdä sivullisen hyväksi.¹⁷⁶ Huomionarvoista kuitenkin on, että mainittu kannanotto liittyy nimenomaan UK 4:14:n keinotekoisen järjestelyn tulkintaan. Sivullisen suojan tarve yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevassa sääntelyssä on kuitenkin erilainen kuin UK 4:14:n tilanteissa. Kannanottoa ei näin ollen voida täysin suoraan soveltaa yhteisomistusesineen ulosmittausharkintaan, vaikka molemmissa säännöksissä vahva sivullissuojayhteys onkin.

Vaikka perinteisesti sivullisen omaisuuden ulosmittauskielto on ollut hyvin vahva, on kuitenkin muun muassa Ellilä todennut vuonna 1947 väitöskirjassaan, ”että velkojan edut ovat olleet lainsäätäjälle määräävämpiä kuin mahdollisimman täydellisen sivullissuojan järjestely viran puolesta jo huomioonotettavaksi.”¹⁷⁷ Tätä näkökulmaa puoltaa paitsi yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva sääntely itsessään niin myös sitä koskeva sääntelytarvekin: tarkoituksena on ollut tehostaa yhteisomistussuhteen purkamismenettelyä niissä tavanomaisissa yhteisomistustilanteissa, joissa yhteisomistaja on ylivelkaantunut.

Summa summarum voidaan todeta, ettei punninnassa ja argumentaatiossa käytettävien oikeusperiaatteiden keskinäisiä suhteita ole ennakolta mitenkään mahdollista vakioida. Oikeusperiaatteita tulee punnita ja tasapainottaa aina kulloinkin käsillä olevassa ratkaisukontekstissaan, jolloin korostuu tilanneherkkyyttä.¹⁷⁸ Tällöin on kiinnitettävä huomiota rationaaliseen hyväksyttävyyteen, mikä puolestaan edellyttää avointa pro et contra -argumentointia ja päätöksen perustelua.¹⁷⁹

¹⁷⁵ Linna 2009 s. 30.

¹⁷⁶ Ks. Linna 2009 s. 31.

¹⁷⁷ Ellilä 1947 s. 11.

¹⁷⁸ Näin myös Siltala 2003 s. 378: ”Yksittäisen oikeusperiaatteen tilannesidonnaisen oikeudellisen ratkaisuarvon määrittämiseksi sen ilmentämiä yhteiskunnallisia arvo- ja/tai tavoitenäkökohtia tulee *punnita* käsillä olevan oikeustapauksen ainutkertaisessa ratkaisukontekstissa, ja sanotut näkökohdat tulee *tasapainottaa* muiden asiaan vaikuttavien oikeusperiaatteiden vastaavien yhteiskunnallisten tausta-arvojen ja tavoitteiden kanssa (engl.: *weighing and balancing*).”

¹⁷⁹ Ks. (tuomion) perustelujen rationaalisuudesta, laajuudesta, avoimuudesta ja pro et contra -argumentaatiosta Virolainen – Martikainen 2003 s. 104–127.

7. Sivullisyhteisomistajan asemasta ja oikeuksista

7.1 Vakituisen asunnon suoja

Kuten edellä esitetystä on käynyt ilmi, sijoittuu yhteisomistusesineen ulosmittaus ulosoton keinovalikoimassa loppupäähän. Mikäli velallisella on muuta tuloa tai omaisuutta, josta suoritus saadaan perittyä kohtuullisessa ajassa, ei edellytyksiä koko yhteisomistusesineen ulosmittaamiselle ole olemassa. Tässä korostuu erityisesti sivullisen suoja, koska UK 4:25:n sääntelystä johtuen velallisen velat tulee pyrkiä perimään lähtökohtaisesti sellaisesta omaisuudesta, jonka velallinen omistaa yksin.

Edelleen sivullisyhteisomistajan vakituksessa asuinkäytössä oleva omaisuus saa UK 5:83:n nojalla erityissuojaa. Säännöksen mukaan, jos toinen yhteisomistaja käyttää yhteisesti omistettuja tiloja vakituksena asuntonaan, ulosottomies ei saa myydä omaisuutta ilman kyseisen yhteisomistajan suostumusta. Tarvittaessa ulosottomies saa käynnistää yhteisomistuslain 9 §:ssä tarkoitetun menettelyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Menettelyllä suojataan sivullisyhteisomistajan asumista. Hallituksen esityksen mukaisesti yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva suhteellisuusvaatimus edellyttää tällöin sitä, että velkojan intressin tulee olla huomattava ennen kuin ulosmittaus voidaan toimittaa. Velkojan saatavalle tulee kertyä tuntuva suoritus aiheutuvaan haittaan nähden.¹⁸⁰

Vaikka tämä vakituista asuntoa koskeva sääntely sijoittuu ulosottokaaren 5 luvun myyntisäännöksiin ja sen tarkoitus on suojata sivullisyhteisomistajan asumista siten, että viime kädessä yhteisomistussuhde puretaan edellä esitetysti tuomioistuimessa, on sillä hallituksen esityksessä lausutulla tavalla kuitenkin merkitystä myös yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevassa ulosmittausharkinnassa. Suhteellisuusvaatimuksen arvioinnissa edellytetään tällöin sivullisen suojaa korostaen, että velkojalle kertyy tuntuva kertymä. Kun tätä verrataan edellä UK 4:73.1:n 3 kohdan suhteellisuusvaatimuksesta esitettyyn, korostuu harkinnassa velkojan intressin lisäksi velkojalle tosiasiallisesti tuleva kertymä. Näin ollen pelkästään se seikka, että velkojan saatava on merkittävä, ei oikeuta sivullisyhteisomistajan vakituksessa asuinkäytössä olevan yhteisesti omistetun omaisuuden ulosmittamiseen yhteisomistusesineenä, mikäli velkojan saatavalle tosiasiallisesti kertyy vain vähäinen suoritus, kun otetaan huomioon omaisuuden arvo ja saatavat, joista omaisuus vastaa.

¹⁸⁰ Ks. HE 13/2005 vp s. 174.

Harkinta edellyttää siis paitsi kertymävertailua niin myös hakijan intressin painavuusarviointia. Lain sanamuodossa ei kuitenkaan ole varsinaisesti edellytetty tätä korotettua tuntuvan kertymän vaatimusta. Tämä on kuitenkin johdettavissa paitsi lainsäätäjän kirjaimasta varsinaisesta tahdonilmaisusta, niin myös ulosmittausjärjestystä koskevasta sääntelystä. Viimeksi mainitun osalta sivullisyhteisömistajan asumisen suoja vaikuttaa kuitenkin saavan suhteellisuusarvioinnissa hieman korotetumpaa suojaa kuin velallisen oma asumisen suoja. Velallisen asumista suojataan UK 4:24:n mukaisesti ulosmittausjärjestyksellä, jossa ei siis sinänsä oteta UK 1:19:n vaatimuksia lukuun ottamatta kantaa velallisen vakituisen asunnon ulosmittauksen edellytyksiin. Mikäli velallisella ei ole muuta ulosmitattavaa omaisuutta tai tuloa, josta ulosottovelat saadaan perittyä kohtuullisessa ajassa, voidaan velallisen vakituksena asuntonaan käyttämä omaisuus ulosmitata. Sen sijaan sivullisyhteisömistajan osalta edellytetään paitsi mainitun kaltaista viimesijaisuutta, niin lisäksi tuntuvaa kertymää velkojille.

Tapauksessa Rovaniemen HO 28.6.2017 U 16/702 ulosottovelkojille kertyvää 20.000 euron suoritusta ei pidetty suhteellisuusperiaatteen kannalta riittävän tuntuvana suhteessa ulosmittauksesta aiheutuvaan haittaan. Velallisen ulosottovelkojen määrä oli noin 85.000 euroa. Velallinen omisti yhdessä puolisonsa kanssa kiinteistöt, joita he käyttivät vakituksena asuntonaan. Kiinteistöjen arvoksi oli arvioitu noin 210.000 euroa ja niihin kohdistui panttivelkojen etuoikeutettuja saatavia noin 151.000 euroa. Hovioikeus katsoi kauppahintaan liittyvien epävarmuustekijöiden ja yhteisömistuslain mukaisen purkamismenettelyn aiheuttamien realisointikustannusten vuoksi velallisen ulosottoveloille kertyvän enintään 20.000 euron suorituksen.

Edellä esitetyssä tapauksessa arvioitu 20.000 euron kertymä olisi vastannut yli 23 % velallisen ulosottovelkojen määrästä. Vertailukohdaksi voidaan tässäkin hyvin nostaa jo aikaisemminkin esitetty edellä esitetyn Rovaniemen hovioikeuden ratkaisun pari Rovaniemen HO 21.5.2013 U 13/139, jossa samansuuruinen velkojan intressi puolestaan katsottiin riittäväksi, kun se kattoi lähes kaikki velallisen ulosottovelat.

Yhteenvetona sivullisyhteisömistajan vakituksien asunnon suojan osalta voitaneen sanoa, että ulosmittausharkinta edellyttää suhteellisuusvaatimuksen osalta edellisessä luvussa esitettyä korotetumpaa tasoa velkojalle tulevan kertymän osalta, mutta muutoin harkinta on tehtävissä samalla tavoin kokonaisharkintana. Mitään ehdotonta suojaa sivullisyhteisömistaja ei asumisensa perusteella kuitenkaan saa, vaan silloin kun merkittävä osa sellaisesta velallisen varallisuudesta, jolla on huomattava merkitys velkojien maksunsaannin näkökulmasta, on kiinni tällaisessa yhteisesti omistetussa omaisuudessa, joutuu sivullisyhteisömistajan asumisen suoja väistymään velkojien maksunsaantioikeuden edeltä.

Tiloissa asuva yhteisomistaja joutuu aina ottamaan huomioon sen, että yhteisomistajan velkojien oikeudet muodostavat riskin asumiselle.¹⁸¹

7.2 Avioliittolain mukainen vallinnanrajoitusjärjestelmä

Ulosoton täytäntöönpanon kohteena on usein velallisen ja tämän puolison yhteisenä kotina käyttämä omaisuus. Näiltä osin on syytä arvioida vielä erikseen sitä, aiheuttavatko avioliittolain säännökset rajoituksia yhteisomistusesineen ulosmittaukselle.

Puoliso ei saa AL 38 §:n mukaisesti ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa kiinteää omaisuutta, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina. Sama koskee AL 39 §:n mukaisesti myös puolisojen yhteisenä kotina käyttämää muuta asuinhuoneistoa. Puolisojen yhteinen koti on näin ollen siis myös avioliittolain mukaisin vallinnanrajoituksin suojattu. Tämä koskee paitsi tilannetta, jossa puoliset omistavat yhteisenä kotina käytetyn omaisuuden yhdessä sekä tilannetta, jossa vain toinen puoliso omistaa sen yksin.

Lähtökohtaisesti tämä vallinnanrajoitusjärjestelmä toimii myös silloin, kun toinen puolisoista tulee ylivelkaiseksi.¹⁸² Sääntely on sinänsä linjassa UK 5:83:n kanssa: vaikka yhteisenä kotina käytetty omaisuus olisikin ulosmitattu yhteisomistusesineenä, estyy sen ulosottomyynti, mikäli sivullisyhteisomistaja ei anna siihen suostumusta. Mutta estääkö avioliittolain vallinnanrajoitusjärjestelmä yhteisomistuksen mukaisen yhteisomistussuhteen purkamismenettelyn YhtOmL 1.3 §:n soveltamisalarajauksen vuoksi?¹⁸³

Avioliitto ei voi olla keino saattaa omaisuutta velkojien ulottumattomiin, vaan velallisen varallisuutta tulee voida käyttää tämän velkojen maksamiseksi avioliitosta huolimatta. On siis ristiriitaista, että sivullisyhteisomistaja voisi tällaisessa tilanteessa estää velallisen omaisuuden käyttämisen tämän velkojen lyhentämiseen. Näiltä osin erityisen mielenkiintoinen on korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 1967 II 12, jossa hylättiin toisen puolison konkurssipesän kanne siitä, että aviopuolisoiden yhteisesti omistama kiinteistö määrättäisiin yhteisomistussuhteen purkamista varten myytäväksi. Päätöksen mukaan yhteisomistustilakia ei YhtOmL 1.3 §:n mukaan voitu soveltaa aviopuolisoiden oikeudellisiin

¹⁸¹ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 371.

¹⁸² Ks. Mikkola 2017 s. 133.

¹⁸³ YhtOmL 1.3 §:ssä säädetään, että aviopuolisoiden ja jakamattoman kuolinpesän sekä yhtiön osakkaiden välisistä oikeudellisista suhteista samoin kuin yhteisestä kaivoksesta ja laivanisännistöyhtiöstä ja sijoitusrahastosta on noudatettava, mitä niistä on erikseen säädetty.

suhteisiin. Vastaava linja on otettu Rovaniemen hovioikeuden ratkaisussa 29.3.2000 S 00/128.¹⁸⁴

Näissä ratkaisuissa esitetty kanta on ulosoton täytäntöönpanon ja sen tarkoituksen näkökulmasta varsin ongelmallinen, sillä mikäli tätä tulkintaa noudatettaisiin myös ulosoton täytäntöönpanon yhteydessä, menettäisi yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva sääntely käytännössä merkityksensä niissä tavanomaisissa puolisoitten yhteisomistustilanteissa, joissa omaisuutta käytetään yhteisenä kotina. Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan sääntelyn tarkoituksena voidaan katsoa olleen tehostaa juuri tämänkaltaisen tavanomaisen yhteisomistuksessa olevan omaisuuden ulosmittausta ja yhteisomistussuhteen purkamista ulosottomenettelyn yhteydessä.

UK 5:83:ssä säädetään nimenomaisesti, että tilanteessa, jossa sivullisyhteisomistaja käyttää yhteisesti omistettuja tiloja vakituksena asuntonaan eikä suostu omaisuuden myyntiin ulosottomenettelyssä, saa ulosottomies käynnistää yhteisomistuksen 9 §:n mukaisen menettelyn yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Olisikin siis vastoin ulosottolainsäädännön tarkoitusta, mikäli oikeus tällaisessa tilanteessa katsoisi, ettei yhteisomistussuhteen purkamiselle avioliittolain säännöksiin vedoten olisi edellytyksiä. Edelleen yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan sääntelyn esitöissä on lähdetty siitä, että sääntely koskisi sekä yhteisomistuslaissa että avioliittolaissa tarkoitettua yhteisomistusta.¹⁸⁵ Näin ollen on katsottava, ettei YhtOmL 1.3 § estä yhteisomistuksen soveltamista tilanteessa, jossa aviopuolisoiden yhteisenä kotina käyttämään omaisuuteen on kohdistettu ulosmittaus UK 4:73:n nojalla.¹⁸⁶

Tämä tulkintalinja on sittemmin omaksuttu myös Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 30.3.2017 S 16/619, jossa hovioikeus on todennut, että avioliittolain mukaisen vallinnanrajoitussäännösten tarkoituksena on suojata ei-omistavan puolison asumissuojaa ja toisaalta rajoittaa omistavan puolison vallintaoikeutta puolisoitten keskinäisessä suhteessa. Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevassa tilanteessa ei kuitenkaan voida katsoa olevan kysymys pelkästään aviopuolisoiden välisestä oikeussuhteesta, vaan myös velallisuuden ja tämän ulosottovelkojen välisestä oikeussuhteesta, johon avioliittolain mukaiset vallinnanrajoitussäännökset eivät ulotu. Tämän vuoksi hovioikeus on ratkaisussaan katsonut, etteivät aviopuolisoiden vallinnanrajoitussäännökset estä ulosottomiehen

¹⁸⁴ Ks. ratkaisun arvioinnista tarkemmin Mikkola 2017 s. 133.

¹⁸⁵ Ks. HE 13/2005 vp s. 101.

¹⁸⁶ Ks. näin myös Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 357: ”Ulosotokaaren säännöksiä yhteisomistuksen purkamisesta sovelletaan myös aviopuolisoiden yhteisenä kotina käytettyyn asuntoon, jota normaalisti koskee avioliittolain mukainen vallintarajoitus (AL 38 §).”

hakemuksen käsittelemistä yhteisomistustulain 9.2 §:n tarkoitettuna asiana silloin, kun koko omaisuus on ulosmitattu UK 4:73:n nojalla.

Myös Mikkola on katsonut, ettei edellä esitetty avioliittolain vallinnanrajoitusjärjestelmä anna suojaa puolison velkaantumista vastaan. Avioliiton solmimalla ei siis voi saattaa omaisuuttaan velkojien ulottumattomiin, eikä vallinnanrajoitussäännökset voi estää velallisen osuuden myymistä.¹⁸⁷ Näin ollen myös pelkkä velallisen osuus puolisojen yhteisenä kotina käyttämästä omaisuudesta olisi realisoitavissa UK 4:72:n mukaisesti ilman puolison suostumusta. Kuitenkin, kuten jo todettu, realisointi näin tuottaa velkojien näkökulmasta todennäköisesti huonon tuloksen ja velallisen puoliso sivullisyhteisomistajana voi joutua joka tapauksessa luopumaan asumisoikeudestaan, koska ostaja ei ole sitottu avioliittolain vallinnanrajoitussäännöksiin, vaan tällä on täysi valta käynnistää YhtOmL 9 §:n mukainen menettely yhteisomistussuhteen purkamiseksi.

7.3 Ulosmittauksen vaikutukset

Kun yhteisomistusesine ulosmitataan UK 4:73:n nojalla kokonaan, on sillä suoria oikeusvaikutuksia myös sivullisyhteisomistajan asemaan. Osaltaan nämä ilmentävät sitä haittaa, joka sivullisyhteisomistajalle ulosmittauksesta aiheutuu. UK 4:75.2:ssä on erityissäädos, jonka mukaan silloin kun määräosin omistettu omaisuus ulosmitataan, toista yhteisomistajaa koskee soveltuvin osin, mitä velallisesta säädetään UK 4 ja 5 luvussa. Käytännössä tämä tarkoittaa, että sivullisyhteisomistaja on esimerkiksi UK 4:31:n mukaisesti velvollinen luovuttamaan ulosmitatun omaisuuden ulosottomiehelle, jolloin myös yhteisomistustulain mukainen käyttöoikeus omaisuuteen estyy.

Pelkän velallisen osuuden ulosmittauksen perusteella vastaavaa velvoitetta ei sen sijaan voida katsoa olevan, koska menettelyllä estettäisiin toisten yhteisomistajien YhtOmL 3 §:n mukainen oikeus käyttää omaisuutta.¹⁸⁸ Ratkaisussa Itä-Suomen HO 8.2.2022 U 21/585 ulosottomies oli ulosmitannut velallisen omistaman osuuden 1/3 traktorista ja tämän jälkeen sakon uhalla velvoittanut velallisen luovuttamaan traktorin ulosottomiehelle. Hovioikeus katsoi, ettei ulosottomies olisi voinut ottaa haltuun traktoria velalliselle kuuluneen määräosan ulosmittauksen perusteella, koska se olisi estänyt muiden yhteisomistajien käyttöoikeuden. Lisäksi hovioikeus katsoi, ettei velallinen ollut voinut yhteisomistussuhteen vuoksi luovuttaa traktoria ulosottomiehelle ilman muiden yhteisomistajien suostumusta.

¹⁸⁷ Ks. Mikkola 2017 s. 134.

¹⁸⁸ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 226.

Sivullisyhteisomistajan näkökulmasta olennaista sen sijaan on, ettei tätä rinnasteta muilta osin velalliseen. Sivullisyhteisomistaja ei siis joudu muita sivullisia laajemmin esimerkiksi tietojenantovelvolliseksi.¹⁸⁹ Näin ollen sivullisyhteisomistajaan ei voitane ulottaa edes UK 5:10:n mukaista velallisen laajaa tietojenantovelvollisuutta koskien myyntikohtetta¹⁹⁰, vaikka koko omaisuus olisi ulosmitattu yhteisomistusesineenä UK 4:73:n mukaisesti. Eri asia on, että sivullisyhteisomistaja voi vapaaehtoisesti antaa ulosottomiehelle tietoja myyntikohteesta, mitä voidaan menettelyn ja sen tarkoituksen kannalta pitää yhtä luotettavana tapana hankkia tietoja kuin tietojen hankkimista velalliselta. Ulosottokaaren mukaisena lähtökohtana kuitenkin on, että tietojenantovelvollinen myyntikohteesta myös silloin, kun ulosmittauksen kohteena on koko yhteisomistusesine, on velallinen.

Sivullisyhteisomistajaa ei myöskään merkitä yhteisomistusesineen ulosmittauksen perusteella velalliseksi ulosoton tietojärjestelmään.¹⁹¹ Sivullisyhteisomistaja on asemansa ja ulosmittauksen perusteella kuitenkin myyntimenettelyssä asianosaisasemassa, mikä takaa hänelle esimerkiksi valitusoikeuden myynnissä.

Muutoin yhteisesti omistetun omaisuuden ulosmittaus UK 4:73:n mukaisesti aiheuttaa normaalit, koko ulosmitattuun esineeseen ulottuvat oikeusvaikutukset. Siinä missä pelkän velallisen osuuden ulosmittaus aiheuttaa sivullisyhteisomistajalle vallintarajoituksen vain ikään kuin välillisesti, aiheuttaa koko esineen ulosmittaus UK 4:37:n mukaisen määräämiskiellon myös sivullisyhteisomistajalle. Näin ollen koko yhteisesti omistetun omaisuuden ulosmittauksen jälkeen sivullisyhteisomistajakaan ei saa hävittää taikka ilman ulosottomiehen lupaa luovuttaa tai pantata osuuttaan tai muutoin määrätä siitä. Kiellon vastainen toimi on tehoton velkojiin nähden.

Kuten jo edellä on ilmennyt, ulosottokaaren mukainen määräämiskielto rajoittaa myös sivullisyhteisomistajan yhteisomistustsain mukaisia oikeuksia. Kun koko yhteisomistusesine on UK 4:73:n nojalla ulosmitattu yhteisomistusesineenä, siirtyy toimivalta antaa lupa koko esinettä koskeviin määräämistoihin ulosottomiehelle. Yhteisomistustsain 4 §:n mukaisena lähtökohtana on, ettei yhteisomistaja saa ilman kaikkien yhteisomistajien suostumusta ryhtyä koko yhteisomistusesinettä koskeviin toimenpiteisiin. Tuomioistuim voi kuitenkin YhtOmL 5 §:n mukaisesti myöntää toimenpiteeseen luvan. Silloin kun koko

¹⁸⁹ Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 364.

¹⁹⁰ UK 5:10:n mukaan velallinen on kysyttäessä velvollinen ilmoittamaan ulosottomiehelle myytävään omaisuuteen kohdistuvat käyttöoikeudet ja muut oikeudet, saatavat sekä esitetyt väitteet paremmasta oikeudesta samoin kuin antamaan tiedot sellaisista omaisuuden ominaisuuksista ja sen käyttöön vaikuttavista seikoista, joita omaisuuden laatu huomioon ottaen voidaan pitää olennaisina.

¹⁹¹ Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 364.

yhteisomistusesine on ulosmitattu UK 4:73:n nojalla, ei tuomioistuिन voi tällaista lupaa enää myöntää, vaan toimivalta kuuluu UK 4:39:n mukaisesti ulosottomiehelle. Tällaisessa tilanteessa ulosottomies voi antaa velalliselle tai sivullisyhteisomistajalle luvan vaihtaa ulosmitattu omaisuus muuhun omaisuuteen tai tehdä muu vastaava UK 4:37:ssä tarkoitettu toimi. Lupa edellyttää, että toimi on tarkoituksenmukainen eikä ilmeisesti vaaranna velkojien maksunsaantia. Jos omaisuus vaihdetaan, ulosmittaus kohdistuu sijaan tulleeeseen omaisuuteen ja mahdolliseen hintojen erotukseen.

Ulosmittaus koko yhteisomistusesineeseen tehdään aina myyntitarkoituksessa, minkä vuoksi erilaiset hoitamista ja kunnossapitoa koskevat toimet eivät ole enää ulosmittauksen jälkeen samalla tavalla tarpeen kuin muutoin. UK 5:15.2 sallii myytävän omaisuuden kunnostuttamisen, mutta siitä ei saa aiheutua vähäistä enempää kuluja ja toisaalta menettelyn viivästymistä.¹⁹²

Vastaavalla tavalla estyy myös sivullisyhteisomistajan oikeus hakea YhtOmL 6 §:n mukaisesti uskotun miehen määräämistä hoitamaan yhteisesti omistettua esinettä ja sen hallintoa. Ulosmittauksen jälkeen myös näiltä osin ulosottomiehen toimivaltaan kuuluu tarvittaessa toimitsijan asettaminen UK 4:35:n mukaisesti.¹⁹³

Sen sijaan Linna, Leppänen ja Kärki ovat katsoneet, ettei koko yhteisomistusesineen ulosmittauksesta aiheutuvaa määräämiskieltoa tule tulkinta laajentavasti siten, että se estäisi sivullisyhteisomistajaa käynnistämästä YhtOmL 9 §:n mukaista purkamismenettelyä. Yhteisomistuslain mukainen purkamismenettely ei sinänsä ole ristiriidassa sen ulosottomenettelyyn liittyvän tavoitteen kanssa, että yhteisomistusesineen ulosmittauksen tarkoituksena on välttää pelkän velallisen osuuden myynnistä aiheutuva tappio.¹⁹⁴ YhtOmL 9 §:n mukaista yhteisomistajan oikeutta saada osansa yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi voidaan pitää tässä mielessä siis ehdottomana oikeutena.¹⁹⁵ Eri asia sitten on,

¹⁹² Ks. myös Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 364–365. Ulosottomenettelyssä on tavanomaisesti katsottu, ettei myyntihintaa korottavia toimenpiteitä voida enää ulosmittauksen jälkeen sallia. Mahdollisten vahinkojen osalta puolestaan pyritään niiden minimoimiseen, ja toisaalta vastuu siirtyy pitkälti panttivelkojalle, mikäli sellainen asiaan liittyy. Tavanomaisena esimerkkinä tällaisesta mainittakoon kiinteistön vesiputkiston jäätyminen. Tällaisissa tapauksissa ulosottomies ainoastaan minimoi mahdolliset syntyvät vahingot esimerkiksi tyhjentämällä putkiston ennen sen jäätymistä tai mikäli jäätyminen on jo tapahtunut, sulkemalla vesiliittymän, jottei sulamisen myötä tapahdu suurempaa vahinkoa. Panttivelkojalla sen sijaan on tarvittaessa mahdollisuus ryhtyä laajempiin toimenpiteisiin vakuuskohteen arvon säilyttämiseksi.

¹⁹³ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 365.

¹⁹⁴ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 365.

¹⁹⁵ Ks. vastaavalla tavalla myös esim. KML 47.1 §, jonka mukaan määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto määräosaan, on oikeus saada tila halkomalla jaetuksi.

hyötyvätkö yhteisomistajat siitä, että he ulosmittauksen jälkeen käynnistävät yhteisomistuksen mukaisen purkamismenettelyn.

7.4 Sivullisyhteisomistajan oikeudet

Yhteisomistusesineen ulosmittaus UK 4:73:n nojalla vaikuttaa edellä mainitulla tavalla olennaisesti sivullisyhteisomistajan asemaan ja oikeuksiin. On kuitenkin huomioitava, että vaikka sääntely poikkeaa vahvasti siitä ulosottolainsäädännön pääperiaatteesta, ettei sivullisen omaisuutta voida ulosmitata velallisen velasta, on sääntelyllä vastaavasti pyritty löytämään tasapaino eri suuntaan vaikuttavien oikeuksien suhteessa – huomioiden nimenomaan yhteisomistuksen yleiset periaatteet samoin kuin sivullisyhteisomistajan oikeudet.

Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevassa ulosoton täytäntöönpanossa ja ulosmittausharkinnassa sivullisyhteisomistajan näkökulmasta kenties tärkein asia on oikeus tulla kuulluksi. UK 4:75.1:n mukaan ennen 4:72 tai 73:ssä tarkoitettuja toimia ulosottomiehen tulee kuulla velallista ja yhteisomistajia. Tämä antaa niin velalliselle kuin sivullisyhteisomistajallekin mahdollisuuden lausua niistä tekijöistä, joilla on mahdollisesti vaikutusta yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevassa harkinnassa.

Kuulemisvelvoitteen osalta huomionarvoista on, että sivullisyhteisomistajaa on kuultava myös tilanteessa, jossa olisi kyse pelkän velallisen osuuden ulosmittauksen perusteella osuuden erottamisesta, jakamisesta tai myymisestä. Tämä kuulemisvelvoite on pakottavaa oikeutta ja kuulematta jättämistä voidaan pitää sellaisena ulosottokaaren vastaisena menettelyvirheenä, jonka perusteella yhteisomistusesineen ulosmittaus on kumottavissa.¹⁹⁶

Tapauksessa Rovaniemen HO 9.11.2016 U 16/213 oli muun ohella kyse siitä, oliko yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevassa menettelyssä toimitettu sivullisyhteisomistajien kuuleminen lainsäädännön tarkoittamalla tavalla vai oliko tapahtunut sellainen menettelyvirhe, että ulosmittauspäätös olisi kumottava sen perusteella. Valittajat olivat väittäneet, ettei kuulemista ollut yhden osalta toimitettu oikein ja että se toisen osalta oli toimitettu virheellisesti suomen kielellä, kun sivullisyhteisomistaja oli saamenkielinen. Tapauksessa kuuleminen oli toimitettu asianosaisen itsensä ilmoittamaan postiosoitteeseen sekä myöhemmin myös sähköpostitse osoitteeseen, josta

¹⁹⁶ Vrt. ratkaisu Itä-Suomen HO 3.4.2012 U 12/183, jossa yhteisomistusesineenä ulosmitatun omaisuuden arvoa ei oltu arvioitu kihlakunnanvoudin ulosmittauspäätöksessä, vaan vasta kihlakunnanulosottomiehen tekemissä myöhemmissä ulosmittauspäätöksissä. Hovioikeus katsoi, että asiassa oli tapahtunut menettelyvirhe ja kumosi ulosmittauspäätökset.

asianosainen itse oli lähettänyt viestiä ulosottoviranomaiselle. Toisen yhteisomistajan osalta kuulemiskieleksi oli valikoitunut suomi, koska asianosainen oli itse aikaisemmin asioinut ulosottomiehen kanssa suomeksi ja koska väestötietojärjestelmässä asianosaisen äidinkieleksi oli merkitty suomi. Hovioikeus katsoi, että kuuleminen oli toimitettu asiassa UK 3:32:n edellyttämällä tavalla ja oikealla kielellä.

Sivullisyhteisomistajalla on lisäksi muutoksenhakuoikeus yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevaan päätökseen. Ulosottomiehen olisikin syytä perustella yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva päätös erityisen huolellisesti silloin, kun velallinen tai sivullisyhteisomistaja on kuulemisen yhteydessä esittänyt koko yhteisomistusesineen ulosmittausta vastaan olevia seikkoja. Lisäksi kun otetaan huomioon sääntelyn joustava luonne, edellyttää erityisesti sivullisyhteisomistajan oikeusturva päätöksen perustelemista.¹⁹⁷ Sivullisyhteisomistajalla on oikeus hakea ulosmittauspäätökseen muutosta erityisesti sen osalta, täytyvätkö UK 4:73:n mukaiset yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytykset.

Sivullisyhteisomistajan muutoksenhakuoikeus ei kuitenkaan lähtökohtaisesti ulotu velallisen ja tämän ulosottovelkojan väliseen suhteeseen. Näin ollen sivullisyhteisomistajalla ei voida katsoa olevan oikeutta valittaa esimerkiksi velkojan saatavan määrää tai saatavan vanhentumista koskevista seikoista. Sivullisyhteisomistaja on vieras taho velallisen ja tämän velkojan välisessä saamissuhteessa, vaikkakin tämän saamisoikeuden perusteella tehdyn koko yhteisomistusesineen ulosmittauksen oikeusvaikutukset ulottuvat häneen asti.¹⁹⁸

Ratkaisussa Itä-Suomen HO 11.12.2014 U 14/1236 sivullisyhteisomistaja oli valittanut yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeneesta päätöksestä muun ohella sillä perusteella, että ulosottoperusteen määräaika oli UK 2:24:n mukaisesti kulunut umpeen. Hovioikeus katsoi, että yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva päätös on erillinen ulosmittauspäätös, jolla on omat oikeusvaikutukset – ei pelkkä myyntiä valmisteleva toimenpide. Edelleen tämän seurauksena ja sääntelyn tarkoitus huomioon ottaen hovioikeus katsoi, että UK 2:24:n määräajat koskevat myös yhteisomistusesineen ulosmittausta. Koska tämän tulkinnan seurauksena ulosmittauksen kohteena olevan saatavan määrä pieneni huomattavasti (alle 1.500 euroon), katsoi hovioikeus yhteisomistusesineen ulosmittauksen myös suhteellisuusperiaatteen vastaiseksi ja kumosi ulosmittauspäätöksen. Hovioikeus toisin kuin asian käsitellyt kärjäoikeus ei sen sijaan ottanut asiassa kantaa siihen, oliko sivullisyhteisomistajalla tosiasiallisesti valitusoikeus saatavan

¹⁹⁷ Ks. näin myös Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 366–367. UK 3:29:n mukaisesti perustellun päätöksen tulee sisältää asiassa hankitut ja saadut lausumat ja selvitykset, päätöksen perusteena olevat toiseikat ja säännökset, riittävä perustelu ottaen huomioon asian laatu ja merkitys asianosaisille sekä lopputulos.

¹⁹⁸ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 367. Ks. muutoksenhakuintressin välittömyysvaatimuksesta myös Linna 2018 s. 270.

vanhentumisen osalta vai ei. Asian käsitellyt käräjäoikeus oli katsonut, ettei sivullisyhteisömistajalla ollut saatavan vanhentumisen perusteella valitusoikeutta ja hylännyt tämän perusteella sivullisyhteisömistajan vanhentumisvääritteen.

Sivullisen muutoksenhakuintressin riittävyttä arvioitaessa huomionarvoinen on korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2023:44, jossa korkein oikeus on linjannut, ettei UK 11:1.1:n asettamaa valitusoikeuden kynnystä tule asettaa kovin korkealle. UK 11:1.1:n mukaan täytäntöönpanotoimesta tai ulosottomiehen päätöksestä saa valittaa se, jonka oikeutta toimi tai päätös koskee. Kyse on siis siitä, että valituksenalaisella toimella tai päätöksellä tulee olla haitallisia vaikutuksia valittajan oikeuksiin. Korkein oikeus onkin ratkaisussaan katsonut, että säännöksen väljän sanamuodon tarkoituksena voidaan katsoa olevan sen, että se mahdollistaa oikeussuojan antamisen sellaiselle henkilölle, jonka oikeuksiin ulosottoasiassa ennalta arvaamattomalla tavalla puututaan. Tapauksessa oli valitusoikeuden osalta kyse siitä, koskiko kuolinpesäosuuden ulosmittaus UK 11:1.1:n tarkoittamalla tavalla velallisen oikeutta, ja oliko tällä siten oikeus valittaa ulosottomiehen päätöksessä. Tapauksessa velallinen oli ilmoituksensa mukaan luopunut perinnöstä ennen ulosmittausta, jolloin lähtökohtainen valitusoikeus olisi sivullisella. Korkein oikeus kuitenkin katsoi päätöksestä tarkemmin ilmenevillä perusteilla, että ulosmittaus tosiasiallisesti koski velallisen oikeutta, ja velallisella oli sen vuoksi valitusoikeus. Vastaavalla tavalla on mahdollista tulkita myös edellä esitettyä Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisua. Vaikka tapauksessa oli kyse velallisen ja velkojan välisestä saamissuhteesta, vaikutti ulosottomenettely tosiasiallisesti sivullisen oikeusasemaan sillä tavoin arvaamattomasti ja olennaisesti, että valitusoikeuden on voitu katsoa perustellusti olleen myös sivullisella.

Kuten edellä on käynyt ilmi, sivullisyhteisömistaja voi kieltää yhteisömistusesineenä ulosmitatun omaisuuden myynnin, mikäli hän käyttää omaisuutta vakituksena asuntonaan (UK 5:83). Sivullisyhteisömistajan asuminen saa siis erityistä suojaa. Huomionarvoista on, että tämä ulosottokaaren sääntely koskee kaikkia sivullisyhteisömistajia, ei ainoastaan velallisen puolisoa. Ulosottokaaren sääntelyn voidaan siis katsoa olevan näiltä osin laajempi kuin edellä esitetty avioliittolain mukainen sääntely. Mitään ehdotonta oikeutta sivullisyhteisömistajalla ei kuitenkaan asuntonsa säilyttämiseen ole, vaan ulosottomiehellä on oikeus käynnistää tällaisessa tapauksessa yhteisömistuslain 9 §:n mukainen purkamismenettely, jolloin asian käsittely siirtyy tuomioistuimen ratkaistavaksi. Kyseessä on tällöin käytännössä ulosottomiehen pyyntö omaisuuden myymiseksi, koska omaisuuden jakamisen edellytyksethän ovat tulleet tutkituksi UK 4:72:n mukaisesti.

Sivullisyhteisomistajan asumisen suoja ei yhteisomistuslain mukaisessa yhteisomistussuhteen purkamismenettelyssä saa erityistä suojaa.

Ulosottomiehen esittämä yhteisomistussuhteen purkamisvaade on samassa asemassa kuin yhteisomistajankin esittämä purkamisvaade, joten kieltämällä ulosottomyynnin sivullisyhteisomistaja ei tosiasiallisesti voi välttyä omaisuuden jakamiselta tai myynniltä. Yhteisomistuslain mukaisena ensisijaisena keinona purkaa yhteisomistus on omaisuuden jakaminen, joten tuomioistuin tutkinee jakamisen edellytykset ulosottomiehen UK 5:83:n mukaisen pyynnön perusteella uudelleen UK 4:72:n sääntelystä huolimatta. Jollei jakaminen ole mahdollista tai jos se aiheuttaisi suhteettomia kustannuksia tai alentaisi huomattavasti omaisuuden arvoa, tuomioistuin voi muita yhteisomistajia kuultuaan määrätä esineen myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten.¹⁹⁹ Päätösvalta myyntitavasta ja esimerkiksi alimman myyntihinnan määrittämisestä on tuomioistuimella kaikkien yhteisomistajien vastatessa prosessikustannuksista osuuksiensa suhteessa.²⁰⁰

Yhteisomistusesineen ulosmittausharkintaankin vaikuttavana sivullisyhteisomistajan oikeutena on nähtävissä sivullisyhteisomistajan UK 5:81:n mukainen oikeus lunastaa velallisen osuus. Lain sanamuodossa ei tosin ole käytetty lunastusoikeuden käsitettä, vaan säännöksen sanamuodon mukaan yhteisomistajalle tulee varata tilaisuus esittää tarjous velallisen osuudesta. Tämän oikeuden voidaan katsoa suojaavan nimenomaan sivullisyhteisomistajaa ja huomionarvoista onkin, että vastaavaa sääntelyä ei ole yhteisomistussuhteissa.²⁰¹ Mikäli yhteisomistussuhde puretaan yhteisomistuslain mukaisesti, toimitetaan YhtOmL 10.1 §:n mukaisesti myynti yhteisomistajien kesken ainoastaan silloin, kun esineen myynti kolmannelle on kielletty. Menettelyjen eroavaisuudet aiheuttavatkin sivullisyhteisomistajan näkökulmasta olennaisen merkityksen sille, onko lopputuloksen kannalta edullisempi purkaa yhteisomistus ulosottomenettelyssä vai tuomioistuinjohtoisesti yhteisomistuslain mukaisesti. Ulosottokaaren sääntelyssä on näin korostetusti pyritty huomioimaan sivullisyhteisomistajan oikeusturva, minkä voidaan osaltaan katsoa madaltavan UK 4:73.1:n 3 kohdan suhteellisuusvaatimuksen tasoa ulosmittausharkinnassa.

Yhteisomistusesineen myyntiin liittyvänä oikeutena yhteisomistajalla on luonnollisesti oikeus saada osuutensa yhteisomistusesineen kauppahinnasta. Prosessikulujen osalta

¹⁹⁹ Ks. HE 13/2005 vp s. 174.

²⁰⁰ Ks. yhteisomistuslain mukaisesta purkamismenettelystä edellä luku 2.2.

²⁰¹ Ks. HE 143/1957 vp s. 3: ”Kun ehdotuksen 10 §:n mukaan myymisen säännöllisessä tapauksessa tulee tapahtua huutokaupalla ja yhteisomistajalla on mahdollisuus tässä yhteydessä huutaa myytävä esine itselleen, ei ehdotukseen ole katsottu aiheelliseksi ottaa säännöksiä yhden yhteisomistajan oikeudesta lunastaa muiden yhteisomistajien osuutta esineestä.”

lainsäädäntö ei kuitenkaan ole yksiselitteinen. Periaatteellisena lain sanamuodon mukaisena lähtökohtana voitaneen kuitenkin lähteä siitä perusoletuksesta, että yhteisomistussuhteen purkautuessa UK 4:73:n nojalla ulosmitatun omaisuuden myynnin seurauksena, ei sivullisyhteisomistaja ole vastuussa prosessikustannuksista, vaan ne otetaan velallisen osuudesta. Mikäli yhteisomistussuhde sen sijaan puretaan yhteisomistustsain mukaisessa menettelyssä, on YhtOmL 13.3 §:n mukaisena lähtökohtana, että kukin yhteisomistaja vastaa prosessikustannuksista osuutensa mukaisessa suhteessa pääluvun mukaisesti.

Epäselvyyttä sen sijaan on ilmennyt luvussa 2.2 esitetyllä tavalla kulujen kohdentamisesta silloin, kun ulosottomies pyytää UK 5:83:n nojalla tuomioistuimelta yhteisomistussuhteen purkamista YhtOmL 9 §:ään viitaten. Tällöin kyse on siis siitä, että sivullisyhteisomistaja käyttää ulosmitattua omaisuutta vakituksena asuntonaan, eikä ole antanut suostumustaan ulosottomyyntiin. Edellä lausuttu ja menettelyjen eroavaisuudet huomioon ottaen on kuitenkin päädyttävissä siihen lopputulokseen, että myös viimeksi mainitussa tilanteessa kukin yhteisomistaja vastaisi kustannuksista osuuksiensa suhteessa. Kyseissä tapauksissa yhteisomistaja on omalla toiminnallaan (myynnin kieltäminen) estänyt hänelle kustannustehokkaamman yhteisomistussuhteen purkamismuodon käyttämisen, minkä vuoksi yhtä lailla oikeudenmukaisena voidaan tällöin nähdä se, että myös sivullisyhteisomistaja joutuu vastaamaan prosessikustannuksista. Lisäksi tätä tulkintaa puoltaa se, että tällöin kustannukset kohdistuisivat menettelysäännöksiin mukaisesti. Mutta kuten tutkielman alussa esitetty, asia ei ole yksiselitteinen.²⁰²

²⁰² Ks. luku 2.2.

8. Havaintoja sääntelystä ja sen soveltamisen haasteista

Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva sääntely on esitetysti hyvin joustava ja toisaalta monimuotoinen. Jo pelkästään UK 4:73.1:n 1 kohdan edellytys paremmasta kertymästä verrattuna pelkän velallisen osuuden myyntiin edellyttää ulosottomieheltä tosiasiasa kattavaa käsitystä käytettävissä olevista myyntimenettelyistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista. Toisaalta kertymävertailu yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksenä voidaan nähdä siinä mielessä jälkijättöisenä, että tosiasiasa tämä vertailu joudutaan tekemään jo pelkän velallisen osuuden myynnin edellytyksiä arvioitaessa (UK 4:72.2). Edelleen UK 4:73.1:n 2 kohdan mukainen kertymävertailu suhteessa hakijan intressiin korostaa UK 4:1.1:stä ilmenevää liiallisen ulosmittauksen kieltoa, mutta se saattaa johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen siinä mielessä, että velallinen ja tämän ulosotovelkojat häviävät realisointituloksessa, ja sivullisyhteisomistaja saattaa joka tapauksessa joutua luopumaan omaisuudesta ostajan vaatiessa yhteisomistuslain mukaista yhteisomistussuhteen purkamista.

Edelleen UK 4:73.1 3 kohdan suhteellisuusvaatimus on omiaan aiheuttamaan tulkintavaikeuksia. Toisaalta UK 1:19:n velvoittavuus huomioon ottaen voidaan myös kysyä, miksi yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevaan sääntelyyn on ylipäättään sisällytetty erillinen suhteellisuusvaatimus. Lain esitöissä tähän ei oteta kantaa. Tasoltaan nämä suhteellisuusvaatimukset kuitenkin vaikuttavat olevan hieman eri tasoiset, ainakin mikäli verrataan niiden sanamuotoa. UK 1:19:n mukainen suhteellisuusperiaate edellyttää, että täytäntöönpanotehtävät tulee suorittaa aiheuttamatta vastaajalle tai sivulliselle suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii. UK 3:73.1:n 3 kohta puolestaan edellyttää, ettei ulosmittauksen merkitys saa olla selvässä epäsuhteessa siitä aiheutuvaan haittaan nähden. Vaikuttaa siis siltä, että yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevassa sääntelyssä on haluttu asettaa suhteellisuusvaatimuksen kynnyks UK 1:19:n vastaavaa hieman alemmalle tasolle asettamalla lisäedellytykseksi ”selvä”.²⁰³

Herääkin väistämättä kysymys siitä, että eikö vastaavaan sääntelytasoon olisi päästy noudattamalla UK 1:19:n mukaista yleistä suhteellisuusperiaatetta varsinkin, kun yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevan suhteellisuusvaatimuksen voidaan itse asiassa katsoa olevan varsinkin sivullisyhteisomistajan näkökulmasta jopa tätä alhaisemmalla tasolla. UK 1:19:n mukainen suhteellisuusperiaate edellyttää ulosoton täytäntöönpanolta yhtä lailla toimenpiteiden etujen ja haittojen punnintaa.²⁰⁴ Edelleen kun huomioidaan

²⁰³ Ks. näin myös Hakkola 2009 s. 70.

²⁰⁴ Ks. samoin Koulou – Lindfors 2009 s. 223.

ulosmittausjärjestystä koskeva sääntely ja sitä tukeva edellä esitetty oikeuskäytäntö, vaikuttaa yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytykseksi nousevan se lakiin varsinaisesti kirjaamaton seikka, ettei velallisen ulosottovelkoja saada muutoin ja muusta omaisuudesta riittävän kohtuullisessa ajassa perittyä. Vielä kun huomioidaan erottamisetua koskeva sääntely ja sen tarkoitusperät, voidaan huomata, ettei esimerkiksi erottamisedun alaista omaisuutta tosiasiallisesti voida jättää ulosmittaamatta, jos esimerkiksi velat uhkaavat vanhentua. Näin ollen, mikäli merkittävä osa velallisen varallisuudesta on sidottuna yhteisesti omistettuun omaisuuteen ja velkoja uhkaa vanhentuminen, johtanee edellä mainittu sääntelytausta ja yleinen suhteellisuusperiaatekin siihen, että yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytysten kynnys madaltuu huomattavasti.

Rohkeasti lausuen olisikin esitettävissä, että voimassa olevan mukaiseen sääntelytasoon olisi ollut mahdollista päästä ulosmittausjärjestystä koskevaa sääntelyä täsmentämällä ja UK 1:19:n suhteellisuusperiaatetta painottaen. Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva kertymävertailu voidaan nähdä tavanomaisissa tilanteissa jopa turhana sääntelynä, koska kokemukseräisesti yleensä aina koko esineen myynnistä on saatavissa parempi kertymä kuin pelkän velallisen omaisuuden myynnistä. Hakijan intressivaatimus ehdottamana ulosmittauksen edellytyksenä sen sijaan saattaa johtaa edellä esitetysti kohtuuttomaan lopputulokseen niin velallisen kuin sivullisyhteisomistajankin näkökulmasta. UK 4:1.1:stä ilmenevä liiallisen ulosmittauksen kieltä johtaa samankaltaiseen tulkintaan, mutta sitä voidaan arvioida yleisen tarkoituksenmukaisuusperiaatteen valossa, jolloin selvästi kohtuuton lopputulos voisi itse asiassa olla vältettävissä. UK 1:19:n yleinen suhteellisuusperiaate puolestaan edellyttää joka tapauksessa punnitsemaan ulosmittauksen hyötyjä ja haittoja. Lisäksi kun huomioidaan, että asianosaisilla on oikeus hakea muutosta ulosottomiehen yhteisomistusesineen ulosmittausta koskevaan päätökseen, voidaan asia aina viime kädessä saattaa tuomioistuimen käsiteltäväksi ja arvioitavaksi. Ja kuten edellä on nostettu esiin, yhteisomistajalla on ulosmittauksesta huolimatta aina oikeus käynnistää myös YhtOmL 9 §:n mukainen menettely yhteisomistussuhteen purkamiseksi.

Sivullisyhteisomistajan kuulemisvelvollisuuden osalta on syytä huomioida, että kyse on pakottavasta oikeudesta. Tämä saattaa aiheuttaa ongelmia tilanteissa, jossa sivullisyhteisomistajaa ei tavoiteta. Näin voi olla esimerkiksi niissä tavanomaisissa kiinteistöomistustilanteissa, joissa sivullisyhteisomistaja on ulkomaalainen, eikä hänen tarkemmasta olinpaikastaan ole tietoa. Yhteisomistusesineen ulosmittauksen osalta kuulemismenettelyä ei voi julkistaa esimerkiksi kuuluttamalla siitä virallisessa lehdessä. Tämän vuoksi yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva menettely saattaa estyä sen vuoksi, ettei

prosessia voida pakottaa sivullisyhteisomistajaan nähden. Olisikin syytä pohtia sitä, voisiko tällainen kuulemismenettelyn julkistaminen olla perusteltua. Tällöin yhteisomistusesineen ulosmittaus ei estyisi sen vuoksi, ettei sivullisyhteisomistajaa ole pystytty kuulemaan lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Ulosmittauksen edellytykset olisivat joka tapauksessa samat ja sivullisen oikeudet tulisivat valvotuksi niiltä osin kuin se on mahdollista. Yhteisomistussuhteen purkamismenettelyn jättäminen tuomioistuimen toimivaltaan voisi tällaisessa tilanteessa katsoa suojaavaan sivullisyhteisomistajan oikeuksia riittävällä tasolla.

Edelleen sääntelyteknisesti erikoiselle vaikuttaa UK 5:83:n mukainen korotettu ulosmittausharkintaan tosiasiallisesti vaikuttava sivullisyhteisomistajan asumisen suojaksi säännelty suhteellisuusvaatimuksen taso. Ensinnäkin lain sanamuodossa ei edellytetä vakituisen asunnon osalta mitään korotettua suhteellisuusvaatimuksen tasoa, ja toisekseen vakituinen asunto on UK 4:24 ja 25:ien nojalla joka tapauksessa muutoinkin viimesijaisesti täytäntöönpanon kohteena. Hallituksen esityksessä ilmenevin perustein lainsäätäjällä on kuitenkin selvästi tahtonut, että jo ulosmittausharkinnassa käytetään sivullisyhteisomistajan vakituisen asunnon ollessa kyseessä korotettua suhteellisuusvaatimuksen tasoa.²⁰⁵ Sääntelyn sijoittaminen ulosottokaaren 5 luvun myyntiä koskevien säännösten joukkoon 4 luvun ulosmittaussäännöksiin sijaan ei kuitenkaan ole kovinkaan looginen ainakaan siinä mielessä, millainen merkitys säännöksellä on ulosmittausharkinnan näkökulmasta. Edelleen mainitun lainkohdan edellytys velkojan tuntuvasta kertymästä on ontuva, koska kertymää itsessään on joka tapauksessa arvioitava suhteellisuusvaatimuksen mukaisesti asian tapauskohtaiset seikat huomioon ottaen.

Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva sääntely jää hieman ontuvaksi paitsi erityisesti suhteellisuusvaatimuksen niin myös joutuisuusvaatimuksen ja yhteisomistajan YhtOmL 9 §:n mukaisen yhteisomistussuhteen purkamisvaatimuksen osalta. Ulosottokaaren ja yhteisomistuslain välinen suhde jää epäselväksi. Ulosottolainsäädännössä sen liiemmin kuin yhteisomistuslaissakaan ei ole säännöksiä sen suhteen, kuinka toimia tilanteessa, jossa koko omaisuus on ulosmitattu UK 4:73:n nojalla yhteisomistusesineenä ja yhteisomistaja esittää tämän jälkeen tuomioistuimelle YhtOmL 9 §:n mukaisen yhteisomistussuhteen purkamisvaateen. UK 1:19:n mukainen ja UK 3:21:ssä nimenomaisesti ilmaistu joutuisuusvaatimus edellyttäisi viemään täytäntöönpanoa eteenpäin ilman

²⁰⁵ HE 13/2005 vp. s. 174: ”Jos yhteisesti omistetut tilat ovat vakituksessa asumiskäytössä, edellyttää mainittu suhteellisuusperiaate sitä, että velkojen intressin tulee olla huomattava ennen kuin ulosmittaus voidaan toimittaa. Velkojan saatavalle tulisi kertyä tuntuva suoritus aiheutuvaan haittaan verrattuna.”

aiheetonta viivytystä, mutta sitä ei kyseisessä tilanteessa kokonaisuutena arvioiden voitane pitää asianmukaisena. Huomionarvoista kuitenkin on, ettei tuomioistuimella ole tällöin toimivaltaa antaa ulosoton täytäntöönpanoa koskevaa keskeytysmääräystä. Linna, Leppänen ja Kärki vaikuttavatkin suosittävän UK 1:19:n mukaisen asianmukaisuuden nimissä pidättäytymään jatkotoimenpiteistä ja myyntitoimenpiteistä ennen kuin tuomioistuin on ratkaissut asian. Näin ollen, mikäli tuomioistuin esimerkiksi katsoo jaon olevan mahdollinen, estyy ulosottomyynti. Tai jos tuomioistuin määrää omaisuuden myytäväksi, se voi määrätä omaisuuden myytäväksi ulosottokaaren mukaisesti huutokaupalla.²⁰⁶ Sen enempää tämän kaltaisen myyntimenettelyn haasteisiin menemättä mainittakoon, että tällöin yhteisomistustilain ja ulosottokaaren mukaiset menettelyt ovat sillä tavoin päällekkäin, ettei esimerkiksi kysymystä kulujen kohdentumisesta velallisen ja yhteisomistajien välillä voida pitää selvänä. Joskin jo edellä esitettyä kantaa voitaneen tällaisessakin tilanteessa perustella sillä, että myös tässä sivullisyhteisomistaja on ollut aktiivinen vaatimalla yhteisomistustilain mukaista purkamismenettelyä ulosottomenettelyssä tapahtuvan yhteisomistussuhteen purkamisen sijaan. Tuntuu erikoiselta, että hän tällöin voisi välttää vastuun prosessikustannuksista.

²⁰⁶ Ks. Linna – Leppänen – Kärki 2023 s. 365–366.

9. Lopuksi

Yhteisomistusesineen ulosmittausta koskeva sääntely voidaan nähdä luonnollisena osana tämän päivän ulosoton täytäntöönpanoa. Sääntely on onnistuneesti tehostanut täytäntöönpanoa niissä tavanomaisissa tilanteissa, joissa huomattava osa velallisen varallisuudesta on sidottuna yhteisesti omistettuun omaisuuteen. Useimmiten kyseessä on kuolinpesän jaon seurauksena syntynyt yhteisomistus tai puolisoiden yhteinen omaisuus, usein yhteisenä kotina käytetty omaisuus.

Tutkielman alussa esitetyt ulosoton yleiset opit ja erityisesti UK 1:19:n asianmukaisuuden vaatimus paitsi ohjaavat ulosoton täytäntöönpanotoimia yleisellä tasolla, niin myös toimivat tarvittaessa esitetyllä tavalla kiperässä tilanteessa tulkinta-apuna korostaen paitsi tilanneherkkyyttä niin myös ulosoton koherenssia. Tästä johtuen yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksiä joudutaan aina väistämättä arvioimaan enemmän tai vähemmän UK 1:19:n määrittämää taustaa vasten.

Yhteisomistusesineen ulosmittaus käynnistyy aina ensin pelkän velallisen osuuden ulosmittauksella (UK 4:71). Tämän vuoksi sääntely velallisen osuuden ulosmittauksen samoin kuin sen jakamisen, erottamisen ja myynnin (UK 4:72) osalta on itse asiassa nähtävissä yhteisomistusesineen ulosmittauksen ensiedellytyksinä. Vasta kun on todettu, ettei pelkän velallisen osuuden jakaminen, erottaminen tai myyminen ole tarkoituksenmukaista, voidaan ryhtyä tarkastelemaan, täytyvätkö yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytykset (UK 4:73).

Yhteisomistusesineen ulosmittauksen edellytyksenä on, että kaikki kolme UK 4:73.1:n edellytystä (kertymävertailu, hakijan intressin riittävyysvaatimus ja suhteellisuusvaatimus) täyttyvät samanaikaisesti. Kuten tutkielmassa on osoitettu, näistä suhteellisuusvaatimus on omiaan aiheuttamaan eniten tulkintavaikeuksia. On kuitenkin mahdotonta lausua mitään yleistä ohjetta tämän suhteellisuusvaatimuksen tulkinnasta. Ulosmittauksen edellytyksiä on tutkittava kulloisessakin asiayhteydessä erikseen ja kiperässä tilanteessa eri suuntaan vaikuttavia oikeuksia joudutaan punnitsemaan keskenään myös asian tapauskohtaiset seikat huomioon ottaen. Tutkielman havaintojen perusteella on kuitenkin esitettävissä joitain peruslähtökohtia sääntelyn tulkinnalle.

Suhteellisuusarvioinnissa vaikuttaa ensinnäkin velallisen ulosottovelkojen määrä ja toisaalta se, millainen kertymä ulosmittauksen (ja myynnin) perusteella on odotettavissa suhteessa kokonaisvelan määrään. Mitä suurempi velkamäärä ja mitä suurempi osuus veloista tulisi ulosmittauksen myötä maksetuksi, sitä suurempaa haittaa

sivullisyhteisömistajan odotetaan sietävän. Toiseksi suhteellisuusarvioinnissa vaikuttaa omaisuuden laatu, sen arvo ja omistussuhteet. Erityisesti sivullisyhteisömistajan asumisen suojalle ja esimerkiksi toimeentulon kannalta välttämättömälle omaisuudelle annetaan erityissuojaa, jolloin suhteellisuusvaatimuksen näkökulmasta ulosmittauksen merkitykseltä tulee edellyttää korkeampaa tasoa. Kuitenkin esimerkiksi velkojen uhkaava vanhentuminen puolestaan laskee ulosmittauksen hyväksyttävyyden kynnystä.

Edelleen omistussuhteiden jakaantuminen vaikuttaa suhteellisuusarviointiin siten, että mitä suurempi omistussuus velallisella on, sitä matalammalla yhteisömistusesineen ulosmittauksen edellytyksien voidaan katsoa olevan suhteellisuusvaatimuksen näkökulmasta. Sen sijaan samassa taloudessa asuvat alaikäiset lapset eivät saa menettelyssä erityistä suojaa, vaan heidät rinnastetaan lähtökohtaisesti sivullisyhteisömistajaan. Samoin sairaus tai vamma voitaneen ottaa suhteellisuusarvioinnissa huomioon vain poikkeuksellisesti. Näin on tutkielman havaintojen perusteella myös tunnearvon osalta. Sivullisyhteisömistajan näkökulmasta 7 luvussa esitettyjen seikkojen osalta erityisesti vakituisen asunnon suojan (oikeus kieltää myynti) ja yhteisömistajan lunastusoikeuden nimenomaan sivullisyhteisömistajan oikeuksina voidaan puolestaan katsoa madaltavan ulosmittauksen kynnystä.

Yhteisömistusesineen ulosmittauksen edellytysten arviointi on aina kokonaisharkintaa. Kuitenkin erityisesti tilanteessa, jossa merkittävä osa velallisen varallisuudesta on sidottuna yhteisesti omistettuun omaisuuteen, vaikuttaa suhteellisuusvaatimuksen taso laskevan siten, että sivullisyhteisömistajan voidaan edellyttää sietävän suurempaa haittaa. Mikäli ulosmittauksella on suuri merkitys, mutta siitä aiheutuu myös sivullisyhteisömistajalle huomattavaa haittaa, joudutaan ratkaisua hakemaan punnitsemalla eri suuntaan vaikuttavien oikeuksien keskinäistä suhdetta. Tällöin korostuu UK 1:19:n mukainen asianmukaisuuden vaatimus ja tilanneherkkyys. Ulosottomiehen velvollisuutena on punnita eri suuntaan vaikuttavia oikeuksia ottaen huomioon niin sivullisyhteisömistajan oikeudet kuin tälle aiheutuvat haitatkin samaan aikaan kun arvioidaan ulosmittauksen merkitystä ulosottovelkojen maksunsaannin ja velallisen rehabilitaation näkökulmasta.