

8.11.2022

EOAK/8561/2021

Ratkaisija: Apulaisoikeusasiamies Pasi Pölönen

Esittelijä: Esittelijäneuvos Terhi Arjola-Sarja

TIETOJEN ANTAMINEN ULOSOTTOMYYNISSÄ

1 KANTELU

Kantelija pyysi yhdessä A:n (jälj. kantelijat) kanssa tutkimaan Ulosottolaitoksen menettelyä ulosmitatun kiinteistön myyntiin liittyen.

Kantelijat olivat ostaneet kiinteistön ulosottomyynnistä. He olivat suorittaneet käsirahan ja kauppasumman ja olivat olettaneet saavansa hallintaoikeuden kiinteistöön, ”kuten pöytäkirjassa lukee”. Kantelijoille oli kuitenkin ilmoitettu, etteivät he voi saada avaimia kolmen viikon muutoksenhakuajana, koska kiinteistössä oli ulkopuolisen tavaroita. Kantelijat esittivät, että heidän olisi pitänyt päästä kiireesti tarkistamaan kiinteistön kunto ja kartoittamaan toimenpiteet. Kantelijat kertoivat muun muassa, miten talon ikkunat olivat olleet auki ja paikka sotkuinen. Kantelun mukaan ulosotto oli mahdollistanut ulkopuolisen henkilön oleskelun kiinteistöllä, eivätkä he itse olleet päässeet sinne. Edelleen kantelijat kertoivat, että ulosottomies oli kehottanut heitä tekemään häätöä koskevan pyynnön. Kantelijat olivat epä tietoisia, olisiko pyyntö tullut tehdä aiemmin. Kantelijat myös ihmettelivät ulosoton suorittamaa kiinteistön valokuvaamista 10.12.2021 ja sitä, että kiinteistöllä olleen omaisuuden hävittäminen ja kiinteistön siivoaminen kuului heille. He myös kertoivat muun muassa, että kiinteistöllä olleeseen kassakaappiin oli yritetty murtautua ja että kaikki myytäväksi kelpaava oli viety.

2 SELVITYS

Kantelun johdosta hankittiin Ulosottolaitoksen laajan täytäntöönpanon Etelä-Suomen toimintayksikön kihlakunnanvoudin X:n selvitys ja johtavan kihlakunnanvoudin Y:n lausunto sekä valtakunnanvoudin kanslian lausunto (liitteinä).

3 RATKAISU

3.1 Oikeudellisen arvioinnin lähtökohdat

Ulosottokaaren (jälj. UK) 1 luvun 19 §:n mukaan ulosottomiehen tulee toimia virkatehtävissään asianmukaisesti ja puolueettomasti.

Täytäntöönpanotehtävät tulee suorittaa joutuisasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti aiheuttamatta vastaajalle tai sivulliselle suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii. Ulosottomiehen tulee edistää vastaajan omatoimisuutta ja asianosaisten välistä sovinnollisuutta ulosottoasiassa sopivalla tavalla.

Ulosmitatun omaisuuden myynnistä säädetään ulosottokaaren 5 luvussa ja yleisistä huutokauppaehdoista luvun 3–14 §:ssä.

Luvun 3 §:n mukaan ostaja saa huutokaupalla myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä 84 §:n 1 momentin mukaan kauppakirja, kun hän on saanut kauppakirjan.

Kyseisen luvun 4 §:n 1 momentin mukaan ostaja saa ottaa omaisuuden haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Jos myynnistä on tehtävä 84 §:n 1 momentin mukaan kauppakirja, ennen kauppakirjan saamista ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Säännöksen 2 momentin mukaan ulosottomies säilyttää omaisuutta, kunnes ostaja saa ottaa sen haltuunsa.

Säännökseen liittyvissä esitöissä (HE 13/2005 vp) todetaan muun muassa, että kiinteistön huutokaupassa hallinta siirtyisi vaiheittain niin, että ostaja saisi kauppahinnan maksettuaan omaisuuden haltuunsa jo ennen kuin määräysvalta on 3 §:n mukaan siirtynyt hänelle. Hallintaa koskisi kuitenkin se rajoitus, että ennen kauppakirjan saamista ostaja ei saisi käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Kauppakirja annetaan 84 §:n 1 momentin mukaan silloin, kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.

Virka-avusta ostajalle säädetään UK 5 luvun 5 §:ssä. Sen 1 momentin mukaan ulosottomiehen tulee pyynnöstä antaa ostajalle tarpeellista virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi. Säännöksen 2 momentin mukaan, jos velallinen käyttää myytyjä tiloja sen jälkeen, kun ostaja on maksanut kauppahinnan, ulosottomiehen tulee ostajan pyynnöstä toimittaa häätö. Häädössä noudatetaan soveltuvin osin, mitä 7 luvun 1–8 §:ssä säädetään. Muuttopäivä saadaan lykätä painavasta syystä, jos velallinen on sitä pyytänyt ennen huutokauppaa. Ostajaehdokkaille tulee ilmoittaa, miten muuttopäivä määräytyy.

Perusteluissa (HE 13/2005 vp) todetun mukaan ostajaehdokkaille tulisi ilmoittaa huutokaupassa muuttopäivän määräytyminen. Näin ostajaehdokkaat saavat tiedon ennen tarjoamista siitä, kuinka pitkään velallinen saa myynnin jälkeen asua tiloissa tai muutoin käyttää niitä.

Häädössä soveltuvin osin noudatettavan UK 7 luvun 4 §:ssä säädetään muuttopäivästä. Sen 1 momentin mukaan ulosottomies ei saa ilman painavaa syytä määrätä muuttopäivää aikaisemmaksi kuin viikko eikä myöhemmäksi kuin kaksi viikkoa muuttokehotuksen tiedoksisaantipäivästä.

Häädettävästä omaisuudesta säädetään UK 7 luvun 6 §:ssä. Sen 1 momentin mukaan, jollei häädettävä ole häädön alkaessa kuljettanut pois omaisuuttaan, ulosottomiehen on huolehdittava siitä, että ulosottooperusteissa tarkoitetuissa asuin- tai muissa tiloissa sekä niihin välittömästi liittyvällä alueella oleva omaisuus kuljetetaan pois. Muu kuin vähäarvoinen omaisuus otetaan talteen. Arvoton tai vähäarvoiseksi katsottu omaisuus hävitetään. Ulosottomies voi antaa hävittämisen ulkopuolisen tehtäväksi tai antaa hakijalle tämän pyynnöstä luvan menetellä arvottoman tai vähäarvoisen omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla.

Oikeuskirjallisuudessa todetun mukaan muuttokehotusta ei saa antaa ennen kuin kauppahinta on maksettu, jolloin ostajalle UK 5 luvun 4 §:n 1 momentin nojalla ylipäänsä syntyy oikeus saada omaisuus haltuunsa. Puheena olevissa tapauksissa ostaja voi saada omaisuuden haltuunsa aikaisintaan muuttopäivää seuraavana päivänä. Edelleen todetaan, että ostajaehdokkailla tulee ilmoittaa, miten muuttopäivä määräytyy, ja että tämä säännös koskee normaaliin tapaan määrättyä muuttopäivää ja lykättyä muuttopäivää (Tuula Linna – Tatu Leppänen: Ulosotto-oikeus II Ulosmittaus ja myynti, Helsinki 2015, s. 456).

Myynti-ilmoituksen sisältöä koskevan UK 5 luvun 18 §:n mukaan myynti-ilmoituksessa tulee kuvata myyntikohde riittävän tarkasti ja mainita, että omaisuus on ulosmitattu.

Luvun 20 §:n 1 momentin mukaan kiinteistöstä ja arvokkaasta irtaimesta omaisuudesta tulee laatia myyntiesite, josta käyvät ilmi omaisuuden myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot ja myyntiehdot. Yleiset huutokauppaehdot tulee liittää myyntiesitteeseen.

Perusteluissa (HE 13/2005 vp) esitetyn mukaan yleisten huutokauppaehtojen kohdalla voitaisiin toimia joko niin, että 3–14 §:ssä tarkoitettut yleiset myyntiehdot kirjataan esitteeseen tai niin, että kirjallisia myyntiehtoja jaetaan esitteen mukana.

UK 5 luvun 21 §:n 1 momentin mukaan huutokaupan alussa ulosottomiehen tulee kuvata myyntikohde. Arvokkaat ainesosat ja tarpeistoesineet tulee mainita erikseen. Lisäksi tulee ilmoittaa:

- 1) tarpeelliset asianhallintatiedot;
- 2) tarjousten esittämistapa;
- 3) myyntijärjestys;

- 4) mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous;
- 5) mahdolliset ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja häntä sitovat oikeudet;
- 6) 7 §:ssä tarkoitetut saatavat;
- 7) maksuaika ja muut maksuehdot;
- 8) muut tarpeelliset tiedot.

Säännöksen 2 momentin mukaan yleisten huutokauppaehtojen ja laaditun myyntiesitteen tulee olla ostajaehdokkaiden nähtävillä ja saatavilla.

UK 5 luvun 76 §:ssä säädetään ulosottomiehen toimittamasta vapaasta myynnistä. Säännöksen 1 momentin mukaan ulosottomies saa myydä irtaimen tai kiinteän omaisuuden vapaasti velallisen sekä niiden velkojien ja muiden oikeuksien haltijoiden suostumuksella, joiden oikeutta myynti koskee. Vapaata myyntiä ei saa järjestää, jos joku oikeuden haltijoista on jäänyt tuntemattomaksi. Säännöksen 2 momentissa säädetään siitä, milloin ulosottomies saa myydä omaisuuden vapaasti ilman 1 momentissa tarkoitettua suostumusta.

UK 5 luvun 79 §:n 1 momentin mukaan, edellä 75 ja 76 §:ssä tarkoitettussa myynnissä noudatetaan soveltuvin osin, mitä 3–15, 20, 21 ja 24–26 §:ssä säädetään, jolleivät asianosaiset ole toisin sopineet. Ostajan asemaa ei kuitenkaan saa heikentää.

Oikeuskirjallisuudessa on säännökseen liittyen esitetty muun muassa, että myös osa yhteisistä huutokauppasäännöistä tulee sovellettavaksi. Jos vapaassa virallismyynnissä tulee myytäväksi arvokasta omaisuutta, ulosottomiehen tulee muun muassa tarkistaa omaisuuden kunto ja selvittää mahdollisuuksien mukaan käypä arvo sekä huolehtia siitä, että ostajaehdokkaat saavat myyntiesitteestä tietoonsa omaisuuden myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot ja myyntiehdot (UK 5:15 ja 20.1). Omaisuuden esittelystä tulee omaisuuden arvosta riippumatta huolehtia (ks. UK 5:20,2), ja ostajaehdokkaille tulee antaa UK 5:21:ssä tarkoitetut tiedot. (Linna – Leppänen, em. teos, s. 662.)

3.2 Saatu selvitys ja lausunnot

Kihlakunnanvouti X:n selvityksen mukaan kiinteistö oli myyty ulosoton toimittamana UK 5 luvun 76 §:n mukaisella vapaalla virallismyynnillä, joka oli toteutettu kiinteistövälittäjälle annetulla toimeksiannolla.

Kohteen myyntiesite oli julkaistu internetissä ja kohteessa oli järjestetty näyttö. Lisäksi ostajaehdokkaille oli välittäjän toimesta toimitettu kiinteistöstä teetetty kuntotarkastusraportti. Kiinteistövälittäjä oli järjestänyt ns. suljetun tarjouskilpailun, jossa kantelijat olivat esittäneet korkeimman ostotarjouksen, jonka kihlakunnanvouti X oli 16.11.2021 hyväksynyt. Selvityksessään X viittaa selvityksen liitteenä olleeseen kantelijoille lähettämäänsä sähköpostiin aiheella ”Ostotarjouksen hyväksyminen, ohjeet käsirahan maksamiseksi ym.” ja muun muassa toteaa, että viesti sisältää maksuohjeet sekä yleiset huutokauppaohjeet, joista ulosoton toimittamaan myyntiin liittyvät omistus- ja hallintaoikeuteen liittyvät tarkemmat seikat ilmenevät. Lisäksi viestin liitteenä olleissa ”Ulosottolaitoksen myynnin yleisissä huutokauppaehdoissa” oli yksityiskohtaisesti käyty läpi omistus- ja hallintaoikeuteen liittyvät seikat sekä ulosoton virka-apumahdollisuus ostajalle häätötilanteessa, kuin myös myyntikohteen UK 5 luvun 11 §:n virhetilanteet ja mahdollisuudet UK 5 luvun 12 §:n hinnanalennukseen ja kaupan kumoamiseen. Kauppahinnan maksun jälkeen 23.11.2021 X oli tehnyt kirjallisen päätöksen ostotarjouksen hyväksymisestä, joka niin ikään sisälsi ohjeistuksen muutoksenhausta ja virka-apuna toimitettavasta häädöstä.

X:n selvityksen mukaan kiinteistön hallinta oli tarkoitus luovuttaa ostajille kauppahinnan maksun jälkeen, kuitenkin viimeistään 1.12.2021. Ostotarjouksen hyväksymisen jälkeen ilmeni yllättäen, että kiinteistön tyhjennystä aiemmin hoitanut henkilö ei lupauksistaan huolimatta noutanut kiinteistöllä vielä ollutta omaisuutta sovitusti eikä suostunut palauttamaan hallussaan olleita kiinteistön avaimia ennen tyhjennystoimiaan. Tilanteessa ainoa vaihtoehto kiinteistön haltuun saamiseksi oli häätö. Häädön vireillä ollessa kohteen hallintaa ei voi luovuttaa ostajalle. Tilanteen ilmettyä X oli 25.11.2021 ollut yhteydessä kantelijoista toiseen ja kehottanut häntä hakemaan ulosottomieheltä häätöä ja omaisuuden hävityslupaa kiinteistön haltuun saamiseksi. Ohjeistuksen häädön hakemiseksi X oli antanut vielä erikseen sähköpostitse. Kantelija oli vaatinut saada kiinteistön hallintaa ja avaimia itselleen, mutta X oli ilmoittanut, että hallinta oli mahdollista luovuttaa vasta häädön jälkeen. Lisäksi X oli ilmoittanut kiinteistönvälittäjälle, ettei avaimia voi luovuttaa ostajille. Kantelijat olivat 25.11.2021 hakeneet häätöä ja omaisuuden hävityslupaa.

Häädön vireilletuloilmoitus ja muuttokehoitus oli lähetetty 26.11.2021 ja muuttopäiväksi oli määrätty 9.12.2021. Häädön hakijalle oli 26.11.2021 toimitettu ilmoitus häädön täytäntöönpanosta, joka sisälsi yksityiskohtaiset ohjeet mm. hävitettävän omaisuuden ja kuluvastuun osalta. Häätöpöytäkirjasta ilmeni, että häätö oli toteutettu kantelijoista toisen läsnä ollessa 10.12.2021. Häätö oli toimitettu valokuvaamalla asuin- ja muihin tiloihin jäänyt omaisuus.

Hakijalle oli annettu lupa menetellä häätöpäätöksessä tarkoitetuissa asuin- ja muissa tiloissa olevan arvottoman tai vähäarvoisen omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla.

Asuinrakennukseen liittyen X kertoo selvityksessään, että rakennuksen tuuletusikkunoita oli ollut avoinna tuuletussyistä jo ennen kiinteistön myyntiä ja myynnin aikana. Ulosoton toimesta asuinrakennuksen ovet oli aina lukittu ja kiinteistönvälittäjää oli pyydetty sulkemaan ikkunat ostajien pyydettyä tätä ulosottomieheltä. Häädön yhteydessä oli havaittu asuinrakennuksen yhden oven olleen raollaan, mutta mitään anastus- tai murtautumishavaintoja ulosottomiehellä ei ole ollut. Ulosottomies ei myöskään ole havainnut asuinrakennuksessa olleen mitään arvo-omaisuutta ennen myyntiä tai sen aikana. Kiinteistöllä oli ollut ainoastaan vähäarvoista kuolinpesän jäämistöä. Asuinrakennuksessa ennen myyntiä ja häädön yhteydessä otetuista valokuvista ilmeni, että kassakaappi oli ollut samassa kunnossa molemmilla kuvaushetkillä. Rakennuksessa ei ollut ollut myynnin aikana kadonneeksi väitettyä poreammetta eikä myynnin aikana ollut X:n käsityksen mukaan myöskään tehty muutoksia sähkölaitteisiin. Rakennuksen avaimista X kertoo, että ulosoton hallussa ollut asuinrakennuksen avain oli luovutettu kiinteistönvälittäjän toimesta ostajille jo aiemmin ja häädettävä oli jättänyt omat avaimensa asuntoon 9.12.2021. Ulosottomiehen tiedossa ei ollut, että ulkopuolisilla olisi ollut avaimia asuinrakennukseen häädön jälkeen.

Kihlakunnanvouti X:n mukaan hän oli vastannut asiaa koskeviin kantelijoiden kysymyksiin 24.11.2021 ja 25.11.2021 puhelimitse ollessaan yhteydessä kantelijoista toiseen, ja lisäksi ulosottoylitarkastaja Z oli vastannut toisen kantelijan häätöä koskeneeseen tiedusteluun.

Johtavan kihlakunnanvoudin Y:n lausunnon mukaan kiinteistö oli myyty UK 5 luvun 76 §:n mukaisesti ja myynnissä oli käytetty apuna kiinteistönvälittäjää. UK 5 luvun 76 §:n mukaisessa myynnissä sovelletaan soveltuvien osin 5 luvun 79 §:n 1 momentissa lueteltuja säännöksiä, jolleivät asianosaiset ole toisin sopineet. Ostajan asemaa ei kuitenkaan saa heikentää. UK 5 luvun 79 §:ssä on viitattu 20 ja 21 §:iin. Y:n mukaan yleinen käytäntö on, että mainittujen säännösten mukaiset keskeiset tiedot ja yleiset huutokauppaehdot tuodaan esille ennen ostotarjouksen tekemistä joko kiinteistönvälittäjän tai ulosottomiehen toimesta. Kiinteistönvälittäjä laatii kohteesta myyntiesitteen ja esittelee myyntikohteen. Tässä tapauksessa saadun selvityksen mukaan yleiset huutokauppaehdot ja kiinteistön hallintaan saamisen perusteet on ilmoitettu ja selvitetty ostajille ostotarjouksen hyväksymisen yhteydessä. Y toteaa kantelunviranomaisen arvioitavaksi jäävän menettelyn asianmukaisuus tältä osin.

Lausunnossaan Y toteaa, ettei kiinteistön hallinnan luovutus ostajille ole juurikaan viivästynyt tarkoitetusta ja oletetusta ajankohdasta 1.12.2021. Sen ei voida arvioida vaikuttaneen kauppaan. Kiinteistön kunto oli selvitetty, siitä oli annettu selvitys ostajille. Kiinteistöä oli myös esitelty asianmukaisesti ennen myyntiä. Edelleen Y esittää lausunnossaan, että ostajilla oli myös ollut mahdollisuus esittää kysymyksiä kiinteistöön, sen hallinnan saamiseen ja muihin myynnin ehtoihin liittyen. Tältä osin kiinteistön myynnissä ja itse kiinteistön hallinnan luovutuksen sekä UK 5 luvun 5 §:n mukaisen virka-avun osalta oli Y:n mukaan menetelty asianmukaisesti. Virka-avun antamisen ja hädän toimittamisen tarve oli tullut esille vasta ostotarjouksen hyväksymisen jälkeen. Kiinteistöä, joka oli ollut asumaton ja josta oli ollut vedet ja sähkötkatkaistuna, oli myös huolehdittu asianmukaisesti. Lausunnossa todetun mukaan kantelussa hieman epäselväksi jää, mitä tietoja ostajat eivät olleet mielestään asianmukaisesti saaneet.

Valtakunnanvoudin kanslian lausunnon mukaan ostajaehdokkailla annetaan ulosottokaaren mukaan tietoa kolmessa vaiheessa: a) myynti-ilmoituksessa, b) myyntikohteen esittelyssä ja myyntiesitteessä sekä c) mahdollisesti suullisesti huutokaupan alussa. Myynti-ilmoituksessa tulee kuvata myyntikohde riittävän tarkasti ja mainita, että se on ulosmitattua omaisuutta, koska yleiset huutokauppaehdot poikkeavat muun muassa kuluttajakaupan ehdoista. Jos myyntikohteenä on kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta, omaisuuden esittelyn lisäksi laaditaan kirjallinen myyntiesite ja siihen liitetään yleiset huutokauppaehdot (UK 5:20 § 1).

UK 5 luvun 20 §:ää sovelletaan soveltuvin osin myös nyt kyseessä olevaan UK 5 luvun 76 §:n mukaiseen myyntiin. UK 5 luvun 20 §:n sanamuodon mukaan yleiset huutokauppaehdot tulee liittää myyntiesitteeseen. Valtakunnanvoudin kanslian mukaan kiinteistövälittäjän välityksellä tapahtuvassa virallismyynnissä voidaan pitää korostuneen tärkeänä sitä, että ostajaehdokkaat saavat tiedon siitä, että myyntikohde on ulosmitattu ja kauppaan sovelletaan ulosoton myyntiehtoja. Jos näitä tietoja ei selkeästi ilmoiteta kiinteistövälittäjän toimittamassa myynnissä, eivät ostajaehdokkaat välttämättä ymmärrä myyntiehtojen poikkeavuutta normaalista yksityisten välisestä kaupasta.

Lausunnon mukaan kiinteistövälittäjän kautta tapahtuvassa vapaassa virallismyynnissä ulosottokäytännössä on jonkin verran vaihtelevia käytäntöjä siitä, missä vaiheessa myyntiä ulosoton yleiset huutokauppaehdot toimitetaan ostajaehdokkaiden tietoon. Lausunnon mukaan UK 5 luvun 79 § jättäneen tähän hieman liikkumavaraa, koska sen mukaisesti 5 luvun 20 §:ää soveltuu vapaaseen virallismyyntiin soveltuvin osin.

Valtakunnanvoudin kanslia lausuu kuitenkin käsityksensä, että välittäjän kautta tapahtuvassa virallismyynnissä tieto ulosmittauksesta ja ulosoton myyntiehtoista tulee olla ostajaehdokkaan tiedossa viimeistään siinä vaiheessa, kun ostotarjousta ollaan tekemässä. Näin ostajaehdokas voi huomioida tarjouksen jättämistä ja tarjouksen määrää harkitessaan ulosottomyynnin erityispiirteiden merkityksen ja mitoittaa ostotarjouksensa sen mukaisesti. Ulosoton yleisistä huutokauppaehdoista selviää myös esimerkiksi kohteen omistuksen siirtymiseen ja hallinnan saamiseen liittyvät ehdot sekä virka-avun saamisen edellytykset.

Kantelun tarkoittamassa asiassa on laadittu myyntiesite kiinteistövälittäjän toimesta. Myyntiesitteessä on maininta ulosmittaukseen liittyvästä vallinnanrajoituksesta ja maininta siitä, että kohde myydään ulosottoviraston toimesta. Ulosoton yleisiä huutokauppaehtoja ei ole liitetty myyntiesitteeseen.

Lausunnossa todetaan, että kihlakunnanvouti X:n selvityksen mukaan ulosoton yleiset huutokauppaehdot on toimitettu kantelijoille ostotarjouksen hyväksymisen jälkeen. Valtakunnanvoudin kanslia lausuu käsityksensä, että mikäli ulosoton yleisiä huutokauppaehtoja ei ole liitetty välittäjän laatimaan myyntiesitteeseen, olisi tiedot tullut toimittaa ostajaehdokkaalle viimeistään ennen ostotarjouksen hyväksymistä.

Muilta osin kantelussa esitetyn ja asiassa saatujen selvitysten perusteella ulosottomiehen menettely on ollut asiassa valtakunnanvoudin kanslian käsityksen mukaan lain- ja asianmukaista. Virka-avun antamisen tarve ja hädän toimittamisen tarve myyntikohteen haltuun saamiseksi on tullut ilmi vasta ostotarjouksen hyväksymisen jälkeen. Lausunnossa todetun mukaan näiden tarvetta ei olekaan usein mahdollista ulosottomyynnissä ennakoita eikä virka-avun tarvetta voida ostajaehdokkaille ennen myyntiä ilmoittaa.

Valtakunnanvoudin kanslia toteaa lopuksi, että kantelijat eivät saadun selvityksen mukaan ole reklamoineet asiasta saatuaan yleiset huutokauppaehdot tietoonsa. Lausunnon mukaan asiassa jää epäselväksi, olisiko yleisten huutokauppaehtojen toimittamisella ennen ostotarjouksen hyväksymistä ollut merkitystä kantelijoiden ostotarjouksen tekemiseen.

Lausunnossa todetun mukaan varsinaisena kanteluperusteena lieneekin kohteen hallinnan saaminen asiassa toimitetun hädän vuoksi ja tämän vuoksi kantelijoiden mielestä heille aiheutunut haitta ja vahinko. Valtakunnanvoudin kanslia viittaa tältä osin lausunnon liitteinä olleisiin selvityksiin ja lausuntoihin ja toteaa, että menettely kohteen hallinnan saattamisessa ostajille ja hädän toimittamisessa on ollut valtakunnanvoudin kanslian käsityksen mukaan lain- ja asianmukaista.

3.3 Kannanotto

3.3.1 Tietojen antaminen myyntiehdosta

Asiassa on kysymys ostajaehdokkaina/ostajina olleille kantelijoille annetuista tiedoista. Kantelijat ovat kantelussaan tuoneet esiin erityisesti epätietoisuutensa kiinteistön hallintaan saamisen ajankohdasta ja myös häätöön saatavasta virka-avusta.

Ulosottokaaren mukaan myyntikohteena olevasta kiinteistöstä laadittavasta myyntiesitteestä tulee käydä ilmi omaisuuden myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot ja myyntiehdot. Lisäksi myyntiesitteeseen tulee liittää yleiset huutokauppaehdot. Yleisten huutokauppaehtojen tulee myös olla huutokauppatilaisuudessa ostajaehdokkaiden nähtävillä ja saatavilla.

Edellä selostetun UK 5 luvun 79 §:n nojalla myyntiesitettä ja ostajaehdoksille annettavia tietoja koskevia säännöksiä (5 luvun 20 ja 21 §) sovelletaan soveltuvin osin myös ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin, eli myyntiin, josta kantelun tarkoittamassa asiassa on ollut kysymys. Valtakunnanvoudin kanslian lausunnossa esitetyn mukaan kyseinen säännös jättänee tällaisessa myynnissä hieman liikkumavaraa siihen, missä vaiheessa myyntiä ulosoton yleiset huutokauppaehdot toimitetaan ostajaehdokkaiden tietoon. Käsityksenään valtakunnanvoudin kanslia kuitenkin lausuu, että välittäjän kautta tapahtuvassa virallismyynnissä tieto ulosmittauksesta ja ulosoton myyntiehdosta tulee olla ostajaehdokkaan tiedossa viimeistään siinä vaiheessa, kun ostotarjoustaan ollen tekemässä. Edelleen lausunnossa on esitetty, että mikäli ulosoton yleisiä huutokauppaehtoja ei ole liitetty välittäjän laatimaan myyntiesitteeseen, olisi tiedot toimitettava ostajaehdokkaalle viimeistään ennen ostotarjouksen hyväksymistä. Voin yhtyä valtakunnanvoudin kanslian asiassa esittämiin käsityksiin.

Kantelun tarkoittamassa asiassa kiinteistöstä laaditun myyntiesitteen kohdassa ”Kiinnitykset ja rasitteet” on maininta ulosmittaukseen liittyvästä vallinnanrajoituksesta ja kohdassa ”Käyttö ja luovutusrajoitukset” maininta, että kiinteistö myydään ulosottoviraston toimesta. Myyntiehdot eivät ilmene myyntiesitteestä, eikä siihen ole liitetty yleisiä huutokauppaehtoja. Selvityksestä ei ilmene, että kantelijat olisivat saaneet ehdot muutenkaan ennen ostotarjouksen hyväksymistä, esimerkiksi kohteessa järjestetyssä näytössä. Kihlakunnanvouti X:n selvityksen perusteella yleiset huutokauppaehdot on toimitettu kantelijoille X:n kantelijoille lähettämän sähköpostin yhteydessä, jossa sähköpostissa X on ilmoittanut hyväksyvänsä kantelijoiden tekemän tarjouksen. Yleiset huutokauppaehdot on siten toimitettu kantelijoille vasta ostotarjouksen hyväksymisen jälkeen.

Yleiset huutokauppaehdot koskevat ostajan asemaa huutokaupassa ja ne ovat ostajan suojaksi pakottavia niin, ettei ehdoista saa poiketa ostajan vahingoksi (UK 5 luvun 27 §). Ehdoista ilmenee ostajan kannalta useita varsin tärkeitä tietoja, mukaan lukien omaisuuden hallinnan saamiseen liittyvät ehdot samoin kuin ostajalle annettava virka-apu, joista asioista kantelijat näyttävät kantelun perusteella olleen epätietoisia.

Huutokauppaa koskevissa yhteisissä säännöksissä on edeltä ilmenevästi säädetty annettavista tiedoista ja sitä, että yleiset huutokauppaehdot tulee liittää myyntiesitteeseen ja niiden tulee olla huutokaupassa ostajaehdokkaiden nähtävillä ja saatavilla. Minun on vaikea nähdä, miksi ulosottomiehen toimittama vapaa myynti eroaisi huutokauppamyynnistä siinä, ettei ostajan oikeuksien kannalta tärkeitä yleisiä huutokauppaehtoja olisi annettava ostajaehdokkaalle vastaavasti kuin mitä huutokaupan osalta säädetään. Koska edellä tarkoitetut yleisten huutokauppaehtojen antamista koskevat säännökset tulevat sovellettaviksi vapaassa virallismyynnissä vain soveltuvin osin, menettelyä asiassa ei voi pitää suoranaisesti lainvastaisena. Katson kuitenkin, että menettely asiassa ei ole täyttänyt menettelyllistä asianmukaisuuden vaatimusta. Yleiset huutokauppaehdot on toimitettu kantelijoille vasta ostotarjouksen hyväksymisen jälkeen, mikä menettely ei ole turvannut heidän oikea-aikaista tiedonsaantiaan ulosottomyynnin myyntiehdoista. On myös mahdollista, että menettely tässä on ainakin osaltaan myötävaikuttanut kantelijoiden kantelusta ilmenevään epätietoisuuteen myynnin kohteen hallinnasta ja virka-avun saamisesta. Viittaan tässä myös siihen ostajan kannalta tärkeään valtakunnanvoudin kanslian lausunnossa esitettyyn huomioon, että tieto ulosoton myyntiehdoista voi vaikuttaa tarjouksen jättämiseen ja tehtävän tarjouksen määrään.

Asianmukaisena ja ostajien oikeuksia paremmin turvaavana pidän johtavan kihlakunnanvoudin Y:n lausunnossa kuvattua ja Y:n mukaan yleisenä käytäntönä noudatettavaa menettelyä, jossa UK 5 luvun 20 ja 21 §:en mukaiset keskeiset tiedot ja yleiset huutokauppaehdot tuodaan esille ennen ostotarjouksen tekemistä joko kiinteistönvälittäjän tai ulosottomiehen toimesta.

3.3.2 Kantelu muilta osin

Käytettävissäni olevan selvityksen perusteella kiinteistö on ollut ennen kantelun tarkoittamaa myyntiä useamman vuoden ajan asumaton, mutta siellä on jossakin määrin ollut ilmeisestikin kuolinpesälle kuulunutta irtainta omaisuutta. Selvityksen mukaan se, ettei kiinteistöllä ollut omaisuutta ollut sovitun mukaisesti noudettu, oli ilmennyt vasta ostotarjouksen hyväksymisen jälkeen.

Kantelijoille on annettu asiassa UK 5 luvun 5 §:n nojalla virka-apua ja häätö on suoritettu 10.12.2021. Häätö on suoritettu valokuvaamalla asuin- ja muihin tiloihin jäänyt omaisuus. Selvityksen ja häädöstä laaditun pöytäkirjan mukaan häädössä hakijana olleelle kantelijalle on annettu edellä selostetussa UK 7 luvun 6 §:n 1 momentissa tarkoitettu lupa menetellä häätöpäätöksessä tarkoitetuissa asuin- ja muissa tiloissa olevan arvottoman tai vähäarvoisen omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla. Kantelussa esiin nostetun valokuvaamisen osalta totean, että esimerkiksi oikeuskirjallisuudessa hävitettävän omaisuuden valokuvaamista on suositeltu (Tuula Linna: Häädön täytäntöönpano, Helsinki 2004, s. 112).

Ottaessani huomioon käytettävissäni ollut asiakirjaselvitys katson, ettei asiassa ole ilmennyt toimitetun häädön osalta tai muutoinkaan kantelun perusteella oikeusasiamiehen toimenpiteitä edellyttävää lainvastaista menettelyä tai velvollisuuden laiminlyöntiä.

4 TOIMENPITEET

Saatan edellä kohdassa 3.3.1 esittämäni käsityksen kihlakunnanvoudin X:n menettelystä X:n tietoon lähettämällä jäljennöksen tästä päätöksestäni valtakunnanvoudin kanslialle ja edelleen sen kautta X:n tietoon saatettavaksi.