

PerheAAkurssi

15.-16.3.2024

YHTEISEN ASUNNON MYYNTI OSITUKSESSA TOISEN
OSAPUOLEN VASTUSTAESSA

Asianajaja Elina Sarelius

1

Hankala tilanne osituksessa

- ES pesänjakajaksi 06/2023, puolisoilla yhteinen omakotitalokiinteistö, ero vireille 05/2021, lopullinen ero 07/22
- B täysin passiivinen, ei ole vastannut mitään yhteydenottoihin tai tullut kokouksiin
- B jäänyt asumaan 09/2021 alkaen yhteiseen taloon, A lähtenyt lasten kanssa väkivallan uhan vuoksi, puolisoilla yhteinen asuntolaina, ollut lyhennysvapaalla
- ES:lle myyntilupa 15.11.2023, yritetty aiemmin vapaaehtoista myyntiä v.2022, ei onnistunut, A ei pysty lunastamaan B:n puolikasta
- ES, välittäjä ja A kävivät 01/2024 kiinteistöllä, B oli aggressiivinen ja käski poistumaan, välittäjä ilmoitti, ettei voi myydä, jos B asuu talossa

2

Mietittyjä vaihtoehtoja

- B:lla mielenterveysongelmia, edunvalvojaa haettu, ei suostu lääkäriin, edunvalvojaa ei voida DVV:n mukaan määrätä
- Avioliittolaki 24 § 1mom., yhteiselämän lopettaminen? Kummalle asumisoikeus tässä vaiheessa määrättäisiin, A:llä jo asunto
- Turvaamistoimen hakeminen? I-U KO /10.11.2023 (ei lainvoimainen): sikon uhalla siirrettävä irtaimisto pois ja luovutettava kiinteistö pesänjakajan vapaaseen hallintaan sen myymiseksi, mutta hakijan on kuukauden kuluessa pantava kanne vireille tuomioistuimessa eikä KO velvoita asukasta muuttamaan kiinteistöltä
- Lainan maksamatta jättäminen ja pakkohuutokauppa? Pesänjakaja myy ilman näyttöä ja lupautumisajasta?

3

Ratkaisu löytyi?

- Itä-Uudenmaan KO 22.11.2019, L 19/11010, Helsingin HO 8.6.2020, S 20/76 (jatkolupa myönnetty, ei muutosta KO:n tuomioon)
- Alkutilanne lähes vastaava: yhteinen asunto-osake, pesänjakaja+myyntilupa, B jumittaa asunnossa, vedonnut fyysisiin sairauksiin/vammaisuuteen ja siihen, että ei ole löytänyt uutta sopivaa asuntoa, asunto epäsiisti, täynnä tavaraa ja B suhtautunut vihamielisesti myymiseen, B vedonnut A:n tulevaisuudessa saamaan asumiskorvaukseen, A vaatinut häätöä B:lle asunnon myynnin mahdollistamiseksi, B vaatinut, että oikeus vahvistaa hänelle AL 24 § 1 mom. asumisoikeuden asuntoon

4

Yhteiselämän lopettaminen/asumisoikeus

- AL 24 § 1 mom. Määräys voimassa 2 vuotta tai enintään osituksen lainvoimaisuuteen asti, jos ositus valmistuu alle 2 vuodessa. Jos ositus toimittamatta 2 vuoden jälkeen, mahdollista pyytää oikeudelta uusi määräys. Asunnon käyttöoikeus säilyy, vaikka asunto myytäisiin tai lahjoitettaisiin ulkopuoliselle (HE 62/1986)
- Ko.tapauksessa sattumanvaraista, kumpi jäänyt asuntoon asumaan. B:n vaikeampi löytää sopiva asunto. Ero tapahtunut yli kaksi vuotta sitten ja ositus toimittamatta.
- AL 24 § 1 mom. soveltaminen sinällään mahdollista, mutta sitä ei ole tarkoitettu noudatettavaksi enää pitkän ajan kuluttua erosta, vaan akuuttiin erotilanteeseen puolison ja lasten asumisen turvaksi ja asumisen uudelleen järjestämiseksi.

5

Yhteiselämän lopettaminen/asumisoikeus

- B on käyttänyt asuntoa yksinomaisesti 3 vuotta ja hänellä on ollut 3 vuotta aikaa järjestää asumisensa ja tyhjentää asunto myyntikuntoon.
- Aika on pitempi kuin AL 24 § 1 mom. mukaisen määräyksen voimassaoloaika. B:n ei näissä oloissa voida katsoa olevan terveydentilastaan huolimatta AL 24 § 1 mom. tarkoitetun suojan tarpeessa.
- B:n vaatimus asumaan jäämisestä yhteiseen asuntoon on hylätty.

6

Häätö yhteisestä asunnosta

- Yhteisomistussuhteen purku osituksen tarkoituksena. Kumpikaan ei halua tai pysty lunastamaan toisen osuutta.
- KäO:n mukaan ei oikeuskäytäntöä ko.tilanteesta
- Kuolinpesän osakkailla oikeus ajaa kannetta toista osakasta vastaan (KKO1987:46, KKO 2009:91) Häätökanne mahdollinen jäämistöomaisuuden saamiseksi kuolinpesän hallintaan sitä oikeudettomasti hallussaan pitävältä (KKO 2008:108)
- Kotia ja kotirauhaa turvaavan perustuslain 10 § ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen 8 artiklan estämättä asumiseen voidaan puuttua, jos se on välttämätöntä esim. toisen omistusoikeuden suojaamiseksi. Kuolinpesän osakas ei saa käyttää yksin pesän omaisuutta, elleivät muut pesän osakkaat ole tätä nimenomaisesti tai tosiasiallisesti hyväksyneet (KKO 2009:91)

7

Häätö yhteisestä asunnosta

- Korkein oikeus palautti asian KKO 2009:91 käräjäoikeuteen ja Rovaniemen HO 20.6.2011 antamallaan tuomiolla (nro 563) totesi, että pesän osakas ei ole voinut muiden osakkaiden oikeuksia loukkaavan käyttäytymisen vuoksi tehokkaasti vedota kodin suojaan ja osakkaan häätäminen on ollut välttämätöntä lakiin perustuvien muiden osakkaiden oikeuksien ja kiinteistön arvon säilymisen suojaamiseksi.
- KäO:n mukaan siitä, että A muuttanut v.2016 pois asunnosta, ei voida tehdä johtopäätöstä, että A on hyväksynyt B:n asumisen edelleen. A on mm. hakenut pesänjakajaa, toiminut aktiivisesti asunnon myymiseksi ja maksanut puolet yhteisen asunnon kuluista.

8

Häätö yhteisestä asunnosta

- Vaikka A saisi asumiskorvausta B:ltä osituksessa, B:n asuminen asunnossa estää tosiasiallisesti asunnon myymisen ja osituksen toimittamisen. B ei ole kolmeen vuoteen kyennyt tai halunnut saattaa asuntoa myyntikuntoon ja ilmoittanut KäO:ssa, ettei halua antaa tätä tehtävää toimeksiantona kellekään muullekaan.
- A:lla ei ole parempaa oikeutta asuntoon kuin B:llä. Toisaalta B:llä ei ole lakiin perustuvaa oikeutta käyttää yksin yhteistä omaisuutta omaksi hyödykseen, estää asunnon myymistä ja osituksen toimittamista ja siten estää A:ta toteuttamasta omaa oikeuttaan.
- Rovaniemen HO 20.6.2011 tuomion oikeusohjeen mukaan B:n häätäminen on A:n oikeuksien suojaamiseksi välttämätöntä
- B veloitetaan häädön uhallä muuttamaan asunnosta