

# YHTEISOMISTUS KIINTEISTÖÖN - YHTEISOMISTUKSEN

## PURKAMINEN

Laki eräistä yhteisomistussuhteista (yhteisomistuslaki 180/1958) on aikanaan säädetty poistamaan niitä epäkohtia, joita oli syntynyt, kun useammat henkilöt omistivat yhdessä esineen, jota ei voitu jakaa eivätkä osanomistajat voineet päästä sopimukseen joko yhteisomistussuhteen purkamisesta tai esineen käytöstä yhteiseen lukuun.

Yhteisomistuslaki koskee sekä kiinteän että irtaimen esineen määräosaista yhteisomistusta.

Tässä kirjoituksessa käsittelen ainoastaan määräosaista kiinteistöä yhteisomistuksen kohteena. Tällainen tilanne on esimerkiksi, kun kaksi tai useampi henkilö omistaa yhdessä kesämökkikiinteistön. Hallinnonjakosopimus estää yhteisomistussuhteen purkamisen 9 §:n tarkoittamassa menettelyssä (ks. alla).

Määräosainen yhteisomistus tarkoittaa nimenomaisesti sitä, että kyse on jaollisesta omistusoikeudesta ja, että omistusoikeus kohdistuu määräosaan (prosenttiosuuteen) tiettyä esinettä. Toisin sanoen omistusoikeus kohdistuu yhdessä omistetun esineen abstraktiin osaan.

Yhteisomistuslaki on väistävää ja toissijainen siinä mielessä, että se tulee sovellettavaksi vain, mikäli kyseessä olevan omaisuudenlajin jakamista koskevat säännökset eivät tule kysymykseen. Esillä olevan lain 1 §:n 3 momentin viimeisessä virkkeessä todetaan, että ”tämän lain säännösten estämättä on myös noudatettava mitä muun kuin lailla säännellyn yhtiön osakkaiden välisestä oikeudellisesta suhteesta on osakkaiden kesken katsottava sovituksi ja mitä muussa lainsäädännössä on yhteisestä omaisuudesta erikseen säädetty”.

Yhteisomistuslaki on tahdonvaltaista oikeutta, ja osapuolet voivat poiketa siitä keskinäisin sopimuksin. Yleisesti voidaan todeta, että ennakkoratkaisuja on niukasti. Koska yksityiskohtaista sääntelyä ei ole, tuomioistuimen tuleekin ottaa käyttöön yksityisoikeuden yleisiä oppeja ja periaatteita.

Yhteisomistussuhteista annetun lain 9 §:n 1 momentissa lausutaan kaksi olennaista asiaa:

- 1) yhteisomistajalla on oikeus saada osansa yhteisestä esineestä, toisin sanoen yhteisomistajan ei tarvitse tyytyä esineen yhteishallintoon, ja, että
- 2) tuo osuuden saaminen tapahtuu jakamalla. Viittaus perintökaaren säännöksiin koskee menettelytapaohjeita, joissa jakamisesta ei ole olemassa erityisiä määräyksiä (vrt 1.3 §:n viimeinen virke yllä)

Yhteisomistussuhteista annetun lain 9 §:n 2 momentti liittyy läheisesti yllä mainittuun momenttiin, eli tässä kohdin on kyse yhteisen esineen myymismääräyksen antamista koskeviin materiaalsiin edellytyksiin: ”Mikäli jakaminen ei ole mahdollista tai se aiheuttaisi suhteettoman kalliita kustannuksia tai alentaisi huomattavasti esineen arvoa (ks. KKO 1993:7), on oikeudella valta yhteisomistajan vaatimuksesta ja hänen haastettuaan toiset yhteisomistajat asiassa kuultaviksi, määrätä esine myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten.”.

Yhteisomistajien väliset sopimukset (inter partes) voivat estää EYL 9.2 §:n soveltamisen.

Myyminen vaihtoehtoisena yhteisomistuksen purkamisena tulee kysymykseen ainoastaan, mikäli:

- 1) esineen jakaminen ei ole mahdollista;
- 2) jakaminen on sinänsä mahdollista, mutta se aiheuttaisi suhteettoman kalliita kustannuksia, tai
- 3) jakaminen on sinänsä mahdollista, mutta se alentaisi huomattavasti esineen arvoa.

Usein yhteisomistajien välit voivat olla kovin tulehtuneita koskien kesämökkikiinteistöä. Kiistaa voi olla siitä, kuka milloinkaan saa käyttää kesämökkiä, kuka päättää mökille tehtävistä korjauksista ja kuka vastaa kesämökkiin liittyvistä kuluista ja korjauskustannuksista.

Mikäli sovintotahto puuttuu, yhteisomistus halutaan tavalla tai toisella purkaa.

Pääsääntöisesti koko kiinteistöä koskeviin oikeustoimiin tai toimenpiteisiin voidaan ryhtyä vain kaikkien yhteisomistajien suostumuksella (EYL 4 §, KKO 1924 II 170, suostumus).

Kaikkien suostumus vaaditaan, mikäli kesämökkikiinteistö halutaan myydä. Poikkeuksena säädetään kuitenkin laissa (180/1958) siten, että milloin toimenpide on tarpeen esineen säilyttämistä, turvaamista ja sen tavanomaista käyttämistä varten eikä asia siedä viivytystä, yhteisomistajan vastustus tai poissaolo ei estä toista yhteisomistajaa siihen ryhtymistä.

Mikäli muusta ei ole sovittu, yhteisomistajat vastaavat yleensä esimerkiksi kesämökkikiinteistöön kohdistuvista maksuista ja veroista heidän osuuksiensa mukaisesti.

Jokainen yhteisomistajista voi myydä omistamansa määräosan omaisuudesta, eli kyse on esimerkiksi kiinteistön määräosan kaupasta (muille yhteisomistajille tai kolmannelle).

Halkomisessa tila jaetaan osakkaiden kesken heidän omistamiensa osuuksien mukaisiksi uusiksi tiloiksi. Halkomista (Maanmittauslaitos) voi hakea yksikin yhteisomistaja, eikä halkomisen suorittamiseen tarvita kaikkien omistajien suostumusta.

Yhteisomistajat voivat myös laatia jakosopimuksen, jossa he sopivat kiinteistön jakamisesta. Jakosopimuksen jälkeen kukin yhteisomistaja hakee lainhuutoa saamaansa alueeseen. Lainhuudon jälkeen aloitetaan lohkomistoimitus, jossa muodostetaan sopijapuolille sopimuksen mukaisesti uudet kiinteistöt. Jakosopimus on tehtävä kirjallisesti ja vahvistettava kaupanvahvistajalla. Jakosopimuksen muodon tulee olla Maakaaren mukainen.

Mikäli kukaan ei ole halukas ostamaan osuutta (tai osuuksia) yhteisesti omistettuun kiinteistöön, eikä kiinteistöä voida lain mukaan jakaa (halkomalla tai lohkomalla), tai jos se toimenpiteenä aiheuttaisi suhteettoman suuria kustannuksia tai alentaisi kiinteistön arvoa huomattavasti, on yhteisomistussuhteen purkaminen siihen halukkaalle ainoa keino päästä eroon omistuksesta (ks. yllä, yhteistoimintalaki, 9 §).

Tuomioistuin tulee silloin yhteisomistajan vaatimuksesta tai muita yhteisomistajia kuultuaan määräämään kiinteistön myytäväksi ns. uskotun miehen toimesta.

Björn Holming

Oikeustieteen lisensiaatti, varatuomari

Lakiasiaintoyritys Björn Holming law firm

Mobil 040 7731416

Email [bjorn@holminglaw.com](mailto:bjorn@holminglaw.com)

[www.holminglaw.com](http://www.holminglaw.com)