



Raviliigan jättikimppat ovat esimerkki huolellisesti suunnitellusta ja avoimella otteella vedetystä kimppaprojektista. Sopimukset ja säännöt olivat jo markkinointivaiheessa selkeästi esillä. Määräaikaisen kimpan tapauksessa myös kustannukset ja projektin päättymisajankohta ovat jo etukäteen selvillä. Kuva Viivi Huuskonen

Kimppaomistuksen sääntöjä ei kannata jättää yhteisomistuksen varaan

Laissa eräistä yhteisomistussuhteista on säännöksiä yhteisomistuksen ongelmatilanteiden varalta. Laki on kuitenkin toissijainen, sen 1 §:n mukaan lain säännösten estämättä on noudatettava mitä osakkaiden kesken on katsottava sovituksi.

Sopimus, esimerkiksi vaikkapa kimppa-sopimus hevosen omistamisesta siis syrjäyttää lain säännökset. On tarpeen pohtia, mitkä ovat lain heikot kohdat erityisesti hevosta koskevan yhteisomistussuhteen osalta.

On huomattava, että laki ei edellytä kimppasopimukselta kirjallista tai muuta määrämystä, mutta on luonnollista, että jos halutaan välttää vastaiset todiste-ongelmat, on sopimuksen ehdot syytä sopia kirjallisesti.

Omistuksen määrä ja osuudesta luopuminen

Yhteisomistuksen 2 § säättää omistuksen määrästä. Sen mukaan kunkin yhteisomista-

jan on katsottava omistavan määräosuuden yhteisestä esineestä. Osuudet ovat, jollei muuta ilmene, samansuuruiset. Näin ollen jos kimppalaisten omistusosuudet poikkeavat edellä todetusta olettamuksesta, on sen syytä näkyä kimppasopimuksessa. Lain 3 §:n mukaan yhteisomistajalla on oikeus toisia yhteisomistajia kuulematta luovuttaa osuutensa ja muutenkin siitä määrätä, samoin kuin käyttää yhteistä esinettä hyväkseen sellaisella tavalla, että hänen toimenpiteensä eivät loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia. Hevoskimpoissa monesti lähdetään siitä, että jos joku luopuu osuudestaan vastiketta vastaan, on muilla kimppalaisilla oikeus lunastaa luopujan osuus. Tämä lunastusoikeus edellyttää kuitenkin siis nimenomaista

sopimusta, muussa tapauksessa osakas on oikeutettu vapaasti luovuttamaan osuutensa kenelle tahansa.

Päätöksenteko

Lain 4 § koskee päätöksentekoa yhteisomistussuhteissa. Sen mukaan oikeustoimeen tai toimenpiteeseen, joka koskee esinettä kokonaisuudessaan, älköön ryhdyttävä, elleivät kaikki yhteisomistajat siihen suostu tai oikeus mainitussa laissa tarkemmin säädetyissä tilanteissa anna siihen lupaa. Tämä tarkoittaa sitä, että ellei kimppasopimuksen ehdoissa ole määritelty päätöksentekojärjestystä, esimerkiksi päätösten tekemistä enemmistöpäätöksillä, yksikin osaomistaja, oli hänen osuutensa miten pieni tahansa,



Poniraviliiga tekee kimppaomistamista tutuksi myös poniravien puolella. Kymenlaakson Poniraviliigan omistama Kattedals Isse vei omistajaporukansa voittajakehään Ypäjän ponikuninkuusraveissa 2015. Kuva Suomen Hippos ry/Irina Keinänen

voi estää toimenpiteeseen ryhtymisen. Niinpä esimerkiksi valmentajan vaihtaminen voi estyä, jos osakkaat eivät ole asiasta täysin yksimieliset. Tämä on hevoskimppojen näkökulmasta lain heikoin kohta. Käytännössä hevoskimppojen järkevä päätöksenteko voi halvaantua pitkäksi aikaa, ellei kimpan säännöissä ole sovittu päätöksentekoprosessista ja mahdollisista määräenemmistöistä. Myös päätöksenteon tasapeliteilanteiden varalta kannattaa sääntöihin ottaa omat määräyksensä.

Pattitilanteiden varalta yhteisomistuslaissa on toki menettelysäännös. Lain 6 §:n mukaan yhteisomistajalla on valta hakea oikeudelta uskotun miehen määräämistä hoitamaan yhteistä esinettä ja sen hallintoa omistajien yhteiseksi hyväksi. Oikeuden tulee ennen asian ratkaisemista varata niille yhteisomistajille, jotka eivät ole hakemuksen yhtyneet, tilaisuus lausua siitä mielipiteensä. Jos oikeus katsoo olevan päteviä perusteita suostua hakemukseen, määrätköön uskotun miehen määrääjäksi tai toistaiseksi sanottua tehtävää hoitamaan. Mainitunkaltaisille oikeusprosesseille herkästi kertyy hintaa ja kuluja eikä myöskään ainakaan ulkopuolisen uskotun miehen toiminta voi

olla osakkaille ilmaista. Oikeusprosessi kaikine kuulemisineen ja tiedoksiantoineen vie käytännössä nopeimmillaankin useita viikkoja, jolloin tarpeellisten toimenpiteiden viivästymisestä voi aiheutua merkittäviä kuluja. Näin ollen tätäkään asiaa ei kannata jättää sen varaan, mitä asiasta laissa on säädetty.

Kimpan purkaminen

Myös yhteisomistussuhteen päättymisen osalta kannattaa kimppasopimukseen ottaa omat määräyksensä. Yhteisomistuslain 9 §:n mukaan yhteisomistajalla on oikeus saada osansa yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi. Mikäli jakaminen ei ole mahdollista - kuten hevosomistuksen kohdalla käytännössä on - on oikeudella valta yhteisomistajan vaatimuksesta tai hänen haastettuaan toiset yhteisomistajat asiassa kuultaviksi määrätä esine myytäväksi yhteisomistuksen purkamista varten. Esineen myymistä koskevassa päätöksessään oikeuden tulee määrätä, miten myyminen on toimitettava. Esine on määrättävä myytäväksi huutokaupalla, elleivät yhteisomistajat ole toisin sopineet ja jollei osoiteta,

että se ilmeisesti edullisemmin saataisiin muulla tavalla kaupaksi. Tuomioistuin voi yhteisomistajan vaatimuksesta vahvistaa alimman hinnan, jolla esine saadaan myydä. Esineen myymisestä ja kauppahinnan jakamisesta huolehtimaan oikeuden tulee tarvittaessa määrätä uskottu mies. On selvää, että tämänkään uskotun miehen toiminta ei tule olemaan yhteisomistajille ilmaista.

On vielä muistettava sekin, että jos asia viedään tuomioistuimen ratkaistavaksi, lähtökohtaisesti lähes kaikkiin tuomioistuimen antamiin ratkaisuihin voidaan hakea muutosta valittamalla hovioikeuteen. Lopullisen ja täytäntöönpanokelpoisen ratkaisun saaminen voi viedä kuukausien ajan.

Kaikki edellä kerrottu huomioon ottaen on yhteisomistussuhteissa siis syytä tehdä kirjallinen kimppasopimus, jossa sovitaan päätöksentekojärjestyksestä eri tilanteiden varalta. Perustilanteisiin sopivia kimppasääntömalleja löytyy muun muassa Suomen Hevosomistajien Keskusliitolta sen jäsenistön käytettäväksi.

Ismo Kovanen