

Asia: VN/24649/2023/

## **Ositusvaateen vanhentuminen; työryhmän mietintö**

### **Yleistä**

#### **Onko teillä yleistä lausuttavaa työryhmän ehdotuksesta?**

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua Oikeusministeriön lausuntopyyntöön ositusvaateen vanhentumisesta laaditusta työryhmämietinnöstä.

Maanmittauslaitos lausuu asiassa seuraavaa.

Maanmittauslaitos kannattaa ehdotettua sääntelyä, jonka sisältönä on, että avio-oikeus vanhentuu lähtökohtaisesti 10 vuodessa siitä, kun lainvoimainen päätös puolisojen avioerosta tai avioliiton kumoamisesta on annettu. Mietinnössä on onnistuttu kuvaamaan hyvin niitä ongelmia, joita syntyy, kun avio-oikeuden ei katsota lainkaan vanhentuvan. Nämä

ongelmat tulevat usein näkyviin myös kiinteistöjen vaihdannassa ja kiinteistökirjaamismenettelyssä. Monilta osin ongelmat ovat yhteisiä myös osakehuoneistojen vaihdannassa ja osakehuoneistoja koskevassa kirjaamismenettelyssä. Lisäksi avioliittolakiin sisältyvien vallinnanrajoitusten ehdotettu 10 vuoden vanhentumisaika on kannatettava.

Tällä hetkellä kirjaamisviranomaisen on tutkittava, onko ositus toimitettu entisten puolisojen välillä, useissa erilaisissa tilanteissa. Näin on esimerkiksi seuraavissa tilanteissa: kuolinpesän tekemät oikeustoimet, selvennyslainhuudot ja entisen puolison tekemät oikeustoimet, jotka koskevat yhteistä kotia. Nämä ovat olleet hankalia ja aikaa vieviä tilanteita ja myös vaihdannan osapuolten kannalta usein yllättäviä ja ongelmallisia.

Maanmittauslaitos lausuu säännösehdoista ja mietinnöstä jäljempänä yksityiskohtaisesti.

## Avio-oikeuden vanhentuminen (AL 66 §, 103 c § ja 103 d § sekä lakiehdotukset 2-4)

### Lausuntonne ehdotetuista säännöksistä?

Vanhentumisen katkaiseminen

Maanmittauslaitos pitää perusteltuna ehdotusta, että vanhentuminen voidaan katkaista ainoastaan hakemalla tuomioistuimelta pesänjakajan määräämistä (103 c §:n 2 momentti).

Kirjaamisenmenettelyssä avio-oikeuden vanhentumista koskeva asia tulee nimittäin myös vastaisuudessa tyyppillisesti esiin esimerkiksi niin, että hakija ei kykene liittämään hakemukseen selvitystä ex-puolison kanssa tehdystä osituksesta, mutta hakija vetoaa sanotun selvityksen tarpeettomuuteen

avio-oikeuden vanhentumisen takia. Tämä perustana pyydetään lainhuutoa esimerkiksi kuolinpesässä ilman ex-puolison osallistumista tehdyllä perinnönjaolla, vaikka ositusta ex-puolison kanssa ei näytetä tehdyksi. Toinen tyyppillinen tilanne on se, että kuolinpesä on myynyt pesään kuuluvan kiinteistön, mutta ex-puolisoa ei ole myyjänä kaupassa eikä liioin ositusta ex-puolisin kanssa osoiteta tehdyksi. Hakijan on tällöin esitettävä selvitys siitä, että avio-oikeus oli vanhentunut. Säädetyn 10 vuoden määräajan kulumisesta on sinänsä helppo esittää selvitys. Sen sijaan se, että vanhentumista ei ole katkaistu sanotun 10 vuoden kuluessa, on huomattavasti vaikeampi osoittaa. Kirjaamisenmenettelyn kannalta on tärkeitä, että vanhentumisen

katkaisemisen laiminlyönti voidaan yksiselitteisesti todeta ilman, että ex-puolisoa olisi kuultava asiassa. Maanmittauslaitos katsoo, että sanotun toteamisen mahdollistaa de facto vain se, että vanhentuminen on katkaistava hakemalla tuomioistuimelta pesänjakajan määräämistä osituksen toimittamista varten. Se, että pesänjakajaa ei ole haettu, on

yksiselitteisesti selvitettävissä tuomioistuimelta.

Mietinnössä tuodaan tähän liittyen toisaalta esiin lisäksi se, että pesänjakajasta annettu oikeuspaikkasäännös saattaa edellyttää sanotun tarkastuksen tai toteamisen tekemistä jopa kaikista 20 käräjäoikeudesta (s. 39). Pesänjakajaa on nimittäin haettava jommankumman puolison kotipaikan tai vakituisen asuinpaikan käräjäoikeudelta (OK 10:11). Puolisoiden asuinpaikat ovat avioeroa seuranneiden kymmenen vuoden aikana voineet vaihtua monta kertaa, ja hakemus on voitu jättää missä vaiheessa tahansa tätä aikaväliä. Kuten mietinnössä lausutaan, kirjaamisviranomaisen tosin voi tarkastaa

puolisoiden asuinpaikat VTJ:stä ja kohdentaa tarkastuksen yksilöidysti oikeisiin käräjäoikeuksiin. Yksityisillä tahoilla ei kuitenkaan ole tätä mahdollisuutta. Kirjaamisviranomaisenkin kannalta menettely vaikuttaa nykyisen digitalisaation aikakaudella varsin työläältä. Maanmittauslaitos esittää sen vuoksi vielä harkittavaksi, että säädettäisiin erikseen

käräjäoikeuksien ilmoitusvelvollisuudesta esimerkiksi Digi- ja väestötietovirastolle kysymyksessä olevan hakemuksen vireille tulosta. Asia voitaisiin merkitä keskitettyyn rekisteriin, josta pesänjakajasta tehdyn hakemuksen vireillepano tai sen tekemättä jättäminen voitaisiin tarkastaa nopeasti ja luotettavasti. Tällaista mahdollisuutta on pohdittu myös työryhmässä (mietinnön s. 39–40), mutta asiaa ei kuitenkaan päädytty tässä vaiheessa edistämään. Maanmittauslaitos katsoo, että tiedon lähettämisen olisi oltava nimenomaan, *expressis verbis*, laissa säännelty velvollisuus, koska

tiedon puuttuessa edellä tarkoitettua keskitetystä rekisteristä esimerkiksi kirjaamisviranomaisen olisi voitava lähteä siitä, että pesänjakajaa ei ole haettu.

### Sopimus avio-oikeuden vanhentumisesta

Ehdotetun sääntelyn mukaan puoliset voisivat sopia avio-oikeuden vanhentumisesta siten, että siihen ei sovelleta lähtökohtaista 10 vuoden vanhentumisaikaa (103 c § 5 momentti ja 103 d §). Sopimus on tehtävä kirjallisesti, sen on oltava päivätty, asianmukaisesti allekirjoitettu ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama (66 §). Sopimus on

rekisteröitävä Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämään rekisteriin ennen kuin avio-oikeus oli ehtinyt vanhentua (103 d § 4 momentti). Rekisteröintihakemuksen voi tehdä jompikumpi puoliso tai näiden kuolinpesä. Rekisteröinti-ilmoituksen liitteenä tulee olla jäljennös sopimuksesta (103 d § 3 momentti).

Maanmittauslaitos lausuu ensiksi, että sääntelyn ja oikeustilan selkeyden kannalta olisi voinut olla perusteltua, ettei edellä kuvattua vanhentumisesta poikkeamisen mahdollisuutta olisi ollut. Toiseksi mietinnössä on kyllä hyvin perusteltu myös tällaisen mahdollisuuden sisällyttämistä lakiin mm. sillä perusteella, että puolisoilla saattaa olla aidosti hyväksyttävä syy lykätä osituksen tekemistä yli säädetyn 10 vuoden vanhentumisajan.

Ehdotuksessa sopimukselle on säädetty varsin tiukat muotovaatimukset, joita korostaa sopimuksen rekisteröintivelvollisuus.

Mietinnössä on arvioitu tällaisen sääntelyn puolesta ja sitä vastaan esitettäviä argumentteja. Maanmittauslaitos puoltaa ehdotettua sääntelytapaa erityisesti kiinteistöjen ja osakehuoneistojen vaihdannan ja niitä koskevan kirjaamisen menettelyn tarpeista lähtien. Kysymys on siitä, että vaikka 10 vuoden vanhentumisaika, jota ei olisi katkaistu pesänjakajaa hakemalla, olisi kulunut, avio-oikeutta ei siinä tapauksessa liioin voitaisi katsoa vanhentuneeksi, jos siitä oli sovittu toisin. Vaihdannassa ja erityisesti kirjaamisen menettelyssä hakijan on voitava osoittaa, ettei kysymyksessä olevaa sopimusta ole tehty. Jos

sopimuksen oikeudelliselle pätevyydelle ei olisi asetettu sanottua, määräaikaan sidottua rekisteröintivelvoitetta, kirjaamisviranomaisen olisi aina kuultava ex-puolisoa sen varmistamiseksi, että sopimusta ei ole tehty. Tämä vesittäisi sääntelyn keskeisiä tavoitteita, kun nimenomaan parisuhteeseen liittyvien epäselvien, varallisuutta koskevien asioiden on

haluttu tulevan varmuudella selviksi niin, ettei mahdollisesti kymmeniä vuosia aikaisemmin tapahtuneen avioeron jälkeen ex-puolisoita tarvitse lähteä tavoittelemaan asioiden selvittämiseksi. Rekisteröintivelvoitteesta säättäminen merkitsee, että kirjaamisviranomaisen, ja myös vaihdannan osapuolet jo ennen kirjaamista, voivat nopeasti ja luotettavasti tarkastaa, onko sopimusta tehty vai ei.

Mietinnössä kirjoitetaan, että vaikka sopimuksen muotoa säännellään tiukasti, sopimuksen sisällölle ei ole asetettu vaatimuksia. Tämä ilmeisesti tarkoittaa, että vanhentumiselle voidaan sopia lähtökohtaisesti 10 vuoden vanhentumisajasta poikkeava, miten pitkä vanhentumisaika tahansa. Sekä 103 c §:n 5 momentin että 103 d §:n 1 momentin sanamuodosta voidaan kuitenkin päätellä, että sopimuksessa on sovittava jostakin määräajasta. Tällöin sellainen sopimus, jossa sovittaisiin, että avio-oikeus ei vanhene lainkaan, ei tulisi kysymykseen. Maanmittauslaitos katsoo, että säännösten tämän sisältöistä tulkintaa olisi perusteltua käsitellä tarkemmin säännösten yksityiskohtaisissa perusteluissa.

Maanmittauslaitos lausuu lisäksi, että vanhentumisajasta tehdyn sopimuksen muotovaatimukset huomioon ottaen sopimusta voi rasittaa myös muotovirhe. Sopimuksesta voi puuttua päiväys tai ehkä tyypillisemmin todistajat tai todistajat voivat olla esteellisiä. Sopimuksen rekisteröinnistä annetun lainkohdan yksityiskohtaisissa perusteluissa ei tarkemmin käsitellä Digi- ja väestötietoviraston tutkimisvelvollisuuden luonnetta sopimusta rekisteröitäessä. Säännöksestä ja perusteluista on kuitenkin pääteltävissä, että myös muotovirheinen sopimus saatetaan rekisteröidä, jopa silloin, kun muotovirhe ilmenee itse sopimuksesta. Samoin säännöksestä (103 d §:n 4 momentti viimeinen virke) voidaan saada se käsitys, että rekisteröinti voidaan tehdä silloinkin, kun sitä on haettu avio-oikeuden jo vanhennuttua. Maanmittauslaitos lausuu tältä

osin, että sopimuksen pätevyys näyttäisi näin jäävän kolmansien tahojen tarkastuksen varaan eikä siihen voida luottaa, että sopimus on rekisteröity Digi- ja väestötietovirastossa. Maanmittauslaitos katsoo, että tämä saattaa aiheuttaa yllätyksiä kolmansille ja jopa sopimuksen osapuolille itselleen, jos he ovat kuvitelleet rekisteröinnin onnistumisen olevan tae siitä, että sopimus estää avio-oikeuden vanhentumisen. Kirjaamisviranomaisen näkökulmasta asia ei ole kuitenkaan varsinaisesti ongelmallinen, koska rekisteröity sopimus lähtökohtaisesti estää kirjaamisen hakijaa tekemästä väitettä jo sellaisenaan

vanhentumisesta kirjaamisviranomaisen suuntaan. Jos hakija tekee väitteen siitä, että sopimus on rekisteröity pätemättömänä tai joka tapauksessa myöhään eli ilman vanhentumisen estävää vaikutusta, hakijan on osoitettava väitteelleen riittävät syyt. Epäselvissä tapauksissa kirjaamisviranomaisen on kuultava sopimuksella suojattua puolisoa.

Maanmittauslaitos pitäisi kuitenkin perusteltuna, että Digi- ja väestötietovirasto ei saisi rekisteröidä sellaisia sopimuksia, joita rasittaa ilmeinen muotovirhe tai joiden osalta hakemus on tehty myöhässä. Tämä lisäisi oikeusvarmuutta suhteessa kaikkiin intressitahoihin. Maanmittauslaitos katsoo, että tämä voitaisiin lausua selvemmin säännöksessä ja sen perusteluissa.

Sopimuksen rekisteröinti voi tapahtua pelkällä sopimuksen jäljennöksellä. Maanmittauslaitos pitää tätä perusteltuna

väärinkäytösriskin pienuus huomioon ottaen tältä osin. Lisäksi tämä mahdollistaa sähköisen menettelyn, kun sopimus voidaan rekisteröidä sähköiseksi skannatulla sopimuksella. Skannattu sopimus on sellaisenaan jäljennös. Asia on mainittuna myös säännöksen perusteluissa, mutta sitä voitaisiin ehkä avata tässä suhteessa hiukan tarkemmin.

Lopuksi Maanmittauslaitos lausuu vanhentumisesta tehdystä sopimuksesta, että sitä ei voida lainkaan tehdä aidosti sähköisenä. Tämä mainitaan myös mietinnössä lausumalla, että avioliittolain 66 §:ssä säänneltyjä oikeustoimityyppejä olisi lisäksi vastedes yleisemmin arvioitava siltä kannalta, että niitä voitaisiin tehdä myös sähköisenä. Tämä edellyttäisi omaa sääntelyään. Maanmittauslaitos pitää tätä tavoitetta perusteltuna. Maanmittauslaitos kuitenkin lausuu, että etenkin

sanotun 66 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa voitaisiin avata sitä, miksi kysymyksessä olevia sopimuksia ei voida nykyisin tehdä aidosti sähköisinä eli hyödyntäen sähköisiä allekirjoituksia. Kysymys on siten siitä, että ns. kirjallisen ja sähköisen muodon rinnastussäännös sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:ssä ei, säännökseen sisältyvän poikkeussäännöksen vuoksi, sovellu lainkaan perhe- ja jäämistöoikeudellisiin oikeustoimiin. Niiden muodosta on säännelty kaikilta osin mm. avioliittolaissa ja perintökaareissa, jotka toistaiseksi mahdollistavat vain perinteiset kirjalliset oikeustoimet.

Laissa ja tulevassa hallituksen esityksessä käytetty terminologia

Työryhmän mietinnössä on pohdittu myös sitä, mikä olisi oikea käsite säänneltäessä puolison ositusvaateen vanhentumisesta.

Lainsäädäntötyöryhmän nimi on Ositusvaateen vanhentuminen ja tämä terminologia esiintyy lisäksi useissa kohdin mietinnön ja siten myös tulevan hallituksen esityksen tekstissä. Itse asiassa termi esiintyy myös ehdotetun hallituksen esityksen otsikossa. Toisaalta työryhmän mietinnössä todetaan, että tosiasiallisesti kysymys ei ole siitä, että oikeus vaatia ositusta vanhenisi. Sen sijaan se, mikä vanhenisi, olisi puolison oikeus vaatia tasinkoa toiselta puolisoilta. Ehdotuksen ääntelyssä puoliso voisi näin vaatia osituksen suorittamista eli pesänjakajan määräämistä osituksen toimittamiseen myös 10 vuoden määräajan jälkeen, mutta puoliso ei voisi edellä tarkoitettussa toimituksessa tehokkaasti enää vaatia tasinkoa perusteena avio-oikeutensa.

Kuten mietinnössä on kirjoitettu, myös Maanmittauslaitos katsoo, että paras käsite kuvaamaan asiaa on itse asiassa avio-oikeuden eikä ositusvaateen vanhentuminen. Ehdotetuissa säännöksissä käytetään siten johdonmukaisesti tätä ilmaisua. Maanmittauslaitos esittää, että myös hallituksen esitysluonnoksessa käytettäisiin eri kohdissa tätä käsitettä eikä, kuten nyt monissa kohdissa, käsitettä ositusvaateen vanhentuminen.

Avio-oikeuden vanhentuminen, kun ositusperusteena on puolison kuolema

Työryhmä on alussa pohtinut myös sitä, voisiko avio-oikeus vanhentua myös silloin, kun ositusperusteena on toisen puolison kuolema. Työryhmä on sittemmin päätenyt tähän nähden kielteiseen käsitykseen ja työryhmän tehtäväkin supistettiin tämän jälkeen niin, että se ei valmistele säännöksiä tähän liittyen. Maanmittauslaitos lausuu, että avio-oikeuden vanhentuminen

myös silloin, kun ositusperusteena on ollut puolison kuolema, olisi voinut jossain määrin poistaa ns. jakamattomien kuolinpesien ongelmaa. Myös ratkaisu, jossa avio-oikeuden vanhentuminen näissä tapauksissa olisi alkanut viimeistään

leskenkin kuoltua, olisi edistänyt tätä tavoitetta. Toisaalta Maanmittauslaitos hyväksyy ne työryhmässä esitetyt perustelut, joiden vuoksi tässä vaiheessa on luovuttu avio-oikeuden vanhentumisen ehdottamisesta siinä tapauksessa, että ositusperusteena on toisen puolison kuolema.

#### Erottelua koskevan vaateen vanhentuminen

Työryhmä on päätenyt ehdottamaan, että oikeus vaatia puolisoien omaisuuden erottelua ei vanhene. Maanmittauslaitos pitää tätä perusteltuna. Kysymys erottelussa on ennen kaikkea siitä, että puolisoien omaisuusmassasta erotellaan kummankin puolison erikseen omistama omaisuus ja vaadittaessa jaetaan yhteisesti omistettu omaisuus (yhteisomistussuhteen purkaminen). Koska omistusoikeus ei vanhene, erotteluvaateen vanhentuminen olisi johtanut vain siihen, että puolisoien olisi ollut ajettava vastaavat oikeudelliset intressinsä riita-asioina käräjäoikeudessa. Lisäksi on huomattava, että koska oikeus vaatia ositusta liioin ei itse asiassa vanhene, vaan ainoastaan oikeus vaatia tasinkoa (avio-oikeus), ositusvaade muuntuu tällaisissa tilanteissa joka tapauksessa erotteluvaateeksi. Tämän vuoksi on loogista myös muutoin jättää kysymys erotteluvaateen vanhentumista ehdotettujen säännösten ulkopuolelle. Maanmittauslaitos

katsoo, ettei erotteluvaateen olemassaolo lisäksi pitkään jatkuessaan aiheuta vastaavia ongelmia puolisoien ja heidän perillistensä varallisuussuhteissa kuin mikä on tilanne silloin, jos avio-oikeus ei lainkaan vanhenisi.

#### Ehdotetut siirtymäsäännökset

Ehdotuksessa säännellään, että lainmuutos soveltuu myös takautuvasti, eli vaikuttaa myös vanhoihin avioeroihin. Siirtymäaika olisi 5 vuotta lain voimaantulosta. Maanmittauslaitos pitää lain taannehtivaa soveltamista myös ennen lain voimaantuloa tapahtuneisiin avioeroihin tärkeänä ja mietinnön tavoin muutoksen tavoitteiden kannalta välttämättömänä.

Ehdotettu 5 vuoden siirtymäaika on perusteltu ja riittävä.

Maanmittauslaitos kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että siirtymäsäännös on jossain määrin hankalasti tulkittavissa. Työryhmän mietinnössä kirjoitetaan esimerkiksi seuraavaa:

Käytännössä ehdotus tarkoittaa sitä, että jos puolisoien avioeropäätös on annettu esimerkiksi seitsemän vuotta ennen lakien voimaantuloa, heillä on siirtymäsäännöksessä taattu viiden vuoden vähimmäisaika reagoida avio-oikeuden vanhentumiseen. Jos taas puolisoien avioerosta on annettu

päätös kolme vuotta ennen lakien voimaantuloa, puolisoiden avio-oikeus vanhentuu seitsemän vuotta lakien voimaantulon jälkeen.

Maanmittauslaitos esittää, että siirtymäsäännöksen tulkintaa avattaisiin hallituksen esityksessä luonnosteltua seikkaperäisemmin. Edellä oleva esimerkki on ymmärrettävissä, kun huomataan, että vanhentumisaika on kaikissa tilanteissa vähintään 10 vuotta ja samalla kuitenkin vähintään 5 vuotta lain voimaan tulosta. Tämän hahmottamiseksi voisi olla kuitenkin tarpeen selostaa nyt esitettyä tarkemmin, miten esimerkkien tilanteet on laskettu.

## Vallinnanrajoitusten vanhentuminen (AL 86 §)

### Lausuntonne ehdotetusta säännöksestä?

Maanmittauslaitos pitää onnistuneena ja tärkeänä ehdotusta, jonka sisältönä on avioliittolain vallinnanrajoitusten vanheneminen 10 vuodessa avioerosta. Vanhentuminen tapahtuisi itsenäisesti. Siten vanhentuminen tapahtuu, vaikka ositusta tai erottelua ei olisi sanotussa ajassa toimitettu. Vanhentuminen tapahtuisi myös riippumatta avio-oikeuden vanhentumisesta, mitä voidaan myös pitää onnistuneena ratkaisuna. Avio-oikeuden vanhentumista koskeva sopimus ei liioin voi kohdistua vallinnanrajoituksiin. Siten niiden voimassaoloa ei voida jatkaa sopimuksin. Maanmittauslaitos pitää myös tätä ehdotusta perusteltuna ja onnistuneena. Ehdotettu sääntely luo nyt hyvin selkeät ja havainnolliset kriteerit sille, mihin asti vallinnanrajoitus on voimassa ja milloin se päättyy. Tästä on hyötyä sekä vaihdannassa että kirjaamismenettelyssä, mikä lisää vaihdannan osapuolten oikeusvarmuutta ja sujuvoittaa kirjaamismenettelyä.

Työryhmän mietinnössä tuodaan selkeästi esiin voimassa olevasta oikeudesta oleva vakiintunut tulkinta. Sen sisältönä on, että vallinnanrajoitus ei pääty siihen, että ns. ei-omistava puoliso muuttaa pois avioeron tultua voimaan tai vähän ennen avioeroa puolisoiden yhteisenä kotina käytetyltä kiinteistöltä. Myös tällöin vallinnanrajoitus jatkuu nykyiset säännökset huomioon ottaen osituksen tai erottelun lainvoimaiseen toimittamiseen asti. Maanmittauslaitos esitti pohdittavaksi avio-oikeuden vanhentumisesta tehdystä arviomuistiosta annetussa lausunnossa, voisiko vallinnanrajoitus päättyä jo silloin, kun

ei-omistava puoliso muuttaa pois kiinteistöltä, vaikka ositusta tai erottelua ei vielä olisi toimitettu. Kuten mietinnössä lausutaan, työryhmä on pohtinut tätä ehdotusta, mutta päätenyt kuitenkin siihen, että uuden sääntelyn puitteissa tällaista muutosta lakiin ei liioin haluta. Näin tulevaisuudessa vallinnanrajoitus ei siten liioin päättyisi ei-omistavan puolison pois muuttamiseen kiinteistöltä. Jos kiinteistöä on avioliiton aikana ja varsinkin avioeron tapahtuessa käytetty puolisoiden yhteisenä kotina, vallinnanrajoitus säilyy voimassa osituksen tai erottelun toimittamiseen saakka, vaikka toisaalta ei-omistava puoliso ei enää asuisi kiinteistöllä. Toisaalta vaikka ositusta tai erottelua ei olisi

toimitettu, uusi sääntely merkitsee, että vallinnanrajoitus päättyy aina, kun 10 vuotta on kulunut avioeropäätöksestä. Maanmittauslaitos pitää sääntelyä sinänsä nyt selkeänä ja ehdottoman 10 vuoden aikarajan vuoksi myös aikaisempaa tilannetta myös kirjaamisenmenettelyssä helpottavana. Näin siitä huolimatta, että Maanmittauslaitoksen alkuperäitä ehdotusta ei olekaan hyväksytty työryhmässä.

Maanmittauslaitos havaitsee, että uudessa sääntelyssä vallinnanrajoitus päättyy 10 vuoden kuluttua avioeropäätöksestä, vaikka ositusta tai erottelua ei ole toimitettu, ja vaikka ei-omistava puoliso edelleen asuisi kiinteistöllä. Tämä korostaa 10 vuoden määräajan ehdottomuutta.

Maanmittauslaitos katsoo, että asiaa voisi korostaa ehkä vielä selvemmin säännösten yksityiskohtaisissa perusteluissa, vaikka se tosin nyt jo siellä mainitaan. Puolisoiden on hyvä tiedostaa, että samalla kun

kiinteistöltä pois muuttaminen ei lakkauta vallinnanrajoitusta, kiinteistöllä edelleen asuminen 10 vuoden määräajan päättyessäkin ei liioin jatka vallinnanrajoituksen voimassaoloa, vaan se päättyy automaattisesti sanotun 10 vuoden määräajan täytyessä.

Vielä Maanmittauslaitos lausuu, että myös vallinnanrajoituksesta annettu, ehdotettu siirtymäsäännös on perusteltu.

## Yhteisomistusolettaman vanhentuminen (AL 89 §)

### Lausuntonne ehdotetusta säännöksestä?

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa tältä osin.

## Vaihtoehdot ja työryhmän harkitsemissa kysymyksiä, joihin ei ehdoteta muutoksia (mietinnön luvut 5.1 ja 5.2)

### Näkemyksenne näissä luvuissa käsiteltyjen asioiden lainmuutostarpeista?

Maanmittauslaitos esittää vielä, että DVV:n rekisteri, josta näkisi, onko pesänjakaja määrätty ja josta asian voi tarkistaa heti, olisi huomattavasti helpompi tapa kirjaamisenmenettelyssä, kuin että hakemuskäsittelijä joutuu tiedustelemaan asiaa erikseen käräjäoikeudelta (tai mahdollisesti usealta käräjäoikeudelta).

## Pääasialliset vaikutukset (mietinnön luku 4.2)

### Onko teillä täydennettävää ehdotuksen vaikutusarviointeihin?

Maanmittauslaitos toteaa omalta osaltaan, että uuden sääntelyn vaikutukset sen toimintaan on tuotu mietinnössä hyvin esiin.

## Muuta



## Onko teillä muuta lausuttavaa työryhmän ehdotukseen liittyen?

Maanmittauslaitos lausuu, että kirjaamismenettelyssä on aina otettava huomioon myös se mahdollisuus, että ositus toisaalta on toimitettu, mutta sitä ei haluta tuoda esiin. Toisaalta taas, jos toimitetussa osituksessa kiinteistö olisi vaihtanut omistajaa, ositussaantoon olisi ollut haettava lainhuutoa. Maanmittauslaitos lausuu tältä osin, että kirjaamisviranomaisen on voitava luottaa siihen, että säädetyssä 10 vuoden määräajassa tehtyyn ositukseen perustuva saanto olisi ollut hakemuksesta lainhuudatettava 10 vuoden aikana avioerotuomiosta lukien, jos tällainen ositus olisi tehty. Jos mahdollista ositussaantoa ei

olisi rekisteröity esimerkiksi 10 vuoden ja lainhuudatuksen hakemiselle säädetyin 6 kuukauden kuluessa, kolmas taho ja myös

kirjaamisviranomaisen saa luottaa rekisteritietoihin. Eli jos ositussaantoa ei ole lainhuudatettu tai siihen perustuvaa hakemusta ei ole vireillä, avio-oikeus voidaan olettaa vanhentuneeksi 10 vuoden kuluttua avioerosta, kunhan tarkistetaan mahdolliset pesänjakajamääräykset ja mahdollisesti DVV:hen rekisteröity sopimus vanhentumisajan katkaisemisesta.

Vaikka vastaavaa kirjaamisvelvollisuutta ei ole osakehuoneistojen ollessa kysymyksessä silloin, kun saanto kohdistuu sellaiseen osakehuoneistoon, jonka omistus oli jo ennen saantoa kirjattuna sähköiseen osakehuoneistorekisteriin, sama periaate myös pätee osakehuoneistoihin. Osakehuoneistojen saannoissa ei, eikä liioin ositussaannoissa, ole lainhuudatusta vastaavaa kirjaamisvelvollisuutta, mutta kirjaaminen on aivan keskeinen osa omistusoikeuden siirtymistä erityisesti irtaimen luonteisissa osakehuoneistojen vaihdannassa. Jos uuden saannon kirjaamisessa tehtäisiin väite avio-oikeuden vanhentumisesta samalla tuoden esiin, että ositusta ei ole tehty, lisäksi tällöin kirjaamisviranomaisen on voitava luottaa osituksen tekemättömyyteen jo pelkästään sen vuoksi, että rekisteritietoihin merkittynä 10 vuodessa ei ole tullut vireille ositussaannon vuoksi osakeomistuksen kirjaamishakemusta.

Edelleen Maanmittauslaitos lausuu, että ehdotettu muutos ei täysin saavuttane sitä tavoitetta, etteikö määräajassa laadittuja mutta kadonneita tai tietymättömissä olevia osituskirjoja jouduttaisi etsimään, ehkä jopa kymmenien vuosien jälkeen. Kuolinpesän osakkaiden tiedossa saattaa olla, että perittävä ja hänen entinen puolisonsa ovat tehneet osituksen, mutta asiakirjan olinpaikasta ei ole tietoa. Mainittuun tavoitteeseen voitaisiin päästä, jos sopimusosituksista säädettäisiin, että se tulee voimaan rekisteröinnillä DVV:hen (kuten avio-oikeuden vanhentumista tehdyt sopimukset).

Mietinnössä ehdotettu mahdollisuus sopia avio-oikeuden vanhentumisesta aiheuttaa luonnollisesti kirjaamisviranomaiselle

lisätyötä siinä mielessä, että kirjaamismenettelyssä on tarkistettava, ovatko puoliset tehneet sanotun sopimuksen. Tämän tarkistuksen voi olettaa olevan vaivaton ja nopea tehdä. Ehdotuksessa mahdollistetun vanhentumisajan katkaisun tarkastaminen sen sijaan saattaa osoittautua työlääksi. Puolisoiden kaikkien mahdollisten eron jälkeisten

asuinpaikkojen manuaali selvittäminen ja mahdollisten pesänjakajamääräysten tiedustelu ei kuulu digitaaliaikaan.

Lisäksi Maanmittauslaitos kiinnittää huomiota perintökaaren 18 luvun 1 §:n ehdotettuun uuteen sanamuotoon, jonka sisältönä on, että eloonjäänyt puoliso ei ole osakas, jos ositus on toimitettu tai jos puolisollla ei avioehtosopimuksen, avio-oikeuden vanhentumisen tai muun syyn vuoksi ole avio-oikeutta toisen puolison omaisuuteen. Maanmittauslaitos lausuu, että tällaisen luettelon sisällyttäminen lakiin, kun se nyt on edellyttänyt lisäksi luettelon avoimuuden säilyttämiseksi

myös mainintaa siitä, että puolisollla ei ole avio-oikeutta myös muusta syystä kuin luettelossa on mainittu, saattaa olla omiaan aiheuttamaan tulkintaongelmia lain soveltamisessa. Nykyisin tällaista luetteloa ei ole laissa, vaan siinä säännellään vain yleisellä tasolla, että eloonjäänyt puoliso ei ole osakas, jos ositus on toimitettu, tai jos hänellä ei ole avio-oikeutta toisen puolison omaisuuteen. Ongelma on siinä, mitä uudessa muotoilussa voisi sisältyä sanottuihin muihin syihin, joilla avio-oikeutta ei ole eloonjääneellä puolisollla. Nykyisen lain yleinen ilmaisu tarkoittaa lähinnä avioehtoa eikä sen liioin muuta nykyisin tarvitse tarkoittaa. Kun luettelossa mainittaisiin erikseen avioehtosopimus ja avio-oikeuden vanhentuminen, mitä vielä voisi siis jäädä jäljelle, jota tarkoitettaisiin ehdotetun lain sanamuodossa "muilla syillä". Jos tällaisia on, niistä olisi

esitettävä esimerkkejä perusteluissa. Jos tällaisia ei ole, olisi ehkä harkittava vielä uudelleen PK 18 luvun 1 §:ään ehdotettua uutta sanamuotoa. Maanmittauslaitos pitää vaarana sitä, että muussa tapauksessa aottuihin muihin syihin aletaan soveltamiskäytännössä kytkeä seikkoja, joita ei ole tarkoitettu. Yhtenä tällaisena epäselvyyttä aiheuttavana asiana voisi olla se, että muihin syihin alettaisiin liittää esimerkiksi sitä, että ensiksi kuollut puoliso oli testamentilla tai lahjana saanut yksittäistä omaisuutta, johon toisella puolisollla ei ollut avio-oikeutta. Tämä voi johtaa käsityksiin, että leski voisi olla kuolinpesän osakas jonkin omaisuuden kysymyksessä ollen, ja vastaavasti ei osakas jonkin muun omaisuuden kohdalla. Esimerkiksi tätä ei kysymyksessä olevalla sääntelyllä ole tarkoitettu eikä kuolinpesän osakkuus voi käytännössä muutoinkaan tällä tavalla jakautua omaisuuskohtaisesti.

Tämän vuoksi Maanmittauslaitos esittää vielä pohdittavaksi, voisiko perintökaaren 18 luvun 1 §:n säilyttää sanamuodoltaan ennallaan. Nykyinen sanamuoto kattaa senkin, että puolisollla ei ole avio-oikeutta toisen puolison omaisuuteen avio-oikeuden vanhentumisen vuoksi eikä asiaa välttämättä tarvitsisi kirjoittaa "auki" nimenomaisesti säännöksen tekstissä.

Mikkonen Soile

Maanmittauslaitos - Pääjohtaja Pasi Patrikainen ja maanmittausneuvos  
Markku Markkula