

Asia: VN/24399/2023

## **Edunvalvontalainsäädännön ajantasaistaminen; työryhmän mietintö**

Laki edunvalvontavaltuutuksesta (valtuutetun esteellisyys 17 §, omaisuuden lahjoittaminen 18 §, suhde eräisiin muualla laissa oleviin valtakirjaa koskeviin säännöksiin 20 §, edunvalvojan määrääminen valtuutetun tehtäviin 21 §, voimaantulosäännös)

### **Lausuntonne ehdotetuista säännöksistä?**

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua Oikeusministeriön lausuntopyyntöön edunvalvontalainsäädännön ajantasaistamista koskevasta työryhmämietinnöstä.

Maanmittauslaitos esittää asiassa seuraavaa.

1) Esteellisyysperusteiden tarkistaminen (laki edunvalvontavaltuutuksesta 17 §): Valtuutetun esteellisyyssäännöksiä esitetään muutettavaksi. Se, että vastapuolena on valtuutetun vanhemman sisarus ei olisi jatkossa esteellisyysperuste.

Maanmittauslaitos kannattaa ehdotusta.

2) Kiinteistöä koskevat oikeustoimet (laki edunvalvontavaltuutuksesta 20 §): Jatkossa valtuutettu voisi myydä tai luovuttaa kiinteistön, hakea kiinnityksiä ja perustaa panttioikeuksia suoraan valtuutuksen nojalla ilman erityistä määräystä. Kiinteistöä koskevat oikeustoimet sisältyvät jatkossa valtuutetun yleiseen kelpoisuuteen valtakirjan perusteella. Valtuutettu voi kuitenkin halutessaan nimenomaisella määräyksellä estää kiinteistöjä koskevat oikeustoimet. Valtuutus ei oikeuta toimimaan sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

Maanmittauslaitos kannattaa ehdotusta. Käytännössä myös kirjaamismenettelyssä on tullut esiin usein tilanteita, joissa edunvalvontavaltuutettu on luovuttanut kiinteistön, vaikka edunvalvontavaltakirjassa ei ole merkintää tätä koskevasta oikeudesta. Kysymys on tyypillisesti erehdyksestä eli edunvalvontavaltuutettu ei ole tuntenut asiaan liittyvää sääntelyä. On oltu siinä käsityksessä, että edunvalvontavaltakirja sellaisenaan antaa oikeuden kiinteistön myyntiin ja siten maakaaren luovutusvaltakirjaa koskevien muutosäännösten sivuuttamiseen. Erehdys lienee tavallisesti vaikuttanut jo valtakirjan

laatimisessa. Kiinteistöä koskevan maininnan ottaminen edunvalvontavaltakirjaan jäänee usein pois valtakirjasta nimenomaan valtakirjan laatijan tietämättömyyden takia.

Kun sääntelyä muutetaan siten, että edunvalvontavaltakirja sellaisenaan antaa aina oikeuden myös kiinteistön luovuttamiseen, kiinnityksen hakemiseen ja kiinteistöä koskevan panttioikeuden perustamiseen, vaikka tästä ei olisi valtakirjassa lainkaan mainittu, asiaan liittyvien, sääntelyn tuntemattomuuden takia syntyneiden erehdysten haitalliset

vaikutukset voidaan eliminoida. Tämä heijastuu myös kirjaamisen menettelyyn vähentäen täydentämiskehotuksia sekä ratkaisuja hakemusten tutkimatta jättämisestä, että hylkäämisestä.

Maanmittauslaitos pitää lisäksi perusteltuna, että valtakirjaan voidaan kuitenkin ottaa kielto, jonka sisältönä on, että edellä mainittu lähtökohtainen oikeus ei sanotun valtuutuksen kohdalla ole voimassa. Maanmittauslaitos katsoo huomioon ottaen edellä esitetyn, että voidaan lähteä siitä, että muutos ei heikennä päämiehen eli edunvalvontavaltuutuksen antajan oikeuksia.

Maanmittauslaitos kiinnittää vielä huomiota siihen, että ehdotetussa 20 §:n muutetussa 1 momentissa ei viitata lainkaan sähköisen panttikirjan siirtämiseen eikä maakaaren 16 luvun 8 a §:n 2 momenttiin. Kysymyksessä oleva säännös sisältää sähköisen panttikirjan siirtämiseen liittyvän valtuutuksen muotovaatimuksen. Valtakirjassa on mainittava, mitä yksilöityä sähköistä panttikirjaa valtuutus koskee. Kun ehdotetussa 20 §:n 1 momentissa ei mainita edellä tarkoitettua maakaaren pykälää, eikä liioin lainkaan sähköisen panttikirjan siirtämistä, voi syntyä tulkinnallista epävarmuutta siitä, voidaanko

päämiehen nimissä oleva sähköinen panttikirja siirtää valtuutetun hakemuksesta uudelle saajalle pelkästään edunvalvontavaltakirjalla. Maanmittauslaitos toteaa, että kiinteistöpannioikeuden perustamisessa sähköisen panttikirjan siirtäminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä omistajalta velkojan nimiin on yksi pätevän panttioikeuden välttämättömistä edellytyksistä.

Kuten edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain nykyisessä 20 §:n 1 momentissa, myös nyt ehdotetussa säännöksessä tosin viitataan maakaaren 17 luvun 1 §:n 2 momenttiin. Tämä tarkoittaisi, että tuota maakaaren säännöstä, joka koskee yleisesti kiinteistön pantiksi antamista valtakirjan nojalla ja jossa panttaukseen oikeuttavalta valtakirjalta edellytetään panttikirjan yksilöintiä, ei sovellettaisi silloin, kun valtuutettu antaa kiinteistön pantiksi edunvalvontavaltakirjan nojalla.

Tämän voitaisiin tulkinnallisesti tarkoittavan myös oikeutta siirtää päämiehen nimissä ollut sähköinen panttikirja velkojan nimiin pelkällä edunvalvontavaltakirjalla eli myös maakaaren 16 luvun 8 a §:n 2 momentissa määrätyn, siirtämiseen oikeuttavan valtakirjan yksilöintivaatimuksen sivuuttaen.

On kuitenkin mahdollista tulkita maakaaren 17 luvun 1 §:n 2 momenttia myös rajoitetummin eli siten, että se viittaa rekisterijärjestelmän ulkopuolella tapahtuviin määräämistoimiin, kuten panttaussitoumuksen antamiseen päämiehen puolesta. Sääntelyn selkeyden ja johdonmukaisuuden vuoksi Maanmittauslaitos esittääkin vielä harkittavaksi, pitäisikö sähköisen panttikirjan siirtämistä koskeva maininta samoin kuin viittaus maakaaren 16 luvun 8 a §:n 2 momenttiin

sisällyttää nyt ehdotettuun, edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain 20 §:n uudistettuun 1 momenttiin.

Tällöin säännös voisi kuulua:

Valtuutettu on edunvalvontavaltuutuksella kelpoinen myymään tai muutoin luovuttamaan kiinteistön, hakemaan kiinnitystä ja sähköisen panttikirjan siirtämistä tai perustamaan panttioikeuden kiinteistöön sen estämättä, mitä maakaaren (540/1995) 2 luvun 3 §:n 1 momentissa,

4 luvun 1–3 §:ssä, 16 luvun 4 a §:n 1 momentissa, 16 luvun 8 a §:n 2 momentissa ja 17 luvun 1 §:n 2 momentissa säädetään.

Perusteluja voitaisiin tähän liittyen vastaavasti täydentää sekä lisäksi vähintäänkin perusteluissa erikseen todeta, että mainittu oikeus hakea sähköisen panttikirjan siirtämistä pelkällä edunvalvontavaltakirjalla ei ulotu siirtämisestä tehdyn hakemuksen tekemiseen maakaaren 9 a luvussa tarkoitettussa sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä. Sääntelyssähän on nyt johdonmukaisesti pyritty erottamaan sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä ja sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä toimiminen pelkällä edunvalvontavaltakirjalla. Näin sähköistä järjestelmästä annettujen valtuutusten erityisvaatimukset

jäisivät kohdistumaan lisäksi edunvalvontavaltuutettuun Ainakin tässä vaiheessa tämä vaikuttaa perustellulta. Pelkkään

edunvalvontavaltuutukseen tukeutuminen järjestelmässä siellä annettujen sähköisten valtuutusten asemesta voisi tarkoittaa

merkittävääkin järjestelmäteknistä kehitystarvetta. Periaatteessa kiinteistöväihdännän palvelun tekninen kehittäminen siten, että edunvalvontavaltuutuksen voimassaolo olisi tarkastettavissa sähköisesti väestötietojärjestelmästä, voisi kylläkin olla tulevaisuudessa mahdollista. Tällöin olisi voitava sähköisesti tarkastaa, että edunvalvontavaltakirjaan ei liioin ole sisällytetty kieltoa sanottuihin valtuutetun toimiin.

2) Edunvalvojan määrääminen valtuutetun tehtäviin (laki edunvalvontavaltuutuksesta 21 §): Ehdotuksen mukaan valtuutetun

tehtäviin (esim. esteellisyyden takia) määrätyn edunvalvojan kelpoisuuteen, velvollisuuksiin, esteellisyyteen, omaisuuden

lahjoittamismahdollisuuteen ja oikeustoimien luvanvaraisuuteen liittyvät asiat määräytyvät edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain nojalla. Muutoin sovelletaan holhoustoimesta annettua lakia. Tavoitteena on, että edunvalvoja voisi tässä tehtävässään toimia kuten valtuutettu ja noudattaa valtakirjan määräyksiä valtuuttajan tahdon mukaisesti.

Muutos vaikuttaa perustellulta ja selkeyttää oikeustilaa. Maanmittauslaitos kannattaa ehdotettua muutosta. Ei ole niinkään

harvinaista, että edunvalvontavaltakirjoista puuttuu varavaltuutetun nimeäminen esteellisyytilanteita varten. On tärkeää, että tällöin ja muutenkin valtuutetun tehtäviä tilapäisesti hoitamaan määrätty holhoustoimilaisissa tarkoitettu edunvalvoja toimii lähtökohtaisesti samassa roolissa kuin varsinaisesti edunvalvontavaltuutettukin. Tämä tulee sujuvoittamaan kiinteistöjen vaihdantaa, kun valtuutetun puolesta edunvalvojaksi määrätty voi esimerkiksi luovuttaa päämiehen kiinteistön

samoin edellytyksin kuin valtuutettukin, eli de facto hakematta siihen holhousviranomaisen lupaa.

Maanmittauslaitos kuitenkin lausuu, että vielä tulee olemaan pitkään käytössä sellaisia ennen lainmuutosta annettuja

edunvalvontavaltuutuksia, joissa ei ole huomattu erikseen mainita valtuutetun oikeudesta luovuttaa kiinteistöjä. Tällöin kiinteistön luovuttamista varten joudutaan hakemaan edunvalvoja itsenäisessä,

holhoustoimilaissa tarkoitetussa roolissa, jolloin holhousviranomaisen lupa luovutukseen luonnollisesti edelleen vaaditaan.

Edelleen Maanmittauslaitos toteaa, että myös omaisuuden lahjoittamiseen on tulossa muutos (18 §). Tämä ei kuitenkaan liity

kiinteistö- tai osakehuoneistokirjaamiseen, koska kysymys on tavanomaisista pienistä merkki- ja syntymäpäivälahjoista. Vastedes valtuutettu saa antaa sanotun valtakirjassa yksilöidyn lahjan esteellisyyssäännösten estämättä muille kuin itselleen.

## Laki holhoustoimesta (esteellisyyssperusteiden tarkistaminen 32 §, lupasäännösten ajantasaistaminen 34 ja 34 a §, 39 §, alaikäisen edunvalvonnan rekisteröinti 66 ja 66 a §, voimaantulosäännös)

### Lausuntonne ehdotetuista säännöksistä?

1) Esteellisyyssperusteiden tarkistaminen (laki holhoustoimesta 32 §):

Ehdotuksessa esitetään tehtäväksi samanlainen muutos edunvalvojan esteellisyyssäännöksiin kuin valtuutetun esteellisyyssäännöksiin. Se, että vastapuolena olisi edunvalvojan vanhemman sisarus, ei olisi jatkossa esteellisyyssperuste.

Maanmittauslaitos kannattaa ehdotettua muutosta.

2) Lupasäännösten ajantasaistaminen (laki holhoustoimesta 34 §):

Vuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden perustamisen määräaikaan ehdotetaan muutettavaksi niin, että päämiehen ikään liittyvästä määräajasta luovutaan. Luvanvaraisuus koskee ehdotetun muutoksen jälkeen vain yli viideksi vuodeksi tehtyjä, säännöksessä tarkoitettuja määräaikaisia sopimuksia.

Maanmittauslaitos kannattaa muutosta

Holhousviranomaisen lupaa koskeva vaatimus ehdotetaan poistettavaksi kolmessa tilanteessa. Lupaa ei tarvittaisi ensinnäkään siihen, että edunvalvoja ryhtyy harjoittamaan elinkeinoa päämiehensä lukuun. Myöskään kuolinpesän yhteishallinnosta päämiehen puolesta tehtävä sopimus ei edellyttäisi jatkossa holhousviranomaisen lupaa. Lisäksi ehdotetaan luovuttavaksi lupavaatimuksesta, joka koskee metsän myyntiä tai myytäväksi hakkauttamista ja maa-ainesten myytäväksi irrottamista ja luovuttamista. Lupavalvonnan merkitys edellä mainituissa tilanteissa on ollut vähäinen.

Maanmittauslaitos kannattaa ehdotettua muutosta.

Ehdotetun siirtymäsäännöksen mukaan kysymys ennen tämän lain voimaantuloa tehdyn oikeustoimen pätevydestä ratkaistaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleiden säännösten perusteella. Ennen lain voimaantuloa tehty oikeustoimi ei siten vaadi pätevytykseen holhousviranomaisen lupaa, vaikka lupa aiemmasta laista poiketen olisi

uuden lain mukaan tarpeen. Jos oikeustoimi olisi edellyttänyt ennen lain voimaantuloa holhousviranomaisen lupaa, eikä sitä ole haettu, oikeustoimi voidaan pätevöittää hakemalla sille holhousviranomaisen hyväksyminen. Kysymystä siitä, onko edunvalvoja ollut esteellinen edustamaan päämiestä ennen uuden lain voimaantuloa tehdyssä oikeustoimessa, arvioitaisiin tekoajankohtana voimassa olleiden esteellisyyssäännösten perusteella.

Maanmittauslaitos toteaa, että uuden lainsäädännön voimaantulosäännökset, sekä edunvalvontavaltuutuksesta annetussa

laissa että holhoustoimilaisissa, ovat perusteltuja. Samalla on kuitenkin korostettava, että niiden huomioon ottaminen vaatii tarkkuutta paitsi kirjaamisenmenettelyssä myös muutoin. Lainmuutoksesta tiedottamisen yhteydessä olisi tämän vuoksi erityisesti panostettava lisäksi voimaantulosääntelyn sisältöön.

Edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain osalta uusien säännösten voimaantulosäännöksessä on erikseen määrätty siitä, että edunvalvontavaltuutukseen, josta valtakirja on tehty ennen lain voimaantuloa, sovelletaan uuden 20 §:n 1 momentin sijasta lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä eli vanhaa 20 §:n 1 momenttia (voimaantulosäännöksen 2 momentti). Tältä osin voimaantulosääntelyn sisältöön ei Maanmittauslaitoksella liioin ole huomauttamista. Maanmittauslaitos kuitenkin lausuu, että säännöksen perusteluissa (s. 80) ja myöhemmin myös tiedottamisessa voisi olla

hyvä vielä erikseen korostaa, että aikaisemmin voimassa ollut sääntely on sovellettavana lisäksi silloin, kun edunvalvontavaltuutus on saatettu voimaan uuden lain aikana, jos edunvalvontavaltakirja oli kuitenkin tehty eli allekirjoitettu ennen uuden lain voimaantuloa. Sellaisia jo tehtyjä mutta vielä Digi- ja väestötietovirastossa vahvistamattomia

edunvalvontavaltakirjoja, joissa ei ole erikseen kiinteistöjä koskevia määräyksiä, voidaan ajatella olevan paljon odottamassa. Niiden antajan terveydentila ei ole vielä edellyttänyt valtuutuksen vahvistamisen hakemista. Voi olla hyvinkin todennäköistä, että sikäli kuin valtakirjan antajan terveydentila tähän antaa mahdollisuuden, syntyy halukkuutta allekirjoittaa valtakirja uudestaan uuden lain aikana, jotta uuden 20 §:n 1 momentin helpotukset saadaan kohdistumaan valtuutukseen. Tämä

edellyttää kuitenkin riittävän tietoisuuden aikaan saamista kysymyksessä olevasta lainmuutoksesta.

Edelleen Maanmittauslaitos lausuu, että on tulossa lisäksi muutamia pienempiä muutoksia alaikäisten kohdalla (holhoustoimilain 4, 66 ja 66a §) ja omaisuuden hoitamiseen liittyen (39 §), mutta näillä ei ole vaikutusta kirjaamisenmenettelyyn. Sijoitustoiminnasta on tulossa uusi pykälä (34a §), ja 35 §:ssä täsmennetään viittauksia lupamenettelyyn. Maanmittauslaitoksessa nähdään, että näillä ei liioin ole vaikutusta kirjaamisenmenettelyyn.

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

### Näkemyksenne näissä luvuissa käsiteltyjen asioiden lainmuutostarpeista?

Oikeushenkilö edunvalvontavaltuutettuna

Muihin kysymyksiin, joita työryhmä on käsitellyt ja joiden osalta se ei ole ehdottanut muutoksia voimassa olevaan oikeuteen, on kuulunut myös kysymys siitä, pitäisikö myös oikeushenkilö voida

määrätä edunvalvontavaltuutetuksi (työryhmän mietintö s. 45–47). Työryhmä ei ole pitänyt tätä perusteltuna. Maanmittauslaitos yhtyy näiltä osin työryhmän esittämiin, hyvin perusteltuihin näkemyksiin.

#### Alkuperäisen edunvalvontavaltakirjan katoaminen

Työryhmä on käsitellyt myös kysymystä, tulisiko edunvalvontavaltuutus voida vahvistaa myös edunvalvontavaltakirjan kopion nojalla, jos alkuperäinen valtakirja on kadonnut. Työryhmä on päätenyt siihen, että sääntelyn muuttamiseen ei tällä hetkellä ole aihetta ja että asia tulee uudelleen pohdittavaksi, jos ryhdytään valmistelevaan sähköistä edunvalvontavaltuutusta (s. 47–48). Maanmittauslaitos pitää kysymystä periaatteessa tärkeänä. Edunvalvontavaltakirja saatetaan allekirjoittaa jopa kymmeniä vuosia ennen kuin sitä varsinaisesti tarvitaan. Tällöin riski siitä, että alkuperäistä valtakirjaa ei enää ole saatavilla silloin, kun valtuutus olisi saatettava voimaan, voi olla hyvinkin todellinen. Alkuperäisen valtakirjaan katoamiseen liittyviä tapauksia ei vielä ole tullut esiin paljoa, mutta se voi johtua siitä, että kysymys on suhteellisen uudesta oikeudellisesta instituutiosta. Maanmittauslaitos huomauttaa myös siitä, että mahdollinen sähköinen edunvalvontavaltuutus ei poista

sanottua ongelmaa niissä valtuutuksissa, jotka on tehty kirjallisesti.

Maanmittauslaitos pitäisi perusteltuna, että edunvalvontavaltuutuksen vahvistamista myös jäljennöksenä aitojen katoamistilanteiden ollessa kysymyksessä edelleen pohdittaisiin. Samalla tavalla kuin alkuperäisen testamentin puuttuminen testamentin tekijän kuoleman jälkeen muodostaa presumption testamentin peruuttamisesta, myös alkuperäisen edunvalvontavaltakirjan puuttuminen merkitsisi tosiasiallisesti tällaista lähtökohtaista peruuttamisoletusta. Testamentin

voimassaolo voidaan myös kuitenkin tapauksittain vahvistaa siitä huolimatta, että alkuperäistä testamenttiasiakirjaa ei ole tallella. Näin siitä huolimatta, että testamentti on tyypillisesti asiakirja, jonka testamentin tekijä pitää hallussaan elinaikanaan, jolloin sitä ei tavallisesti anneta testamentin saajalle. Sen sijaan edunvalvontavaltakirja annettaneen tyypillisesti valtuutetulle jo allekirjoitustilaisuudessa tai ainakin jossain vaiheessa sen jälkeen, valtuuttajan vielä ollessa elossa. Jos valtuutettu voisi uskottavasti osoittaa, että valtakirja on kadonnut hänen hallustaan, tällä voisi olla

asiassa vaikutusta.

Maanmittauslaitos toteaa lisäksi, että sähköinen edunvalvontavaltuutus ilmeisesti edellyttäisi viranomaisen ylläpitämisen

edunvalvontavaltuutuksista tehdyn rekisterin perustamista. Valtuuttamisasiakirjaan perustuvan valtuutuksen toteuttaminen pelkällä sähköisellä valtakirjalla (asiakirjalla) ei yleensä ole mahdollista kelpoisuuden ollessa sidottuna alkuperäiseen ja autenttiseen valtuuttamisasiakirjaan ja sen hallintaan. Sähköisessä ympäristössä tällaisen alkuperäisen asiakirjan käsite on vieras ja mm. alkuperäisen asiakirjan hallinnan osoittaminen ja myös alkuperäisen pois ottaminen peruuttamisen merkityksessä törmäävät huomattaviin käytännöllisiin vaikeuksiin, kun tarkoitetaan sähköisiä valtuuttamisasiakirjoja.

Maanmittauslaitos pitääkin perusteltuna, että jatkossa sähköisen edunvalvontavaltuutusrekisterin perustamista pohditaan mm. juuri sen vuoksi, että ajan kuluessa alkuperäisten valtakirjojen katoamistilanteita saattaa esiintyä selvästi aikaisempaa enemmän. Rekisterissä oleva sähköinen valtuutus ei voi kadota. Lopuksi Maanmittauslaitos lausuu, että asiaan liittyy hyvin paljon

samanlaisia ulottuvuuksia kuin sähköiseen testamenttiin ja sähköiseen testamenttirekisteriin, joita on tarkoitus käsitellä edesmenneen omaisen asioiden vaivaton hoito - lainsäädäntötyöryhmässä tulevana syksynä.

Sukulaisen lakiin perustuva oikeus edustaa läheistä henkilöä

Työryhmä on pohtinut myös esitystä siitä, että Suomeen luotaisiin suoraan lakiin perustuva edustamisoikeus henkilön taloudellisissa asioissa, kun henkilön oma toimintakyky on mennyt (s. 49–50). Vastaavaa lainsäädäntöä on Ruotsissa ja Norjassa. Edustamisoikeus olisi sukulaisilla tietyn järjestyksen mukaisesti. Sukulainen myös tekisi päätöksen siitä, milloin henkilön toimintakyky on mennyt. Työryhmä ei pidä tällaisen järjestelmän perustamista Suomeen perusteltuna.

Maanmittauslaitos yhtyy työryhmän näkemykseen ja perusteluihin. Esimerkiksi osakehuoneistojen ja kiinteistöjen vaihdannassa tällainen järjestelmä voisi aiheuttaa merkittäviä riskejä tai vähintäänkin epäselvyyttä.

Euromääräinen raja oikeustoimen luvanvaraisuudelle

Työryhmän käsittelyssä on ollut myös kysymys siitä, olisiko holhoustoimilain tarkoittamalle oikeustoimen luvanvaraisuudelle

asetettava jokin euromääräinen raja, jolloin kohteena olevan omaisuuden arvon jäädessä sanotun rajan alapuolelle lupaa ei tarvittaisi (s. 50). Mietintöön on merkitty, että asia on erityisesti noussut esiin myytäessä vähäarvoisia kiinteistöjä tai jaettaessa vähäarvoisia kuolinpesiä, jolloin holhoustoimilaissa tarkoitetun lupamenettelyn maksullisuus koettu on haasteelliseksi.

Maanmittauslaitos yhtyy täysin työryhmän käsitykseen, että tämä saattaisi viedä esimerkiksi kiinteistön tarkoitukselliseen ja

keinotekoiseen arvostamiseen muodollisesti tarkoitetun euromääräisen raja-arvon alapuolelle. Luvan hakemiselta voidaan haluta välttyäkin juuri siinä tarkoituksessa, että kohde on tarkoitus myydä alihintaan. Esimerkiksi kiinteistökirjaamisen menettelyssä tällainen sääntely synnyttäisi erityisiä ongelmia, sillä saannon laillisuuden tutkiminen, eli

holhousviranomaisen luvan tarpeettomuuden selvittäminen, edellyttäisi yleensä lisäksi selvitystä kiinteistön arvosta. Asiassa saattaisi usein jopa ylittyä kuulemiskynnys eli kirjaamisviranomaisen olisi joka tapauksessa kuultava holhousviranomaista ennen kuin saannolle voitaisiin myöntää lainhuuto. Maanmittauslaitos korostaa sitä, että kirjaamisviranomaisen on tutkittava saannon laillisuus ennen lainhuudon myöntämistä ja että valtiolla on sekä tuottamusvastuu ja joissakin tapauksissa myös ankara vastuu virheellisen lainhuutopäätöksen vuoksi. Valtion korvausvastuu voisi siten aktualisoitua esimerkiksi kiinteistön omistanutta päämiestä kohtaan, jos tällaiselle alihintaan myydylle kiinteistölle olisi myönnetty lainhuuto ja näin olisi aiheutettu kiinteistön omistaneelle päämiehelle vahinkoa. Työryhmän tapaan Maanmittauslaitos ei kannata tällaisten

euromääräisten rajojen asettamista.

Perinnöstä luopuminen lapsen puolesta

Työryhmällä on ollut myös pohdittavana, pitäisikö päämiehen puolesta tapahtuvaa perinnöstä luopumista jotenkin helpottaa nykyisestä (s. 50–53). Holhoustoimilain 34 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan perinnöstä luopumiseen tarvitaan nykyisin aina holhousviranomaisen lupa. Työryhmän mietinnössä eritellään tilanteita, joissa perinnöstä luopuminen päämiehen puolesta ilman

holhousviranomaisen lupaa voisi olla perusteltua. Työryhmä ei kuitenkaan ole päätenyt esittämään muutosta lakiin tältä osin.

Maanmittauslaitos yhtyy työryhmän näkemyksiin. Erityisesti Maanmittauslaitos korostaa asiaan liittyviä vaikeuksia sellaisen

merkittävän omaisuuden kuten osakehuoneistojen ja kiinteistöjen kirjaamisen kannalta. Jos perinnöstä luopuminen olisi mahdollista ilman holhousviranomaisen lupaa, sille säädettäisiin luonnollisesti omat tiukat reunaehdonsa. Jos perinnöstä luopuminen on koskenut sellaista kuolinpesää, johon on kuullun kiinteistö tai osakehuoneisto, kirjaamiseen liittyvän legaliteettiperiaate huomioon ottaen kirjaamisviranomaisen pohdittavaksi jäisi, onko sanotussa tilanteessa perinnöstä luopuminen päämiehen puolesta ilman holhousviranomaisen lupaa ollut perusteltua. Näissäkin tapauksissa saattaisi tilanne

muodostua sellaiseksi, että asian arviointi ei onnistu tyhjentevästi kirjaamismenettelyssä, vaan asiassa olisi ehkä useinkin kuultava holhousviranomaista. Maanmittauslaitos pitääkin voimassa olevaa sääntelyä tältä osin selkeänä, kun perinnöstä luopumiseen aina tarvitaan holhousviranomaisen lupa.

## Pääasialliset vaikutukset (mietinnön luku 4.2)

### **Onko teillä täydennettävää ehdotuksen vaikutusarviointeihin?**

-

### **Muuta**

### **Onko teillä muuta lausuttavaa työryhmän ehdotukseen liittyen?**

Edunvalvontavaltakirjassa on saatettu nimetä varavaltuutettu sitä varten, että varsinainen valtuutettu on tilapäisesti estynyt hoitamaan tehtävää, esimerkiksi sairauden tai esteellisyyden vuoksi. Kun varavaltuutetun myötävaikutusta tarvittaisiin, saattaa de facto tulla yllätyksenä, että edunvalvontavaltakirjaa ei ole vahvistettu tulemaan voimaan varavaltuutetun ollessa kysymyksessä, vaikka valtakirja muuten on jo voimassa varsinaisen edunvalvontavaltuutetun hyväksi. Kun vahvistaminen pitää akuutissa tilanteessa hakea erikseen varavaltuutetulle, tämä saattaa viivästyttää esimerkiksi kiinteistön luovutusta tai perinnönjakoa jopa huomattavasti. Usein tilanne saattaa kuitenkin olla se, että kun edunvalvontavaltakirjaa alun perin haetaan ensimmäisen kerran vahvistettavaksi, asianomaiset ovat tarkoittaneet, että vahvistaminen kattaisi myös tilapäisiä tarpeita varten nimetyt varavaltuutetut. Varavaltuutettujen tarve tulee yleensä esiin yllättävissä, ennakoimattomissa tilanteissa, kuten varsinaisen valtuutetun sairaustapauksissa tai esimerkiksi juuri sillioin, kun tehtäväksi tulee oikeustoimi, jossa varsinainen valtuutettu on esteellinen. Varavaltuutetun kelpoisuus ja valtakirjan mukainen toimivalta on luonteeltaan samalla tavalla jatkuvaa kuin varsinaisen valtuutetun, vaikkakin varavaltuutettu on lähtökohtaisesti taustalla odottamassa

tilannetta, jossa häntä tarvitaan.



Tämän vuoksi Maanmittauslaitos esittää pohdittavaksi, olisiko edunvalvontavaltuutuksesta annettua lakia syytä muuttaa siten, että varavaltuutetun asema sanotussa roolissa varavaltuutettuna voisi lähtökohtaisesti tulla vahvistetuksi aina samalla, kun varsinaisen valtuutetun osalta haetaan valtuutuksen voimaan tuloa. Siten tätä ei tarvitsisi vahvistamishakemuksessa pyytää erikseen. Jos tähän liittyen edellytettäisiin varavaltuutetun kuulemista, jos hän ei ole hakijana allekirjoittanut hakemusta tai hänen nimenomaista suostumustaan vahvistamiselle ei ole hakemuksessa mukana, sanottu lähtökohtainen

varavaltuutetunkin valtuutuksen vahvistaminen aina samalla kertaa päävaltuutetun kanssa voisi tarkoittaa, että holhousviranomaisen olisi viran puolesta kuultava varavaltuutettua asiassa. Jos hän ei vastustaisi hakemusta, hänenkin valtuutuksensa vahvistettaisiin samalla. Edellä mainitun kaltaisia yllättäviä tilanteita ei tällöin tulisi sen vuoksi, että

asianomaiset eivät ole osanneet pyytää valtuutuksen vahvistamista myös varavaltuutetulle silloin, kun he muuten ovat hakeneet valtuutuksen voimaan saattamista.

Mikkonen Soile  
Maanmittauslaitos - Pääjohtaja Pasi Patrikainen ja maanmittausneuvos  
Markku Markkula