

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?

Suomen Kiinteistönvälittäjät Ry (SKVL) kannattaa muutosehdotusta, jonka mukaisesti valtuutettu on oikeutettu luovuttamaan ja panttaamaan kiinteistön ilman erillistä mainintaa valtakirjassa, koska kysymys on asiasta, jota valtakirjoissa ei usein ole ymmärretty huomioida, mutta sitä on kuitenkin tarkoitettu. Mikäli valtuuttaja antaisikin kiinteälle omaisuudelle (esim. kesämökki) erityistä arvoa, olisi valtakirjaan tehtävissä ja tehtäisiinkin tarvittavia rajauksia. Kiinteistönkauppa ei todellisuudessa eroa asunto-osakkeen kaupasta, myöskään sen merkitykseltä valtuuttajalle.

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

Lausuntonne ehdotetuista säännöksistä?

SKVL katsoo esteellisyysääntelyn olevan edunvalvontavaltuutuksen osalta tarpeettoman laajan. SKVL ehdottaa harkittavaksi sääntelyn tarkentamista vähintään siten, ettei edunvalvontavaltuutettua katsottaisi esteelliseksi hänen luopuessaan hallintaoikeudesta päämiehensä puolesta, mutta edellyttäen, että luopumisesta maksetaan käypä korvaus. Muutosta voi pitää tarpeellisena tilanteissa, joissa valtuutettu omistaa joko suoraan tai kuolinpesän osakkaana kohteen, johon päämiehellä on hallintaoikeus, mikä tilanne on toisaalta varsin yleinen (mm. lesken hallintaoikeus). Näissä tilanteissa joudutaan mahdollisesti hakemaan mahdollisesti edunvalvojaa, jos esteetöntä tahoja ei ole valtakirjassa nimetty, mikä toisaalta on sekin varsin yleistä. Käytännössähän esteetöntä varavaltuutettua ei kuitenkaan aina vahvisteta tai edunvalvojaa erikseen haeta, vaan edunvalvontavaltuutettu vain päättyy luopumaan hallintaoikeudesta esteellisenä. Tämä voi perustua pääosin ymmärtämättömyyteen tai joskus harkittuunkin toimintaan, kun menettely voi nykyisellään muodostua hankalaksi ja vaikeuttaa kauppojen toteuttamista.

Esteellisyysäännöksiä voi pitää edunvalvontavaltuutuksen osalta turhan laajoina ja valtuuttajien tahdon toteuttamista rajoittavina myös muutoin kuin kuolinpesän omaisuuden myynnin osalta, mutta emme tässä yhteydessä ota muutostarpeisiin yksityiskohtaisemmin tai laajemmin kantaa.

Todettakoon, että esteellisyys poissulkeminen em. tavalla lähinnä korostaisi lahjoituskiellon ymmärtämistä ja merkitystä, mikä tulkinta on ollut hyvinkin puutteellisesti valtuutettujen ja valtuuttajien tiedossa hallintaoikeudesta luopumisen tilanteissa. Muutoksella voitaisiin siten osaltaan ohjata valtuutettua kaikissa tilanteissa huolehtimaan hallintaoikeudesta luopumisesta maksettavasta korvauksesta. Valtuutetulla on joka tapauksessa velvollisuus toimia päämiehensä edun mukaisesti ja esteellisyys hän voisi edelleen syntyä olosuhteissa, joissa eturistiriita on olemassa muista syistä kuin sukulaisuudesta johtuen. Esimerkiksi kauppa valtuutetun omalle lähipiirille poikkeuksellisin ehdoin vain hallintaoikeudesta luopumiseksi ei siten olisi mahdollista. Kun valtuutettu on itse myyjän asemassa, on hänellä myös oma intressi sopia kauppahinta käyvän arvon mukaan ja hallintaoikeudesta määräytyvä korvaus lasketaan sen perusteella.

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

Näkemyksenne näissä luvuissa käsiteltyjen asioiden lainmuutostarpeista?

SKVL esittää harkittavaksi mietinnön luvussa 5.1.2. Lupamenettelyn kehittäminen yleisten edunvalvojien osalta käsiteltyä toimintamallia, jossa holhousviranomaisen yleisen edunvalvojan ei tarvitsisi hakea holhousviranomaisen lupaa holhoustoimilain 34 §:ssä säädettyihin oikeustoimiin.

- Työryhmä ei ole tuonut vaihtoehtoa lakiehdotukseen, koska ulkopuolisen valvontaa on katsottu puoltavan päämiehen etu, valvonnan läpinäkyvyys sekä päämiesten ja heidän läheistensä luottamus toiminnan asianmukaisuuteen samoin kuin edunvalvonnassa olevien henkilöiden yhdenvertaisuus perustelevat myös sen, että päämiehen kannalta merkittäviä oikeustoimia arvioidaan myös niissä tilanteissa, joissa päämiestä edustaa yleinen edunvalvoja. Samoista syistä olisi siten perusteltua, että arvion tekee ulkopuolinen taho. Esille nostetut asiat ovat sinänsä relevantteja.

- Käsitteemme mukaan kiinteistönvälittäjän välityksin tehdyissä osake- tai kiinteistökaupoissa, joissa yleinen edunvalvoja on ollut päämiehensä edustajana, on kaupalle käytännössä saatu DVV:n lupa lähes poikkeuksetta, eikä lupaa ole puutteellisella selvityksellä tai poikkeuksellisilla ehdoilla edes haettu.

- Työryhmä päätyi katsomaan, että eriyttäminen voisi muuttaa lupakynnystä (yleinen edunvalvoja vs. yksityinen toimii edunvalvojana), kun asiaa olisivat ratkaisemassa edunvalvojat, jotka eivät ole välttämättä koulutukseltaan juristeja. Näkisimme, että esimerkiksi kiinteistön kaupasta päättäminen ja sen päämiehen edun mukaisuuden arvioiminen ei suurelta osalta ole kuitenkaan juridinen päätös, vaan lähinnä taloudellinen. Yleisen edunvalvojan on tullut täyttää vaatimukset tehtävän saamiseksi, joten kyse ei ole maallikoista ja päämiehen edun arvioimiseen heillä on riittävät edellytykset, ilmeisesti (toisen) viranomaistahon erillistä lupaharkintaa. Lupakynnys ei käsitteemme mukaan näissä tilanteissa käytännössä muuttuisi, koska luvan epääminen johtuu käytännössä lähinnä siitä,

ettei esim. sukulainen, toimiessaan edunvalvojanakaan, ymmärrä huomioida kaikkia tarvittavia asioita ja selvityksiä.

- Mahdollista olisi rajata luvantarvetta vain osin, ml. vain kiinteistöjen ja huoneistojen kauppojen ja/tai vuokrauksen osalta.

Pääasialliset vaikutukset (mietinnön luku 4.2)

Onko teillä täydennettävää ehdotuksen vaikutusarviointeihin?

-

Muuta

Onko teillä muuta lausuttavaa työryhmän ehdotukseen liittyen?

-

Danielson Kristian
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry