

**EDUNVALVONNAN VAIKUTUS
MAANMITTAUSLAITOKSELLA ASIOINTIIN**

**Kiinteistökirjaamisessa, huoneistokirjaamisessa,
toimitustuotannossa ja tietopalveluissa**

Rahikainen Sirpa

Opinnäytetyö

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2024

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijä	Sirpa Rahikainen	Vuosi	2024
Ohjaaja	Sami Porsanger		
Toimeksiantaja	Maanmittauslaitos		
Työn nimi	Edunvalvonnan vaikutus Maanmittauslaitoksella asiointiin kiinteistökirjaamisessa, huoneistokirjaamisessa, toimitustuotannossa ja tietopalveluissa		
Sivumäärä	72 + 7		

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia, miten edunvalvonta vaikuttaa Maanmittauslaitoksella asiointiin päämiehen ja edunvalvojan kannalta. Opinnäytetyössä on myös huomioitu edunvalvontavaltuutetun toiminta. Edunvalvonnan vaikutusta tutkittiin tulosityksiköittäin eli kiinteistökirjaamisessa, huoneistokirjaamisessa, toimitustuotannossa ja tietopalveluissa. Näistä selvitettiin nykyiset toimintatavat, vertailtiin niitä ja etsittiin kehittämiskohteita. Samalla tutkittiin Digi- ja väestötietoviraston ohjeistusta edunvalvonnasta ja suunnitelmia edunvalvojan asiointiin liittyen sekä näiden sopivuutta Maanmittauslaitoksen toimintaan. Tavoitteena oli myös koota yhteen edunvalvontaan liittyvä ohjeistus ja helpottaa edunvalvontaan liittyvää asiointia ja työntekijöiden työtä.

Tietolähteinä opinnäytetyössä käytettiin alaan liittyvää kirjallisuutta, viranomais-tietoa internetsivuilta, Maanmittauslaitoksen laatimia käsikirjoja ja sisäisiä eOppiva-koulutusaineistoja ja muita sisäisiä ohjeita. Aiheeseen liittyi useita lakeja.

Tulosityksiköiden toimintatavoissa ei juurikaan ollut eroja. Kehittämiskohteita löytyi ohjeistukseen ja asiointiin liittyen. Opinnäytetyössä on esitetty ehdotus edunvalvonnan internetsivun sisällöstä ja Tietopalvelumenettelyn käsikirjaan tehtävistä muutoksista. Työntekijöiden työtä helpottamaan laadittiin edunvalvonnan huoneentaulu, johon on koottu tärkeimmät edunvalvontaan liittyvät asiat. Sähköisen asioinnin mahdollistaminen nostettiin tärkeänä kehittämiskohteena. Opinnäytetyö kokosi yhteen edunvalvontaan liittyvän ohjeistuksen, josta on hyötyä Maanmittauslaitoksen työntekijöille. Eniten kuitenkin toivon, että tämän opinnäytetyön myötä edunvalvojen ja edunvalvontavaltuutettujen asiointi helpottuu Maanmittauslaitoksella.

Avainsanat edunvalvonta, asiointi, vajaavaltaiset, holhous, laki holhoustoimesta, laki edunvalvontavaltuutuksesta

Degree Programme in Land Surveying
Bachelor of Engineering

Author	Sirpa Rahikainen	Year	2024
Supervisor	Sami Porsanger		
Commissioned by	National Land Survey of Finland		
Title	Impact of Guardianship on Services in the National Land Survey of Finland		
Number of pages	72 + 7		

The aim of this thesis study was to study the impact of guardianship on the services of National Land Survey of Finland. The aim was also to bring together instructions related to guardianship.

The studied services were ownership services regarding properties, ownership services regarding apartments, cadastral survey procedures and information services. The current practices were identified and compared and development areas were looked for. The services were examined from the point of view of the client and the guardian. The data sources used in the thesis were literature related to the field, official information from the website and manuals provided by the National Land Survey of Finland. In addition, the internal eOppiva training materials and other internal instructions were used.

There were hardly any differences in the operating practices of the result units. Areas of development were found in terms of instructions and the use of services. The thesis presents a proposal for the contents of the guardianship website and changes to the Information Service Procedure Handbook. To facilitate the work of employees, one A4 page was created, which gathers the most important matters related to guardianship. Enabling e-services are raised as an important development target. The thesis brings together guidance related to guardianship which is useful for the employees of National Land Survey of Finland. Hopefully this thesis will also make it easier for legal guardians to use the services on National Survey of Finland.

Keywords supervision of the interests of another party, using a service, legally incompetent, guardianship, Guardianship Services Act, law on authorization to supervise the interests of another party

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	8
2	EDUNVALVONTA	11
2.1	Edunvalvojan määrääminen	11
2.1.1	Toimintakelpoisuuden rajoittaminen	12
2.1.2	Vajaavaltaiseksi julistaminen	13
2.1.3	Poissa oleva henkilö	14
2.1.4	Edunvalvontavaltuutus	15
2.1.5	Väestötietojärjestelmän tiedot edunvalvonnasta	15
2.1.6	Holhousviranomaisen	16
2.2	Päämiehen omaisuuden hoitaminen	16
2.2.1	Täysivaltaisen päämiehen omaisuuden hoitaminen	17
2.2.2	Vajaavaltaisen päämiehen omaisuuden hoitaminen	18
2.2.3	Edunvalvontavaltuuttajan omaisuuden hoitaminen	19
2.2.4	Omaisuusluettelo	19
2.2.5	Omaisuudenhoitosuunnitelma	20
2.3	Edunvalvojan sijainen	20
2.4	Lupaa edellyttävät oikeustoimet	23
2.5	Omaisuuden lahjoituskielto	24
3	EDUNVALVONTA KIINTEISTÖKIRJAAMISESSA	25
3.1	Kiinteistökirjaaminen	25
3.2	Kiinteistökirjaamisessa tarkistettavat asiat edunvalvonnan osalta	26
3.3	Luvan vaativat oikeustoimet ja vaikutus kiinteistökirjaamiseen	27
3.3.1	Kiinteistön myynti ja osto	27
3.3.2	Maanvuokra- tai muu käyttöoikeuden luovutus ja hankkiminen	28
3.3.3	Perhe- ja perintöoikeudelliset oikeustoimet	29
3.3.4	Metsän ja maa-ainesten myynti	31
3.3.5	Lainan antaminen ja ottaminen sekä omaisuuden panttaaminen	32
3.4	Alaikäisen edunvalvonta kiinteistökirjaamisessa	34
3.5	Täysi-ikäisen edunvalvonta kiinteistökirjaamisessa	34
3.6	Edunvalvontavaltuutus kiinteistökirjaamisessa	35
3.7	Lupaa tarvitsemattomat edunvalvojan tekemät oikeustoimet	36
3.8	Lepäämään jättäminen	37

4	EDUNVALVONTA HUONEISTOKIRJAAMISESSA.....	39
4.1	Huoneistokirjaaminen	39
4.2	Huoneistokirjaamisessa tarkistettavat asiat edunvalvonnan osalta	41
4.3	Lupaa vaativat oikeustoimet ja vaikutus huoneistokirjaamiseen.....	41
4.3.1	Asunnon myynti tai osto	42
4.3.2	Lainan antaminen ja ottaminen sekä omaisuuden panttaaminen	43
5	EDUNVALVONTA TOIMITUSTUOTANNOSSA	44
5.1	Toimitustuotanto	44
5.2	Toimitusmenettelyssä tehtävät sopimukset	45
5.3	Asianosaisena toimituksessa.....	46
5.4	Vajaavaltainen asianosaisena	47
5.5	Puhe- ja toimivalta kiinteistötoimituksissa.....	48
6	EDUNVALVONTA TIETOPALVELUISSA.....	50
6.1	Tietopalvelut	50
6.2	Omaisuusluetteloja varten tarvittavat tiedot.....	50
6.3	Kiinteistöjen omistajatiedot ja otteet.....	51
6.4	Huoneistojen omistajatiedot ja otteet	52
6.5	Kauppahintatiedot.....	53
6.6	Asiointipalvelussa asiointi	53
6.7	Kiinteistövaihdon palvelussa asiointi.....	54
7	MUIDEN TOIMINTA EDUNVALVONTA-ASIOISSA	55
7.1	Digi- ja väestötietoviraston toiminta ja Suomi.fi-valtuudet.....	55
7.2	Pankkien toiminta ja verkkopankkitunnusten käyttö	57
8	EDUNVALVOJAN ASIOINTI MAANMITTAUSLAITOKSELLE.....	58
8.1	Tiedon saaminen	58
8.2	Erot eri tulosyksiköiden välillä	59
8.3	Asiointiin liittyvät kehittämiskohteet.....	59
8.3.1	Maanmittauslaitoksen internetsivuille lisäykset	59
8.3.2	Tietopalvelumenettelyn käsikirjan lisäykset	60
8.3.3	Sähköisten palveluiden mahdollistaminen	62
8.3.4	Toimituskokouskutsujen lähettäminen.....	63
9	POHDINTA.....	65

LÄHTEET.....	68
LIITTEET	73

ALKUSANAT

Haluan kiittää opinnäytetyöni ohjaajaa Sami Porsangeria, suomen kielen ohjauksesta Leena Ruokasta ja englanninkielisen osion ohjauksesta Ritva Lampelaa. Eriyiskiitokseni osoitan Maanmittauslaitoksen palvelupäällikölle Salli Myllylle, joka ehti perehtymään ja kommentoimaan opinnäytetyötäni kaiken kiireen keskellä. Teidän kannustuksenne ja ripeä kommentointinne on auttanut minua opinnäytetyöni valmistumisessa.

Haluan kiittää Maanmittauslaitosta työnantajana, kun tarjoatte näin huikean mahdollisuuden opiskella työn ohella. Lämmin kiitos myös kaikille työkaverille, joilta olen saanut vastauksia kysymyksiini tehdessäni tätä opinnäytetyötä. Toivon, että tästä on myös teille hyötyä. Haluan myös kiittää työkavereitani Hämeenlinnan toimipisteellä tuesta ja avusta. Lähimmät työkaverini Hämeenlinnan toimipisteen asiakaspalvelussa ovat joustaneet ja tukeneet minua opintojen aikana. He ovat pitäneet huolta jaksamisestani, kiitos teille. Kiitos myös esihenkilölleni Jaana Rintalalle.

Uskallus lähteä vanhemmalla iällä opiskelemaan insinööriksi on lähtöisin edellisen työpaikkani Hämeenlinnan kaupungin geodeetin Aki Järvisen rohkaisusta. Hän antoi minulle eväät maanmittarin uralle ja loi uskon, että minusta on vaikka mihin. Kiitos Aki. Tässä sitä nyt ollaan.

Kiitos äidilleni, joka on viikoittain tsempannut minua opiskeluissa ja uskonut minuun. Kiitos perheelleni tuesta ja arjen pyörittämisestä. Ilman teidän tukeanne opiskelu olisi ollut mahdotonta. Viimeiset kiitokset saa koirani Hertta, joka on uskollisesti opiskellut kanssani ja huolehtinut, että välillä lähdetään lenkille.

1 JOHDANTO

Henkilö saavuttaa oikeustoimikelpoisuuden täyttäessään 18 vuotta. Sen jälkeen hän voi määrätä oikeuksistaan, tehdä kauppoja, ottaa velkaa ja ryhtyä muihinkin oikeustoimiin. Henkilö menettää oikeustoimikelpoisuutensa kuollessaan. Oikeustoimikelpoisuuden voi myös menettää osin tai kokonaan elinaikana, jos ei itse kykene hoitamaan omia asioitaan. Vajaavaltaisuudeksi kutsutaan oikeustoimikelpoisuuden puuttumista. Vajaavaltaisen asioita hoitaa joku toinen henkilö hänen puolestaan. Tätä henkilöä kutsutaan edunvalvojaksi. Alaikäisen edunvalvoja on yleensä hänen huoltajansa. (Hoppu & Hoppu 2016, 2.2.3.)

Niitä ihmisiä varten, jotka eivät kykene tai voi hoitaa itse asioitaan, on säädetty laki holhoustoimesta 1.4.1999/442. Tavallisesti kykenemättömyyden syyt johtuvat sairaudesta, poissaolosta tai alaikäisyydestä. Edunvalvoja tukee, auttaa ja tarvittaessa edustaa päämiestä asioiden hoidossa ja erilaisissa oikeustoimissa. Viranomaiset valvovat edunvalvojan toimintaa joko etukäteisellä lupakontrollilla tai jälkikäteen tehtävällä edunvalvojan hallinnon tarkastuksella. Holhoustoimen tärkein lähtökohta on päämiehen kunnioittaminen ja itsemääräämisoikeus, yksityisyys ja yksilöllisyys. (Välimäki 2005, 1–3.)

Vuonna 2007 säädettiin laki edunvalvontavaltuutuksesta 648/2007. Se mahdollisti edunvalvontavaltuutuksen tekemisen, jonka avulla henkilö itse voi etukäteen järjestää asioidensa hoitamisen. Silloin myös valvonta ja hallinto kevenee. (Välimäki 2005, 3.) Valtuuttaja voi edunvalvontavaltuutuksessa vapaasti määritellä valtuutuksen laajuuden. Tämä edunvalvontavaltuutus on tarkoitettu holhoustoimilain mukaisen edunvalvonnan vaihtoehdoksi. (Antila 2007, 1, 20.)

Opinnäytetyössä on tavoitteena tutkia miten edunvalvonta vaikuttaa Maanmittauslaitoksella asiointiin kiinteistökirjaamisessa, huoneistokirjaamisessa, toimintuotannossa ja tietopalveluissa. Ovatko toimintatavat samanlaisia kaikissa tulosityksiköissä, onko toisilta tulosityksiköiltä jotakin opittavaa ja miten Maanmittauslaitos voisi toimintaa muuttaa ja kehittää näiden toimintojen osalta. Tavoitteena on myös tutkia, mitä holhousviranomaisena toimiva Digi- ja väestötietovirasto ohjeistaa edunvalvonnasta ja mitä suunnitelmia siellä on tehty edunvalvojan asiointiin.

nin helpottamiseksi ja tutkia miten Maanmittauslaitos voisi näitä hyödyntää. Lisäksi on tavoitteena tutkia pankkien toimintaa edunvalvonnan osalta siinä laajuudessa, kun se vaikuttaa Maanmittauslaitoksella asiointiin esim. tunnistautumisen osalta.

Lopputuloksena on selvitys, miten edunvalvoja voi asioida Maanmittauslaitoksen kanssa, millaisia asiakirjoja pitää mihinkin asiaan toimittaa ja miten hän saa päämiehensä asioista tietoja. Maanmittauslaitoksen osalta selviää, onko toimintatavat yhtenäiset eri tulosyksiköissä ja miten toimintaa voidaan kehittää ja löytyykö Digi- ja väestötietovirastolta tai pankeilta Maanmittauslaitokselle sopivia toimintatapoja.

Maanmittauslaitoksella on erilaisia ohjeistuksia edunvalvontaan liittyen, mutta näin asiakaslähtöisesti kerättynä ohjeistusta ei ole. Esitin aihetta itse työnantajaleni Maanmittauslaitokselle, koska opiskeluissani huomasin edunvalvonnan olevan jo terminologisesti haastavaa ja työssäni olen huomannut, että edunvalvojien odotukset päämiehen edustajana tiedon saamisesta eivät ole kohdanneet. Haluan itse oppia ymmärtämään edunvalvonnan merkityksen ja samalla selventää asiaa myös muille.

Edunvalvonta tulee tällä hetkellä yksittäisen työntekijän eteen vielä harvoin, jolloin asiaan joutuu etsimään ohjeistuksen aina uudestaan. Oletan, että väestön vanhenemisen myötä myös edunvalvonta tulee yleistymään ja yhtenäistä ohjeistusta ja ymmärrystä edunvalvonnasta tarvitaan. Voimassa olevien edunvalvontojen ja edunvalvontavaltuuksien määrä on noussut 33 % vuodesta 2010 vuoteen 2023. Vuoden 2023 lopussa määrätty edunvalvonta tai edunvalvontavaltuus oli 82 971 henkilöllä. (Digi- ja väestötietovirasto 2024i.) Yleisimmän dementia eli Alzheimerin taudin kehittymistodennäköisyys kasvaa nopeasti noin 75 ikävuodesta lähtien (Stuart-Hamilton 2022, 159, 161–162). Eurooppalaista alle 65-vuotiaista 0,6 %:lla on arvioitu olevan dementiatasoinen muistisairaus. Väestön ikääntyminen lisää dementiaa ja 85–89-vuotiaista sitä sairastaa 22 % ja yli 90-vuotiaista jopa 41 %. (Käypä hoito -suositus 2023.) Vuoden 2022 lopussa Suomessa oli 159 114 yli 85-vuotiaista henkilöä ja vuoden 2070 ennusteen mukaan heitä olisi 475 428 henkilöä (Tilastokeskus 2023).

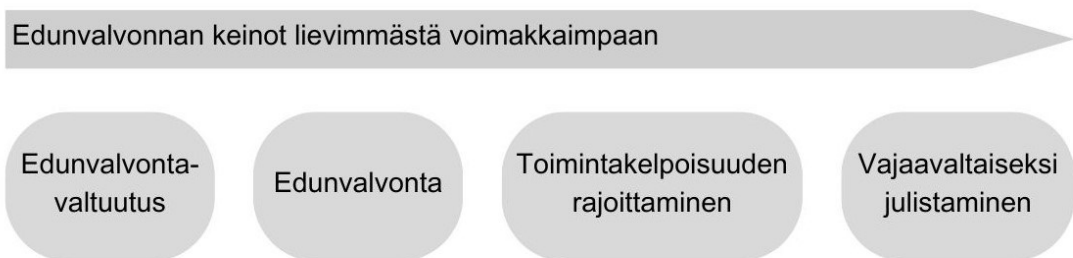
Edunvalvonnan tarvetta tulevaisuudessa tulee myös lisäämään vanhusten varallisuus, jonka hoitaminen vaatii toimenpiteitä. Lisäksi yksiasuvien ikääntyvien ihmisten määrä arvioidaan kasvavan ja läheisten tuki ei välttämättä ole riittävä. (HE 146/1998 vp, 6–7.)

2 EDUNVALVONTA

Henkilöä, joka ei itse pysty huolehtimaan asioistaan, tulee ensisijaisesti auttaa edunvalvontaa kevyemmällä vaihtoehdoilla. Läheinen voi hoitaa asioita Suomi.fi-valtuuksien avulla tai valtakirjalla. Suomi.fi-valtuutus on käytännössä sähköinen valtakirja, jonka avulla voi asioida erityisesti eri viranomaisten palveluissa. Myös tavallinen valtakirja käy moneen asiaan, jos henkilö pystyy sen tekemään ja ymmärtämään sen merkityksen. (Digi- ja väestötietovirasto 2024g.)

Henkilö voi tehdä edunvalvontavaltuutuksen siltä varalta, ettei hän itse pysty myöhemmin hoitamaan asioitaan. Valtuutus kirjataan edunvalvontavaltakirjaan, jolle edunvalvontavaltuutettu hakee vahvistuksen Digi- ja väestötietovirastosta, kun valtuuttaja ei pysty enää hoitamaan asioitaan. (Digi- ja väestötietovirasto 2024g.)

Holhustoimilaissa on tarkoituksena, että edunvalvonnan järjestämiseen ryhdyttäisiin vasta sitten, kun se on asianomaisen etujen kannalta välttämätöntä. Valittavan edunvalvontatoimenpiteen tulisi olla oikeasuhteinen siihen vaaraan, joka toimenpiteellä pyritään poistamaan (kuvio 1). (HE 146/1998 vp, 18.)



Kuvio 1. Edunvalvonnan keinot lievimmästä voimakkaimpaan

2.1 Edunvalvojan määrääminen

Täysi-ikäiselle henkilölle, joka ei itse pysty huolehtimaan taloudellisista asioistaan eikä kevyemmät vaihtoehdot auta, määrätään edunvalvoja. Edunvalvoja voidaan määrätä holhousviranomaisen päätöksellä, jos täysi-ikäinen henkilö hakee itselleen edunvalvojaa sairauden, heikentyneen terveydentilan tai muun vastaavan

syyn takia huolehtimaan taloudellisista asioistaan. (Digi- ja väestötietovirasto 2024j.) Holhousviranomainen hakee edunvalvonnan määräämistä käräjäoikeudelta, jos edunvalvontaa on pyydetty toiselle henkilölle ja holhousviranomainen toteaa edunvalvonnan tarpeen olevan olemassa (Digi- ja väestötietovirasto 2024a). Edunvalvoja voidaan määrätä hoitamaan omaisuutta ja taloudellisia asioita toistaiseksi, vain tietyksi ajaksi tai vain yksittäiseen tehtävään (Digi- ja väestötietovirasto 2024j).

Alaikäisen edunvalvojina ovat hänen huoltajansa, jollei tuomioistuin vapauta huoltajaa edunvalvojan tehtävästä. Tuomioistuin voi määrätä muun henkilön alaikäisen edunvalvojaksi. Täysi-ikäisen edunvalvojana on henkilö, jonka tuomioistuin tai holhousviranomainen on tehtävään määrännyt. Edunvalvojaksi voidaan määrätä henkilö, joka on antanut tehtävään suostumuksen ja on siihen sopiva ottaen huomioon tehtävän laatu ja laajuus. Vajaavaltainen ei voi olla edunvalvojana. (Laki holhoustoimesta 1999/442 § 2:4–6.)

Päämieheksi kutsutaan henkilöä, jonka puolesta asioita hoidetaan. Päämiehellä on kelpoisuus päättää itse asioistaan, vaikka hänelle on määrätty edunvalvoja. (HE 146/1998 vp, 18–19, 30.) Päämiehen etu ja hyvinvointi tulee aina asettaa etusijalle edunvalvojan tehtävässä. Edunvalvojan tulee selvittää päämiehensä mielipiteet ja toiveet asian hoitamisesta ja arvioida sen merkitys ratkaisussa. (Edunvalvonnan käsikirja 2020, 17.)

2.1.1 Toimintakelpoisuuden rajoittaminen

Vanhassa holhouslaissa 34/1898 henkilöt olivat joko täysivaltaisia tai vajaavaltaisia. Uudessa holhoustoimilaissa 1.4.1999/442 säädettiin joustavammasta järjestelmästä, jossa vajaavaltaisuuden oikeusvaikutukset voidaan räätälöidä kunkin ihmisen oman suojantarpeen mukaiseksi rajoittamalla toimintakelpoisuutta. (Välimäki 2008, 43.)

Kenenkään toimintakelpoisuutta ei ole lupa rajoittaa, jos hänen etunsa voidaan riittävästi turvata lievemmillä keinoilla. Tuomioistuimen päätöksellä voidaan ra-

joittaa päämiehen toimintakelpoisuutta, mikäli on vaaraa siitä, että päämies käyttää oikeustoimikelpoisuuttaan omaksi vahingokseen esimerkiksi omaisuutta luovuttamalla tai ottamalla velkaa edunvalvojaa kuulematta. Henkilöt, joiden toimintakelpoisuutta on rajattu, eivät ole vajaavaltaisia. (HE 146/1998 vp, 1, 19.)

Rajoitus voi kohdistua joko asianomaisen oikeustoimikelpoisuuteen tai hänen kelpoisuuteensa määrätä tietystä omaisuudestaan. Tuomioistuin voi määrätä esimerkiksi, että päämies voi vallita tiettyä omaisuutta yhdessä edunvalvojan kanssa. Tällöin edunvalvoja eikä päämies voi yksin määrätä päätöksen tarkoittamasta omaisuudesta vaan heidän on toimittava yhdessä. (HE 146/1998 vp, 36.)

Tuomioistuin voi määrätä, ettei päämiehellä ole kelpoisuutta tehdä tiettyjä oikeustoimia tai oikeutta vallita tiettyä omaisuuttaan. Eli rajoitus voi koskea päämiehen oikeustoimikelpoisuutta tai tietyn omaisuuden vallintaoikeutta taikka molempia. Tällaisen määräyksen jälkeen vain edunvalvojalla on oikeus tehdä määräyksessä tarkoitettuja oikeustoimia tai vallita yksilöityä omaisuutta päämiehen puolesta. (HE 146/1998 vp, 36–37.)

2.1.2 Vajaavaltaiseksi julistaminen

Toimintakelpoisuuden rajoittamisen voimakkain ja äärimmäisin muoto on vajaavaltaiseksi julistaminen (HE 146/1998 vp, 19). *”Vajaavaltaisella tarkoitetaan alle 18-vuotiasta henkilöä (alaikäinen) ja sellaista 18 vuotta täyttäneitä henkilöä (täysi-ikäinen), joka on julistettu vajaavaltaiseksi”* (laki holhoustoimesta 1999/442 § 1:2). Alaikäisen asioista päättää hänen huoltajansa (HE 146/1998 vp, 39).

Vajaavaltaisella ei ole oikeutta itse vallita omaisuuttaan, tehdä sopimuksia tai muita oikeustoimia, ellei laissa ole toisin säädetty. Kuitenkin vajaavaltaisella on oikeus määrätä siitä omaisuudesta, mitä hän on vajaavaltaisuuden aikana omalla työllään ansainnut, sen tuotosta ja sen sijaan tulleesta omaisuudesta. (HE 146/1998 vp, 39–40.)

2.1.3 Poissa oleva henkilö

Henkilölle, jonka olinpaikkaa ei tiedetä eikä sitä saada selvitettyä asian hoitamiseksi, on tuomioistuimen määrättävä edunvalvoja. Tämä voi tulla eteen, jos kuolleelta on jäänyt perintö, eikä perillisen tai testamentinsaajan olinpaikkaa tiedetä, eikä hän voi valvoa oikeuttaan tai muutoin on tarpeen, että poissa olevan oikeutta valvotaan ja omaisuutta hoidetaan. Edunvalvoja valvoo hänen etuaan kuolinpesässä ja tekee tarvittaessa päätöksiä perinnönjaossa saatua omaisuutta koskien. (Digi- ja väestötietovirasto 2024n.)

Tuomioistuimen on myös määrättävä edunvalvoja, jos *”tulevasta tapahtumasta riippuu, kenelle omaisuus menee, tai joku saa omaisuuden omistusoikeuksin halluunsa vasta myöhemmin ja edustaja on tarpeen valvomaan tulevan omistajan oikeutta tai hoitamaan omaisuutta hänen lukuunsa”* (laki holhoustoimesta 1999/442 § 2:10.4). Yleensä tässä on kyse omistajattoman tilan testamentista, jossa testamentin tekijän kuolema jälkeen omistus ei heti siirry kenellekään. Omaisuuteen voi kohdistua hallintaoikeus, jonka päättymisen jälkeen vasta omistus siirtyy lopulliselle saajalle. Omaisuuden lopulliset saajat eivät voi tänä omistajattomassa tilassa määrätä omaisuudesta, vaan tätä varten on määrättävä edunvalvoja. (Verohallinto 2020.)

Edunvalvoja tulee myös määrätä, jos *”lahjakirjassa tai testamentissa on määrätty, että saajalle tuleva omaisuus on uskottava muun henkilön kuin saajan edunvalvojan hoidettavaksi ja edunvalvojan määrääminen hoitamaan saatua omaisuutta on saajan edun mukaista”* (laki holhoustoimesta 1999/442 § 2:10.5). Kyseessä oleva edunvalvoja on yleensä nimetty lahjakirjassa tai testamentissa ja syrjäyttää varsinaisen edunvalvojan tämän omaisuuden hallinnosta. Kuitenkaan pelkkä testamentin tai lahjakirjan määräys ei perusta edunvalvojan kelpoisuutta, vaan se vaatii aina tuomioistuimen antaman edunvalvontamääräyksen. (Välimäki 2008, 54–55.)

2.1.4 Edunvalvontavaltuutus

Henkilö voi etukäteen määrätä edunvalvontavaltakirjalla henkilön tai henkilöitä, jotka hänen asioitaan hoitaa, kun hän on itse siihen kykenemätön. Valtakirjassa valtuuttaja määrittelee, mitä asioita valtuutus koskee. (Antila 2007, 1–2.) Valtuutuksella voidaan oikeuttaa edustamaan valtuuttajaa tämän omaisuutta koskeissa ja muissa taloudellisissa asioissa. Valtuutus voi olla luonteeltaan yleinen, esimerkiksi kattaa päämiehen kaiken omaisuuden tai valtuuttaja voi yksilöidä ne oikeustoimet, joihin valtuutetulla on kelpoisuus. (HE 52/2006 vp, 11–12.)

Valtakirjassa voidaan nimetä myös varavaltuutettu ja toissijainen valtuutettu. Varavaltuutettu on henkilö, joka tulee varsinaisen valtuutetun sijaan tämän sairauden, esteellisyyden tai muun tilapäisen syyn takia. Toissijaisella valtuutetulla tarkoitetaan henkilöä, jonka valtuuttaja nimeää valtuutetuksi sen varalle, että varsinaisen valtuuttaja ei ota tehtävää vastaa, luopuu siitä tai tulee pysyvästi estyneeksi hoitamaan sitä. (Antila 2007, 28.)

Edunvalvontavaltuutus tulee voimaan, kun valtuuttaja on tullut pääasiallisesti kykenemättömäksi huolehtimaan valtuutuksessa tarkoitetuista asioista ja holhousviranomainen on sen vahvistanut (HE 52/2006 vp, 11–12). Edunvalvontavaltuutus rinnastuu pitkälti edunvalvojan määräämiseen, mutta erona on henkilön omaan tahdonilmaisuuksiin perustuva edustus (Antila 2007, 1).

2.1.5 Väestötietojärjestelmän tiedot edunvalvonnasta

Luonnollisen henkilön oikeustoimikelpoisuus merkitään väestötietojärjestelmään (VTJ). VTJ:stä näkyy tieto edunvalvonnasta, toimintakelpoisuuden rajoittamisesta ja vajaavaltaiseksi julistamisesta sekä edunvalvojan nimi ja valtuutuksen alku- ja loppupäivä. (Maanmittauslaitos 2022b.) Kuitenkin on huomioitava, että jos edunvalvoja on määrätty tiettyä oikeustoimea ja oikeustoimia varten, niin edunvalvontatieto ei ilmene VTJ:stä (Maanmittauslaitos 2021a).

Vahvistettu edunvalvontavaltuutus näkyy myös VTJ:stä. Valtuutuksen sisältöä, mahdollisesti nimettyä varavaltuutettua tai edunvalvontavaltuutetun sijaisen

määräystä ei järjestelmästä näy. Nämä tulee tarkistaa Digi- ja väestötietoviraston edunvalvontavaltuutuksen vahvistuspäätöksestä ja edunvalvontavaltakirjasta. (Maanmittauslaitos 2022b; Maanmittauslaitos 2021a.)

2.1.6 Holhousviranomainen

Holhousviranomaisena toimii Digi- ja väestötietovirasto. Virasto tekee esimerkiksi päätökset edunvalvontavaltuutuksen vahvistamisista, tekee käräjäoikeudelle hakemukset edunvalvojan ja sen sijaisen määräämisestä, rekisteröi alaikäisen edunvalvonnan ja käsittelee holhoustoimen lupa-asiat. Virasto myös valvoo edunvalvojen toimintaa. (Digi- ja väestötietovirasto 2024g.) Digi- ja väestötietovirasto on toiminut holhousviranomaisena 1.1.2020 alkaen. Aiemmin holhousviranomaisena toimi maistraatti. (HE 10/2019 vp, 1.)

Ahvenanmaan valtionvirasto toimii holhousviranomaisena silloin, *”kun sillä, jonka etua on valvottava, on kotikuntalaissa tarkoitettu kotikunta Ahvenanmaan maakunnassa tai kun sillä, jonka etua on valvottava, ei ole kotikuntaa Suomessa, mutta hän oleskelee pääasiallisesti Ahvenanmaan maakunnassa”* (laki holhoustoimesta 1999/442 § 9:84.2). Tämä koskee myös poissa olevan tai tulevan omistajan oikeutta, jos Ahvenanmaan valtionvirasto olisi toimivaltainen valvomaan perittävälle määrätyn edunvalvojan toimintaa (laki holhoustoimesta 1999/442 § 9:84.3).

2.2 Päämiehen omaisuuden hoitaminen

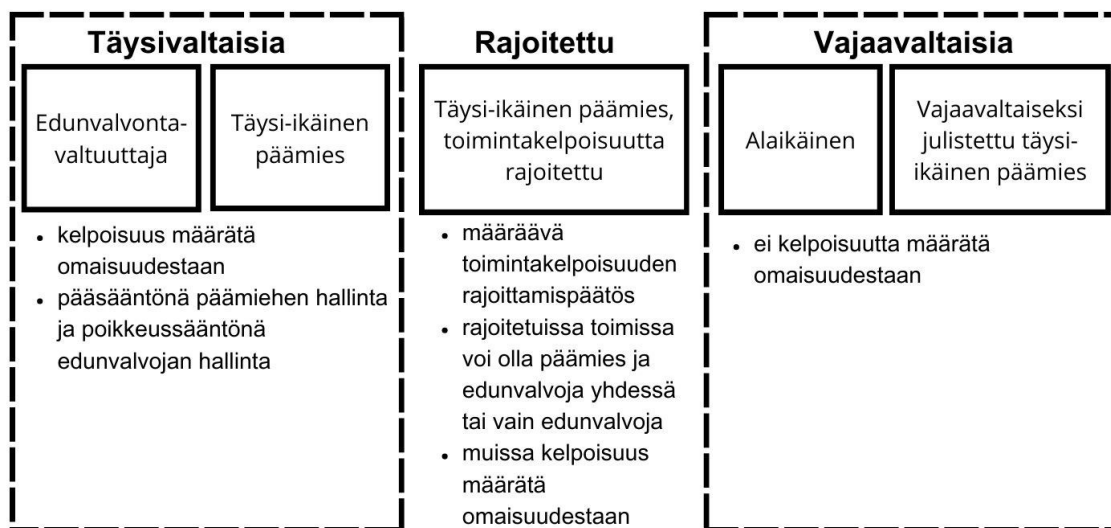
Päämiehen omaisuus ja sen tuotto voidaan käyttää päämiehen hyödyksi ja tyydyttämään hänen henkilökohtaisia tarpeitaan. Edunvalvojan on hoidettava omaisuutta siten, että tämä on mahdollista. Lisäksi edunvalvojan on pidettävä huoli päämiehen oikeuksista sekä edistettävä hänen parastaan. (HE 146/1998 vp, 48.)

Edunvalvojan on säilytettävä omaisuus, jota päämies tarvitsee asumista tai elinkeinon harjoittamista varten edunvalvonnan kestäessä tai myöhemmin tai jolla muutoin on päämiehelle erityistä arvoa. Muu omaisuus on sijoitettava siten, että

sen säilymisestä on riittävä varmuus ja että sille saadaan kohtuullinen tuotto. (Laki holhoustoimesta 1999/442 § 5:39.1–2.)

Tavallisten omaisuuden hoitotehtävien ohella edunvalvojan tulee valvoa esimerkiksi päämiehen etua jakamattomissa kuolinpesissä. Päämiehellä on oikeus nauttia asianmukaisella tavalla omaisuudestaan, eikä edunvalvontaan joutumisen tule rajoittaa sitä. (HE 146/1998 vp, 48.)

Edunvalvonta ei välttämättä vaikuta päämiehen oikeustoimikelpoisuuteen (kuvio 2). Hän voi edunvalvonnasta huolimatta päättää itse asioistaan. Ainoastaan vajaavaltaisilla ei ole oikeustoimikelpoisuutta. (HE 146/1998 vp, 19.)



Kuvio 2. Päämiehen oikeustoimikelpoisuus

2.2.1 Täysivaltaisen päämiehen omaisuuden hoitaminen

Edunvalvojan määrääminen ei estä täysivaltaista päämiestä vallitsemaan omaisuuttaan tai tekemästä oikeustoimia. Päämiehellä on siis kelpoisuus määrätä omaisuudestaan kuten ennen edunvalvojan määräämistä. Poikkeuksena tästä on päämiehen saatavat, joista merkityksellisin on hänen pankkitilinsä. Säännöksen mukaan niistä määrääminen kuuluu edunvalvojan yksinomaiseen kelpoisuuteen. Muiden kuin pankkitilien osalta edunvalvoja saa ottaa hoitoonsa ja hallituksensa vain sellaista omaisuutta, jonka määräysvallan luovuttamiseen päämies

suostuu. Tässä korostuu edunvalvojan ja päämiehen luottamuksellinen suhde. Pääsääntönä on kuitenkin päämiehen hallinta ja poikkeussääntönä edunvalvojan hallinta. (Välimäki 2008, 70–72.)

Mikäli päämiehen toimintakelpoisuutta on rajoitettu, määräävä tekijä on toimintakelpoisuuden rajoittamispäätös. Käräjäoikeus voi määrätä, että päämies ja edunvalvoja toimivat yhdessä tai vain edunvalvoja saa toimia tietyissä toiminnoissa tai tehdä tiettyä omaisuutta koskevia päätöksiä. (Digi- ja väestötietovirasto 2024o.) Edunvalvojalla on oikeus päämiehen vastustuksesta huolimatta saada haltuunsa omaisuus, joka toimintakelpoisuuden rajoittamispäätöksessä on mainittu. Muun omaisuuden haltuunotto vaatii päämiehen suostumuksen. Kuitenkaan edes päämiehen suostumuksella edunvalvoja ei saa ottaa haltuunsa sellaista omaisuutta, jonka vallinnasta päämiehellä olisi oikeus päättää, jos olisi vajaavaltainen. (Välimäki 2008, 72.)

2.2.2 Vajaavaltaisen päämiehen omaisuuden hoitaminen

Päämiehen ollessa vajaavaltainen eli alle 18-vuotias tai vajaavaltaiseksi julistettu, periaatteessa vain edunvalvojalla on kelpoisuus päättää varallisuuden vallinnasta (Välimäki 2008, 67). Edunvalvojalla on oikeus ja velvollisuus ottaa päämiehen omaisuutta hallintaansa siinä laajuudessa kuin se on tarpeen päämiehen etujen suojaamiseksi. Edunvalvoja voi ottaa haltuunsa esimerkiksi päämiehen arvopaperit, saantokirjat tai muut tositteet, joita käyttäen päämies voisi määrätä omaisuudesta vahingokseen. Päämiehelle on jätettävä se omaisuus, jota hän tarvitsee henkilökohtaista käyttöönsä varten. Edunvalvojan on jätettävä tällainen omaisuus päämiehen käytettäväksi siitä huolimatta, voiko päämies itse määrätä tästä omaisuudesta vai ei. (HE 146/1998 vp, 48–49.)

Alaikäisen lapsen huoltajat toimivat alaikäisen edunvalvojina. Jos lapsella on kaksi edunvalvojaa, he molemmat allekirjoittavat asiakirjat ja vastaavat yhdessä alaikäisen lapsen omaisuuden hoidosta. (Digi- ja väestötietovirasto 2024b.) Yksihuoltaja edustaa alaikäistä yksin (Maanmittauslaitos 2022b).

2.2.3 Edunvalvontavaltuuttajan omaisuuden hoitaminen

Edunvalvontavaltuutetun tehtävät käyvät ilmi edunvalvontavaltakirjasta. Lisäksi valtuuttaja on voinut antaa erikseen tarkempia toimintaohjeita, miten hänen asiointaan pitää hoitaa. (Digi- ja väestötietovirasto 2024k.) Edunvalvontavaltuutuslaissa ei ole säännöksiä valtuutetun omaisuuden haltuunotosta, mutta valtuutetun tehtävän asianmukainen hoitaminen saattaa edellyttää valtuuttajalle kuuluvaan omaisuuden haltuunottoa, jos se on tarpeen valtuuttajan etujen suojelemiseksi. Valtuutetun voi olla syytä ottaa haltuunsa esimerkiksi arvopapereita tai saantokirjoja, joita käyttäen valtuuttaja saattaisi määrätä omaisuudestaan vahingokseen. Valtuutetun oikeus ottaa haltuunsa valtuuttajan omaisuutta perustuu yhteistoimintaan tai ainakin valtuuttajan pysymisen passiivisena omaisuuden haltuunotossa. Jos valtuuttaja kieltäytyy luovuttamasta omaisuutta valtuutetulle, niin valtuutetulla ei ole minkäänlaisia pakkokeinoja käytettävissä. (Antila 2007, 126.)

Edunvalvontavaltuutuksen vahvistamisesta ei voi päätellä, että valtuuttajalta puuttuisi oikeustoimikelpoisuus. Valtuuttajan ollessa oikeustoimikelpoinen, hänellä ja valtuutetulla on valtuutetun kelpoisuuden piiriin kuuluvissa taloudellisissa asioissa rinnakkainen puhevalta. Mikäli he ovat eri mieltä asiasta, valtuuttajan kanta on ratkaiseva. (Antila 2007, 106.)

2.2.4 Omaisuusluettelo

Edunvalvojalla ja edunvalvontavaltuutetulla on velvollisuus kolmen kuukauden kuluessa tehtävän alkamisesta laatia luettelo päämiehen kaikesta omaisuudesta ja toimittaa se Digi- ja väestötietovirastoon (Digi- ja väestötietovirasto 2024f). Tämä koskee myös alaikäisen lapsen edunvalvojana toimivaa huoltajaa, mikäli lapsen omaisuus ylittää 20 000 euroa mahdollisia velkoja vähentämättä (Digi- ja väestötietovirasto 2024b).

Luettelossa on ilmoitettava edunvalvojan hoidossa olevat päämiehen varat ja velat sekä se omaisuus, joka on jätetty päämiehen vallintaan. Päämiehen vallinnassa oleva omaisuus on ilmoitettava, jotta holhousviranomaisen voi arvioida,

onko omaisuuden jättäminen päämiehen vallintaan tämän edun mukainen toimenpide. Jos päämies saa myöhemmin omaisuutta esimerkiksi perintönä tai yleistestamentilla, on omaisuusluetteloa päivitettävä. Edunvalvojan on toimitettava jäljennös perukirjasta holhousviranomaiselle kuukauden kuluessa siitä, kun perunkirjoitus on toimitettu. Perukirja on toimitettava, vaikka päämies on pesän osakkaana pelkästään avio-oikeutensa nojalla eikä siten tule saamaan pesästä omaisuutta perintönä. (HE 146/1998 vp, 53–54.)

2.2.5 Omaisuudenhoitosuunnitelma

Holhousviranomainen voi määrätä, että edunvalvojan on laadittava omaisuuden hoidon ja käytön ohjeeksi hoitosuunnitelma. Suunnitelma on esitettävä holhousviranomaisen hyväksyttäväksi. (Laki holhoustoimesta 1999/442 § 5:40.1.) Edunvalvoja voi myös itse oma-aloitteisesti hakea omaisuudenhoitosuunnitelmalle hyväksyntää (Digi- ja väestötietovirasto 2024d).

Holhousviranomaisen hyväksymän hoitosuunnitelman oikeusvaikutukset omaisuuden hoidossa ovat aika suppeat. Hyödyt tulevat eteen metsän ja maa-ainesten myynnissä, jolloin suunnitelman mukaisiin myynteihin ei tarvita holhousviranomaisen lupaa. Muissa luvanvaraisissa asioissa hoitosuunnitelma otetaan luvan myöntämisessä huomioon. (Välimäki 2008, 76.)

2.3 Edunvalvojan sijainen

Edunvalvoja tarvitsee sijaisen aina, kun hän on esteellinen tai estynyt hoitamaan tehtävänsä. Täysi-ikäisen päämiehen edunvalvoja tarvitsee sijaisen, jos päämiehen vastapuolena on edunvalvoja itse tai hänen sukulaisensa, edunvalvojan edustama toinen päämies tai yhtiö, jonka hallinnossa edunvalvoja on mukana (taulukko 1). Kuitenkin *”jos sisaruksilla on yhteinen edunvalvoja, hänellä on kuitenkin valta edustaa sisaruksia perinnönjaossa, jos näiden edut eivät ole perinnönjaossa esitettyjen vaatimusten tai muiden jakoon liittyvien seikkojen johdosta ristiriidassa keskenään”* (laki holhoustoimesta 1999/442 § 5:32.2). Alaikäisen edunvalvoja tarvitsee sijaisen silloin, kun alaikäisen vastapuolena on edunvalvoja itse tai hänen puolisonsa tai lapsensa, toinen edunvalvojan päämies tai yhtiö,

jonka hallinnossa edunvalvoja on mukana (taulukko 1). Huomioitavaa on, että alaikäisten edunvalvojina toimivien huoltajien täytyy toimia yhdessä. Kumpikaan ei voi toimia edunvalvojana toimessa, jossa toinen huoltaja on esteellinen. Puolisilla tarkoitetaan sekä avio- että avopuolisoita. Sukulaisina pidetään myös puolisukulaisia. (Digi- ja väestötietovirasto 2024e.)

Vastapuolena luovutussaannoissa ovat luovuttaja ja luovutuksensaaja. Perinnönjakosopimuksessa tai ositussopimuksessa kaikki osapuolet ovat toistensa vastapuolia. Oikeustoimen samalla puolella olevat henkilöt, esimerkiksi kaupassa myyjät, ovat myötäpuolia. (Maanmittauslaitos 2022b.) Edunvalvoja on myös esteellinen silloin, kun hänen ja päämiehen edut ovat muutoin ristiriidassa keskenään. Edunvalvoja tarvitsee myös sijaisen, jos on sairauden tai pitkän poissaolon vuoksi estynyt hoitamaan tehtäväänsä. Edunvalvojan sijainen voi olla joko yksityishenkilö tai yleinen edunvalvoja. (Digi- ja väestötietovirasto 2024e.)

Edunvalvontavaltuutettu voi myös tulla esteelliseksi edustamaan valtuuttajaa (Digi- ja väestötietovirasto 2024m). Edunvalvontavaltuutettu ei saa edustaa valtuuttajaa, kun vastapuolena on valtuutettu itse tai hänen sukulaisensa tai joku, jota valtuutettu edustaa (taulukko 1). Mikäli valtakirjassa on määrätty esteetön varavaltuutettu, holhousviranomainen voi vahvistaa valtuutuksen ja hän voi edustaa valtuuttajaa siinä asiassa, jossa varsinainen valtuutettu on esteellinen (Digi- ja väestötietovirasto 2024m).

Taulukko 1. Edunvalvojan tai edunvalvontavaltuutetun sijaistarve vastapuolen mukaan. Puolisukulaisia pidetään sukulaisina. (Digi- ja väestötietovirasto 2024e; Digi- ja väestötietovirasto 2024m)

Vastapuoli	Täysi-ikäinen päämies	Alaikäinen päämies	Edunvalvontavaltuuttaja
Edunvalvoja / edunvalvontavaltuutettu	tarvitsee sijaisen	tarvitsee sijaisen	tarvitsee sijaisen
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun lapsi	tarvitsee sijaisen	tarvitsee sijaisen	tarvitsee sijaisen
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun lapsen avo- tai aviopuolionsa	tarvitsee sijaisen		tarvitsee sijaisen

Vastapuoli	Täysi-ikäinen päämies	Alaikäinen päämies	Edunvalvon- tavaltauttaja
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun lapsenlapsi tai hänen avo- tai aviopuolionsa	tarvitsee sijaisen		tarvitsee sijaisen
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun vanhempi tai hänen avo- tai aviopuolionsa	tarvitsee sijaisen		tarvitsee sijaisen
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun isovanhempi tai hänen avo- tai aviopuolionsa	tarvitsee sijaisen		tarvitsee sijaisen
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun sisarus tai hänen avo- tai aviopuolionsa	tarvitsee sijaisen		tarvitsee sijaisen
Edunvalvojan/ edunvalvontavaltuutetun sisaruksen lapsi	tarvitsee sijaisen		tarvitsee sijaisen
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun vanhemman sisarus	tarvitsee sijaisen		tarvitsee sijaisen
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun puoliso	tarvitsee sijaisen	tarvitsee sijaisen	tarvitsee sijaisen
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun puolison lapsi tai hänen avo- tai aviopuolionsa	tarvitsee sijaisen		tarvitsee sijaisen
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun puolison lapsenlapsi tai hänen avo- tai aviopuolionsa	tarvitsee sijaisen		tarvitsee sijaisen
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun puolison vanhempi tai hänen avo- tai aviopuolionsa	tarvitsee sijaisen		tarvitsee sijaisen
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun puolison isovanhempi tai hänen avo- tai aviopuolionsa	tarvitsee sijaisen		tarvitsee sijaisen
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun puolison sisarus tai hänen avo- tai aviopuolionsa	tarvitsee sijaisen		tarvitsee sijaisen
Toinen edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun edustama päämies	tarvitsee sijaisen	tarvitsee sijaisen	tarvitsee sijaisen
Yhtiö, joka hallinnossa edunvalvoja / edunvalvontavaltuutettu on mukana	tarvitsee sijaisen	tarvitsee sijaisen	tarvitsee sijaisen
Edut muusta syystä ristiriidassa keskenään	tarvitsee sijaisen	tarvitsee sijaisen	tarvitsee sijaisen

Edunvalvojan sijaista haetaan holhousviranomaiselta eli Digi- ja väestötietovirastolta. Hakemuksen lisäksi tarvitaan yli 15-vuotiaalta päämieheltä suostumus. Mikäli sijaiseksi esitetään yksityishenkilöä, häneltä myös tarvitaan suostumus. Hakemuksen liitteeksi on liitettävä suunniteltuun toimeen liittyviä asiakirjoja, kuten perinnönjaossa perukirja. Edunvalvojan sijaisen määrääminen maksaa vuoden 2024 taksan mukaan 123 € / päätös, mikäli päämiehen nettotulot ylittävät 8 147 € vuodessa. Maksua ei peritä tuon tulorajan alittavien päämiesten osalta. Keskimääräinen käsittelyaika on neljä kuukautta. Sijaisen määräämisen jälkeen sijainen voi hakea lupaa sellaiselle oikeustoimelle, jolle lupa tarvitaan. (Digi- ja väestötietovirasto 2024e.)

2.4 Lupaa edellyttävät oikeustoimet

Edunvalvojan toimintaa voidaan kontrolloida lupamenettelyllä, jossa eräisiin päämiehen kannalta tärkeisiin oikeustoimiin vaaditaan holhousviranomaisen eli Digi- ja väestötietoviraston lupa (Välimäki 2008, 81). Edunvalvoja tarvitsee luvan tämän opinnäytetyön aiheisiin liittyen seuraaviin asioihin: asunnon tai asumisoikeuden myyntiin ja ostoon, kiinteistön myyntiin ja ostoon, osituksen ja perinnönjakoon, lainan antamiseen, ottamiseen sekä omaisuuden panttaamiseen ja perinnöstä luopumiseen ja kuolinpesän yhteishallintoon. Lupa tulee hakea ennakkoon ja jälkikäteiseen hyväksyntään tulee turvautua vain silloin, kun se on päämiehen edun kannalta välttämätöntä. (Digi- ja väestötietovirasto 2024d.) Holhousviranomaisen voi myöntää luvan, jos oikeustoimi tai toimenpide on päämiehen edun mukainen (laki holhustoimesta 1999/442 § 5:35).

Edunvalvojan tehdessä lupaa edellyttämän oikeustoimen ilman lupaa oikeustoimi on pätemätön eikä se sido päämiestä. Pätemättömyys voi korjaantua ja oikeustoimi tulla päämiestä sitovaksi, jos holhousviranomaisen hyväksyy oikeustoimen jälkeinpäin. Alaikäisen ollessa päämiehenä oikeustoimen pätemättömyys korjaantuu myös, jos hän hyväksyy toimen täysi-ikäiseksi tultuaan. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Edunvalvontavaltuutettu ei lähtökohtaisesti ole velvoitettu hakemaan holhousviranomaisen lupaa oikeustoimien tekemiseen valtuuttajan puolesta (Antila 2007, 113). Valtuuttaja voi edunvalvontavaltakirjassa määrätä, että tiettyihin oikeustoimiin sovelletaan samoja luvanvaraisuutta koskevia säännöksiä kuin edunvalvojien tekemiin oikeustoimiin (HE 52/2006 vp, 27).

2.5 Omaisuuden lahjoituskielto

Päämiehen omaisuuden lahjoittaminen on kiellettyä (laki holhoustoimesta 1999/442 § 5:32.1). Kiellon piirissä on kaikki vastikkeettomat luovutukset. Siihen luetaan myös kuuluvan vastikkeelliset luovutukset, joiden vastike on näennäinen tai niin vähäinen, että luovutus on olennaisilta osiltaan lahja. (Välimäki 2008, 82–83.) Edunvalvoja ei koskaan saa lahjoittaa päämiehensä omaisuutta, ei edes Digi- ja väestötietoviraston luvalla. Silloin, kun henkilölle on määrätty edunvalvoja, ainoastaan päämies voi itse lahjoittaa omaisuuttaan. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Edunvalvontavaltuutettu saa antaa sellaisen lahjan valtuuttajan puolesta, jonka antamisen perusteet on yksilöity valtakirjassa (laki edunvalvontavaltuutuksesta 2007/648 § 4:18.2). Lahjan antamisen perusteilla tarkoitetaan riittävästi yksilöityjä perusteita koskien lahjoituksen kohdetta, lahjan saajaa ja lahjan antamisajankohtaa. Lahjan antamisen perusteet käyvät ilmi oheisesta esimerkistä, jossa *”valtuutettu on oikeutettu luovuttamaan omistamani kesämökkikiinteistön lapsilleni Tommi T:lle ja Taru M:lle yhteisesti ja yhtäläisin osuuksin sen jälkeen, kun terveydentilani on heikentynyt niin, että en voi enää itse käyttää sitä”* (Antila 2007, 42–43). Oikeustoimikelpoinen valtuuttaja voi halutessaan antaa lahjan tai valtuuttaa oikeustoimilain mukaisella valtuutuksella jonkun tekemään lahjoituksen puolestaan (Antila 2007, 110).

3 EDUNVALVONTA KIIINTEISTÖKIRJAAMISESSA

3.1 Kiinteistökirjaaminen

Kiinteistökirjaamisella tarkoitetaan lainhuudatusta, erityisten oikeuksien kirjaamista sekä kiinnitystä, joista pidetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä (maakaari 1995/540 § 5:1.1–2). Maanmittauslaitos toimii kirjaamisviranomaisena (maakaari 1995/540 § 5:2.1). Menettelystä, jossa kiinteistön omistajanvaihdos tai jokin kiinteistöön kohdistuva oikeus merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, käytetään yleisnimitystä kirjaaminen (Maanmittauslaitos 2023a, 1).

Kiinteistön omistusoikeus kirjataan lainhuutona. Lainhuutoa koskevat säännökset koskevat myös kiinteistön määräosan tai määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden saannon kirjaamista. (Maanmittauslaitos 2023a, 1). Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saantokirjan tekemisestä (maakaari 1995/540 § 11:2.2).

Eryyisenä oikeutena kirjataan sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuva toisen omistamaa kiinteistöä koskeva vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuusoikeus sekä oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muu näihin verrattava irrottamisoikeus (maakaari 1995/540 § 14:1). Eryyisen oikeuden kirjaaminen ei yleensä ole pakollista, mutta kirjaamalla erityyisen oikeuden haltija turvaa oikeutensa pysyvyyden suhteessa kiinteistön myöhempisiin omistajiin, toisiin erityyisten oikeuksien haltijoihin sekä kiinteistön omistajien velkoihin (Maanmittauslaitos 2023a, 211). Kirjaamista on haettava, jos maa-vuokraoikeuden tai muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija saa siirtää oikeuden kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on jo rakennuksia tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita (maakaari 1995/540 § 14:2.1).

Kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistöön, määräosin omistetun kiinteistön määräosaan ja muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräalaan. Edellytyksenä

kiinnityksen vahvistamisen kohteelle on, että kohteelle voidaan myöntää lainhuuto. (Maakaari 1995/540 § 16:1.1.)

3.2 Kiinteistökirjaamisessa tarkistettavat asiat edunvalvonnan osalta

Kirjaamisviranomaisen tulee viran puolesta tarkistaa kirjattavana olevan saannon tai muun kirjauksen osapuolten oikeudellinen toimintakelpoisuus. Luonnollisten henkilöiden osalta tarkistetaan väestötietojärjestelmästä, onko hän edunvalvonassa. Jos henkilö on edunvalvonassa, kirjaamisasiassa tulee tarkistaa, että henkilöä on oikeustoimessa edustanut oikea taho. (Maanmittauslaitos 2022b.) Jos päämiehellä on useampia edunvalvoja, heidän tulee tehdä päämiestä koskevat oikeustoimet yhdessä (Maanmittauslaitos 2023a, 112).

Kirjaamisasiassa tulee tarkistaa, onko kysymyksessä holhousviranomaisen luvan vaatimasta oikeustoimesta ja mikäli on, niin katsottava, että hakemukseen on liitetty selvitys luvan olemassaolosta. Lisäksi on tarkistettava, ettei edunvalvoja ole ollut esteellinen edustamaan päämiestään. Mikäli edunvalvoja todetaan esteelliseksi, tulee päämiehelle hakea oikeustointa varten edunvalvojan sijainen. Mikäli päämiehellä on kaksi edustajaa, joista toinen on esteellinen, niin myöskään toinen ei saa toimia päämiehen puolesta. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Tulkintaa ohjaa holhoustoimilain säännökset (Maanmittauslaitos 2023a, 111). Nykyinen ohjeistus lähtee laista, jonka mukaan päämies on täysin oikeustoimikelpoinen ja siten oikeutettu tekemään itsenäisesti oikeustoimia, ellei oikeustoimikelpoisuutta ole rajattu siltä osin tai päämiestä julistettu vajaavaltaiseksi. Edunvalvojaa ei kuulla näissä tapauksissa, missä oikeustoimen päämies on tehnyt yksin. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Holhoustoimilaki tuli voimaan 1.12.1999. Aiemmin voimassa ollut laki oli vuoden 1898 holhouslaki, jota sovelletaan edelleen niissä oikeustoimissa, jotka holhooja tai uskottu mies on tehnyt ennen 1.12.1999 (HE 146/1998 vp, 74).

3.3 Luvan vaativat oikeustoimet ja vaikutus kiinteistökirjaamiseen

Edunvalvoja tarvitsee kiinteistökirjaamisen asioissa holhousviranomaisena toimivan Digi- ja väestötietoviraston luvan kiinteistön myyntiin ja ostoon, maanvuokra- tai muun käyttöoikeuden luovutukseen ja vastikkeelliseen hankkimiseen, metsän ja maa-aineisten myyntiin, ositukseen ja perinnönjakoon sekä lainan antamiseen ja ottamiseen sekä omaisuuden panttaamiseen (Digi- ja väestötietovirasto 2024d). Lupaa edellyttävä oikeustoimi on pätemätön, jos edunvalvoja on tehnyt sen ilman Digi- ja väestötietoviraston lupaa. Se ei myöskään sido päämiestä. Pätemättömyys voi korjaantua ja oikeustoimi tulla päämiestä sitovaksi, jos Digi- ja väestötietovirasto hyväksyy toimen jälkikäteen. Alaikäisen osalta pätemättömyys korjaantuu myös, jos päämies hyväksyy toimen täysi-ikäiseksi tultuaan. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Edunvalvoja voi joutua henkilökohtaiseen vastuuseen tehdystä toimesta, mikäli Digi- ja väestötietovirasto ei anna lupaa sille jälkikäteen. Digi- ja väestötietovirasto suosittelee hakemaan lupaa etukäteen ja turvautumaan jälkikäteiseen hyväksyntään vain silloin, kun se on päämiehen edun kannalta välttämätöntä. (Digi- ja väestötietovirasto 2024d.)

Kirjaamismenettelyssä Digi- ja väestötietoviraston lupa on toimitettava hakemuksen liitteeksi. Jos Digi- ja väestötietovirasto on hyväksynyt hakemuksen vain osittain tai asettanut luvassa erityisiä ehtoja, niin käsittelijän tulee tarkistaa, että luovutus on tehty näiden mukaisesti. Jos kyseessä on jälkikäteinen hyväksyntä, lupapäätöksen ja tehdyn oikeustoimen yhdenmukaisuutta ei tarvitse tarkistaa. Digi- ja väestötietoviraston luvan lainvoimaisuutta ei pääsääntöisesti tarvitse tarkistaa. Päätöksen lainvoimaisuus on kuitenkin tarkistettava, jos päätös on myönnetty päämiehen vastustuksesta huolimatta. (Maanmittauslaitos 2023a, 116–117.)

3.3.1 Kiinteistön myynti ja osto

Edunvalvoja tarvitsee aina Digi- ja väestötietoviraston luvan kiinteän omaisuuden luovuttamiseen. Kiinteistön lisäksi tämä koskee myös kiinteistön määräalaa ja

määräosaa, kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuu-
den luovutusta. Luvanvaraisuus koskee kaupan lisäksi myös vaihtoa, apporti-
luovutusta sekä jakosopimuksen tekemistä. (Maanmittauslaitos 2022b.) Luvan
tarvitsee, jos myymässä on päämies yksin, osittain tai kuolinpesän osakkaana
(Digi- ja väestötietovirasto 2024d).

Edunvalvoja tarvitsee luvan kiinteistön hankkimiseen, kun se hankitaan vastiketta
vastaan. Vastikkeen määrällä tai laadulla ei ole merkitystä. Vastike voi olla rahaa
tai muuta omaisuutta, kiinteää omaisuutta tai irtainta. Velan vastattavaksi ottami-
nen tai velan anteeksiantokin voidaan katsoa vastikkeeksi. (Maanmittauslaitos
2022b.) Luvan tarvitsee, jos ostamassa on päämies yksin, osittain tai kuolinpesän
osakkaana (Digi- ja väestötietovirasto 2024d).

Digi- ja väestötietoviraston lupahakemuksen liitteeksi tarvitaan kauppakirja,
kauppakirjan luonnos tai esisopimus, asiantuntijan ajantasainen arviolausunto tai
muu luotettava selvitys kaupan kohteen arvosta ja 15 vuotta täyttäneen päämie-
hen kirjallinen mielipide suunnitellusta toimesta. Kiinteistön ostossa mukaan on
liitettävä selvitys hankinnan rahoituksesta. Tällä hetkellä kauppaluvan keskimää-
räinen käsittelyaika on 1–2 kuukautta. Lupa on maksullinen ja esimerkiksi
1.1.2024 alkaen vireille tulevan kauppaluvan hinta on 212 €. (Digi- ja väestötie-
tovirasto 2024d.)

Edunvalvontavaltuutukseen on voitu antaa valtuutetulle oikeus myydä tai muuten
luovuttaa kiinteistö tai hakea kiinnitystä. Silloin erillistä lupaa ei tarvitse hakea.
(Digi- ja väestötietovirasto 2024m.)

3.3.2 Maanvuokra- tai muu käyttöoikeuden luovutus ja hankkiminen

Luvanvaraista on maanvuokra- tai muun käyttöoikeuden luovutus ja vastikkeelli-
nen hankkiminen, jos käyttöoikeus on vapaasti siirrettävissä ja siirto koskee myös
vuokra-alueella olevia päämiehen omistamia rakennuksia. Digi- ja väestötietovi-
raston lupa vaaditaan, jos vuokra-alueen mukana siirtyy rakennuksia. Edunval-

voja ei tarvitse Digi- ja väestötietoviraston lupaa sellaisen laitostunnuksellisen oikeuden luovuttamiseen eikä vastikkeelliseen hankkimiseen, jonka siirrossa ei siirry rakennuksia. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Edunvalvoja tarvitsee Digi- ja väestötietoviraston luvan päämiehen omistaman kiinteän omaisuuden vuokraamiseen yli viideksi vuodeksi tai pidemmäksi aikaa kuin vuodeksi siitä, kun päämies tulee täysi-ikäiseksi. Tämä koskee sekä pelkän maa-alueen vuokraamista että maa-alueen vuokraamista yhdessä rakennusten kanssa. (Maanmittauslaitos 2022b.) Päämiehen ollessa vuokralaisena lupaa ei tarvita (Maanmittauslaitos 2023a, 234).

Hallinnanjakosopimuksen tekeminen päämiehen puolesta edellyttää Digi- ja väestötietoviraston luvan. Tämä perustuu siihen tulkintaan, että kun hallinnanjakosopimuksella perustetaan kiinteistön yhteisomistajille pysyväisluonteiset hallintaoikeudet kiinteistön alueeseen, niin se on huomattavasti pidemmän ajan hallintaoikeuden perustaminen kuin lupaa vaativa yli viiden vuoden käyttöoikeuden perustaminen. (Maanmittauslaitos 2022b.)

3.3.3 Perhe- ja perintöoikeudelliset oikeustoimet

Edunvalvoja tarvitsee Digi- ja väestötietoviraston luvan, jos päämies on osakas kuolinpesässä, jossa tehdään sopimusjako. Osittainenkin perinnönjako tai pelkkä kuolinpesän rahavarojenkin jakaminen edellyttää lupaa. Lesken ollessa kuolinpesän osakkaana on perinnönjaon yhteydessä suoritettava omaisuuden ositus tai erottelu. Tähänkin tarvitaan Digi- ja väestötietoviraston lupa. (Digi- ja väestötietovirasto 2024d.)

Tuomioistuimen määräämän pesänjakajan tekemään ositukseen ja perinnönjakoon lupaa ei tarvita, vaikka se perustuisi osakkaiden sopimukseen. Tuolloin pesänselvittäjän vastuulla on valvoa päämiehen etua. (Välimäki 2008, 101.) Tästä on poikkeuksena korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu, jonka mukaan pesänjakajankin toimittama jako vaatii luvan, jos pesänjakajan toimittaman jaon taustasopimuksessa on sovittu päämiehen kiinteistöosuuksien luovuttamisesta toiselle pesän osakkaalle pesän ulkopuolisia varoja vastaan. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Eli Digi- ja väestötietoviraston lupa vaaditaan, mikäli pesänjakajan tekemään perinnönjakoon käytetään pesän ulkopuolisia varoja (Maanmittauslaitos 2021a).

Lupa vaaditaan, jos edunvalvoja on luopumassa päämiehen puolesta perinnöstä tai testamentilla saatavasta omaisuudesta (Digi- ja väestötietovirasto 2024d). Perinnöstä luopumisella tarkoitetaan edunvalvojan kirjallisesti antamaa luopumistahdonilmaisua, joka voidaan antaa ennakkoluopumisena perittävän eläessä tai jälkiluopumisena perittävän kuoltua. Ennakkoluopumiseen ei yleensä voitane antaa lupaa, koska perinnöstä luopuminen silloin, kun perinnön arvoa ei tiedetä, on huonoa taloudellisten etujen valvomista. Vastikkeeton jälkiluopuminen on yleensä mahdollista vain ylivelkaisissa pesissä tai tapauksissa, joissa päämies on saanut osansa perinnöstä ennakkona. (Välimäki 2008, 100.)

Perintöosuuden luovuttaminen on mahdollista vain, jos päämies saa siitä käypää arvoa vastaavan korvauksen. Pesäosuuden luovuttaminen voi tulla kysymykseen, jos pesää ei haluta jakaa, mutta päämies tarvitsee osuutensa pesästä. (Digi- ja väestötietovirasto 2024d).

Edunvalvoja tarvitse luvan myös kuolinpesän osakkaiden sopimukseen, jolla sovitaan kuolinpesän yhteishallinnosta. Sopimuksessa voidaan määritellä esimerkiksi, kenellä on oikeutta käyttää pesän omaisuutta, millaisia korvauksia käytöstä suoritetaan ja miten pesä tuotto jaetaan. (Digi- ja väestötietovirasto 2024d.)

Digi- ja väestötietoviraston lupahakemukseen tarvitaan asian mukaan liitteeksi ositus-, erottelu- ja/tai perinnönjakosopimus, luopumisilmoitus tai luovutus sopimus tai yhteishallintoa koskeva sopimus tai sopimusluonnos. Aina tarvitaan kopiot perukirjasta ilman sukuselvitystä, mahdollisesta testamentista tiedoksianto- ja lainvoimaisuustodistuksineen, avioehtosopimuksesta ja sen rekisteröintitodistuksesta, selvitys omaisuuden käyvästä arvosta, selvitys kuolinpesän tilasta, jos siinä on tapahtunut muutoksia perunkirjoituksen jälkeen ja 15 vuotta täyttäneen päämiehen kirjallinen mielipide suunnitellusta toimesta. Ositus- ja perinnönjakoon liittyvien lupien käsittelyaika on 4–6 kuukautta ja hinta 1.1.2024 alkaen jaettavana olevan nettovarallisuuden mukaan 212–510 euroa. (Digi- ja väestötietovirasto 2024d.)

Edunvalvoja ei saa tehdä eikä peruuttaa testamenttia päämiehen puolesta. Laissa holhoustoimesta testamentin tekovalta on jätetty päämiehelle itselleen. Täysi-ikäinen vajaavaltainen voi tehdä pätevän testamentin edellyttäen, ettei testamenttia vajaavaltaisen kuoltua moitekanteen johdosta julisteta pätemättömäksi. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Perintöön ja testamenttiin perustuva oikeus on saatettava voimaan viimeistään kymmenen vuoden kuluessa perittävän kuolemasta tai toissijaissaajan osalta ensisaajan oikeuden päättymisestä. Kymmenen vuoden määräaika on ehdoton. Tämä perinnön vastaanottamiselle varattu aika kuluu perillisen vahingoksi silloinkin, kun edunvalvojaa ei ole määrätty vajaavaltaiselle perilliselle tai testamentin saajalle. Edunvalvoja ei voi saattaa voimaan poissa olevan perintöoikeutta, joten tämä määräaika kuluu myös poissa olevan tai tuntemattoman perillisen vahingoksi, vaikka hänelle olisi määrätty edunvalvoja. (Kangas 2023, 563.)

3.3.4 Metsän ja maa-ainesten myynti

Edunvalvoja tarvitsee luvan metsän, puuston tai maa-ainesten myyntiin, mikäli holhousviranomainen ei ole vahvistanut omaisuudenhoitosuunnitelmaa. Luvan tarvitsee myös sopimukseen, jolla luovutetaan oikeus metsän hakkaamiseen tai maa-ainesten ottamiseen. (Digi- ja väestötietovirasto 2024d.)

Lupahakemukseen tarvitaan liitteeksi sopimusasiakirja tai sen luonnos, asiantuntijan arvio kauppahinnasta tai saadut tarjoukset, metsänmyynnissä metsänhoitoyhdistyksen tai muun asiamiehen toimeksiantosopimus sekä puukaupan määrä- ja hinta-arvioyhteenveto ja 15 vuotta täyttäneen päämiehen kirjallinen mielipide suunnitellusta toimesta. Lisäksi, jos päämies on asiassa kuolinpesän osakas, tarvitaan perukirja ilman sukuselvitystä, mahdollinen testamentti ja siihen liittyvät tiedoksianto- ja lainvoimaisuustodistukset sekä mahdollinen avioehtosopimus ja todistus sen rekisteröinnistä. Luvan käsittelyaika on noin 2–3 kuukautta ja se maksaa 1.1.2024 alkaen 212 €/päätos. (Digi- ja väestötietovirasto 2024d.)

Kirjaamisenmenettelyssä metsänhakkuuoikeudella tarkoitetaan pystykauppaa, jolloin maanomistaja myy esimerkiksi metsäyhtiölle oikeuden hakata tietyllä alueella kasvan metsän tai testamentissa on annettu metsänhakkuuoikeus jollekin. Irrottamisoikeudella tarkoitetaan oikeutta ottaa toisen kiinteistöltä maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä tai muuta näihin verrattavaa. (Maanmittauslaitos 2023a, 237–238.)

3.3.5 Lainan antaminen ja ottaminen sekä omaisuuden panttaaminen

Edunvalvoja tarvitsee luvan päämiehen rahavarojen antamista lainaksi, päämiehen lainan ottamiseen (ei koske opintolainaa), lainaehtojen muuttamiseen tai lainojen yhdistämiseen ja päämiehen takaukseen toisen velasta. Digi- ja väestötietoviraston lupa tarvitaan myös, kun edunvalvoja on panttaamassa päämiehen omaisuutta lainan vakuudeksi, luovuttamassa päämiehen omaisuutta pantiksi, perustamassa muuta panttioikeutta tai muuttamassa lainan ehtoja päämiehen vahingoksi. Edunvalvoja tarvitsee luvan sekä kiinteän että irtaimen omaisuuden panttaamiseen. Yleispanttaukselle lupaa ei myönnetä. Huomioitavaa on, että lupa tarvitaan sekä lainanottoon että pantin luovuttamiseen. Pelkällä panttaukseseen myönnetyllä luvalla edunvalvoja ei saa ottaa lainaa päämiehen puolesta. (Digi- ja väestötietovirasto 2024d.) Panttikirjoja ei saa käyttää ilman uutta lupaa velan vakuutena (Kangas, 2023, 295).

Lupahakemukseen tarvitaan liitteeksi erityispanttaussitoumus, sopimusluonnos tai muu selvitys panttauksen ehdoista, lainapäätös, velkakirjaluonnos tai muu lainanantajan todistus lainan ehdoista, selvitys muista mahdollisista vakuuksista, lainansaajan selvitys lainanhoitokyvyistään, lainansaajan palkkatodistus, selvitys pantattavasta omaisuudesta, sen arvosta sekä päämiehen omistusoikeudesta ja 15 vuotta täyttäneen päämiehen kirjallinen mielipide suunnitellusta toimesta. Lisäksi, jos päämies on asiassa kuolinpesän osakas, tarvitaan perukirja ilman sukuselvitystä, mahdollinen testamentti ja siihen liittyvät tiedoksianto- ja lainvoimaisuustodistukset sekä mahdollinen avioehtosopimus ja todistus sen rekisteröinnistä. Luvan käsittelyaika on noin 2–3 kuukautta ja se maksaa 1.1.2024 alkaen 212 €/päätös. (Digi- ja väestötietovirasto 2024d.)

Kirjaamisenmenettelyssä tarkistetaan luonnollisen henkilön täysi-ikäisyys, edunvalvonnan, edunvalvontavaltuutuksen tai holhouksen alaisuus (Maanmittauslaitos 2022c). Edunvalvonnassa oleva henkilö, jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu tai häntä ei ole julistettu vajaavaltaiseksi, voi allekirjoittaa kiinnityshakemuksen itse. Myös edunvalvoja voi allekirjoittaa yksin kiinnityshakemuksen. Suostumusta siltä, jonka allekirjoitus puuttuu, ei tarvita. Myöskään se, että molemmat ovat allekirjoittaneet kiinnityshakemuksen ei ole este. (Maanmittauslaitos 2023a, 279.)

Edunvalvonnassa oleva henkilö, jonka toimikelpoisuutta ei ole rajoitettu, voi itse siirtää sähköisen kiinnityksen. Asiassa ei tarvitse kuulla edunvalvojaa. Samoin voi toimia henkilö, jonka edunvalvontavaltuutus on tullut voimaan. Tämä käy myös toisinpäin eli edunvalvoja tai edunvalvontavaltuutettu voi siirtää päämiehen nimissä olevan sähköisen panttikirjan ilman Digi- ja väestötietoviraston lupaa. Päämiestä ei tarvitse kuulla käsittelyn yhteydessä. (Maanmittauslaitos 2016.)

Alaikäinen tai vajaavaltaiseksi julistettu henkilö ei voi itse siirtää nimissään olevia sähköisiä panttikirjoja tai allekirjoittaa kiinnityshakemusta. Näissä tapauksissa kiinnityshakemuksen allekirjoittaa edunvalvoja. (Maanmittauslaitos 2023a, 279.) Sähköisen panttikirjan siirtämisessä ei tutkita uuden saajan oikeustoimikelpoisuutta, joten uusi saaja voi olla alaikäinen, vajaavaltaiseksi julistettu tai muutoin edunvalvonnassa (Maanmittauslaitos 2016).

Kiinnittäminen ei vaadi Digi- ja väestötietoviraston lupaa (Maanmittauslaitos 2023a, 279). Holhustoimilain 34 §:ssä on mainittu, että edunvalvojalla ei ole oikeutta ilman Digi- ja väestöviraston lupaa luovuttaa pantiksi omaisuutta tai muulla tavalla perustaa siihen panttioikeutta (laki holhustoimesta 1992/442 § 5:34.3). Välimäki (2008, 104) on todennut Lohen (2000) kritiikkiin viitaten, että panttioikeuden perustamisessa luvanvaraista on panttaussopimuksen tekeminen. Kiinnityksen vahvistaminen ei ole luvanvaraista eikä vahvistamisenmenettelyssä voida tutkia sitä, onko panttaussopimuksen tekemiseen saatu lupa. Välimäen (2008, 104) mukaan on myös selvää, että kun lupa panttaussopimuksen tekemiseen on saatu, erillistä lupaa panttikirjojen luovuttamiseen ei tarvita. Tähän tulkintaa perustuu Maanmittauslaitoksen menettelysuositus (Maanmittauslaitos 2023a, 279).

3.4 Alaikäisen edunvalvonta kiinteistökirjaamisessa

Alaikäinen eli alle 18-vuotias on vajaavaltainen (laki holhoustoimesta 1999/442 § 1:2). Vajaavaltaisella ei ole oikeutta itse vallita omaisuuttaan, tehdä sopimuksia tai muita oikeustoimia, ellei laissa ole toisin säädetty (HE 146/1998 vp, 39). Alaikäisen edunvalvojana ovat hänen huoltajansa eli yleensä vanhemmat. Yhteishuoltajien tulee toimia edunvalvojina yhdessä ja kummankin tulee edustaa alaikäistä oikeustoimessa, jotta oikeustoimi on pätevä. Yksinhuoltaja edustaa alaikäistä yksin. Luvanvaraisissa oikeustoimissa on haettava Digi- ja väestötietoviraston lupa. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Edunvalvonta päättyy, kun lapsi tulee täysi-ikäiseksi (Digi- ja väestötietovirasto 2024b). Vajaavaltaisen tekemä oikeustoimi on pätemätön eikä se sido vajaavaltaista. Sen perusteella ei saa myöntää lainhuutoa tai muuta kirjausta. Alaikäistä koskeva oikeustoimi tulee päteväksi, jos hän täysi-ikäiseksi tultuaan hyväksyy toimen tai edunvalvoja hyväksyy toimen. Toimen hyväksymiseen riittää hänen tekemä lainhuutohakemus. Silloin ei myöskään tarvita enää Digi- ja väestötietoviraston lupaa. (Maanmittauslaitos 2022b.)

3.5 Täysi-ikäisen edunvalvonta kiinteistökirjaamisessa

Täysi-ikäinen henkilö, jolle on määrätty edunvalvoja eikä häntä ole julistettu vajaavaltaiseksi eikä toimintakelpoisuutta rajoitettu, säilyttää edunvalvojan määräyksestä huolimatta itsenäisen toimintakelpoisuuden. Koska päämiehen toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu, hänellä on lähtökohtaisesti oikeus tehdä mitä tahansa oikeustoimia. Tästä käytetään termiä rinnakkaisen toimintakelpoisuuden omaava päämies. Päämiehen itse tekemiin oikeustoimiin ei tarvita Digi- ja väestötietoviraston lupaa eikä edunvalvojaa kuulla. Mikäli sekä päämies että edunvalvoja ovat allekirjoittaneet asiakirjan, katsotaan edunvalvojan tehneen oikeustoimen ja päämiehen sen hyväksyneen. Kyseiseen asia voidaan kirjata, jos hakemukseen liitetään Digi- ja väestötietoviraston lupa. (Maanmittauslaitos 2023a, 111.)

Täysi-ikäinen henkilö, jota ei ole julistettu vajaavaltaiseksi, mutta hänen toimikelpoisuuttaan on rajattu voi tehdä niitä oikeustoimia, mitkä ovat rajoituksen ulkopuolella tai rajoituksen mukaisesti yhdessä edunvalvojan kanssa (Maanmittauslaitos 2023a, 111). Rajoituksen voimassa olo näkyy väestötietojärjestelmästä toimintakelpoisuuden rajoituskohdasta maininnalla osittain rajoitettu, mutta itse rajoituksen sisältö ei näy järjestelmästä. Mikäli päämies on tehnyt oikeustoimen rajoituksen vastaisesti, niin edunvalvojan jälkikäteinen hyväksyntä oikeustoimelle korjaa toimen pätemättömyyden. Luvanvaraisissa oikeustoimissa hakemukseen on lisäksi liitettävä Digi- ja väestötietoviraston lupa. (Maanmittauslaitos 2022b).

Vajaavaltaisilta henkilöiltä puuttuu pääosin oikeustoimikelpoisuus kokonaan (Maanmittauslaitos 2023a, 111). Mikäli hän on tehnyt oikeustoimen, niin se ei sido häntä. Oikeustoimi on mahdollista kirjata, mikäli edunvalvoja hyväksyy luovutuksen jälkikäteen ja luvanvaraisissa oikeustoimissa Digi- ja väestötietovirasto antaa sille luvan. Edunvalvojan allekirjoittama lainhuutohakemus voidaan katsoa edunvalvojan hyväksynnäksi. (Maanmittauslaitos 2021a.)

Edunvalvojan hyväksynnän ei tarvitse olla maakaaren 2 luvun 1 §:n mukainen. Edunvalvojan esteellisyys on muistettava arvioida erikseen. (Maanmittauslaitos 2021a.)

3.6 Edunvalvontavaltuutus kiinteistökirjaamisessa

Edunvalvontavaltakirjasta ilmenee, missä asioissa valtuutettu on oikeutettu edustamaan valtuuttajaa. Yleisvaltakirjan valtuutettu ei voi luovuttaa kiinteistöä, hakea kiinnitystä tai pantata sitä, vaan näitä toimia saa tehdä vain valtakirjan nimenomaisella määräyksellä. (Maanmittauslaitos 2022b.) Jos valtakirjassa on nimenomaisesti määrätty, että valtuutettu saa edunvalvontavaltuutuksen nojalla myydä tai muuten luovuttaa kiinteistön, hakea kiinnitystä taikka perustaa panttioikeuden kiinteistöön, niin tämä syrjäyttää maakaaren yksilöintivaatimukset. Valtakirjassa ei tarvitse olla yksilöitynä kiinteistö, jota koskevia oikeustoimia valtuutettu voi tehdä. (Antila 2007, 45–46.) Valtakirja voi myös sisältää erilaisia oikeustointen tekemiseen liittyviä ehtoja kuten määräyksen alimmasta kauppahinnasta, jolla kiinteistön saa myydä (Maanmittauslaitos 2022b).

Varavaltuutettu voi Digi- ja väestötietoviraston päätöksellä edustaa esteellistä valtuutettua. Jos varavaltuutettua ei ole tai hänkin on esteellinen, niin Digi- ja väestötietovirasto voi määrätä päämiehelle edunvalvontavaltuutetun sijaisen. Kirjaamismenettelyssä tulee tutkia edunvalvontavaltuutetun esteettömyys. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Edunvalvontavaltuutuslain lähtökohta on, että valtuutettu ei tarvitse Digi- ja väestötietoviraston lupaa minkään oikeustoimen tekemiseen. Valtuuttaja voi kuitenkin edunvalvontavaltakirjassa määrätä, että tiettyihin toimiin valtuutetun tulee hakea Digi- ja väestötietoviraston lupa. Mikäli tällainen määräys on, niin luvan saanti on pätevän oikeustoimen edellytys ja käsittelijän tulee valvoa, että tällainen lupa tai hyväksyntä on annettu. Huomioitavaa on, että vaikka valtuutettu ei pääsääntöisesti tarvitse oikeustoimiin Digi- ja väestötietovirasto lupaa, niin edunvalvontavaltuutetun sijainen sen sijaan tarvitsee luvan normaalisti kaikkiin holhoustoimilain 34 §:n mukaisiin oikeustoimiin. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Valtuuttajan oikeustoimikelpoisuus ei heikkene valtuutuksen vahvistamisen jälkeen, vaan hänellä säilyy täysi oikeustoimikelpoisuus. Valtuuttaja voi tehdä oikeustoimia yksin ja kirjaamismenettelyssä edunvalvontavaltuutettua ei tarvitse kuulla. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Kirjaamiskäsittelyssä on aina pyydettävä ja tutkittava edunvalvontavaltakirja. Se on myös arkistoitava pysyvästi säilytettäviin, koska sitä ei löydy väestötietojärjestelmästä. (Maanmittauslaitos 2021a.)

3.7 Lupaa tarvitsemattomat edunvalvojan tekemät oikeustoimet

Edunvalvoja voi lähtökohtaisesti tehdä päämiehensä puolesta muita oikeustoimia, kuin mitä edellä on kerrottu luvanvaraisista toimista. Digi- ja väestötietoviraston lupaa ei edellytä lahjan vastaanotto. Lupaa ei tarvita, jos päämies saa vastikkeetta aiemmin perustetun siirtokelpoisen maankäyttöoikeuden rakennukseen tai päämies luovuttaa aiemmin perustetun maanvuokraoikeuden, jolla ei ole rakennuksia. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Edunvalvoja saa perustaa päämiehen kiinteistöön lyhytaikaisia maanvuokraoikeuksia. Näissä vuokra-ajan tulee olla viisi vuotta tai alle ja vuokra-ajan täytyy päättyä vuoden kuluessa päämiehen täysi-ikäiseksi tulosta. Edunvalvoja saa aina ilman Digi- ja väestötietoviraston lupaa vuokrata päämiehelleen toisen omistaman kiinteistön tai alueen toisen omistamasta kiinteistöstä. Lupaa ei myöskään tarvita toisen omistamaa kiinteistöä koskevan muun käyttöoikeuden perustamiselle päämiehelle. (Maanmittauslaitos 2022b.)

Perhe- ja perintöoikeudellisissa toimitissa kuolinpesäosuuden vastikkeellinen tai vastikkeeton hankkiminen ei edellytä Digi- ja väestötietoviraston lupaa. Myöskään päämiehen puolesta tehtävä testamentin hyväksyminen perittävän kuoleman jälkeen ei vaadi lupaa. (Maanmittauslaitos 2022b.) Osittaisessa perinnönjaoissa kiinteistölegaatintäytäntöönpanoksi ei tarvita Digi- ja väestötietoviraston lupaa, kun kuolinpesä muuten jää jakamattomaksi. Myöskään kiinteistölegaatintäytäntöönpanon vastaanottamiseen ei tarvita Digi- ja väestötietoviraston lupaa. (Maanmittauslaitos 2021a.)

Edunvalvoja voi antaa ilman Digi- ja väestötietoviraston lupaa suostumuksen päämiehen puolesta kaikkiin sellaisiin muiden oikeustoimiin, joihin laki vaatii päämiehen suostumuksen. Tärkein näistä lienee avioliittolain 38 §:ssä säädetty puolison suostumus, jonka mukaan puoliso ei saa luovuttaa puolisojen yhteisenä kotina käytettävää kiinteistöään ilman puolisonsa suostumusta. (Maanmittauslaitos 2022b.)

3.8 Lepäämään jättäminen

Lepäämään jättämisellä tarkoitetaan sitä, että kirjaamishakemus jätetään erikseen tehtävällä päätöksellä odottamaan kirjaamisesteen tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuvaa poistumista. Hakemus voidaan jättää lepäämään vasta, kun lainhuuto olisi muilta osin myönnettävissä. Lepäämään jättämisestä koskevalla ratkaisulla on merkittäviä oikeusvaikutuksia. Se korjaa saantokirjassa olevan muotovirheen ja ratkaisun korjaaminen itseoikaisuna ei ole enää mahdollista muutoin

kuin maakaassa säädetyin edellytyksin. (Maanmittauslaitos 2022c.) Muotovirhe voi olla esimerkiksi kaupanvahvistuksen puuttuminen tai allekirjoittajat eivät ole olleet läsnä yhtä aikaa (maakaari 1995/540, 2:1.1).

Lainhuutohakemuksen ja erityisen oikeuden kirjaamisen lepäämäänjättämisperusteissa on mainittu henkilön, viranomaisen tai yhteisön toimivaltaisen elimen puuttuva suostumus tai päätös. Näin ollen, jos saannon pätevyys tai lopullisuus edellyttää Digi- ja väestötietoviraston jälkikäteisen lupapäätöksen, lainhuudon tai erityisen oikeuden kirjaamisen voi jättää lepäämään. (Maanmittauslaitos 2022c.)

4 EDUNVALVONTA HUONEISTOKIRJAAMISESSA

4.1 Huoneistokirjaaminen

Asuntokauppaa säätelee Suomessa asuntokauppalaki. Asuntokauppalaki pohjautuu kauppalakiin, joka säätelee irtaimen omaisuuden kauppaa yleisesti. Kauppalakia sovelletaan esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä olevan liikehuoneiston, varastotilan tai autotallin kaupassa. (Maanmittauslaitos 2022a.)

Maanmittauslaitoksen ylläpitämä huoneistotietojärjestelmä otettiin käyttöön 1.1.2019 ja siihen rekisteröidään asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden omistajaa ja panttioikeutta koskevat tiedot. Tähän osakehuoneistorekisteriin merkitään myös osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia rasituksia. Ennen huoneistotietojärjestelmää ei ole ollut keskitettyä asunto-osakkeiden omistusten rekisteröintiä, vaan osakkeen omistaminen on ilmennyt taloyhtiöiden osakeluetteloista. Taloyhtiöiden on pitänyt siirtää osakeluettelo huoneistotietojärjestelmään 31.12.2023 mennessä. (Maanmittauslaitos 2024c, 5, 9, 12.)

Paperisista osakekirjoista luovutaan huoneistotietojärjestelmän myötä (Maanmittauslaitos 2022a). Tämä tapahtuu omistuksen rekisteröinnin kautta. Osakkeenomistajan on kymmenen vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta Maanmittauslaitokselle rekisteröitävä omistuksensa huoneistotietojärjestelmään. Mikäli osakeluettelon siirron jälkeen osake luovutetaan ensimmäisen kerran, niin luovutuksensaajan on haettava omistuksen rekisteröinti kahden kuukauden kuluessa saannosta. Jos kysymyksessä on ehdollinen saanto, uuden asunnon kauppa tai saanto, josta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroä eli esimerkiksi lahja, niin aika alkaa omistusoikeuden siirtymisestä. Määräaika koskee vain osakeluettelon siirron jälkeistä ensimmäistä luovutusta. Kirjaamisvelvollisuus koskee myös yhtiöoikeudellisia ja perintöoikeudellisia saantoja. Kaikkien osakkeen omistajien tulee hakea rekisteröintiä samalla kertaa, jotta osakekirja voidaan mitätöidä. (Maanmittauslaitos 2024c, 14–15.)

Osakkeen saanto merkitään osakehuoneistorekisteriin saajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys. (Laki huoneistotietojärjestelmästä 2018/1328 § 2:5.2.) Rekisteröidyn osakkeenomistajan suostumus on riittävä peruste rekisteröinnille. Suostumus osoitetaan luovutussaannoissa luovutuskirjajäljennöksellä, joka toimitetaan hakemuksen liitteenä. Hakemuksessa on ilmoitettava luovuttajan yhteystiedot, jotta kirjaamisviranomaisen voi tarvittaessa kuulla luovuttajaa luovutuksen aitouden varmistamiseksi. Tämä kuuleminen kohdistuu vain siihen, että sopimus on tehty. Huoneistokirjaaminen poikkeaa tässä täysin kiinteistökirjaamisesta, koska huoneistokirjaamisessa ei tutkita saannon perusteena olevan oikeustoimen pätevyyttä, vaan rekisteröidyn osakkeenomistajan suostumus on riittävä peruste. Tämä perustuu siihen, että osakekirjojen sähköistämisessä esineoikeudelliset vaikutukset on haluttu saada aikaan yhtä helposti kuin käytettäessä painettuja osakekirjoja, jolloin osakekirjan hallinta on luonut oletettaman osakkeen omistamisesta. (Maanmittauslaitos 2024c, 35–36.) Poikkeuksena on esimerkiksi perinnönjakosopimus, jossa suostumusta ei ole mahdollista saada. Silloin käsittelijä tutkii perinnönjaon lainvoimaisuuden. (Maanmittauslaitos 2022a.) Suostumuksen antamiseen on tulossa sähköinen rajapintapalvelu vuoden 2024 aikana (Maanmittauslaitos 2024c, 36).

Osakkeenomistajan käyttäessä osakehuoneistoa lainan vakuutena, hakee lainantaja eli yleensä pankki panttauksen rekisteröintiä. Panttaus voidaan rekisteröidä, kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä ja silloin tämä huoneistotietojärjestelmässä oleva panttausmerkintä korvaa osakekirjan käyttämisen lainan vakuutena. (Maanmittauslaitos 2024b.) Hakemukseen vaaditaan rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus, jonka voi osoittaa allekirjoittamalla panttauksen rekisteröintihakemuksen, erillisellä suostumuksella tai panttaussitoumusjäljennöksellä. Tahdonilmaisun aitous tarkistetaan tarvittaessa omistajaa eli pantinantajaa viran puolesta kuulemalla. Tämänkin suostumuksen antamiseen on tulossa sähköinen rajapintapalvelu vuoden 2024 aikana. Huoneistokirjaaminen eroaa kiinteistökirjaamisesta myös siinä, että panttioikeutta ei voi siirtää kiinteistöjen panttikirjan tavoin. Esimerkiksi myyntitilanteessa myyjän velan kohdistuessa osakehuoneistoon, myyjän pankki poistaa oman panttauksen saatuaan kauppahinnasta suorituksen jäljellä olleelle velkamäärälle, jonka jälkeen

ostajaa luotettava pankki hakee uuden panttauksen rekisteröinnin omalle saatavalleen. (Maanmittauslaitos 2024c, 57–58.)

4.2 Huoneistokirjaamisessa tarkistettavat asiat edunvalvonnan osalta

Huoneistokirjaamisessa henkilön oikeudellista toimikelpoisuutta arvioidaan holloustoimilain pohjalta kuten kiinteistokirjaamisessa. Omistajien ja luovutuksen-saajien osalta tarkistetaan väestötietojärjestelmän tietokyselypalvelujen tulosteesta henkilö- ja perhesuhdetiedot edunvalvontaa ja edunvalvontavaltuutusta koskevat tiedot. Erona kiinteistokirjaamiseen väestötietojärjestelmästä ei tutkita muita kuin oikeustoimikelpoisuutta koskevat tiedot. (Maanmittauslaitos 2024c, 32.)

Henkilön, joka on edunvalvonnassa tai jolle on vahvistettu edunvalvontavaltuus, osalta tarkastetaan, onko häntä edustanut oikeustoimissa oikea taho, onko edustaja esteellinen ja edellyttääkö oikeustoimi Digi- ja väestötietoviraston luvan. Edustaminen ja esteellisyys arvioidaan kuten kiinteistokirjaamisessa. Edunvalvontavaltuutetun tekemissä oikeustoimissa hakemuksen liitteeksi on toimitettava edunvalvontavaltakirja. (Maanmittauslaitos 2024c, 32, 35.)

4.3 Lupaa vaativat oikeustoimet ja vaikutus huoneistokirjaamiseen

Huoneistojen osalta edunvalvoja tarvitsee Digi- ja väestötietoviraston luvan asunto-osakeyhtiön osakkeiden, huoneiston tai muun rakennuksen tai kiinteistön osan hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai lomaosakkeiden luovuttamiseen tai vastikkeelliseen hankkimiseen. Lisäksi luvanvaraisia oikeustoimia ovat näihin edellä mainittuihin osakkeisiin tai osuuksien liittyen panttioikeuden perustaminen, ositus-, erottelu- ja perinnönjakosopimuksen tekeminen ilman pesänjakajaa, perinnöstä ja lakiosasta luopuminen sekä perintöosuuden luovuttaminen. (Maanmittauslaitos 2024c, 33.) Perhe- ja perintöoikeudelliset luvat on esitelty aiemmin kiinteistokirjaamisen luvussa 3.3.3.

Lupaa ei tarvita, kun päämies on vastaanottajan asemassa perinnöstä luopumisessa tai perintöosuuden luovuttamisessa. Myöskään testamentin hyväksymi-

seen päämiehen puolesta perittävän kuoleman jälkeen eikä pesänjakajan toimitamaan ositukseen ja/tai perinnönjakoon ei tarvita Digi- ja väestötietoviraston lupaa. Edunvalvoja voi myös päämiehen puolesta hyväksyä pesänjakajan tekemän toimitusjaon taustalla olevan sopimuksen ilman lupaa, jos jaossa ei ole käytetty pesän ulkopuolisia varoja edunvalvottavan osuuksien lunastamiseen. (Maanmittauslaitos 2024c, 33.)

Luvanvarainen oikeustoimi, jonka edunvalvoja on tehnyt ilman Digi- ja väestötietoviraston lupaa, on pätemätön eikä se sido päämiestä. Pätemättömyys voi korjaantua Digi- ja väestötietoviraston jälkikäteisellä hyväksymisellä. Alaikäisen osalta pätemättömyys korjaantuu myös, jos päämies hyväksyy toimen täysikäiseksi tultuaan. (Maanmittauslaitos 2024c, 33.)

Omistuksen rekisteröinti voidaan ratkaista ehdollisena ratkaisuna saannoissa, joiden pätevyys edellyttää Digi- ja väestötietoviraston luvan. Tällöin mahdollinen panttaushakemus jätetään lepäämään. Omistuksen lopullinen rekisteröinti tehdään, kun selvitys luvasta on saatu. (Maanmittauslaitos 2024c, 46.)

4.3.1 Asunnon myynti tai osto

Edunvalvoja tarvitsee luvan päämiehen yksin, osittain tai kuolinpesän osakkaana omistaman asunto-osakeyhtiön osakkeiden, asumisoikeusasunnon tai lomaosakkeen myyntiin tai ostamiseen. Yleensä lupaa ei tarvita autotalliosakkeiden tai autopaikan myyntiin tai ostamiseen. Jos näihin liittyy henkilökohtainen vastuu yhtiön veloista, lupa tarvitaan. (Digi- ja väestötietovirasto 2024d.) Digi- ja väestötietovirasto on linjannut, ettei autotalliosakkeeseen kohdistuvan yhtiölainan vastattavaksi ottaminen ole senkaltainen henkilökohtaisen velkavastuu, johon tarvitaan lupa. Edunvalvoja ei tarvitse Digi- ja väestötietoviraston lupaa autotallin tai pihalla olevan autopaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamiseen tai vastikkeelliseen hankkimiseen, vaikka osakkeisiin kohdistuisi yhtiölaina. (Maanmittauslaitos 2024c, 33.)

Digi- ja väestötietoviraston lupahakemukseen tarvitaan liitteeksi kauppakirja tai kauppakirjan luonnos, asiantuntijan ajantasainen arviolausunto tai muu luotettava selvitys asunnon arvosta, isännöitsijäntodistus ja 15 vuotta täyttäneen päämiehen kirjallinen mielipide suunnitellusta toimesta. Osakkeiden tai osuuksien ostamisessa tarvitaan selvitys rahoituksen järjestämisestä. Lisäksi, jos päämies on asiassa kuolinpesän osakas, tarvitaan perukirja ilman sukuselvitystä, mahdollinen testamentti ja siihen liittyvät tiedoksianto- ja lainvoimaisuustodistukset sekä mahdollinen avioehtosopimus ja todistus sen rekisteröinnistä. Luvan käsittelyaika on noin 1–2 kuukautta ja se maksaa 1.1.2024 alkaen 212 €/päätos. (Digi- ja väestötietovirasto 2024d.)

4.3.2 Lainan antaminen ja ottaminen sekä omaisuuden panttaaminen

Edunvalvoja ei saa ilman Digi- ja väestötietoviraston lupaa luovuttaa pantiksi asunto-osakkeen tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeita (Maanmittauslaitos 2024c, 62). Panttauksissa voidaan erottaa kaksi vaihetta; panttausta koskeva sopimus ja toiseksi julkivarmistustoimi (Välimäki 2008, 103). Panttauksen julkivarmistus tehdään panttauksen rekisteröinnillä huoneistotietojärjestelmään. Tämä edellyttää, että osakkeenomistajalla on sähköinen omistajamerkintä. (Maanmittauslaitos 2024c.)

Lainan antamiseen ja ottamiseen sekä omaisuuden panttaamiseen liittyvät asiat on esitetty kiinteistökirjaamisen yhteydessä kohdassa 3.3.5. Siellä esitetty tulkin-tasuositus soveltuu myös irtaimen omaisuuden panttaamiseen. Panttaussitoumuksen tekemiseen myönnetty lupa koskee myöhempää julkivarmistamista eli panttiesineen luovuttamista velkojalle. (Välimäki 2008, 104.)

5 EDUNVALVONTA TOIMITUSTUOTANNOSSA

5.1 Toimitustuotanto

Toimitustuotanto käsittää maanmittaustoimitukset, joita säätelee mm. kiinteistönmuodostamislaki, yksityistielaki ja lunastuslaki. Maanmittaustoimituksissa muodostetaan mm. uusia kiinteistöjä, selvitetään rajoja, perustetaan tie- ja käyttöoikeuksia, lunastetaan maata tai toteutetaan erilaisia vaihtoja. (Maanmittauslaitos 2024g.)

Toimitusta voi hakea kiinteistön omistaja tai osaomistaja tai muu taho, jonka oikeutta toimitus koskee (Maanmittauslaitos 2024g). Tämän jälkeen kiinteistönmuodostamisviranomaisen eli Maanmittauslaitos tai kunnan kiinteistöinsinööri antaa toimitusmääräyksen ja määrää toimitusinsinöörin suorittamaan toimituksen. Tästä ilmoitetaan toimituksen hakijalle. Toimitusinsinööri tekee valmisteluvaiheessa tarvittavat arkistotutkimukset ja selvitykset ja lähettää kutsukirjeet toimituskokoukseen. Toimitusinsinööri pitää toimituskokouksen, jossa päätetään kaikista toimitukseen liittyvistä asioista. Päätökset tekee toimitusinsinööri tai toimitusinsinööri yhdessä uskottujen miesten kanssa eli toimitusmiehet, kuultuaan asianosaisia. Toimitusinsinöörin johdolla tehdään tarvittavat maastotyöt ja arviointitehtävät. (Vitikainen 2014, 122–123.) Toimitus lopetetaan, kun kaikki tarpeelliset asiat on käsitelty ja toimitusinsinööri ilmoittaa toimituksen päättymisajankohdan, josta alkaa 30 päivän muutoksenhaku-aika (Maanmittauslaitos 2023b, 31). Toimitusinsinööri rekisteröi toimituksen valitusajan päätyttyä tai mikäli toimituksesta on valitettu, sen jälkeen, kun se on oikeuskäsittelyn jälkeen laillistunut (Vitikainen 2014, 123).

Lohkominen, toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena perustettava oikeus ja vapaaehtoinen tilusvaihto voidaan suorittaa myös kirjallisessa menettelyssä, jos se perustuu asianomaisten väliseen sopimukseen, on riidaton ja selvä. Toimituksessa tehtävät ratkaisut eivät saa vaikuttaa ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön ja toimitusinsinöörin on katsottava menettely tarkoituksenmukaiseksi ja kukaan asianosaisista ei vastusta menettelyä. (Kiinteistönmuodostamislaki 1995/554 § 2:3.)

5.2 Toimitusmenettelyssä tehtävät sopimukset

Toimitusmenettelyssä tehtävät sopimukset nostetaan tässä erikseen esille, koska niiden yhteydessä voi tulla eteen asianosaisen oikeustoimikelpoisuuden arviointi. Vitikaisen (2014, 149) mukaan asianosaisilla on mahdollisuus sopia monista asioista, kuten halkomistavasta, rajan paikasta epäselvissä tilanteissa ja tilikorvauksista. Eräissä tapauksissa kokouksessa saapuvilla olevat asianosaiset voivat sopia esimerkiksi vesialueen muodostamisesta osakaskiinteistöjen yhteiseksi, toimituksen jatkokokouksen tiedottamisesta, tilikorvauksista tai uusjaon toimitustavasta.

Laki velvoittaa toimitusmiesten pitämään huolta korvauksia koskevissa sopimuksissa, ettei sopimuksella loukata kenenkään oikeutta. Tämä ei koske lunastuslain mukaisia eikä maantie- tai ratatoimituksissa tehtyjä sopimuksia. (Vitikainen 2014, 150.) Lunastuslain mukaan *”lunastustoimikunnan on vahvistettava sopimus, jollei korvausta ole sovittu ilmeisesti pienemmäksi kuin miten se muutoin olisi määrättävä”* (laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 1977/603 § 3:40.2).

Toimituskokouksen aikana tehty, toimituksessa ratkaistavaan asiaan koskeva sopimus merkitään pöytäkirjaan (kiinteistönmuodostamislaki 1995/544 § 15:176). Toimitusinsinöörin on huolehdittava, että kaikki asianosaiset ovat ymmärtäneet sopimuksen ja sen seuraukset ja kaikki ilmoittavat erikseen hyväksyvänsä sopimuksen. Merkintä toimituspöytäkirjaan tai muuhun toimitusasiakirjaan on riittävä, eikä muiden tarvitse vahvistaa sitä allekirjoituksellaan. (Vitikainen 2014, 150.)

Jos asianosaiset toimituksen kuluessa toimituskokouksen ulkopuolella sopivat asiasta, sopimus on tehtävä kirjallisesti. Sopimus pätevytyy esimerkiksi puuttuvan allekirjoituksen osalta, jos kyseinen sopijaosapuoli sopimuksen tekemisen jälkeen toimituskokouksessa hyväksyy sopimuksen. Toimitusmenettelyä koskeva sopimus tehdään toimituskokouksessa ja merkitään pöytäkirjaan. (Kiinteistönmuodostamislaki 1995/544 § 15:176.)

5.3 Asianosaisena toimituksessa

Asianosaisena toimituksessa on hakijan lisäksi kaikki ne, joiden oikeutta toimitus tai toimenpide välittömästi koskee (kiinteistönmuodostamislaki 1995/554 § 3:17.1). Kiinteistötoimituksessa kiinteistön tai alueen omistajan puhevalta on lainhuudon omaavalla tai sillä, joka omistajana hallitsee kiinteistöä tai aluetta (kiinteistönmuodostamislaki 1995/554 § 3:18.1). Yhteisesti omistetun kiinteistön tai määräalan yhteisomistajalla on asianosaisen puheoikeus pelkästään omasta puolestaan, ellei siihen ole valtuutusta muilta. Toimitusinsinöörin vastuulla on kirjata kokoukseen osallistujat sekä selvittää heidän asianosaisasemansa ja oikeus edustaa tiettyä kiinteistöä toimituksessa. (Maanmittauslaitos 2023b, 9, 29.)

Toimituksessa tulee selvittää, onko kiinteistötoimituksen asianosaisina vajaavaltaisia tai edunvalvonnassa olevia. Edunvalvontamääräyksestä on selvitettävä vaikuttaako edunvalvonta käsillä olevaan toimitukseen. (Helistö 2013.)

Asianosaisen on mahdollista käyttää kiinteistötoimituksissa asiamiestä tai avustajaa. Tämän osalta sovelletaan oikeudenkäymiskaaren 15. luvun säädöksiä. Asiamiehellä tulee olla joko kokouksessa annettu suullinen valtuutus tai päämiehen allekirjoittama valtakirja. Valtakirjaa ei yleensä vaadita asianosaisen aviopuolisolta, vanhemmalta, lapselta tai sisarelta eikä asianajalta tai yleiseltä oikeusavustajalta. Valtakirjan muotovaatimukset ovat väljät. Se voi olla avoin ja valtakirjan antajan oma allekirjoitus katsotaan yleensä riittäväksi. Holhoustoimilaissa tarkoitetun edunvalvojan toimivaltuuksien selvittämiseksi pyydetään esittämään edunvalvontapäätös. (Maanmittauslaitos 2023b, 10–11.)

Avustajana voi toimia henkilö, jonka asianosainen on toimituskokouksessa nimenyt avustajakseen. Toimitusmiehet voivat kieltää tehtävään sopimattoman asiamiehen tai avustajan esiintymästä asiassa ja varattava päämiehelle tilaisuus uuden asiamiehen tai avustajan hankkimiseen. (Maanmittauslaitos 2023b, 11.)

Asian yhteydessä voi tulla esiin poissa oleva henkilö, jonka olinpaikkaa ei tiedetä eikä sitä saada selvitettyä, vaikka asian hoitaminen sitä vaatisi (Digi- ja väestötietovirasto 2024n). Mikäli poissa olevalle henkilölle ei ole määrätty edunvalvojaa,

niin poissa olevan asianosaisen osalta toimitusinsinöörin tulee harkita ilmoituksen tekemistä Digi- ja väestötietovirastolle edunvalvonnan tarpeesta olevasta henkilöstä. Poissa oleva henkilö voi olla myös kuolinpesä tai yhteisö. Poissa olevan henkilön tarve edunvalvojalle saattaa tulla eteen etenkin halkomisessa ja tilusjärjestelyssä. Maanmittauslaitoksen ohjeistuksena on, että mikäli yksikin toimituksen kohteena olevan kiinteistön omistajista on tiedossa, niin osaomistajan asiana on tällöin valvoa kiinteistön, alueen tai määräosan etua tai hakea edunvalvoja poissaolevalle asianosaiselle. Mikäli poissa olevalla ei ole edunvalvojaa, toimituksesta on tiedotettava sanomalehdessä ja Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla. (Maanmittauslaitos 2023b, 12.)

Mikäli toimituksen aikana käy selville, että jonkun asianosaisen etua valvomaan tarvitaan holhoustoimilaissa tarkoitettu edunvalvoja, on toimitusinsinöörin ilmoitettava asiasta holhousviranomaiselle. Tarpeen mukaan toimitus keskeytetään siksi, kunnes edunvalvoja on määrätty. (Kiinteistönmuodostamisasetus 1996/1189, 4:43.) Ilmoitus tehdään Digi- ja väestötietoviraston sivustolla olevalla lomakkeella. Ammattihenkilön ilmoituksessa edunvalvonnan tarpeessa ilmeisesti olevasta henkilöstä pakollisina tietoina ovat henkilön nimi, selvitys miksi henkilö tarvitsee edunvalvojaa ja ilmoittajan yhteystiedot. Palvelu on ilmainen ilmoituksen tekijälle, mutta yleensä maksullinen ilmoituksen kohteelle. Edunvalvojan määräys maksaa 172–344 €/hakemus. Keskimääräinen käsittelyaika on kuusi kuukautta, joka saattaa näissä tapauksissa pidentyä, koska toimitusinsinöörillä ei ole kaikkia tarvittavia selvityksiä saatavilla esim. lääkärinlausuntoa. (Digi- ja väestötietovirasto 2024l.)

5.4 Vajaavaltainen asianosaisena

Alaikäisen ollessa asianosainen kiinteistötoimituksessa, tulee hänen huoltajuutensa selvittää. Alaikäisen edustus on varmistettava toimituksessa erityisesti silloin, kun hänen puolestaan tehdään kiinteistöä, määräalaa tai määräosaa koskevia sopimuksia tai muita oikeustoimia, jotta tehdyt oikeustoimet ovat päteviä. (Maanmittauslaitos 2023b, 11–12.)

Vajaavaltaiisten osalta kutsukirje kiinteistötoimitukseen tulee lähettää alaikäisen lapsen huoltajille tai muun vajaavaltaisen edunvalvojalle (Helistö 2013). Toimituksen kokouskutsu tulee lähettää molemmille yhteishuoltajille tai ainakin molempien nimissä. Paikalle saapuneet molemmat vanhemmat edustavat lasta myös toimituksessa. (Maanmittauslaitos 2023b, 11.) Viisitoista vuotta täyttäneellä alaikäisellä on oikeus käyttää puhevaltaa asiassa, joka koskee häntä tai hänen henkilökohtaista etuaan tai oikeutta (hallintolaki 2003/434 § 3:14.3). Tämän perusteella tulisi hänelle lähettää kutsukirje myös, mutta koska hänellä ei ole oikeutta itse hallita omaisuuttaan eikä tehdä sopimuksia tai muita oikeustoimia, lähetetään kutsukirje aina alaikäisen huoltajalle tai huoltajille (Maanmittauslaitos 2023b, 11).

5.5 Puhe- ja toimivalta kiinteistötoimituksissa

Edunvalvojan puhe- ja toimivalta määräytyy holhoustoimilain ja hallintolain säännösten mukaisesti (Maanmittauslaitos 2023b, 12). Hallintolain mukaan vajaavaltaisen puolesta puhevaltaa käyttää hänen edunvalvojansa, huoltajansa tai muu laillinen edustaja. Täysivaltaiselle päämiehelle määrätty edunvalvoja käyttää itsenäisesti hänen tehtäviinsä kuuluvaa päätösvaltaa. Päämies voi myös käyttää itsenäisesti puhevaltaa. Jos edunvalvoja ja päämies ovat eri mieltä, asian ymmärtävän päämiehen kanta on ratkaiseva. Jos päämiehen toimintakelpoisuutta on rajoitettu, niin edunvalvoja käyttää yksin päämiehen puhevaltaa asiassa, jossa päämiehellä ei ole oikeutta päättää tai yhdessä, jos heidän tulee yhdessä asiasta päättää. (Hallintolaki 2003/434 § 3:14–15.)

Holhoustoimilain mukaan edunvalvojan määrääminen ei estä päämiestä itse valitsemaasta omaisuuttaan tai tekemästä oikeustoimia, ellei laissa toisin säädetä (laki holhoustoimesta 1999/442 § 2:14). Edunvalvojalla on kelpoisuus edustaa päämiestään tämän omaisuutta ja taloudellisia asioita koskevissa oikeustoimissa, jollei käräjäoikeus ole toisin määrännyt tai jollei toisin ole säädetty (laki holhoustoimesta 1999/422 § 5:29.1). Viisitoista vuotta täyttäneellä alaikäisellä on oikeus käyttää puhevaltaa asiassa, joka koskee häntä tai hänen henkilökohtaista etuaan tai oikeutta (hallintolaki 2003/434 § 3:14.3).

Kiinteistötoimituksissa on myös huomioitava, että edunvalvoja ei saa lahjoittaa päämiehensä omaisuutta eikä edustaa päämiestään, jos on esteellinen. Esteellissäännökset koskevat kaikkia edustustilaisuuksia, joten ne tulee huomioida myös toimituskokouksissa. (Maanmittauslaitos 2023b, 12.)

6 EDUNVALVONTA TIETOPALVELUISSA

6.1 Tietopalvelut

Tietopalveluna luovutetaan tietoa mm. kiinteistötietojärjestelmästä, huoneistotietojärjestelmästä, arkistosta ja kauppahintarekisteristä. Tietojen luovuttamista säätelee useampi laki, jonka lisäksi Maanmittauslaitos voi antaa määräyksiä tietojen luovuttamisesta. Edunvalvontaan liittyvien asioiden osalta merkittävin tähän liittyvä laki on Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2016/679 eli tietosuoja-asetus ja sitä täsmentävä ja täydentävä Suomen tietosuojalaki (1050/2018). Näitä sovelletaan lähtökohtaisesti kaikenlaiseen henkilötietojen käsittelyyn. (Maanmittauslaitos 2024h, 3.)

Maanmittauslaitoksella tietopalvelua antaa pääasiassa asiakaspalvelu. Palvelukanavina ovat puhelinpalvelu, tiskipalvelu, sähköposti, verkkolomake ja chat. Asiakaspalvelu antaa viranomaisneuvontaa Maanmittauslaitoksen palveluista ja tuotteista, mutta ei ota kantaa Maanmittauslaitoksella vireillä oleviin asioihin. Viireillä olevat asiat ratkaistaan toimituksessa tai päätöksen teon yhteydessä. (Maanmittauslaitos 2022d.)

Edunvalvojalla on tehtäviinsä kuuluvissa asioissa oikeus saada ne tiedot, joihin päämiehellä olisi itsellään oikeus (laki holhoustoimesta 1999/442 § 10:89.1). Sama oikeus on myös edunvalvontavaltuutetulla (laki edunvalvontavaltuutuksesta 2007/648 § 7:45.2). Tietojen saantioikeus tulee heti edunvalvontamääräyksen antamisen tai edunvalvontavaltuutuksen vahvistamisen jälkeen eteen, kun edunvalvojan tulee laatia päämiehen omaisuudesta omaisuusluettelo.

6.2 Omaisuusluettelo varten tarvittavat tiedot

Edunvalvojan tulee toimittaa omaisuusluettelo kaikesta päämiehen omaisuudesta kolmen kuukauden kuluessa tehtävän aloittamisesta. Omaisuusluettelo varten edunvalvoja voi joutua selvittämään asioita Maanmittauslaitokselta. Päämiehen omistamien kiinteistöjen osalta on ilmoitettava kiinteistötunnus ja päämiehen omistusosuus. Ilmoitettava on myös kiinteistön käypä arvo, joka määrittämiseen riittää edunvalvojan oma perusteltu arvio. Lisäksi on ilmoitettava kaikkien

kuolinpesien tiedot, joissa päämies on osakkaana. Niistä on ilmoitettava päämiehen osuus ja osuuden arvo kuolinpesään. Mukaan on liitettävä kopiot perukirjoista sekä kopiot mahdollisista avioehtosopimuksista ja testamenteista. (Digi- ja väestötietovirasto 2022.)

Omaisuusluettelossa on ilmoitettava päämiehen omistamista huoneistoista yhtiön nimi, osakkeiden numerot sekä päämiehen omistusosuudet. Mukaan on liitettävä kopiot osakekirjasta, isännöitsijän todistuksesta tai huoneiston kauppakirjasta. Huoneiston käypä arvo on ilmoitettava. (Digi- ja väestötietovirasto 2022.)

6.3 Kiinteistöjen omistajatiedot ja otteet

Asiakkaalle voidaan antaa vuoden aikana kymmenen kiinteistön omistajatiedot maksutta kiinteistötunnuksen perusteella. Tieto pitää sisällään kiinteistön nimen, omistajan nimen ja osoitteen. Tiedon pyytäjältä ei tiedustella käyttötarkoitusta. Jos asiakas kysyy yli kymmenen kiinteistön omistajatietoja, kysely menee maksulliseksi ja asiakkaan täytyy toimittaa henkilötietojen luovutuslomake käyttötarkoituksen perustelemiseksi. (Maanmittauslaitos 2024h, 16.)

Kiinteistöjen kirjallinen omistajaselvitys on maksullinen ja sen toimittamiseen tarvitaan aina henkilötietojen luovutuslomake käyttötarkoituksen perustelemiseksi. Kirjallinen omistajaselvitys toimitetaan tiedostopalvelun kautta tai postitetaan asiakkaalle. (Maanmittauslaitos 2024h, 16.)

Henkilön kiinteistöomistusten selvitykset tehdään ainoastaan henkilölle itselleen tai ao. henkilön valtuuttamana. Asiakkaan tulee yksilöidä tietopyyntö henkilötietojen luovutuslomakkeella ja allekirjoittaa lomake käsin. Kysyjän ja valtuutetun henkilöllisyydet tarkistetaan. Selvitys voidaan tehdä myös kuolinpesän osakkaalle, tuomioistuimen määräämälle pesänselvittäjälle tai pesänjakajalle. Selvitys on aina maksullinen. (Maanmittauslaitos 2024h, 12–14.)

Kiinteistötietojärjestelmästä tarjotaan ensisijaisesti otteita ja todistuksia ilman henkilötunnusta. Henkilötunnuksellinen todistus voidaan luovuttaa täysi-ikäisen

vajaavaltaisen edunvalvojalle, kun edunvalvoja esittää holhousrekisterin otteen ja toimittaa henkilötietojen luovutuslomakkeen. Alaikäisen vanhemmille tiedot annetaan, eikä yhteishuoltajilta tarvita toisen vanhemman suostumusta. (Maanmittauslaitos 2024h, 20–21.)

6.4 Huoneistojen omistajatiedot ja otteet

Huoneistojen omistajatietoja voidaan luovuttaa vuoden aikana kymmenen huoneiston osalta. Tieto luovutetaan julkisesta osakeluettelosta ja se pitää sisällään vain nimen. Osoitetietoja ei anneta eikä laajoja omistajaselvityksiä tehdä. Kirjallisesti tietoja luovutetaan pelkästään maksullisina tulosteina huoneistotietojärjestelmästä. (Maanmittauslaitos 2024h, 18.)

Henkilön huoneisto-omistusten selvitykset tehdään ainoastaan henkilölle itselleen tai ao. henkilön valtuuttamana. Asiakkaan tulee yksilöidä tietopyyntö henkilötietojen luovutuslomakkeella ja allekirjoittaa lomake käsin. Kysyjän ja valtuutetun henkilöllisyydet tarkistetaan. Selvitys voidaan tehdä myös kuolinpesän osakkaalle, tuomioistuimen määräämälle pesänselvittäjälle tai pesänjakajalle. Selvitys on aina maksullinen. (Maanmittauslaitos 2024h, 12–14.)

Osakehuoneistotulosteen tietosisällöstä annetaan tietopalvelua ainoastaan huoneiston omistajalle, jolloin käyttötarkoitusta ei tarvitse perustella. Muiden tulee ostaa tuloste saadakseen tiedot ja perustella käyttötarkoitus. Osakkeenomistajan valtuuttamalta tarkistetaan valtakirja ja varmistetaan osakkeenomistajan asema. Pankin edustajalle tai kiinteistönvälittäjälle voidaan luovuttaa osakehuoneistotuloste, jos hänellä on toimeksianto osakkeenomistajalta tai tulevalta osakkeenomistajalta. (Maanmittauslaitos 2024h, 25–26.)

Julkisesta osakeluettelosta annetaan suullisesti tietopalvelua maksutta 15 minuutin ajan, jonka jälkeen palvelu muuttuu maksulliseksi. Käyttötarkoitusta ei kysytä. Kirjallinen tietopalvelu tapahtuu maksullisena tulosteena julkisesta osakeluettelosta. (Maanmittauslaitos 2024h, 26–27.)

6.5 Kauppahintatiedot

Edunvalvoja voi hyödyntää omaisuusluettelon kiinteistöjen käyvän arvon määrittelyssä kauppahintarekisterin tietoja. Yksittäisestä kiinteistökaupasta voidaan kiinteistötunnuksen perusteella antaa suullisesti maksutta tietoja viidestä kiinteistökaupasta vuoden aikana. Räätelöidyistä kauppahintaselvityksistä peritään aina maksu. (Maanmittauslaitos 2024h, 31.)

Maanmittauslaitoksella on tilastotietoa kiinteistökaupoista palvelu, josta voi hakea esimerkiksi kunnittain hintatietoja asuinpientalo-, maa- ja metsätalous- sekä lomakiinteistöistä (Maanmittauslaitos 2024i). Palvelusta saatavia hintatietoja voi käyttää käyvän arvon määrittämisessä varsinkin rakentamattomilla kohteilla. Rakennetuilla kohteilla rakennuksen arvon vaikutus hintaan on merkittävä, joten niiden käyttäminen vertailukauppoina vaatii tarkemman tutkimisen.

Saantokirjat ovat julkisia, kun ne on toimitettu Maanmittauslaitokselle. Saantokirjasta mustataan henkilötiedot, jos asiakas ei ole itse osapuolena saannossa. Asiakirja on maksullinen. Osakehuoneistoihin liittyviä kauppakirjoja ei pääsääntöisesti toimitetta Maanmittauslaitokselle eikä niihin liittyviä kauppahintatietoja löydy Maanmittauslaitokselta. (Maanmittauslaitos 2024h, 30–31.)

6.6 Asiointipalvelussa asiointi

Asiointipalvelun kautta henkilö voi nähdä omistamisensa kiinteistöjen tiedot, hakea maanmittaustoimitusta, nähdä vireillä olevien asioiden tiedot ja täydennyspyynnöt ja ladata päätösasiakirjat. Huoneistojen osalta sähköisen omistajamerkinnän jälkeen palvelusta näkee yhtiön y-tunnuksen, osakeryhmätunnuksen ja osakkeiden numerot ja lukumäärän. Palvelusta voi ostaa otteita ja karttatulosteita. (Maanmittauslaitos 2024a.) Maaliskuussa 2024 Asiointipalveluun tuli uutena ominaisuutena omien huoneistojen omistus-, panttaus- ja rajoitustietojen näkyminen palvelussa. Lisäksi omista osakehuoneistoista on mahdollisuus ostaa osakehuoneistotuloste tai julkinen osakeluettelo. Näidenkin tietojen näkymien vaatii sähköisen omistajamerkinnän. (Maanmittauslaitos 2024j.)

Palveluun kirjaututaan Suomi.fi-tunnistautumisen kautta pankkitunnuksilla, mobiilivarmenteella tai Digi- ja väestötietoviraston myöntämällä sähköisellä henkilötai toimikortilla. Palvelua voi käyttää täysi-ikäinen suomalaisen henkilötunnuksen omaava henkilö, joka ei ole edunvalvonnassa. (Maanmittauslaitos 2024a.) Edunvalvojalla ei toistaiseksi ole pääsyä palveluun päämiehensä puolesta.

6.7 Kiinteistövaihdannan palvelussa asiointi

Kiinteistövaihdannan palvelu on selainpohjainen verkkopalvelu, jossa voi tehdä kiinteistön tai vuokraoikeuden kauppakirjan, lahjakirjan, vaihtokirjan tai kaupan esisopimuksen. Palvelussa voi hakea uutta kiinnitystä, sähköisen panttikirjan siirtoa tai sähköisen panttikirjan kuolettamista. Palvelussa on mahdollista valtuuttaa toinen henkilö toimimaan puolestaan näissä asioissa. (Maanmittauslaitos 2024e.)

Palveluun kirjaututaan Suomi.fi-tunnistautumisen kautta pankkitunnuksilla, mobiilivarmenteella tai Digi- ja väestötietoviraston myöntämällä sähköisellä henkilötai toimikortilla. Palvelua voi käyttää täysi-ikäinen suomalaisen henkilötunnuksen omaava henkilö, joka ei ole edunvalvonnassa. (Maanmittauslaitos 2024e.)

Kiinteistövaihdannan palvelu tarkistaa väestötietojärjestelmästä alaikäisyyden ja mahdolliset edunvalvontaa koskevat merkinnät ja estää tällaisten henkilöiden toimet automaattisesti. Järjestelmä pyrkii estämään toimet ja luonnosteluvaiheessa, mutta joissakin tilanteissa edunvalvontaa koskevat tiedot tarkastetaan vasta siinä vaiheessa, kun asianomainen yrittää kirjautua järjestelmään tai allekirjoittaa siellä sähköistä asiakirjaa. Ainakaan toistaiseksi myöskään edunvalvoja tai edunvalvontavaltuutettu eivät voi toimia palvelussa alaikäisen, edunvalvonnassa olevan tai edunvalvontavaltuutuksen antaneen puolesta. (Maanmittauslaitos 2024f). Esimerkiksi sähköisen panttikirjan siirtohakemusta ei pysty järjestelmän kautta tekemään asianosainen eikä asianomaisen edunvalvoja tai edunvalvontavaltuutettu (Maanmittauslaitos 2016).

7 MUIDEN TOIMINTA EDUNVALVONTA-ASIOISSA

7.1 Digi- ja väestötietoviraston toiminta ja Suomi.fi-valtuudet

Digi- ja väestötietovirastolla on Kansalaisen oikeusturvan vahvistaminen digitalisaation avulla -hanke (2022–2028). Hankkeen tavoitteena on mm. holhouspalveluiden sähköistäminen. (Digi- ja väestötietovirasto 2024c.) Hankkeessa on tavoitteena edunvalvontarekisterin käyttöönotto ja sen kytkentä Suomi.fi-valtuuksiin vuoden 2024 aikana. Vuonna 2025 on tavoitteena edunvalvontarekisterin tiedon hyödyntäminen Suomi.fi-valtuuksiin liitetyissä palveluissa. (Valtiovarainministeriö 2024.)

Holhousviranomaisena toimiva Digi- ja väestötietoviraston verkkosivustolla on kattavasti kerrottu edunvalvonnasta ja edunvalvontavaltuutuksesta. Verkkosivustolla on myös kerrottu edunvalvontaa kevyemmistä vaihtoehdoista. (Digi- ja väestötietovirasto 2024g.) Asiointi on ohjattu sähköisiin lomakkeisiin, joiden käyttäminen vaatii vahvan tunnistautumisen esimerkiksi verkkopankkitunnuksin. Sähköisten lomakkeiden lisäksi on perinteiset hakemuslomakkeet. (Digi- ja väestötietovirasto 2024h.)

Digi- ja väestötietovirasto tarjoaa edunvalvontaa kevyempänä vaihtoehtona esimerkiksi Suomi.fi-valtuutuksien käyttämistä. Suomi.fi-valtuutuksissa henkilö voi antaa haluamalleen täysi-ikäiselle henkilölle oikeuden asioida puolestaan. (Digi- ja väestötietovirasto 2024g.) Täysi-ikäinen henkilö voi antaa itse tarvittavat sähköiset valtuudet tai hän voi pyytää täysi-ikäiseltä asiointivaltuudet, jolloin valtuuttajan tarvitsee vain hyväksyä valtuutuspyyntö (Suomi.fi 2023). Edunvalvoja voi asioida päämiehensä puolesta, jos päämies on antanut edunvalvojalle Suomi.fi-valtuudet. Valtuutuksen voi antaa Suomi.fi-valtuutuksissa tai hakemuksella, jos sähköisten palvelujen tai niihin tunnistautuminen ei ole mahdollista. (Suomi.fi 2024a.)

Edunvalvonnassa olevat henkilöt voivat valtuuttaa ja asioida toisen henkilön puolesta henkilöä koskevissa asioissa, mutta Suomi.fi-valtuutukseen liittyy joitakin taloudellisiin asioihin liittyviä rajoituksia. Mikäli päämiehen toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu, hän voi asioida huolettavan lapsensa ja yrityksen puolesta, antaa

valtuutuksia toisille henkilöille tai organisaatioille ja asioida muiden valtuuttamana. Hän voi myös allekirjoittaa tai hyväksyä valtuutushakemuksen, jos sähköisten palvelujen tai niihin tunnistautuminen ei ole mahdollista. Edunvalvonnassa oleva ei voi valtuuttaa pankkiasiointiin liittyvissä asioissa, joihin liittyy pankkitilin käyttöoikeus tai mahdollisuus muokata tilinumeroita. Myös hänen aiemmin antamansa pankkitiliasioinnin mahdollistavat valtuudet mitätöidään. (Suomi.fi 2024a.)

Päämiehen, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu, Suomi.fi-valtuutukset ovat muuten samanlaiset kuin täysivaltaisella, mutta hän ei voi valtuuttaa muita henkilöitä missään taloudellisissa asioissa. Myös hänen aiemmin antamansa taloudellisten asioiden valtuudet mitätöidään. (Suomi.fi 2024a.)

Vajaavaltaisen täysi-ikäisen päämiehen Suomi.fi-valtuudet eroaa aiemmin mainituista siten, että hän ei voi valtuuttaa muita henkilöitä missään taloudellisissa asioissa eikä asioida huollettavansa lapsen puolesta taloudellisissa asioissa. Myös hänen aiemmin antamansa taloudellisiin asioihin liittyvät valtuudet mitätöidään. (Suomi.fi 2024a.)

Vuosina 2024–2025 on tulossa muutos, jonka myötä yksityiset edunvalvojat voivat hoitaa toimivaltaansa kuuluvia asioita päämiehen puolesta asiointipalveluissa, jotka hyödyntävät Suomi.fi-valtuuksia. Sen jälkeen päämiehen ei tarvitse antaa edunvalvojalle erikseen valtuutuksia. (Suomi.fi 2024a.)

Edunvalvontavaltuutuksen tehnyt henkilö voi valtuuttaa ja saada muilta valtuuksia. Edunvalvontavaltuutus ei poista henkilön täysivaltaisuutta. Hänen tulee kuitenkin antaa erikseen edunvalvontavaltuutetulle tarvittavat Suomi.fi-valtuudet. Edunvalvontavaltuutettu voi allekirjoittaa valtuutushakemuksen, jos valtuutushakemuksen valtuusasiat kuuluvat hänen toimivaltaansa. (Suomi.fi 2024b.)

Maanmittauslaitoksella Suomi.fi-valtuutuksella voi asioida Asiointipalvelussa. Edunvalvoja ei voi vielä asioida Asiointipalvelussa, koska toiminnallisuuden käyttöönotto vaatii toisen henkilön puolesta asioinnin toteuttamisen palveluun.

Maanmittauslaitoksen toimitusten kutsukirjeet voidaan toimittaa Suomi.fi-viestinä, jos asianosainen on ottanut käyttöön Suomi.fi-viestit. Toistaiseksi Maanmittauslaitos lähettää kutsut myös maapostin kautta. Muut toimituspöytäkirjat lähetetään vain Suomi.fi-viestien kautta. Silloin asiakas saa parempilaatuiset asiakirjat ja esimerkiksi isompien karttojen toimittaminen on huomattavasti helpompaa. (Maanmittauslaitos 2023b, 23.)

7.2 Pankkien toiminta ja verkkopankkitunnusten käyttö

Pankin saadessa tiedon edunvalvonnasta, päämieheltä poistetaan automaattisesti tilin käyttöoikeudet ja päämiehen tietoihin kirjataan merkinnät edunvalvonnasta. Myös pankkikortti ja verkkopalvelut asetetaan väliaikaiseen käytönestoon. Käyttöoikeudet voidaan myöntää takaisin edunvalvojan suostumuksella. Edunvalvojalla on lähtökohtaisesti tiedonsaantioikeudet kaikkiin päämiehensä pankkiasioihin, ellei häntä ole määrätty hoitamaan vain tiettyä toimenpidettä tai omaisuutta, jolloin tiedonsaantioikeus koskee vain tätä asiointia. (Kuronen 2023, 22–23.)

Edunvalvontavaltuutetun oikeus tarkistetaan vahvistetusta edunvalvontavaltakirjasta. Valtakirjan nojalla valtuutetulla on oikeus hoitaa valtuuttajan pankkiasioita ja saada tiedot kaikista hänen pankkiasioistaan. Edunvalvontavaltuutuksen vahvistamisella ei ole vaikutusta henkilön oikeustoimikelpoisuuteen, joten edunvalvontavaltuutuksen antanut henkilö voi hoitaa myös itse omia pankkiasioitaan. (Kuronen 2023, 28–29.)

Toisen ihmisen verkkopankkitunnuksia tunnuksia ei saa käyttää. Tunnukset ovat henkilökohtaisia. (Digi- ja väestötietovirasto 2024g.) Edunvalvojan antamalla suostumuksella edunvalvottavalle voidaan myöntää verkkopankkitunnukset, joilla myös pääsee kirjatumaan tunnistautuneena viranomaisten palveluihin. Edunvalvoja ei saa käyttää päämiehensä henkilökohtaisia verkkopankkitunnuksia asioiden hoitoon verkossa. Edunvalvojalle tai edunvalvontavaltuutetulle voidaan avata oma verkkopankkitunnus, jolloin hän voi hoitaa täysi-ikäisen päämiehen asioita digipalvelussa. Tämä vaatii laajojen käyttö- ja tiedonsaantioikeuksien liittämistä päämiehen tileihin. (Kuronen 2023, 27.)

8 EDUNVALVOJAN ASIOINTI MAANMITTAUSLAITOKSELLA

8.1 Tiedon saaminen

Edunvalvojalle kohdistettua tietoa ei ole saatavilla suoraan Maanmittauslaitoksen internetsivuilla. Hakusanoilla edunvalvoja, päämies, holhous, edunvalvonta, edunvalvontavaltuutus ja alaikäinen ei tule lainkaan hakutuloksia tai hakutulokset eivät ole asian kannalta muuten olennaisia. Edunvalvontaan liittyvä tieto löytyy käsikirjoista, jotka on tarkoitettu ammattilaiskäyttäjille. Sivuston hakukone ei löydä näiden käsikirjojen sisällöstä osumia, joten tiedon etsijän tulee tietää itse mistä tiedon voi löytää.

Kiinteistö- ja huoneistokirjaamisessa edunvalvonta-asioihin liittyvä asiakkaan ohjeistus tulee käsittelijän antaman täydennyspyynnön kautta. Esimerkiksi edunvalvontavaltakirja on aina pyydettävä täydennyksenä, jos sitä ei ole hakemuksen mukana toimitettu ja henkilöä on edustettu edunvalvontavaltakirjalla. Sen tarpeesta ei löydy suoraan internetsivuilta vastausta.

Tällä hetkellä edunvalvoja ei itse näe Asiointipalvelusta päämiehensä kiinteistöjä ja huoneistoja koskevia tietoja. Käytännössä tietopyynnöt tulee tehdä asiakaspalvelusta. Tietopyyntö onnistuu helposti, jos edunvalvojalla on tiedossa päämiehen omistamat kiinteistöt ja huoneistot. Mikäli päämiehen omistuksista ei ole tietoa, niin nimen ja henkilötunnuksen perusteella tehtäviä hakuja tehdään vain henkilölle itselleen tai hänen valtuuttamalleen. Tällöin, jos päämies on kykenemätön valtuuttamaan edunvalvojan, tulee tiedon saannissa ongelmia. Tietopalvelunnettelyn käsikirjassa on mainittu vain, että edunvalvojan tietopyynnöstä voidaan luovuttaa henkilötunnuksellinen lainhuutotodistus.

Maanmittaustoimituksista kokouskutsu lähetetään JAKOkii-ohjelman "Kyyhky"-välineellä. Vastaanottajien tiedot tarkastetaan kokouskutsujen lähettämisen yhteydessä "Haavi"-hakutyökalulla, joka tuo listauksen kiinteistöistä, joiden omistus-, henkilö- tai osoitetiedot edellyttävät tarkastusta. Edunvalvonnan osalta tarkastuksen kohteena on vain alaikäisyys eli henkilö on alle 18-vuotias. (Maanmit-

tauslaitos 2021a). Helistö (2013) mukaan vajaavaltai-
sten osalta kutsukirje kiinteistötoimitukseen tulee lähettää alaikäisen lapsen huoltajille tai muun vajaavaltai-
sen edunvalvojalle. Tämä nykyinen toimintatapa löytää vain alaikäiset asian-
osaiset, mutta muut vajaavaltaiset jäävät löytymättä kokouskutsun lähettämisvai-
heessa. Kuitenkin itse toimituskokouksessa edunvalvojan toimiminen päämie-
hensä puolesta onnistuu ja hän saa siellä ja sen jälkeen tarvittavat tiedot.

8.2 Erot eri tulosityksiköiden välillä

Kiinteistökirjaamisessa ja huoneistokirjaamisessa tarkistetaan väestötietojärjes-
telmästä asianosaisten oikeustoimikelpoisuus. Molemmissa tulosityksiköissä
edunvalvonta vaikuttaa käsittelyyn samalla tavalla. Huoneistokirjaamisen ja kiin-
teistökirjaamisen suurin ero on, että huoneistokirjaamisessa ei tutkita saannon
perusteena olevan oikeustoimen pätevyyttä, vaan rekisteröidyn osakkeenomis-
tajan suostumus on riittävä peruste. Kun sähköinen suostumuksen antaminen
tulee käyttöön vuoden 2024 loppupuolella, niin kauppakirjoja ei edes toimiteta
kirjaamishakemuksen liitteeksi.

Holhustoimilaissa ei ole määräystä luvanvaraisuudesta muista rajoitetuista käyt-
töoikeuksista kuin metsänhakkuoikeudesta ja irrottamisoikeudesta. Maanmit-
taustoimiston kirjaamisen menettelyn suosituksissa on, että Digi- ja väestötietoviras-
ton kanta asiaan kysytään, kun sellaisen sopimuksen perusteella, jossa edunval-
voja on päämiehen puolesta perustanut hakijalle kulkuoikeuden, kaivonkäyttöoi-
keuden, venevalkamaoikeuden tai muun vastaavan oikeuden perusteella hae-
taan erityisen oikeuden kirjaamista. (Maanmittauslaitos 2022b.) Yleensä näitä so-
pimuksia tehdään toimitusten yhteydessä ja käsittääkseni niissä ei ole kysytty
Digi- ja väestötietoviraston kantaa asiaan.

8.3 Asiointiin liittyvät kehittämiskohteet

8.3.1 Maanmittauslaitoksen internetsivuille lisäykset

Maanmittauslaitoksen internetsivuille voisi koota edunvalvontaan liittyen oman si-
vun, jossa olisi linkitys Digi- ja väestötietoviraston sivuille. Sivulla voisi kertoa

kuka oikeustoimia voi missäkin tapauksessa tehdä ja millaisia liitteitä Maanmittauslaitokselle hakemuksen mukana tarvitsee toimittaa. Lisäksi sivulla voisi kertoa miten edunvalvoja pystyy asioimaan päämiehensä puolesta Maanmittauslaitoksella. Laatimani ehdotus edunvalvonnan internetsivun sisällöstä löytyy liitteestä 1.

Nykyisillä sivuilla hakemuksiin liittyvien liitteiden ohjeistus on toteutettu asiointiapureiden kautta. Kiinteistökirjaamisen asiointiapuriin tulisi lisätä kohtaan ”Toimita liitteet” ja ”Liitä hakemukseen” seuraavat:

Edunvalvoja

- Digi- ja väestötietoviraston lupa, jos edunvalvoja on allekirjoittanut asiakirjan päämiehen puolesta
- Edunvalvontamääräys, jos käräjäoikeus on rajoittanut päämiehen toimintakelpoisuutta

Edunvalvontavaltuutettu

- Edunvalvontavaltakirja, jos edunvalvontavaltuutettu on allekirjoittanut asiakirjan päämiehen puolesta.
- Digi- ja väestötietoviraston lupa, jos edunvalvontavaltakirjassa ei ole määrätty asiasta

Huoneistokirjaamisen asiointiapurissa ei ole liitteitä tällä tarkkuudella kerrottu. Hae osakehuoneiston omistuksen rekisteröintiä sivulla on mainittu tyypillisimmät liitteet eri tilanteissa. Tälle sivulle voisi lisätä nuo edellä mainitut liitteet.

8.3.2 Tietopalvelumenettelyn käsikirjan lisäykset

Tietopalvelumenettelyn käsikirjaan tulisi lisätä maininnat edunvalvojan ja edunvalvontavaltuutetun mahdollisuuksista tiedonsaantiin. Käsikirja ohjaa tietojen luovuttamista ja siihen tehdyt tarkennukset helpottavat asiakaspalvelun työtä ja sen kautta edunvalvojien ja edunvalvontavaltuutettujen tiedonsaantia.

Tietopalvelumenettelyn käsikirjassa ei ole tällä hetkellä mainintaa laista holhous-toimesta 1999/422 eikä laista edunvalvontavaltuutuksesta 2007/648. Lisäyksen näistä voisi lisätä uudeksi alaotsikoksi luvun 1.2. Tietojen luovuttamisen kannalta merkittävimmät pykälät HTJ-, KTJ-, julkisuus- ja tietosuojalaissa sekä näihin liittyvät Maanmittauslaitoksen linjaukset alle:

1.2.6 Holhouslaki ja edunvalvontavaltuutuslaki

Edunvalvojalla on tehtäviinsä kuuluvissa asioissa oikeus saada ne tiedot, joihin päämiehellä olisi itsellään oikeus (laki holhoustoimesta 1999/442 § 10:89.1). Sama oikeus on myös edunvalvontavaltuutetulla (laki edunvalvontavaltuutuksesta 2007/648 § 7:45.2).

Omistusselvitysten teon selkeyttämiseksi tarvitaan tarkennus 2. lukuun Omistukset. Tietopalvelumenettelyn käsikirjaan kohtiin 2.1.2. ja 2.2.2. Kenelle luovutetaan voisi lisätä seuraavan lauseen toisen kappaleen loppuun:

Haku päämiehen omistuksista voidaan tehdä edunvalvojalle tai edunvalvontavaltuutetulle.

Tietopalvelumenettelyn käsikirjan luvussa 5. ohjeistetaan kiinteistötietojärjestelmän otteista ja todistuksista ja niistä annettavasta tietopalvelusta. Käsikirjan kohdassa 5.3. on lueteltu, kenelle voidaan luovuttaa henkilötunnuksellinen todistus. Siinä mainittua edunvalvojan tietopyynnöstä kohtaa voisi selkeyttää. Tämän edunvalvojan tietopyynnöstä kohdan voisi muuttaa seuraavaksi:

- edunvalvojan tai edunvalvontavaltuutetun tietopyynnöstä
 - edunvalvoja tai edunvalvontavaltuutettu tarkastetaan väestötietojärjestelmän edunvalvonta tiedoista
 - alaikäisen edunvalvojina ovat tavallisesti hänen huoltajansa, joiden tiedot tarkastetaan väestötietojärjestelmän huoltajat tiedoista
 - jos molemmat vanhemmat ovat lapsen huoltajia, tiedot voidaan luovuttaa kummalle tahansa vanhemmista ilman toisen suostumusta
 - henkilötietojen luovutuslomake ja tieto väestötietojärjestelmän tietojen tarkastamisesta viedään asianhallintaan tikettijärjestelmän kautta.

Edellisessä olisi myös toimintatapamuutos siihen, että asiakkaan ei tarvitse toimittaa todistusta Digi- ja väestötietovirastosta vaan Maanmittauslaitos tarkistaa tiedon väestötietojärjestelmästä. Asiakaspalvelun palveluneuvojilla on oikeudet

nähdä nämä tiedot väestötietojärjestelmästä. Muutoksena aiempaan ohjeistukseen olisi myös, että henkilötietojen luovutuslomaketta ja tietoa tietojen tarkastamista ei enää viedä asianhallintajärjestelmään Tilaustehtävät- jonon kautta, vaan suoraan ASHAUS- jonoon.

Tietopalvelumenettelyn käsikirjassa on kohdassa 6.3.1. ohjeistettu, että osakehuoneistotulosteen tietosisällöstä annetaan tietopalvelua ainoastaan huoneistojen omistajalle. Tätä voisi selventää lisäämällä ensimmäisen kappaleen ensimmäisen lauseen jälkeen:

Tietopalvelua annetaan myös omistajan edunvalvojalle tai edunvalvontavaltuutetulle.

Käsikirjan luvussa 7. ohjeistetaan tietojen luovuttamisesta Maanmittauslaitoksen arkistosta. Kohdassa 7.1. Asiakirjojen mustaaminen ohjeistetaan, että asiakirjat voidaan toimittaa henkilötietoja mustaamatta, mikäli henkilö pyytää asiakirjaa, johon nähden hänellä on asianosaisasema tai johon sisältyy häntä itseään koskevia tietoja. Tämän kohdan toiseen kappaleeseen voisi lisätä lauseen:

Asiakirjoja ei tarvitse mustata, jos edunvalvoja tai edunvalvontavaltuutettu pyytää asiakirjoja, joissa päämies on asianosaisasemassa tai johon sisältyy päämiestä koskevia tietoja.

8.3.3 Sähköisten palveluiden mahdollistaminen

Edunvalvojan tai edunvalvontavaltuutetun kirjautuminen Asiointipalveluun Suomi.fi-valtuuksilla pitäisi mahdollistaa. Tämä helpottaisi huomattavasti edunvalvojan tai edunvalvontavaltuutetun tiedon saantia päämiehensä omaisuudesta. Samalla se mahdollistaisi omatoimisen asioinnin ja vähentäisi asiakaspalvelun tarvetta. Tämä vaatii Asiointipalveluun toisen puolesta asioimisen mahdollistamisen, joka on kehityslistalla. Digi- ja väestötietoviraston edunvalvontarekisterin käyttöönotto vuonna 2025 tuonee tähän myös lisämahdollisuuksia.

Kiinteistövaihdannan palvelu perustuu tällä hetkellä siihen, että sitä kautta tehdyt asiat voitaisiin ratkaista mahdollisimman automaattisesti. Sitä kautta ei tule kirjaamisenmenettelyyn lainhuutoasioita, joissa täytyisi selvittää edunvalvojan edustusoikeutta tai mahdollisia Digi- ja väestötietoviraston lupia. Mahdollisesti tulevaisuudessa myös automatiikkaa hyödyntämällä voidaan tutkia edunvalvonnan ja edunvalvontavaltuuksien osalta oikeustoimikelpoisuus, jotta luovutusten tekeminenkin onnistuu. Päästäisiinköhän jopa niin pitkälle, että Digi- ja väestötietovirasto voisi oman lupansa antaa Kiinteistövaihdannan palvelussa?

Kiinteistövaihdannan palvelun osalta voisi tutkia edunvalvonnassa olevan henkilön mahdollisuutta sähköisen panttikirjan siirtämiseen. Tällä hetkellä edunvalvonnassa oleva henkilö, jonka toimikelpoisuutta ei ole rajoitettu, voi itse siirtää sähköisen kiinnityksen. Asiassa ei tarvitse kuulla edunvalvojaa. Samoin voi toimia henkilö, jonka edunvalvontavaltuus on tullut voimaan. Tämä käy myös toisinpäin eli edunvalvoja tai edunvalvontavaltuutettu voi siirtää päämiehen nimissä olevan sähköisen panttikirjan ilman Digi- ja väestötietoviraston lupaa. Päämiestä ei tarvitse kuulla käsittelyn yhteydessä. Nyt tämä joudutaan tekemään hakemuslomakkeella, mutta tämän toteuttaminen Kiinteistövaihdannan palveluun noiden Suomi.fi-valtuuksien myötä voisi olla mahdollista.

8.3.4 Toimituskokouksien lähettäminen

Maanmittauslaitoksella on kehityslistalla JAKOkii-ohjelman ”Haavi”-työkalun kehittäminen siten, että tarkastusta edellyttäviksi kohteiksi haettaisiin myös omistajatiedoista henkilöt, joilla on edunvalvonta. Omistus-, henkilö- tai osoitetiedon tarkastusta edellyttävät -työkalun hakuvalikkoon pitäisi lisätä edunvalvonta ja edunvalvontavaltuus, jolloin jo toimituskokouksien lähettämisen yhteydessä toimitusinsinööri huomaa edunvalvonnassa tai edunvalvontavaltuuksessa olevat asianosaiset.

VTJ:ssä on kohdassa toimintakelpoisuuden rajoitus mainittu ”julistettu vajaavaltaiseksi”. Vähintäänkin tämä ehto olisi hyvä saada hakuehtoihin. Silloin vajaavaltaiten osalta saataisiin kokouksukin jo oikealle taholle lähetettyä. Tämä myös

helpottaisi toimitusinsinöörin työskentelyä toimituskokouksessa, kun hän on voinut asian ottaa etukäteen huomioon eikä asia tule yllätyksenä.

9 POHDINTA

Päämiehen itsemääräämisoikeus edunvalvonnasta huolimatta yllätti minut. Olin ennen opinnäytetyön kirjoittamista ajatellut, että henkilön joutuessa edunvalvontaan, hän ei enää pysty määräämään omista asioistaan. Kuitenkin holhoustoimilaki lähtee siitä, että edunvalvoja tukee ja tarvittaessa edustaa päämiestä asioiden hoidossa ja erilaisissa oikeustoimissa ja päämies säilyy myös oikeustoimikelpoisena (Välimäki 2005, 2). Vasta käräjäoikeuden toimintakelpoisuuden rajoittamispäätöksellä voidaan rajoittaa päämiehen kelpoisuutta tehdä tiettyjä oikeustoimia tai vallita tiettyä omaisuutta. Tällöinkään he eivät ole vajaavaltaisia. Vajaavaltaiseksi julistaminen on vasta viimeinen keino. (HE 146/1998 vp, 19, 36–38.)

Edunvalvontavaltakirjan laatimisen edut nousivat hyvin esiin opinnäytetyön teon myötä. Edunvalvontavaltakirjassa valtuuttaja itse nimeää henkilöt, jotka hoitavat hänen asioitaan, kun hän ei itse siihen kykene. Valtuuttaja myös määrittelee valtuutuksen piiriin kuuluvat asiat ja miten haluaa Digi- ja väestötietoviraston valvojan valtuutetun toimintaa. (Antila 2007, 5.) Ammattitaitoisesti laadittu edunvalvontavaltakirja sujuvoittaa edunvalvontavaltuutetun toimintaa, kun erillisiä Digi- ja väestötietoviraston lupakäsittelyitä asioihin ei tarvita. Myöskään niihin liittyviä lupamaksuja ei silloin tarvitse maksaa.

Kirjaamismenettelyssä asioiden käsittely tapahtuu asiakirjojen perusteella, jolloin edunvalvonta-asiat ilmenevät niistä. Kirjaamisviranomaisen ei voi yleensä pelkien asiakirjojen perustella havaita oikeustoimen osapuolten heikentynyttä oikeustoimikykyä. Kiinteistökirjaamisessa kaupanvahvistajan rooli nousee tässä esille (Maanmittauslaitos 2023a). Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa luovutusta, vaikka henkilö on muodollisesti oikeustoimikelpoinen, mutta on esimerkiksi sairautensa takia kykenemätön pätevästi päättämään oikeustoimesta. Mikäli kaupanvahvistaja epäilee osapuolten ymmärrystä, on hänen soveliaalla ja riittävällä tavalla selvitettävä se. (Maanmittauslaitos 2024d.)

Huoneistokirjaamisessa kaupanvahvistusta ei ole ja siinä asianosaisten oikeustoimikelpoisuuden tarkastaminen on kirjaamiskäsittelijän vastuulla. Huoneistokirjaamisen oletin olevan pitkälti samanlaista kuin kiinteistökirjaamisen. Kuitenkin

kyseessä on irtaimen kauppaa ja lainsäädäntö on aivan erilainen, mutta oikeustoi-
mikelpoisuuden tarkastaminen on molemmissa tulosityksiköissä samanlaisia.
Huoneistokirjaamisen puolella luovuttajan suostumuksen rooli on merkittävässä
asemassa.

Toimitusmenettelyssä edunvalvonta-asia voi tulla eteen toimituskokouksessa,
jolloin asiaan pitää pystyä reagoimaan heti. Tällä hetkellä tieto edunvalvonnasta
muiden kuin alaikäisten osalta ei välity helposti toimitusinsinöörille. Kuitenkin toi-
mituksissa päämiestä kohdellaan, kuten muitakin asianosaisia. Kiinteistönmuo-
dostamislain alaisissa toimituksissa noudatetaan virallisperiaatetta, joka tarkoit-
taa sitä, että toimitusmiehet huolehtivat viran puolesta kaikkien asianosaisten
eduista ja asioiden käsittelyn edellyttämien selvitysten hankkimisesta (Maanmit-
tauslaitos 2023b, 56). Arvelen, että mikäli toimituksen aikana huomataan asian-
osaisten tarve edunvalvontaan, niin kynnys toimitusinsinöörin tekemälle ilmoituk-
selle edunvalvonnan tarpeelle on aika korkealla. Tämä tarkoittaisi toimituksen
keskeyttämistä ja mahdollisen edunvalvojan määräyksen odottamista vähintään
kuuden kuukauden ajaksi. Uskon, että tässä pyritään käyttämään lievempiä kei-
noja, kuten löytää asianosaiselle avustaja. Tämänkin ennakoiminen olisi helpom-
paa, jos toimitusinsinöörillä olisi tieto asianosaisten edunvalvonnasta tai edunval-
vontavaltuutuksesta etukäteen.

Opinnäytetyössäni yllätyin Digi- ja väestötietoviraston internetsivujen laaduk-
kaasta sisällöstä ja ohjeistuksesta. Ainoa eroavaisuus Maanmittauslaitoksen oh-
jeistukseen löytyi asunto-osakeyhtiöiden autopaikkojen ostamiseen, jos siihen
liittyy henkilökohtaista vastuuta yhtiön veloista. Maanmittauslaitoksen ohjeistuk-
sessa oli uudempi tulkintalinja, että Digi- ja väestötietoviraston lupaa tähän ei tar-
vita (Maanmittauslaitos 2024c, 33). Digi- ja väestötietoviraston Suomi.fi- valtuu-
tuksien laajentaminen edunvalvojille ja edunvalvontavaltuutetuille vuosina 2024–
2025 antaa uusia mahdollisuuksia kehittää Maanmittauslaitoksen sähköisiä pal-
veluita.

Kokemukseni edunvalvojien hankalasta asioinnista päämiehensä puolesta
Maanmittauslaitoksella saivat vahvistusta. Maanmittauslaitoksen internetsivuilla

puuttuu helposti löydettävä ohjeistus ja myös sisäisessä ohjeistuksessa on parantamisen varaa. Edunvalvojalla on tehtäviinsä kuuluvissa asioissa oikeus saada ne tiedot, joihin päämiehellä olisi itsellään oikeus (laki holhustoimesta 1999/442 § 10:89.1). Sama oikeus on myös edunvalvontavaltuutetulla (laki edunvalvontavaltuutuksesta 2007/648 § 7:45.2). Tämän oikeuden ilmaiseminen sisäisessä ohjeistuksessa ja huomioiminen tietopalvelumenettelyn käsikirjassa helpottaa edunvalvojan ja edunvalvontavaltuutetun asiointia.

Jatkotutkimusaiheena opinnäytetyössäni nousi toimitustuotannon osalta tarkempi tutkimus, miten siellä huomioidaan edunvalvonta. Selvittääkö toimitusinsinööri ennen toimitusta omatoimisesti edunvalvonnassa olevat, ilmoitetaanko edunvalvonnan tarpeessa olevista henkilöistä Digi- ja väestötietovirastoon ja miten toimituskokouksessa edunvalvonta tulee esiin? Asiointipalvelun ja Kiinteistö- vaihdannanpalvelun osalta olisi jatkotutkittavaa Suomi-fi-valtuuksien vaikutuksesta palveluihin kirjautumiseen ja siellä toimimiseen.

Opinnäytetyössäni opin edunvalvonnan vaikutuksesta Maanmittauslaitoksella asioinnissa todella paljon. Kirjaamispuolella erilaisten lupien hankkiminen Digi- ja väestötietovirastolta vaatii monenlaisten selvitysten, kuten kohteen käyvän arvon määrittelyn, toimittamisen lupahakemuksen liitteeksi. Käsittelyajat ovat myös kohtuullisen pitkiä ja luvista menee myös erilliset maksut.

Olen tässä työssä kerännyt Maanmittauslaitoksen toimintaan liittyvät edunvalvonta-asiat yhteen tiedostoon. Laadin myös edunvalvonnan huoneentaulun, johon on mielestäni tärkeimmät asiat koottu (liite 2). Mielestäni löysin hyviä ja toteutettavia kehityskohteita, joista on hyötyä sekä asiakkaille että Maanmittauslaitoksen henkilökunnalle. Toivon, että tästä työstä on hyötyä Maanmittauslaitoksen työntekijöille edunvalvonnan ja sen vaikutuksen ymmärtämiseen.

LÄHTEET

Antila, T. 2007. Edunvalvontavaltuutus. Vantaa: WSOY.

Digi- ja väestötietovirasto 2022. Omaisuusluettelon täyttöohje / täysi-ikäinen päämies. Viitattu 28.2.2024

<https://dvv.fi/documents/16079645/18733929/Omaisuusluettelon+t%C3%A4ytt%C3%B6ohje+t%C3%A4ysi-ik%C3%A4inen+p%C3%A4%C3%A4mies.pdf>.

Digi- ja väestötietovirasto 2024a. Aikuisen edunvalvonta. Viitattu 17.2.2024

<https://dvv.fi/aikuisen-edunvalvonta>.

–2024b. Alaikäisen edunvalvojan tehtävät. Viitattu 9.2.2024

<https://dvv.fi/alaikaisten-edunvalvojan-velvollisuudet>.

–2024c. Digi- ja väestötietoviraston keskeisimmät hankkeet. Viitattu 9.3.2024

<https://dvv.fi/hankkeet>.

–2024d. Edunvalvoja tarvitsee luvan. Viitattu 9.2.2024 [https://dvv.fi/milloin-](https://dvv.fi/milloin-edunvalvoja-tarvitsee-luvan-)

[edunvalvoja-tarvitsee-luvan-](https://dvv.fi/milloin-edunvalvoja-tarvitsee-luvan-).

–2024e. Edunvalvoja tarvitsee sijaisen. Viitattu 9.2.2024 [https://dvv.fi/milloin-](https://dvv.fi/milloin-edunvalvoja-tarvitsee-sijaisen-)

[edunvalvoja-tarvitsee-sijaisen-](https://dvv.fi/milloin-edunvalvoja-tarvitsee-sijaisen-).

–2024f. Edunvalvojan tehtävät. Viitattu 19.2.2024 [https://dvv.fi/edunvalvojan-](https://dvv.fi/edunvalvojan-tehtavat)

[tehtavat](https://dvv.fi/edunvalvojan-tehtavat).

–2024g. Edunvalvonta ja toisen asioiden hoitaminen. Viitattu 8.2.2024

<https://dvv.fi/edunvalvonta-ja-toisen-asioiden-hoitaminen>.

–2024h. Lomakkeet ja ohjeet. Viitattu 28.2.2024 <https://dvv.fi/lomakkeet>.

–2024i. Maistraattirekisterien avoin tieto. Viitattu 29.2.2024 <https://dvv.fi/mare>.

–2024j. Näin haet itsellesi edunvalvojaa. Viitattu 16.2.2024 [https://dvv.fi/nain-](https://dvv.fi/nain-haet-itsellesi-edunvalvojaa)

[haet-itsellesi-edunvalvojaa](https://dvv.fi/nain-haet-itsellesi-edunvalvojaa).

–2024k. Näin hoidat edunvalvontavaltuutetun tehtävää. Viitattu 9.2.2024

<https://dvv.fi/nain-hoidat-edunvalvontavaltuutetun-tehtavaa>.

–2024l. Näin ilmoitat edunvalvontaa tarvitsevasta henkilöstä. Viitattu 28.2.2024

<https://dvv.fi/nain-ilmoitat-edunvalvontaa-tarvitsevasta-henkilosta>.

–2024m. Näin laadit edunvalvontavaltakirjan. Viitattu 10.2.2024

<https://dvv.fi/nain-laadit-edunvalvontavaltakirjan>.

–2024n. Poissa olevan henkilön tai omaisuuden tulevan omistajan etujen

valvominen. Viitattu 16.2.2024 [https://dvv.fi/poissa-olevan-henkilon-tai-](https://dvv.fi/poissa-olevan-henkilon-tai-omaisuuden-tulevan-omistajan-etujen-valvominen)

[omaisuuden-tulevan-omistajan-etujen-valvominen](https://dvv.fi/poissa-olevan-henkilon-tai-omaisuuden-tulevan-omistajan-etujen-valvominen).

–2024o. Päämiehen toimintakelpoisuuden rajoittaminen. Viitattu 9.2.2024

<https://dvv.fi/paamiehen-toimintakelpoisuuden-rajoittaminen>.

Edunvalvonnan käsikirja 2020. Yleisen edunvalvonnan kehittämistyöryhmän suositukset. Oikeusministeriön julkaisuja, Selvityksiä ja ohjeita 2020:7. Viitattu 17.2.2024 <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-902-5>.

Hallintolaki 6.6.2003/434. Viitattu 27.2.2024
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030434>.

HE 146/1998 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle holhouslainsäädännön uudistamiseksi. Viitattu 8.2.2024
https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_146+1998.pdf.

HE 52/2006 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi edunvalvontavaltuutuksesta sekä holhoustoimesta annetun lain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta. Viitattu 8.2.2024 https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_52+2006.pdf.

HE 10/2019 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle Digi- ja väestötietoviraston toimialaa koskevien lakien muuttamiseksi. Viitattu 16.2.2024
https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/HE_10+2019.pdf.

Helistö, R. 2013. Vajaavaltaisen edustaminen ja puhevallan käyttö kiinteistötoimituksissa ja kirjaamisasioissa. Lakitieto 3/2013. Ei julkinen.

Hoppu, K. & Hoppu, E. 2016. Kauppa- ja varallisuusosoikeuden pääpiirteet. Juridica-kirjasarjan 31. teos. 16., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Kangas, U. 2023. Perhe- ja jäämistöoikeuden perusteet. Juridica-kirjasarjan 29. teos. 3., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189. Viitattu 28.2.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961189>.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554. Viitattu 27.2.2024
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554#L3P17>.

Kuronen, N. 2023. Opas edunvalvottavien päivittäisten pankkiasioiden hoitoon. Opinnäytetyö, Satakunnan ammattikorkeakoulu. Viitattu 28.2.2024
<https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2023061523972>.

Käypä hoito -suositus 2023. Muistisairaudet. Suomalaisen Lääkäriseuran Duodecimin, Societas Gerontologica Fennican, Suomen Geriatri -yhdistyksen, Suomen Neurologisen Yhdistyksen, Suomen Psykogeriatrisen Yhdistyksen ja Suomen Yleislääketieteen Yhdistyksen asettama työryhmä. Helsinki: Suomalainen Lääkäriseura Duodecim. Viitattu 27.1.2024
<https://www.kaypahoito.fi/hoi50044>.

Laki edunvalvontavaltuutuksesta 25.5.2007/648. Viitattu 10.2.2024
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070648#L4P17>.

Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442. Viitattu 9.2.2024
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990442#L4>.

Laki huoneistotietojärjestelmästä 28.12.2018/1328. Viitattu 26.2.2024
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2018/20181328>.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603.
Viitattu 2.3.2024 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770603#V9>.

Maakaari 12.4.1995/540. Viitattu 10.2.2024
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540#O2L5>.

Maanmittauslaitos 2016. Sähköisen panttikirjan siirtämistä koskevan hakemuksen käsittely kirjaamisen menettelyssä. Koulutusmateriaali. Ei julkinen.

Maanmittauslaitos 2021a. Edunvalvontaklinikka. Koulutusmateriaali. Ei julkinen.

–2021b. Jako sovellusopas. Omistus-, henkilö- tai osoitetietojen tarkastusta edellyttävien yksiköinen / henkilöiden haku. Ei julkinen

Maanmittauslaitos 2022a. Huoneistotietojärjestelmän perusteet, koulutusmateriaali. Ei julkinen.

–2022b. Kirjaamisasioiden oppimispolku, osaatatso. Koulutusmateriaali. Ei julkinen.

–2022c. Kirjaamisasioiden oppimispolku, perustaso. Koulutusmateriaali. Ei julkinen.

–2022d. Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelun toimintamalli. Ei julkinen.

Maanmittauslaitos 2023a. Kiinteistökirjaamisen käsikirja. Viitattu 10.2.2024
<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/10/Kirjaamisenmenettelyn-kasikirja-25-9-2023.pdf>.

–2023b. Toimitusmenettelyn käsikirja. Yleistä. Viitattu 27.2.2024
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/03/1_Yleista.pdf.

Maanmittauslaitos 2024a. Asiointipalvelu henkilöasiakkaille. Viitattu 9.3.2024
<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/asiointipalvelu-henkiloasiakkaille>.

–2024b. Hae osakehuoneiston panttauksen rekisteröintiä. Viitattu 27.2.2024
<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/huoneiston-omistajalle/hae-panttauksen-rekisterointia>.

–2024c. Huoneistokirjaamisen käsikirja. Viitattu 25.2.2024
<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/02/Huoneistokirjaamisen-kasikirja-08022024.pdf>.

–2024d. Kaupanvahvistajan ohje. Viitattu 3.3.2024
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/01/Kaupanhahvistajan-ohje-fi_0.pdf.

- 2024e. Kiinteistövaihdannan palvelu. Viitattu 28.2.2024
<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistovaihdannan-palvelu>.
- 2024f. Kiinteistönvaihdannan palvelu. Ohjeet. Alaikäiset ja muut edunvalvonnassa olevat. Viitattu 28.2.2024
https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions/incoming_issue?locale=fi.
- 2024g. Milloin tarvitsen maanmittaustoimitusta? Viitattu 27.2.2024
<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/hae-maanmittaustoimitusta/milloin-tarvitsen-maanmittaustoimitusta>.
- 2024h. Tietopalvelumenettelyn käsikirja. Viitattu 28.2.2024
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/01/Tietopalvelumenettelyn-kasikirja_012024.pdf.
- 2024i. Tilastotietoa kiinteistökaupoista. Viitattu 28.2.2024
<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/tilastotietoa-kiinteistokaupoista>.
- 2024j. Uutta asiointipalvelussa: laajempia huoneistotietoja ja lisäyksiä kiinteistöasioihin. Palvelutiedote 7.3.2024. Viitattu 9.3.2024
<https://www.maanmittauslaitos.fi/palvelutiedotteet/uutta-asiointipalvelussa-laajempia-huoneistotietoja-ja-lisayksia>.
- Stuart-Hamilton, I. 2022. Vanhenemisten psykologia. Suom. Anne Toppi. 3. painos. Tallinna: United Press.
- Suomi.fi. 2023. Täysi-ikäisen henkilön puolesta asiointi. Digi- ja väestötietovirasto. Viitattu 28.2.2024 <https://www.suomi.fi/ohjeet-ja-tuki/valtuudet/henkilon-puolesta-asiointi/taysi-ikaisen-henkilon-puolesta-asiointi>.
- Suomi.fi. 2024a. Edunvalvonnassa olevan valtuudet. Digi- ja väestötietovirasto. Viitattu 28.2.2024 <https://www.suomi.fi/ohjeet-ja-tuki/valtuudet/henkilon-puolesta-asiointi/suomi-fi-valtuudet-edunvalvonta-ja-edunvalvontavaltuutus/edunvalvonnassa-olevan-valtuudet>.
- 2024b. Suomi.fi-valtuudet, edunvalvonta ja edunvalvontavaltuutus. Digi- ja väestötietovirasto. Viitattu 28.2.2024 <https://www.suomi.fi/ohjeet-ja-tuki/valtuudet/henkilon-puolesta-asiointi/suomi-fi-valtuudet-edunvalvonta-ja-edunvalvontavaltuutus>.
- Tilastokeskus 2023. Väestö ja yhteiskunta. Viitattu 29.2.2024
https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_vaesto.html#vaeston-ikarakenne.
- Valtiovarainministeriö 2024. Kansalaisen oikeusturvan vahvistaminen digitalisaation avulla -kehittämishjelman seurantaryhmä. Viitattu 9.3.2024
<https://vm.fi/hanke?tunnus=VM084:00/2022>.
- Verohallinto 2020. Omistajattoman tilan testamentti perintöverotuksessa. Viitattu 29.2.2024 <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/kannanotot/89262/omistajattoman-tilan-testamentti-perint%C3%B6verotuksessa/>.

Vitikainen, A. 2014. Kiinteistötekniikan perusteet. Aalto-yliopiston julkaisusarja Tiede + Teknologia 11/2014. Aalto-yliopisto: Helsinki.

Välimäki, P. 2008. Holhustoimen pääpiirteet. 3., uudistettu painos. Vantaa: WSOY.

LIITTEET

Liite 1. Ehdotus edunvalvonnan internetsivun sisällöstä

Liite 2. Edunvalvonnan huoneentaulu

Liite 1 1(5). Ehdotus edunvalvonnan internetsivun sisällöstä

Edunvalvonta

Kiinteistön tai huoneiston omistajana sinulle voi tulla tilanne eteen, ettet pysty huolehtimaan asioistasi itse. Voit valtuuttaa läheisesi hoitamaan asioitasi Suomi.fi-valtuutuksien avulla (linkki <https://www.suomi.fi/valtuudet>) tai valtakirjalla.

Voit myös tehdä edunvalvontavaltakirjan siltä varalta, jos tulevaisuudessa et itse kykene hoitamaan asioita. Edunvalvontavaltakirjassa voit itse määrittellä, kuka asioitasi hoitaa, millaisia asioita hän saa hoitaa ja miten niitä pitäisi hoitaa. Edunvalvontavaltakirjan laatimisesta on lisätietoa Digi- ja väestötietoviraston sivuilla (linkki <https://dvv.fi/nain-laadit-edunvalvontavaltakirjan>).

Yleisimmin tarvittavat liitteet hakemuksiin

Edunvalvojana

- Digi- ja väestötietoviraston lupa, jos olet allekirjoittanut asiakirjan päämiehen puolesta
- Edunvalvontamääräys, jos käräjäoikeus on rajoittanut päämiehen toimintakelpoisuutta

Edunvalvontavaltuutettuna

- Edunvalvontavaltakirja, jos olet edunvalvontavaltuutettuna allekirjoittanut asiakirjan päämiehen puolesta.
- Digi- ja väestötietoviraston lupa, jos edunvalvontavaltakirjassa ei ole määritetty asiasta

Liite 1 2(5). Ehdotus edunvalvonnan internetsivun sisällöstä

Edunvalvojana toimiminen

Mikäli kevyemmät vaihtoehdot eivät riitä, täysi-ikäiselle henkilölle voidaan määrätä edunvalvoja (linkki <https://dvv.fi/aikuisen-edunvalvonta>). Edunvalvojana toimiessasi sinun tulee selvittää mahdollisuuksien mukaan päämiehen mielipiteet ja toiveet asian hoitamisesta ja huomioida se ratkaisussa.

Päämies voi myös yksin tehdä oikeustoimia, mikäli hänen toimikelpoisuuttaan ei ole sen osalta rajattu. Oikeustoimikelpoisuutta ei ole alaikäisillä henkilöillä eikä vajaavaltaiseksi julistetuilla täysi-ikäisillä päämiehillä. Alaikäisten puolesta oikeustoimet tekee yleensä hänen huoltajansa ja täysi-ikäisten vajaavaltaisen puolesta edunvalvoja.

<h3>Täysivaltaisia</h3> <p>Edunvalvontavaltuuttaja</p> <p>Täysi-ikäinen päämies</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kelpoisuus määrätä omaisuudestaan 	<h3>Rajoitettu</h3> <p>Täysi-ikäinen päämies, toimintakelpoisuutta on rajoitettu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toimintakelpoisuuden rajoittamispäätös määrittää, muissa kelpoisuus määrätä omaisuudestaan 	<h3>Vajaavaltaisia</h3> <p>Alaikäinen</p> <p>Vajaavaltaiseksi julistettu täysi-ikäinen päämies</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ei kelpoisuutta määrätä omaisuudestaan
---	---	---

Tarkista luvan tarve

Edunvalvojana toimiessasi voit tarvita oikeustoimelle, kuten kauppaan, maan vuokraamiseen, perhe- ja perintöoikeudellisiin asioihin tai metsän myyntiin luvan Digi- ja väestötietovirastosta. Lupa tulee hakea ennakkoon ja jälkikäteiseen hyväksyntään tulee turvautua vai silloin, kun se on päämiehen edun kannalta välttämätöntä. Digi- ja väestötietoviraston lupa tulee liittää Maanmittauslaitoksen hakemukseen. Täältä voit selvittää, tarvitsetko toimelle luvan (linkki <https://dvv.fi/milloin-edunvalvoja-tarvitsee-luvan->).

Liite 1 3(5). Ehdotus edunvalvonnan internetsivun sisällöstä

Päämiehen tehdessä yksin oikeustoimen, Digi- ja väestötietoviraston lupaa ei tarvita. Lupaa ei myöskään tarvita, jos edunvalvontavaltakirjassa on määrätty asiasta, esimerkiksi valtuutettu saa myydä tai muuten luovuttaa kiinteistön, hakea kiinnitystä tai perustaa panttioikeuden.

Tarkista esteellisyysasiat

Edunvalvoja ja edunvalvontavaltuutettu tarvitsee aina sijaisen, kun hän on esteellinen tai estynyt hoitamaan tehtävänsä. Tarvitset sijaisen, jos toimessa päämiehen vastapuolena olet itse tai sinun sukulaisesi, sinun edustamasi toinen päämies tai yhtiö, jonka hallinnossa olet mukana. Vastapuolena luovutussaannoissa ovat luovuttaja ja luovutuksensaaja. Perinnönjakosopimuksessa tai ositusopimuksessa kaikki osapuolet ovat toistensa vastapuolia. Edunvalvojana tarvitset myös sijaisen, jos sinun ja päämiehen edut ovat muutoin ristiriidassa keskenään. Tarkista täältä tarvitsetko sijaisen (linkki <https://dvv.fi/milloin-edunvalvoja-tarvitsee-sijaisen->)

Alaikäisen huoltajat toimivat lapsensa edunvalvojina. Alaikäisen edunvalvojana olet esteellinen, jos vastapuolena olet itse, puolisesi, lapsesi, toinen edustamasi päämies tai yhtiö, jonka hallinnossa olet mukana. Olet esteellinen myös, jos sinun ja alaikäisen edut ovat ristiriidassa keskenään. Huomaa, että alaikäisen edunvalvojien on toimittava yhdessä ja jos toinen huoltajista on esteellinen, kumpikaan ei voi toimia edunvalvojana kyseisessä toimessa.

Sijaisen vahvistamista haetaan Digi- ja väestötietovirastosta. Huomioithan aikatauluissa, että sijaisen vahvistamisen keskimääräinen käsittelyaika on neljä kuukautta. Mikäli sijainen tarvitsee luvan tehtävään toimeen, hän voi hakea lupaa vasta sitten, kun hänet on määrätty sijaiseksi. Kauppalupien keskimääräinen käsittelyaika on noin 1–2 kuukautta, ositus- ja perinnönjakoon liittyvien lupien 4–6 kuukautta ja muiden lupien noin 2–3 kuukautta.

Liite 1 4(5). Ehdotus edunvalvonnan internetsivun sisällöstä

Mikäli edunvalvontavaltakirjassa on määrätty esteetön varavaltuutettu, hän voi hakea Digi- ja väestötietovirastosta valtuutuksen vahvistamista (linkki <https://dvv.fi/nain-hoidat-edunvalvontavaltuutetun-tehtavaa>). Vahvistamisen jälkeen hän voi edustaa valtuuttajaa siinä asiassa, jossa varsinainen valtuutettu on esteellinen.

Tiedot päämiehen omaisuudesta

Edunvalvojana tai edunvalvontavaltuutettuna sinulla on velvollisuus kolmen kuukauden kuluessa tehtävän aloittamisesta laatia luettelo päämiehen kaikesta omaisuudesta ja toimittaa se Digi- ja väestötietovirastoon (linkki <https://dvv.fi/omaisuusluettelo-edunvalvonnan-alkaessa>). Tämä koskee myös alaikäisen lapsen edunvalvojana toimivaa huoltajaa, mikäli lapsen omaisuus ylittää 20 000 euroa mahdollisia velkoja vähentämättä.

Omaisuusluettelo varten tarvittavia tietoja saat seuraavasti:

Tiedät päämiehen omistamat kiinteistöt ja huoneistot ja tarvitset lisätietoja

- soita asiakaspalveluun 029 530 1110
- asioi palvelupisteessä (linkki <https://www.maanmittauslaitos.fi/palvelupisteet>)

Et tiedä päämiehen omistamia kiinteistöjä ja huoneistoja

- täytä henkilötietojen luovutuslomake (linkki <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/11/henkilotietojen-luovutuslomake-fi.pdf>)
- palauta lomake Turvaviestipalvelun (linkki <https://turvaviestipalvelu.maanmittauslaitos.fi/>) kautta tai palvelupisteeseen (linkki <https://www.maanmittauslaitos.fi/palvelupisteet>)
- selvitys on maksullinen ja toimitetaan tiedostolinkkinä sähköpostitse tai postitse

Liite 1 5(5). Ehdotus edunvalvonnan internetsivun sisällöstä

Kiinteistöjen käyvän arvon määrittelyyn Maanmittauslaitokselta löytyy

- Tilastotietoa kiinteistökaupoista (linkki <https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/v2024.2/index.html?v=2024.2.1#>) palvelu, josta näkee kuntatasolla erilaisten alueiden hintatietoja
- Maksullinen haku kauppahintarekisteristä erilaisilla hakuehdoilla, ota yhteyttä asiakaspalveluun 029 530 1110
- Vastaavien kiinteistöjen saantokirjojen tilaaminen arkistosta, maksullinen, halutun kiinteistön kiinteistötunnus on tiedettävä, ota yhteyttä asiakaspalveluun 029 530 1110 tai asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi

Tällä hetkellä edunvalvonnassa olevat henkilöt eivätkä edunvalvojat tai edunvalvontavaltuutetut eivät vielä voi asioida sähköisesti Asiointipalvelussa tai Kiinteistövähdännän palvelussa.

Liite 2. Edunvalvonnan huoneentaulu

Edunvalvonta

Täysivaltaisia

Edunvalvontavaltuuttaja

Täysi-ikäinen päämies

Kelpoisuus määrätä omaisuudestaan

Rajoitettu

Täysi-ikäinen päämies,
toimintakelpoisuutta rajoitettu

Rajoitetuissa toimissa rajoituspäätöksen mukaisesti, muissa kelpoisuus määrätä omaisuudestaan

Vajaavaltaisia

Alaikäinen

Vajaavaltaiseksi julistettu täysi-ikäinen päämies

Ei kelpoisuutta määrätä omaisuudestaan

Esteellisyys

Vastapuoli	Täysi-ikäinen päämies / Edunvalvontavaltuuttaja	Alaikäinen päämies
Edunvalvoja / edunvalvontavaltuutettu	x	x
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun lapsi	x	x
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun lapsen avo- tai aviopuolisonsa	x	
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun lapsenlapsi tai hänen avo- tai aviopuolisonsa	x	
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun vanhempi tai hänen avo- tai aviopuolisonsa	x	
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun isovanhempi tai hänen avo- tai aviopuolisonsa	x	
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun sisarus tai hänen avo- tai aviopuolisonsa	x	
Edunvalvojan/ edunvalvontavaltuutetun sisaruksen lapsi	x	
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun vanhemman sisarus	x	
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun puoliso	x	x
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun puolison lapsi tai hänen avo- tai aviopuolisonsa	x	
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun puolison lapsenlapsi tai hänen avo- tai aviopuolisonsa	x	
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun puolison vanhempi tai hänen avo- tai aviopuolisonsa	x	
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun puolison isovanhempi tai hänen avo- tai aviopuolisonsa	x	
Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun puolison sisarus tai hänen avo- tai aviopuolisonsa	x	
Toinen edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun edustama päämies	x	x
Yhtiö, joka hallinnossa edunvalvoja / edunvalvontavaltuutettu on mukana	x	x
Edut muusta syystä ristiriidassa keskenään	x	x

Huom! Puolisukulaista pidetään sukulaisena.

DVV:n lupa

Kiinteistön myynti ja osto myös vaihto, apportti, jakosopimus

Asunnon myynti tai osto ei koske autopaikkoja

Maanvuokra- tai muun käyttö-oikeuden luovutus ja hankkiminen aina kun on laitostunnus, jolla on rakennus sekä vuokranantajana sopimus yli 5 v tai 1 v täysi-ikäisyydestä

Hallinnanjakosopimus

Perhe- ja perintö-oikeudelliset oikeustoimet sopimusjako, osittainen perinnönjako, rahavarojen jakaminen, ositus, erottelu, perinnöstä tai lakiosasta luopuminen, pesäosuuden luovuttaminen, toimitusjako, jos käytetään pesän ulkopuolisia varoja

Lainan antaminen ja ottaminen sekä omaisuuden panttaaminen
Ei tarvita panttauksen rekisteröintiä tai kiinnityksen vahvistamiseen

Metsän ja maa-ainesten myynti

Edunvalvontavaltuutettu tai varavaltuutettu ei tarvitse DVV:n lupaa, jos valtakirjassa on valtuutus asiaan eikä DVV:n lupaa ole erikseen vaadittu. Edunvalvontavaltuutetun sijainen tarvitsee DVV:n luvan.