

Anna Kaainen

Puolison suostumus kiinteistöasioissa

Opinnäytetyö
Kajaanin ammattikorkeakoulu
Liiketalouden ja hallinnon ala
Liiketalouden koulutusohjelma
Syksy 2012



Koulutusala Liiketalous ja hallinto	Koulutusohjelma Liiketalous
Tekijä(t) Anna Kaainen	
Työn nimi Puolison suostumus kiinteistöasioissa	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot Juridiikan opinnot	Ohjaaja(t) Hannu Juntunen
	Toimeksiantaja Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimisto
Aika Syksy 2012	Sivumäärä ja liitteet 27 + 1
<p>Opinnäytetyöni tavoitteena on ottaa selville, missä tilanteissa kiinteistöasioissa puolison suostumuksen kanssa tulee ongelmia. Toimeksiantajani, Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimisto halusi minun tekevän työni nimenomaan tähän aiheeseen liittyen. Tämän lisäksi haluan myös, että lukija saa yksinkertaisen kuvan siitä mitä puolison suostumuksella kiinteistöasioissa tarkoitetaan.</p> <p>Opinnäytetyötäni varten olen tehnyt kyselyn toimeksiantajalleni eli Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimiston kirjaamissihteereille ja kirjaamispäällikölle. Kyselyssä selvitin jokaisen henkilön omia mielipiteitä ja kokemuksia puolison suostumusasioista. Olen toteuttanut tekemäni kyselyn kautta kvalitatiivisen tutkimuksen, jonka vastauksien perusteella saamme ongelmatapauksia esille.</p> <p>Kyselyn tulokset kertovat, että puolison suostumuksissa hankaluuksia esiintyy sekä kirjaamisviranomaisen että asiakkaan kannalta. Kirjaamisviranomaisen voi olla hankalaa saada asiakas ymmärtämään puolison suostumuksen tarpeellisuus. Asiakas eli lainhuudon hakija kokee usein hankalaksi tiedustella itselleen ennestään tuntemattoman luovuttajan henkilökohtaisena pitämiä asioita, esimerkiksi osituskirjan olemassa oloa. Nämä tilanteet ovat varsin tavallisia silloin, kun saantona on kauppa tai lahja.</p>	
Kieli	Suomi
Asiasanat	Puolison suostumus, ositus, omaisuuden erottelu, lainhuuto
Säilytyspaikka	<input type="checkbox"/> Verkkokirjasto Theseus <input type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto



School Business	Degree Programme Business Administration
Author(s) Anna Kaakinen	
Title Spouse's Consent in Real Estate Matters	
Optional Professional Studies Financial Administration and Law	Instructor(s) Hannu Juntunen
	Commissioned by Kainuu-Koillismaa National Land Office
Date Autumn 2012	Total Number of Pages and Appendices 27 + 1
<p>The objective of the thesis was to study problems connected with spouse's consent in matters concerning real estate. My commissioner was the Kainuu-Koillismaa National Land Office and it was their wish that this topic is dealt with in the thesis. Another objective in my work was to make the reader understand what spouse's approval means.</p> <p>The Kainuu-Koillismaa National Land Office's secretaries and the manager were asked their own opinions and experiences about spouse's approval situations. The qualitative research was based on the questionnaire results with the objective to find the problems.</p> <p>The survey results indicate that difficulties occur in spouse's consent matters both for the customer and the authority. It may be difficult for the authority to get the customer to understand the need of the spouse's approval. The customer or the applicant for the registration of title to a property finds it difficult to ask for an unknown person's personal business, for example, the existence of the deed of partition. These situations are common especially when the customer buys the real estate or get it as a gift.</p>	
Language of Thesis	Finnish
Keywords	Spouse's approval, partition, separation of property, registration of title
Deposited at	<input type="checkbox"/> Electronic library Theseus <input type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

ALKUSANAT

Opinnäytetyön aiheen valitseminen oli minulle haastavaa. Hyviä ideoita ja mielenkiintoisia aiheita oli paljon, mutta tuntui, ettei tarpeeksi tiivistä tai itselleni oikeaa aihetta löytynyt ollenkaan. Tiesin kuitenkin alusta alkaen, että opinnäytetyöni tulee liittymään juridisiin, ei taloushallinnon opintoihin.

Keskusteltuani opinnäytetyöni ohjaavan opettajan kanssa, aihe alkoi hieman enemmän selkeytyä. Myös keskustelut harjoittelupaikan lähimmän esimieheni kanssa lisäsivät mielenkiintoani entisestään. Puolison suostumus kiinteistöasioissa tuntui läheiseltä aiheelta, sillä kesän 2011 ja 2012 töiden ja harjoittelun aikana olen päässyt tutustumaan asiaan useampaan otteeseen.

Tiesin, että aihealue ei tule olemaan helppo, sillä puolison suostumukseen liittyvissä asioissa on otettava huomioon monia tekijöitä, esimerkiksi avioliittolain muutokset. Aihe oli kuitenkin monenlaista problematiikkaa sisältävä ja siksi mielenkiintoinen. Myös toimeksiantajan kannustuksella oli vaikutusta aihevalintaani.

Kuten myöhemmin opinnäytetyössäni tuon esille, asiakkaan vaikeuden ymmärtää suostumuksen tarve, myös minun itseni oli hankalaa aluksi asiaa sisäistää. Tämän vuoksi ymmärrän myös asiakkaan kannan suostumusasioissa. Opinnäytetyöni pohjautuu kuitenkin toimeksiantajan näkökulmaan.

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	2
2 TUTKIMUKSEN SISÄLTÖ	4
2.1 Tutkimuksen teoriatausta	4
2.2 Tavoitteet	5
2.3 Menetelmä	5
2.4 Näkökulma	5
3 KÄSITTEET	6
3.1 Lainhuuto	6
3.2 Ositus ja Omaisuuden erottelu	6
3.3 Yhteisen kodin suoja	6
3.4 Muu maanvuokra	7
3.5 Tasinko	7
4 PUOLISON SUOSTUMUS KIINTEISTÖASIOISSA	8
4.1 Suostumus	10
4.2 Suostumuksen antaminen	11
4.3 Entinen puoliso	12
4.4 Kuollut puoliso	12
4.5 Rekisteröity parisuhde	13
4.6 Toimeksiantajan näkökulmia	14
4.6.1 Nykyinen puoliso	14
4.6.2 Entinen puoliso	15
4.6.3 Kuollut puoliso	16
5 EMPIRIA/KÄYTÄNTÖ	18
5.1 Kyselyn tuloksia	18
5.2 Oikeustapauksia	20
5.2.1 Hovioikeus	21
5.2.2 Korkein Oikeus	22
6 YHTEENVETO/POHDINTA	24

1 JOHDANTO

Vuoden 2010 alusta kirjaamisasiat ja niiden ratkaiseminen siirtyivät oikeusministeriön alaisista käräjäoikeuksista maa- ja metsätalousministeriön alaisiin maanmittaustoimistoihin. Tästä lähtien kiinnitykset, erityisten oikeuksien kirjaamiset, lainhuudot ja muut kirjaamisasiat käsitellään siis maanmittaustoimistoissa. Asiakkaan tulee hakea kiinteistölleen kirjaamista sen alueen toimistosta, jossa kiinteistö sijaitsee. Kirjaamisasioiden ratkaisemisen lisäksi myös kiinteistöjärjestelmästä asiakkaalle tulostettavat otteet myydään maanmittaustoimistoissa. (Maanmittauslaitos)

Lainhuudon hakemisen yhteydessä tulee esiin erilaisiin luovutuksiin liittyviä kysymyksiä. Jokaisen ratkaistavan asian taustalla vaikuttaa lainsäädäntö, ennen kaikkea maakaari, perintökaari ja avioliittolaki. Lainsäädännön lisäksi kirjaamissihteerit ja kirjaamispäällikkö käyttävät joka päiväisessä työssään Kirjaamisenettelyn käsikirjaa, joka löytyy sivulta: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kirjaamisenettelynkasikirja>. (Maanmittauslaitos, Kirjaamisenettelyn käsikirja)

Opinnäytetyössäni tarkastelen uuden 1988 voimaan tulleen avioliittolain muutoksen vaikutusta puolison suostumustarpeeseen. Ennen 1.1.1988 voimassa olleen avioliittolain mukaisesti puolison suostumus on tarvittu kaiken avio-oikeuden alaisen kiinteän omaisuuden luovuttamiseen. 1.1.1988 jälkeen suostumus tarvitaan vain puolisoitten yhteisenä kotina käytetyn tai yhteisenä kotina käytettäväksi tarkoitetun asuinkiinteistön luovuttamiseen.

Oleennaista puolison suostumuksen määrittelyn kannalta on se, milloin ositusperuste on syntynyt eli milloin avioliitto on purkautunut. Opinnäytetyössä tulen vahvasti ottamaan esille kirjaamissihteereiden näkemyksiä puolison suostumukseen liittyvissä asioissa. Esimerkkita-pauksissa tulen ottamaan esille avioliittolain kannalta myös ajan ennen 1.1.1988. (Maanmittauslaitos, Kirjaamisenettelyn käsikirja)

Puolison suostumuksen saaminen voi olla hankalaa jos entisten puolisoitten keskinäiset välit ovat huonot tai jos puoliso on kuollut. Nykyisen puolison suostumuksen saaminen on harvemmin yhtä ongelmallista. Jos hankaluuksia ilmenee, ne liittyvät useimmiten siihen, ettei luovuttaja ymmärrä suostumuksen tarvetta. Näitä asioita käsitellen laajemmin opinnäytetyössäni. Kirjaamisviranomaisen tarkistaa aina luovutuksen osapuolten avioliittoaseman vi-

ran puolesta VTJ:stä (väestötietojärjestelmä) ja näin ollen saadaan selville onko suostumuk-
selle tarvetta. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja)

2 TUTKIMUKSEN SISÄLTÖ

Kun luovutuksensaaja hakee esimerkiksi ostamalleen kiinteistölle lainhuutoa voi ilmetä, että hakemuksen liitteeksi tarvitaan luovuttajan nykyisen puolison, entisen puolison tai kuolleen puolison perillisten suostumus. Tällaisessa tilanteessa lainhuudon ratkaiseminen viivästyy ja kirjaamisviranomaisen joutuu täydennyttämään lainhuutohakemusta. Hakijan tulee toimittaa luovuttajan puolison, entisen puolison tai kuolleen puolison perillisten suostumus.

Koska kyseessä on lainhuudon hakijan intressi, hän haluaa päätöksen mahdollisimman pian. Asia voi olla hankala esimerkiksi siksi, että lainhuutopäätöksen antaminen viivästyy hakijasta riippumattomista syistä. Lainhuudon hakijan tehtävänä on ottaa yhteyttä luovuttajaan ja pyytää tätä toimittamaan joko lainvoimainen osituskirja tai suostumus.

2.1 Tutkimuksen teoriatausta

Työni teoriatausta pohjautuu avioliittolakiin, perintökaareen, maakaareen ja muihin kirjallisuuslähteisiin. Yksi merkittävistä lähteistä on Kirjaamismenettelyn käsikirja, jota maanmittaustoimistoissa työskentelevät kirjaamissihteerit ja –lakimiehet käyttävät jokapäiväisessä työssään. Kirjaamismenettelyn käsikirjaan on koottu ohjeita kirjaamisiin liittyviin, päivittäisiin ongelmiin.

Kvalitatiivisen tutkimuksen tekemiseen tarvitsen kirjaamisviranomaisen näkemyksiä tilanteisiin joissa puolison suostumusta tarvitaan. Olen tehnyt sekä kirjaamissihteereille että kirjaamispäällikölle Kainuun- Koillismaan maanmittaustoimistossa kyselyn (LIITE 1), jonka pohjalta tutkin asiaa. Kyselyn olen toteuttanut kirjallisesti.

Tutkimuksen teoriataustana käytän myös hovioikeuden ja korkeimman oikeuden oikeustapauksia, joista ilmenee konkreettisesti tilanteita joissa on annettu ratkaisuja puolison suostumuksiin liittyvissä kysymyksissä. Oikeustapausten yhteydessä olen kommentoinut niitä.

2.2 Tavoitteet

Ongelmia ei pyritä ratkaisemaan, mutta tutkimuksen kautta saadaan vastauksia siihen, mitkä asiat aiheuttavat eniten ongelmia. Tekemälläni kyselyllä on suuri merkitys tavoitteen saavuttamisen kannalta. Tavoitteen saavuttamisen tärkeänä osana on tarkastella sekä tekemääni kyselyä Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimistolle että hovioikeuden ja korkeimman oikeuden päätöksiä.

Opinnäytetyön toisena tavoitteena on antaa lukijalle selkeä kuva siitä, mitä puolison suostumuksella tarkoitetaan ja miksi kirjaamisviranomaisen tietyissä tilanteissa sitä vaatii. Teoriapohjan lisäksi olen tehnyt yksinkertaisen kaavion asian havainnollistamiseksi Kirjaamismenettelyn käsikirjaan ja avioliittolakiin pohjautuen.

2.3 Menetelmä

Tutkimusmenetelmä on kvalitatiivinen ja siinä käytän apuna kyselyä, jonka olen tehnyt Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimiston kirjaamissihteereille ja kirjaamispäällikölle. Lisäksi tutkimusmenetelmänäni käytän oikeustapauksia.

2.4 Näkökulma

Opinnäytetyöni on toimeksiantona Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimistolle. Tästä syystä tarkastelen tilannetta kirjaamisviranomaisen näkökulmasta. Työssä tulee kyselyn pohjalta esille tilanteita, joissa otetaan huomioon myös asiakkaiden näkökantoja kirjaamissihteerien kertoman perusteella.

3 KÄSITTEET

3.1 Lainhuuto

Lainhuuto tarkoittaa kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistön omistukseensa saanut on velvollinen hakemaan lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa saantokirjan allekirjoittamisesta. Lainhuutoa haetaan siltä maanmittaustoimistolta, jonka toimialueella huudatettava kiinteistö sijaitsee. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pitää maanmittauslaitos eli kirjaamisviranomaisen. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja)

3.2 Ositus ja Omaisuuden erottelu

Omaisuuden osituksella tarkoitetaan sitä, että puoliset jakavat omaisuutensa. Aviovarallisuus suhde purkautuu. Ensin todetaan kummankin puolison omaisuus, jonka jälkeen avio-oikeuden alainen omaisuus jaetaan. Enemmän omistava puoliso maksaa tasinkoa. Ositusperusteena on joko vireillä oleva avioero tai toisen puolison kuolema. (Aarnio, Helin 1992, 143)

Kun puolisoilla ei ole avio-oikeutta toistensa omaisuuteen suoritetaan omaisuuden erottelu. Tällöin ei suoriteta ositusta. Omaisuuden erottelussa kumpikin puolisoista saa pitää oman omaisuutensa. Sekä osituksessa että omaisuuden erottelussa jaetaan tarvittaessa yhteinen omaisuus. Kumpikaan näistä ”toimituksista” ei ole pakollinen. (Edilex)

3.3 Yhteisen kodin suoja

Yhteisen kodin suojalla tarkoitetaan sitä, että vaikka puolisoitten käyttämä yhteinen koti on vain toisen omistuksessa, ei hän voi luovuttaa sitä kolmannelle osapuolelle ilman puolisonsa suostumusta. (Oikeusministeriön esitteitä)

3.4 Muu maanvuokra

Maanvuokraoikeus kuuluu niin sanottuihin erityisiin oikeuksiin. Vuokrasopimuksen täytyy olla kirjallinen. Yleisin vuokramuoto on muu asuntoalueen vuokra. Silloin kun alue on luovutettu vuokralle pysyvään asumiseen, vuokra-aika ei saa olla 30 vuotta lyhyempi eikä sataa vuotta pidempi. Vuokrasopimuksen on oltava määräaikainen. Vuokralainen voi halutessaan siirtää vuokraoikeuden kolmannelle osapuolelle vuokranantajaa kuulematta. Lisäksi vuokralainen saa rakentaa vuokra-alueelle tai vuokra-alueella on vuokralaisen omistamia rakennuksia. (Maanvuokralaki 5:72-76; Maanmittauslaitos, Kirjaamisenmenettelyn käsikirja)

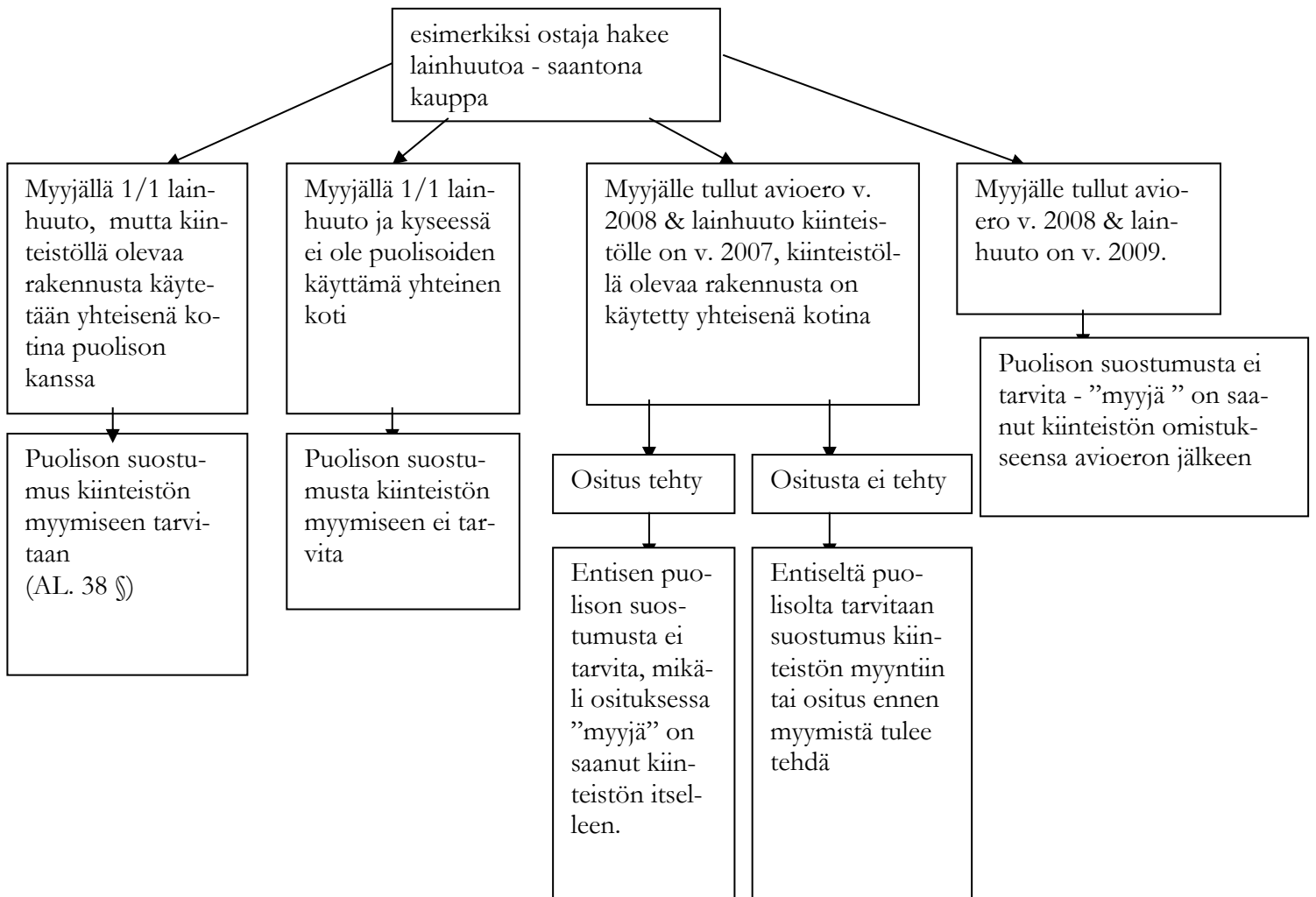
3.5 Tasinko

Tasingolla tarkoitetaan sitä, että omaisuudenjaossa toinen osapuoli maksaa toiselle saatavistaan korvausta, joka tasaa puolisoitten varat. (Sivistyssanakirja, Tasinko)

4 PUOLISON SUOSTUMUS KIINTEISTÖASIOISSA

Havainnollistan puolison suostumustarvetta tekemälläni kaaviolla, joka pohjautuu Kirjaimismenettelyn käsikirjaan ja ennen kaikkea avioliittolakiin. Pienenä pohjustuksena selitän kaavion sisällön, joka johdattelee opinnäytetyön varsinaiseen teoriaosuuteen. Kaavion tarkoituksena on havainnollistaa yksinkertaisella tavalla, mistä puolison suostumuksessa lainhuudon kannalta on kyse.

Uuden avioliittolain (1988) mukainen puolison suostumus kiinteistöasioissa (asiasanat: ositus, avioero, kauppa)



Kaavion ensimmäisessä kohdassa ostaja hakee normaalisti lainhuutoa kiinteistökaupan jälkeen. Myyjä on näyttänyt toteen ostajalle, että hän omistaa kiinteistön ja hänellä on siihen myös lainhuuto. Lainhuutoa hakiessa ostajalle voi kuitenkin yksinkertaisesti myyjän tietämättömyyden tai unohduksen takia tulla kirjaamisviranomaiselta täydennyspyyntö. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja)

Kaavion vasemmassa laidassa mainitaan, että myyjällä on lainhuuto koko kiinteistöön, mutta hän käyttää puolisonsa kanssa kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta heidän yhteisenä kotinaan. Tässä tilanteessa puolison suostumus tarvitaan avioliittolain 38 §:n mukaan mikäli kiinteistöä ollaan myymässä. Tällä on tarkoitus suojata puolisojen yhteinen koti. Tulee ottaa myös huomioon, että puolison suostumus kiinteistön myynnissä tarvitaan myös silloin jos puoliset ovat käyttäneet kiinteistöä yhteisenä kotinaan tai mikäli kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi heidän yhteisenä kotinaan. (Avioliittolaki 2:38.)

Seuraavassa tilanteessa suostumuksen kannalta asia on päinvastainen. Lainhuuto on myyjällä, mutta puoliset eivät käytä, heillä ei ole tarkoitus käyttää tai he eivät ole käyttäneet kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta yhteisenä kotina. Tällöin puolison suostumusta ei tarvita lainhuutoa hakiessa. (Avioliittolaki 2:38.)

Tilanteessa jossa myyjälle ja hänen puolisolleen on tullut avioero, mutta he ovat käyttäneet tai heillä on ollut tarkoitus käyttää kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta yhteisenä kotina ja lainhuuto kiinteistölle on pelkästään myyjällä, ei välttämättä tarvita puolison suostumusta. Suostumusta ei tarvita mikäli ositus on tehty ja myyjä on saanut kiinteistön osituksen kautta omistukseensa. Suostumus taas tarvitaan mikäli ositusta ei ole tehty. Ositus voidaan kuitenkin tehdä myös avioeron jälkeen, jolloin kiinteistön saadessaan myyjä voi myydä kiinteistön kolmannelle osapuolelle. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja)

Viimeisessä kohdassa, kaavion oikealla puolella, myyjä on saanut lainhuudon eteenpäin myytävälle kiinteistölle avioeron jälkeen. Tällöin entisen puolison suostumusta ei luonnollisestikaan tarvita, sillä entisellä puolisoilla ei ole yhteisen kodin suojaa. Oletuksena on siis, että avioeron jälkeen ostettua kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta ei enää käytetä eikä sitä ole tarkoitus käyttää yhteisenä kotina.

4.1 Suostumus

Avoliittolain mukaisella vallintasäännöksellä on niin sanottu sosiaalinen tehtävä. Tällä tarkoitetaan sitä, että suojataan perheen yhteisen kodin hallinta ja sen tosiasiallinen käyttäminen. Nämä ehdot täyttävän asuinkiinteistön myymiseen, lahjoittamiseen ja niin edelleen, tarvitaan puolison suostumus. Suostumus tulee olla vaikka puolisoilla ei olisi avioikeutta omaisuuteen. Yhteisen kodin suojasta johtuen vallintarajoitus on voimassa siinäkin tilanteessa, jos puoliset asuvat erillään. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 2002, 174-175.)

Keskeisimmässä asemassa on kiinteän omaisuuden käyttötarkoitus. Kiinteän omaisuuden kuuluminen vallintarajoituksen piiriin, määritellään sen perusteella, että onko sitä tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina. Siinä tilanteessa kun kiinteistöllä sijaitseva rakennus on tarkoitettu vain toisen puolison kodiksi, ei vallintarajoitusta ole. Puolison suostumusta ei tarvita silloin kun kiinteistöllä sijaitseva rakennus on tarkoitettu muuhun käyttöön kuin puolisojen yhteiseksi kodiksi. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 2002, 175.)

Avoliittolaissa määrätään kiinteän omaisuuden myymisestä ja luovuttamisesta seuraavasti;

Puolisolta täytyy olla kirjallinen suostumus kiinteän omaisuuden myyntiin tai muuhun luovuttamiseen, jota käytetään tai jota on tarkoitus käyttää puolisojen yhteisenä kotina. Myös kiinteistön antaminen vuokralle tai jonkin muun käyttöoikeuden perustaminen on kiellettyä ilman puolison suostumusta. Puolison ei tarvitse kysyä suostumusta mikäli kyseessä on sellainen kiinteistö, jota ei ole tarkoitus käyttää puolisojen yhteisenä kotina. (Avoliittolaki 2:38.)

Avoliittolaissa määrätään erikseen myös vuokraoikeuden siirtämisestä ja luovuttamisesta. Vuokraoikeuteen sovelletaan lähes samaa kuin kiinteään omaisuuteen. Avoliittolaissa sanotaan asiasta seuraavasti;

Vuokraoikeutta ei saa siirtää tai luovuttaa ilman puolison suostumusta. Vuokraoikeuden siirtämisestä tai luovuttamisesta laissa on seuraavia säännöksiä:

- osakeyhtiön osakkeiden, vuokraoikeuden tai muiden oikeuksien, jotka oikeuttavat asumaan huoneistossa ja jossa puolisoilla on pääasiallinen tarkoitus asua.

- Irtaimen omaisuuden luovuttaminen tai siirtäminen, mikäli se kuuluu yhteiseen asuinirtaimistoon
- Toisen puolison omistamia tarpeellisia työkaluja
- Irtaimen omaisuuden luovuttaminen tai siirtäminen, jos ne on tarkoitettu puolison tai hänen lastensa henkilökohtaiseen käyttöön. (Avioliittolaki 2:39.)

4.2 Suostumuksen antaminen

Lainhuutoa haettaessa puolison suostumuksen antaminen tapahtuu yleisimmin kauppakirjassa. Kauppakirjassa on useimmiten kohta, jossa mainitaan, että puoliso antaa suostumuksen tehtävään kauppaan. Kun puoliso antaa suostumuksensa kauppaan, tulee olla tarkkana ettei puolisoa aseteta kanssamyjäksi. Ostaja saattaa käsittää asian siten, että puoliso on toinen myyjistä ja kauppahinnan maksussa tulee ongelmia. Puolison suostumus ei tee puolisosta toista kiinteistön myyjää. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 2002, 177.)

Mikäli puolison suostumusta ei ole annettu kaupan yhteydessä, voidaan se tehdä kaupan jälkeen. Suostumus tapahtuu siten, että aviopuoliso hyväksyy kaupan. Tässä tilanteessa oikeustoimi on pätevä alusta loppuun saakka. Oikeuskirjallisuudessa on kuteinkin katsottu, että puolison tulee saada osa kiinteistöstä omistukseensa, ennen kuin hän voi antaa luovutukseen suostumuksensa. Puoliso voi myös antaa valtuutuksen kiinteistön omistajalle suostumuksestaan. Hän voi halutessaan kuitenkin perua valtuutuksensa, niillä edellytyksin mitä valtuutuksista ja niiden perumisesta on säädetty. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 2002, 177; Oikeustoimilaki 2:15.)

Vaikka alkuperäisyysvaatimuksista mainitaan kirjaamismenettelyssä vain saantokirjan osalta, kirjaamisviranomaisen vaatii puolison suostumuksen yleensä alkuperäisenä. Muiden asiakirjojen, lukuunottamatta saantokirjaa, vaatiminen alkuperäisenä on sallittua vain silloin, jos saannon laillisuus edellyttää sitä. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja)

Avioliittolaissa määrätään puolison suostumukselle muotovaatimuksia. Kun puolison suostumus annetaan kaupanvahvistajan vahvistamassa luovutuskirjassa (kauppa- tai lahjakirjassa), on suostumus pätevä ja muuta suostumusta ei tarvita. Jos suostumus on merkitty samaan asiakirjaan kaupanvahvistajan todistuksen jälkeen, voidaan se hyväksyä siinä tapauksessa, jos

kaupanvahvistaja voi vahvistaa sen, että suostumus on annettu kaupanvahvistajan läsnä ollessa. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja; Avioliittolaki 6:66.)

Pätevän suostumuksen edellytykset ovat seuraavat ja suostumuksesta tulee käydä ilmi;

- Kirjallinen
- Päivätty
- suostumuksen antavan puolison allekirjoitus
- kaksi esteetöntä todistajaa, jotka todistavat suostumuksen oikeaksi (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja; Avioliittolaki 66 §; Aarnio & Helin 1992, 251.)

4.3 Entinen puoliso

Kiinteistön kauppaan tulee olla puolison suostumus siinäkin tapauksessa, missä puolisoille on tullu välirikko ja he päättävät erota. Vallintarajoitukset ovat pysyviä siihen asti kun lainvoimainen ositus on tehty. Avioeroasian vireille tulolla ei ole käytännössä merkitystä silloin kun ajatellaan vallintarajoitusten ”määräaikaa”. Rajoitukset ovat voimassa niin kauan kuin avioero on lainvoimainen. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 2002, 175.)

Lainhuutoa hakiessa kirjaamissihteeri voi pyytää hakijalta käräjäoikeuden selvityksen avioeroasian vireille tulosta, mikäli hän ei muuta kautta saa selville, että avioero on vireillä. Pelkkä osituskirja ei riitä, vaan hakemusta joudutaan täydentämään. Pelkästä osituskirjasta asia ei selviä, joten lainhuutopäätöksen kannalta asia on välttämätön. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja.)

4.4 Kuollut puoliso

Leski päättää puolison kuollessa yksin omasta omaisuudestaan, mutta hän tarvitsee kaikkien kuolleen puolison perillisten suostumuksen kiinteistön luovuttamiseen avioliittolain 38 §:n ja 39 §:n mukaisesti. Luovuttamiseen tulee olla suostumus huolimatta siitä onko puolisoilla ol-

lut avio-oikeutta toistensa omaisuuteen vai ei. Kuolleen puolison perillisillä on oikeus omaisuuden ositukseen. Mikäli perillisiä on useampi kuin yksi, tarvitaan jokaiselta suostumus erikseen. (Aarnio & Helin 1992, 263-264.)

Jos ositusta ei ole tehty puolison kuollessa, elossa olevan puolison tulee hankkia puolisoiden yhteisenä kotina käyttämän asuinkiinteistön luovuttamiseen, joko oikeuden lupa tai täysivaltaisten kuolleen puolison kaikkien perillisten suostumus. Perillisten suostumuksen tulee olla kirjallinen. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja)

Avioliittolain 38 §:n ja 86,2 §:n kulloinkin voimassa olleen säännöksen mukaan määräytyy sekä puolison, että kuolleen puolison perillisten suostumuksen tarpeellisuus. Puolison ja kuolleen puolison perillisten suostumus liittyy kaikkiin maakaaren mukaisiin luovutuksiin. Näitä luovutuksia ovat esimerkiksi kauppa, lahja ja vaihto. (Käsitlemme tässä opinnäytetyössä kauppaa ja lahjaa.) Suostumusta ei tarvita tai sitä ei vaadita perintö- ja testamenttisaannoissa. Eli perinnönjakoon tai pesäosuuden luovuttamiseen ei tarvita kuolinpesän osakkaan puolison suostumusta edes siinä tilanteessa, kun kuolinpesällä ei ole muuta varallisuutta kuin kiinteistö. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja)

4.5 Rekisteröity parisuhde

Rekisteröidyllä parisuhteella ja avioliitolla on melkein samat oikeusvaikutukset. Muutamia poikkeuksia näiden kahden välillä löytyy. Varallisuusasioissa rekisteröityyn parisuhteeseen sovelletaan kuitenkin samoja säännöksiä kuin avioliitossakin. Parisuhteessa osapuolten välillä on omaisuuden erillisuus. Kummatkin osapuolet omistavat näin ollen kaiken sen mitä molemmat ovat ennen parisuhteen rekisteröintiä omistaneet tai sen mitä he ovat parisuhteen aikana omakseen hankkineet. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 2002, 179.)

Kuten avioliitossakin, myös rekisteröidyssä parisuhteessa, molemmilla osapuolilla on avio-oikeus toistensa omaisuuteen. Poikkeus siinä tilanteessa, jos avioehtosopimuksessa toisin sanotaan tai lahjoituksessa tai testamentissa toisin määrään. Rekisteröidyn parisuhteen rajoitukset kiinteän omaisuuden luovuttamisen kannalta liittyvät suurimmaksi osaksi yhteisen asunnon turvaamiseen. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 2002, 179.)

Kuten aikaisemmin mainittiinkin, kiinteän omaisuuden luovuttamisessa rekisteröidyn parisuhteen osapuolia koskee samat säännökset kuin avioliitossakin. Kirjaamisviranomaisen vaatii yhteisenä kotina käytetyn kiinteistön eteenpäin luovuttamiseen myös toisen osapuolen suostumuksen. Hakemusta joudutaan samalla tavoin täydennyttämään mikäli suostumus puuttuu. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja)

4.6 Toimeksiantajan näkökulmia

Toimeksiantajan näkökulmasta, eniten ongelmia suostumusasioissa aiheuttaa kuolleen puolison perilliset tai entinen puoliso. Nykyisen puolison suostumuksen saamisen suhteen ongelmat liittyivät lähinnä siihen, ettei kiinteistön omistaja yksinkertaisesti ymmärrä, miksi hänen puolisoltaan tarvittaisi suostumus kiinteistön luovuttamiseen, vaikka tämä ei sitä millään tavalla omista. Otamme seuraavaksi esille jokaisesta edellä mainituista tapauksista esimerkin ja saamme tätä kautta selville, mitkä asiat tekevät asiasta hankalan. Rekisteröityyn parisuhteeseen sovelletaan suostumusasioita samalla tavoin kuin avioliitossa, joten jätettäköön se tässä tilanteessa käsittelemättä.

4.6.1 Nykyinen puoliso

Nykyisen puolison kohdalla, kuten aikaisemmin mainittiin, hankaluuksia tuottaa tekemäni kyselyn vastausten perusteella eniten se, että kiinteistön omistaja ei ymmärrä sitä, miksi hänen puolisoltaan tarvitaan suostumus kiinteistön myyntiin. Useimmissa tapauksissa asiakkaalle riittää se, että kirjaamissihteeri selittää tilanteen. Mikäli kiinteistön omistaja ei tästä huolimatta ymmärrä suostumuksen tarvetta, voi kirjaamissihteeri vedota avioliittolakiin, jossa sanotaan seuraavaa;

”Puolisolta täytyy olla kirjallinen suostumus kiinteän omaisuuden myyntiin tai muuhun luovuttamiseen, jota käytetään tai jota on tarkoitus käyttää puolisoiden yhteisenä kotina.” (Avioliittolaki 2:38.)

Vaikka nykyisen puolison suostumuksen saaminen kiinteistön omistajalta ei olekaan niin kiu-sallista tai hankalaa kuin entisen puolison kohdalla, voi hakija kokea silti asian epämukavana. Lainhuudonhakija ei siis ymmärrä, että miksi hän ei ilman suostumusta voi saada lainhuutoa. Kirjaamissihteeri selittää asian samalla tavoin kuin kiinteistön omistajalle.

4.6.2 Entinen puoliso

Kuten aikaisemmin mainitsinkin kirjaamissihteereille tekemästäni kyselystä käy ilmi, että eniten ongelmia ilmenee niissä tilanteissa, joissa kyseessä on kiinteistön omista-jan entinen puoliso. Syitä siihen, että entinen puoliso ei anna suostumusta, voi olla monia. Seuraavassa luettelen muutaman yleisimmän syyn miksi entisen puolison suostumus tarvitaan tai miksi sitä ei saada;

- ositus on jäänyt tekemättä tai se on puutteellinen,
- puoliset eivät ole olleet tai eivät halua olla tekemisissä keskenään,
- toinen osapuoli on muuttanut ulkomaille tai hänen olinpaikastaan ei ole tietoa,
- puolisoitten keskinäisten välien takia suostumus jätetään antamatta tarkoituksella,
- suostumusta ei haluta pyytää, sillä pelätään, että toinen osapuoli on vailla korva-usta,
- omaisuus on jaettu suullisesti.

Lainmukaiselle ositukselle on muotovaatimukset. Mikäli ositus on jätetty tekemättä tai se on puutteellinen, tulee lainhuutoa hakiessa olla puolison suostumus. Tämä sääntö toteutuu kirjaamissihteerin mukaan melkein poikkeuksetta niissä tilanteissa kun osituksen kohdalla tulee ongelmia. Kirjaamissihteeri ei voi vaatia, että ositus teh-dään, mutta se on mahdollista tehdä kiinteän omaisuuden osalta myös jälkikäteen. Otettakoon kuitenkin huomioon, että yleensä suostumuksen saaminen voi olla sinän-sä nopeampi ”toimenpide” kuin se, että ositus tehdään jälkikäteen.

Kyselyn perusteella yleisin syy suostumuksen antamatta jättämiseen on se, että puoli-sot eivät ole hyvissä keskinäisissä väleissä tai se että he eivät muuten vain tahdo olla

enää tekemisissä keskenään. Kirjaamissihteereiden mukaan eteen on tullut myös sel-laisia tilanteita, joissa entinen puoliso ei suostu ”kiusallaan” antamaan suostumusta. Tällaisissa tilanteissa voidaan lainhuuto kuitenkin myöntää hakijalle tietyin ehdoin.

Lainhuudon hakijalle voidaan myöntää lainhuuto ilman kiinteistön omistajan puoli-son suostumusta, jos puoliso ei ole nostanut kannetta kolmen kuukauden aikana. Kolmen kuukauden määräaika alkaa siitä, kun puolisolle on annettu tiedoksi luovu-tus. Luovutuksen tiedoksisaanti tapahtuu todistettavalla tavalla. Lainhuutihakemus jää näin ollen lepäämään kolmen kuukauden ajaksi ja mikäli puoliso ei ole nostanut kannetta määräajassa hakijalle myönnetään lainhuuto. (Maanmittauslaitos, Kirjaa-mismenettelyn käsikirja.)

Ennen kaikkea tämä tilanne on hankala lainhuudon hakijalle. Lainhuudon hakijan tu-lee olla yhteydessä kiinteistön omistajaan, jolta hän on kiinteistön ostanut tai muu-toin saanut ja tämän vuoksi hän kokee aiheuttavansa luovuttajalle ”lisävaivaa”. Kun kauppakirja allekirjoitetaan niin ajatellaan asian olevan sillä selvä. Lainhuudonhakija on tällaisissa tilanteissa ikävässä välikädessä tai ainakin kiusallisessa tilanteessa. Suos-tumuksen tarve kyseenalaistetaan ja kirjaamissihteerit saavat vastattavakseen vihaisia puheluja.

4.6.3 Kuollut puoliso

Vaikka aikaisemmin mainitsinkin, että entisen puolison suostumuksen saamiseen liit-tyy ongelmia, niin kuolleen puolison kohdalla asiat voivat olla myös mutkikkaita. Seuraavassa luettelen kirjaamissihteereiden mainitsemia hankaluuksia tuottavia asioi-ta.

- Kaikesta vainajan kiinteästä omaisuudesta ei ole ollut aikaisemmin tietoa ja pe-rinnönjako on jo ehditty toimittaa aikoja sitten,
- perilliset voivat olla iäkkäitä ja mahdollisesti edunvalvonnassa,
- perillinen on kuollut,
- omaisuuden jaossa erimielisyyksiä,

- kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tunnearvo.

Kirjaamissihteerin mukaan harvemmin tulee esille niitä tilanteita, joissa perinnönjako on tehty jopa vuosikymmeniä sitten, mutta vasta jälkeenpäin saadaan selville, että vainaja on omistanut muitakin kiinteistöjä. Tilanne on olennainen suostumuksen kannalta siten, että kiinteistöjä ei ole käsitelty osituksessa ja perinnönjaossa. Niitä luovutettaessa tulee ottaa huomioon, kenen suostumus tarvitaan. Todennäköistä on, että tehdään kiinteistön osalta uusi perinnönjako.

Vanhemman kiinteistön omistajan kuolleella puolisoilla voi olla iäkkäitä perillisiä. Joissakin tilanteissa perilliset voi olla myös edunvalvonnassa. Tilanteet eivät ole kirjaamisviranomaisen kannalta kovinkaan hankalia, sillä tällöin suostumuksen kiinteistön luovutukseen antaa edunvalvoja. Kirjaamismenettelyn käsikirjan mukaan edunvalvoja tai hänen sijaisensa voi antaa suostumuksen kiinteistön luovutukseen ilman maistraatin lupaa. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja.)

Kiinteistön omistajan kuolleen puolison perillisen kuollessa noudatetaan kulloinkin voimassa ollutta avioliittolakea. Esimerkiksi kun puoliso on kuollut ennen 1.1.1988, suostumuksen antajina ovat kuolleen puolison ja lesken yhteiset rintaperilliset, kun leski luovuttaa sellaisen kiinteistön johon kuolleella puolisoilla oli avio-oikeus. Kun puoliso on kuollut 1.1.1988 jälkeen suostumuksen kiinteistön luovuttamiseen antavat kuolleen puolison perilliset ja yleistestamentin saajat, jos kiinteistöä, jota leski on luovuttamassa, on käytetty puolisoitten yhteisenä kotina. Tällöin tulee ottaa huomioon avioliittolain muutos vuonna 1988 kiinteän omaisuuden osalta. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja.)

5 EMPIRIA

Tein Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimistossa kyselyn, jossa oli tarkoituksena selvittää tapauksia puolison suostumukseen liittyen. Kyselyyn vastasi yhteensä seitsemän henkilöä kahdeksasta, eli kuusi kirjaamissihteeriä ja kirjaamispäällikkö. Otan opinnäytetyössäni esille kolme esimerkkitapausta.

5.1 Kyselyn tuloksia

Tulkintaongelmia syntyy niissä tilanteissa kun selvitetään sitä, että missä tilanteessa kiinteistöä pidetään kotikiinteistönä ja miten tätä pitäisi selvittää kirjaamiskäytännössä. AL:n 38 §:n mukaan suostumus tarvitaan silloin kun kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. Lain sanamuodon takia asia on vielä tulkinnanvaraisempi. Ongelmia on tullut esimerkiksi seuraavissa tilanteissa;

- myyjä luovuttaa omakotikiinteistön, jossa hän asuu osoitetietojen mukaan yksin,
- myyjä luovuttaa omakotikiinteistön jossa kumpikaan puolisoista ei osoitetietojen mukaan asu,
- myyjä luovuttaa omakotikiinteistön, jossa puoliset ovat aikaisemmin osoitetietojen mukaan asuneet, mutta he asuvat yhdessä muualla tai
- myyjä luovuttaa kiinteistön, jolle ei ole rakennettu mitään ja se on kaavan mukainen rakennuspaikka tai tontti.

Näissä neljässä tapauksessa on osoitetietojen perusteella mahdotonta arvela, käytetäänkö, onko käytetty tai onko kiinteistöä tarkoitus käyttää puolisoiden yhteisenä kotina. Tilanteita arvioidaan tapauskohtaisesti, mutta koska kirjaamisviranomaisen ei voi viran puolesta selvittää kiinteistön käyttötarkoitusta, tulee lainhuudon hakijan tällöin esittää puolison kirjallinen suostumus tai selvitys siitä, ettei kiinteistö ole ollut tai ettei sitä ole tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. (Maanmittauslaitos, Kirjaamisen menettelyn käsikirja.)

Ensimmäinen tapaus on hyvin tavanomainen. Tässä puoliset ovat eronneet. Suuri osa puolison suostumukseen liittyvistä tilanteista selviää suhteellisen helposti kuten tämä;

”Mies oli myymässä kiinteistöä, johon hänellä yksin oli lainhuuto. Kiinteistöllä sijaitsee omakotitalo, joka on toiminut puolisoitten yhteisenä kotina. Puolisot eivät ole tehneet ositusta. Nainen on muuttanut kiinteistöltä eri osoitteeseen jo monta vuotta sitten.”

Tässä tilanteessa kirjaamissihteeri koki, että hankaluuksia tuotti se, ettei ostaja ole tuntenut naista. Ostaja kääntyi myyjän puoleen, joka sai entiseltä puolisoiltaan suostumuksen. Tapauksesta tavanomaisen ja hankalan tekee se, että myyjä ja ostaja ovat yleensä toisilleen tuntemattomia. Ostaja kokee usein myös epäkorrektiksi kysellä myyjän päättyneestä avioliitosta.

Koska tässä tilanteessa mies on myynyt kiinteistön, jolla on sijannut hänen ja hänen entisen puolisonsa yhteinen koti, tulee kirjaamisviranomaisen vaatia entisen puolison suostumus, koska ositusta ei ollut tehty. Pelkkien asiakirjojen perusteella on hankalaa selvittää, mihin tarkoitukseen kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta on käytetty. Puolisolle on annettava tilaisuus kirjalliseen lausuman antamiseen. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettely käsikirja.)

Toisessa tapauksessa myyjällä oli takanaan kaksi eron päättynyttä avioliittoa ja hän eli kolmannessa avioliitossa. Näitä tilanteita esiintyy harvemmin. Tapaus oli seuraavanlainen;

”Herra X oli myymässä kiinteistöä, jonka hän oli saanut omistukseen jo ennen ensimmäistä avioliittoa. Kaksi ensimmäistä avioliittoa olivat purkautuneet ennen vuotta 1988. Kiinteistöllä ei ollut rakennuksia, eikä sitä ollut tarkoitettukaan käytettäväksi puolisoitten yhteisenä kotina, joten luovutukseen ei tarvittu nykyisen puolison suostumusta. Sen sijaan tarvittiin kahden aikaisemman puolison suostumukset, sillä kummankaan purkautuneen avioliiton jälkeen ei ollut tehty osituksia, eikä puolisoilla ollut avioehtosopimuksia.”

Kirjaamissihteeri otti yhteyttä ensin ostajaan ja pyysi täydennystä. Tämän jälkeen myyjä otti yhteyttä selvittääkseen asiaa ja ei ymmärtänyt miksi nykyisen puolison suostumuksen sijaan tarvittiin kahden entisen puolison suostumus kiinteistön kauppaan. Tässä tilanteessa ostajalle annettiin täydennyskehoitus uhalla, että ellei hakemusta täydennetä puolisoitten suostumuksilla, asia jätetään tutkimatta. Lopulta myyjä toimitti ostajalle suostumukset ja lainhuuto pystyttiin ratkaisemaan.

Tässä tapauksessa avioerot olivat tapahtuneet ennen 1.1.1988, joten sovellettavaksi tuli tuona aikana voimassa ollut AL 38 §. Vanhan avioliittolain mukaisesti suostumus tarvittiin kaiken avio-oikeuden alaisen kiinteän omaisuuden luovuttamiseen. Suostumusta ei tarvita, mikäli lainvoimainen ositus on tehty. (Maanmittauslaitos, Kirjaamisenettelyn käsikirja.)

Kolmannessa tapauksessa kirjallista ositusta ei ollut tehty ja omaisuuden jakamisesta oli sovittu suullisesti. Kiinteistö oli toisen puolison omistuksessa. Puolisoiden avioero oli tullut vireille uuden avioliittolain aikana. Tapaus oli seuraavanlainen;

”Kiinteistön omistaja ja puoliso ovat eronneet. Kiinteistön omistaja on ottanut vastattavakseen puolisojen yhteiset velat. Muu omaisuus on jaettu suullisella sopimuksella eli lainvoimaista ositusta ei ole tehty. Puolisot ovat ajatelleet, että asia on sillä selvä.”

Kirjaamissihteeri oli yhteydessä lainhuudon hakijaan sillä kyse oli kiinteistöstä jolla oli sijainnut puolisojen yhteinen koti. Lainhuutohakemusta piti täydentää entisen puolison suostumuksella, koska ositusta ei ollut tehty. Suostumuksen tultua lainhuudosta voitiin tehdä päätös.

Vallintarajoitukset säilyvät lainvoimaisen osituksen tekemiseen saakka, siinä tilanteessa kun avioeroasia on tullut vireille käräjäoikeudessa tai avioliitto on purkautunut. Tässäkin tapauksessa ratkaisevana tekijänä oli se, että oliko kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta käytetty tai oliko se tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina avioliiton aikana. Useimmiten yhteiseen kotiin jää asumaan se puolisoista, joka omistaa kiinteistön. (Maanmittauslaitos, Kirjaamisenettelyn käsikirja.)

5.2 Oikeustapauksia

Ensin käymme läpi hovioikeuden tapauksia, joissa kiinteistön luovutuksiin liittyvissä suostumusasioissa on tullut epäselvyyksiä. Tämän jälkeen tutkimme Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä suostumusasioihin.

5.2.1 Hovioikeus

Tapaus 1

”Vaimo oli myynyt ilman oikeuden lupaa tai miehen perillisten suostumusta 17.8.1988 vahvistetulla kauppakirjalla kiinteistönsä, jota oli avioliittolain 38 §:n 1 momentin (16.4.1987/411) mukaisesti käytetty puolisojen yhteisenä kotina. Mies oli kuollut 18.9.1986. Kauppa julistettiin miehen perillisten kanteesta pätemättömäksi, kun 1.1.1988 voimaan tulleen lain 16.4.1987/411 voimaantulosäännöksissä ei ole säännöstä eloonjääneen puolison vallintaoikeudesta tällaisessa tapauksessa ja kaupan pätevyyttä oli sen vuoksi arvosteltava sen teko aikaan voimassa olleen lain mukaan.” (Vaasan HO:n päätös 27.12.1990.)

Tämä tilanne on melko selkeä. Koska 16.4.1987/411 voimaantulosäännöksissä ei ole säännöstä kyseiseen asiaan, on kaupan pätevyyttä arvioitu voimassa olleen lain mukaan. Ennen 1.1.1988 puolison suostumus on tarvittu kaiken kiinteän omaisuuden luovuttamiseen ja koska mies on kuollut vuonna 1986, tiedetään, että kiinteistö on saatu ennen vuonna 1988 voimaan tullutta lakia. Vaimon olisi tullut kysyä kiinteistön eteenpäin luovuttamiseen miehen perillisten suostumus.

Tapaus 2

”A vaati puolisonsa B:n tekemän kiinteistökaupan mitättömäksi julistamista sillä perusteella, että kauppa oli ollut valekauppa eikä suoritettu kauppahinta vastannut myytyjen tilojen todellista arvoa, ja koskei hän ollut kauppaan suostumustaan antaessaan oikeustoimikelpoinen. A:n kanne jätettiin tutkittavaksi ottamatta sikäli kuin se koski kaupan julistamista mitättömäksi valekauppana tai sitä, ettei suoritettu kauppahinta vastannut tilojen todellista arvoa, koskei A:lla pelkästään suostumuksen antajana ollut puhevaltaa sanotuilla kanneperusteilla. Vastaajan väite siitä, että kanne olisi tullut jättää tutkimatta myös suostumuksen antamista koskevalta osalta, koskei sitä ollut nostettu AL 38 §:n 2 mom:ssa mainitussa kuuden kuukauden määräajassa, hylättiin lakiin perustumattomana.” (Itä-Suomen HO:n päätös 27.08.1981.)

Hovioikeus on ottanut käsiteltäväkseen A:n kanteen siltä osin kuin se koskee kiinteistökaupan mitättömäksi julistamista sillä perusteella, että A ei ollut kauppaan suostumusta antaessaan oikeustoimikelpoinen. Muilta osin A:n kanne jätettiin tutkittavaksi ottamatta. Hovioikeus on perustanut osittain päätöksensä siihen, että A ei pysty nostamaan kannetta asiassa pel-

kästään suostumuksen antajana. Vastaajan väite kanteen tutkimatta jättämiseksi suostumuksen antamisen osalta hylättiin lakiin perustamattomana.

5.2.2 Korkein Oikeus

Tapaus 1

”A oli ilman puolisonsa B:n suostumusta myynyt omistamastaan tilasta kaksi rakentamatonta määräalaa. Myymättä jätetyllä noin 5.000 neliömetrin suuruisella tilanosalla sijaitsevilla rakenteilla oleva puolisoitten kodiksi tarkoitettu omakotitalo. Kun tämä tilanosa muodosti käyttökelpoisen ja luontevan tontin mainitulle omakotitalolle eikä määräalan luovutuksella siten ollut vaikutusta puolisoitten asuntoon ja sen tarkoituksenmukaiseen käyttöön, B:n avioliittolain 38 §:n nojalla ajama kanne määräalojen kaupan julistamisesta pätemättömäksi hylättiin. Ään.” (KKO:1992:93.)

Tässä Korkeimman Oikeuden tapauksessa puoliso on ollut sitä mieltä, että A ei olisi saanut myydä rakentamattomia määräaloja ilman hänen lupaansa. Avioliitolaissa sanotaan, ettei kiinteistön omistaja saada luovuttaa puolisoitten yhteisenä kotina käyttämää asuinkiinteistöä ilman puolison lupaa. Kuten korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä sanotaan ”määräalan luovutuksella ei ollut vaikutusta puolisoitten asuntoon”. Mikäli myyjä haluaa luovuttaa määräalat kolmannelle, kauppaan ei tarvita puolison suostumusta. (Avioliittolaki 2:38.)

Tällaiset tilanteet, joissa nykyinen puoliso kantelee kiinteistön omistajasta oikeuteen, ovat harvinaisempia. Kyselyssä tällaisia tilanteita ei tullut esille yhtään, toisaalta Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimisto ja sen toimialue on pieni. Suuremmissa maanmittaustoimistoissa tällaiset tilanteet ovat varmasti yleisempiä. Kirjaamissihteereiden mukaan yleisimpiä suostumukseen liittyviä ongelmia nykyisen puolison kannalta on ymmärtämättömyys, ei se, että puoliso valittaisi kiinteistön omistajasta eteenpäin.

Tapaus 2

”Toisen puolison kuoltua perillisillä oli oikeus nostaa avioliittolain 38 §:ssä tarkoitettu kanne. Ilman toisen puolison suostumusta tehty kiinteistön kauppa julistettiin pätemättömäksi. Ään.” (KKO:1995:62.)

Toisessa tapauksessa ratkaisu on erittäin selkeä ja tässäkin tilanteessa on sovellettu suoraan avioliittolain 38 §. Kiinteistön kauppaa ei tässä tilanteessa voida hyväksyä, sillä jossakin vaiheessa on käynyt ilmi, että asuinkiinteistöä on joko käytetty tai sitä on ollut tarkoitus käyttää puolisoiden yhteisenä kotina.

Lainhuutohakemus tulee hylätä, mikäli puolison suostumusta ei ole saatu sellaisessa tilanteessa jossa se olisi tarvittu. Lainhuudon hylkääminen on melko harvinaista, mutta niitä esiintyy siinä tilanteessa kun suostumusta ei ole suostuttu jostakin syystä toimittamaan. Luovutuksen pätemättömyyteen vetoaminen ei onnistu silloin kun puolisoilta on suostumusta pyydetty ja hän ei ole tätä antanut. (Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja.)

Tämän kaltaiset tilanteet ovat varmasti melko harvinaisia. Puolisoiden asumisintressit tarkastetaan, ainakin nykyisin, lainhuudon hakuvaiheessa niin moneen otteeseen, että mikäli tällaista tapahtuu, on todennäköisesti kysymyksessä inhimillinen virhe. Niissä tilanteissa kun on erottu ja puoliso on muuttanut esimerkiksi ulkomaille, tällaiset tapaukset voisivat olla yleisempiä.

Tapaus 3

”A ja B oli vuonna 1976 tuomittu avioeroon eikä ositusta heidän välillään ollut toimitettu. A oli 1988 ilman B:n suostumusta myynyt C:lle omistamansa tilan, johon B:llä oli avio-oikeus. Vaikka kauppa ollakseen pätevä olisi edellyttänyt B:n suostumusta, hylättiin B:n vaatimus kaupan julistamisesta pätemättömäksi hänen suostumuksensa puuttumisen vuoksi, kun A:n ja B:n välillä oli jutun ollessa vireillä tehty heidän sopimukseensa perustuva ositus, jonka mukaan tila ja siitä saatu kauppahinta kuului A:n varoihin.” (KKO:1995:56.)

Tämä tilanne on melko selkeä. Vaikka puoliso on tuomittu avioeroon vuonna 1976 ja heidän välillään ei ole tehty ositusta vaatimus kaupan pätemättömäksi julistamisesta hylättiin. Tämä päätös perustuu siihen yksinkertaisesti siihen, että A ja B ovat asian ollessa vireillä tehneet sopimukseen perustuvan osituksen ja sen mukaan tila ja näin ollen siitä saatu kauppahinta kuuluu A:n omistukseen.

6 YHTEENVETO/POHDINTA

Opinnäytetyön tekeminen toimeksiantona oli mielestäni hyvä ratkaisu. Koska olen ollut Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimistossa töissä pariin otteeseen, näin ollen tunnen aiheeni myös käytännössä. Ilman toimeksiantajaa olisin luultavasti joutunut turvautumaan vielä enemmän lähteisiin ja käytännön tietoa ei olisi ollut, ainakaan yhtä paljon. Toimeksianto antaa myös motivaatiota työskentelemiseen.

Opinnäytetyön suurimman haasteen aiheutti se, että lähteitä oli melko vähän ja niitä oli välillä melko hankala tulkita. Opinnäytetyöni ei olisi onnistunut tai siitä ei olisi tullut tarpeeksi pitkä mikäli käytössäni ei olisi ollut Kirjaamismenettelyn käsikirja ja tekemäni kysely. Kyselyn purkamisessa lähteiden käyttö oli melko vähäistä, sillä asioita täytyi selittää kirjaamissihteereiden ja kirjaamispäällikön kokemuksien mukaan, ettei heidän kertomansa asiat vaihda merkitystään. Vaikka Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimisto on pieni, sain mielestäni tämän toimiston osalta tarpeeksi vastauksia, sillä kyselyyni vastasi kahdeksasta kohdehenkilöstä seitsemän.

Puolison suostumusasioissa tulee olla tarkkana myös lain kanssa. Avioliittolaisissa tapahtuneet muutokset tulee ottaa huomioon jokaisen lainhuudon kohdalla, jossa tarvitaan puolison suostumus. Vaikka opinnäytetyössäni olen käyttänyt paljon niin sanottua ”uutta” avioliittolakiä, tuli ”vanha” avioliittolaki kyselyitä purkaessa esille. En siis sulkenut kenenkään vastauksia pois työstäni sen takia, että se liittyi ”vanhaan” avioliittolakiin. Aluksi tämä osaltaan tuotti hankaluuksia, sillä olin melko tiukka sen suhteen, että aihealue pysyy otsikon mukaisena. Annoin kuitenkin lopulta itselleni myönnötyksiä siksi, että pääsin opinnäytetyössäni eteenpäin.

Huomasin työni viime metreillä erään mielestäni tärkeän seikan. Olin opinnäytetyösuunnitelmaani tehnyt Kirjaamismenettelyn käsikirjan ja avioliittolain mukaisen kaavion puolison suostumusasioista. En aikaisemmin tullut ajatelleeksi, miten hyvää materiaalia siinä oli varsinaiseen opinnäytetyöhön. Se olisi paras tapa johdattaa lukija puolison suostumukseen kiinteistöasioissa. Kaavion ottaminen mukaan toi myös opinnäytetyölleni lisää pituutta, mikä omasta mielestäni on tietenkin hyvä asia.

Opinnäytetyössäni oli kaksi päätavoitetta. Ensimmäinen tavoite oli kerätä tietoa mahdollisista ongelmatapauksista puolison suostumukseen liittyen ja toinen tavoite oli antaa lukijalle yksinkertaistettu ja tiivis kuva siitä, mitä puolison suostumuksella kiinteistöasioissa tarkoitetaan. Omasta mielestäni olen täyttänyt molemmat tavoitteeni ja tehnyt opinnäytetyössäni sen minkä olen luvannut. Olen mielestäni myös osannut tehdä opinnäytetyön toimeksiantajan näkökulmasta, niin kuin alussa olen maininnut.

7 LÄHTEET

Kirjallisuuslähteet:

Aarnio, A.& Helin, M. 1992. Suomen Avioliitto-oikeus. Suomen avioliitto-oikeus. Jyväskylä: Lakimiesliiton kustannus.

Tepora, J.,Kartio, L.,Koulu, R.& Wirilander, J. 2002. Kiinteistön käyttö ja luovutus. Helsinki: Kauppakaari, Lakimiesliiton kustannus.

Verkkolähteet:

Maanmittauslaitos. Kirjaamismenettelyn käsikirja. Hakemuksen täydentäminen, kuuleminen ja hakemuksen siirtäminen oikeuden käyntiin – Hakemuksen täydentäminen – Vapaamuotoiset täydennyspyynnöt ja viralliset täydennyskehotukset. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/2593> (Luettu 11.11.2012)

Maanmittauslaitos. Lainhuuto. (<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto>) (Luettu 1.10.2012)

Maanmittauslaitos. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/lainhuuto-kiinnitysrekisteri> (Luettu 7.10.2012)

Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. Lainhuuto osituksen ja omaisuuden erotte-
lun perusteella. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5484> (Luettu 6.11.2012)

Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. Puolison taikka kuolleen puolison perillisen suostumus – Aika 1.1.1997 jälkeen – Suostumus avioliiton aikana. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5461> (Luettu 30.10.2012)

Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. Puolison taikka kuolleen puolison perillisen suostumus – Aika 1.1.1997 jälkeen – Suostumus toisen puolison kuoltua. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5464> (Luettu 11.11.2012)

Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. Puolison taikka kuolleen puolison perillisen suostumus – Aikaisempi lainsäädäntö – Suostumus ositusperusteen syntymisen jälkeen. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5467> (Luettu 7.11.2012)

Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. Puolison taikka kuolleen puolison perillisen suostumus – Lainhuuto ilman puolison suostumusta. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5474> (Luettu 7.11.2012)

Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. Puolison taikka kuolleen puolison perillisen suostumus – Luovutukset. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5459> (Luettu 6.11.2012)

Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. Puolison taikka kuolleen puolison perillisen suostumus – Lainhuutohakemuksen hylkääminen ja virheellisesti myönnetyn lainhuudon vaikutukset. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5475> (Luettu 10.11.2012)

Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. Puolison taikka kuolleen puolison perillisen suostumus – Sovellettava laki. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5458> (Luettu 8.11.2012)

Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. Puolison taikka kuolleen puolison perillisen suostumus – Aika 1.1.1997 jälkeen – Suostumus ja avioero. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5463> (Luettu 11.11.2012)

Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. Puolison taikka kuolleen puolison perillisen suostumus – Suostumuksen muoto ja alkuperäisyysvaatimukset. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5468> (Luettu 6.11.2012)

Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. Puolison taikka kuolleen puolison perillisen suostumus – Suostumuksen tarkastaminen. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5469> (Luettu 8.11.2012)

Maanmittauslaitos, Kirjaamismenettelyn käsikirja. Vuokraoikeus ja muu käyttöoikeus – Maanvuokra. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5704> (Luettu 7.10.2012)

Maanmittauslaitos, tiedotteet. 2009. Lainhuudot ja kiinnitykset pian Maanmittauslaitoksesta. <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2009/12/lainhuudot-kiinnitykset-pian-maanmittauslaitoksesta> (Luettu 16.4.2012)

Oikeusministeriön esitteitä. Puolisoiden oikeudet ja velvollisuudet avioliitossa. <http://www.om.fi/Etusivu/Julkaisut/Esitteet/Avioliittolaki/Puolisoidenoikeudetjavelvollisuudetavioliitossa> (Luettu 4.10.2012)

Ojala, J. Avioliitto ja rekisteröity parisuhde. <http://www.edilex.fi/lakikirjasto/asiakirjamallit/avioliitto/> (Luettu 12.11.2012)

Sivistyssanakirja. Tasinko. <http://suomisanakirja.fi/tasinko> (Luettu 11.11.2012)

Viralliset lähteet:

Avioliittolaki 13.6.1929/234

Itä-Suomen HO 27.08.1981 TU-278/81

KKO:1992:56

KKO:1992:93

KKO:1995:62

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228

Maanvuokralaki 29.4.1966/258

Vaasan HO 27.12.1990 2606

Kysely puolison suostumukseen liittyen

1. Kuinka monesti keskimäärin tulee käsiteltäväksi osituksiin ja omaisuuden erotteluihin liittyviä kirjaamisasioita? (per vuosi)
2. Mitkä asiat voivat tehdä osituksesta tai omaisuuden erottelusta tai molemmista hankalaa? (tutkiminen ja päätöksen tekeminen)
3. Mitkä asiat tulee ottaa huomioon erottelu –asioissa?
4. Mitkä asiat tekevät puolison suostumuksen saamisesta hankalaa
 - nykyinen puoliso
 - entinen puoliso ja Kuollut puoliso
5. Paina mieleesi yksi tapaus, jossa on tarvinnut selittää asiakkaalle puolison suostumuksen tarvetta ja selitä tapaus alle lyhyesti. (Tässä kysymyksessä pyritään saamaan tietoa siitä, että millaisia tilanteita on syntynyt kun asiakas ei ymmärrä puolison suostumuksen tarvetta. Tapaus voi olla joko nykyisen, entisen tai kuolleen puolison kannalta)