

Riikka Niemitalo

**Kiinteistönvälitys ja osituksen merkitys myyntitoimeksiantosopimuksessa**

# **Kiinteistönvälitys ja osituksen merkitys myyntitoimeksiantosopimuksessa**

Riikka Niemitalo  
Opinnäytetyö  
Kevät 2019  
Liiketalouden tutkinto-ohjelma  
Oulun ammattikorkeakoulu

## TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden tutkinto-ohjelma, talous, hallinto ja markkinointi

---

Tekijä: Riikka Niemitalo

Opinnäytetyön nimi: Kiinteistönvälitys ja osituksen merkitys myyntitoimeksiantosopimuksessa

Työn ohjaaja: Suvi Röytiö

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2019

Sivumäärä: 37 + 16

---

Opinnäytetyön tarkoituksena on tehdä opas kiinteistönvälitysliikkeelle myyntitoimeksiantosopimuksen tekemiseen liittyvistä asioista, kun myyjänä on aviopari tai kuolinpesä. Erityisesti tarkastellaan myyntitoimeksiantosopimuksen kohtaa, jossa kysytään myyjäpuolen osituksesta, onko se tehty avioeron jälkeen tai lesken ja edesmenneen puolison välillä. Työskentelen kiinteistönvälittäjänä ja työssäni keskustelen usein asiakkaiden kanssa osituksen merkityksestä.

Toiminnallinen opinnäytetyöni koostuu teoria- ja opasosasta. Kiinteistönvälittäjä voi oppaan avulla tarkistaa, mitä asiakirjoja tarvitaan myyntiä varten, kun aviopari tai kuolinpesä on myyjinä. Oppaan tarkoituksena on antaa kiinteistönvälittäjälle tiedot tarvittavista asiakirjoista. Hän voi antaa oppaan myyjälle, jotta tämä ymmärtää koko myyntiprosessin sopimuksen tekemisestä kaupantekemiseen ja miksi ostaja tarvitsee tiettyjä tietoja kaupan jälkeen. Opas on laadittu selkeäksi, jotta kiinteistönvälittäjä voi nopeasti tarkistaa asioita siitä.

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmä perustuu lakien tutkimiseen. Lähteinä on käytetty avioliittolakia, perintökaarta, muuta ajantasaista lainsäädäntöä, kirjallisuutta ja internet-lähteitä. Työssä on käytetty korkeimman oikeuden ratkaisuja esimerkkeinä.

Tutkimusongelmana on, avio-oikeuden merkitys ja mitä avioliiton vallinnanrajoitukset ovat ja milloin avioliiton vallintarajoitukset päättyvät? Mitä vaikutuksia osituksella on, kun myydään yhteistä kotia, kun myyjänä on eroava parisukupari tai leski ja kuolinpesä?

Kiinteistönvälittäjän tulee kertoa asiakkaille myyntisopimukseen liittyvistä asioista ja kysyä asiakailta, onko ositus tehty ja miksi sitä kysytään. Lisäksi välittäjä tarkastelee tilanteessa, tarvitaanko puolison suostumus yhteisen kodin myyntiin ja arvioi mahdollisen luovutusvoiton verotusta. Kuolinpesän ja lesken ollessa myyjinä samat asiat nousevat esiin; kenellä oikeus myydä, osituksen vaikutus verotukseen ja lesken asema. Nämä asiat kuuluvat kiinteistönvälittäjän osaamisalueeseen ja ne muodostavat vastuukysymyksen välittäjälle. Kiinteistönvälittäjä voi neuvoa asioissa, mutta vastuun siirtämiseksi itseltään, hän voi neuvoa asiakasta kääntymään erityisasiantuntijan puoleen laki- tai verotuskysymyksissä.

---

Asiasanat: avio-oikeus, ositusperuste, ositus, leski, perikunta, opas

## ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences  
Degree Program in Business Economics, Option of Economy, Administration and Marketing

---

Author: Riikka Niemitalo

Title of thesis: Real estate and the role of partition in the sales order agreement

Supervisor: Suvi Röntti

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2019      Number of pages: 37 + 16

---

The purpose of this Bachelor's thesis is to create a guide for the real estate business in case the vendors are a married couple or an estate. The intention is to a point in the sales order agreement related to the partition made after the divorce or between the widow and the deceased spouse. The author works as real estate broker and often discusses with clients about partition.

This functional thesis consists of a theory and a guide section. A real estate agent can use this guide to check which documents are needed for selling. He or she can provide a guide for the vendor to help understand the entire sales process of concluding a transaction and why the purchaser needs certain information after the transaction.

This research includes following research questions: first, what is the marital right to property and what are the limitations of marriage and second, when will the marriage restrictions expire. The research method of the Bachelor's thesis is based on investigating laws. Marriage Act, Code of Inheritance, other up-to-date legislation, legal literature and online sources. As example some Supreme Court solutions are also utilized.

The estate agent should inform clients about the sales contract issues and ask them if the partitioning of divorced couples has completed. In addition, the broker examines whether the spouse's consent is required for the sale of the joint home and assesses the tax on the possible capital gains. When the estate and the survivors' share is sold, the similar issues arise: first, who has the right to sell, and second what is the effect of the purchase on taxation and the widow's status. These matters belong to the area of competence of the estate agent and form the responsibility of the broker. The real estate agents can advise on matters, but in order to transfer responsibility from themselves, they can advise the client to consult a specialist on legal or tax issues.

---

Keywords: marriage, divorce, partition, inheritance, estate, guide

# SISÄLLYS

SISÄLLYS .....	5
1 JOHDANTO .....	6
2 AVIOLIITTO, REKISTERÖITY PARISUHDE JA AVOLIITTO .....	8
2.1 Avioliitto ja avio-oikeus .....	8
2.2 Avioliiton vallintarajoitukset.....	9
2.3 Rekisteröity parisuhde .....	10
2.4 Avoliitto.....	11
3 OSITUS .....	13
4 AVIOLIITON TAI REKISTERÖIDYN PARISUHTEEN PÄÄTTYMINEN EROON .....	16
4.1 Avioero .....	16
4.2 Osituksen vaikutus varainsiirto- ja luovutusvoittoveroon .....	16
4.3 Osituksesta ja käyttöoikeudesta .....	20
5 AVIOLIITON TAI REKISTERÖIDYN PARISUHTEEN PÄÄTTYMINEN KUOLEMAAN.....	22
5.1 Kuolinpesän pesän varallisuus .....	22
5.2 Lesken asema .....	23
5.3 Perunkirjoitus ja perinnönjako .....	24
5.4 Kuolinpesän verotuksesta ja lesken hallintaoikeudesta.....	26
5.5 Osituksen jälkeinen luovutusvoiton vero (oma asunto).....	27
6 KIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKKEEN KÄYTTÖÖN OPAS: MYYNTITOIMEKSIANNON TEKEMISEEN LIITTYVISTÄ ASIOISTA, KUN AVIOPARI TAI KUOLINPESÄ MYYJINÄ ....	30
7 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	32
8 POHDINTA.....	34
LÄHTEET.....	36
LIITTEET .....	38

# 1 JOHDANTO

Työskentelen kiinteistönvälittäjänä Helmet LKV Oy:ssä ja kiinnostuin osituksesta, kun myyntitoimeksiantotilanteissa tulee usein esille asiakkaan tekemätön ositus. Helmet LKV Oy toimii työn toimeksiantajana. Helmet LKV Oy on vuonna 2012 perustettu oululainen kiinteistönvälitysliike. Sen omistaa Margit Heikkinen ja hän on myös yrityksen toimitusjohtaja. Yrityksellä on neljä työntekijää. Yrityksen toimialueena on Oulu ja sen ympäristökunnat. Kiinteistönvälitysliiketoimintaa on asuntojen ja kiinteistöjen myyminen, vuokra-asuntojen välittäminen, erilaisten arviokirjojen laadinta ja asiakkaiden neuvominen eri tilanteissa.

Kiinteistönvälittäjällä on työssään selonottovelvollisuus eli vastuu kysyä asiakkaalta asioita, joiden perusteella hän muodostaa näkemyksen myyjän oikeudesta toimia myyjänä, rajoittaako myyntiä avioliiton vallinnanrajoitukset, tarvitaanko myyjän puolison suostumus kauppaan ja määrätäkö mahdollisesta luovutusvoitosta veroa. Jos kiinteistönvälittäjä neuvoo asiakasta väärin ja aiheuttaa tälle taloudellista vahinkoa todistettavasti, niin kiinteistönvälittäjälle voi aiheutua vahingonkorvausvelvollisuus.

Työssäni neuvon asiakasta ja näyttövastuu on minulla välittäjänä, että olen kertonut toimeksiantoon liittyvistä asioista asiakkaalle. Toimeksiantosopimukseen sisältyy kohtia, jotka käydään asiakkaan kanssa läpi. Sopimuksen allekirjoittamalla molemmat hyväksyvät sopimuksen ja asiakas kuittaa saaneensa tiedot. Jos asiakkaalta saatujen tietojen perusteella on vaikea neuvoa tätä, niin ohjaan asiakkaan asiantuntijan tai verohallinnon puoleen.

Teoriaosuudessa tarkastelen eri käsitteitä, mitä oikeusvaikutteita avioliiton solmiminen tuo, mitä avio-oikeus ja vallinnanrajoitukset ovat. Omana lukunaan on ositus käsitteenä. Lisäksi tutkin, mitä verovaikutuksia osituksen tekeminen aiheuttaa myyjäpuolelle, oikeudesta myydä, tarvitaanko puolison suostumus kauppaan. Lesken asema on myös tarkasteltavana. Liitteenä on tekemäni opas Helmet LKV Oy:lle. Oppaan tarkoitus on antaa ohjeita välitysliikkeen työntekijöille toimeksiantoprosessiin eri tilanteissa. Lisäksi oppaan voi antaa asiakkaalle lukukappaleeksi tai sähköisen toimeksiantosopimuksen liitteeksi.

Opinnäytetyön tutkimusongelma on, avio-oikeuden merkitys ja mitä avioliiton vallinnanrajoitukset ovat ja milloin avioliiton vallintarajoitukset päättyvät? Mitä vaikutuksia osituksella on, kun myydään yhteistä kotia, kun myyjänä on eroava pariskunta tai leski ja kuolinpesä?

Opinnäyte on tehty toiminnallisena opinnäytetyönä ja kiinteistönvälitysliikkeen myyntitoimeksiantosopimuksen tiedon tarve toimeksiantajasta toimii viitekehyksenä. Työn tuotoksena on Helmet LKV Oy:n henkilöstön ja asiakkaiden käyttöön tuleva opas osituksesta, kun tarvitaan tietoa osituksesta avioliiton päättyessä avioeroon tai puolison kuolemaan. Opas on opinnäytetyön liitteenä. Oppaassa on esimerkkejä puolison suostumuksen tarpeellisuudesta, koska ne havainnollistavat hyvin, miksi kiinteistönvälittäjä kysyy asiakkaan kannalta henkilökohtaisia asioita.

Tutkimusmenetelmä on lainopillinen ja olen pyrkinyt hakemaan käsitteitä säätävät lakikohdat teoriaosuuteen. Tärkeimmät lait ovat avioliittolaki ja perintökaari. Lakeja ja säännöstöjä tulkitaan myös kirjallisuuden kautta. Lisäksi teoriaosuudessa on esitelty Korkeimman oikeuden päätöksiä ja verottajan esimerkkejä ositusvarallisuuden verotuksesta. Opinnäytetyössäni olen hyödyntänyt omaa kiinteistönvälitysalan yhdeksän vuoden kokemusta ja ammattikorkeakoulun opintoja.

## 2 AVIOLIITTO, REKISTERÖITY PARISUHDE JA AVOLIITTO

Aviollisen yhteiselämän tai sen kaltaisia muotoja ovat nykyisin avioliitto ja avoliitto. Rekisteröityä parisuhdetta käsitellään tässä, vaikkakin se on muutettu lakimuutoksella avioliitoksi. Usein puhutaan tasa-arvoisesta avioliittolaista. Avioliitosta säättää Avioliittolaki 234/1929.

Pariskunnat vihitään avioliittoon kirkollisella vihkimisellä tai siviilivihkimisellä maistraatissa. Avioliittolain mukaan avioitua voi 18-vuotta täyttänyt henkilö ja joka ei ole avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa. Alle 18-vuotias voi avioitua erikoisluvalla. Lisäksi laissa on määritelty avioliiton esteiksi muun muassa läheinen sukulaisuus. (AL 4-9 §:t.)

Samaa sukupuolta olevat parit on vihitty maaliskuun 2017 alusta alkaen avioliittoon. Ennen lakimuutosta parisuhteensa rekisteröineet parit voivat muuttaa suhteensa avioliitoksi. Muutoin laki rekisteröidystä parisuhteesta on jäänyt voimaan. Avoliitto on yhteisasumisen muoto ja siihen kohdistuu vähemmän säädöksiä kuin avioliittoon. (Oikeusministeriö, viitattu 3.4.2019.)

### 2.1 Avioliitto ja avio-oikeus

Pariskunnat eivät ehkä ajattele solmiessaan avioliiton tekevänsä oikeustoimen, joka vaikuttaa avioliiton aikana yhteisen kodin myymiseen ja aviosuhteen päätyessä vaativan toimia kuten osituksen tekemisen. Avio-oikeus eli oikeus toisen puolison omaisuuteen tulee voimaan, kun solmitaan avioliitto ja samalla muut vallinnanrajoitukset tulevat voimaan parisuhteessa. Vallinnanrajoituksia aviopuolisot eivät voi lakkauttaa sopimalla. Avio-oikeus realisoituu avioerossa tai puolison kuollessa.

Avioliittolain 33 §:n mukaan avioliitossa puolisoilla on vapaus tehdä sopimuksia. Saman lain 41 § säättää aviopuolisoiden oikeudesta ennen avioliittoa ja sen aikana sopia avioehdosta, jolla poissuljetaan puolison avio-oikeutta omaisuuteen, joka on jo puolisoilla omistuksessaan tai joka myöhemmin saadaan. Sopimusvapauden mukaan puoliso voi tehdä oikeustoimia puolisonsa tai kolmannen osapuolen kanssa. Tätä oikeutta puoliso on voinut käyttää ennen avioliittoa, sen aikana ja avioeron harkinta-aikana ennen avioero tuomiota. Avioliiton aikana omaisuuden omistavalla puolisoilla on oikeus hallita ja vallita sitä haluamallaan tavalla. (Mikkola 2017, 123.) Kuitenkin tulee muistaa, että perheen yhteistä kotia ei voi myydä ilman puolison suostumusta.

Puolisoilla on avio-oikeus toistensa omaisuuteen. Avio-oikeuden perusteella avioerotapauksessa puoliso tai kuolin tapauksessa leski ja kuolleen puolison perilliset saavat puolet puolisoiden omaisuuden säästöstä osituksessa. Avioliittolain 85-107 a §:t säätävät tarkemmin omaisuuden osituksesta.

## 2.2 Avioliiton vallintarajoitukset

Avioliittolaissa säädetään aviopuolisoiden omaisuuden omistussuhteista ja oikeuksista. Vallinnanrajoituksiksi kutsutaan säännöksiä, jotka määrittävät aviopuolisoiden ja rekisteröidyssä parisuhhteessa olevien parien oikeudesta määrätä omistamastaan omaisuudesta. Vallinnanrajoitukset ovat voimassa avioliiton lainvoimaiseen päättymiseen asti ja osituksen lainvoimaiseen toimittamiseen (AL 107 a §). Erillään asuminen ei täytä lainvoimaisuutta eroamiseksi (Nevala 2016, 192).

Vallinnanrajoitus vaikuttaa puolisojen yhteisen kodin myymiseen. Asunto-osakkeen, vuokraoikeuden tai muun oikeuden, jotka antavat oikeuden hallita puolisojen yhteisesti käyttämää kotia, ei omistava puoliso voi myydä ilman toisen puolison suostumusta (AL 39 §). Puoliso ei voi ilman toisen lupaa luovuttaa perheen kotiin liittyvää irtaimistoa ja toisen työvälineitä vallintarajoitussäännösten mukaan (Mikkola 2017, 131). Lisäksi kiinteää omaisuutta, joka on puolisojen yhteinen koti, ei omistava puoliso voi luovuttaa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta (AL 38 §). Asunto-osakkeen panttaukseen ei tarvita puolison lupaa, vaikka se olisi puolisojen yhteisenä koti. Jos myyntitilanteessa on tulkinnanvaraista, onko myytävä kohde tarkoitettu puolisojen yhteiseksi kodiksi, niin tulee hankkia myyntiä varten puolison suostumus. (Nevala 2016, 192 – 193.)

Jos puoliso on luovuttanut perheen yhteisenä pidettävän kodin ilman toisen puolison suostumusta, niin oikeustoimi on julistettava tehottomaksi. Toisella puolisoilla on kolme kuukautta aikaa nostaa kanne tuomioistuimessa saatuaan tiedon kaupasta. Jos kiinteistösaannolle on ehditty myöntää lainhuuto, niin luovutus on pätevä. Tämä edellyttää, että ostaja ei tiennyt, ettei myyjällä ollut oikeutta tehdä kauppaa. (AL 38 §.)

Yhteisomistajuus voi muodostua kiinteistöön, irtaimeen esineeseen tai muuhun tavaraan (Laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958 2 §). Yleensä omistusosuudet kohteeseen ovat saman

suuriset, ellei muuta ole sovittu. Yhteisomistajuuden kohteeseen ja sen tuottoon on yhteisomistajilla omistusosuuksien suuriset oikeudet ja velvoitteet. Myynti- tai luovutusvastikkeet jakautuvat omistusosuuksien suhteessa. Omistaja voi myydä osuutensa kuulematta toisia omistajia, kuitenkin tämä luovutus ei saa vahingoittaa muiden yhteisomistajien oikeuksia ja etuja. Yhteisomistaja ei voi yksin tehdä oikeustoimia tai muita toimia, jotka kohdistuvat yhteisomistajuuden koko kohteeseen. Toimiin tarvitaan kaikkien yhteisomistajien suostumus ja lupa. Jos yhteisomistajuuden kohteeseen on tarpeellista sen huoltamisen tai kunnossapidon takia luovuttaa osa kiinteistöstä tai perustaa siihen pantti-, nautinta-, tai rasiteoikeus tai muu toimenpide, joka vaikuttaa kaikkiin yhteisomistajiin voidaan se omistajien suostumuksella toteuttaa. Jos kaikilta ei saada suostumusta asiaan, niin oikeus voi antaa luvan, ellei vastustavalla ole painavia vasta-argumentteja. Oikeuden on ennen päätöstään annettava yhteisomistajille mahdollisuus lausuntoon asiassa. (Yhteisomistuslaki 2-5 §:t.) Mikkolan mukaan vallinnanrajoitusjärjestelmässä voi nähdä samoja piirteitä kuin yhteisomistajuusjärjestelmässä, mutta se ei muodosta yhteisomistussuhdetta aviopuolisoiden välille (2016, 131).

Kiinteistön myyntitilanteessa omistava puoliso tekee usein myyntitoimeksiannon kiinteistönvälityслиikkeen kanssa. Tällöin kiinteistönvälittäjät pyytävät myyntitoimeksiannon toiselta puolisoilta vallintasuostumuksen tai erillisen suostumusasiakirjan. Huomattavaa on, että kauppakirjaan tulee myös puolison allekirjoitus suostumuksen antajana tai maininta, että puoliso on asiakirjalla antanut suostumuksen kauppaan. Vaikkei kiinteistö olisi vallinnanrajoituksen alaista omaisuutta, kiinteistönvälittäjät pyytävät usein suostumuksen kauppaan. Tällöin ostajan ei tarvitse tehdä lisäselvitystä kiinteistön käyttötarkoituksesta maanmittauslaitokselle lainhuutoa haettaessa. (Kangas 2018, 134.)

Kiinteistönvälittäjän tulee tarkistaa toimeksiantajien omistajuus tehdessään myyntitoimeksiannon. Omistajatiedot tarkastetaan isännöitsijäntodistuksesta tai maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistötietojärjestelmästä saatavasta lainhuutotodistuksesta.

### 2.3 Rekisteröity parisuhde

Rekisteröidyn parisuhteen lainsäädäntöä on osittain muutettu maaliskuussa 2017. Tuolloin Lakia rekisteröidystä parisuhteesta 950/2001 muutettiin pykälien 1-6 osalta. Lain voimassaolon aikana kaksi samaa sukupuolta olevaa henkilöä pystyivät rekisteröimään parisuhteensa ja virallistamaan

yhdessäolonsa. Lakimuutoksen jälkeen parisuhteen rekisteröinti muuttui ja samaa sukupuolta olevat pari vihitään nyt avioliittoon (AL 1 §). Avioliittolain mukaan rekisteröidyn parisuhteen voi muuttaa avioliitoksi tekemällä maistraatissa yhteisen ilmoituksen asiasta. Ilmoituksen päivästä alkaen parisuhde muuttuu avioliitoksi. (AL 1 a §.)

Parisuhdelaki määrittää parisuhteen purkautumisesta. Jos parisuhteen toinen puoliso kuolee, julistetaan kuolleeksi tai parisuhde tuomitaan eroon, niin sen katsotaan purkautuneen. Tällöin sovelletaan avioliittolakia ja sen säädöksiä, mitä avioerosta on säädetty. (Parisuhdelaki 7 §.) Saman laki säätää rekisteröidyn parisuhteen oikeusvaikutuksista. Rekisteröinnillä on samanlaiset oikeusvaikutukset kuin avioliitolla, rekisteröidyn parisuhteen purkautumiseen sovelletaan avioliiton päättymisen säädöksiä ja lisäksi avioliittoa koskevia lakeja tai asetusten säännöstöjä sovelletaan rekisteröityyn parisuhteeseen, ellei toisin säädetä. (Parisuhdelaki 8 §.) Rekisteröidyssä parisuhteessa eläviin sovelletaan avioliittolakia varallisuusjärjestelmää ja vallintaa koskevissa kysymyksissä (Nevala 2016, 193).

## 2.4 Avoliitto

Avoliitolla tarkoitetaan yhteistaloudessa asuvia parisuhteen osapuolia (avopuolisoina), jotka ovat asuneet vähintään viisi vuotta yhdessä tai joilla on tai on ollut yhteinen tai yhteisessä huollossa oleva lapsi. Kuitenkin avopuolisiksi ei määritellä henkilöä, joka on jo avioliitossa. (Laki avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta 26/2011 3 §.)

Avoliitot voidaan jakaa lailla säätelämättömiin ja lakisääteisiin avoliittoihin, joita laki avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta tarkoittaa. Avoliiton myötä kummallekaan puolisolalle ei muodostu avioliiton kaltaista avio-oikeutta toisen puolison omaisuuteen avoliiton purkautuessa tai jatkuessa, kun varallisoikeudellista erityissäännöstöä ei ole. Kumpikin puoliso omistaa ja hallitsee erillisyyperiaatteen mukaisesti omaa omaisuuttaan ja mahdolliset omistus- ja käyttökorvauskiistat käsitellään kuin kyseessä olisi kaksi toisilleen vierasta yksilöä. Avoliiton myötä toiselle avopuolisolle ei tule elatusvastuuta toista kohtaan. (Mikkola 2017, 155.) Mikkola toteaa, että avopuolisot voivat sopia keskenään, miten puolisojen omaisuus jakaantuu, jos avoliitto päättyy eroon. Avoliittosopimuksia tehdessä tulee muistaa, että omaisuuden jakaminen voi aiheuttaa puolisoille veroseuraamuksia, ellei luovutukselle ole oikeudellista perustetta esimerkiksi velkasuhdetta. (2017, 158.)

Lakisääteisen avoliiton päättyessä avopuoliso tai avopuolison perillinen voi vaatia avopuolisoiden omaisuuden erottelua. Jos avopuolisoilla on yhteistä omaisuutta, niin yhteisomistussuhde on vaadittaessa purettava. (Yhteistalouslaki 4-5 §:t.)

Omaisuuden erottelu voidaan tehdä laatimalla omaisuuden erottelukirja ja se toteutetaan perintökaaren 40/1965 23:9 §:n mukaisesti. Omaisuuden erottelua varten avopuoliso tai avopuolison perillinen voi hakea käräjäoikeudelta pesänjakajan määräämistä, jos he eivät pääse yhteisymmärrykseen omaisuuden erottelusta. Pesänjakaja toimittaa omaisuuden erottelun perinnönjako säädösten mukaan. (Yhteistalouslaki 7 §.)

Jos avopuoliso on auttanut kartuttamaan toisen avopuolison omaisuutta ja omaisuuden jakaminen omistamisen perusteella hyödyttäisi toista, voi muodostua hyvitysoikeus. Tilanteesta hyötynyt puoliso hyvittää saamaansa etua omaisuutta jaettaessa. (Yhteistalouslaki 8 §.)

Muistettavaa on, että avioliittolain säännöksiä ei sovelleta avoliittoon ja avioliiton vallinnanrajoituksia ei ole. Avopuoliso voi myydä omistamansa asunto-osakkeen ilman puolison suostumusta, koska laissa ei ole säädetty vallintarajoitusta toisen avopuolison omistamaan asunto-osakkeeseen. (Nevala 2016, 194.)

### 3 OSITUS

Kiinteistönvälitysliekin asiakkaita ovat usein avioparit yhdessä tai erikseen, leski ja kuolinpesä. Myyntitoimeksiantosopimusta tehdessä tulee tilanteita, joissa laintunteminen on erittäin tärkeää, jottei kiinteistönvälittäjä neuvo asiakastaan väärin ja aiheuta tälle taloudellista vahinkoa. Kiinteistönvälittäjälle voi muodostua korvausvastuu, jos hänen tekemänsä virhe on merkittävä asiakkaalle.

Myyntitoimeksiantosopimuksessa on lause, jossa kysytään toimeksiantajan siviilisäätyä ja hänen aiempia aviosuhteitaan. Tällöin kiinteistönvälittäjän tulee kertoa muun muassa osituksesta ja sen merkityksestä asiakkaalle. Lisäksi kiinteistönvälittäjän tulee näyttää toteen, että asiasta on kerrottu asiakkaalle. Lisäksi sopimuksessa on kohta, jossa todetaan, että osituksen vaikutuksesta mahdollisiin myyntivoitto- eli luovutusvoittovero seuraamuksiin on kerrottu asiakkaalle. Asiakas ja kiinteistönvälittäjä allekirjoittavat sopimuksen. Näin toimien kiinteistönvälittäjän on tehnyt työnsä ammattimaisesti ja vastuukysymys on täytetty.

Osituksen lähtökohtana tulee olla ositusperuste, jotta se voidaan toimittaa. Lisäksi ositusvaade tulee esittää, jotta asia etenee ositus sopimuksen kirjalliseen tekemiseen, osituskirjaan ja sen laillistamiseen. Kun avioliiton päättymisen ja ositus on laillisesti suoritettu, niin avioliiton solmimisesta muodostuneet vallinnanrajoitukset lakkaavat (AL 107 a §).

Osituksella tarkoitetaan puolisoitten välisen aviovarallisuusjärjestelmän purkamista. Osituksen ja erottelun toimittamista koskevat säännökset löytyvät avioliittolaista (AL 85 – 107a §) ja perintökaaresta (AL 98 §, PK 23 luku). Avioliittolain 85 §:n mukaan omaisuuden ositus on tehtävä, kun avioeroa on haettu, avioliitto on päättynyt tai puoliso tai edesmenneen puolison perillinen vaatii sitä eli on olemassa ositusperuste. Jos puolisoilla on avio-oikeus toistensa omaisuuteen, niin ositus voidaan suorittaa. Tapauksissa, joissa puolisoitten välillä on solmittu avioehto, poissulkee se täysin avio-oikeuden toisen puolison omaisuuteen ja tällöin suoritetaan omaisuuden erottelu. (Mikkola 2017, 134 – 135.)

Muistettavaa on AL 90 §:n mukaisesti ositusperusteesta ja avio-oikeuden ulkopuolisesta omaisuudesta. Omaisuuden ositusta tehdessä avio-oikeuden ulkopuolista omaisuutta on omaisuus, jonka puoliso on ansainnut tai perinyt, saanut lahjana tai testamentilla, kun avioliitto on purkautunut puolison menehtymisen vuoksi. Toinen muistettava asia on, että omaisuus, jonka puoliso on ansainnut

tai perinyt, saanut lahjana tai testamentilla, kun avioero on tullut vireille, ei kuulu avio-oikeuden alaisen jaettavan omaisuuden joukkoon. (AL 90 §).

Mikkolan mukaan ositusvaade on esineoikeudellinen vaade, ja se ei vanhene toisin kuin velvoite-oikeudet (2017, 135). Kangas toteaa asiasta, että ositusvaateen toimittamiselle ei ole määräaikaa ja yleinen kolmen vuoden vanhentumisaika ei koske oikeutta vaatia ositusta. Jos kumpikaan puoliso ei vaadi osituksen toimittamista, ositusvaade voi vanhentua eli prekludoitua. (2018, 185.) Avio-liittolaissa ei ole määräaikaa ositusvaateen esittämiselle.

Oikeudesta ositusvaateeseen voi kuitenkin luopua aktiivisesti tai passiivisesti eli osapuolet pysyvät hiljaisina, eivät toimi asiassa. Suomessa on yleistä, että ositus jää tekemättä lainvoimaisesti. Suuressa osassa osituksen tekemättä jättämisistä ei aiheudu vahinkoa osapuolille. Asia tulee ajankoh-taiseksi vasta, kun puolison kuoleman jälkeen tehdään perunkirjotusta. Jos kuollut puoliso on ollut aiemmin avioliitossa ja tästä suhteesta on ositus tekemättä, tulee tällöin entisestä aviopuolisosta avio-oikeuden nojalla perittävän puolison kuolinpesän osakas. Erityisen ongelmallinen tilanne, jos perittävän puolison kuolinpesään kuuluu sellaista omaisuutta, joka on ostettu aiemman avioliiton voimassaollessa. (Kangas 2018, 185 – 186.)

Jos aviopuolisot eivät tee ositusta heti avioeronsa jälkeen, voi muodostua riskitilanne, missä toinen puoliso vaatii sitä vuosien jälkeen. Tällöin näyttö siitä, kumpi on omistanut ja minkä laatuista omaisuutta, voi hävitä tai sitä on vaikea näyttää toteen jälkeinpäin. Osapuolten ollessa yksimielisiä omaisuuden jaosta, he voivat sopia osituksesta keskenään sopimuksella. Osituksesta tulee laatia osituskirja, jonka he hyväksyvät allekirjoituksillaan ja sen todistaa oikeaksi kaksi esteetöntä henkilöä. Ositus voidaan julistaa tehottomaksi, jos osituskirjaa ei ole laadittu tai se ei täytä lain vaatimia muotomääräyksiä, tämä edellyttää toisen osapuolen nostamaa kannetta puolen vuoden määräajan sisällä. (Mikkola 2017, 135.) Ositus saa lainvoiman, kun kumpikaan osapuoli ei nosta moitekan- netta puolen vuoden sisällä ositussopimuksen allekirjoituksesta.

Osituksessa saatu saanto asunto-osakkeen osalta on ilmoitettava taloyhtiön osakeluetteloon. Uuden omistajan tulee näyttää saannon kirjaamiseksi lainvoimainen osituskirja. Osakekirjaan tehdään lisäksi siirtomerkintä, jonka allekirjoittaa luovuttava puoliso. Jos avioeron on ollut ristiriitainen ja oikeus on määrännyt pesänjakajan toimittamaan pesänjaon, niin pesänjakajan suorittama ositus on lainvoimainen kuuden kuukauden sisällä pesänjakajan allekirjoituksesta, ellei jompikumpi puoliso moiti ositusta. (Nevala 2016, 193.)

## Osituksen sovittelusta

Avioliittolain 85.3 §:n mukaan yhteinen omaisuus on jaettava osituksessa toisen puolison sitä vaatiessa. Puolisoiden omaisuudet arvioidaan ja niille määritetään arvot. Tämän jälkeen lasketaan omaisuuden säästö ja mahdollinen toisen puolison velvoite maksaa tasinkoa. Tasingon suorittamisen jälkeen yhteisomistus purkaantuu. Toinen tapa, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen yhteisomistussuhteen purkamisesta, on käyttää pesänjakajaa jakamiseen. (Kangas 2018, 234.)

Perusta aviovarallisuusjärjestelmälle on puolisoitten avio-oikeus toistensa omaisuuteen ja avio-oikeuden alaisen omaisuuden säästön puolittumisperiaate. Puolittumisperiaatteen mukaan puolisoilla on oikeus puoleen avio-oikeuden alaisen omaisuuden yhteenlasketusta säästöstä. Puolison testamentilla tai lahjana saatuun omaisuuteen on toisella puolisoilla avio-oikeus, jollei tätä oikeutta ole poissuljettu saannon yhteydessä. Osituksen sovittelua ei voi aloittaa, ennen kuin osituslaskelma on tehty. Tämän jälkeen osapuolet voivat keskustella, miten omaisuus jaetaan. Omaisuuden erottelun sovittelussa avio-oikeuden ulkopuolelle luettavaa omaisuutta voidaan käyttää avio-oikeuden alaisena omaisuutena. (Kangas 2018, 239 – 241.)

Toisen puolison luopuessa aviosuhteen aikana perinnöstä tai jos hän jättää ilmoittamatta ajoissa lakiosan vaatimuksen, niin hän heikentää toiminnallaan omaan varallisuusasemaansa aviosuhteessa. Tästä seuraa, että hän ei voi vaatia osittelunsovittelua tehdessä kompensatioita heikentyneen varallisuuden osalta toisen puolison kustannuksella. Toisaalta tässä tilanteessa toinen puolison voi saada oikeuden sovitteluvaatimuksen esittämiseksi, jos toinen on toiminnallaan aiheuttanut tälle tasingonmaksuvelvollisuuden. (Kangas 2018, 244.)

Kankaan mukaan jäämistösituksessa voi sovittelu olla tarpeellinen. Tällöin ensin kuolleen puolison perillisten tai testamentin saajan ja lesken välillä tai molempien puolisoitten kuolinpesän välillä suoritetaan ositus. Leskelle ositus voi olla huono, jos puolisoitten osittainen tai yksipuolinen avioehto huonontaa lesken tasingon saamista. Tosin ositus voi olla epäedullinen kuolinpesän kannalta tai leski voi saada kohtuutonta etua kuolinpesän lukuun. (2018, 244.)

## 4 AVIOLIITON TAI REKISTERÖIDYN PARISUHTEEN PÄÄTTYMINEN EROON

Yhteistalouden purkaminen tulee eteen, kun avioliitto tai rekisteröity parisuhde päättyy eroon. Tilanteessa osapuolet voivat sopia keskenään omaisuuden jakamisesta omistussuhteidensa mukaan tai riitaisessa tapauksessa asianomainen voi pyytää pesänjakajan toimittamaan pesänjaon ja osituksen. Avioliittolaki säätelee puolisoitten yhteiselämän päättämisestä ja avioerosta.

### 4.1 Avioero

Avioeroprosessi on usein kaksivaiheinen. Ensin puoliso jättävät yhdessä tai erikseen avioerohakemuksen käräjäoikeudelle ja harkinta-ajan päätyttyä käräjäoikeus voi tuomita aviopuoliso avioeroon. Kuitenkin asia etenee lopullisen avioeroon uudelleen haettavalla avioerohakemuksella, jonka jälkeen käräjäoikeus antaa osapuolille tuomion asiassa. Jos puoliso on hakenut yksin avioeroa, tuomioistuimen on kuultava toista puolisoa. Avioeron toinen hakemus on jätettävä vuoden kuluessa harkinta-ajan alkamisesta tai avioeroasiaa jää käsittelemättä. Kuitenkin puolisoitten asuttua erillään yhtenäisesti kaksi vuotta muodostuu heille oikeus avioeroon ilman harkinta-aikaa. Vaatimus elatusavun vahvistamisesta voidaan pyytää avioeron yhteydessä. (AL 24–31 §:t.) Avioliittolain 86 §:n mukaan avioliiton vallinnanrajoitukset ovat voimassa siihen sakka, kunnes puolisoitten välillä on toimitettu ositus, vaikka heidät avioliittonsa on tuomittu päättymään.

### 4.2 Osituksen vaikutus varainsiirto- ja luovutusvoittoveroon

Varainsiirtoverolain 931/1996 mukaan varainsiirtoveroa on maksettava valtiolle, kun kiinteistö tai arvopaperi luovutetaan tai myydään eli omistusoikeus luovutetaan eteenpäin. Käytettäessä vastikkeena tämän lain tarkoittamaa omaisuutta maksetaan vero molemmista luovutuksista. Laki säätelee, että lahjana, perintönä, testamentilla tai yhteisomistuksen purkamisella saadun kiinteistön tai kiinteistön osan saannosta ei saaja maksa veroa. Ositussaantona saadusta kiinteistöstä maksetaan veroa siltä osin, kun sen lunastamiseen käytetään ositusvarallisuuden ulkopuolista varallisuutta. Kertamaksuna suoritettava elatusapu katsotaan ositusvarallisuuteen kuuluvaksi ja siitä ei mene veroa. (Varainsiirtoverolaki 4 §.) Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden omistusoikeuksien siirtämissä ositustilanteissa käytetään samoja varainsiirtoverotuksen periaatteita kuin perintösaantoon ja perinnönjakoon (Räbinä & Myllymäki 2016, 52).

Tuloverolaki 1535/1992 määrittää verotuksen kannalta, mitä kiinteistö ja puoliso tarkoittavat ja miten säännöstä sovelletaan. Säännöstä käytetään, kun kiinteistö sijaitsee toisen maalla olevaan rakennukseen, rakennelmaan tai muuhun laitokseen, joka hallintaoikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle henkilölle. Puolisoksi katsotaan henkilöt, jotka ovat solmineet verovuonna avioliiton. Lakia ei sovelleta eronneisiin puolisoihin tai yhteiselämän päättääkseen erillään asuviin puolisoihin. (TVL 6–7 §:t).

TVL:n 46 §:ssä mainitaan luovutusvoittoveron laskemisesta. Jos luovutettu omaisuus on saatu osituksessa, niin omistusaika ja hankintameno lasketaan ositussaantoa edeltäneestä saannosta.

Tuloverolain jatkuvuusperiaatteen mukaan entisen puolison omistusaika ja hankintameno siirtyvät toiselle puolisolle ositussaannon yhteydessä. Tällöin ositussaannon jälkeisissä vastikkeellisissa luovutuksissa mahdolliset omaisuuden arvonnousut hyödyttävät luovuttajaa. Esimerkki 1. Avioerositus. Aviopuoliso A oli ostanut ennen avioliiton solmimista pörssiosakkeita 60 000 euron arvosta vuonna 2008. Avioliitto solmittiin vuonna 2011 ja heillä on avio-oikeus. Avioliitto päättyi eroon vuonna 2017 ja ositus tehdään seuraavana vuotena 2018. Tasingon maksuvelvollisuus on A:lla ja summa on 100 000 euroa B:lle. Tasinko suoritetaan osakkeina, joiden arvo on osituksen aikaan 100 000 euroa. Puoliso B myy osakkeet 130 000 euron hintaan vuonna 2019. Luovutusvoiton laskeminen B:lle:  $130\,000\text{ €} - 60\,000\text{ €} = 70\,000\text{ €}$ . Jatkuvuusperiaatteen mukaan hankintameno lasketaan ositusta edeltäneestä arvosta ja omistusaika myös. (Räbinä, Myllymäki & Myrsky 2019, 258 - 259.)

Omistusoikeuksien siirrot osituksen yhteydessä voivat olla vastikkeellisia luovutuksia ja saantoja. Tarkasteltaessa eroja vastikkeellisen ja vastikkeettoman luovutuksen välillä, sovelletaan avioero- ja jäämistöosituksien pääperiaatteita. Lisäksi nämä periaatteet soveltuvat varainsiirto- ja luovutusvoittoverotukseen. Osituksen vaikutusta verotukseen voidaan tarkastella kolmen korkeimman oikeuden ratkaisun kautta, kun omistusoikeus siirtyy puolisojen välillä.

#### **1. Varainsiirtoveroa ja luovutusvoittoveroa ei muodostu, kun osituksessa käytetään vain avio-oikeuden alaista varallisuutta omaisuuden siirtoihin.**

Avioeron saaneiden puolisojen välisessä omaisuuden osituksessa toinen puoliso sai yksin omistukseensa puolisojen yhdessä omistaman kiinteistön sitä vastaan, että hän otti yksin vastatakseen puolisojen yhteisestä kiinteistön arvoa vastaavista veloista. Irtain

omaisuus oli myös jaettu puoleksi kummallekin. Osituskirjaa ei pidetty leimaverolain 16 §:ssä tarkoitettuna kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirjana. (KHO 1965 II 800.)

**2. Varainsiirtoveroa ja luovutusvoittovero joudutaan maksamaan, kun osituksen yhteydessä käytetään avio-oikeuden ulkopuolisia varoja**

Osituksessa mies oli saanut puolisoiden yhteisesti omistamat kiinteistöt suorittamalla vaimolle tasinkona rahamäärän, mikä ei sisällynyt pesän varoihin. Hän oli hakiessaan saannolleen lainhuutoa velvollinen suorittamaan rahamäärän perusteella leimaveroa eikä veron suorittamisvelvollisuuteen vaikuttanut hänen valituksessaan esittämä seikka, että hän suoritti rahamäärän kiinteistöiltä myymästään puustosta saamillaan varoilla. (KHO 1980 II 653.)

Varainsiirtoverotuksessa verollisiksi saannoiksi katsotaan osituksen yhteydessä tapahtuvat 1) kiinteistön ja huoneisto-osakkeiden saannot ja 2) nekin vain silloin, kun osituksessa on käytetty ositusvarallisuuden kuulumattomia varoja ja 3) vain siltä osin kuin ulkopuolisten varojen käyttämisen voidaan katsoa olevan vastiketta omistusoikeuden siirrosta. Kaikkien mainittujen edellytysten on siis täyttyvä samanaikaisesti. Vastaavia periaatteita sovelletaan luovutusvoiton verotuksessa. (Räbinä & Myllymäki 2016, 53 – 54.)

**3. Kun puoliso pitää omaisuutensa itsellään ja käyttää avio-oikeuden ulkopuolisia varoja, niin ei muodostu varainsiirtoveroa ja luovutusvoittoveroa, tällöin omaisuuden omistusoikeiden siirtoa ei tapahdu**

Kun perillisten ja lesken välisessä osituksessa perilliset käyttämällä avioliittolain 103 §:ssä säädettyä oikeutta saivat perinnönjättäjän omistuksessa olleet kiinteistöt eikä leski niin ollen ollut luovuttajan asemassa, kiinteistöihin lainhuutoa haettaessa ei ollut suoritettava leimaveroa leskelle pesän ulkopuolisin varoin suoritettavan tasingon perusteella (KHO 1980 II 654).

Räbinä & Myllymäki mainitsevat, että osituksen yhteydessä omaisuuteen kuuluva velka on ositusvarallisuutta. Ositusperusteen syntymisen jälkeen otettu velka kuuluu ulkopuolisiin varoihin. Olemassa oleva velka mahdollistaa omaisuuden siirtoja ilman veroseuraamusta. (2016, 54.)

Lisäksi verottajan ohjeen mukaan omaisuus, joka ei ole puolisoiden ositusvarallisuuteen kuuluvaa, on ositusvarallisuuden ulkopuolista varallisuutta. Toisen puolison tai yhteisen velan omaksi siirtäminen ei ole osituslaskelmassa huomioitavaa ulkopuolisten varojen käyttöä. Ositusvarallisuuteen kuulumattomia varoja ovat avioehdossa avio-oikeuden ulkopuolelle rajattu omaisuus tai aiemmin ositettu omaisuus (Verottajan ohje 2016, viitattu 12.4.2019).

Tasinkovelvoitteen maksamisessa ei ole kyse vastikkeen suorittamisesta, koska suorituksen perusta tulee avioliittolain säätämästä avio-oikeudellisesta velvoitteesta. Verottajan ohjeen mukaan tasinkovelvoitteesta, joka perustuu laskennalliseen osituslaskelmaan ei määrätä varainsiirtoveroa, vaikka siihen käytettäisiin ositusvarallisuuden ulkopuolisia varoja. Osapuolten sopiessa, että tasinkona luovutetaan ositusvarallisuuden ulkopuolinen arvopaperi tai kiinteistö, niin tällöin muodostuu saajalle velvollisuus maksaa varainsiirtoveroa, koska se on vastikkeellinen saanto. (Verottajan ohje 2016, viitattu 12.4.2019.) Seuraava esimerkki selventää asiaa.

Esimerkki osituksesta, kun puoliso on tasinkovelvoitettu:

	Puoliso A	Puoliso B
<b>Varat €</b>	110 000 omakotitalo	110 000 kiinteistö
	150 000 kesämökki	
<b>Velat €</b>	60 000 asuntovelka	10 000 laina
<b>=netto-omaisuus</b>	200 000	100 000
Avio-oikeuden alainen omaisuus 300 000 €		
avio-osa puolet 150 000 €	150 000	150 000
<b>A:n tasinkovelvoite B:lle</b>		50 000 €

Osituksessa on sovittu, että omakotitalo ja kesämökki jäävät A:lle, lisäksi B:n omistama kiinteistö siirtyy A:lle. B:n 10 000 euron lainan A ottaa vastaan ja maksaa B:lle 150 000 euroa. A:lla on edelleen oma asuntolaina vastattavana. Avio-osa on 150 000 euroa ja A:n tasinkovelvoite B:lle on 50 000 euroa. Tilanne muuttuu, kun A ottaa lainaa eli hän maksaa osituksen ulkopuolisin varoin B:lle tämän kiinteistöstä (100 000) ja tasinkovelvoitteesta (50 000) muodostuvan summan 150 000 euroa. Huomattavaa on, että ositusvarallisuuteen kuulumaton osa lainaa (50 000 euroa) käytetään

tasingon maksamiseen B:lle. A:n maksama omistusoikeuden siirtyminen (100 000 euroa) B:lle on vastikkeellista. A:n maksaa varainsiirtoveroa valtiolle: 4 % (varainsiirtoveroprosentti) x 100 000 euroa = valtiolle 4000,00 euroa verona. (Verottajan ohje 2016, viitattu 12.4.2019).

### 4.3 Osituksesta ja käyttöoikeudesta

Avioparit voivat antaa toisilleen käyttöoikeuksia asuntoon tai kiinteistöön. Joissakin tapauksissa vanhemmat jättävät itselleen käyttöoikeuden luovuttaessaan lahja- tai kauppakirjalla lapsilleen kiinteistön, maatilan tai vapaa-ajan asunnon.

Kiinteistön luovutuksen yhteydessä voidaan pidättää luovuttajalle tietyksi ajaksi tai eliniäksi etuus eli syytinki. Näitä etuuksia voi olla asunto, luonnontuote tai palvelu ja nämä eivät ole veronalaista tuloa saajalleen. Jos etuus maksetaan rahana, niin se on veronalaista pääomatuloa. Säännösten mukaan elinikäinen nautintaoikeus, eläke tai muu eliniäksi tai määrätyksi ajaksi pidätetyn etuuden tulo on verotettavaa ansio- tai pääomatuloa, mikä on saatu testamenttina tai lahjana. (TVL 37 §.)

Käyttöoikeuden lakkaamiselle ei löydy Maakaaren 540/1995 oikeuksien kirjaamista koskevista säännöksistä perustetta, vaikka säännös säätää käyttöoikeuden lakkaamisen kirjaamisesta. (MK 14:13 §.) Laissa ei säädetä käyttöoikeuden päättymisestä ja sen lakkaamisen edellytys on tulkittava oikeuden perustamisena käytettyä oikeustoimea. Jos käyttöoikeus on annettu lahjakirjan perusteella ja siihen ei ole kirjattu mahdollisuudesta, että käyttöoikeuden haltijat eroavat, niin avioeron perusteella käyttöoikeus ei pääty.

Mikkola mukaan käyttöoikeudesta voi tulla vaikea ongelma, kun kiinteistöön on pidätetty elinikäinen käyttöoikeus parisuhteessa oleville puolisoille ja pariskunta sitten myöhemmin eroaa. Mikkolan esimerkki:

Puoliso A oli lahjoittanut tilansa lapsilleen ja jättänyt itselleen ja aviopuoliso B:lle käyttöoikeuden tilaan ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. B ei ollut omistajan asemassa. Käyttöoikeus perustettiin verotuksellisista syistä. Sitten A ja B erosivat ja ositus tehtiin. Sitten A haki käräjäoikeudelta B:n käyttöoikeuden peruuttamista ja samalla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä käyttöoikeuden kirjaamisen poistamista. Perusteena oli, että eronneet puoliset eivät voineet käyttää tilaa yhdessä. Kannetta vastusti B. Käräjäoikeus ja hovioikeus tekivät saman päätöksen. Kirjausta B:n käyttöoikeudesta ei

poistettu. Hovioikeuden päätöksen mukaan esitetyistä asioita ei tullut esille, että A:n tarkoituksena oli ollut lakkauttaa B:n käyttöoikeus avioerotilanteessa.

Esimerkin näkökulmasta lahjottajan olisi järkevää kirjata lahjakirjaan mahdolliset elämäntilanteiden muutokset lahjakirjan ehtoin. Kun asiaa ei etukäteen sovita, niin on hyvin todennäköistä, että sopua asian ratkaisemiseksi on vaikea löytää, jos avioero on riitainen. (Mikkola 2017, 146 - 147.)

Käyttöoikeuden haltija voi luopua oikeudestaan vastiketta vastaan. Omaisuus myydään ja kaupasta saatava raha jaetaan omistajan ja käyttöoikeuden haltijan kesken. Tilanteessa luovutettava oikeus käsitellään irtaimen esineen kaltaisena ja sen luovutukseen käytetään luovutusvoittoa koskevia säännöksiä. (Räbinä ym. 2019, 236.)

Perinnönjaossa asunto-osakkeen osakkeet omistukseensa saanut henkilö merkitään osakasluetteloon uudeksi omistajaksi. Osakehuoneistoon voi kohdistua lesken Perintökaaren 40/1965 3:1 a §:n mukainen oikeus tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus. Tällöin isännöitsijän on tehtävä huoneistoon kohdistuvasta käyttöoikeudesta ja sen perusteesta merkintä osakeluetteloon (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 2:12 § k.6). Käyttöoikeudesta on mainittava myös isännöitsijäntodistuksessa (Aarnio & Kangas 2016, 1525).

## 5 AVIOLIITON TAI REKISTERÖIDYN PARISUHTEEN PÄÄTTYMINEN KUOLEMAAN

Perintökaari 40/1965 määrittää perinnön saamisoikeudesta. Perintökaaren mukaan perijän täytyy elää perittävän kuolinhetkellä, tähän sisältyy kuitenkin syntymätön lapsi, joka syntyy elävänä (PK 1:1 §). Perintökaarissa säädetään sukulaisten perintöoikeudesta. Jos perittävällä on rintaperillisiä eli lapsia, nämä perivät. Jollei lapsia ole, niin vanhemmat perivät ja vanhempien jälkeen tulevat sisarukset perijöiksi sekä sisarusten perikuntien kautta näiden lapset. (PK 1:2 §.) Lisäksi isovanhemmat perivät, jos muita perillisiä ei ole (PK 1:3 §). Kuolleen puoliso perii, jos ei ole rintaperillisiä (PK 2: 3 §).

Perintökaari on kolmiportainen ja sitä nimitetään parenteeli- eli perillisryhmäjärjestelmäksi. Tilanteessa, jossa ensimmäiseen parenteeliin kuuluvia perillisiä eli rintaperillisiä on ainoastaan yksi, niin muiden parenteelien perillisten oikeus perintöön ei aktualisoidu. Perimysjärjestys siirtyy ainoastaan, kun edellisen perimysportaasta perijöitä ei ole. Puolison oikeus perintöön avio-oikeuden kautta ja lesken oikeus hallita jäämistöä jakamattomana täydentävät parenteeliperimystä. (Aarnio & Kangas s. 64, 2016.) Rekisteröidyn parisuhteen eloonjääneellä puolisoilla on samanlainen oikeudellinen asema kuin leskellä (Parisuhdelaki 8 §).

### 5.1 Kuolinpesän pesän varallisuus

Perintökaaren 20 luvussa säädetään kuolinpesän perunkirjoituksesta. Perunkirjotus tulee tehdä kolmen kuukauden kuluessa perittävän kuolemasta (PK 20:1 §). Vainajan kuolinhetken omaisuudesta ja veloista muodostuu kuolinpesän varallisuus. Perukirjaan kirjataan vainajan omaisuuden rahallinen arvo. Tilanteessa, jossa jommallakummalla aviopuolisolla ei ole avio-oikeutta tiettyyn omaisuuteen, tulee myös mainita perukirjassa ja peruste asiaan. Puolisoiden yhteinen omaisuus ja yhteiset velat tulee kirjata osuuksina perukirjaan. Lisäksi perittävän elossa olevan puolison varat ja velat merkitään perukirjaan. Ennakkoperintö ja muu kuolinpesään kuulumaton omaisuus on merkittävä, jotta ne huomioidaan perillisten lakiosan määrittämisessä. Mahdollinen testamentti ja avioehtosopimus tulee huomioida perukirjaa tehdessä ja liittää sen liitteeksi. Lisäksi pesän tilaan vaikuttavat velkakirjat tai muut asiakirjat tulee kirjata ja liittää perukirjan liitteiksi. (PK 20:1,4-5 §: t.)

## 5.2 Lesken asema

Lesken oikeus kuolleen puolison omaisuuteen määräytyy sen mukaan, onko perittävällä puolisollla rintaperillisiä. Perijäpuoliso perii kuolleen puolisonsa omaisuuden, jos rintaperillisiä ei ole (PK 3:1 §). Tällöin lesken perintöoikeuteen ei vaikuta avioliiton kesto, eikä puolisojen avio-oikeus toistensa omaisuuteen. Lisäksi leski perii perittävän puolison, jos tämä ei ole tehnyt testamenttia, jolla olisi määrännyt omaisuudestaan muutoin kuoleman jälkeen. Kyseessä on yksinperimystilanne ja omaisuus siirtyy leskelle ilman perinnönjakoa. (Aarnio & Kangas 2016, 105.)

Kun perinnön jättäjällä oli rintaperillinen tai – perillisiä, niin lesken aseman muuttuu. Tällöin lesken asemaan suojataan ja hän saa oikeuden pitää hallinnassaan jäämistöä jakamattomana. Oikeuteen ei vaikuta avioliiton kesto ja puolisojen avio-oikeus toistensa omaisuuteen. Lesken oikeus kaventuu vähimmäissuojaksi eli oikeudeksi hallita tietyin edellytyksin puolisojen yhteisenä kotina käytettyä asuntoa ja normaalia asuntoirtoaimistoa, jos rintaperillinen tai testamentinsaaja esittää jakovaateen (PK 3:1a.2 §). Tämän edellytyksenä on, että leskellä ei ole omistuksessaan kodiksi sopivaa asuntoa. Perintöoikeuteen verrattuna hallintaoikeus suojaa leskeä rajoitetummin. (Aarnio & Kangas 2016, 105.)

AL:n 86 § säättää, että leski osallistuu perittävän puolison omaisuuden hallintoon perintökaaren säädösten mukaisesti siihen saakka, kunnes ositus toimitetaan. Vaikka leskellä on oikeus hallita jakamattomana perittävän omaisuutta, niin hän ei ole kuolinpesän osakas. Tämä asema ei vaikuta perittävän puolison perillisten tai yleistestamentin saajan osakkuusasemaan. Huomioitavaa on, että leski on joko yleistestamentin saajana tai osituksen toimittamiseen saakka perittävän puolison kuolinpesän osakas avio-oikeuden perusteella, jos puolisollla tai toisella heistä oli avio-oikeus toistensa omaisuuteen. (Aarnio & Kangas 2016, 106.)

Ositusta tehdessä ensiksi kuolleen puolison jälkeen leski voi, jos hän on edesmennyttä puolisoaan varakkaampi, vedota avioliittolain 103 §:ään, jonka mukaan hän voi pidättäytyä maksamasta tasinkoa kuolleen puolison perillisten hyväksi. Tätä kutsutaan lesken tasinkoprivilegiksi eli tasinkoetuioikeudeksi.

Ositusta tehtäessä lesken ja kuolinpesän osakkaiden välillä saa omaisuutta luovuttava taho päättää, mitä omaisuutta tämä haluaa luovuttaa. Jos luovuttaja haluaa pitää omaisuutta osituksessa,

voi tämä antaa luovutettavan omaisuuden sijasta rahaa osituksessa määrätyn omaisuuden arvon määrän. (AL 103 §.)

Avioliittolain mukaan leski omistaa ja vallitsee omaa omaisuuttaan toisen puolison kuoleman jälkeen. Aviopuolisoiden yhteisen kodin myymiseen tai muuhun oikeustoimeen leski tarvitsee kuolleen puolison kaikkien perillisten kirjallisen suostumuksen. (AL 86 §.) Lainvoimaisen osituksen jälkeen leski ei tarvitse enää puolison perillisten suostumusta. Vallinnanrajoituksista on huomioitavaa, että ennen 1.1.1988 puretut tai purkautuneet avioliitot, joissa ei ole suoritettu ositusta tai avio-oikeutta ei ole poissuljettu, eivät tarvitse puolison suostumusta asunto-osakkeen kauppaan. (Nevala 2016, 192 – 195.)

Aviopuolisoiden tekemät keskinäiset testamentit useimmiten tehdään eloonjäävän puolison hyväksi ja turvaamaan lesken asemaa. Vaikka puoliso olisi testamentannut omaisuutensa muulle kuin puolisolleen, niin leskelle jää silti oikeus hallita jäämistöomaisuutta jakamattomana. (Aarnio ym. 2016, 107.)

### 5.3 Perunkirjoitus ja perinnönjako

Kuolinpesä muodostuu perinnönjättäjän kuollessa ja siihen sovelletaan säännöstöä perintökaaresta. Kuolinpesän osakkaita ovat yleensä perilliset, testamentin saajat ja leski (Nevala 2016, 195). Perintökaaren mukaan jäämistöomaisuuden perivät kuolinpesän osakkaat ja osakkaille muodostuu oikeus osallistua kuolinpesän yhteishallintoon (PK 18:1-2 §.t). Kuolinpesän osakkailla on kolme kuukautta aikaa tehdä perunkirjoitus (PK 20:1 §).

Kuolinpesän yhteishallinnon avulla omaisuus selvitetään jaettavaksi ja perinnönjaossa yhteishallinto lakkaa. Kuolinpesän omaisuuteen kuuluvat myös kuolleen velat, jotka maksetaan ennen perinnönjaon suorittamista. Kuolinpesän osakas voi perittävän elinaikana luopua tulevasta kuolinpesäosuudesta tai hän ei ota vastaan perintöä tämän kuoleman jälkeen. (Mikkola 2017, 86 - 87.)

Perukirjasta ilmenevät kuolinpesän osakkaat. Maistraatti vahvistaa pyydettäessä kuolinpesän osaksluettelon. Perintökaareissa on säädetty maistraatin vahvistamasta perukirjasta. (PK 9 a §.)

Kuolinpesän osakkaiden tekemä oikeustoimi, jonka he ovat tehneet maistraatin vahvistettua perukirjan, on pätevä, vaikka joku osakkaista olisi jäänyt kirjaamatta perukirjan osakkaaksi. Oikeustoimen toisen osapuolen ei oleteta tienneen tai olisi ollut mahdollista tietää perukirjasta puuttuvasta osakkaasta. Kun haetaan maanmittauslaitokselta oikeuden kirjaamista tai toimitaan muun tahon kanssa, niin maistraatin vahvistamaa perukirja on riittävä selvitys kuolinpesän osakkaista. (PK 20:9 c §.) Ostaja voi myyntitilanteessa luottaa siihen, että maistraatin vahvistama osaksluettelo on oikea ja hänen ei tarvitse pyytää kuolinpesältä vainajan katkeamatonta virkatodistusketjua 15-vuodesta kuolinpäivään (Nevala 2016, 196).

Perinnönjakoa voi vaatia jokainen kuolinpesän osakas, kun se selvitetty. Ennen sitä on toimitettava omaisuuden ositus lesken ja kuolleen puolison välillä. (PK 23:1 §.) Perinnönjaon myötä kuolinpesä lakkaa ja siitä laaditaan jakokirja. Perinnönjaon voi tehdä sopimus- tai toimitusjakona. Sopimusjaoissa kaikki kuolinpesän osakkaat allekirjoittavat jakokirjan ja kaksi esteetöntä todistajaa todistaa allekirjoituksillaan sen oikeaksi. (Nevala 2016, 195 – 196.) Perintökaaren mukaan toimitusjaoissa pesänjakaja tekee pesänjaon, laatii jakokirjan ja allekirjoittaa sen (PK 23:9 §.) Todistajia ei tarvita. Edellä mainittujen toimien jälkeen perinnönjaosta tulee lainvoimainen. Perinnönjaon jälkeen omaisuuden nimiinsä saanut osapuoli ei enää tarvitse toisten osakkaiden suostumusta asioihin (Nevala 2016, 196).

Tulee muistaa, että saannot tulee rekisteröidä. Asunto-osakeyhtiön osakeluetteloon pitää kirjauttaa omistajanvaihdos. Kiinteistön lainhuudon hakee uusi omistaja eli kirjauttaa saantonsa maanmittauslaitokselle lainhuutohakemuksella. Perinnönjakoa ei tarvitse tehdä, jos kuolinpesässä on vain yksi osakas. Tällöin perukirjasta tarkastetaan perillisen omistusoikeus, varmistetaan osakekirjan hallinta ja että osakekirjaan on tehty siirtomerkintä omistuksen osoittamiseksi. (Nevala 2016, 195 – 196.)

Pesän osakkaisiin kuuluu myös henkilö, jolle on määrätty omaisuutta yleistestamentilla koko omaisuus tai joku murto-osa siitä. Omistajaksi merkitsemiseen vaaditaan perinnönjakoa. Legaatilla tarkoitetaan erityistestamenttia, jolla jokin esine tai rahasumma määrätään testamentinsaajalle. Asunto-osakkeen omistusoikeuden määrittäminen henkilölle on tyyppillinen erityistestamenttisaanto. Testamentin tulee olla lainvoimainen ja se ei saa loukata rintaperillisen lakiosaa. Testamentin hyväksymisilmoitus voi sisältää testamentin hyväksymislauseen tai se voidaan laatia erikseen. Asunto-osakeyhtiön osakeluetteloon on merkittävä uusi omistaja. (Nevala 2016, 196 - 197.)

#### 5.4 Kuolinpesän verotuksesta ja lesken hallintaoikeudesta

Kuolinpesän osakkaat vastaavat pesän veroista yhteisvastuullisesti. Kuolinpesän verotuksessa on erotettava käsitteet kuolinvuoden verotus ja verotus kuolinvuoden jälkeen. Tuloverolain 17 §:n mukaan verovuoden aikana kuolleen kuolinpesää verotetaan vainajan ja kuolinpesän tuloista. Kuolinpesään sovelletaan lain säännöksiä, joita vainajaan olisi sovellettu tämän eläessä. Osakkaan saama tulo kuolinpesästä ei ole tämän verotettavaa tuloa. (TVL 17 §.)

Kuolinvuoden jälkeen kuolinpesää verotetaan erillisenä verovelvollisena. Tällöin pesän tuloja ei jaeta osakkaiden tuloina verotettaviksi. Verotus toteutetaan samoin kuin tavallisen henkilön verotus. Mitään kahdenkertaista tulon verottamista ei siten tapahdu. Lesken verotuksellinen asema muuttuu myös, kun kuolinpesän yhteys leskeen päättyy kuolinvuotta seuraavan vuoden alusta lukien. (Aarnio, Kangas, Puronen & Rabinä 2016, 2.3 Kuolinpesän verotus kuolinvuoden jälkeen, kpl 1.)

Hallintaoikeus kohdistuu usein kiinteään tai irtaimeen omaisuuteen kuten kiinteistöt ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeet. Yleensä hallinta- ja omistusoikeus ovat samalla henkilöllä. Tilanteita, jossa ne ovat eri henkilöillä, kun omistaja pidättää itselleen, toiselle tai monelle ihmiselle tietyn ajanjakson tai elinikäisen hallintaoikeuden omistajuuden vaihdossa. Näitä ovat vastikkeellinen kauppa tai vaihto, vastikkeeton lahja tai lahjanluontoinen kauppa. Testamentilla voi määrätä hallintaoikeuden muulle kuin omistajalle. Hallintaoikeus on kyseessä myös, kun leski pitää puolisoitten yhteisen kodin ja irtaimisto itsellään. Hallintaoikeuden kohteen omistaja ei voi ilman hallintaoikeuden haltijan suostumusta myydä sitä tai luovuttaa siihen kohdistuvaa oikeutta. (Verottajan ohje 2019, viitattu 23.5.2019).

Lesken oma varallisuus ei ole kuolinpesän omaisuutta ja lesken tuloja ei veroteta kuolinpesän tuloina. Tilanteessa, jossa leski on saanut hallintat testamentilla hallinnan kuolinpesän omaisuuteen ja rintaperillisillä on omistusoikeus, niin kuolinpesän omaisuuden tuotto on verotettavaa tuloa leskelle. Lisäksi lesken käyttäessä laillista oikeuttaan pitää perittävän omaisuus hallinnassaan, häntä verotetaan jäämistöomaisuuden tuotosta. Tämä lesken oikeus hallita jäämistöä jakamattomana alkaa heti puolison kuolinhetkellä ja siihen ei vaikuta lesken osakkuusasema kuolinpesään. Rintaperillisen esittäessä jakovaatimuksen lesken hallintaoikeus koko jäämistöön päättyy. Jäämistöosituksessa lesken ja rintaperillisten välillä lesken hallintaoikeus tarkentuu lopullisesti. Nytkään lesken

hallintaoikeus ei vaikuta perillisten omistajuuteen, sillä omistusoikeus muodostuu perillisen oikeusasemaa koskevien säännösten perusteella. (Aarnio ym. 2016, 4 Lesken hallintaoikeuden vaikutus kuolinpesän ja lesken verotukseen kpl 2.)

Lesken hallintaoikeus ei vaikuta kiinteistöverotukseen, vaan se kohdistuu omistajalle. Usein perintöön kuuluu kesämökki. Leskellä on hallintaoikeus koko jäämistöön ja tällä perusteella hän saa käyttää kesämökkiä. Kiinteistöveron, joka on määrätty kesämökistä, maksaa omistajataho eli kuolinpesä. Perintöverotukseen kyseisellä hallintaoikeudella ei ole vaikutusta. Lesken käyttäessä hallintaoikeuttaan vain asuntoon ja asuinirtaimistoon ei muodostu verotettavaa tuloa. Jos leski saisi hallinnassaan olevasta asunnosta vuokratuloja, niin vuokratuotto olisi lesken veronalaista tuloa. Perintöverotuksessa lesken hallintaoikeuden arvo huomioidaan vähentämällä se pesän säästöstä ennen verotettavien perintöosuuksien vahvistusta. Lesken käyttäessä hallintaoikeuttaan asuntoon koko kiinteistövero kohdistuu leskelle. Tällöin leski omistaa puolet omakotikiinteistöstä ja jäämistöpuoleen kohdistuva lesken hallintaoikeus aiheuttavat omistajan veroisen haltija-aseman, että leskelle tulee maksettavaksi kokonaan kiinteistövero. (Aarnio ym. 2016, 4 Lesken hallintaoikeuden vaikutus kuolinpesän ja lesken verotukseen kpl 4.)

Kun leski luopuu hallintaoikeudestaan, niin hänen aiemmin saamansa tulo hallinnankohteesta verotetaan sitten luopumisajasta alkaen kuolinpesän tulona. Jos hallintaoikeus on kohdistunut asuntoon tai perustunut testamenttiin, niin tällaista luopumista pidetään lahjaverotuksessa veronalaisena lahjana. (Aarnio ym. 2016, 4 Lesken hallintaoikeuden vaikutus kuolinpesän ja lesken verotukseen kpl 1.) Käyttöoikeus, joka perustuu testamenttiin ei ole siirrettävissä (PK 12:4 §).

## **5.5 Osituksen jälkeinen luovutusvoiton vero (oma asunto)**

Jäämistöosoituksessa tai avioero-osituksessa puolisolle siirtyneen omaisuuden saamisperusteena on ositus. Tuloverolain 1535/1992 säännöstöä käytetään, kun ositussaantona saatua omaisuutta myöhemmin myydään ja lasketaan luovutusvoittoa. Laissa tarkoitetaan osituksen yhteydessä jatkuvuusperiaatetta, kun luovuttajan hankinta-aika siirtyy saajan hyväksi (TVL 46.2 §). Lisäksi tuloverolain 48.3 § määrittää osituksessa saadun oman asunnon luovutusvoitto verovapauden määrittämisestä. Samaa säännöstä sovelletaan siis avioero- ja jäämistöosituksessa.

Tuloverolain 48.3 §:ssä todetaan, että asumisaika lasketaan siitä, kun verovelvollinen on alkanut käyttää luovutettavasti asuntoa omana vakituksena asuntonaan (TVL 48:3 §). Säännös määrittää ankarasti lesken tai puolison asumisaikaa eli asumisen alkamisaikaa. Perussääntö määrittää, että asumisajaksi katsotaan asunnon käyttäminen omana asuntona ja lisäksi perheen vakituksena asuntona. (Räbinä & Myllymäki 2016, 637 – 638.)

Kun osituksessa saatua omaisuutta myydään tai luovutetaan, niin oman asunnon myyntivoiton verovapauden omistusaika lasketaan ositussaantoa edeltäneestä saannosta. Lisäksi asiaan vaikuttaa omistajan asumisaika myytävässä asunnossa eli kuinka kauan verovelvollinen itse on käyttänyt asuntoa vakituiseen asumiseen. Ajatuksena säännöksessä on ollut, että huomioidaan verovelvollisen kahden vuoden todistettava asumisaika, vaikkei hän ole omistanutkaan myytävää kohdetta. Tällöin myyntivoitto on verovapaa. (Räbinä & Myllymäki 2016, s. 637.)

Perillisasemassa olevan kuolinpesän osakkaan asuessa asunnossa vainajan kuoleman jälkeen vähintään kahden vuoden ajan, niin kuolinpesän verotuksessa luovutus katsotaan tämän perillisen laskennallista perintöosaa vastaavalta osalta verovapaaksi luovutukseksi (KHO 1999 T 4286). Asunnon myynnin mahdollinen myyntivoitto on veronalaista tuloa niille kuolinpesän osakkaille, jotka eivät ole asuneet asunnossa perittävän kuoleman jälkeen. Tällöin kuolinpäivästä alkaa perillisille omistus- ja asumisajan laskenta. Tällä ei ole merkitystä lesken avio-oikeuteen perustuvaan kuolinpesän osakkuuteen. (Räbinä & Myllymäki 2016, 638.)

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös asiasta, kun ositusta ei ollut tehty toisen puolison kuoltua. Koska ensiksi kuolleen puolison perillisten ja lesken kesken ei ollut toimitettu ositusta ennen kuolleen puolison nimissä olleen vakituksena asunnon myyntiä (KHO 2005:25). Tällöin oman asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöstä ei voitu soveltaa lesken osalta, vaikka hän oli asunut puolisonsa omistamassa asunnossa yli kaksi vuotta tämän kuoleman jälkeen eli lesken yli kahden vuoden asumisella ei ole merkitystä. Asunnon luovutusvoitto verotetaan kokonaisuudessaan kuolinpesältä. (Räbinä & Myllymäki 2016, 638.)

Esimerkki, kun jäämistöositusta ei ole tehty. Kuolinpesä on muodostunut vuonna 2015 A:n kuollessa ja kuolinpesän oikeudenomistajina ovat leski B ja yhteiset lapset C, D ja E. Leskellä ja edesmenneellä puolisollla oli avio-oikeus toistensa omaisuuteen. Perheen yhteisenä asuntona on omakotitalo, jonka pariskunta on omistanut puoliksi. Omakotitalossa asuvat leski ja lapsista C, toiset

lapset ovat muuttaneet pois ennen A:n kuolemaa. Leski ja perikunta päättävät myydä kiinteistön 2019. Lesken ja lasten välillä ei ole tehty ositusta jäämistön osalta.

Seuraavaksi verotus tarkastelu. Leski omistaa puolet kiinteistöstä ja tämän osan kauppa on verovapaa oman asunnon luovutus, kun lain mukainen asumisaika ja omistaminen on vähintään kaksi vuotta. Koska kuolinpesä on jakamaton, niin A:n osuudesta puolesta menee luovutusvoittoveroa. Kuolinpesän osakas C on asunut A:n kuoleman jälkeen kiinteistössä yli kaksi vuotta, joten hänen osaltaan kuolinpesän osuus 1/3-osaa on luovutusvoitto verosta vapaata. Leski B on kuolinpesän osakas, mutta hän ei ole kuolinpesän osuuteen perillisasemassa. (Räbinä ym. 2019, 330.)

Jäämistöosituksen tekeminen ennen asunnon myyntiä antaa mahdollisuuksia verotuksen suhteen. Kun osituksessa siirretään perittävän asunto leskelle osittain tai kokonaan, niin lesken myydessä asuntoa sovelletaan tuloverolain säännöstä 48:3 §. Merkittäväksi asia tulee, kun tarkastellaan luovutusvoiton verotusta. Tapauksessa leski myy asunnon verovapaasti heti, kun ositus on tehty hänen ja perittävän perikunnan välillä. (Räbinä & Myllymäki 2016, 639.)

Perinnönjaon jälkeen kuolinpesän tai perillisen myydessä perittyä asuntoa ei tuloverolakiin sisälly säännöksiä, miten oman asunnon verovapautta koskevia säännöistä sovelletaan. Asumisaikaan ei katsota perinnönjättäjän omaa asumisaikaa kuolinpesän tai perillisten hyväksi. Perinnönjättäjän yhtenäisen asumisajan ollessa yli kaksi vuotta myytävässä kohteessa, se ei tuo perillisille tai kuolinpesälle vapautta luovutusvoiton verotuksesta. Vaikka asunto myytäisiin kuolinvuonna kuolinhetken jälkeen, perittävän asema ei säily (Keskusverolautakunta 239/1989). (Räbinä & Myllymäki 2016, 638.)

## 6 KIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKKEEN KÄYTTÖÖN OPAS: MYYNTITOIMEKSI- ANNON TEKEMISEEN LIITTYVISTÄ ASIOISTA, KUN AVIOPARI TAI KUO- LINPESÄ MYYJINÄ

Toiminnallisena opinnäytetyöni tavoitteenani on tehdä Helmet LKV Oy:n käyttöön opas liittyen toimeksiantosopimuksen kohtaan osapuolten ilmoitukset. Oppaan tulee vastata kysymykseen, mitä tulee ottaa huomioon myyntitoimeksiantosopimusta tehdessä, kun myyjät ovat eroamassa tai puoliso on kuollut ja/tai leski on myyjänä kuolinpesän kanssa. Yritykselle ei ole aiemmin tehty opasta opinnäytetyön aiheesta ositus.

Opas on tiivistetty tietokokonaisuus myyntiprosessista ja siihen liittyvistä asioista Opas on tehty kiinteistönvälitysliikeen työntekijöiden työtä tukemaan. Työntekijät voivat tarkistaa myyntiin liittyvien tehtävien ja asiakirjojen tarpeen oppaasta. He voivat käyttää sitä tehdessään asiakkaan kanssa myyntisopimusta ja perustella sen avulla asiakkaalle asiaan liittyvien asiakirjojen tarvetta.

Osituksen vaikutuksesta on kirjoitettu avioero- ja jäämistöosituksen luvuissa. Puolison suostumuksesta kauppaan on kerrottu ja sitä on selvennetty esimerkein. Lisäksi oppaan käyttäjille on haluttu jättää lähteenä käytetyn maanmittauslaitoksen kirjaamiskäsikirjan internet-osoite lisätiedon lähteeksi.

Oppaan ymmärtämisen kannalta tärkeimmät käsitteet on kerätty alkuun. Opas etenee ennen myyntiä huomioitavista asioista myynnin jälkeen tapahtuviin saannon kirjaamiseen ja mahdollisiin verkysymyksiin. Kiinteistönvälitysliikeen työntekijät tietävät paljon oppaassa kirjoitetuista asioita. Oppaassa on korostettu myyjien asumis- ja omistusaikaa, osituksen merkitystä, lesken asumissuojaa, vallinnanrajoitussäännöstöä ja mahdollisia luovutusvoiton veroseuraamuksia. Kiinteistönvälittäjän vastuuta hankkia tietoa toimeksiantajaltaan ja tämän tiedonantovelvollisuutta on myös tuotu esille. Kiinteistönvälittäjän oikeudesta ohjata asiakas asiantuntijan puoleen on myös mainittu.

Olen tehnyt oppaan itsenäisesti ja olen tehnyt vapaasti päätökset siitä, mitä kirjoitan siihen. Ajatuksenani on ollut, että tärkeimmät käsitteet avioliiton oikeusvaikutuksista: avio-oikeus ja vallinnanrajoitukset on kirjoitettu selkeästi ja ymmärrettävästi. Osituksen osalta lukijalle avautuu sen peruste

ja mitä toimia voi tulla vastaan, kun myydään puolisoiden yhteisenä kotina käytettyä asuntoa. Opas toimii mielestäni aloittelevan työntekijän perehdyttämisoppaana.

Nykyisin toimeksiantosopimukset tehdään pääsääntöisesti sähköisinä ja tärkeitä asioita voi jäädä kertomatta asiakkaalle, jos tätä ei tapaa henkilökohtaisesti. Oppaan yhtenä tarkoituksena on, että se voidaan lähettää sähköisenä toimeksiantajalle ja näin kiinteistönvälittäjä on täyttänyt kertomisvelvollisuutensa myyntiin liittyvistä asioista ja asiakirjoista asiakkaalle.

## 7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tavoitteena oli tehdä opas kiinteistönvälityksliikkeelle ja sen viitekehiksenä on asiakkaan kanssa tehtävä myyntitoimeksiantosopimus. Opinnäytetyön teoriaosa käsittelee lakien, kirjallisuuden ja esimerkkien avulla tutkimusongelmaa. Opinnäytetyön tutkimusongelma on kysymyksenä; mikä on avio-oikeuden merkitys ja mitä avioliiton vallinnanrajoitukset ovat ja milloin avioliiton vallintarajoitukset päättyvät? Mitä vaikutuksia osituksella on, kun myydään yhteistä kotia, kun myyjänä on eroava pariskunta tai leski ja kuolinpesä?

Avioliiton solmiminen on oikeustoimi. Avioliitto ei muodosta yhteisomistajuutta puolisoitten välillä toistensa omaisuuteen, kumpikin puoliso voi hankkia avioliiton aikana nimiinsä omaisuutta tai myydä sitä vallinnanrajoitusten mukaan. Vallinnanrajoituksia ovat säännökset, jotka määrittävät aviopuolisoitten oikeudesta määrätä omasta omaisuudestaan. Avioliitto antaa puolisoille oikeuden toisen puolison puoleen omaisuuteen, tätä kutsutaan avio-oikeudeksi. Vallinnanrajoitukset ovat voimassa avioliiton solmimisesta alkaen ja ne lakkaavat avioeroon tai puolison kuolemaan, lisäksi laillinen ositus tulee olla tehty. Vallinnanrajoituksia ei voi poistaa sopimalla.

Kiinteistönvälittäjä kysyy toimeksiantosopimusta tehdessään myyjän omistusoikeutta ja aviosuhdetta. Tämän tarkoituksena on tutkia, onko avioliiton vallinnanrajoitukset voimassa ja osituksen osalta, onko se laillisesti suoritettu. Jos avioero-ositusta ei ole tehty, niin aviopuolison suostumus kauppaan tarvitaan vielä vuosien jälkeen, kun vallinnanrajoituksia ei ole lakkautettu osituksen tekemisellä. Usein asiakkaat ovat sopineet keskenään omaisuuden jakamisesta, mutta unohtaneet tehdä siitä laillista osituskirjaa.

Avioliittolain mukaan ositus on tehtävä, mutta laki ei määritä sen tekemiselle aikaa ja se ei ole pakottavaa. Ositusperuste muodostuu, kun avioeroa haetaan tai puoliso kuolee. Ositusvaade ei vanhene Mikkolan mukaan ja toisaalta Kangas kirjoittaa ositusvaateen vanhenemisesta. Käytännössä aviopuolisot tekevät oikeustoimia ilman osituksen tekemistä. Kiinteistönvälittäjä ei voi vaatia osituskirjaa ja sitä tehtäväksi myydessään vallinnanrajoituksen alaista puolisoitten yhteistä kotia. Kiinteistönvälittäjän tulee pyytää myyjältä tämän puolison suostumusasiakirja kauppaa varten, jotta sopimus ja kauppa voidaan toteuttaa. Lisäksi uusi omistaja tarvitsee lainhuudon hakemiseen saannolle myyjän puolison suostumuksen.

Kun aviopuolisot hakevat avioero, niin he voivat tehdä osituksen, koska ositusperuste on olemassa. Avioero ei aiheuta yhteisen kodin myymisen kannalta yleensä ongelmia, koska puolisoiden tahto on saada yhdessä koti myyntiin ja raha sitten jaettavaksi. Kuolinpesin osalta tekemätön ositus aiemman puolison ja perittävän välillä voi aiheuttaa problematiikka. Perukirjaan voi joutua kirjamaan myös tämän aiemman puolison varallisuuden. Lisäksi edellisen puolison kanssa asutun yhteisen kodin myymiseen voi joutua hankkimaan puoliso tai perikunta tältä suostumuksen.

Vallinnanrajoitukset ovat voimassa puolison kuoleman jälkeen. Lesken asema on yhteisenä pidettävän kodin osalta vahva. Hänellä on asumissuoja eli puolison perillisten esittäessä jakovaateen, hän saa asua yhteisessä kodissa ja hallinta tavanomaista koti-irtaimistoa. Perilliset eivät saa käräjäoikeudelta lupaa lesken asuman yhteisen kodin myymiseen. Leski tarvitsee kuolinpesän osakkaiden suostumuksen yhteisenä pidetyn kodin myyntiin ja vastaavasti kuolinpesän osakkaat tarvitsevat lesken suostumuksen myyntiin.

Lesken ja kuolleen puolison välillä tulee tehdä jäämistöositus. Tämän osituksen tekemisen ajankohta on merkittävä lesken myydessä kuolinpesän osakkaiden kanssa lesken ja perittävän yhteistä kotia. Kun osituksessa siirretään leskelle yhteinen koti ja hän voi myydä sen heti ilman luovutusvoiton verotusta. Tuomioistuin on antanut päätöksen asiassa, jossa leski oli asunut puolisonsa omistamassa yhteisessä kodissa. Lesken ja perillisten välillä ei ollut suoritettu ositusta. Asunto myytiin, ja tuomioistuimen päätös oli, että luovutus ei ollut leskelle luovutusvoittoverosta vapaa luovutus.

Avioliittolaki on alun perin vuodelta 1929 ja sitä on muutettu vuosien kuluessa. Avioliiton vallinnanrajoitukset ja niiden vaikutusta on muutettu puolison suostumukseen osalta. Ennen vuotta 1988 puretut tai purkautuneet avioliitot, joissa ei ole tehty ositusta tai avio-oikeutta ei ole poissuljettu, eivät tarvitse puolison suostumusta asunto-osakekauppaan. Kiinteistönvälittäjän tulee muistaa tämäkin asia, kun hän on tekemässä toimeksiantosopimusta.

## 8 POHDINTA

Teoriaosuudessa haetaan vastauksia tutkimusongelman kysymyksiin, jotka ovat: Mikä on avio-oikeuden merkitys ja mitä avioliiton vallinnanrajoitukset ovat ja milloin avioliiton vallintarajoitukset päättyvät? Mitä vaikutuksia osituksella on, kun myydään yhteistä kotia, kun myyjänä on eroava pariskunta tai leski ja kuolinpesä?

Tutkimusmenetelmä perustuu lakien tutkimiseen ja lähdekirjallisuuteen. Lisäksi siinä on esimerkeinä korkeimman oikeuden ratkaisuja tukemaassa teoriapohjaa. Tuloksena voi todeta, että avioliitto on oikeustoimi ja sen vallinnanrajoitukset ovat merkittävät avioliiton alusta sen lailliseen päättymiseen; avioeroon, puolison kuolemaan ja näiden jälkeen tehtävään ositukseen. Kiinteistönvälittäjän on siis kerättävä näistä asioista huolellisesti tietoa, jotta hän tekee työnsä lain mukaan.

Tutkimusongelmaan olen saanut vastauksia teoriaosuudessa ja olen tyytyväinen sen kirjoittamisesta, vaikka asia on vaikea käsitteiltään. Teorialähteitä on hyvin saatavissa asiasta ja ammattikorkeakoulun kirjaston sähköiset lähteet ovat erittäin hyvät. Suomen kiinteistönvälittäjien keskusliitto on tehnyt Hyvä välitystapa -ohjeen ja päivittää sitä vuosittain. Ohje on melko kattava sisällöltään, mutta ei kovin yksityiskohtainen. Uskon, että toimeksiantajalle opinnäytetyönä kirjoitettu opas auttaa yritystä käytännön työssä hyvin.

Opinnäytetyöni on käytännön työn kannalta hyvin antoisa, kun olen nyt perehtynyt paremmin avioliittolakiin ja perintökaareen. Kiinnitän paremmin huomiota asiakkaan avioliiton mahdolliseen päättymisaikaan. Vallinnanrajoitussäännökset ovat selkeinä ja osaan perustella asiakkaalle argumentaatiota käyttäen osituksen merkityksestä, lesken asemasta ja luovutusvoittoveron määräytymisestä avioero- ja jäämistöosituksessa. Toisaalta kiinteistönvälittäjänä voin neuvoa asiakasta näissä asioissa, mutta myös ohjata asiakkaan kääntymään asiassa alan erityisasiantuntijan puoleen. Edelleen osituksen tekemättömyys askarruttaa, voisiko avioliittolakia muuttaa pakottavaksi ja säätää määräaika osituksen tekemiselle.

Opinnäytetyön tuotoksena on opas kiinteistönvälitysliikkeelle. Olen toteuttanut opinnäytetyöni toiminnallisena opinnäytetyönä ja opas on valmis. Opas on pyritty tekemään loogisessa järjestyksessä käsitellen ensin avioliittoa koskevat asiat ja sitten kuolinpesän asiat. Teoriaosassa on tehty samalla lailla. Kirjoittaessa on ollut paikoin vaikea erottaa lakeja, kun niitä sovelletaan molempiin

avioliittoon ja perikuntaan lesken kanssa. Muutamia lakikohtia on asiayhteyden kannalta kirjoitettua kahteen kertaan. Opas on tarkoitettu kiinteistönvälitysliikkeen työntekijöille nopeaan asioiden tarkastamiseen. Lisäksi sen voi antaa asiakkaalle myyntiin liittyvien asiakirjojen ja tietojen kokonaisvaltaiseen ymmärtämiseen.

Olen tehnyt opinnäytetyöni tiiviissä tahdissa. Aloitin tekemisen huhtikuun alussa ja jatkoaikataulut on sovittu seminaarien yhteydessä. Olen pysynyt aikataulussa, vaikka paljon on ollut kirjoittamista. Jos jotakin voisni muuttaa, niin olisin voinut varata enemmän aikaa. Nyt työni on valmis aikataulussa ja kiitos ohjaavalle opettajalle sekä muille sidosryhmille.

Opinnäytetyötä voisi jatkaa tilastollisena tutkimuksena. Tutkimusongelmana voisi olla avioerojen määrä ja tehdyt ositukset. Lisätutkimuskohteena voisi olla, syyt osituksen tekemättömyyteen ja kuinka moni myyjä on tehnyt asuntokaupan ilman puolison suostumusta.

## LÄHTEET

Aarnio, A. & Kangas, U. 2016. Suomen jäämistöoikeus I. 6., uudistettu painos. Alma Talent.

Aarnio, A., Kangas, U., Puronen, P. & Råbinä, T. 2016. Perunkirjoitus ja perinnön veroseuraamukset. 8. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.

Avoliittolaki 234/1929.

Kangas, U. 2018. Perhevarallisuus-oikeus. 3. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Keskusverolautakunta/KVL 239/1989.

KHO 1965 II 800.

KHO 1980 II 654.

KHO 1980 B II 653.

KHO 1999 T 4286.

KHO:2005:25.

Laki avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta 26/2011.

Laki rekisteröidystä parisuhteesta 950/2001.

Laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958.

Lohi, T. 2016. Aviovarallisuus-oikeus. Helsinki: Alma Talent.

Maakaari 540/1995.

Mikkola, T. 2017. Yhteisomistus. 2. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Nevala, T. 2016, Asuntokauppalaki. 3. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Oikeus.fi 2019. Oikeusministeriö. Viitattu 3.4.2019, <https://oikeus.fi/fi/index/tietoaarjenongelmiin/avioliittojaavoliitto.html> 3.4.2019

Perintökaari 40/1965.

Räbinä, T. & Myllymäki, J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. 1. painos. Helsinki: Alma Talent.

Räbinä, T., Myllymäki, J. & Myrsky, M. 2019. Henkilökohtaisen tulon verotus. 3. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Tuloverolaki 1535/1992.

Varainsiirtoverolaki 931/1996.

Verohallinto, 2016. Osituksen yhteydessä tapahtuvat omistajanvaihdokset ja niihin liittyvä varainsiirtoverotus. Viitattu 12.4.2019, [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48583/osituksen\\_yhteydessa\\_tapahtuvat\\_omistaj/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48583/osituksen_yhteydessa_tapahtuvat_omistaj/)

Verohallinto, 2019. Hallintaoikeus omaisuuden luovutuksen verotuksessa. Viitattu 23.5.2019, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/75136/hallintaoikeus-omaisuuden-luovutuksen-verotuksessa/>

OPAS MYYNTITOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN TEKEMISEEN LIITTYVISTÄ ASIOISTA

LIITE 1

OPAS

MYYNTITOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN TEKEMISEEN  
LIITTYVISTÄ ASIOISTA

AVIOPARI TAI KUOLINPESÄ MYYJINÄ

Helmet LKV Oy

Riikka Niemitalo

Kevät 2019

## ALKUSANAT

Tämä myyntitoimeksiantosopimuksen tekemiseen liittyvistä asioista kertova opas on tehty opinnäytetyönä Helmet LKV Oy:n käyttöön keväällä 2019.

Oppaan tarkoituksena on kertoa ja selvittää lukijalle, mitä tietoja kiinteistövälitysliike tarvitsee myyntitoimeksiantoa varten. Oppaan ensimmäinen osa käsittelee myyntitoimeksiantosopimuksen tekemistä ja huomioitavia asioita aviopuolisoiden kannalta. Toisessa osassa kerrotaan myyntitoimeksiantosopimuksen tekemisestä, kun myyjinä ovat kuolinpesän osakkaat.

Opas toimii muistilistana kiinteistövälitysliikkeen työntekijöille ja asiakkaalle annettavana tai lähetettävänä dokumenttina. Oppaan tarkoitus on perustella, miksi kiinteistövälittäjän tiedustelee myyjäpuolelta asioita selonottovelvollisuutensa täyttääkseen muun muassa osituksesta ja miksi toimeksiantajan eli myyjäpuolen tulee antaa kysytyjä tietoja kiinteistövälittäjälle täyttääkseen oman tiedonantovelvollisuutensa.

Tiedän, että oppaasta on hyötyä lukijalleen ja selkeyttää asioita.

Oppaan lähteenä on käytetty tekijän ammattitaitoa, ohjetta hyvästä välitystavasta ja käytetyt esimerkit ovat maanmittauslaitoksen kirjaamiskäsikirjasta.

Oulussa 11.05.2019

Riikka Niemitalo

## KÄSITTEITÄ

Avioehtosopimus	Sopimus, jolla puoliset rajaavat pois toisen avio-oikeuden omaan omaisuuteensa.
Avio-oikeus	Avioliittolain määrittelemä oikeus. Kummallakin puolisoilla on avio-oikeus toisen omaisuuteen. Avioeron tai kuoleman tapahtuessa, puolisoitten avio-oikeuden alainen omaisuus lasketaan yhteen ja jaetaan puoliksi. Kummallekin puolisoille kuuluu puolet yhteenlasketun omaisuuden määrästä.
Moitekanne	Testamenttia tai ositusta vastaan käräjäoikeudessa nostettava kanne, jonka tarkoituksena on todeta asia pätemättömäksi.
Ositus	Avio-oikeudenalaisen omaisuuden selvittäminen ja tasaaminen avioliiton päätyttyä avioeroon tai toisen puolison kuolemaan.
Parenteeli	Sukulaisuussuhteen taso vainajaan nähden. Ensisijainen perintöoikeus on lähemmällä sukulaisilla. Jaettu kahteen parenteeliin: 1. parenteeliin kuuluvat läheisimmät sukulaiset ja toiseen kaukaisemmat.
Perillinen	Henkilö, jolle toisen henkilön omaisuus siirtyy tämän kuoltua.
Perinnönjako	Toimitus, jossa kuolleen omaisuus jaetaan perillisten kesken.
Perintö	Vainajan omaisuus, joka siirtyy toiselle henkilölle joko lakimääräisen perimysjärjestyksen tai testamentin kautta.
Perukirja	Asiakirja, joka laaditaan henkilön kuoleman jälkeen perintökaaren säännösten mukaisesti. Perukirjasta selviää vainajan perimysjärjestyksessä lähimmät sukulaiset sekä mahdolliset testamentinsaajat ja vainajan sekä lesken varallisuus ja velat.

Pesänjakaja	Henkilö, jonka tehtävänä on mahdollisen osituksen ja perinnönjaon suorittaminen.
Perunkirjoitus	Toimitus, jossa selvitetään kuolinpesän tila eli laaditaan perukirja.
Pesäselvittäjä	Henkilö, jonka tehtävänä on saattaa kuolinpesä jakokuntoon ja auttaa kuolinpesän osakkaita pääsemään sovintoon esim. velkojien kanssa omaisuuden jakamisessa.
Tasinko	Avio-oikeuden alaisen omaisuuden tasauserä, jonka avioliiton päättyessä avioeroon tai toisen puolison kuolemaan, varakkaampi puoliso joutuu avio-oikeuden nojalla suorittamaan vähemmän varakkaalle puolisolle. Mikäli puolisoilla on avioehto, ei tasinkoa makseta, vaan kumpikin pitää oman omaisuutensa.
Testamentinsaaja	Henkilö, jonka hyväksi testamentin tekijä on tehnyt testamentin. Edunsaaja, joka saa testamentissa määrätyn osan perinnönjättäjän omaisuudesta tämän kuollessa.
Verot	Eri tuloista ja omaisuuden luovutuksista maksettavia veroja: luovutusvoittovero, varainsiirtovero, ansiotulovero

## Sisällys

1	ALKUSANAT .....	39
2	MYyntITOIMEKSIANTO, KUN AVIOPARI MYYMÄSSÄ.....	43
2.1	Myyntikohteen omistaja ja toimeksiantosopimus.....	43
2.2	Puolison suostumus myyntiin .....	44
2.3	Puolison suostumuksen muoto.....	46
2.4	Osituksesta.....	46
2.5	Verotuksesta .....	48
3	MYyntITOIMEKSIANTO, KUN KUOLINPESÄ MYY .....	49
3.1	Omistajat/myyjät.....	49
3.2	Perukirjasta .....	49
3.3	Myyntitoimeksiantosopimus ja kauppakirja.....	50
3.4	Suostumuksesta kauppaan .....	50
3.5	Ositus .....	52
3.6	Verotuksesta .....	52

## 2 MYYNTITOIMEKSIANTO, KUN AVIOPARI MYYMÄSSÄ

Kiinteistönvälittäjän tulee selvittää myyntitoimeksiantoa tehdessään myyntikohteen lisäksi muita asioita. Myyjän omistusoikeuden todentaminen on ensisijainen ja jos asiaan liittyy muita asianosaisia, niin heidän mahdolliset suostumusasiakirjansa ja valtakirjansa tulee saada tai tehdä jo sopimusta tehdessä. Kiinteistönvälitysliikkeellä on selonottovelvollisuus moniin myyntitoimeksiantosopimukseen liittyviin kohtiin ja toimeksiantajalla on vastaavasti selonantovelvollisuus kiinteistönvälitysliikkeelle.

Pariskunnat vihitään avioliittoon kirkollisella vihkimisellä tai maistraatissa. Aviopuolisiksi rinnastetaan myös rekisteröidyssä parisuhteessa olevat. Samaa sukupuolta olevat on vihitty avioliittoon vuoden 2017 maaliskuun alusta alkaen. Avioliittolain säännökset avio-oikeudesta ja vallinnanrajoituksista koskevat avioliittoja sekä rekisteröityjä parisuhteita. Avioliiton solmiessa puoliset sitoutuvat yhteistalouteen ja samalla avio-oikeus sekä avioliiton vallinnanrajoitukset astuvat voimaan. Avio-oikeus päättyy avioeroon tai puolison kuolemaan. Puoliset voivat sulkea avio-oikeuden toistensa omaisuuteen avioehdolla. Avioehdolla ei voi poissulkea vallinnanrajoitusta; puolison suostumus myytäessä yhteistä kotia. Vallinrajoitukset lakkaavat, kun avioero on tullut voimaan ja puolisoiden välillä on tehty laillinen ositus.

### 2.1 Myyntikohteen omistaja ja toimeksiantosopimus

Myyntitoimeksiantoa tehdessään kiinteistönvälitysliikkeen on otettava selvää, onko toimeksiantajalla oikeus myydä kaupan kohde. Toimeksiantosopimuksessa on useita kohtia, joissa asiaa tiedustellaan asiakkaalta. Asian todentaminen kuuluu välitysliikkeen ja sen työntekijöiden selonottovelvollisuuden piiriin.

Kun toimeksiantosopimusta allekirjoitetaan myyjäpuolen kanssa, tulee omistajan tai omistajien henkilökohtaisesti allekirjoittaa sopimus. Omistaja voi valtakirjalla valtuuttaa toisen henkilön tekemään puolestaan sopimuksen. Nykyisin sähköiset toimeksiantosopimukset ovat käytössä ja niissä myyjä allekirjoittaa sähköisesti toimeksiantosopimuksen pankkitunnuksilla.

Myyntikohteen omistajuus perustuu yleensä rekisteritietoon. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden ollessa myyntikohteena omistajuus tarkastetaan isännöitsijäntodistuksesta. Kiinteistön omistajuus todetaan maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistörekisterijärjestelmästä ja sieltä saatavasta lainhuutotodistuksesta.

#### Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistus pyydetään, jotta ensisijaisesti selvitetään myytävien osakkeiden omistusoikeus. Isännöitsijäntodistuksen voi hankkia kiinteistönvälitysliike tai myyjä voi toimittaa sen. Isännöitsijäntodistuksen tulee olla uusi ja vaikka laissa ei ole sille määritetty voimassaoloaika, niin kiinteistönvälitysalalla pidetään sen käyttöaikana kolmea kuukautta sen päiväyksestä. Kaupantekopäivälle tulee hankkia uusi isännöitsijäntodistus, jos se on vanhennut tai muutoin todistettavasti tarkistaa sen ajantasaiset tiedot.

#### Lainhuutotodistus tai mahdollinen muu selvitys myyjän omistusoikeudesta

Kiinteistön omistajuus tarkistetaan kiinteistötietojärjestelmästä saatavasta lainhuutotodistuksesta. Sen tulee olla mahdollisimman uusi ja kuten isännöitsijäntodistus, kiinteistönvälitysalalla katsotaan vanhenemisajaksi sen kolme kuukautta. Kauppapäivälle lainhuutotodistus on uusittava. Jos lainhuutotodistuksesta ei ilmene toimeksiantajan omistusoikeus, niin välitysliikkeen tulee hankkia selvitys myyjän omistusoikeudesta esimerkiksi perukirja liitteineen.

## 2.2 Puolison suostumus myyntiin

Kun puoliset myyvät yhdessä omistamaansa kotia, niin he allekirjoittavat toimeksiantosopimuksen ja kauppakirjan henkilökohtaisesti tai valtakirjalla. Tämä tilanne on ehkä yleisin.

Jos myyntikohteena on puolisojen yhteisenä kotina käytetty tai siksi tarkoitettu asunto-osake tai kiinteistö ja toinen puoliso on vain omistaja, tulee myyntiä varten olla puolison suostumus. Suostumus täytyy olla, kun myydään yhteisenä käytettyä kotia, oli se avio-oikeuden alaista tai ei. Puolison suostumus tarvitaan, kunnes puolisojen välinen avioero on lopullinen ja ositus tai omaisuuden erottelu on lainvoimaisesti toimitettu.

Maanmittauslaitoksen kirjaamismenettelyn käsikirjasta voi tarkistaa puolison suostumuksen tarvetta, jos asia ei ole yksiselitteinen. Kiinteistönkaupassa ja vuokraoikeuden kaupan yhteydessä asiaa tulee tarkastella lähemmin. Onko myytävä kohde osa kiinteistöä, määräala yhteisenä kotina pidettävästä kiinteistöstä vai myydäänkö esimerkiksi metsää tai peltoa määräalana. Suositeltavaa on hankkia puolison suostumus toimeksiantosopimusta ja myyntiä varten, jos asiassa on tulkinnanvaraa.

Maanmittauslaitoksen Kirjaamismenettelyjen käsikirjassa on lisää tietoa eri kirjaamistilanteista. Ohessa on muutamia esimerkkejä, joissa selvennetään puolison asumissuojaa ja puolison suostumuksen tarvetta yhteisenä kotina pidettävän kiinteistön myyntiin.

**Asumisen suoja**, tarvitaanko puolison suostumus myytäessä yhteistä, kun puolisoilla on avio-oikeuden täysin sulkeva avioehtosopimus.

Esimerkki 1:

A ja B ovat avioliitossa. B omistaa yksin kiinteistön X ja hänellä on siihen lainhuuto. B luovuttaa kiinteistön X C:lle 31.12.2015 ja luovutuskirjan mukaan kyseessä on rakentamaton metsä- tai peltokiinteistö. C hakee kiinteistöön lainhuutoa. Luovutukseen ei tarvita A:n suostumusta.

Esimerkki 2:

A ja B ovat avioliitossa ja he omistavat kiinteistön X puoliksi ( $\frac{1}{2}$  ja  $\frac{1}{2}$ ). B lahjoittaa osuutensa 31.12.2015 C:lle, joka hakee siihen lainhuutoa. Väestötietojärjestelmästä ilmenevien tietojen mukaan puolisoilla oli yhteinen vakituinen osoite kyseisellä kiinteistöllä luovutuksen tekemishetkellä.

Lahjoitukseen tarvitaan A:n suostumus. Vaihtoehtoisesti riittää lainvoimainen tuomioistuimen AL 40 §:n nojalla antama lupa tai selvitys siitä, että A on menettänyt kannevaltansa luovutuksen suhteen

Esimerkki:

A ja B ovat solmineet avioliiton 1992 ja heille on myönnetty avioero 2003. B omistaa yksin kiinteistön X ja hänellä on siihen lainhuuto. B on omistanut kiinteistön jo avioliiton aikana. Väestötietojärjestelmästä ilmenee, että A:lla ja B:llä on ollut yhteinen vakituinen osoite kiinteistöllä avioliiton aikana ja että A on muuttanut vakituisesti muualle asumaan 2002. B luovuttaa kiinteistön 31.12.2015 C:lle, joka hakee siihen lainhuutoa.

Kirjaamisviranomaisen ei vaadi luovutukseen A:n suostumusta.

**Osituksen tekemisen jälkeen puoliso on luovuttanut/myynyt kiinteistön, niin puolison suostumusta ei enää tarvita.**

Vastaavasti, jos kiinteistön luovutus on tapahtunut ennen ositusta mutta puolisoiden välillä on sittemmin toimitettu ositus, kirjaamisviranomaisen ei vaadi luovutukseen entisen puolison suostumusta. Ennen 1.1.1988 voimassa olleen AL 86.3 §:n mukaan

avio-oikeuden alaiseen kiinteistöön kohdistuva vallintarajoitus päättyy, kun puolisoiden välillä on toimitettu lainvoimainen ositus. Kirjaamismenettelyssä riittää selvitykseksi osituksen toimittamisesta puolisoiden välillä jäljennös asianomaisesta lainvoimaisesta osituskirjasta. Esimerkki 1:

A ja B on tuomittu avioeroon 1976. B on jo avioliiton aikana yksin omistanut kiinteistön X, jota ei ollut käytetty puolisojen yhteisenä kotina mutta johon A:lla oli avio-oikeus. B on luovuttanut kiinteistön 31.12.2015 C:lle, joka hakee siihen nyt lainhuutoa. A:n ja B:n välillä ei ole toimitettu ositusta.

Kirjaamisviranomaisen vaatii luovutukseen A:n suostumuksen. Vaihtoehtoisesti riittää myös lainvoimainen tuomioistuimen AL 40 §:n nojalla antama lupa tai selvitys siitä, että A on menettänyt kannevaltansa luovutuksen suhteen. (Maanmittauslaitoksen Kirjaamismenettelyjen käsikirja, 5.5.2019)

Asunto-osakkeen (avio-oikeuden alaisen) puoliso voi myydä ilman toisen puolison suostumusta, jos avioero on tullut vireille ennen 1.1.1988. Avopuoliso on eri asemassa. Avopuolison suostumusta ei tarvita kauppoihin, riippumatta siitä käytetäänkö puolisoihin lakia avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta.

### 2.3 Puolison suostumuksen muoto

Asunto-osakkeen kaupassa puolison suostumus voi olla vapaamuotoinen, mutta silti aina kirjallinen. Kiinteistön kaupassa ja vuokraoikeuden kaupassa rakennuksineen puolison suostumus täytyy olla yksilöity. Puolison suostumus tehdään kirjallisena, allekirjoitettuna, kahden todistajan todistamana tai sen voi myös tehdä Maanmittauslaitoksen kiinteistövaihdannan palvelussa. Kaupanvahvistajan todistus riittää, kun suostumus annetaan kiinteistön kauppakirjassa.

### 2.4 Osituksesta

Avioliittolaissa ei ole pakottavuutta osituksen tekemiselle. "Kun avioeroa koskeva asia on vireillä taikka kun avioliitto on purkautunut, omaisuuden ositus on toimitettava, jos puoliso tai kuolleen puolison perillinen sitä vaatii" (AL 85 §). Vaikka pakottavuutta ositukseen ei ole, niin tulisi se silti tehdä, kun ositusperuste (avioero tai puolison kuolema) tapahtuu. Jos puolisoilla on avio-oikeus toistensa omaisuuteen, niin ositus voidaan tehdä. Jos aviopuolisoilla on avioehto eli avio-oikeuden poissulkeva ehto, puolisojen välillä suoritetaan omaisuuden erottelu. Osituksessa puolisojen omaisuuden arvot määritetään, lasketaan avio-osat ja siten tasingon määrä.

Avioeron yhteydessä tulisi tehdä ositus ja osituskirja nopeasti, ettei se jäisi tekemättä. Myöhemmin tehtävät ositukset voivat olla ongelmallisimpia, kun aikaa kuluu ja entinen puoliso voi kuolla tai omistussuhteet on vaikea selvittää.

### **Ositusmuodot**

Aviopuolisoiden avioero-ositus voidaan tehdä sopimusosituksensa, kun eroavat puoliset pystyvät yhdessä sopimaan asioista ja omaisuuden osituksesta. Jos avioero on riitainen ja sopimusositusta ei saada aikaan, niin kumpi tahansa puolisoista voi hakea pesänjakajan määräämistä oikeudesta. Pesänjakaja tekee puolisoiden välisen osituksen toimitusosituksena.

### **Ositusvaateen määräaika**

Ositusvaateen vaatimisaika ei vanhene yleisen kolmen vuoden vanhentumisajan sisällä. Tekemättä jäänyt ositus voi aiheuttaa riskin, että vuosien jälkeen toinen puoliso (vähemmän omaisuutta omistava) tekee ositusvaateen ja sitten mahdollisesti omaisuus järjestellään uudelleen. Tosin kirjallisuus mainitsee, että tekemättä jäänyt ositus voi vanhentua. Edellytyksenä vanhentumiselle on vuosia tai vuosikymmeniä kestänyt passiivisuus asiassa.

### **Osituksen laillisuus**

Ositus tulee lainvoimaiseksi a) sopijapuolet allekirjoittavat sen ja sitoutuvat olemaan moittimatta sitä. Tai b) osituksen osapuolet allekirjoittavat ositussopimuksen ja eivät nosta moitekannetta kuuden kuukauden kuluessa allekirjoituksesta käräjäoikeudessa. Osituksen tultua lainvoimaiseksi osituspuolten avio-oikeus ei ole enää voimassa toisen puolison omaisuuteen. Osituksen tultua lainvoimaiseksi osapuolet voivat kirjata omat ositussaantona saadut kiinteistöomistuksensa eli hakemalla osituskirjalla lainhuudon osituskiinteistöön maanmittauslaitokselta.

### **Omistajavaihdokset**

Ositussopimuksella todennetaan ositus ja osapuolet toimivat sopimuksen mukaan. He tekevät sen perusteella mahdollisesti asunto-osakkeen siirtomerkinnän ja ilmoittavat taloyhtiön isännöitsijälle uuden omistajan osakeluetteloon tai kirjaavat maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriin omistuksensa.

## 2.5 Verotuksesta

Yleensä asunnon luovutusvoiton veroseuraamuksia mietitään sitä myytäessä. Verovapauden edellytykset täyttyvät, kun myyjä on omistanut ja asunut myytävässä asunnossa yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Aika ei ole myyntiaikaan sidottu eli vaikka viisi vuotta aiemmin myyjä olisi asunut todistettavasti tämän ajan. Osituksessa saadun asunnon tai kiinteistön omistusaika katsotaan siitä, kun se on hankittu. Mutta hallinta- eli asumisaika kaksi vuotta tulee täyttyä, jotta sitä myytäessä ei muodostu luovutusvoittoveroa. Jos verovapauden edellytykset tai myyjän antamat tiedot eivät ole riittävät, niin kehoitetaan myyjää ottamaan yhteyttä verotoimistoon asian selvittämiseksi.

### 3 MYYNTITOIMEKSIANTO, KUN KUOLINPESÄ MYY

Kiinteistönvälitysvälityksen toimeksiantajana on usein kuolinpesä ja sen osakkaat. Perintökaaren 18:1 §:n mukaan kuolinpesän osakkaita ovat perilliset ja yleisjälkisaadoksen saajat sekä eloonjäänyt puoliso. Jos puolisoiden välillä on toimitettu ositus tai aviopuolisolla ei ole avio-oikeutta perittävän omaisuuteen, niin tämä puoliso ei ole kuolinpesän osakas. Leski on kuolinpesän osakas avio-oikeuden tai testamentin perustella.

#### 3.1 Omistajat/myyjät

Kiinteistönvälitysliike tarkistaa myyntitoimeksiantosopimusta tehdessä kuolinpesän osakkaat perukirjasta ja varmistaa näin kaikkien myyjien oikeuden toimia asiassa myyjänä. Lisäksi perukirjasta selviää muut mahdollisesti tarvittavat asiakirjat, joita voi olla testamentti, avioehtosopimus, mahdollinen osituskirja. Näiden asiakirjojen tulee olla lainvoimaisia.

#### 3.2 Perukirjasta

Kun myyjänä on jakamaton kuolinpesä, pyydetään kuolinpesältä perukirja, jota ei ole peitetty. Asiakkaat eivät aina ymmärrä, miksi välitysliike pyytää sitä. Välitysliikkeen selonottovelvollisuus täyttyy, kun perukirjasta todetaan myyjät ja onko mahdollisesti testamentin saajia tai onko leski enää kuolinpesän osakas. Perukirjan liitteenä pitää olla perittävästä katkeamaton sukuselvitys 15-ikävuodesta alkaen kuolinpäivään eli virkatodistukset hänen elinajaltaan eri rekistereistä eri asuinpaikkakunnilta. Jos kuolinpesän osakkaana on aiemmin perittävää kuollut osakas (oma lapsi/sisarus), niin tästäkin on saatava perukirja ja katkeamaton sukuselvitys. Kuolinpesä voi vahvistaa perukirjan maistraatissa toimittamalla sinne perukirjan liitteineen. Tällöin kiinteistönvälitysliike ei pyydä perukirjan sukuselvitystä toimeksiantosopimuksen liitteeksi.

**Maistraatin vahvistaman perukirjan osakasluettelo** on riittävä, kun haetaan lainhuutoa. Täten sukuselvityksiä ja virkatodistuksia ei tarvita liitteiksi.

### 3.3 Myyntitoimeksiantosopimus ja kauppakirja

Kuolinpesät myyvät usein perittävän omaisuutta pesän varojen jakamisen helpottamiseksi. Kun kaikki pesänosakkaat suostuvat omaisuuden myyntiin, siirrytään myymään omaisuutta. Kaikki kuolinpesän osakkaat tai valtuuttamansa allekirjoittavat myyntitoimeksiantosopimuksen kiinteistönvälitysliikkeen kanssa. Kuolinpesän osakas tai useampi osakas voi toimia asiassa toisten antamalla valtakirjoilla. Valtakirjaan yleensä määritellään kaupan kohde, sen rekisteritiedot, asunto-osakeyhtiön osakekirjan numerot, valtuuttajan ja valtuutetun tiedot, kauppakirjan allekirjoittaminen ja mahdollinen kauppahinta. Lisäksi valtuudet eritellään kuten osakekirjan luovutus siirtomerkinnällä, panttikirjojen luovutus, kauppahinnan vastaanottaminen ja muut edellä mahdolliset kauppaan liittyvät toimet.

Riitaisan kuolinpesän osakas tai osakkaat voivat hakea kuolinpesän selvittämiseksi käräjäoikeudelta pesänselvittäjää. Käräjäoikeuden määräämä pesänselvittäjä saa oikeuden allekirjoittaa kauppakirjan. Pesänselvittäjällä on asiaa varten määräyskirja, jonka hän esittää kiinteistönvälitysliikkeelle. Myyntitoimeksiantoa ja kauppa varten kiinteistönvälitysliike tarkistaa määräyskirjasta ilmenevien osakkaiden suostumukset tai käräjäoikeuden myyntipäätöksen. Huomioitavaa on, että suostumuksen pitää olla yksilöity, kirjallinen ja kahden esteettömän todistajan todistama.

Kiinteistönvälittäjän tulee tarkistaa asunto-osakkeen osalta isännöitsijäntodistuksesta, onko osakeluetteloon tehty kuolemantapauksen jälkeen merkintä kuolinpesän omistuksesta. Välitysliikkeen tulee verrata myyjältä saamiensa asiakirjojen ja tietojen perusteella, että isännöitsijäntodistuksen merkintä on oikein.

Kuolinpesä voi hakea kiinteistölle selvennyslainhuudon, jolloin lainhuutotodistuksesta ilmenee kuolinpesän osakkaat omistajina. Tämä toimi helpottaa kuolinpesän myyntiasiaa, kun virkatodistusten ja muiden asiakirjojen näyttäminen ei ole enää tarpeellista. Tosin ilman selvennyslainhuutoa kaupat voi tehdä.

### 3.4 Suostumuksesta kauppaan

Maakaaren mukaisesti luovutuksiin tarvitaan suostumus puolisolta ja perittävän puolison perillisiltä, kun kuolinpesä luovuttaa omaisuutta. Näitä luovutuksia ovat muun muassa kauppa, vaihto, lahja,

luovutus apporttiomaisuutena perustettavaan osakeyhtiöön ja yhtiöosuutena avoimeen yhtiöön tai kommandiittiyhtiöön sekä sopimus määräosin omistetun kiinteistön jakamisesta. Perintö- ja testamenttisaantoihin suostumusta ei tarvita. Tämä tarkoittaa, että kuolinpesän osakkaan puolison suostumusta ei tarvita perinnönjakoon eikä pesäosuuden luovuttamiseen silloinkaan, kun kyseessä on kiinteistö. Vaikka osakkaan ja hänen puolisonsa yhteinen koti olisi luovutuskiinteistöllä, ei puolison suostumusta tarvita. Kuolinpesän osakkaiden puolisojen suostumuksia ei tarvita, kun osakkaat myyvät kuolinpesän kiinteistön kolmannelle. (Maanmittauslaitoksen Kirjaamismenettelyn käsikirja 5.5.2019.)

Tällöin ei tarvita myöskään leskeltä suostumusta avioliittolain säännösten nojalla, vaikka luovutuksen kohteena olisikin lesken ja vainajan avioliiton aikana käyttämä yhteinen kotikiinteistö. Leskeltä saatetaan kuitenkin tarvita suostumus luovutukseen PK 3:1 a:n ja 12:6:n nojalla ja jos leski on kuolinpesän osakas, hänen tulee olla mukana pesään kuuluvaa kiinteistöä koskevissa oikeustoimissa. (Maanmittauslaitoksen Kirjaamismenettelyn käsikirja 5.5.2019.)

Esimerkkejä suostumuksesta, kun puoliso on kuollut.

Esimerkki 1:

A ja B ovat solmineet avioliiton 1986. B on kuollut 1995 eikä hän ole jättänyt jälkeensä testamenttia. A:lla on omistuksessaan kiinteistö X, jota käytettiin B:n eläessä puolisojen ja näiden kolmen lapsen C:n, D:n ja E:n yhteisenä kotina. A on luovuttanut kiinteistön 31.12.2015 F:lle, joka hakee siihen nyt lainhuutoa. Väestötietojärjestelmästä ilmenee, että C, D ja E ovat muuttaneet vakituisesti pois luovutuksen kohteena olevalta kiinteistöltä ennen kiinteistön luovutusta F:lle.

Kirjaamisviranomaisen ei vaadi luovutukseen C:n, D:n ja E:n suostumusta.

Esimerkki 2:

A ja B ovat solmineet avioliiton 1993. A on kuollut 1996 eikä hän ole jättänyt jälkeensä testamenttia. B:llä on omistuksessaan kiinteistö X, jota käytettiin A:n eläessä puolisojen ja näiden lapsen C:n yhteisenä kotina. B on luovuttanut kiinteistön X 31.12.2015 D:lle, joka hakee siihen nyt lainhuutoa. Väestötietojärjestelmästä ilmenee, että B ja C asuvat edelleen vakituisesti luovutuksen kohteena olevalla kiinteistöllä.

Kirjaamisviranomaisen vaatii luovutukseen C:n suostumuksen. Vaihtoehtoisesti riittää myös lainvoimainen tuomioistuimen antama lupa tai selvitys siitä, että C on menettänyt kannevaltansa luovutuksen suhteen. (Maanmittauslaitoksen Kirjaamismenettelyn käsikirja 5.5.2019.)

### 3.5 Ositus

Osituksen tarkoituksena on aviopuolisoiden aviovarallisuusomaisuuden selvittäminen ja sopiminen sen jakamisesta. Avioliittolain mukaan se tulee tehdä, kun ositusperuste muodostuu eli avioero laitetaan vireelle tai puoliso kuolee. Puolison kuollessa ositus voi jäädä tekemättä, jos leski tai perilliset eivät sitä vaadi. Perunkirjoitus tehdään puolison kuoleman jälkeen kolmen kuukauden sisällä. Perunkirjoituksen yhteydessä voi tulla vastaan lesken tasinkoprivilegi (Avioliittolaki 103 § 2). Tällöin perittävän ja lesken välillä on tehty osituslaskelma ja sen mukaan lesken tulisi maksaa tasinkoa kuolleen oikeudenomistajille. Leski voi kieltäytyä tasingon suorittamisesta ja pitää kaiken itse omistamansa omaisuuden itsellään. Lesken tulee itse ilmoittaa tasinkoprivilegin käytöstä.

Jos ositus jää tekemättä siitä voi aiheutua ongelmia myös puolisoiden perillisille. Jos perittävä oli ollut aiemmin avioliitossa, tarvitaan perunkirjoitusta varten tieto siitä, oliko puolisoiden välillä tehty ositus. Tekemättä jäänyt ositus voi aiheuttaa tilanteen, että perunkirjoituksessa pitää myös ilmoittaa myös perittävän entisen puolison omaisuus.

### 3.6 Verotuksesta

Myyntitoimeksiantosopimusta tehtäessä välityslähteen on kerrottava ja keskusteltava myyjäpuolen kanssa mahdollisen kaupan kohteen myynnistä tulevasta myyntivoitto- eli luovutusvoittoverotuksesta. Joskus myyjälle voi olla parempi, että myyntiä lykätään, jotta esimerkiksi kahden vuoden omistus- ja asumisaika tulee täyteen. Toisaalta kuolinpesät voivat myydä pesänselvittämiseksi kiinteistön perunkirjoitusarvoa suuremmalla summalla. Tässä tilanteessa kuolinpesälle tulee luovutusvoittoveroa maksettavaksi, tosin perukirja-arvoa voi korottaa ja maksaa enemmän jossakin mielessä edullisempaa perintöveroa. Joissakin tapauksissa on verotuksellisesti kannattavampaa tehdä oikeustoimet kuten ositus ja perinnönjako ensin. Usein näihin asioihin liittyy useamman lain ja verotuskäytännön tuntemista, että on turvallisempaa ohjata asiakas asiantuntijan tai verottajan luokse kuin neuvoa väärin.

#### Lähteet

Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry, Hyvä välitystapa -ohje, Viitattu 5.5.2019, [https://kvkl.fi/wp-content/uploads/2019/03/HVTohje\\_04\\_10\\_2018\\_V4.pdf](https://kvkl.fi/wp-content/uploads/2019/03/HVTohje_04_10_2018_V4.pdf)

Maanmittauslaitos. Kirjaamisenettelyn käsikirja. Viitattu 5.5.2019, [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/10/Kirjaamisenettelyn\\_k%C3%A4sikirja\\_20181017.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/10/Kirjaamisenettelyn_k%C3%A4sikirja_20181017.pdf)