

11.6.2025

MML 149358/00 04 00/2025

Eduskunnan lakivaliokunnalle

LaV@eduskunta.fi

Asiantuntijalausunto Hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi avioliittolain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 51/2025 vp)

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua otsikossa mainitusta hallituksen esityksestä. Kuultavaksi nimettynä asiantuntijana lausun esityksestä seuraavaa.

Yleisiä huomioita

Hallituksen esitykseen sisältyvät ehdotukset ovat Maanmittauslaitoksen kannalta tärkeitä ja vastaavat olennaisesti lainsäädännön valmistelun yhteydessä Maanmittauslaitoksen esittämiä näkemyksiä.

Maanmittauslaitos toimii Suomessa kiinteistökirjaamisesta vastaavana viranomaisena. Kirjaamisen eli lainhuudatuksen yhteydessä tutkitaan kirjattavan saannon pätevyys. Tässä yhteydessä tulee usein kiinnittää huomiota myös puolison tai ex-puolison avio-oikeuteen, sen olemassaoloon tai puuttumiseen ja näiden seikkojen merkitykseen saannon pätevyydelle.

Avio-oikeus ei vallitsevan käsityksen mukaan vanhene. Kirjaamismenettelyssä joudutaan siten selvittämään näitä seikkoja, vaikka avioerosta olisi kulunut jo huomattava aika. Sama koskee pitkälti myös osakehuoneistojen saantojen kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Esimerkiksi kuolinpesän myytyä perittävälle kuuluneen kiinteistön ilman, että myynnissä olisi ollut mukana perittävän ex-puoliso, joudutaan kirjaamisviranomaiselle esittämään selvitys perittävän ja tämän ex-puolison välillä toimitetusta osituksesta, vaikka avioerosta olisi kulunut jo kymmeniä vuosia. Samanlaisia tilanteita voi tulla esiin myös perinnönjako- ja testamenttisaannoissa. Kysymys voi olla useammankin vanhan ex-puolison ja mahdollisesti jo näiden kuolinpesien aseman huomioimisesta vastaavalla tavalla.

Ehdotettu avio-oikeuden vanhentumista koskeva sääntely on tähän nähden omistussuhteiden selkeyttä ja vaihdannan varmuutta ja tehokkuutta lisäävä uudistus. Se on omiaan lisäämään myös kiinteistöjen ja osakehuoneistojen ostajien oikeusturvaa. Käytännössä nämä vanhat ex-puolisot ja niihin liittyvät selvitysvastuut tulevat esille usein vasta lainhuudatusvaiheessa ja siten täytenä yllätyksenä kaupan osapuolille ja varsinkin ostajille.

Uudistus keventää luonnollisesti myös kirjaamismenettelyä ja siten kirjaamisviranomaisen työtaakkaa. 10 vuoden vanhentumisaika sekä sen alkamisajankohtaan liittyvä säännösehdotus ovat myös perusteltuja.

Vaihdannan osapuolten ja samalla kirjaamisviranomaisen näkökulmasta myös avioliittolakiin perustuvien vallinnanrajoitusten raukeaminen 10 vuoden kuluttua avioerosta on merkittävä ja tärkeä uudistus. Nykyisin tilanne on se, että vallintarajoitus jatkuu osituksen tai erottelun tekemiseen saakka, jos kiinteistöä käytettiin puolisoiden yhteisenä kotina avioliiton aikana ja erityisesti vielä avioeron hetkellä. Sillä ei ole merkitystä, vaikka ei-omistava puoliso olisi eron jälkeen jo muuttanut pois kiinteistöltä. Jos ositus tai erottelu on jäänyt tekemättä, kuten usein on asian laita, omistavaan

11.6.2025

MML 149358/00 04 00/2025

puoliso on kohdistuva vallinnanrajoitus voi jatkua kymmeniä vuosia. Vallinnanrajoitus voi olla voimassa useampienkin ex-puolisoiden hyväksi. Kun kiinteistö sitten pitkän ajan kuluttua on myyty, tarve saada kaupalle ex-puolison tai useammankin ex-puolison suostumus tulee osapuolille, varsinkin ostajalle, jälleen täytenä yllätyksenä. Nykyisin voimassa olevan lain mukaan asia on kuitenkin selvitettävä ja suostumukset hankittava lainhuudatuksen yhteydessä. Ehdotuksen mukaan vallinnanrajoitus raukeaisi 10 vuoden kuluttua avioerosta riippumatta siitä, onko ositusta tai erottelua tehty ja riippumatta siitä, ovatko ne vanhentuneet (erotteluvaade ei edes vanhene). Myös tämä muutos lisäisi vaihdannan varmuutta ja tehokkuutta ja ostajan oikeusturvaa sekä keventäisi kirjaamisviranomaisen työtaakkaa.

Avio-oikeuden vanhentumisen katkaiseminen

Esityksen mukaan avio-oikeuden vanhentuminen voidaan katkaista hakemalla mainitussa 10 vuoden määräajassa pesänjakajaa osituksen toimittamista varten. Valmistelun yhteydessä on ollut esillä myös muunlaisia tapoja katkaista vanhentumisajan kulumisen. Pidän esityksen tavoitteiden kannalta kuitenkin erittäin tärkeänä, että vanhentuminen voidaan katkaista vain pesänjakajaa hakemalla. Vaihdannan ja kirjaamisen menettelyn yhteydessä asia tulee usein esiin juuri niin, että selvitystä osituksesta ei voida toimittaa, mutta osapuolet, käytännössä esimerkiksi myyjä ja ostaja, vetoavat ex-puolison avio-oikeuden vanhentumiseen. 10 vuoden vanhentumisajan kulumisen on luonnollisesti helppo todeta. Se, että vanhentumista ei ole katkaistu mainitun ajan kuluessa, on puolestaan huomattavasti vaikeampi osoittaa. Jos vanhentuminen voitaisiin katkaista vain esittämällä ositusta koskevia vaatimuksia toiselle puolisolle, kirjaamisen menettelyn yhteydessä olisi välttämätöntä aina kuulla ex-puolisoa sen varmistamiseksi, että myyjän ja ostajan mahdollinen väite katkaisutoimenpiteiden puuttumisesta pitää paikkansa. Kuuleminen puolestaan edellyttäisi ex-puolison ja ehkä usein tämän kuolinpesän tavoittamista asian selvittämistä varten, vaikka avioerosta saattaa olla kulunut kymmeniä vuosia. Esityksen tavoitteet vesittyisivät tältä osin.

Vanhentumisen katkaiseminen tai sen puuttuminen olisi voitava todeta yksiselitteisesti ilman ex-puolison kuulemistä. Tämä voi tapahtua selvittämällä asianomaisesta tuomioistuimesta, onko ex-puoliso hakenut pesänjakajaa kymmenessä vuodessa avioerosta. Selvitettäviä tuomioistuinta voi olla useampia, koska puolisojen kotipaikat ovat voineet eron jälkeen vaihtua. Käytännössä asian varmistaminen eri käräjäoikeuksista ei tuottane vaikeuksia ainakaan kirjaamisviranomaiselle.

Sopimus avio-oikeuden vanhentumisesta

Osapuolet voisivat sopia avio-oikeuden vanhentumisesta laissa säädetystä poikkeavasti. Tämä tuo yhden selvitettävän asian lisää niihin tilanteisiin, joissa avio-oikeuden vanhentumiseen vedotaan esimerkiksi kirjaamisen menettelyssä. Selvitettäväksi tulee, että puoliset eivät olleet tehneet avio-oikeuden vanhentumista koskevaa sopimusta. Esityksen mukaan sopimuksen pätevyydeltä edellytetään, että se on säädettyssä 10 vuoden vanhentumisajassa jätetty rekisteröitäväksi Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämään rekisteriin (ehdotettu AL 103 d §:n 4 momentti). Tämäkin ehdotus on vaihdannan tehokkuuden ja varmuuden sekä ennen kaikkea ostajan oikeusvarmuuden kannalta tärkeä. Samoin se osaltaan varmistaa kirjaamisen menettelyn sujuvuuden näissä tilanteissa. Nyt voidaan keskittyä rekisteristä tarkastaa, onko pätevää sopimusta tehty. Merkitystä on ennen kaikkea sillä, että jos avioerosta on kulunut 10 vuotta eikä rekisterissä ole mainintaa sopimuksesta, pätevää sopimusta vanhentumisajan

11.6.2025

MML 149358/00 04 00/2025

pidentymisestä ei ole eikä sitä voitaisi enää tehdä. Jos myöskään pesänjakajaa ei ole haettu, avio-oikeus voidaan katsoa vanhentuneeksi.

Jos mainittua rekisteröintivaatimusta ei olisi, viimeistään kirjaamismenettelyssä olisi aina kuultava ex-puolisoa sen selvittämiseksi, onko sopimusta tehty vai ei. Tämä puolestaan olisi jälleen omiaan vesittämään ehdotetun lainsäädännön tavoitteita. Vaikka avio-oikeus voisikin vanhentua 10 vuodessa, jos pesänjakajaa ei ole haettu, kymmenien vuosien takainenkin ex-puoliso tai ex-puolisot tulisi kuitenkin tavoittaa, jotta vanhentumisesta voitaisiin varmistua.

Johtava asiantuntija

Allekirjoitettu sähköisesti
Kari Niemi