

15.9.2025

MML 256653/00 04 00/2025

Eduskunnan lakivaliokunnalle

[LaV@eduskunta.fi](mailto:LaV@eduskunta.fi)

**Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi  
edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain ja holhoustoimesta annetun lain muuttamisesta  
(HE 69/2025 vp)**

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

*Yleisiä huomioita*

Maanmittauslaitos lausui edunvalvontavaltuutuksesta annettuun lakiin ja holhoustoimesta annettuun lakiin ehdotetuista muutoksista suhteellisen kattavasti jo mietinnöstä antamassaan lausunnossa. Maanmittauslaitoksen keskeinen huomio, joka liittyi edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain 20 §:ään, näyttää otetun huomioon hallituksen esityksessä. Tästä lausutaan hieman tarkemmin vielä jäljempänä.

Hallituksen esitysluonnokseen sisältyi myös joitakin sääntelyvaihtoehtoja ja muita kysymyksiä, jotka olivat olleet harkittavina mutta joihin työryhmä ei ehdottanut muutoksia. Pääosa näistä oli sellaisia, joita Maanmittauslaitoskaan ei kannattanut. Näihin kuuluivat mm. sukulaisen lakiin perustuva oikeus edustaa läheistä henkilöä, euromääräinen raja oikeustoimen luvanvaraisuudelle ja päämiehen puolesta tapahtuvan perinnöstä luopumisen helpottaminen. Maanmittauslaitos lausui näistä lähinnä kirjaamismenettelyn näkökulmasta. Näihin liittyviä ehdotuksia ei liioin sisälly käsillä olevaan hallituksen esitykseen, mikä sinänsä vastaa Maanmittauslaitoksen näkemyksiä.

Mietintövaiheessa oli esillä niin ikään kysymys siitä, olisiko edunvalvontavaltuutus voitava vahvistaa myös edunvalvontavaltakirjan kopion nojalla, jos alkuperäinen valtakirja on kadonnut. Mietinnössä päädyttiin siihen, että sääntelyn muuttamiseen ei tällä hetkellä ole aihetta, mutta asia tulee uudelleen pohdittavaksi myöhemmin, jos ryhdytään valmistelevaan sähköistä edunvalvontavaltuutusta. Asiaan liittyviä ehdotuksia ei olekaan otettu käsillä olevaan hallituksen esitykseen. Mietinnöstä antamassaan lausunnossa Maanmittauslaitos piti kysymystä kuitenkin tärkeänä. Edunvalvontavaltakirjoja tehdään usein useita vuosia etukäteen ennen kuin tarve niiden voimaan saattamiselle tulee ajankohtaiseksi. Jos voidaan luotettavasti osoittaa, että alkuperäinen valtakirja on tahattomasti kadonnut, valtuutus olisi voitava saattaa voimaan myös valtakirjan kopiolla. Tällaisen lainmuutoksen valmisteluun

15.9.2025

MML 256653/00 04 00/2025

onkin palattava tarvittaessa riippumatta sähköisen edunvalvontavaltuutuksen valmistelusta.

*Edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain 20 §:n muuttaminen*

Edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain 20 §:ään liittyy periaatteessa melko suuri muutos. Valtuutettu voi luovuttaa päämiehen kiinteistön, hakea siihen kiinnityksiä ja pantata kiinteistön, vaikka valtakirjassa ei lainkaan olisi mainintaa siitä, että valtuutus kattaisi lisäksi kiinteistöjä. Säännöksellä mahdollistetaan se, että edunvalvontavaltuutettu voi aina tehdä kiinteistöjä koskevia, pykälässä mainittuja oikeustoimia sen estämättä, että muissa tapauksissa näistä oikeustoimista annettuihin valtuutuksiin liittyy maakaassa, 540/1995, säädetyt tarkat yksilöintivaatimukset.

Nykyisin voimassa olevassa laissa on edellytetty, että edunvalvontavaltakirjassa on valtuutus nimenomaan myös kiinteistöjä koskeviin oikeustoimiin, vaikkakaan muuta yksilöintiä ei ole edellytetty. Tämä on mahdollistanut mainitut oikeustoimet maakaaren valtakirjoilta edellyttämät yksilöintivaatimukset sivuuttaen. Jos mainintaa kiinteistöistä ei lainkaan sisälly edunvalvontavaltakirjaan, oikeustoimet ovat edellyttäneet uusia, maakaaren vaatimukset täyttäviä valtuutuksia. Käytännössä tämä on johtanut siihen, että päämiehelle on täytynyt hakea holhoustoimilaissa tarkoitettu edunvalvoja mainittuja oikeustoimia tekemään. Uutta sääntelyä voidaankin puoltaa sillä, että nykyisin valtakirjoista on voinut jäädä maininta kiinteistöistä pois sen vuoksi, että sääntelyä ei ole tunnettu. Puute on voinut johtaa yllättäviin ja päämiehen tahtoa vastaamattomiin tilanteisiin vaihdannassa. Toisaalta kiinteistöihin liittyvät oikeustoimet voidaan kieltää edunvalvontavaltuutuksessa. Tämä vähentää uuteen sääntelyyn mahdollisesti liittyvää riskiä oikeudenloukkauksista.

Edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain 20 §:n 1 momentin rakenne on se, että siinä kelpuutetaan edunvalvontavaltuutettu myymään tai luovuttamaan kiinteistö, hakemaan siihen kiinnityksiä ja panttaamaan se sen estämättä, mitä maakaaren nimetyissä säännöksissä säädetään näihin oikeustoimiin annettavan valtakirjan yksilöinnistä. Maanmittauslaitos kiinnitti mietinnöstä antamassaan lausunnossa huomiota siihen, että säännöksessä olisi kiinteistön luovuttamisen, kiinnityksen hakemisen ja kiinteistön panttaamisen lisäksi säädettävä erikseen myös siitä, että edunvalvontavaltuutettu on oikeutettu hakemaan valtakirjalla päämiehen nimissä olevan sähköisen panttikirjan siirtämistä velkojan nimiin sen estämättä, mitä maakaaren 16 luvun 8 §:n 2 momentissa säädetään sanotun valtakirjan yksilöinnistä. Sähköisen panttikirjan siirtäminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä velkojan nimiin on yksi välttämätön osa pätevän panttauksen toteuttamista. Käsillä olevassa hallituksen esityksessä tämä Maanmittauslaitoksen kommentti on huomioitu siten, että valtuutetun todetaan olevan oikeutettu luovuttamaan kiinteistön, hakemaan siihen kiinnityksiä ja panttaamaan kiinteistön myös sen estämättä, mitä maakaaren 16 luvun 8 a §:n 2 momentissa säädetään.

15.9.2025

MML 256653/00 04 00/2025

Ehdotetussa säännöksessä ei nyt nimenomaisesti mainittaisi, kiinnityksen hakemisen ja kiinteistön panttaamisen ohella, että valtuutettu on oikeutettu hakemaan sähköisen panttikirjan siirtämistä, vaikkakin siis säännöksessä viitataan siihen, että kiinteistön panttaamisessa edunvalvontavaltuutettuun liioin eivät, maakaaren 17 luvun 1 §:n 2 momentin lisäksi, kohdistu maakaaren 16 luvun 8 a §:n 2 momentissa säädetyt sähköisen panttikirjan siirtovaltakirjan yksilöintivaatimukset.

Maanmittauslaitos korostaa kuitenkin sitä, että sähköisen panttikirjan siirtäminen on yksi itsenäinen toimi kiinteistön panttauksessa kiinnityksen hakemisen ohella. Sähköisen panttikirjan siirtäminen velkojan nimiin sisältyy panttaustoimeen, mutta se ei ole yksi yhteen sen kanssa. Tämän vuoksi Maanmittauslaitos pitää perusteltuna, ettei säännöksessä vain tyydyttäisi viittaamaan siihen, että edunvalvontavaltuutettu voi pantata kiinteistön sen estämättä, mitä maakaaren 16 luvun 8 a §:n 2 momentissa säädetään. Maanmittauslaitos pitäisi johdonmukaisena ja perusteltuna, että säännöksessä säädettäisiin erikseen siitä, että valtuutettu on edunvalvontavaltuutus huomioon ottaen oikeutettu, kiinteistön luovuttamisen, kiinnityksen hakemisen ja kiinteistön panttaamisen ohella, lisäksi *hakemaan sähköisen panttikirjan siirtämistä*. Maanmittauslaitos esittää siten harkittavaksi, olisiko säännöksessä syytä käyttää sitä sanamuotoa, jota Maanmittauslaitos ehdotti mietinnöstä antamassaan lausunnossa.

*Maakaaren 9 a luvussa säännellyn sähköisen kaupankäyntijärjestelmän ja sähköisen kiinnitysjärjestelmän pois sulkeminen 20 §:n 1 momentin soveltamisalasta*

Maakaaren 2 luvun 3 §:n 2 momentissa on erityissäännös kiinteistön luovutusvaltakirjasta silloin, kun luovutuksen on määrä tapahtua sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Vastaavasti maakaaren 16 luvun 4 a §:n 2 momentissa on erityissäännös kiinnitysvaltakirjasta silloin, kun kiinnitystä on määrä hakea sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä. Säännöstä sovelletaan myös silloin, kun sähköisen panttikirjan siirtoa on tarkoitus hakea sähköisen kiinnitysjärjestelmän kautta. Edunvalvontavaltakirjalla ei voitaisi sivuuttaa näitä erityissäännöksiä. Tämä on perusteltua ja asia tulee myös riittävän selvästi esiin sekä ehdotetusta 20 §:n 1 momentista että säännöksen yksityiskohtaisista perusteluista. Mainituissa sähköisissä järjestelmissä ei ole toistaiseksi teknisiä edellytyksiä sille, että edunvalvontavaltuutettu voisi toimia niissä pelkällä edunvalvontavaltakirjalla.

*Edunvalvontavaltuutuksesta annettuun lakiin ehdotetut muutokset ja niiden voimaantulosäännökseen liittyvä ongelma*

Jos edunvalvontavaltakirja on tehty (allekirjoitettu) ennen uusien säännösten voimaantuloa, edunvalvontavaltuutukseen sovelletaan edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain 20 §:n 1 momenttia nykyisin voimassa olevassa muodossaan. Tämä aiheuttaa tiettyjä ongelmia, jotka ovat seurausta siitä, että säännös on jo nykyisiin edunvalvontavaltuuksiin kohdistuvana vanhentunut. Syynä on se, että

15.9.2025

MML 256653/00 04 00/2025

edunvalvontavaltuutuksesta annettu laki ja siten lisäksi sanottu nykyinen 20 §:n 1 momentti on säädetty ennen kuin maakaassa säännelty sähköinen kaupankäynti- ja kiinnitysjärjestelmä ja sähköiset panttikirjat olivat tulleet käyttöön. Sanottua 20 §:n 1 momenttia ei ole päivitetty aikoinaan näiden maakaareen liittyvien muutosten vuoksi.

Ehdotetussa 20 §:n 1 momentissa tämä on otettu huomioon esimerkiksi juuri siten, että säännöksen mukaan edunvalvontavaltakirjalla ei sivuuteta sitä, mitä sähköisestä luovutus- ja kiinnitysvaltakirjasta säädetään maakaaren 2 luvun 3 §:n 2 momentissa ja 16 luvun 4 a §:n 2 momentissa. Sen sijaan nykyisessä 20 §:n 1 momentissa viitataan vielä 2 luvun 3 §:ään kokonaisuudessaan, jolloin viittaus pitää sisällään myös pykälän 2 momentissa säännellyn, sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä toimimisen mahdollistavan sähköisen valtakirjan. Säännöstä voidaan sanamuotonsa huomioon ottaen lukea niin, että tällöin edunvalvontavaltakirjalla olisi voitava sellaisenaan toimia myös sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

Kiinnitysvaltakirjan ollessa kysymyksessä nykyisessä 20 §:n 1 momentissa puolestaan viitataan maakaaren 16 luvun 4 §:n 3 momenttiin. Maakaaren sanotussa säännöksessä ei enää säännellä kiinnitysvaltakirjan sisältöä vaan kiinnityshakemukseen sisältyvää sähköisen panttikirjan ns. saajamerkintää.

Nykyisessä edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain 20 §:n 1 momentissa ei liioin ole otettu huomioon sähköisiä panttikirjoja eikä niiden siirtämiseen liittyvää hakemusmenettelyä.

Tämän vuoksi Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi seuraavaa:

Samalla kun voimaantulosäännöksessä määrätään, että näihin ennen uuden lain voimaantuloa tehtyihin edunvalvontavaltakirjoihin edelleen sovellettaisiin edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain 20 §:n 1 momenttia uuden lainsäädännön voimaan tullessa voimassa olleessa muodossaan, voimaantulosäännökseen sisällytettäisiin kuitenkin edellä mainituista maakaaren muutoksista aiheutuvat päivitykset. Vanhoihin edunvalvontavaltakirjoihin olisi edelleen sovellettava nykyistä 20 §:n 1 momenttia, mutta kuitenkin niin, että edunvalvontavaltuutettu voi, sikäli kuin säännöksessä muutoin säädetty edellytykset täyttyvät, myydä tai muutoin luovuttaa valtakirjan antajalle kuuluneen kiinteistön, hakea kiinnitystä tai sähköisen panttikirjan siirtämistä tai perustaa kiinteistöön panttioikeuden sen estämättä, mitä maakaaren 2 luvun 3 §:n 1 momentissa, 4 luvun 1–3 §:ssä, 16 luvun 4 a §:n 1 momentissa ja 8 a §:n 2 momentissa sekä 17 luvun 1 §:n 2 momentissa säädetään. Mahdollisuus poiketa näistä valtakirjojen yksilöintiä koskevista maakaaren säännöksistä siten edellyttäisi, että edunvalvontavaltakirjassa olisi ainakin yleisellä tasolla annettu valtuutetulle oikeus luovuttaa kiinteistö, hakea kiinnitystä ja pantata kiinteistö. Siirtymäsäännöksen yhteydessä olisi lisäksi perusteltua sisällyttää valtuutetun

15.9.2025

MML 256653/00 04 00/2025

kelpoisuuksiin sähköisen panttikirjan siirtäminen jo pelkästään sen perusteella, että valtuutetulle on annettu edunvalvontavaltakirjassa oikeus pantata kiinteistö.

Johtava asiantuntija

*Allekirjoitettu sähköisesti*  
Kari Niemi