Eduskunnan lakivaliokunnalle

Maanmittauslaitoksen asiantuntijalausunto Hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi kansainvälisten parien varallisuussuhteita koskevien neuvoston asetusten soveltamisesta sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 190/2018 vp)

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä HE 190/2018 vp. ja esittää lausuntonaan seuraavaa.

Ositussaannot ovat yksi keskeinen saantoryhmä kiinteistösaantojen kirjaamista koskevassa menettelyssä. Kun ositusta koskee kansainvälinen liityntä, ositukseen perustuvan saannon kirjaamisessa joudutaan yleensä esikysymyksenä ratkaisemaan, minkä maan lakia puolisoiden aviovarallisuussuhteisiin sovelletaan (lainvalinta). Jos saantoon liittyy ulkomaisen tuomioistuimen tai viranomaisen päätös, tulee arvioitavaksi, voidaanko sellainen asettaa saannon kirjaamisen perusteeksi (ulkomaisen tuomion tai päätöksen tunnustaminen). Kiinteistökirjaamismenettelyn lisäksi asialla tulee jatkossa olemaan vaikutusta myös asunto-osakkeiden saantojen kirjaamisessa sen jälkeen, kun uusi huoneistotietojärjestelmää koskeva lainsäädäntö on tullut voimaan. Yleisenä kehityssuuntana näyttää olevan, että kansainvälisen liitynnän ositussaantojen määrä ennemminkin kasvaa kuin vähenee.

Kun ositussaanto, jolla on kansainvälisen liityntä, perustuu osapuolten väliseen sopimukseen, kirjaamismenettelyssä tulee ensin tutkittavaksi, onko puolisoiden välillä, heidän väliseen aviovarallisuussuhteeseen sovellettavan lain mukaan, olemassa ositusperuste (kuten avio- tai mahdollisesti asumuseroa koskeva tuomio). Tämän lisäksi nousee esiin kysymys, onko sovellettavaksi tulevan aviovarallisuuslain nojalla omaisuuden jako voitu toteuttaa puolisoiden välisellä sopimuksella. Yleensä tästä voidaan lähteä, mutta asiaa on selventänyt avioliittolain 137 §:n 1 momentin säännös (laissa 13.12.2001/1226), jonka perusteella sovellettavasta aviovarallisuuslaista riippumatta ositus voidaan aina toimittaa puolisoiden välisellä sopimuksella siten kuin Suomen laissa säädetään. Aviovarallisuusasetukseen tai parisuhdevarallisuusasetukseen ei sisälly asiasta omaa säännöstä.

Maanmittauslaitos pitää tärkeänä, että avioliittolain 137 §:n 1 momentin säännöstä sopimuksen mahdollisuudesta osituksen toteuttamistapana, sovellettavasta aviovarallisuuslaista riippumatta, voidaan soveltaa myös silloin, kun puolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet kuuluvat aviovarallisuusasetuksen tai parisuhdevarallisuusasetuksen soveltamisalan piiriin. Jotta asiasta ei syntyisi epäselvyyttä, Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, olisiko maininta avioliittolain 137 §:n 1 momentista sisällytettävä kansainvälisten parien varallisuussuhteita koskevien neuvoston asetusten soveltamisesta annettavan lain 6 §:ään, jossa säädetään ns. kansainvälisesti pakottavista kansallisista säännöksistä. Näin myös avioliittolain 137 §:n 1 momentin säännökseen sisältyvä määräys, jonka mukaan ositus voidaan aina toimittaa (menettelyllisesti) myös pesänjakajan toimesta Suomen lakien mukaisesti, tulisi yksiselitteisesti sovellettavaksi vastaisuudessakin. Viimeksi mainittu koskisi luonnollisesti tilanteita, joissa Suomen tuomioistuimella olisi ollut toimivalta määrätä pesänjakaja toimittamaan osituksen.

Jos ositus, jolla on kansainvälisen liityntä, on toteutettu sopimuksella, nousee esiin myös kysymys, missä muodossa sopimus on tehtävä, jotta se voidaan hyväksyä esimerkiksi saannon kirjaamisen perusteeksi. Asiasta ei ole säännöksiä avioliittolaissa eikä myöskään aviovarallisuus- tai parisuhdevarallisuusasetuksissa. Yleisenä lähtökohtana voitaneen pitää sitä, että ositussopimus on muodoltaan pätevä ainakin silloin, kun se täyttää muotovaatimukset siinä valtiossa, jossa sopimus on laadittu (*locus regit actum)*. Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, voitaisiinko oikeustilan selventämiseksi asiasta ottaa

nyt nimenomainen säännös esimerkiksi juuri avioliittolain 137 §:n 1 momenttiin. Hyväksyttäväksi muodoksi ei kuitenkaan tarvitsisi Maanmittauslaitoksen käsityksen mukaan rajata pelkästään sopimuksen tekemisvaltiossa noudatettavaa muotosäännöstä. Sen sijaan sopimus voisi olla muodoltaan pätevä myös silloin, kun se täyttää Suomen lain tai puolisoiden väliseen aviovarallisuussuhteeseen sovellettavan lain mukaiset muotovaatimukset.

Avioliittolain 133 §:ssä (laissa 13.12.2001/1226) säädetään, että se mitä avioliittolain 38 - 40 ja 86 §:ssä säädetään suostumuksen tai luvan tarpeesta puolison tekemään luovutukseen tai muuhun oikeustoimeen, on voimassa Suomessa sijaitsevaa omaisuutta koskien riippumatta siitä, mitä lakia sovelletaan puolisoiden väliseen aviovarallisuussuhteeseen. Esityksessä lähdetään siitä, että tämä säännös tulee olemaan voimassa kansainvälisesti pakottavana kansallisena säännöksenä vastaisuudessakin. Se tulee koskemaan siten myös puolisoita tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolia, jotka kuuluvat uusien asetusten soveltamisalan piiriin. Maanmittauslaitos pitää ratkaisua erittäin perusteltuna. Puolisoiden välisiin varallisuussuhteisiin sovellettavaan vieraaseen lakiin saattaa sisältyä tiukempia vallintarajoituksia kuin mistä säädetään edellä mainituissa avioliittolain säännöksissä. Kun vallintarajoitukset määräytyvät ainoastaan Suomen lain mukaan, esimerkiksi kiinteistökirjaamismenettelyssä ei tarvitse tutkia puolison tekemästä luovutuksesta suostumustarvetta muutoin kuin Suomen lain perusteella.

Kirjaamismenettelyssä saatetaan esittää saantoperusteeksi myös ositusta koskeva ulkomainen tuomio. Pohjoismaita lukuun ottamatta tällaisia ei ole Suomessa tunnustettu. Käytäntö sen suhteen, onko ulkomainen tuomio kaikesta huolimatta voitu hyväksyä kirjaamismenettelyssä saantoperusteeksi, on ollut ilmeisesti jossain määrin horjuvaa. Joka tapauksessa asiaan liittyy ilmeisiä riskejä, jos näin menetellään. Uusiin asetuksiin sisältyvät säännökset tuomioiden vastavuoroisesta tunnustamisesta. Lisäksi avioliittolakiin ehdotetaan säännöksiä tuomioiden tunnustamisesta myös muiden kuin sopimusten piiriin kuuluvia jäsenvaltioita koskien. Maanmittauslaitos pitää uudistuksia erittäin tärkeinä, vaikkakin tunnustamisen kieltäytymisperusteiden tutkimiseen kirjaamismenettelyn yhteydessä saattaa liittyä merkittäviä hankaluuksia yksittäisissä tapauksissa.

Aviovarallisuusasetuksen 29 artiklassa säädetään puolisolle aviovarallisuussuhteisiin sovellettavan lain nojalla myönnetyn esineoikeuden muuntamisesta sitä mahdollisimman läheisesti vastaavaksi esineoikeudeksi, jos esim. kiinteistön sijaintimaan laissa ei tunneta sanottua esineoikeutta. Koska Suomessa ei noudateta esineoikeudellista tyyppipakkoa (ns. *numerus clausus* -periaatetta), esineoikeudet sinällään yleensä tunnustetaan meillä hyvin laajasti. Sen sijaan meillä noudatetaan esim. kiinteistöoikeudessa *kirjaamisoikeudellista tyyppipakkoa*, mikä tarkoittaa, että kaikkia esineoikeuksia ei voida kirjata rekisteriin erityisinä oikeuksina, vaikka oikeus sinänsä tunnustetaan. Artiklan soveltamisessa ei saisi syntyä epäselvyyttä siitä, että jäsenvaltiolla olisi velvollisuus muuttaa esineoikeus lähinnä vastaavaksi *kirjaamiskelpoiseksi* esineoikeudeksi. Jos näin olisi, siitä, miten muuttaminen tulisi tapahtua ja mikä viranomainen muutoksesta vastaisi, olisi säädettävä lailla.

Allekirjoitettu sähköisesti

Johtava asiantuntija Kari Niemi