



Arviointikeskus

Maanläheinen lakitoimisto

On nyt



ArvoLEX

Maanläheinen lakitoimisto

19.3.2024

Toimitusjohtaja, VT Elina Lindvall

Lakipalveluihin ja kiinteistöarviointiin erikoistunut lakitoimisto

- Perustettu v. 1961
- Toimistot Espoossa, Seinäjoella ja Oulussa
- Toimialue koko Suomi, palvelut saatavissa myös etänä
- Vahvuus tällä hetkellä kolme juristia ja neljä kiinteistöarvioijaa
- Lakitoimistomme erikoisalaat ovat kaavoitus, kiinteistöriidat, yhteisösuhteet, sopimusoikeus, perhe- ja jäämistöoikeus sekä ympäristöoikeus
 - Lakimiehet toimivat myös pesänselvittäjinä ja -jakajina
- Arvioitsijoiden erityisosaaminen liittyy maantie- ja lunastustoimituksiin, kiinteistöarviointiin sekä vesihuolto- ja sähkölinjojen sekä maakaapeleiden käyttöoikeussopimuksiin
- 10 %:n alennus palkkioista MTK:n, SLC:n, MOL:n jäsenille sekä Lähtäpiolan maatalo-asiakkaille
- Ajankohtaista mm. tuuli- ja aurinkovoimasopimukset, Turun tunnin juna
- <https://arviointikeskus.fi/yhteystiedot/#asiantuntijat>



ArvoLexin asiantuntijat:



TJ, lakimies
Elina Lindvall
p. 045 671 8681



päälakimies
Pipsa Mörn
p. 040 146 1929



lakimies
Ellinor Sundqvist
p. 040 650 1216



hallintopäällikkö
Sirpa Haapanen
p. 040 5022874



arviointipäällikkö
Antti Orama
p. 0400 488680



arviointiasiantuntija
Valte Maaninka
p. 040 645 3827



kiinteistöarvioija
Matti Äijälä
p. 0400 157 175

Löydät meidät
verkossa uudesta
osoitteesta:

www.arvolex.fi



ArvoLEX
Maanläheinen lakitoimisto



Tilasi

tärkeät sopimukset

Viljelijän tärkeät asiakirjat

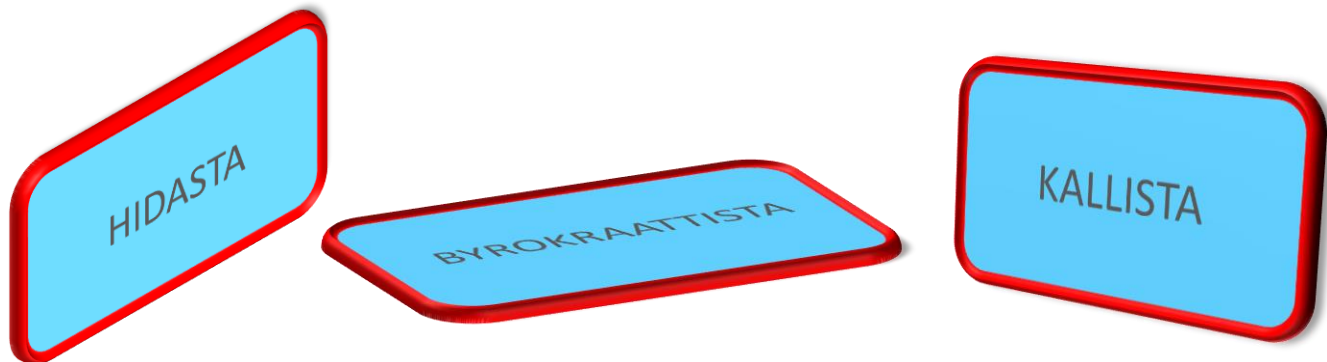
- Edunvalvontavaltakirja
- Avioehtosopimus
- Sopimus avoeron varalle
- Testamentti
- Muista myös henkivakuutus!

Mitä tarkoittaa edunvalvonta?

- Edunvalvoja valvoo niiden henkilöiden etua ja oikeutta, jotka eivät siihen itse jostakin syystä pysty
 - Sairaus
 - Henkisen toiminnan häiriintyminen
 - Heikentynyt terveydentila tai muun vastaavan syy
- Edunvalvojan määrää DVV, jos henkilö kykenee ymmärtämään asian merkityksen, muussa tapauksessa käräjäoikeus
 - Määräyksen saaminen vie tyypillisesti vähintään muutaman kuukauden
- Edellytyksenä on, että asiat eivät muuten tule asianmukaisesti hoidetuiksi
- Mikäli pysyvä edunvalvonta ei ole tarpeen, voidaan rajoittaa edunvalvonta koskemaan vain tiettyjä toimenpiteitä
 - Ositus, perinnönjako, asunnon myynti tms.
- Edunvalvojaksi voidaan määrätä yleinen edunvalvoja tai läheinen
 - Toisinaan hakemus aiheuttaa lähipiirissä riitaa ja saattaa aiheuttaa prosessin venymisen

Edunvalvojan valvonta

- Edunvalvonnan alkaessa tulee toimittaa DVV:lle omaisuusluettelo
- Edunvalvojan tulee antaa DVV:lle vuosittain vuositili ja edunvalvonnan päätyttyä päätöstili tai perukirja
 - Aiheuttavat päämiehelle kustannuksia
- Useat toimenpiteet ovat luvanvaraisia
 - Mm. kiinteistö- ja asuntokauppa, perinnöstä luopuminen, ositus ja perinnönjako
 - Lupien saaminen vie aikaa ja aiheuttaa merkittävästi ylimääräisiä kustannuksia



Mitä sitten pitäisi
tehdä??

Edunvalvontavaltakirja!



ArvoLEX
Maanläheinen lakitoimisto

Mikä on edunvalvontavaltakirja?

- Laki edunvalvontavaltuutuksesta tuli voimaan 1.11.2007
- Valtakirjalla valtuuttaja voi määrätä luottohenkilön edustamaan valtuutettua omaisuutta koskevista ja muista taloudellisista asioista
 - Molemmilla puolisoilla oltava oma valtakirja
 - Jos valtakirjassa on nimenomaisesti määrätty, että valtuutettu saa edunvalvontavaltuutuksen nojalla myydä tai muuten luovuttaa kiinteistön, hakea kiinnitystä taikka perustaa panttioikeuden kiinteistöön, valtuutettu on kelpoinen edustamaan valtuuttajaa näissä oikeustoimissa maakaaren säännösten estämättä
- Valtakirja voi koskea myös sellaisten henkilöä koskevien asioiden hoitoa, joiden merkitystä valtuuttaja ei valtuutuksen käyttämisen hetkellä enää kykene ymmärtämään
- Valtakirja voidaan vahvistaa, jos henkilö tulee sairauden, henkisen toiminnan häiriintymisen, heikentyneen terveydentilan tai muun vastaavan syyn vuoksi kykenemättömäksi huolehtimaan asioistaan
 - DVV vahvistaa valtakirjan hakemuksesta, liitteenä tulee olla lääkärinlausunto edunvalvonnan tarpeesta
 - Voitaneen vahvistaa myös siksi, että henkilö ei enää jaksaa hoitaa asioitaan
- Jokainen valtuutettu hakee valtakirjan voimaan omalta osaltaan erikseen

- Valtuuttajan tulee nimetä ensisijaisen valtuutetun lisäksi myös toissijainen valtuutettu siltä varalta, että valtuutettu ei ota tehtävää vastaan, luopuu siitä tai tulee pysyvästi estyneeksi hoitamaan sitä
- Lisäksi tulee muistaa nimetä täysin ulkopuolinen henkilö esteellisyytilanteiden varalle
 - Ositus, asumisoikeudesta ym. luopuminen
 - Mikäli ei ole nimetty, joudutaan hakemaan DVV:ltä edunvalvojan sijainen, joka on sidottu holhoustoimilain säännöksiin -> kestää ja maksaa!
- Ensisijainen ja toissijainen henkilö voivat olla valtuuttajan läheisiä, kuitenkin mielellään omaa ikäluokkaa nuorempia
- Oikeushenkilöä eli esim. asianajotoimistoa ei voida määrätä valtuutetuksi

Mitä hyötyä edunvalvontavaltakirjasta on?

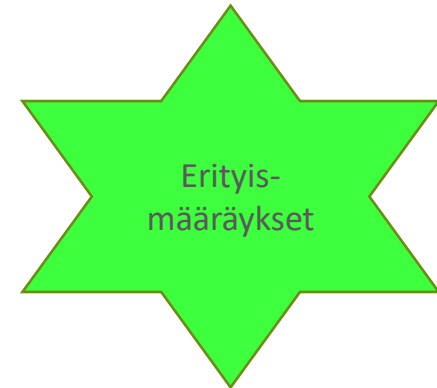
- Asiat tulevat todennäköisemmin hoidettua siten, kuin itse on halunnut
 - Yleisellä edunvalvojalla saattaa olla jopa satoja asiakkaita
- Valtakirjalla valtuuttaja voi oikeuttaa valtuutetun luopumaan perinnöstä, testamentista ja hyväkseen perustetuista oikeuksista, kuten asumis-, käyttö- ja hallintaoikeuksista
 - Muista ulkopuolinen valtuutettu esteellisyytilanteissa!
- Valtuuttaja voi oikeuttaa ulkopuolisen valtuutetun antamaan yksilöityjä lahjoja
- Vuositilejä ei tarvitse antaa tai lupia hakea, ellei niitä ole valtakirjassa edellytetty
 - Lupaa ei tarvita edes kiinteistön kauppaan tai panttaamiseen, jos valtakirjassa on todettu valtuutuksen koskevan myös em. toimenpiteitä
 - Ulkopuolisella valtuutetulla varmistetaan myös osituksen ja perinnönjaon onnistuminen ilman sijaisen määräystä ja holhoustoimilain tiukkoja säännöksiä
 - Kaikille lapsille kannattaa antaa valtakirjassa oikeus tutustua tositteisiin

- Huomattavasti halvempaa kuin ns. perinteinen edunvalvonta
 - Vahvistaminen 130 €/päätos, vrt. DVV:n hinnasto
 - <https://dvv.fi/documents/16079645/149660952/Maksutaulukko+2024.pdf/f26d84b5-7aeb-d566-adda-950648a3bec6/Maksutaulukko+2024.pdf?t=1703887279116>
- Valtuutuksen voi rajata koskemaan vain tiettyjä toimia tai valtuutettujen tehtäviä voi rajata
 - Esim. yrityksen tai sijoitusvarallisuuden hoitamiseen liittyvät asiat vrt. jokapäiväisten asioiden hoito
- Jos palkkiosta ei ole sovittu tai valtuuttaja ole sitä määrännyt, valtuutetulla on oikeus kohtuulliseen palkkioon
- Edunvalvontavaltakirja suositellaan annettavaksi valtuutetun haltuun
- Muista myös valtuutus Suomi.fissä: <https://www.suomi.fi/valtuudet/anna-valtuus>

Muista muotomääräykset!

- Valtakirja tulee tehdä kirjallisesti ja allekirjoittaa kahden esteettömän todistajan läsnä ollessa
 - Todistuslausuma, todistajien syntymäaika ja yhteystiedot sekä paikka ja aika
- Valtakirjasta tulee käydä ilmi
 - Valtuuttaja ja valtuutetut
 - Valtuuttamistarkoitus
 - Asiat, joissa valtuutettu oikeutetaan edustamaan valtuutettuja sekä
 - Määräys, jonka mukaan valtuutus tulee voimaan siinä tapauksessa, että valtuuttaja tulee sairauden, henkisen toiminnan häiriintymisen, heikentyneen terveydentilan tai muun vastaavan syyn vuoksi kykenemättömäksi huolehtimaan asioistaan
- Valtuutetut eivät allekirjoita valtakirjaa, suostumus tehtävään toki on hyvä kysyä

Tärkeää!



JOS EPÄILYTTÄÄ, KÄYTÄ ASiantuntijaa!

PÄIVITYS TARVITTAESSA!

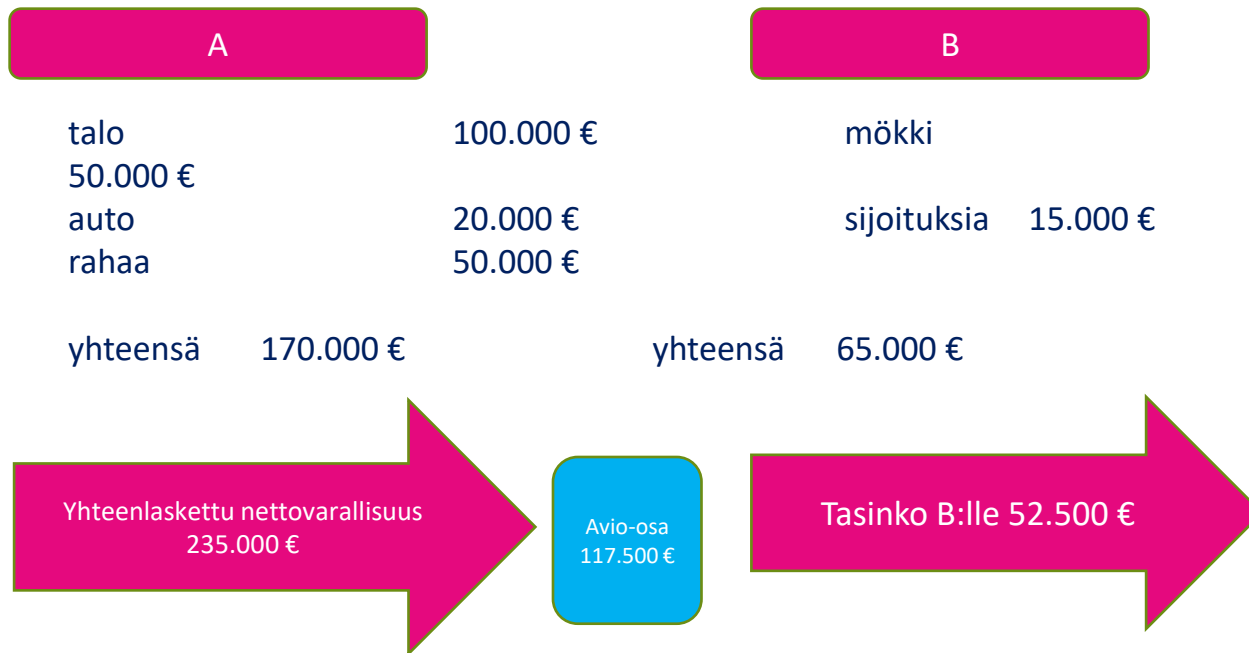
Mitä avioero tuo tullessaan?

- Avioeroa haetaan käräjäoikeudelta
 - Jos eroa ei haeta yhdessä, se annetaan tiedoksi toiselle osapuolelle
- Avioerohakemuksesta alkaa kuuden kuukauden harkinta-aika
 - Poikkeuksena kahden vuoden erillään asuminen
- Ns. kakkosvaiheen hakemuksen voi jättää kuuden kuukauden kuluttua vireilletulosta
 - Jos vireilletulosta on yli vuosi, pitää tehdä uusi hakemus
- Hakemusmaksun 200 € + 100 € maksaa hakija
- Avioero on aina oikeus saada, perusteita ei vaadita

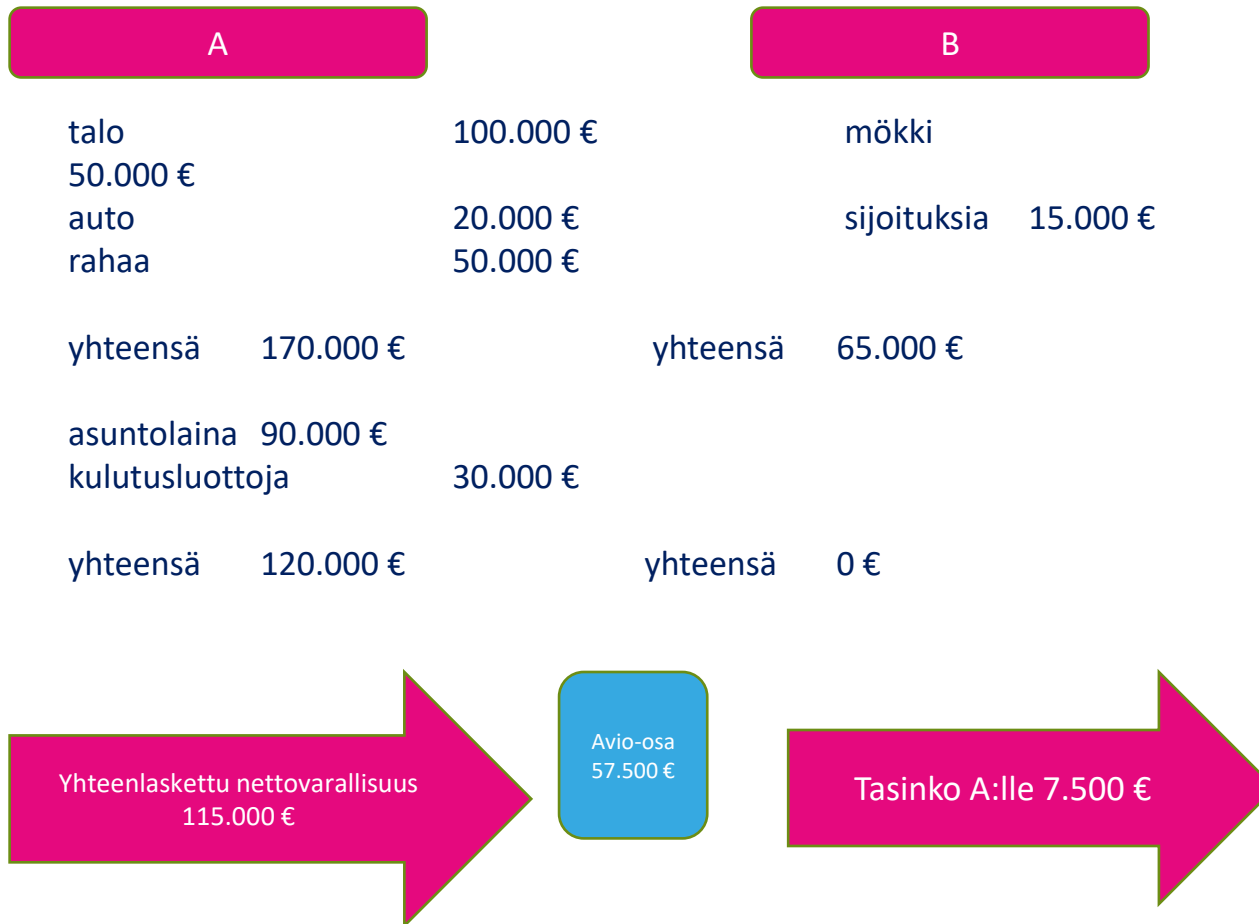
Avio-oikeus

- Avioliitosta huolimatta puolisoien omaisuus ei koti-irtaimistoa lukuun ottamatta ole yhteistä
- Jos avioehtosopimusta tai muuta avio-oikeutta rajaavaa määräystä esim. testamentissa tai lahjakirjassa ei ole, on puolisoilla avio-oikeus kaikkeen toistensa varallisuuteen
 - Avioehtosopimuksen pitää täyttää muotomääräykset ja olla rekisteröity Digi- ja väestötietovirastoon
 - Voi tehdä myös avioitumisen jälkeen, selkeintä on, että avio-oikeutta ei ole mihinkään
- Tarkoittaa oikeutta puoleen yhteenlasketusta nettovarallisuudesta, ei puoleen toisen omaisuudesta
 - Jos toisella ei ole ositettavaa nettovarallisuutta (varat-velat), saa tasinkona puolet toisen nettovarallisuudesta
 - Tasinko verotonta, omaisuutta voidaan vapaasti siirtää puolelta toiselle
- Ositusperuste on eron vireilletulopäivä
 - Omaisuus arvostetaan jakohetken arvoon, velat vireilletulohetken arvoon
- Osituslaskelmalla vaikutusta varainsiirtoveroihin
 - Ulkopuolisten varojen merkitys
- Toimittamaton ositus tulee vastaan puolisoien kuolinpesissä!

OSITUS 1



OSITUS 2



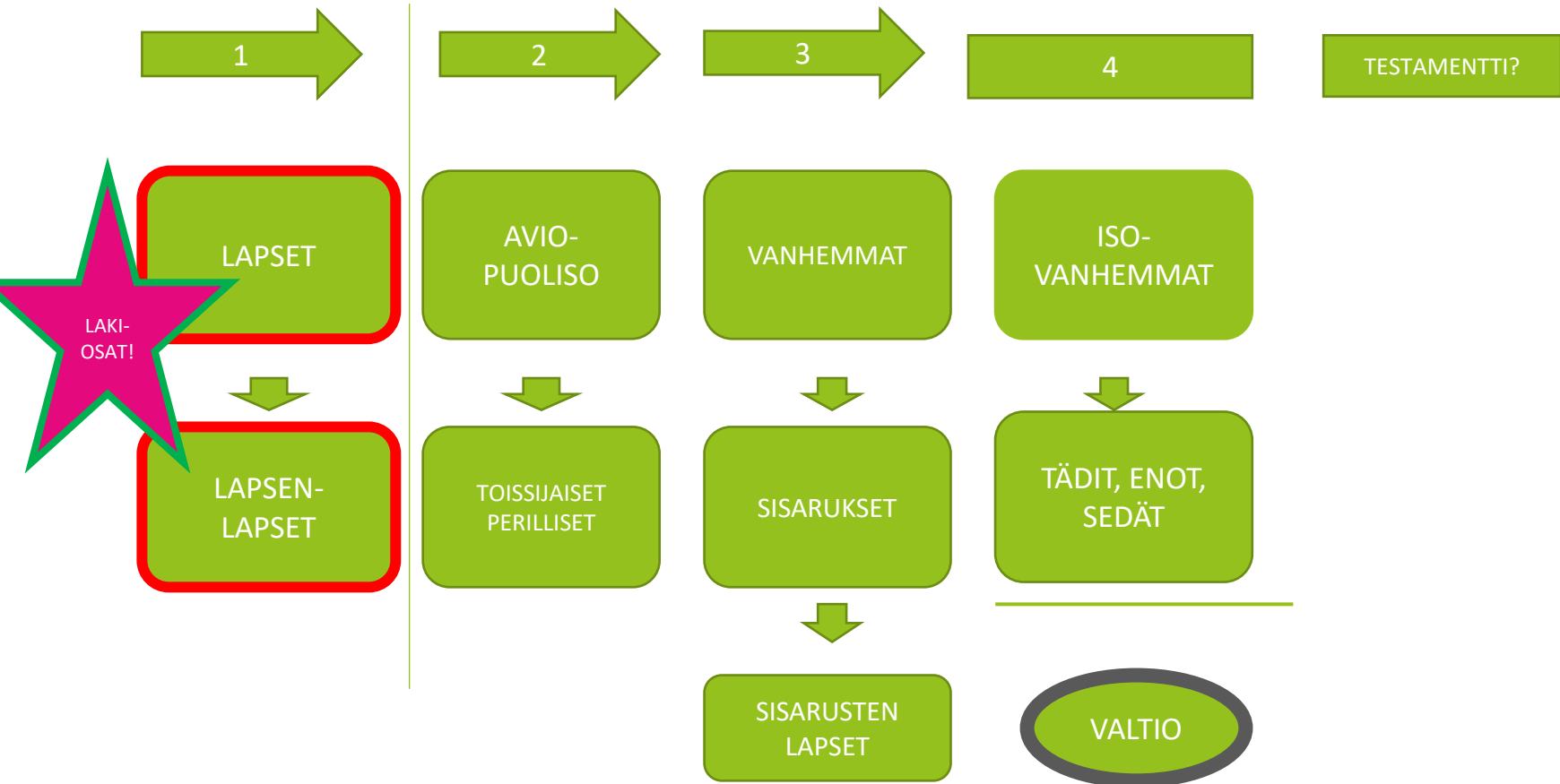
Osituksen toteuttaminen käytännössä

- **Ositussopimus**
 - Usein nopein ja halvin
 - Muotomääräykset edellyttävät kahta esteetöntä todistajaa yhtä aikaa paikalla
- **Toimitusositus**
 - Osituksen toimittaa käräjäoikeuden määräämä pesänjakaja
 - Pesänjakajalla ei ole oikeutta selvittää varoja / velkoja
 - Pesänjakaja ratkaisee sovitteluvaatimukset
 - Pesänjakajalla on velvollisuus yrittää edistää sovinnon syntymistä
- **Pankin suostumus velallisten vaihtoon tai uudet luottopäätökset pitää muistaa hankkia etukäteen!**
- **Omistajanvaihdosten rekisteröinti**
 - Lainhuuto, merkinnät osakekirjaan, Traficom

Erottelu

- Jos avio-oikeutta ei ole mihinkään toisen omistamaan omaisuuteen, toimitetaan omaisuuden erottelu
 - Sovitteluvaatimukset!
- Avio-oikeuden ulkopuolinen omaisuus erotellaan, avio-oikeuden alainen ositetaan
- Myös erottelusopimus vaatii kaksi esteetöntä todistajaa
- Pesänjakaja voidaan määrätä myös toimittamaan omaisuuden erottelu
 - Myös avoliiton päättyessä
 - Ei oikeutta tasinkoon, mutta saattaa olla oikeus hyvitykseen esim. työ- tai rahapanoksen johdosta, jos omaisuuden jako nimiperiaatteen mukaan olisi kohtuutonta
 - Sopimus avoeron varalta
 - Voi luopua oikeudesta hyvitykseen, mutta ei oikeudesta pesänjakajaan
- Varainsiirtoverot!

Kuka minut perii?



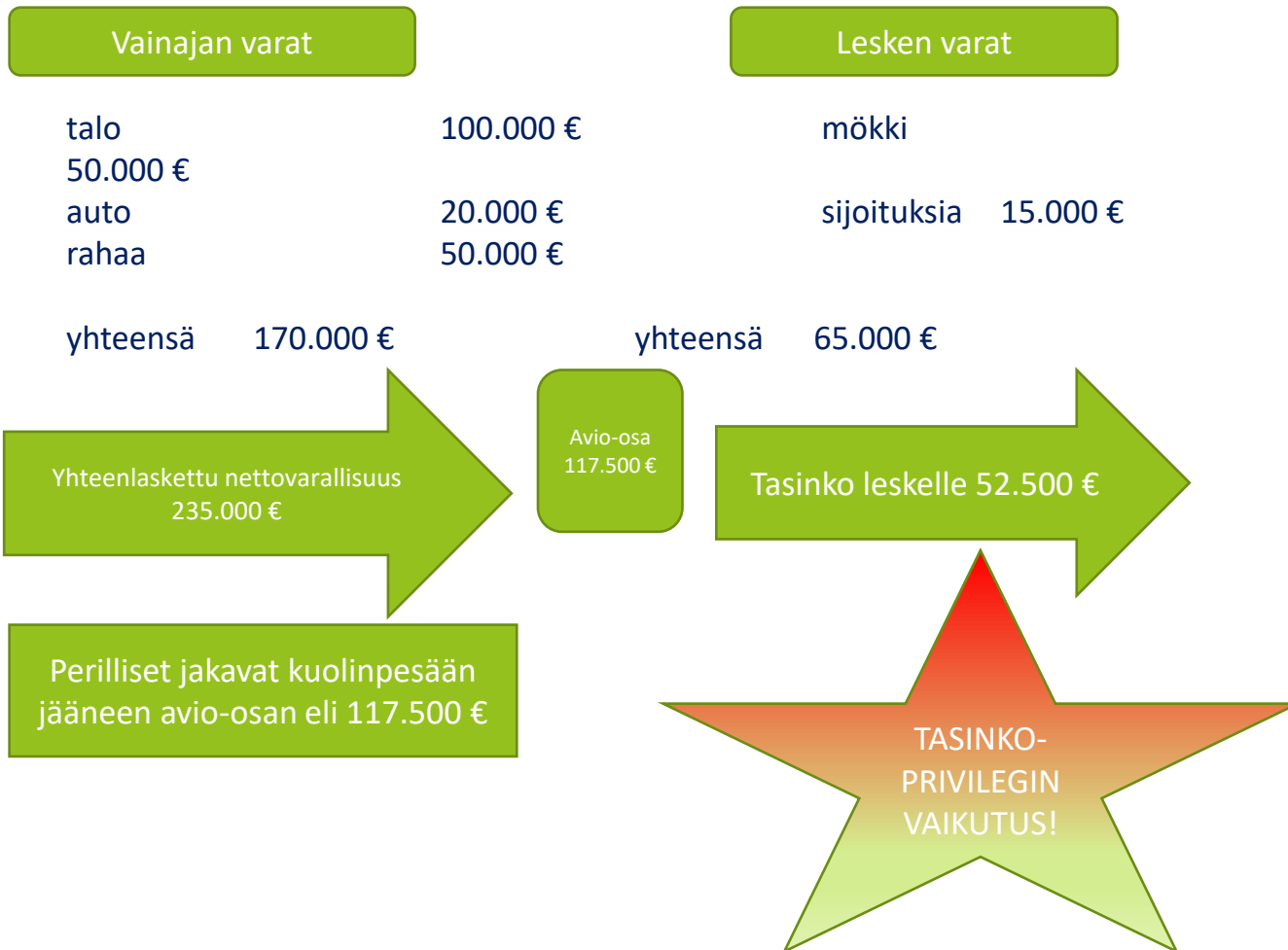
Puolison perimysoikeus ja oikeus tasinkoon / hyvitykseen

- Aviopuoliso perii vain, jos puolisolta ei jäänyt rintaperillisiä, tai jos hänen hyväkseen oli tehty testamentti
- Avopuoliso perii vain testamentilla
 - Huomaa tuplaverotus, jollei yhteistä lasta!
- Lesken kanssa tehdään ositus
 - Avioliitossa omaisuus ei ole yhteistä
 - Leski on kuolinpesän osakas, kunnes ositus on toimitettu
 - Leskellä on oikeus puoleen yhteenlasketusta nettovarallisuudesta
 - Muista kuitenkin tasinkoprivilegi!
 - Tasinko on verovapaata
 - Osituksessa omaisuutta voidaan avio-osan puitteissa siirtää verovapaasti puolelta toiselle
- Jos avio-oikeutta ei ole, tehdään omaisuuden erottelu
 - Varainsiirtoveroseuraamukset
- Avopuolisolla saattaa olla oikeus hyvitykseen

Lesken asema kuolinpesässä

- Leski on kuolinpesän osakas osituksen toimittamiseen saakka
 - Jos avio-oikeutta ei ole, leski ei ole osakas
- Leskellä on suoraan lain nojalla elinikäinen asumisoikeus yhteisenä kotina käytettyyn asuntoon, ellei omassa varallisuudessa ole vastaavaa asuntoa
 - Ei siis vaadi testamenttia
 - Leskellä on oikeus vuokrata asunto omaan lukuunsa
 - Kulujen jakamisessa tulee huomioida nettotuottoperiaate
 - Luopuminen laukaisee lahja- tai luovutusvoittoverotuksen
- Jos leski on perinyt aviopuolisonsa PK 3:1 a §:n nojalla, tulee lesken kuoltua suoritettavaksi pesänjako kahden suvun kesken
 - Tasajaon periaate

OSITUS



Mitä papereita sitten oikein pitäisi tehdä? Vai tarvitsenko mitään?

- Onko tarvetta testamentille?
- Omistus- vai hallintaoikeustestamentti? Vai niiden yhdistelmä?
 - Verovaikutukset ja verovapaat osuudet
 - Hyödyt ja ongelmat
 - Usein hyvään lopputulokseen päästään normaalilla osituksella ja perinnönjaolla
 - Avio-oikeuden poistaminen
 - Määrämuotoinen asiakirja
- Onko tarvetta avioehtosopimukselle? Tai sopimukselle avoeron varalta?
 - Pitäisikö sittenkin mennä naimisiin?
- Onko syytä miettiä omaisuusjärjestelyjä jo elinaikana?
 - Tiedätkö mitä omistat?

Välintilinpäätöksen aika?

Testamentit

- Omistusoikeustestamentti

- Saattaa aiheuttaa tuplaverotuksen
- Puoliso saa verovapaana yhteensä 109.999,99 euroa
- Ei aina järkevä, kannattaa miettiä, jos
 - Alaikäisiä perillisiä ja velkoja
 - Perillisellä ulosottovelkaa

- Hallintaoikeustestamentti

- Perintöverot määrätään heti perillisille
- Oikeus tuottoon saattaa aiheuttaa yllätyksiä hoitomaksuissa
- Rahavarojen osalta tarkoittaa oikeutta tuottoon eli korkoon

- Huoltotestamentti

- Toivomukset lasten huollon ja edunvalvonnan suhteen

Muista selvittää myös mahdollisuus ja tarve henkivakuutukseen!



ArvoLEX
Maanläheinen lakitoimisto

Testamentin teko

- Yli 18-vuotias voi testamentilla määrätä omaisuudestaan
 - Myös 15-vuotias omaisuudesta, jota oikeus hallita, ja alaikäinen naimisissa oleva
- Testamentata voi vain perittävän kuollessa elossa olevalle tai sitä ennen alkunsa saaneelle, joka sittemmin syntyy elävänä
 - Tai ko. henkilön lapselle, joka saa omistusoikeuden viimeistään ensisaajan kuollessa tai oikeuden lakatessa
 - Toissijaismääräykset mahdollisia ja usein myös tarpeellisia
- Testamentin muotovaatimukset
 - Tehtävä kirjallisesti
 - Kaksi esteetöntä, yhtä aikaa allekirjoitustilaisuudessa läsnäolevaa todistajaa (yli 15 v)
 - Ei sukulaisia tai sukulaisten puolisoita, esteettömyysvaatimus myös suhteessa testamentin saajaan
 - Todistuslausuma
 - Paikka, päiväys, nimenselvennys, ammatti ja kotipaikka
 - Hätilatestamentti (3 kk)
 - Muutokset tehtävä säädetyssä muodossa , myös peruuttamisessa hyvä noudattaa muotomääräyksiä
- Suosittelemme vain yhden kappaleen tekemistä
 - Säilytys turvallisessa paikassa, ei kannata piilottaa

- Testamentti tulee antaa tiedoksi perillisille
 - Oikeaksi todistettu jäljennös ja tiedoksiantotodistus
 - 6 kk aikaa nostaa testamentin moitekanne ja/tai vaatia lakiosa
 - Lakiosaoikeus vain lapsella
 - Puolet perintöosasta
 - Oikeus, ellei tehty perinnöttömäksi tai aiheuttanut kuolemaa rikoksella ym.
 - Kunniaton ja epäsiiveellinen elämä tai tahallisella rikoksella syvästi loukannut
 - Ennakkoperinnöt huomioidaan laskennassa
- Testamentilla voi poissulkea perillisen aviopuolison avio-oikeuden
 - Ei estä edelleen testamenttaamista tai perintöä PK 3:1 kautta
 - Omaisuuden sekoittumisen riski
 - Testamentinsaajan kannattaa aina tehdä oma avioehtosopimus!
- Testamentin voi ottaa vastaan vain osittain
 - Verovapaa osuus 19.999 €/79.999 €/109999 € vrt. verovapaa lahja 4.999 €/3 v
 - <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/perint%C3%B6verolaskuri/>
 - <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/>
 - Perintöä ei voi ottaa vastaan vain osittain
 - Rintaperillisten osalta valinnanmahdollisuus vaatii erillisen maininnan
- Muista päivitys tarvittaessa!

Kiitos!

Webinaarin osallistujille 5 % lisäalennus (15 %) 31.3.2024 mennessä tehtyihin lakitoimeksiantoihin!



Elina Lindvall

p. 045-6718 681, elina.lindvall@arviointikeskus.fi

asiakaspalvelu@arviointikeskus.fi