Asuntosijoittaminen alaikäisen päämiehen edun ja holhoustoimilain lupamenettelyn näkökulmasta

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Pro gradu -tutkielma
Edunvalvontaoikeus
Miia-Maria Saari
Kevät 2022

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Asuntosijoittaminen alaikäisen päämiehen edun ja holhoustoimilain lupamenettelyn näkökulmasta

Tekijä: Miia-Maria Saari

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Oikeustiede, edunvalvontaoikeus

Työn laji: Pro gradu -tutkielma

Sivumäärä: XIII + 77 + liitteet

Vuosi: 2022

Tiivistelmä

Holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 34.1 §:n 10) –kohdan mukaan edunvalvojalla ei ole oikeutta ilman holhousviranomaisen lupaa ostaa päämiehelle asuntoa asunto-osakeyhtiöstä. Holhousviranomainen voi myöntää oikeustoimelle luvan, mikäli aiottu oikeustoimi on päämiehen edun mukainen. Tutkimuksessa selvitetään, miten alaikäisen päämiehen etua tulkitaan sijoitusasunnon hankintaan liittyvässä holhousviranomaisen lupamenettelyssä. Lisäksi selvitetään, miten alaikäisen päämiehen perusoikeuksien toteutumista tulee arvioida hänen varojensa sijoittamisen näkökulmasta silloin, kun sijoituskohteena on asunto-osake. Tutkimuksessa on keskitytty tarkastelemaan tilanteita, joissa lapsen lakimääräisen edunvalvojan aikeena on ostaa lapsen varoilla sijoitusasunto tarkoituksenaan saada lapsen varoille tuottoa asuntoa vuokraamalla.

Tutkimusmenetelmänä on hyödynnetty lainoppia. Tutkimusaiheeseen liittyvän oikeuskäytännön niukkuuden vuoksi tutkimuksessa on lisäksi hyödynnetty empiirisenä aineistona holhousviranomaiselta saatua materiaalia. Empiirisen aineiston avulla on paikannettu sääntelyn asettamia haasteita ja ongelmakohtia. Tutkimusaihetta on lähestytty kriittisesti tarkastelemalla sitä lapsen edun ja lapselle kuuluvien perusoikeuksien näkökulmasta. Tutkimuksessa on selvitetty edunvalvonnan vaikutuksia alaikäisen päämiehen itsemääräämisoikeuteen ja omaisuuden suojaan, sekä pohdittu alaikäisen päämiehen oikeusturvaan liittyviä kysymyksiä.

Tutkimuksessa on havaittu, että päämiehen varojen sijoittamista koskeva holhoustoimilain sääntely on väljää, mikä mahdollistaa sijoitusasunnon hankintaa koskevan lupa-asian ratkaisemisen päämiehen edun kannalta optimaalisimmalla tavalla yksittäisessä ratkaisutilanteessa. Väljä sääntely jättää kuitenkin viranomaiselle paljon harkintavaltaa. Empiirisen aineiston perusteella on havaittu, että päätöksentekijöillä on asiasta osittain eriäviä näkemyksiä. Lupamenettelyn tarkoituksena on suojata päämiestä riskipitoisilta ja haitallisilta oikeustoimilta, mutta asuntosijoittamisen luonteesta johtuen sijoittamisen riskejä ei voida täysin sulkea pois, sillä asunto-osakkeesta aiheutuu päämiehelle juoksevia kustannuksia. Tutkimuksessa on osoitettu, että holhoustoimilain sääntely ja siihen perustuvat käytännöt eivät välttämättä turvaa riittävällä tavalla lapsen edun toteutumista, sillä alaikäisen päämiehen nimissä harjoitettavaan asuntosijoittamiseen liittyy merkittäviä riskejä juuri siitä syystä, että päämies on lapsi.

Avainsanat: edunvalvontaoikeus, holhoustoimi, alaikäinen päämies, lakimääräinen edunvalvoja, sijoitusasunto, lapsen oikeudet

SISÄLLYS

LÄHTEET V

LYHENTEET XIII

1 JOHDANTO 1

1.1 Tutkimuksen tausta 1

1.2 Tutkimusongelma sekä tutkielman rakenne ja rajaukset 4

1.3 Oikeuslähteet ja metodi 5

1.4 Tutkimuksen kannalta keskeiset käsitteet ja periaatteet 6

1.4.1 Lähtökohdat ja käsitteistöä 6

1.4.2 Päämiehen etu 10

1.4.3 Lapsen oikeudet ja lapsen etu 11

1.4.4 Alaikäisen edunvalvonta 13

1.4.5 Edunvalvonnan valvonta 16

2 LUPAVALVONTA JA HOLHOUSVIRANOMAISEN LUPAMENETTELY 21

2.1 Lupamenettelystä yleisesti 21

2.2 Lupaharkinta ja ratkaisuperiaatteet 23

2.3 Lupamenettely käytännössä 27

3 ASUNTOSIJOITTAMINEN JA EDUNVALVOJAN SIJOITTAMISVELVOLLISUUS 31

3.1 Asuntosijoittamisesta sijoitusmuotona 31

3.1.1 Asunto-osakkeet omistamisen muotona 31

3.1.2 Säännöllisen vuokratulon strategia ja lähtökohdat asunnosta saatavaan säännölliseen kassavirtaan 32

3.1.3 Asuntosijoittamiseen kohdistuvat riskit 36

3.2 Sijoittamisvelvollisuus 39

3.2.1 Tausta 39

3.2.2 Omaisuuden hoitaminen 40

3.2.3 Sijoittamiseen käytettävissä olevat varat 44

3.2.4 Kokoavia näkökohtia 46

3.3 Vahingonkorvaus päämiehen oikeusturvakeinona 47

3.3.1 Päämiehen oikeus vahingonkorvaukseen 47

3.3.2 Edunvalvojan vahingonkorvausvelvollisuus 48

3.3.3 Julkisyhteisön vahingonkorvausvastuu 51

4 ALAIKÄISEN PÄÄMIEHEN EDUN TOTEUTUMINEN ASUNTOSIJOITTAMISESSA – EMPIIRINEN AINEISTO 55

4.1 Aineiston keruu ja hyödynnetty materiaali 55

4.2 Holhousviranomaisen sisäiset ohjeet 56

4.3 Käytännön esimerkki 58

4.4 Haastateltavien näkemykset 60

4.4.1 Toteutus 60

4.4.2 Hakemuksille tyypilliset piirteet 60

4.4.3 Asuntoon liittyvät seikat 61

4.4.4 Kohtuullisen tuoton käsite ja riskien huomiointi 62

4.4.5 Vuokraaminen perheen käyttöön 64

4.4.6 Yleisiä näkökohtia 65

4.5 Kokoavia näkökohtia 68

5 PÄÄTÄNTÖ 70

5.1 Yhteenveto 70

5.2 Johtopäätökset 73

LIITTEET 78

LÄHTEET

KIRJALLISUUS

Aalto, Johanna, Arvojen ja ratkaisujen sisältö: tutkimus lasten edusta ja osallistumisesta holhoustoimen järjestelmässä. Lapin yliopisto 2011.

Aalto, Johanna, Arvotodellisuus – Tutkimus päämiehen asemasta holhoustoimen järjestelmässä, Lapin yliopisto 2020.

Ervasti, Kaijus, Empiirinen oikeustutkimus, s. 9–16, teoksessa Lindfors, Heidi, Empiirinen tutkimus oikeustieteessä. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen tutkimustiedonantoja 64. Helsinki 2004.

Gottberg, Eva, Turun HO 15.3.2001, S 01/81. – Holhoojan ja holhousviranomaisen vahingonkorvausvelvollisuus alaikäiselle aiheutetusta varallisuusvahingosta. Oikeustieto 3/2001, s. 11–12. (Gottberg 2001a)

Gottberg, Eva, Törkeä kavallus. Holhoojien vastuu hallussaan olevista holhotin varoista. Oikeustieto 5/2001, s. 9–10. (Gottberg 2001b)

Gottberg-Talve, Eva, Lakimääräisessä holhouksessa olevan alaikäisen asemasta – Näkökohtia vajaavaltaisen ja kolmannen oikeuksista olosuhteissa, joissa holhoojan toimista aiheutuu vahinkoa tai vahingon vaara, s. 9–46, teoksessa Oikeustiede 23(1990), Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen vuosikirja. Gummerus Kirjapaino Oy 1990.

Hakalehto, Suvianna – Toivonen, Virve, Johdatus lapsen oikeuksiin perheessä, s. 20–69, teoksessa Hakalehto, Suvianna – Toivonen, Virve (toim.), Lapsen oikeudet perheessä. Kauppakamari 2021.

Hakalehto, Suvianna, Lapsioikeuden perusteet. Alma Talent 2018.

Hakalehto-Wainio, Suvianna, Valta ja vahinko. Julkisen vallankäyttäjän vahingonkorvausvastuu vahingonkorvauslaissa. Talentum 2008.

Hakalehto-Wainio, Suvianna, Lapsen oikeudet lapsen oikeuksien sopimuksessa. Defensor Legis 4/2011, s. 510–525.

Hakalehto-Wainio, Suvianna, Julkisyhteisön vahingonkorvausvastuun peruskysymyksistä. Defensor Legis 2009/4, s. 587–605.

Helin, Markku, Edunvalvojan päätösvallan rajoista. Lakimies 6–7/2001, s. 1070–1088.

Heikkinen, Ari – Heusala, Aila – Mäkelä, Soja – Nuotio, Kari, Holhoustili. WSOY Lakitieto 2003.

Hemmo, Mika, Vahingonkorvausoikeus. Talentum Media cop. 2005.

Hetemäki, Inka, Lapsen oikeuksien sopimuksen käsikirja. Edita Prima Oy 2011.

Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. Helsinki 2011.

Hoppu, Esko, Kauppa- ja varallisuusoikeuden pääpiirteet. Econlaw 1998.

Hovila, Maarit, Alaikäisen velallisen taloudellinen perusoikeusasema ja omaisuudensuoja, s. 103–113, teoksessa Niemi, Marja-Leena (toim.), Nuoret ja velka -akatemiahankkeen tutkimuskoosteita: nuorten velkaongelmat – velkatyypit, selviytyminen ja vastuukysymykset. Lapin yliopisto 2017.

Kangas, Urpo, Minun metodini, s. 90–109, teoksessa Häyhä, Juha (toim.), Minun metodini. Werner Söderström lakitieto 1997.

Kangas Urpo, Päämiehen etu, edunvalvojan etu ja tertius. Juhlakirja Esko Hoppu 1935–15/1– 2005.

Kangas, Urpo, Uskottu mies holhousoikeuden järjestelmässä. A-tieto 1987.

Kallunki, Juha-Pekka – Martikainen, Minna – Niemelä, Jaakko, Ammattimainen sijoittaminen. Alma Talent 2019.

Karjalainen, Katja – Linnanmäki, Kirsikka – Mikkilä, Tanja – Mustasaari, Tanja – Mäki-Petäjä-Leinonen, Anna, Lainopillinen ja yhteiskuntatieteellisesti painottunut tutkimus – yhtä perhettä. Lakimies 6/2018, s. 727−734.

Kolehmainen, Antti, Tutkimusongelma ja metodi lainopillisessa työssä, s. 106−134, teoksessa Miettinen, Tarmo (toim.), Oikeustieteellinen opinnäyte − Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta (kokoomateos). Edilex Kirjat 2016.

Kotkas, Toomas, Hallinto-oikeudellisen harkintavaltaopin päivitys kotimaisen sosiaalioikeudellisen lainsäädännön valossa, Lakimies 6/2011, s. 1130−1151.

Lohi, Tapani, Vajaavaltaisen nimissä tehdyn kaupan rahoittamiseen liittyvistä ongelmista, Defensor Legis 6/2002, s. 988−1017.

Länsineva, Pekka, Perusoikeuskeskustelun kriittiset pisteet?, Lakimies 2/2004, s. 274–285.

Länsineva, Pekka, Perus- ja ihmisoikeudet yksityisten välisissä oikeusriidoissa, Defensor Legis 4/2011, s. 456–466. (Länsineva 2011a)

Länsineva, Pekka, Omaisuudensuoja (PL 15 §), s. 549–604, teoksessa Hallberg, Pekka – Karapuu, Heikki – Ojanen, Tuomas – Scheinin, Martin – Tuori, Kaarlo – Viljanen, Veli-Pekka, Perusoikeudet, WSOYpro 2011. (Länsineva 2011b)

Mikkilä, Jaakko – Mikkilä, Tanja, Holhoustoimesta annetun lain 34 §:n sallittujen ja luvanvaraisten sijoitusrahastosijoitusten muodostama ongelma holhousviranomaisen lupaharkinnassa, s. 212–241, teoksessa Luukkonen, Irene – Raulos, Ville – Sirén, Erkki – Sisula-Tulokas, Lena (toim.), Vakuutus- ja rahoitusneuvonta 40 vuotta. Helsinki 2011.

Mäenpää, Olli, Hallinto-oikeus. Talentum cop. 2003.

Määttä, Tapio, Metodinen pluralismi oikeustieteessä – Ympäristöoikeudellisen tutkimuksen suuntaukset ja menetelmät, s. 135−222, teoksessa Miettinen, Tarmo (toim.), Oikeustieteellinen opinnäyte − Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta (kokoomateos). Edilex Kirjat 2016.

Nuotio, Kari, Havaintoja holhousviranomaisen lupa-asiassa, s. 169−188, teoksessa Syntymästä kuolemaan, oikeudesta informaatioon. Ahti Saarenpää 60 vuotta. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja, E-sarja N:o 17. Suomalainen lakimiesyhdistys 2006.

Orava, Joonas – Turunen, Olli, Osta, vuokraa, vaurastu (e-kirja). Talentum 2013.

Pajulammi, Henna, Lapsi, oikeus ja osallisuus. Talentum 2014.

Pollari, Kirsi – Toivonen, Virve, Hyvä hoito ja kasvatus osana lapsen huoltoa, s. 70−115, teoksessa Hakalehto, Suvianna – Toivonen, Virve (toim.), Lapsen oikeudet perheessä. Kauppakamari 2021.

Rautiala, Martti, Holhousoikeus. Suomen lakimiesliiton kustannus 1986.

Roiko-Jokela, Heikki, Suvun vallasta edunvalvontaan. Suomalaisen holhousjärjestelmän kehitys keskiajalta 2000-luvulle. Minerva Kustannus Oy 2006.

Roininen, Petri, Asunto – elämäsi tärkein sijoitus. Alma Talent 2018.

Ruusuvuori, Johanna – Tiittula, Liisa, Johdanto, s. 22−56, teoksessa Aaltonen, Tarja – Ruusuvuori, Johanna – Tiittula, Liisa (toim.), Haastattelu: tutkimus, tilanteet ja vuorovaikutus. Vastapaino 2005.

Saarenpää, Ahti, Henkilö- ja persoonallisuusoikeus, s. 203−430 teoksessa Marja-Leena Niemi (toim.), Oikeus tänään osa II, Lapin yliopiston oikeustieteellisiä julkaisuja Sarja C 63. 3. uudistettu painos. Lapin yliopisto 2015.

Saarenpää, Ahti – Mattila, Heikki – Mikkola, Matti, Holhous – yhteiskunnallinen ongelma: luentoja holhousoikeudesta yhteiskunnallisen kontrollin osana. Tammi 1972.

Sarja, Mikko, Hyvä holhousoikeudellinen lupamenettely. Edilex 2012/22.

Sarja, Mikko, Perusoikeudet edunvalvonnan laillisuusvalvonnassa. Lakimies 3/2007 s. 374–396.

Sillanpää, Matti – Vahtera, Veikko, Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Talentum cop 2011.

Toivonen, Virve, Lapsen oikeudet ja oikeusturva. Lastensuojeluasiat hallintotuomioistuimissa. Alma Talent 2017.

Tornberg, Johanna, Johdanto, s. 1–52, teoksessa Kuuliala, Matti – Torneberg, Johanna, Suomen edunvalvontaoikeus. Talentum 2015. (Tornberg 2015a)

Tornberg, Johanna, Edunvalvojan toiminta, s. 389–568, teoksessa Kuuliala, Matti – Torneberg, Johanna, Suomen edunvalvontaoikeus. Talentum 2015. (Tornberg 2015b)

Tornberg, Johanna, Edunvalvojan toiminnan valvonta, s. 571–697, teoksessa Kuuliala, Matti – Torneberg, Johanna, Suomen edunvalvontaoikeus. Talentum 2015. (Tornberg 2015c)

Tornberg, Johanna, Edunvalvonta, itsemääräämisoikeus ja oikeudellinen laatu. Lapin yliopistokustannus 2012.

Välimäki, Pertti, Edunvalvontaoikeus. Talentum 2013.

Välimäki, Pertti, Holhoustoimen pääpiirteet. Talentum cop. 2008.

VIRALLISLÄHTEET

HaVM 29/2002 vp. Hallintovaliokunnan mietintö hallituksen esitykseen hallintolaiksi ja laiksi hallintolainkäyttölain muuttamisesta.

HE 187/1973 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle vahingonkorvausta koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 224/1982 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi lapsen huollosta ja tapaamisoikeudesta ja holhouslain muuttamisesta sekä niihin liittyvien lakien muuttamisesta.

HE 309/1993 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle perustuslakien perusoikeussäännösten muuttamisesta.

HE 146/1998 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle holhouslainsäädännön uudistamiseksi.

HE 72/2002 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle hallintolaiksi ja laiksi hallintolainkäyttölain muuttamisesta.

HE 52/2006 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi edunvalvontavaltuutuksesta sekä holhoustoimesta annetun lain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta.

HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 203/2010 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi holhoustoimesta annetun lain ja holhoustoimen edunvalvontapalveluiden järjestämisestä annetun lain 5 §:n muuttamisesta.

K 15/2020 vp. Eduskunnan oikeusasiamiehen kertomus vuodelta 2019.

KKV 75/2020 vp. Vastaus kirjalliseen kysymykseen ylisukupolvisesta velkaantumisesta ja alaikäisten taloudellisesta hyväksikäytöstä.

LaVM 20/1998 vp. Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esitykseen holhouslainsäädännön uudistamiseksi.

OM 4/2010. Edunvalvojien valvonnan ajanmukaistaminen. Oikeusministeriön mietintöjä ja julkaisuja vuodelta 2010.

PeVL 2/1990 vp. Perustuslakivaliokunnan lausunto hallituksen esitykseen ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi tehdyn yleissopimuksen ja siihen liittyvien lisäpöytäkirjojen eräiden määräysten hyväksymisestä.

PeVM 25/1994 vp. Perustuslakivaliokunnan mietintö hallituksen esitykseen perustuslakien perusoikeussäännösten muuttamisesta.

PeVM 10/1998 vp. Perustuslakivaliokunnan mietintö hallituksen esitykseen uudeksi Suomen hallitusmuodoksi.

OIKEUSKÄYTÄNTÖ

Korkein oikeus

KKO 1954 II 89

KKO 1965 II 13

KKO 1971 II 48

KKO 1974 II 51

Hovioikeudet

Turun hovioikeus 15.3.2001, S 01/81

Eduskunnan oikeusasiamies

Eduskunnan oikeusasiamiehen ratkaisu 17.2.2012, dnro 141/4/11

Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen ratkaisu 3.12.2004, dnro 674/4/03

INTERNETLÄHTEET

Aamulehti 24.3.2022. [https://www.aamulehti.fi/omaraha/art-2000008701114.html] (26.3.2022)

Digi- ja väestötietovirasto, holhousasioiden rekisteri. Päämiesten ja valtuuttajien ikäjakaumien tilastot 2006–2019.

[https://dvv.fi/documents/16079645/21408511/Päämiesten+ja+valtuuttajien+ikäjakaumien+tilastot.xlsx/628dfc06-c035-74ab-6736-7bf2c1429fa0?version=1.2&t=1584434403000] (4.5.2021)

Digi- ja väestötietovirasto, holhous ja edunvalvonta. Lupaa edellyttävät toimenpiteet edunvalvonnassa, asunnon myynti ja osto. [https://dvv.fi/asunnon-myynti-ja-osto] (8.12.2021)

Itä-Suomen Hyvinvointioikeuden instituutti. [https://sites.uef.fi/hyvinvointioikeus/] (8.5.2021)

Tilastokeskus 16.11.2020. Miltä lasten Suomi näyttää tilastoissa – Lasten määrä ja osuus väestössä historiallisen pieni. [https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/milta-lasten-suomi-nayttaa-tilastoissa-lasten-maara-ja-osuus-vaestossa-historiallisen-pieni/] (4.5.2021)

Yle Oppiminen (artikkeli) 20.10.2020, Lapsen nimiin ei voi ostaa mitä tahansa – kuusi nyrkkisääntöä lapselle sijoittamiseen. [https://yle.fi/aihe/artikkeli/2020/10/15/lapsen-nimiin-ei-voi-ostaa-mita-tahansa-kuusi-nyrkkisaantoa-lapselle] (7.5.2021)

LYHENTEET

art.	artikla
AOYL	asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599
DVV	Digi- ja väestötietovirasto
EOA	Eduskunnan oikeusasiamies
EOAK	Eduskunnan oikeusasiamiehen kertomus
HAO	hallinto-oikeus
HaVM	hallintovaliokunnan mietintö
HE	hallituksen esitys
HL	hallintolaki 6.6.2003/434
HO	hovioikeus
HolhL	holhouslaki 19.8.1898/34 (kumottu)
HolhTL	laki holhoustoimesta 1.4.1999/442
KKO	korkein oikeus
KKV	vastaus kirjalliseen kysymykseen
KM	komiteamietintö
LaVM	lakivaliokunnan mietintö
LHL	laki lapsen huollosta ja tapaamisoikeudesta 8.4.1983/361
LOS	YK:n lapsen oikeuksien sopimus, Yleissopimus lapsen oikeuksista (SopS 59/1991)
OM	oikeusministeriön julkaisu
PeVL	perustuslakivaliokunta
PL	Suomen perustuslaki 11.6.1999/731
SopS	Suomen säädöskokoelman sopimussarja
SVT	Suomen virallinen tilasto
VahL	vahingonkorvauslaki 31.5.1974/412
VVL	laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728
YK	Yhdistyneet Kansakunnat

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta

> *”Holhoustoimen tarkoituksena on valvoa niiden henkilöiden etua ja oikeutta, jotka eivät vajaavaltaisuuden [--] vuoksi voi itse pitää huolta taloudellisista asioistaan.”* (HolhTL 1.1 §)

> *”Vajaavaltaisella tarkoitetaan alle 18-vuotiasta henkilöä (alaikäinen) ja sellaista 18 vuotta täyttänyttä henkilöä (täysi-ikäinen), joka on julistettu vajaavaltaiseksi.”* (HolhTL 2 §)

Yllä mainituissa lainkohdissa kiteytyvät edunvalvontajärjestelmän keskeisimmät lähtökohdat alaikäisen päämiehen osalta. Vaikka edunvalvontajärjestelmä mielletään tyypillisesti ikääntymisen myötä tai muutoin toimintakyvyltään heikentyneiden aikuisten oikeuksia turvaavaksi järjestelmäksi, ovat alaikäiset päämiehet tosiasiallisesti suurin edunvalvonnan kohteena oleva väestönosa. Edunvalvonta koskettaa siis meitä jokaista tavalla tai toisella jossakin elämän vaiheessa. Kaikki alle 18-vuotiaat eli alaikäiset ovat suoraan lain nojalla vajaavaltaisia ja sen perusteella edunvalvonnan piirissä. Vertailun vuoksi todettakoon, että vuonna 2019 täysi-ikäisiä edunvalvonnan kohteena olevia henkilöitä oli Suomessa noin 65 000[1], kun taas saman vuoden lopulla Suomessa oli kaikkiaan 1 049 057 alle 18-vuotiasta henkilöä[2]. Näin tarkasteltuna alaikäiset muodostavat huomattavan enemmistön edunvalvonnan piirissä olevista henkilöistä.[3] Tähän suhteutettuna holhoustoimen järjestelmää on tutkittu alaikäisten näkökulmasta verrattain vähän[4]. Sen sijaan päämiehen edusta ylipäätään löytyy runsaammin oikeuskirjallisuutta[5].

Tutkimus sijoittuu perheoikeuden uudelle alueelle tarkastellen heikommassa asemassa olevien yksilöiden ja heidän oikeuksiensa suojelua lapsuuden ja lapsen edunvalvonnan näkökulmasta[6]. Tutkimuksessa yhdistyy sekä edunvalvontaoikeudellinen, että lapsioikeudellinen näkökulma.

---

[1] Digi- ja väestötietovirasto, Päämiesten ja valtuuttajien ikäjakaumien tilastot 2006–2019.
[2] Tilastokeskus 2020.
[3] Ks. Tornberg 2015a, s. 3–4. On kuitenkin huomattava, että Digi- ja väestötietoviraston ja Ahvenanmaan valtionviraston ylläpitämään holhousasioiden rekisteriin rekisteröidään pääsääntöisesti vain sellaisten alaikäisten päämiesten edunvalvonta-asiat, joiden omaisuuden arvo ylittää 20 000 euroa (HolhTL 66 §). Näin ollen alaikäiset tulevat holhousviranomaisen aktiivisen valvonnan kohteiksi vain tietyin edellytyksin.
[4] Alaikäistä päämiestä koskevassa tutkimuksessa on lähestytty holhoustoimen järjestelmää lähinnä hallintomenettelyssä sovellettavan kuulemisperiaatteen ja YK:n lapsen oikeuksien sopimuksessa taatun osallisuuden periaatteen näkökulmasta. Ks. tarkemmin Johanna Aalto, Arvojen ja ratkaisujen sisältö: tutkimus lasten edusta ja osallistumisesta holhoustoimen järjestelmässä. Lapin Yliopisto 2011.
[5] Ks. päämiehen edusta esimerkiksi Kangas 2005 ja Sarja 2012.
[6] Ks. Karjalainen – Linnanmäki – Mikkilä – Mustasaari – Mäki-Petäjä-Leinonen 2018, s. 734.

Tutkimusongelmaa lähestytään alaikäisen päämiehen näkökulmasta, sillä tutkimuksen lähtökohtana on tarkastella päämiehen etua, sen sisältöä ja toteutumista asuntosijoittamiseen liittyvissä kysymyksissä ja holhousviranomaisen lupamenettelyssä.

Lapsioikeudessa omaksutuille lapsen oikeuksille on tunnusomaista niiden tulevaisuuteen tähtäävä luonne: lapsella on oikeuksia muun ohella siksi, että hänestä voisi joskus tulla aikuinen[7]. Näin ollen alaikäisen edunvalvonnan tarkoituksena voidaan katsoa olevan sen ohella, että turvataan lapselle kuuluva omaisuus, turvata lähtökohdat tasapainoiselle aikuisuudelle taloudellisesta näkökulmasta. Sekä omaisuuden suojasta (PL 15.1 §), että julkisen vallan velvollisuudesta tukea lapsen huolenpidosta vastaavien mahdollisuuksia turvata lapsen hyvinvointi ja yksilöllinen kasvu (PL 19.3 §) säädetään perustuslain tasolla. Vastuu lapsen oikeuksien toteutumisesta on ensisijaisesti lapsen huoltajilla, mutta julkisella vallalla on viimekädessä vastuu yksilön perusoikeuksien toteutumisesta (PL 22 §).

Tutkimus on tehty osana hyvinvointioikeuden maisteriprojektia. Hyvinvointioikeuden käsitteellä ei viitata yksittäiseen oikeudenalaan, vaan oikeustieteellisen tutkimuksen kokonaisuuteen, jonka kohteena ovat taloudelliseen toimeentuloon, sosiaaliseen hyvinvointiin sekä fyysiseen ja psyykkiseen terveyteen liittyvä oikeudellinen sääntely. Täten hyvinvointioikeus ulottuu laajasti eri oikeudenaloille.[8] Tämän tutkimuksen osalta kytkentä hyvinvointioikeuteen muodostuu edunvalvontaoikeuden, lapsioikeuden ja valtiosääntöoikeuden liityntöjen kautta.

Edunvalvontaoikeus on luettu vakiintuneesti osaksi henkilöoikeutta siitä syystä, että luonnollisen henkilön oikeustoimikelpoisuuden rajoja ja muotoja edunvalvontalainsäädännön puitteissa määriteltäessä lähtökohtana on ihmiskäsitys. Henkilöoikeutta voidaankin luonnehtia ihmiseen ja ihmiskäsitykseen liittyväksi oikeudeksi. Henkilöoikeus puolestaan kuuluu persoonallisuusoikeuden alaan, joka on yleiskäsite sille oikeussystemaattiselle kokonaisuudelle, jonka perustana on yksilön persoonallisuuden suoja yhteiskunnassa. Tarkemmin määriteltynä tutkimuksessa on kyse materiaalisesta persoonallisuusoikeudesta[9], joka tarkastelee niitä vapauksia ja oikeuksia sekä erilaisia

[7] Ks. Pajulammi 2014, s. 71.
[8] Itä-Suomen Hyvinvointioikeuden instituutti, https://sites.uef.fi/hyvinvointioikeus/; Hyvinvointioikeus ei ole toistaiseksi osallistunut hyvinvoinnin käsitteen analyysiin ja sen kehittämiseen tai pohtinut sitä, mitä hyvinvoinnin arvo mahdollisesti tarkoittaa, minkälaisia hierarkioita sen avulla tuotetaan tai minkälaista kontrollia se mahdollistaa. Nämä voidaan kuitenkin katsoa hyvinvointioikeuden tutkijoiden tulevaisuuden tehtäviksi. Karjalainen – Linnanmäki – Mikkilä – Mustasaari – Mäki-Petäjä-Leinonen 2018, s. 733.
[9] Ks. Saarenpää 2015, s. 214. Materiaalisen persoonallisuusoikeuden keskeisimmäksi lainsäädännöksi Saarenpää määrittelee edunvalvontalainsäädännön ohella yksityisyys- ja tietosuojalainsäädännön, potilaslainsäädännön sekä

yksityisoikeudellisia suojasäännöksiä, jotka koskevat meitä ja toimintaamme itsemääräämisoikeutemme puitteissa yksilöinä yhteiskunnassa.[10] Persoonallisuusoikeudet ovat tiiviissä kosketuksessa ihmisoikeuksiin, sillä persoonallisuusoikeuksin toteutetaan ihmisoikeuksien tavoitteita edettäessä perusoikeuksien kautta tavanomaisen lainsäädännön tasolle. Vaikka ihmisoikeuksien merkitystä ei ole lupa sivuuttaa minkään oikeudenalan tarkastelun osalta, korostuu ihmisoikeusperusteisuus tavanomaista voimakkaammin juuri materiaalisen persoonallisuusoikeuden alalla sen turvatessa yksilön oikeuksia ja ainutkertaisuutta.[11]

Henkilö- ja persoonallisuusoikeuden näkökulmasta edunvalvontaoikeuden erityisenä lähtökohtaisena taustana on käsitys henkilön oikeuskelpoisuuden ja oikeudellisen toimintakyvyn merkityksestä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien toteutumisessa[12]. Edunvalvontaoikeudella tarkoitetaan niiden säädösten, säännösten ja sääntöjen kokonaisuutta, joiden avulla määritellään ihmisen oikeudellinen toimintakyky oikeussubjektina sekä tuon toimintakyvyn tukemisen ja sen erilaisen rajoittamisen edellytykset ja käytännöt[13]. Edunvalvonnan lähtökohtana on toisen puolesta toimiminen tämän etua puolustaen silloin, kun hän ei ole siihen itse riittävissä määrin kykenevä. Tämä juontaa juurensa jo roomalaisen oikeuden tuntemaan yhteisen hyvän ja vastuuntunnon ajattelumalliin, toisen puolesta toimimiseen eli asiainhuoltoon (*negotiorum gestio*).[14]

Holhoustoimi on osa edunvalvontaoikeuden kokonaisuutta, ja se käsittää henkilön taloudellisten asioiden hoitamisen.[15] Koska tutkimuksen aihe liittyy ennen kaikkea alaikäisen päämiehen taloudellisten asioiden hoitamiseen, on tämän tutkimuksen pääpaino holhoustoimea koskevassa lainsäädännössä. Holhoustoimi voidaan toiminnalliselta luonteeltaan nähdä kaksijakoisesti sekä siviilioikeuteen että hallinto-oikeuteen kuuluvana. Edunvalvojan käytännön toimintaa koskevat holhoustoimilain säännökset ovat luonteeltaan pääosin yksityisoikeudellisia, kun taas edunvalvojan toiminnan valvontaan ja kontrolliin liittyvät säännökset voidaan ainakin osittain luokitella hallinto-oikeuteen kuuluviksi.[16]

---

nimi- ja tunnistelainsäädännön. Vrt. muodolliseen persoonallisuusoikeuteen, jonka puitteissa tutkitaan ensisijaisesti oikeussubjekteja: niiden syntyä, olemassaoloa, suhteita muihin oikeussubjekteihin, tunnistamista ja lakkaamista. Ks. Saarenpää 2015, s. 209.

[10] Saarenpää 2015, s. 207–209.

[11] Saarenpää 2015, s. 214.

[12] Saarenpää 2015, s. 243.

[13] Yleiskielisesti edunvalvonnalla voidaan tarkoittaa myös työmarkkinapoliittista edunvalvontaa, joka tulee erottaa persoonallisuusoikeudellisesta edunvalvonnasta. Ks. Saarenpää 2015, s. 241–242.

[14] Saarenpää 2015, s. 242.

[15] Edunvalvontaa voidaan tarvita myös muissa, kuten päämiehen huoltoon, henkilökohtaisiin asioihin ja puhevallan käyttämiseen liittyvissä yhteyksissä, ks. esim. Välimäki 2008, s. 17–26.

[16] Välimäki 2008, s. 2.

1.2 Tutkimusongelma sekä tutkielman rakenne ja rajaukset

Tutkimuksen tarkoituksena on lähestyä aihetta alaikäisen päämiehen näkökulmasta tarkastellen hänen etuaan ja oikeuksiaan siltä osin, kun edunvalvojan aikeena on sijoittaa alaikäisen varallisuutta sijoitusasuntoon. Asuntosijoittamista voidaan sijoitusmuotona luonnehtia viime vuosien perusteella kasvavaksi trendiksi[17]. Asuntosijoittaminen on parhaimmillaan vakaa ja tuottoisa pitkän tähtäimen sijoitusmuoto. Herääkin kysymys siitä, olisiko vanhempien mahdollista kerryttää lapsen varallisuutta alaikäisyyden aikana sijoitusasunnon avulla. Tutkimuksessa etsitään tähän kysymykseen vastausta holhouslainsäädännöstä tarkastelemalla päämiehen edun käsitettä sekä peilaamalla siitä tehtäviä tulkintoja lapsioikeudessa muotoutuneeseen lapsen edun käsitteeseen.

Holhoustoimen järjestelmässä toimenpiteen tai menettelyn kohteena olevan päämiehen ja edunvalvojan kannalta on merkityksellistä, miten lainsäädäntö toteutuu käytännön tasolla yksittäisissä tilanteissa[18]. Tutkimuksen avulla tuotetusta tiedosta voivat päämiesten ohella hyötyä niin edunvalvojat kuin holhousviranomainenkin. Lisäksi tutkimustulokset tarjoavat tietoa sääntelyn nykytilasta ja toisaalta myös mahdollistavat sääntelyn kehittämistarpeen arvioinnin. Etsin tässä tutkimuksessa vastausta kahteen tutkimuskysymykseen: 1) miten alaikäisen päämiehen etua tulkitaan sijoitusasunnon hankintaa koskevassa holhousviranomaisen lupamenettelyssä ja 2) miten alaikäisen päämiehen perusoikeuksien toteutumista tulee arvioida hänen varojensa sijoittamisen näkökulmasta erityisesti silloin, kun sijoituskohteena on asunto-osake. Tutkimuskysymyksiin vastaaminen ulottaa tutkimuksen useammalle eri oikeudenalalle. Tutkimuksen luonne on ennen kaikkea edunvalvontaoikeudellinen, mutta tutkielmassa käsitellään aihetta myös lapsioikeuden ja vahingonkorvausoikeuden näkökulmasta. Perusoikeusnäkökulman avulla on mahdollista luoda asiaan kriittistä perspektiiviä, jonka kautta voidaan arvioida edunvalvonnan ja holhoustoimen käytänteitä[19].

Tutkimus keskittyy edunvalvonnan osalta henkilön taloudellisten asioiden järjestämiseen ja henkilöä koskevien asioiden hoito sivuutetaan kokonaan. Holhousviranomaisen valvontatoiminnan näkökulmasta tutkimuksessa perehdytään syvällisemmin lupamenettelyyn, ja sen osalta mielenkiinto kohdistuu vain asuntosijoittamisen kannalta olennaisten holhousviranomaisen lupaa edellyttävien oikeustoimien tarkasteluun[20]. Lisäksi tutkimus kohdistuu nimenomaisesti alaikäisiin

[17] Ks. esim. Aamulehti 24.3.2022, https://www.aamulehti.fi/omaraha/art-2000008701114.html.
[18] Ks. Aalto 2020, s. 27.
[19] Ks. Länsineva 2004, s. 283.
[20] Luvanvaraisia oikeustoimia ja holhousviranomaisen lupamenettelyä tarkastellaan tarkemmin seuraavassa pääluvussa.

päämiehiin, minkä vuoksi täysi-ikäisiä koskeva edunvalvontaoikeudellinen sääntely sivuutetaan pääosin, toisaalta kuitenkin käyttäen sitä vertailukohteena alaikäisiä koskevaan sääntelyyn ja käytänteisiin nähden. Alaikäisen päämiehen oikeuksien tarkastelu ja selvittäminen edellyttää myös lapsioikeudellisten arvojen ja periaatteiden käsittelyä. Tutkimusaiheen käsittely on rajattu kotimaiseen lainsäädäntöön[21].

1.3 Oikeuslähteet ja metodi

Tämän tutkimuksen pääasiallisena tutkimusmenetelmänä on hyödynnetty lainoppia eli oikeusdogmatiikkaa. Lainopin tehtävänä on voimassa olevien oikeussääntöjen (oikeusnormien) sisällön selvittäminen, mikä puolestaan toteutetaan tulkinnan, oikeusperiaatteiden punninnan ja oikeussääntöjen systematisoinnin avulla[22]. Oikeustieteessä vallitsee metodinen pluralismi eli metodinen avoimuus, jolla tarkoitetaan ennakkoluulotonta valmiutta yhdistää erilaisia tutkimuksellisia näkökulmia ja lähestymistapoja[23]. Tässä tutkimuksessa selvitetään holhoustoimilain 34–35 §:ssä tarkoitetun luvan myöntämisen edellytyksenä olevan päämiehen edun sisältöä. Päämiehen edun sisältöä ja tulkintaa lähestytään alaikäisen päämiehen näkökulmasta tilanteessa, jossa edunvalvoja hakee holhousviranomaiselta lupaa sijoitusasunnon hankintaan. Aineistona hyödynnetään voimassa olevia oikeusnormeja, lainvalmisteluaineistoa, oikeuskäytäntöä ja oikeuskirjallisuutta. Aiheeseen liittyvää oikeuskäytännön niukkuutta pyritään paikkaamaan empiirisen aineiston avulla.

Aiheen käsittely on tutkielmassa jäsennelty niin, että ensimmäisessä pääluvussa on käsitelty alaikäisen edunvalvonnan lähtökohtia ja sisältöä pääpiirteittäin. Toisessa pääluvussa esitellään tarkemmin holhousviranomaisen lupavalvontaa. Lupavalvontaa tarkastellaan myös menettelyllisestä näkökulmasta. Kolmannessa pääluvussa perehdytään asuntosijoittamiseen varallisuuden kartuttamisen keinona sekä tarkastellaan asuntosijoittamisen ideologiaa suhteessa edunvalvojan sijoittamisvelvollisuuteen. Lisäksi tarkastellaan vahingonkorvauskysymyksiä päämiehen oikeusturvan näkökulmasta. Empiiristä aineistoa käsitellään tutkielman neljännessä pääluvussa. Tutkimuksessa hyödynnettävä empiirinen aineisto koostuu lähinnä holhousviranomaisen lupamenettelyyn

[21] Kansainvälisen yksityisoikeuden alaan lukeutuvat säännösten tarkastelu on tässä yhteydessä sivuutettu.
[22] Ks. esim. Kolehmainen 2016, s. 114 ja Hirvonen 2011, s. 21–26.
[23] Oikeustieteessä ei ole yleispäteväksi todettua ja standardisoitua metodisäännöstöä, johon oikeus tutkimuskohteena sovitettaisiin ja jota seuraamalla tästä kohteesta voitaisiin tuottaa luotettavaa tieteellistä tietoa. Tutkimuksen myötä avautuvat uudet näkökulmat oikeuteen ja oikeudellisten ilmiöiden havainnoinnista syntyvät virikkeet vaikuttavat kulloinkin hyödynnettäviin tutkimusmenetelmiin. Ks. Hirvonen 2011, s. 7–9 ja Määttä 2016, s. 135–136.

erikoistuneiden asiantuntijoiden vastauksista haastattelukysymyksiin.[24] Empiirisen aineiston tarkoituksena on täsmentää kuvaa käytännön ratkaisutoiminnasta ja yleisellä tasolla selvittää, millaisiin lopputuloksiin lupaharkinnassa lähtökohdiltaan erilaisten asioiden välillä yleensä päädytään. Aineiston avulla pyritään selvittämään lainkäytön menettelyllisiä seikkoja ja siten kartoittamaan holhoustoimilain säännösten soveltamisen ongelmakohtia ja soveltamiskäytännön vaikutuksia alaikäisten päämiesten oikeusasemaan. Tutkimustulosten pohjalta on mahdollista esittää kannanottoja sääntelyn kehittämistarpeita ajatellen. Tutkimustulokset ja johtopäätökset esitellään viimeisessä luvussa.

Empiirisen aineiston liittäminen osaksi tämän pääasiassa lainopillisen tutkimuksen lähdeaineistoa on hyödyllistä ja perusteltua monesta näkökulmasta. Ensinnäkin sen avulla on mahdollista selvittää, miten tutkimusaihetta koskeva järjestelmä toimii käytännössä ja millaisissa tilanteissa säännökset tulevat sovellettaviksi. Näin voidaan saada tietoa siitä, millaisia vaikutuksia oikeusjärjestyksellä on ihmisten oikeuksiin ja elämään. Tämän tiedon avulla on mahdollista ymmärtää edunvalvontajärjestelmän toimintaa ja vaikutuksia ruohonjuuritasolle saakka.[25] Toisekseen empiirisen aineiston avulla voidaan paikantaa sääntelyyn liittyviä ongelmia – se tarjoaa mittapuun, jonka avulla on mahdollista arvioida kriittisesti sääntelyjärjestelmää ja sen taustalla olevia oletuksia[26]. Empiiriselle aineistolle on kuitenkin omaksuttava vain lähteen arvo, sillä siitä ei voi suoraan johtaa tutkimustulosta[27].

1.4 Tutkimuksen kannalta keskeiset käsitteet ja periaatteet

1.4.1 Lähtökohdat ja käsitteistöä

Tutkimuksen aihepiiriin sisältyy useita toistuvia käsitteitä, joiden määritteleminen on tärkeää aiheen rajaamisen kannalta. Koska tutkimuksen kohderyhmänä on alle 18-vuotiaat, tekstissä toistuu niin alaikäisen kuin lapsen käsite. Juridinen lapsuuden määritelmä on sopimuksenvarainen asia. Tässä tutkimuksessa lapsella tarkoitetaan alle 18-vuotiasta henkilöä. Määritelmä on yhtenevä

[24] DVV:n niukkojen resurssien vuoksi tutkimuslupaa ei myönnetty holhousviranomaisen ratkaisuaineiston keruuseen. DVV:n asiakirjajärjestelmästä ei ole mahdollista etsiä aineistoa rajaamalla hakukriteereitä lupahakemuksen kohteena olevan oikeustoimen perusteella. Näin ollen ratkaisukäytännön selvittäminen ratkaistuja lupa-asioita analysoimalla olisi ollut äärimmäisen aikaa vievää ja työlästä, eikä näin seikkaperäinen analyysi olisi ollut tämän opinnäytetyön yhteydessä mahdollista. Tutkimuslupa myönnettiin holhousviranomaisen lupamenettelyä koskevien sisäisten ohjeiden ja aineistojen hyödyntämiseen sekä asiantuntijahaastatteluihin.

[25] Empiirisen oikeustutkimuksen hyödyistä ja lisäarvosta lainopilliselle oikeustutkimukselle ks. tarkemmin Ervasti 2004, s. 12–15.

[26] Kangas 1997, s. 102.

[27] Kangas 1997, s. 106. Kangas on todennut, että tutkimuskohde määrittää tutkimuksen kannalta tarpeellisen lähdeaineiston, minkä vuoksi tutkimuksen lähteet voivat olla teknisessä mielessä muutakin kuin laki, maan tapa, oikeuskäytäntö ja oikeuskirjallisuus.

YK:n lapsen oikeuksien sopimuksen määritelmän kanssa. Suomen perustuslaki ei määrittele lapsen tai alaikäisyyden käsitettä. Alaikäisyyden määritelmä seuraa HolhTL 2 §:stä, eli alaikäisiä ovat kaikki alle 18-vuotiaat. Samassa lainkohdassa todetaan alaikäisten olevan vajaavaltaisia, ja alaikäisyyttä onkin aina pidetty vajaavaltaisuuden perusteena.

Vajaavaltaisuudella tarkoitetaan sitä, että henkilön oikeustoimikelpoisuutta on rajoitettu. Vajaavaltaisella ei lähtökohtaisesti ole oikeutta itse vallita omaisuuttaan eikä tehdä sopimuksia tai muita oikeustoimia (HolhTL 23.1 §). Poikkeuksena edellä mainittuun on se, että vajaavaltainen voi tehdä oikeustoimia, jotka ovat olosuhteisiin nähden tavanomaisia ja merkitykseltään vähäisiä (HolhTL 24.1 §). Vajaavaltaisella on myös oikeus määrätä siitä omaisuudestaan, jonka hän on ansainnut omalla työllään vajaavaltaisuuden aikana sekä käyttövaroista, jotka edunvalvoja on antanut hänen vallittavakseen. Oikeus ulottuu myös edellä mainitun omaisuuden tuottoon sekä sen sijaan tulleeseen omaisuuteen (HolhTL 25.1 §). Sellainen oikeustoimi, jonka vajaavaltainen on tehnyt ilman edunvalvojan suostumusta ja johon vajaavaltaisella ei ollut oikeutta, ei sido häntä. Kyseinen oikeustoimi voi kuitenkin tulla myöhemmin sitovaksi, mikäli edunvalvoja tai päämies itse täysiikäiseksi tultuaan sen hyväksyy (HolhTL 26 §). Vajaavaltaisuus ei kuitenkaan vaikuta alaikäisen oikeuskelpoisuuteen, sillä kaikki luonnolliset henkilöt ovat oikeussubjektin asemassa syntymästään kuolemaan saakka. Vajaavaltainenkin on siis oikeuksien ja velvollisuuksien kohde.

Edunvalvontaan on varsinkin vanhastaan liittynyt paternalistinen ajattelutapa, jolla tarkoitetaan päämiehen kontrollointia. Edunvalvontaoikeuden ohella paternalistinen ajattelutapa on ominaista myös lapsioikeudelliselle ajattelulle.[28] Aiemmin päämiehen suojaaminen häntä kontrolloimalla nähtiin edunvalvonnan ensisijaisena arvona, ja vasta myöhemmin 1980-luvulle tultaessa alettiin lainsäädännön tasolla korostaa päämiehen oikeusturvaa ja ihmisoikeuksia. Nykymuodossaan paternalismi ilmenee esimerkiksi päämiehen toimintakelpoisuutta rajoittavissa säännöksissä sekä edunvalvojan toimintaan kohdistuvana holhousviranomaisen suorittamana valvontana, jolla pyritään viimekädessä varmistamaan päämiehen edun toteutuminen. Paternalismi on holhoustoimilain uudistuksista huolimatta edelleen yksi edunvalvontaoikeuden keskeisistä periaatteista, ja sen on yhdessä päämiehen itsemääräämisoikeuden ja ihmisoikeuksien kunnioittamisen periaatteiden kanssa havaittu täydentävän toisiaan. Pelkkä päämiehen itsemääräämisoikeuden korostaminen ja lievimmän riittävän suojakeinon periaate saattavat johtaa päämiehen tosiasiallisen suojan puuttumiseen tai aukollisuuteen. Koska edunvalvontaoikeuden keskeisin tarkoitus on heikomman

[28] Tornberg 2012, s. 131.

suojaaminen, on päämiestä suojattava aktiivisin toimenpitein myös sen vuoksi, että voitaisiin varmistaa hänen ihmisoikeuksiensa toteutuminen.[29] *Välimäki* on luonnehtinut näiden toimintaperiaatteiden välistä tasapainovaatimusta osuvasti: ”*Päämiehen ihmisoikeuksilla ei ole enää merkitystä, jos päämiehen suojaaminen on unohdettu, mutta jos suojaamisessa on unohdettu päämiehen ihmisoikeudet, kysymys ei olekaan päämiehen etujen suojaamisesta.*”[30]

Oikeustoimikelpoisuus ja itsemääräämisoikeus ovat täysivaltaisten henkilöiden osalta presumoituja lähtökohtia, joihin voidaan tehdä rajoituksia laissa säädetyin edellytyksin. Alaikäisten henkilöiden osalta olettama on sitä vastoin käänteinen: lapsi ei ole oikeustoimikelpoinen eikä itsemääräävä, jollei laissa ole niin erikseen todettu.[31] *Saarenpää* on luonnehtinut oikeustoimikelpoisuutta ja itsemääräämisoikeutta keskeisinä yksityisoikeudellisina perusoikeuksina sekä todennut lainsäädännöllisesti merkittäväksi puutteeksi sen, ettei perustuslaissa ole niitä koskevia suoria säännöksiä.[32] Vajaavaltaisen päämiehen oikeutta vallita omaa omaisuuttaan rajoittaa HolhTL 23 §. Kyseisen säännöksen tarkoituksena on suojata alaikäisen päämiehen etua estämällä häntä toimimasta omaksi vahingokseen. Sitä seikkaa, että alaikäinen ei voi säännöksen sisältämän kiellon johdosta toimia omaksi edukseen, on pidettävä pienempänä haittana kuin oikeustoimikelpoisuuden rajoituksesta alaikäiselle päämiehelle koituvaa hyötyä.[33] Vaikka alaikäisen edunvalvoja päättää yksin vajaavaltaisen asioista, ei se silti tarkoita, että edunvalvoja voisi täysin sivuuttaa päämiehensä näkemyksen asiassa. Myös vajaavaltaisen edunvalvojaa sitoo yhteistoimintavelvollisuus[34].

Modernin edunvalvontaoikeuden lähtökohtana on, että kaikkien holhousoikeudellisten käytäntöjen ja ratkaisujen tulee perustua päämiehen ihmisoikeuksien ja perustavaa laatua olevien vapauksien ja oikeuksien kunnioittamiselle[35]. Holhoustoimen tarkoituksena on suojata henkilöä muun ohessa rajoittamalla hänen mahdollisuuksiaan huolehtia itse asioistaan. Tästä johtuen holhoustointa järjestettäessä on huomioitava useita eri ihmisoikeussopimusten määräyksiä.[36] Perus- ja ihmisoikeudet liittyvätkin läheisesti edunvalvontaoikeuteen, sillä myös edunvalvojan toiminta koskettaa merkittävällä tavalla useita eri päämiehen perusoikeuksia. Euroopan neuvoston suositus

[29] Ks. Välimäki 2008, s. 14–16.
[30] Välimäki 2008, s. 16.
[31] Pajulammi 2014, s. 92.
[32] Saarenpään mukaan itsemääräämisoikeutta on pidettävä PL 7 §:n tausta-ajatuksena, eikä siitä juontuvana tulkintatuloksena. Ks. Saarenpää 2015, s. 246.
[33] Ks. Kangas 2005, s. 149.
[34] Tornberg 2015a, s. 27.
[35] Ks. Kangas 2005, s. 149.
[36] Ks. HE 146/1998 vp, s. 27.

toimintarajoitteisten aikuisten edunvalvontaa koskevista periaatteista R (99)4 ilmentää holhousoikeuden perustavanlaatuisia periaatteita, joita ovat ihmisarvon kunnioittaminen sekä perus- ja ihmisoikeuksien kunnioittaminen[37]. Nimestään huolimatta sen käsittämät periaatteet soveltuvat myös alaikäisiin päämiehiin – kunnioittamisvelvoite koskee kaikkia päämiehiä heidän iästään riippumatta[38]. Perus- ja ihmisoikeuksien vaikutus ilmenee päätöksenteossa useimmiten tulkinnan kautta, sillä lakeja soveltavat tahot ovat velvollisia tulkitsemaan soveltamiaan normeja perus- ja ihmisoikeusmyönteisesti.[39] Edunvalvontaa koskevaa lainsäädäntöä on kritisoitu siitä, että sen osalta perus- ja ihmisoikeusnäkökohtien huomioiminen on jäänyt lähinnä lakien soveltamisen ja jälkikäteisen valvonnan varaan[40].

Julkiselle vallalle on asetettu PL 22 §:ssä velvoite turvata perusoikeuksien toteutuminen. Julkisen vallan on yhtäältä pidättäydyttävä itse loukkaamasta yksilön perusoikeuksia ja toisaalta luotava sellaiset olosuhteet, joissa perusoikeudet nauttivat mahdollisimman hyvää suojaa loukkauksilta. Perusoikeuksien turvaamisvelvoite koskee myös yksityisten välisiä keskinäisiä oikeussuhteita.[41] Lähtökohtana siis on, että perus- ja ihmisoikeudet on otettava huomioon kaikessa sellaisessa yksityisten välisessä toiminnassa, johon tavalla tai toisella liittyy merkityksellisiä riskejä perusoikeuksien vaarantumisesta tai niiden toteutumatta jäämisestä.[42] Perus- ja ihmisoikeuksien sekä lasten erityisten ihmisoikeuksien kehittyminen on korostanut sen tärkeyttä, että lapsi saa oikeussuojaa myös edunvalvojanaan toimivaa vanhempaansa kohtaan.[43] Alaikäisen päämiehen perusoikeuksien toteutumisen huomioiminen on siis liitettävä osaksi kokonaisarviointia myös tämän tutkimuksen aihepiiriin liittyvissä kysymyksissä. Jos edunvalvoja epäonnistuu tehtävässään, saattaa se vaikuttaa merkittävällä tavalla päämiehen mahdollisuuteen nauttia perus- ja ihmisoikeuksien tarjoamasta suojasta. Edunvalvojan on siksi arvioitava päämiehen perus- ja ihmisoikeuksien toteutumista myös suhteessa omaan toimintaansa. Edunvalvojan tulee huolehtia siitä, ettei hän päätöksillään tai toimiin ryhtymättömyydellään loukkaa päämiehelle kuuluvia oikeuksia[44].

Koska edunvalvonta on perusmuodossaan ja pohjimmiltaan taloudellisten asioiden hoitamista, perusoikeuksista omaisuuden suojalla on keskeinen merkitys arvioitaessa päämiehen oikeuksien

[37] Ks. Recommendation No. R (99) 4 of the Committee of ministers to Member States on Principles Concerning the Legal Protection of Incapable Adults ja Kangas 2005, s. 148–149.
[38] Kangas 2005, s. 149.
[39] Ks. PeVL 2/1990 vp, s. 3, PeVM 25/1994 vp, s. 4 ja PeVM 10/1998 vp, s. 30–31.
[40] Ks. tarkemmin Tornberg 2012, s. 226–231 ja Tornberg 2015b, s. 390.
[41] HE 309/1993 vp, s. 75.
[42] Länsineva 2011a , s. 459.
[43] OM 4/2010, s. 35.
[44] Tornberg 2015b, s. 392.

toteutumista edunvalvonnan aikana. Omaisuuden suojasta säädetään PL 15.1 §:ssä, jonka mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden suoja on taattu perusoikeutena kaikille kansalaisille riippumatta siitä, ovatko he itse lain mukaan oikeutettuja määräämään omasta omaisuudestaan. Perusoikeudet kuuluvat siten myös edunvalvonnan piirissä oleville päämiehille.[45] Omaisuudensuojasäännös ilmaisee ajatuksen siitä, että yksilöiden omaisuus kuuluu perustuslaillista suojaa nauttivien oikeushyvien joukkoon. Soveltamisalaltaan se kattaa kaiken sellaisen, mikä on luonnehdittavissa yksilön omaisuudeksi.[46] Säännöksen tavoitteena on turvata ja edistää yksilön taloudellista vapautta ja itsemääräämisoikeutta sekä lisäksi suojata yksilön oikeuksia ja odotuksia omaisuuttaan koskevien oikeuksiensa riittävästä pysyvyydestä ja ennakoitavuudesta. Omaisuudensuojaa voidaan siten luonnehtia ennemmin persoonalliseksi kuin taloudelliseksi perusoikeudeksi, sillä suojan kohteena ovat ihmisyksilöt ja heidän legitiimit oikeutensa ja odotuksensa.[47] Omaisuudensuojasäännöksen merkitys korostuu edunvalvojan käytännön työssä, samoin kuin kaikissa niissä päämiehen omaisuutta koskevissa oikeustoimissa, jotka edellyttävät holhousviranomaisen lupaa[48].

Perustuslain omaisuudensuojasäännöksen ohella olennaisessa asemassa on myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen (SopS 18–19/1990) ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artikla, jonka mukaan jokaisella on oikeus nauttia rauhassa omasta omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti. Holhouslainsäädännössä ei ole kyse omaisuuden riistämisestä, vaan siitä, että oikeus määrätä omaisuudesta on siirretty toiselle henkilölle omistajan etujen suojaamiseksi. Tästä huolimatta kyseisellä artiklalla on merkitystä säänneltäessä niitä periaatteita, joita on noudatettava toisen omaisuutta hoidettaessa.[49]

1.4.2 Päämiehen etu

Päämiehen edun turvaaminen on modernin holhousoikeuden ideologinen perusta. Määritelmä sisältää päämiehen edun käsitteen ymmärtämisen arvoperiaatteena, jonka varassa holhoustoimioikeudellinen sääntely lepää ja jonka edistämiseen sääntelyllä pyritään. Päämiehen etu voidaan arvoperiaatteen ohella ymmärtää myös ratkaisuperiaatteena, jolla viitataan yksilölliseen päämiehen etuun tietyssä ratkaisukontekstissa.[50] Päämiehen edun käsite ei kerro itsessään mitään ilman sen

[45] Kangas 2005, s. 149.
[46] Länsineva 2011b, s. 552.
[47] Länsineva 2011b, s. 557.
[48] Sarja 2007, s. 392.
[49] Ks. HE 146/1998 vp, s. 27.
[50] Päämiehen etu voidaan rinnastaa lapsioikeudelliseen lapsen edun käsitteeseen. Ks. Kangas 2005, s. 148. Lapsen edun käsitteestä tarkemmin esim. Toivonen 2017, s. 79–118.

sisällön määrittelemistä tulkinnan avulla. Sen arviointia ohjaavat täsmällisten sääntöjen sijaan suuntaa antavat ohjenuorat.[51]

Päämiehen edun sisällölle on mahdollista luoda yleispäteviä tulkintoja lain ja oikeuskäytännön pohjalta, mutta sisältö voi vaihdella myös tapauskohtaisesti, sillä päämiehen etua arvioitaessa on aina otettava huomioon kunkin päämiehen yksilölliset olosuhteet. Täten voidaan erottaa yleinen ja erityinen päämiehen etu. Lisäksi päämiehen etu voidaan ymmärtää myös optimointinormina, jolla viitataan siihen, että erilaisista ratkaisuvaihtoehtoja mahdollistavissa tilanteissa tulee toimintavaihtoehdoksi valita se, joka parhaiten toteuttaa päämiehen etua.[52] Päämiehen etua arvioitaessa kysymys ei ole pelkästään aineellisesta intressistä, vaan päämiehen oikeuksien optimaalisesta toteutumisesta. Arvioinnin lähtökohtana tulee olla ihmis- ja perusoikeusvelvoitteinen laintulkinta- ja soveltamismalli, jotta päämiehen etu olisi aidosti päämiehen etu. Nämä periaatteet on huomioitava sekä menettelytapojen valinnassa, että itse ratkaisun osalta.[53]

Päämiehen edun tulkinnan lähtökohtana on nimenomaisesti hänen oma etunsa ja intressinsä, eikä esimerkiksi edunvalvojan tai päämiehen läheisen etu[54]. Toisaalta päämiehen läheisten huomioon ottamisella voi olla merkitystä määritettäessä päämiehen edun sisältöä tietyssä yksittäistapauksessa, mutta tällöinkin kyse tulee olla päämiehen hyödystä ja parhaasta.[55] Tällainen tilanne voisi tutkimuksen aiheen näkökulmasta olla esimerkiksi sellainen, että lapsen varoja käytetään kokonaan tai osittain perheen yhteisen kodin hankintaan tilanteessa, jossa lapsen toinen vanhempi on kuollut, mikäli tämä on katsottava päämiehen edun kannalta parhaimmaksi vaihtoehdoksi.

1.4.3 Lapsen oikeudet ja lapsen etu

Lapsen oikeuksilla tarkoitetaan alaikäiselle oikeusjärjestyksen mukaan kuuluvia oikeuksia, joista säädetään sekä kansallisessa lainsäädännössä, että kansainvälisissä ihmisoikeussopimuksissa. Lapsella on oikeus siihen, että hänelle kuuluvat oikeudet toteutuvat myös suhteessa hänen perheeseensä.[56] Vaikka näiden oikeuksien toteutuminen on lähtökohtaisesti lapsen huoltajien vastuulla, on julkinen valta viimesijaisessa vastuussa alaikäisten oikeuksien asianmukaisesta

[51] Toivonen 2017, s. 107. Päämiehen etu on lapsen edun kaltainen käsite, joten niitä voidaan luonnehtia pääpiirteittäin samalla tavalla.
[52] Sarja 2012, s. 12.
[53] Tornberg 2012, s. 131.
[54] Kangas 2005, s. 153 ja HE 146/1998 vp, s. 48.
[55] Ks. myös Välimäki 2013, s. 124.
[56] Hakalehto – Toivonen 2021, s. 21–23.

toteutumisesta.[57] Tärkein ihmisoikeustasoinen instrumentti modernin lapsioikeuden yleisten oppien legitimoinnissa ja kehittelyssä on Suomen ratifioima YK:n lapsen oikeuksien sopimus (SopS 59/1991)[58]. LOS 3 artikla velvoittaa lapsen edun otettavaksi ensisijaisena huomioon muun ohessa kaikissa lapsia koskevissa hallintoviranomaisten toimissa. Lapsen edun käsitteellä on siten merkitystä myös alaikäisen päämiehen edunvalvontaan liittyvässä holhousviranomaisen valvonnassa[59]. Lapsen oikeuksien komitea on linjannut lapsen edun ensisijaisuuden yhdeksi neljästä LOS:n yleisperiaatteesta[60].

Lapsen etu on lapsioikeudellisen sääntelyn perusarvo, jota voidaan kuvata lainvalmistelua ohjaavana yleisperiaatteena, oikeudellista ratkaisutoimintaa ohjaavana erityisnormina sekä lasta koskevan ratkaisun oikeellisuuden punnintakriteerinä[61]. Lapsen etu -käsitteen sisältöä ei kuitenkaan ole LOS:ssa tarkemmin määritelty. Oikeudellisena, tunnusmerkistöltään avoimena käsitteenä se on luonteeltaan samankaltainen päämiehen edun käsitteen kanssa[62]. LOS 3 artikla edellyttää, että lasta koskevassa päätöksenteossa on otettava huomioon kaikki lapselle kuuluvat, tarkasteltavassa yhteydessä relevantit oikeudet. Ensisijaisuuden edellytyksestä seuraa, että alaikäisen oikeudet on otettava huomioon, ja että lapseen oikeussubjektina suhtaudutaan yhtä vakavasti kuin täysi-ikäisiin henkilöihin.[63]

LOS:n on tulkittu haastavan sellaiset käsitykset, joiden mukaan lasten vanhemmilla olisi ehdottomia oikeuksia suhteessa lapsiinsa[64]. Nähdäkseni tämä näkökulma tulisi ottaa huomioon myös arvioitaessa lakimääräisten edunvalvojien oikeutta järjestellä lapsen omaisuutta haluamallaan tavalla. Sen lisäksi, että lapsen varojen sijoittamisen tulee täyttää HolhTL:n asettamat vaatimukset, tulee sen olla myös sopusoinnussa lapsen edun kanssa. Päämiehen etu onkin mahdollista ymmärtää yhtenä lapsen edun osa-alueena silloin, kun on kysymys alaikäisestä päämiehestä[65]. Näkemykseni mukaan lapsen edun vaatimus edellyttää sijoittamiseen liittyvien oikeustoimien tarkastelua erityisesti temporaalisesta näkökulmasta, sillä lapsen edunvalvonta on luonnostaan väliaikainen

[57] Ks. HE 309/1993 vp, s. 71; PL 19.3 § ja 22 §.
[58] Pajulammi 2014, s. 286.
[59] Ks. myös Aalto 2020, s. 31.
[60] Ks. Lapsen oikeuksien komitea, yleiskommentti nro 5 (2003), CRC/GC/2003/5, kohta 12. Lapsen edun käsite on erityisen merkittävä tilanteissa, joissa LOS:n tarkempia määräyksiä ei voida soveltaa, ks. Hetemäki 2011, s. 37.
[61] Hakalehto 2018, s. 96.
[62] Ks. Kangas 2005, s. 148–149.
[63] Hakalehto 2018, s. 96–97.
[64] Hetemäki 2011, s. 63.
[65] Ks. Toivonen 2017, s. 109. Toivonen on tulkinnut lapsen hyvinvoinnin yhdeksi lapsen edun osa-alueeksi. Siten myös päämiehen etu voitaisiin ymmärtää yhtenä lapsen edun osa-alueena, joka liittyy lapsen taloudellisten asioiden hoitamiseen.

järjestely, kun taas sijoittaminen on luonteeltaan pitkän aikavälin toimintaa.[66] Holhousviranomaisen alaikäiseen kohdistuvan ratkaisun tulee lapsen oikeuksia koskevana ottaa mahdollisimman pitkälle huomioon lapsen erilaisten oikeuksien toteutuminen. Huomiota on kiinnitettävä siihen, rajoittaako ratkaisu mahdollisesti joitakin lapsen oikeuksia ja ovatko rajoitukset välttämättömiä lapsen edun näkökulmasta.[67]

1.4.4 Alaikäisen edunvalvonta

Alaikäiset ovat kautta aikain olleet kykenemättömiä määräämään omaisuudestaan, ja edunvalvonta on vanhastaan kuulunut lapsen vanhemmille. Holhousoikeuden järjestelmän lähtökohtana on oletus siitä, että lakimääräiset edunvalvojat huolehtivat lapsen alaikäisyyden aikana parhaalla mahdollisella tavalla lapsen varallisuusoikeudellisista intresseistä[68]. Lakimääräisen edunvalvonnan käsitteellä viitataan siihen, että HolhTL 4.1 §:ssä määritellään suoraan alaikäisen etua lähtökohtaisesti valvovat henkilöt. Holhoustoimilaki määrittelee alaikäisen edunvalvojiksi hänen huoltajansa (HolhTL 4.1 §). Huoltajan henkilö puolestaan määräytyy LHL 3.1 § perusteella, jonka mukaan lapsen huoltajia ovat hänen vanhempansa tai henkilöt, joille lapsen huolto on uskottu. Huoltajan määritelmää täydentävät LHL 6, 6a, 7 ja 9 §:t. Lapsen huoltajuus määräytyy LHL 6 §:n mukaan lapsen syntymähetkellä voimassa olevan vanhempien avioliiton perusteella. Mikäli vanhemmat eivät ole avioliitossa, huoltaja on tällöin lapsen äiti. Lapsen huoltajuus voi perustua myös LHL 6a §:ssä mainittuihin vanhemmuuden tunnustamista koskeviin ratkaisuihin. Vanhemmat voivat myös LHL 7 §:n nojalla sopia kunnan sosiaalilautakunnan vahvistamalla sopimuksella huollon uskomisesta vanhempien tai toisen vanhemman ohella muulle henkilölle. Lisäksi tuomioistuin voi LHL 9.1 §:n perusteella päättää lapsen huollon uskomisesta vanhemmille tai muulle henkilölle. Pääsääntönä voidaan kuitenkin pitää sitä, että lapsen huoltajana on hänen vanhempansa tai toinen vanhempi[69]. Tutkielmassa edunvalvojasta puhuttaessa tarkoitetaan siis lähtökohtaisesti lapsen vanhempaa.

Edellä kuvaillusta lakimääräisestä edunvalvojan henkilön määräytymisestä johtuen lapsen huoltajan soveltuvuus edunvalvojan tehtävään ei tule HolhTL 5 §:n tarkoittamalla tavalla erikseen arvioitavaksi toisin kuin määrättäessä edunvalvoja täysi-ikäiselle henkilölle. Ainoa rajoitus huoltajan

[66] Lapsen etu on huomioitava niin lyhyellä kuin pitkälläkin aikavälillä, ks. Hetemäki 2011, s. 39.
[67] Ks. Hakalehto-Wainio 2011, s. 517.
[68] Kangas 2005, s. 152.
[69] Vuonna 2020 vain 94 lapsella on ollut huoltajana pelkkä oheishuoltaja. Ks. THL:n vuoden 2020 lapsen elatusta ja huoltoa sekä vanhemmuuden selvittämistä koskevan tilastoraportin liitetaulukko 2.3 -kohta (alkuperäinen lähde Digi- ja väestötietovirasto). https://www.thl.fi/tilastoliite/tilastoraportit/2021/Liitetaulukot/Tr31_21Liitetaulukot.pdf

kelpoisuudelle toimia lapsen edunvalvojana on huoltajan vajaavaltaisuus (HolhTL 6 §). Alle 18-vuotias tai vajaavaltaiseksi julistettu henkilö ei siis voi toimia edunvalvojana.[70] Huoltajan kyky suoriutua edunvalvojan tehtävästä edunvalvonnan kestäessä on kuitenkin mahdollista saattaa tuomioistuimen arvioitavaksi. Tuomioistuin voi nimittäin vapauttaa lakimääräisen edunvalvojan tehtävästään, mikäli hän osoittautuu siihen kykenemättömäksi tai sopimattomaksi tai jos vapauttamiseen on muu erityinen syy (HolhTL 16.1 §). Edunvalvojan vapauttaminen tulee kyseeseen, jos edunvalvoja on laiminlyönyt tehtävänsä hoitamisen tai jos hän on osoittautunut siihen ilmeisen kykenemättömäksi taikka jos on olemassa ilmeinen vaara, että edunvalvoja tulee vastaisuudessa menettelemään vajaavaltaisen etua loukkaavalla tai vaarantavalla tavalla. Lisäksi HolhTL 16.2 §:n perusteella tuomioistuin voi vapauttaa edunvalvojan tehtävästään, jos hän sitä pyytää. Alaikäisen lapsensa huoltajana oleva vanhempi voidaan vapauttaa edunvalvojan tehtävästään kuitenkin vain, mikäli siihen on erityinen syy. Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi vanhemman soveltumattomuutta edunvalvojan tehtävään tai tilannetta, jossa lapsella on erityisen huomattava omaisuus, jonka hoitaminen vaatii runsaasti työtä tai sellaista asiantuntemusta, jota lapsen vanhemmalla ei ole. [71]

Mikäli alaikäinen lapsi jää ilman edunvalvojaa edunvalvojan kuoleman tai muun syyn, kuten edunvalvojan tehtävästä vapauttamisen vuoksi, on tuomioistuimen määrättävä hänelle edunvalvoja (HolhTL 7 §). Edunvalvoja voi olla myös tilapäisesti estynyt hoitamasta tehtäväänsä esimerkiksi sairauden vuoksi tai HolhTL 32 §:ssä tarkoitetussa esteellisyystilanteessa, jolloin tuomioistuin tai holhousviranomainen voi määrätä edunvalvojalle sijaisen (HolhTL 11.1 § ja HolhTL 12.3 §). Edunvalvojaksi tai edunvalvojan sijaiseksi voidaan määrätä tehtävään sopiva henkilö, joka on antanut siihen suostumuksensa (HolhTL 5 §).[72]

Huoltajuuden nojalla seuraava edunvalvojan tehtävä alkaa samalla kun huoltajan tehtäväkin.[73] Huoltajalla on alaikäisen lapsen edunvalvojana kelpoisuus edustaa päämiestään tämän omaisuutta ja taloudellisia asioita koskevissa oikeustoimissa (HolhTL 29 §). Mikäli lapsella on useampia

[70] Täysi-ikäisestä huoltajavanhemmasta tulee lapsensa edunvalvoja siinäkin tapauksessa, että hänelle itselleen olisi määrätty edunvalvoja ja vieläpä myös silloin, kun hänen omaa toimintakelpoisuuttaan on rajoitettu. Ks. Kangas 2005, s. 154.
[71] HE 224/1982 vp, s. 31. Huoltaja voidaan vapauttaa edunvalvojan tehtävästään riippumatta siitä, onko hänen asemansa syntynyt suoraan lain nojalla vai onko hänen asemansa perustunut tuomioistuimen päätökseen. Mikäli edunvalvojan tehtävästään vapautettu vanhempi on ollut lapsen ainoa edunvalvoja, tulee tuomioistuimen määrätä lapselle edunvalvoja, jolla on riittävä asiantuntemus ja pätevyys kyseiseen tehtävään.
[72] HolhTL 11.2 §:n mukaisesti edunvalvojan sijaiseen sovelletaan samoja holhoustoimilain säännöksiä, joita edunvalvojaan sovelletaan.
[73] Ks. Välimäki 2008, s. 65.

huoltajia, lähtökohtana on, että he huolehtivat yhdessä edunvalvojalle kuuluvista tehtävistä (HolhTL 30 §). Lapsen alaikäisyydestä johtuvan vajaavaltaisuuden vuoksi lapsen koko omaisuus kuuluu huoltajaedunvalvojan määräysvaltaan siten, että vain edunvalvojalla on kelpoisuus päättää varallisuuden vallinnasta[74]. HolhTL 23.1 §:n mukaan vajaavaltaisella ei ole eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta oikeutetta itse määrätä omaisuudestaan eikä tehdä sopimuksia tai muita oikeustoimia, ellei laissa toisin säädetä. Rajoituksen tarkoituksena on varmistaa, ettei kukaan pääse hyötymään alaikäisen omaisuudesta sen vuoksi, että hän on kykenemätön kriittisesti arvioimaan sitä, onko hänen varallisuuttaan koskevat oikeustoimet hänen itsensä kannaltaan edullisia. Edunvalvojalla on lakiin perustuva kelpoisuus antaa ja vastaanottaa tahdonilmaisuja päämiehensä puolesta sekä muutoinkin tehdä päämiehen puolesta tämän omaisuutta koskevia oikeustoimia. Edellä mainittua kelpoisuutta eli kompetenssia rajoittavat HolhTL 23.3 §:n kielto ryhtyä päämiehen puolesta tiettyihin henkilökohtaisiin oikeustoimiin sekä HolhTL 32 §:n mukaiset lahjoituskielto ja itsekontrahointikielto.[75] Lahjoituskiellon laajasta tulkinnasta johtuu, ettei edunvalvojalla ole esimerkiksi oikeutta luovuttaa päämiehelle kuuluvaa käyttöoikeutta vastikkeetta tai näennäistä vastiketta vastaan[76]. Itsekontrahointikielto taas edellyttää edunvalvojan sijaisen määräämistä tilanteissa, joissa päämiehen ja edunvalvojan edut voivat joutua ristiriitaan[77].

Vajaavaltaisella on siis oikeus vallita omaisuuttaan vain holhoustoimilain 25 ja 38.1 §:ssä määritellyissä poikkeustapauksissa, jotka koskevat päämiehen vajaavaltaisuuden aikana saamia työansioita ja niiden tuottoa, sekä edunvalvojan päämiehen käyttöön luovuttamia käyttövaroja ja mahdollista muuta omaisuutta. Vajaavaltaisen vallinnassa oleva omaisuus ei kuitenkaan ole holhoustoimen kontrollin ulkopuolella, sillä edunvalvojan on tilivelvollisuuden alkamisen yhteydessä toimittamassaan omaisuusluettelossa eriteltävä edunvalvojan ja päämiehen vallintaan kuuluva omaisuus (HolhTL 48.1 §). Lisäksi edunvalvoja on vuositilissään velvollinen ilmoittamaan ne varat, jotka hän on tilikauden aikana luovuttanut päämiehen vallintaan (HolhTL 55.2 §). On myös huomattava, että edunvalvoja on HolhTL 25.2 §:n mukaan oikeutettu ottamaan hoitoonsa päämiehen vallinnassa olevaa omaisuutta siltä osin kuin se on tarpeen päämiehen edun turvaamiseksi.[78]

---

[74] Välimäki 2008, s. 68.
[75] Kangas 2005, s. 149–150.
[76] Ks. esim. Väkimäki 2013, s. 114–115 ja Helin 2001, s. 1078. Tämä seikka on otettava huomioon sijoitusasuntoa vuokrattaessa: päämiehen etu edellyttää, että asuntoa vuokrataan käypään hintaan.
[77] Tällainen tilanne olisi käsillä esimerkiksi silloin, kun alaikäisen päämiehen asunto on tarkoitus vuokrata perheen käyttöön.
[78] Haltuunotto edellyttää vajaavaltaisen tärkeiden etujen tosiasiallista vaarantumista. Päämiehelle on sallittava tietty kuluttamisen mahdollisuus, eikä pelkkä epätarkoituksenmukainen kuluttaminen ole siksi riittävä peruste varojen haltuunotolle. Alaikäisen päämiehen osalta varojen haltuunoton perusteena voivat olla myös huoltoon ja kasvatukseen liittyvät syyt. Ks. tarkemmin HE 146/1998 vp, s. 40.

Edunvalvojan tehtävän perusvelvoitteena on päämiehen hyödyn ja tarpeiden mukainen omaisuuden hoitaminen (HolhTL 37.1 §). Omaisuuden hoitamisessa on siis keskeisintä se, että omaisuuden hoitamisesta saatava kaikkinainen hyöty koituu ainoastaan päämiehen hyväksi. Omaisuuden hoitamista koskeva HolhTL 37.1 § asettaa edunvalvojalle myös huolellisuusvelvoitteen, joka koskee päämiehen omaisuuden hoitamisen ohella myös edunvalvojan tehtäviin kuuluvaa muuta päämiehen puolesta toimimista. Edunvalvojalta on vanhastaan edellytetty normaalin huolellisen henkilön tarkkuutta (*bonus pater familias*), ja hänen toimintaansa on arvioitava objektiivisella mittapuulla.[79] Huolellisuusvelvoitteen tehosteeksi on asetettu HolhTL 45 §:n mukainen edunvalvojan vahingonkorvausvelvollisuus.[80]

Lakimääräisenä edunvalvojana toimivalla alaikäisen vanhemmalla tai huoltajalla on oikeus saada korvaus lapsen varoista edunvalvontatehtävän hoitamisesta aiheutuneista kuluista (HolhTL 44.1 §). Alaikäiselle määrätyllä edunvalvojalla on edellä mainitun korvauksen lisäksi oikeus saada alaikäisen varoista tehtävänsä laatuun ja laajuuteen ja päämiehen varoihin nähden kohtuullinen palkkio. Alaikäiselle määrätty edunvalvoja on palkkion lisäksi oikeutettu erityiskorvaukseen päämiehen hyväksi tehdystä tarpeellisesta, erityistä ammattitaitoa tai huomattavaa työmäärää vaativasta tehtävästä, jos tehtävän hoitaminen edunvalvojan toimesta on ollut päämiehen edun mukaista (HolhTL 44.2 §)[81]. Huomionarvoista siis on, ettei lakimääräisellä edunvalvojalla ole lainkaan oikeutta saada palkkiota edunvalvojan tehtävän hoitamisesta toisin kuin tehtävään määrätyllä edunvalvojalla – ei edes silloin, kun alaikäisen päämiehen omaisuus on mittava ja suuritöinen[82].

1.4.5 Edunvalvonnan valvonta

Holhousviranomaisella on ensisijainen rooli edunvalvontaa valvovana viranomaisena, koska sillä on mahdollisuus puuttua havaittuihin epäkohtiin ripeästi ja konkreettisin toimenpitein.[83] Holhousviranomaisella on myös yksinomainen toimivalta valvoa kaikkien edunvalvojien toimintaa. Lakimääräisiin edunvalvojiin ei yksityisedunvalvojina kohdistu laillisuusvalvontaa. Oikeusasiamiehen

[79] Ks. tarkemmin HE 146/1998 vp, s. 48 ja Välimäki 2008, s. 73.
[80] Edunvalvojan vahingonkorvausvelvollisuudesta tarkemmin jäljempänä luvussa 3.3.2.
[81] Tällainen erityiskorvaus olisi mahdollinen esimerkiksi päämiehen edustamisesta luvanvaraisessa oikeustoimessa, jonka holhousviranomainen on katsonut päämiehen edun mukaiseksi.
[82] Ks. Kangas 2005, s. 156.
[83] Tällaisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi aloitteellisuus edunvalvojan vaihtamiseksi väärinkäytösten ilmetessä tai päämiehen edun vastaisen lupahakemuksen hylkääminen.

valvontatoimet kohdistuvat virkaedunvalvojan ja holhousviranomaisen toimintaan, ja yksityisten edunvalvojien osalta laillisuusvalvonta toteutuu välillisesti niin sanottuna valvonnan valvontana.[84]

Holhousviranomaisena toimii HolhTL 84.1 §:n perusteella Digi- ja väestötietovirasto.[85] Holhousviranomainen ylläpitää HolhTL 64 §:n mukaisesti holhousasioiden rekisteriä, johon merkitään tiedot edunvalvojan ja edunvalvontavaltuutetun toiminnan valvomiseksi sekä kolmansien oikeuksien turvaamiseksi. Lähtökohtaisesti alaikäisten päämiesten edunvalvonta merkitään rekisteriin silloin, kun edunvalvojaksi on määrätty muu henkilö kuin alaikäisen vanhempi, tai kun alaikäisen omaisuuden arvo velkoja vähentämättä ylittää 20 000 euroa (HolhTL 65–66 §). Holhousrekisteriin merkittyjä eli säännöllisen valvonnan piirissä olevia alaikäisten päämiesten edunvalvontoja oli vuoden 2019 lopussa 12 404, kun holhousrekisteriin merkittyjä voimassa olevia edunvalvontoja ja vahvistettuja edunvalvontavaltuutuksia oli tuolloin kaiken kaikkiaan 77 463.[86] Näin tarkasteltuna alaikäisten edunvalvontojen suhteellinen osuus kaikista edunvalvonnan piirissä olevista henkilöistä on pienehkö, mutta tosiallisesti alaikäiset ovat suurin edunvalvonnan alaisena oleva ikäryhmä edunvalvonnan lakimääräisyydestä johtuen.[87]

Holhoustoimi on ennen kaikkea taloudellisten asioiden hoidon järjestämiseksi ja taloudellisten etujen valvomiseksi järjestetty organisaatio[88]. Sen olennainen osa muodostuu holhousviranomaisen valvontatoiminnasta, jonka keskiössä on valvoa, että edunvalvojien toiminta on päämiehen edun ja lain mukaista[89]. Holhousviranomaisen tehtävä voidaan nähdä kaksijakoisena suhteessa päämiehen perusoikeuksiin: holhousviranomaisen tehtävänä on valvoa ja pitää huolta päämiehen etujen ja oikeuksien toteutumisesta suhteessa edunvalvojaan ja tämän toimiin, mutta samalla holhousviranomainen on myös velvollinen pidättäytymään tarpeettomasta puuttumisesta päämiehen elämään[90]. Holhousviranomaisen valvontakeinot voidaan jaotella edunvalvojan tehtävän alkaessa, sen aikana sekä päättyessä suoritettavaan valvontaan[91]. Toisaalta holhousviranomaisen

[84] Sarja 2007, s. 376.
[85] Ahvenanmaalla holhousviranomaisen tehtäviä hoitaa Ahvenanmaan valtionvirasto (HolhTL 84.2 §). Valtakunnallinen Digi- ja väestötietovirasto (DVV) aloitti toimintansa 1.1.2020, kun Väestörekisterikeskus, maistraatit ja Maistraattien ohjaus- ja kehittämisyksikkö yhdistyivät. DVV on valtionvarainministeriön hallinnonalalla toimivia hallintoviranomainen, jonka tehtävänä on edistää yhteiskunnan digitalisaatiota, turvata tietojen saatavuutta sekä tarjota palveluita asiakkaiden elämäntapahtumiin (laki Digi- ja väestötietovirastosta 1 §).
[86] Digi- ja väestötietovirasto, Päämiesten ja valtuuttajien ikäjakaumien tilastot, https://dvv.fi/documents/16079645/21408511/Päämiesten+ja+valtuuttajien+ikäjakaumien+tilastot.xlsx/628dfc06-c035-74ab-6736-7bf2c1429fa0?version=1.2&t=1584434403000.
[87] Tätä on perusteltu jo aiemmin tutkielman luvussa 1.1.
[88] HE 146/1998 vp, s. 29.
[89] Välimäki 2008, s. 117.
[90] Tornberg 2012, s. 53.
[91] Ks. tarkemmin Välimäki 2008, s. 117–131.

valvontatoimia voidaan jaotella myös ennakolliseen ja jälkikäteiseen valvontaan. Tällä jaottelulla erotellaan se, tapahtuuko johonkin edunvalvojan toimenpiteeseen liittyvä kontrolli ennen aiottua toimenpidettä vai toimenpiteen jo tapahduttua. Keskeisimpiä valvonnan keinoja ovat lupavalvonta ennakollisena valvontana sekä tilintarkastus jälkikäteisenä valvontana.[92]

Holhoustilintarkastus on paitsi laillisuusvalvontaa, myös tarkoituksenmukaisuusvalvontaa[93]. Vuositilin tarkoituksena on pakottaa edunvalvoja pitämään kirjanpitoa päämiehen varoista ja samalla helpottaa holhousviranomaisen valvontavelvollisuuden toteuttamista. Ilman tilintekovelvollisuutta edunvalvojan toimintaa olisi käytännössä mahdotonta toteuttaa.[94] Holhoustiliä koskeva sääntely perustuu holhoustoimilain 50–56 a §:n. Laissa ei kuitenkaan ole määritelty tarkempaa ohjeistusta siltä osin, miten holhousviranomaisen tulee suorittaa edunvalvojan kirjanpidon ja tilien tarkastus. Yksityiskohtaiset lakiin perustuvat määräykset tilin laadusta olisivatkin ongelmallisia, sillä päämiehen omaisuus voi vaihdella merkittävästi laatunsa ja määränsä osalta.[95] Oikeuskirjallisuudessa on yleisiin oikeusperiaatteisiin tukeutuen esitetty, että tilintarkastus on suoritettava huolellisesti siinä laajuudessa, että voidaan varmistua edunvalvojan huolehtineen päämiehensä eduista parhaalla mahdollisella tavalla, ja ettei edunvalvoja ole hukannut päämiehensä omaisuutta hallintonsa aikana.[96] Huolellisuusvelvoitteen valvonnan ohella vuositilin avulla voidaan myös varmistaa, että edunvalvoja on pitänyt päämiehensä omaisuuden omasta omaisuudestaan erillään[97].

Edunvalvoja ei ole velvollinen antamaan vuositiliä sellaisen alaikäisen edunvalvonnasta, jota ei ole merkitty holhousasioiden rekisteriin (HolhTL 51.4 §). Alaikäisen edunvalvonta merkitään holhousasioiden rekisteriin, kun alaikäisen omaisuuden arvo velkoja vähentämättä ylittää 20 000 euroa tai jos siihen on muutoin erityistä syytä (HolhTL 66 §). Vastaavasti edunvalvojan tilivelvollisuus päättyy, kun alaikäisen edunvalvonta poistetaan rekisteristä. Poistaminen voidaan tehdä, jos päämiehen omaisuuden arvo jää pysyväisluonteisesti 15 000 euroon tai sitä pienemmäksi, eikä omaisuuden vähentyminen johdu sellaisista edunvalvojan toimenpiteistä, jotka eivät ole olleet päämiehen edun mukaisia (HolhTL 66 a §). Asuntosijoittamisen näkökulmasta voidaan todeta, että

[92] Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 12. Lupavalvonnan merkitys ennakollisena valvontana ei kuitenkaan toteudu niissä tilanteissa, joissa oikeustoimelle haetaan lupaa jälkikäteen. Ks. Sarja 2012, s. 6. Tässä yhteydessä valvontakeinoja käsitellään yleisellä tasolla. Tutkimuksen aiheen kannalta on perusteltua tarkastella lähemmin lupamenettelyä, jota käsitellään seuraavassa pääluvussa.
[93] Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 18.
[94] Rautiala 1986, s. 93.
[95] Ks. Rautiala 1986, s. 93.
[96] Näkemyksen on alun perin esittänyt Urpo Kangas, ks. Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 18. Ks. samansuuntaisesti myös Rautiala 1986, s. 93–94.
[97] Rautiala 1986, s. 94.

asunnon omistaminen, ellei kyse ole osaomistuksesta, edellyttänee rekisteröintirajaa suurempaa omaisuutta, jolloin sijoitusasunnon omistavan päämiesten omaisuus on aina holhousviranomaisen tilivalvonnan piirissä.

Tilivalvonnan perustana on holhousviranomaiselle toimitettava omaisuusluettelo eli selvitys päämiehen varallisuustilanteesta edunvalvonnan alkamishetkellä[98]. Omaisuusluettelon tulee sisältää selvitys kaikista päämiehen varoista ja veloista, ja se on toimitettava holhousviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa edunvalvonnan alkamisesta (HolhTL 48 §). Alaikäisen päämiehen osalta tämä tarkoittaa hetkeä, jolloin lakimääräinen edunvalvoja tulee vuositilivelvolliseksi alaikäisen päämiehensä omaisuuden hoitamisesta. Edunvalvoja on vuositilin muodossa velvollinen pitämään kirjaa tekemistään toimenpiteistä, oikeustoimista ja päämiehensä tilanteessa tapahtuneista muutoksista. Päämiehen omistamat asunto-osakkeet tulee ilmoittaa vuositilissä yksilöidysti siten, että kunkin asunto-osakkeen osalta ilmenee yhtiön nimi, osakenumerot, huoneiston pinta-ala ja osoite. Lisäksi tulee ilmoittaa, missä käytössä huoneisto on. Ellei huoneisto ole päämiehen omassa käytössä, tulee vuositilissä esittää selvitys mahdollisista vuokratuloista. Mikäli niitä ei ole, tulee esittää selvitys siitä, onko asunnon pitämiselle tyhjillään päämiehen edun mukainen hyväksyttävä syy.[99]

Sijoitusasunnon hallinnointiin liittyvät toimenpiteet tulevat siis ainakin yleisellä tasolla holhousviranomaisen valvonnan piiriin tilintarkastuksen yhteydessä. Toisaalta, mikäli asunto on hankittu alaikäiselle päämiehelle juuri sijoitustarkoituksessa, tulisi tämä nähdäkseni erityisesti huomioida tilintarkastuksessa, jotta voidaan varmistua siitä, että edunvalvoja hoitaa päämiehen sijoitusta parhaalla mahdollisella tavalla. Nähdäkseni tämä edellyttäisi tarkemman huomion kiinnittämistä esimerkiksi siihen, että asunnosta saadaan markkinahintaista vuokraa, ja että päämiehen etu on huomioitu vuokrasopimusta laadittaessa. Tulisi kuitenkin huomioida, että holhoustilintarkastuksen keskeinen tavoite on varmistua siitä, että jo olemassa oleva omaisuus säilyy päämiehen omistuksessa, ja toisaalta siitä, että merkittävistä muutoksista esitetään hyväksyttävänä ja luotettavana pidettävä selvitys. Näin ollen tietty väljyys on tilintarkastuksessa sallittua, eikä kokonaisuuden kannalta vähämerkityksisiin yksityiskohtiin ja epäolennaisuuksiin tule puuttua.[100]

[98] Ks. esim. Rautiala 1986, s. 48.
[99] Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 150.
[100] Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 112.

Edunvalvojan on tehtävänsä päätyttyä viipymättä annettava holhousviranomaiselle lopputili omaisuuden hoidosta siltä ajanjaksolta, jolta ei ole aiemmin annettu tiliä (HolhTL 52 §)[101]. Holhouslainsäädännön uudistuksen yhteydessä holhoustoimilakiin lisättiin säännös, joka muutti edunvalvojan antaman päätöstilin yksityisoikeudellisen luonteen. Aiemmin alaikäisen edunvalvonnan lopputili nimittäin annettiin vajaavaltaisuuden päättymisen myötä päämiehelle itselleen. Tätä pidettiin kuitenkin epäkohtana erityisesti siitä syystä, ettei vasta täysi-ikäiseksi tullut henkilö tavallisesti kykene arvioimaan lopputilin oikeellisuutta. Toisaalta myös edunvalvojan ja päämiehen läheisestä sukulaisuussuhteesta saattaa seurata, ettei holhouksesta vapautunut harkitse asiaa tarkemmin vaan hyväksyy tilin, tai että tilitys jää kokonaan tekemättä.[102] Tavallisesti vasta lopputilin perusteella nostetaan edunvalvojaa vastaan mahdolliset vahingonkorvaukseen velvoittavat oikeudenkäynnit.[103]

Tilivalvonnan tehosteena holhousviranomaisella on valvonnan välineenä käytettävissään myös omaisuudenhoitosuunnitelman edellyttäminen edunvalvojalta. Holhousviranomainen voi määrätä, että edunvalvojan on laadittava omaisuuden hoidon ja käytön ohjeeksi hoitosuunnitelma ja esitettävä se holhousviranomaisen hyväksyttäväksi, jos tätä on omaisuuden määrä ja laatu sekä muut seikat huomioiden pidettävä tarpeellisena (HolhTL 40 §). Euromääräistä rajaa ei kuitenkaan ole asetettu. Omaisuuden laadulla on vaikutuksia ainakin silloin, kun päämiehen omaisuus koostuu erityisen vaikeahoitoisesta omaisuudesta tai monista eri omaisuuslajeista. Hoitosuunnitelma on mahdollista kohdentaa päämiehen koko omaisuuteen tai tarpeen mukaan vain tiettyyn omaisuuteen. Omaisuudenhoitosuunnitelmaa voidaan käyttää apuna monenlaisissa tilanteissa, joissa pelkkä tilivalvonta ei tunnu riittävältä, tai joissa on ilmennyt tai on odotettavissa ongelmia.[104] Omaisuudenhoitosuunnitelman edellyttäminen onkin hyödyllistä kahdesta eri näkökulmasta: se pakottaa edunvalvojan miettimään, miten hän aikoo hoitaa päämiehen omaisuutta pidemmällä tähtäimellä ja toisaalta holhousviranomaiselle se on eräänlainen valvonnan tehostamiskeino.[105]

---

[101] Edunvalvoja ei HolhTL 52 §:n mukaan ole velvollinen antamaan päätöstiliä sellaisesta alaikäisen edunvalvonnasta, jota ei ole ollut merkittävä holhousasioiden rekisteriin. Säännöksen sanamuoto osoittaa, että tällainen edunvalvoja voidaan kuitenkin velvoittaa päätöstilin antamiseen, vaikka rekisterimerkintää ei ole tehty, jos rekisteriin merkitseminen olisi pitänyt HolhTL 66 §:n nojalla tapahtua. Ks. HE 146/1998, s. 55.

[102] Ks. HE 146/1998 vp, s. 55. Aiempaan sääntelyyn kohdistui oikeuskirjallisuudessa kritiikkiä. Ks. Rautiala 1986, s. 101.

[103] Ks. Rautiala 1986, s. 93.

[104] Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 34–35.

[105] Valvontakeinona omaisuudenhoitosuunnitelma on lähtökohtaisesti omaisuusluettelon ja vuositilin kanssa samassa asemassa. Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 33. Vrt. Välimäki 2013, s. 88, joka on todennut holhousviranomaisen hyväksymän hoitosuunnitelman oikeusvaikutuksien jäävän melko suppeiksi jokapäiväisessä omaisuudenhoidossa. Välimäki on perustellut näkemystään hoitosuunnitelman ohjeellisella luonteella. Ks. myös HE 146/1998 vp, s. 50.

2 LUPAVALVONTA JA HOLHOUSVIRANOMAISEN LUPAMENETTELY

2.1 Lupamenettelystä yleisesti

Holhousviranomaisen tehtäviä hoitavassa Digi- ja väestötietovirastossa käsitellään monia erilaisia päämiehen taloudellista etua koskevia lupa-asioita. Lupamenettelyyn sovelletaan hallintolain hallintomenettelyä koskevia säännöksiä (HolhTL 85.2 §). Sen lisäksi, että menettelyn tulee täyttää hallintolain edellyttämät vaatimukset, on asiassa annettavan päätöksen oltava holhoustoimilain 35 §:n edellyttämällä tavalla päämiehen edun mukainen. Luvan hankkimisen tarkoituksena on ennen kaikkea päämiehen edun valvominen.[106] Alaikäisten osalta lupamenettelyn taustalla on myös ajatus siitä, etteivät vanhemmat voi kerryttää lapselle kohtuutonta velkataakkaa, joka lankeaisi lopulta lapsen maksettavaksi 18 vuotta täytettyään[107]. Lupamenettelyn avulla on myös mahdollista ehkäistä väärinkäytöksiä, eli estää lapsen varojen käyttäminen muihin tarkoituksiin, kuin hänen oman etunsa edistämiseen.[108]

Holhousviranomaisen lupaa edellyttäviksi oikeustoimiksi on holhoustoimilain 34 §:ssä määritelty päämiehen kannalta erityisen merkittävät tai riskialttiit oikeustoimet.[109] Toisaalta sillä seikalla, että oikeustoimi sinänsä on päämiehen kannalta merkittävä ja riskipitoinen, ei lähtökohtaisesti ole merkitystä asian luvanvaraisuuden osalta, sillä HolhTL 34 §:n luettelo luvanvaraisista oikeustoimista on tyhjentävä. Näin ollen edunvalvoja voi ilman holhousviranomaisen lupaa tehdä muita kuin HolhTL 34 §:ssä tarkoitettuja merkittäviä ja riskipitoisiakin oikeustoimia, mikäli ne kuuluvat edunvalvojan yleisen kelpoisuuden piiriin.[110] Oikeustoimen luvanvaraiseksi säätämisen funktiona on pyrkimys ennakolta vähentää vaaraa siitä, että oikeustoimella aiheutetaan päämiehelle vahinkoa[111].

---

[106] Tornberg 2015c, s. 581.
[107] YLE artikkeli 20.10.2020.
[108] Ks. Turun hovioikeuden ratkaisu 15.3.2001, S 01/81, jossa huoltajaedunvalvoja oli ostanut lapsen varoilla asunto-osakkeen omiin ja puolisonsa nimiin. Sittemmin asunto-osakkeen myynnistä saadut varat oli käytetty velkaantuneen huoltajan velkojen maksuun, minkä seurauksena lapsi menetti hänelle kuuluneen pääoman. Asia on ratkaistu vuoden 1898 holhouslain mukaan. Nykyisen holhoustoimilain lupasääntelyn puitteissa vastaava tilanne ei olisi enää mahdollinen. Ks. myös Gottberg 2001a, s. 12.
[109] HE 146/1998 vp, s. 45. Vrt. HolhTL 29.3 §, jonka mukaan edunvalvojan kelpoisuuden ulkopuolelle on rajattu päämiehen kannalta niin henkilökohtaiset oikeustoimet, ettei niiden tekeminen päämiehen puolesta ole mahdollista edes holhousviranomaisen luvalla.
[110] Ks. Välimäki 2008, s. 96–97. Tällaiset ei-luvanvaraiset edunvalvojan tekemät oikeustoimet tulevat kontrolloiduiksi vuositilintarkastuksessa.
[111] Sarja 2012, s. 6.

Tämän tutkimuksen osalta mielenkiinto kohdistuu sijoitusasunnon ostamista koskevien lupahakemusten käsittelyyn. Asunto-osakkeen kauppa on säädetty luvanvaraiseksi holhoustoimilain 34.1 §:n 10) -kohdan mukaisesti.[112] Asunto-osakeyhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeiden kauppa siis edellyttää holhousviranomaisen lupaa, jotta oikeustoimi tulisi päämiestä sitovaksi. Huomionarvoista on, että sellaisten osakkeiden luovuttaminen tai hankkiminen ei kuitenkaan ole luvanvaraista, joihin ei liity henkilökohtaista vastuuta yhteisön veloista (HolhTL 34 § 13 kohta, g alakohta). Näin ollen esimerkiksi pihalla olevan autotallin tai autokatoksen hallintaan oikeuttavien asunto-osakeyhtiön osakkeiden kauppa ei edellytä holhousviranomaisen lupaa.[113] Tästä on mahdollista päätellä, että lainsäätäjä on pitänyt osakkeenomistajaan kohdistuvia velvoitteita ainakin yhtenä syynä sille, että huoneiston hallintaan oikeuttavien asunto-osakkeiden kauppa on määritelty luvanvaraiseksi ja siten riskipitoiseksi oikeustoimeksi.

Sellainen oikeustoimi, johon edunvalvoja ei ole hakenut holhousviranomaisen lupaa, ei holhoustoimilain 36.2 §:n mukaan sido päämiestä. Oikeustoimi on tällöin pätemätön.[114] Edunvalvoja voi kuitenkin hakea holhousviranomaiselta jälkikäteistä hyväksyntää tehdylle oikeustoimelle sen sitovuuden aikaansaamiseksi.[115] Holhousoikeudellinen lupamenettely tulisi nähdä kuitenkin ensisijaisesti ennakollisena valvonnan välineenä[116], jonka avulla pyritään päämiehen yksityisen edun suojaamiseen[117]. Lupamenettely koskee kaikkia edunvalvojia ja päämiehiä riippumatta esimerkiksi siitä, onko kysymyksessä viranomaisen määräykseen vai alaikäisyyteen perustuva lakimääräinen edunvalvonta. Luvan hakeminen on tarpeen myös niissä tilanteissa, joissa edunvalvoja on määrätty erikseen juuri lupaa edellyttävää oikeustointa varten.[118] Nykyisessä holhoustoimen järjestelmässä on käytäntönä, että oikeustoimelle haetaan lupa etukäteen[119]. Tällä perusteella

[112] Asuntosijoittamiseen tähtäävän toiminnan näkökulmasta myös saman lainkohdan 3), 4) ja 11) -kohdat ovat huomionarvoisia. Tutkimuksen aiheen rajauksesta johtuen nämä kohdat sivuutetaan tässä yhteydessä.
[113] Ks. HE 52/2006 vp, s. 48.
[114] Ks. tarkemmin pätemättömyydestä ks. esim. Kangas 1987, s. 116–118 ja Välimäki 2008, s. 94–95. On huomattava, ettei holhoustoimilaissa ole nimenomaisesti kielletty edunvalvojaa ryhtymästä oikeustoimeen ilman ennakollista lupaa, ks. Sarja 2012, s. 7.
[115] Ks. HE 146/1998 vp, s. 48, jossa korostetaan, että vain edunvalvoja voi tehdä hyväksymistä tarkoittavan hakemuksen.
[116] Oikeusasiamies on pitänyt ennakollista luvan hakemista oikeustoimelle päämiehen edun mukaisena menettelynä. Ks. AOA dnro 674/4/03 (EOA 2004, s. 241).
[117] Ks. Sarja 2012, s. 6.
[118] HE 146/1998 vp, s. 47. On kuitenkin huomattava, että lupamenettely ei koske edunvalvontavaltuutettua, sillä lähtökohtana on, että valtuutetulle valtuutuksessa myönnetty toimivalta perustuu valtuuttajan ja valtuutetun keskinäiseen luottamukseen. Edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain (647/2008) 19 §:n perusteella valtuuttaja voi kuitenkin määrätä valtuutuksessa yksilöidyt oikeustoimet holhousviranomaisen lupaa edellyttäviksi.
[119] Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 220. Vrt. Saarenpää – Mattila – Mikkola 1972, s. 112, jonka mukaan vanhan holhouslain aikaan käytäntö oli päinvastainen, sillä holhousviranomaisella katsottiin tällöin olevan paremmat mahdollisuudet tutkia oikeustoimeen liittyviä seikkoja niiden jo tapahduttua.

lupamenettely voidaan mieltää päämiehen ennakolliseksi oikeussuojakeinoksi, koska päämiehen edun toteutumista on arvioitu jo ennakkoon ennen oikeustoimen tekemistä.[120]

2.2 Lupaharkinta ja ratkaisuperiaatteet

HolhTL 35 §:n mukaan luvan myöntämisen ainoana edellytyksenä on, että oikeustoimi on päämiehen edun mukainen. Ilmaisu on väljä ja siitä on saatavissa vain vähän informaatiota yksittäistä ratkaisutilannetta varten[121]. Kyseessä on siis joustava normi, joka toisaalta sekä mahdollistaa erilaisten näkökohtien huomioon ottamisen, että jättää päätöksentekijälle tulkinnanvaraa[122]. Päämiehen etu on ratkaisukriteerinä otettava huomioon niin lupahakemuksen kuin lupaa koskevan päätöksen perusteluissa[123]. Luvan myöntämistä arvioitaessa on huomioitava, mitä holhoustoimilain 37–41 §:ssä säädetään. Päämiehen edun harkintakriteereiksi voidaan erottaa päämiehen henkilökohtaisten tarpeiden huomioon ottamisen periaate (HolhTL 37 §), päämiehelle tärkeän omaisuuden säilyttämisen periaate (HolhTL 39.1 §) sekä kohtuullisen tuoton hankkimisen periaate (HolhTL 39.2 §). Nämä periaatteet huomioiden on mahdollista päätellä, että päämiehen edulla tarkoitetaan päämiehen yksilöllisten taloudellisten etujen painottamista. Tätä kokonaisuutta voidaan luonnehtia taloudellisen egoismin periaatteeksi, jonka mukaisesti lupa-asia ratkaistaan sen mukaan, mikä palvelee parhaiten päämiehen omia taloudellisia intressejä.[124]

Lupaharkinnan keskeisin tarkoitus on arvioida oikeustoimen merkitys päämiehen edun kannalta. Mikäli lupahakemuksen kohteena oleva oikeustoimi johtaisi päämiehen edun vastaiseen lopputulokseen, on lupahakemus hylättävä. HolhTL 35 §:ssä käytetty ilmaisu ”voi myöntää” tulisi ymmärtää niin, että lupa myönnetään, kun edellytykset siihen täyttyvät.[125] Holhoustoimilaki jättää varsin löyhät kriteerit luvan myöntämiselle, mikä on lainsäädäntöteknisesti tyypillistä hallinnollisille luville[126]. Hallinnollinen harkintavalta on oikeuskirjallisuudessa vanhastaan jaoteltu laillisuusharkintaan eli sidottuun harkintaan sekä tarkoituksenmukaisuusharkintaan eli vapaaseen harkintaan. Jaottelulla viitataan lupa-asian ratkaisijan mahdollisuuteen perustaa ratkaisu lain asettamiin edellytyksiin tai vaihtoehtoisesti perustaa ratkaisu tarkoituksenmukaisuusharkintaan.

[120] Sarja 2012, s. 6.
[121] Välimäki 2008, s. 106.
[122] Sarja 2012, s. 8.
[123] Kangas 2005, s. 151.
[124] Välimäen näkemyksen mukaan taloudellisen egoismin periaatteesta on mahdollista poiketa vain tilanteessa, jossa päämies kykenee ilmaisemaan vapaan perustellun tahtonsa. Ks. Välimäki 2008, s. 106–107.
[125] Säännöksen sanamuodon mukaisen tulkinnan perusteella lupaa ei olisi pakko myöntää, vaikka edellytykset täyttyisivätkin. Tällainen tilanne lienee kuitenkin harvinainen jo pelkästään hallintolaista seuraavien harkintavallan rajoitusperiaatteiden nojalla. Ks. myös Sarja 2012, s. 8.
[126] Ks. Sarja 2012, s. 7–8.

Harkintavalta mielletään nykyään kuitenkin asteittaisena ääripäitä korostavan kahtiajaon sijaan.[127] Holhouslupaharkinnassa on piirteitä tarkoituksenmukaisuusharkinnasta eli vapaasta harkinnasta, sillä luvan myöntämisen ainoa edellytys on, että oikeustoimi on päämiehen edun mukainen. Harkinta ei siis ole täysin vapaata päämiehen etuun liittyvän vaatimuksen vuoksi, mutta kyse ei myöskään ole puhtaasti oikeusharkinnasta eli sidotusta harkinnasta, sillä holhoustoimilaki ei täsmällisesti määrittele sellaisia luvan myöntämisen kriteereitä, jotka ohjaisivat holhousviranomista päätöksessään yhteen oikeaan lopputulokseen.[128]

Luvan myöntämisen edellytykset on holhoustoimilaissa ilmaistu joustavin oikeusnormein, mikä mahdollistaa useiden eri näkökohtien huomioimisen sekä punninnan eri tulkintavaihtoehtojen välillä. Lupa-asiaa ratkaistessaan holhousviranomaisen tulee tehdä kokonaisarviointi päämiehen edun näkökulmasta. Päämiehen etua voidaan luonnehtia erityislainsäädännössä asetetuksi erityiseksi ja ensisijaiseksi harkintavallan rajoitusperusteeksi.[129] Muita viranomaisen harkintavaltaa ohjaavia periaatteita ovat perustuslain 22 §:n velvoite edistää perusoikeuksien toteutumista sekä HL 2 luvussa säädetyt hyvän hallinnon periaatteet, joista keskeisimmät lupamenettelyn kannalta ovat 6 §:ssä ilmaistut yhdenvertaisuus, tarkoitussidonnaisuus, puolueettomuus, suhteellisuus ja luottamuksensuoja.

Kuten kaikessa hallinnollisessa päätöksenteossa, myös holhousviranomaisen lupamenettelyssä hyvän hallinnon periaatteet muodostavat lähtökohdat asian ratkaisemiselle. Hallintolain 6 §:ssä mainittu hallinnossa asioivien tasapuolisen kohtelun periaate ilmentää perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuuden periaatetta. Tasapuolinen kohtelu edellyttää ratkaisutoiminnalta johdonmukaisuutta: yhtäältä samankaltaisia asioita tulee arvioida samoin perustein ja toisaalta erilaisia asioita eri perustein. Viranomaisen on kuitenkin mahdollista muuttaa vakiintunutta käytäntöään perustellusta syystä. Yhdenvertaisuuden periaatetta on kuitenkin tällaisenaan ongelmallista soveltaa lupa-asian ratkaisuperiaatteena, sillä on lähes mahdoton yhtälö, että lupahakemuksen kohteena oleva oikeustoimet ja päämiesten taloudelliset tilanteet olisivat keskenään täysin identtisiä ja siten vertailukelpoisia. Sen sijaan yhdenvertaisuuden periaate tulee huomioida lupaprosessin menettelytapoja valittaessa. Tarkoitussidonnaisuuden periaate sen sijaan edellyttää, että holhousviranomainen saa lupamenettelyssä käyttää toimivaltaansa vain siihen tarkoitukseen, joka laissa on määritelty. Näin

[127] Ks. viranomaisen harkintavallan rajoituksiin liittyvän doktriinin kehityksestä tarkemmin Kotkas 2011, s. 1130–1151.
[128] Ks Sarja 2012, s. 8.
[129] Sarja 2012, s. 8.

ollen holhoustoimilain asettaman edellytyksen mukaisesti luvan myöntämisen tulee perustua vain ja ainoastaan päämiehen, ei oikeustoimen toisen osapuolen tai päämiehen läheisten, edun toteuttamiselle. Viranomaisen toiminnan puolueettomuuden vaatimuksen eli objektiviteettiperiaatteen mukaisesti holhousviranomaisen lupaharkinta ei saa perustua epäasiallisiin tai hallinnolle vieraisiin perusteisiin, kuten esimerkiksi ystävien suosintaan tai julkisyhteisön taloudellisten etujen tavoitteluun. Suhteellisuusperiaatteesta taas seuraa, että holhousviranomaisen toimien on oltava oikeassa suhteessa niillä tavoiteltuun päämäärään. Toimenpiteiden tulee toisin sanoen olla asianmukaisia, tarpeellisia sekä oikein mitoitettuja niiden tavoitteisiin nähden. Viranomaisen tulee mitoittaa toimintansa alimmalle sellaiselle tasolle, jolla aikaansaadaan tarvittava vaikutus. Luottamuksensuojan periaatteen mukaisesti holhousviranimaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä lupapäätösten pysyvyyteen tulee voida luottaa. Kyseinen periaate rajoittaa viranomaisen mahdollisuuksia muuttaa päätöstä yksityiselle haitalliseen suuntaan.[130]

Päämiehen mielipiteelle tulee antaa painoarvoa arvioitaessa päämiehen edun toteutumista lupahakemuksen kohteena olevan oikeustoimen osalta. Kun lupahakemuksen kohteena on alaikäisen puolesta tehtävä oikeustoimi, on holhousviranomaisen varattava 15 vuotta täyttäneelle päämiehelle tilaisuus tulla asiassa kuulluksi, jollei hänen mielipiteensä käy luotettavasti ilmi hakemusasiakirjoista (HolhTL 34.2 §).[131] Riittävänä selvityksenä alaikäisen mielipiteestä on pidettävä kauppakirjassa tai muussa asiakirjassa olevaa lausumaa siitä, että päämies hyväksyy kyseisen oikeustoimen[132]. Holhoustoimilaki ei kuitenkaan nimenomaisesti velvoita edunvalvojaa noudattamaan päämiehensä mielipidettä. Alaikäisen mielipidettä lupahakemuksen kohteena olevaan oikeustoimeen liittyen onkin pidettävä informaationa siitä, mikä päämiehen edun kannalta olisi paras ratkaisuvaihtoehto[133]. Toisaalta on myös aiheellista huomioida se seikka, että lapsen mielipide välittyy holhousviranomaiselle pitkälti edunvalvojan välityksellä. Ei ole siten täyttä varmuutta siitä, että alaikäinen olisi ilmaissut mielipiteensä täysin vapaana edunvalvojien vaikutteista.

---

[130] Sarja 2012, s. 9–10.

[131] Kyseinen erityissäännös toteuttaa osaltaan Lapsen oikeuksien yleissopimuksen (SopS 60/1991) 12 artiklan määräystä siitä, että lapselle on tarjottava mahdollisuus tulla kuulluksi häntä koskevissa oikeudellisissa ja hallinnollisissa asioissa. Ks. HE 148/1998 vp, s. 47. 15 vuoden ikärajan osalta on todettu, ettei holhousviranomainen tee sellaisia päätöksiä, joissa alle 15-vuotiaan päämiehen mielipide pitäisi selvittää. Perusteluna on viitattu siihen, että kysymykset ovat laadultaan sellaisia, ettei pienellä lapsella ole niiden osalta erityistä tietoa tai asiantuntemusta. Ks. LaVM 20/1998 vp, s. 5. Alaikäisen osallisuuden rajoittaminen voi olla perusteltua lapsen suojaamisen näkökulmasta, mikäli hänen ikänsä ja kehitystasonsa eivät tarjoa valmiuksia ottaa osaa päätöksentekoon, ks. Hakalehto – Toivonen 2021, s. 54. Ks. myös HaVM 29/2002 vp, s. 8. Holhousviranomaisen kuulemisvelvollisuudesta on kuitenkin erotettava edunvalvojan kuulemisvelvollisuus päämieheen nähden – holhousviranomaisen velvollisuus kuulla päämiestä ei siis vapauta edunvalvojaa omasta kuulemisvelvollisuudestaan, ks. Välimäki 2013, s. 129.

[132] HE 146/1998 vp, s. 47.

[133] Ks. Helin 2001, s. 1072–1073.

Erityisesti lapsen mielipiteen muodostuksen kannalta voi olla merkitystä sillä, miten edunvalvoja on selvittänyt asiaa lapselleen hankkiessaan tämän suostumusta.[134]

Päämiehen etua tulee arvioida myös konkreettista lopputulosta laajemmasta näkökulmasta. Koko lupaprosessin tulee olla päämiehen edun mukainen, minkä vuoksi myös luvan myöntämiseen johtavan menettelyn tulee toteuttaa kyseistä periaatetta. Laajassa mielessä tarkasteluna päämiehen edun mukainen menettely edellyttää, että edunvalvoja toimii yhteistyössä päämiehensä kanssa lupahakemuksen tekemistä suunnitellessaan. Yhteistoimintavelvoitetta ilmentää holhoustoimilain 43 §, jonka 1 momentin mukaan edunvalvojan tulee tiedustella päämiehensä mielipidettä tehtäväänsä kuuluvassa asiassa, jos asiaa on pidettävä päämiehen kannalta tärkeänä ja kuuleminen voi tapahtua ilman huomattavaa hankaluutta. Kuuleminen ei kuitenkaan 2 momentin mukaan ole tarpeen, mikäli päämies ei kykene ymmärtämään oikeustoimen merkitystä. Tässä kuulemissäännöksessä on kyse päämiehen itsemääräämisoikeutta tukevasta menettelyllisestä oikeudesta, josta on pidettävä erillään hallintoasian käsittelyn yhteydessä tapahtuva kuuleminen.[135]

Päätöksen perusteluvelvollisuus on yksi perustuslain 21 §:ssä tarkoitetuista oikeusturvan takeista. Perusteluvelvollisuudesta on säädetty tarkemmin hallintolain 45 §:ssä, jonka mukaan päätös on perusteltava ja perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovellettavat säännökset. Vaikka säännös ei aseta perusteluille tarkempia sisällöllisiä tai laadullisia vaatimuksia, asianmukaiseen perustelemiseen kuuluu ratkaisun kannalta olennaisten seikkojen sovittaminen oikeudelliseen viitekehykseen ja näiden seikkojen keskinäinen punninta. Päätöksestä tulisi välittyä lukijalleen se, että asiaa koskevaa säännöstä on konkreettisesti ja aidosti sovellettu päätöksen kohteena olevaan yksittäistapaukseen. Sen vuoksi holhousoikeudellisen lupapäätöksen perusteluna pelkästään sen toteaminen, että oikeustoimi on tai ei ole päämiehen edun mukainen, ei lähtökohtaisesti ole riittävää. Tällaisen kyseessä olevan joustavan normin soveltaminen edellyttää viranomaiselta tapauskohtaista harkintaa, jolloin päätöksen perusteluilla on suurempi painoarvo, sillä joustava normin sisältö määrittyy nimenomaan yksittäistapauksia perusteltaessa.[136]

[134] Ks. myös Sarja 2012, s. 18 sekä lapsen suojelun ja autonomian kunnioittamisen välisestä jännitteestä Pollari – Toivonen 2021, s. 85–87.
[135] Sarja 2012, s. 14.
[136] Sarja 2012, s. 22.

Päätöksen perusteluilla on merkitystä viranomaisen toimintaan liitettävän luottamuksen kannalta, sillä perusteleminen tekee viranomaisen päätöksenteon avoimeksi ja läpinäkyväksi. Ensiasteen viranomaisen huolellisesti perustelema päätös palvelee myös muutoksenhakuviranomaista, koska hyvin perusteltu päätös helpottaa valituksen käsittelyä. Myös laillisuusvalvonnan näkökulmasta päätöksen huolellinen perusteleminen mahdollistaa sen arvioimisen, onko viranomainen toiminut harkintavaltansa rajoissa asiaa ratkaistessaan. Lupa-asian ratkaisun perusteluista tulee siis selkeästi ilmetä vastaus siihen kysymykseen, miksi luvan myöntämistä pidetään tai ei pidetä päämiehen edun mukaisena. Perusteluihin tulisi sisällyttää sekä luvan myöntämistä puoltavia että sitä vastaan puhuvia seikkoja.[137]

2.3 Lupamenettely käytännössä

Lupaa haetaan holhousviranomaisen tehtäviä hoitavalta Digi- ja väestötietovirastolta, joka on hallintoviranomainen. HolhTL 85.2 §:n mukaisesti lupa-asian käsittelyssä noudatetaan hallintolakia, joka on hallintomenettelyn yleislaki. HolhTL 85.2 § sekä HL 5.1 § osoittavat yleislain toissijaisuuden: lupamenettelyssä sovelletaan siis ensisijaisesti holhoustoimilain menettelysäännöksiä, ja mikäli ne eivät tietyssä tilanteessa ole riittäviä, tulevat hallintolain säännökset sovellettaviksi.[138] Luvanvaraisissa oikeustoimissa hakijalegitimaatio[139] on yksin alaikäisen päämiehen edunvalvojalla.[140] Mikäli päämiestä edustaa luvanvaraisessa oikeustoimessa edunvalvojan sijainen, kuuluu hakijalegitimaatio asiassa hänelle varsinaisen edunvalvojan sijaan.[141]

Hakijan tulee saattaa lupa-asia vireille kirjallisessa muodossa (HL 19 §). Lupamenettelyssä edunvalvojan lupahakemusta arvioidaan tämän esittämien perusteiden valossa sekä holhousviranomaisen HL 31 §:ssä asetetun selvitysvelvollisuuden puitteissa hankkimien tietojen perusteella.[142] Virallisperiaatteen mukaisesti holhousviranomaisen tehtävänä on huolehtia, että asia ratkaistaan muodollisesti ja sisällöllisesti oikein. Tämän toteuttamiseksi holhousviranomaisen on lupa-asian valmistelussa varmistuttava siitä, että asian ratkaisemisen kannalta tarpeelliset selvitykset ja tiedot

[137] Sarja 2012, s. 23.
[138] Ks. Nuotio 2006, s. 169–171 ja Välimäki 2008, s. 108.
[139] Hakijalegitimaatiossa on kyse siitä, kenellä on oikeus hakea holhousviranomaisen lupaa. Edunvalvojalla ei kuitenkaan ole kelpoisuutta hakea lupaa sellaisen omaisuuden disponointiin, jota päämiehellä on oikeus yksin vallita, ks. Nuotio 2006, s. 173.
[140] Ks. KKO 1965 II 13 ja Välimäki 2008, s. 110.
[141] Ks. KKO 1971 II 48.
[142] Ks. Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 225 ja Välimäki 2008, s. 112. Välimäki on todennut, että kysymys holhousviranomaisen selvitysvelvollisuudesta ei ole kuitenkaan täysin yksiselitteinen, sillä lupa-asiat ovat laadultaan sellaisia, että asian ratkaisemisen kannalta olennainen aineisto on yksityistä ja asianosaisten hallussa. Tällaisia seikkoja koskeva selvitys jää lopulta asianosaisten tehtäväksi.

ovat sen käytettävissä. Holhousviranomainen voi hankkia selvityksiä viran puolesta muilta viranomaisilta tai luotettavilta ulkopuolisilta tahoilta. Lupa-asian luonteesta kuitenkin johtuu, että käytännön vastuu asian selvittämisestä jakautuu holhousviranomaisen ja hakijan välillä, sillä asian ratkaisemisen kannalta olennainen aineisto on yleensä yksityistä ja asianosaisten hallussa.[143]

Ennen lupahakemuksen tekemistä edunvalvojan[144] tulee harkita, onko asunto-osakkeen ostaminen sijoitustarkoituksessa päämiehen edun mukaista sekä tiedustella päämiehen mielipidettä asiaan tämän kanssa keskustellen. Edunvalvojan tulee kyetä esittämään lupahakemuksessa perusteluita sille, miksi oikeustoimi on päämiehen edun mukainen. Lupahakemuksen liitteenä toimitettavat asiakirjat osaltaan täydentävät ja täsmentävät näitä perusteluita. Lupa-asia käsitellään holhousviranomaisessa kirjallisessa menettelyssä. Kuten edellä on todettu, päämiehen edun mukaista on yleensä hakea oikeustoimelle lupa etukäteen. Asunto-osakkeen ostoa koskevan lupahakemuksen liitteenä holhousviranomaiselle tulee kuitenkin toimittaa luonnos kauppakirjasta, joten kaupan yksityiskohtien on oltava selvillä lupaa haettaessa. Kauppakirjaluonnoksesta tulee ilmetä kaikki kaupan ehdot, kuten kaupan osapuolet ja kauppahinta maksuehtoineen. Lupamenettely koskeekin aina yksittäistä oikeustointa, eikä lupaa ole tämän vuoksi mahdollista hakea yleisluontoisesti tulevaisuutta varten, sillä lupaharkinta tehdään aina tapauskohtaisesti hakemuksen ajankohtana vallitsevista päämiehen olosuhteista käsin.[145]

Muita hakemuksen liitteenä toimitettavia asiakirjoja ovat isännöitsijätodistus sekä laillistetun kiinteistönvälittäjän tai muun asiantuntijan laatima ajantasainen arviolausunto tai muu luotettava selvitys asunnon arvosta – kauppahinnan tulee vastata asunnon käypää arvoa. Lisäksi hakemukseen tulee liittää 15 vuotta täyttäneen alaikäisen päämiehen kirjallinen mielipide kaupasta, mikäli hän ymmärtää asian merkityksen. Jos päämiehen kirjallista mielipidettä oikeustoimeen ei ole selvitetty lupahakemuksen liitteissä, tulee holhousviranomaisen varata 15 vuotta täyttäneelle päämiehelle tilaisuus tulla kuulluksi siten kuin HL 36 §:ssä säädetään. Mikäli kaupan osapuolena on kuolinpesä, tulee liitteenä toimittaa myös perukirja sekä mahdollinen avioehtosopimus ja testamentti tiedoksianto- ja lainvoimaisuustodistuksineen. Asunto-osakkeen ostoon liittyvän lupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee myös toimittaa selvitys rahoituksen järjestämisestä. Kaikkien tarvittavien

[143] Ks. Mäenpää 2003, s. 297–298 ja Välimäki 2013, s. 131–132. Holhousviranomaisen päätöksentekoa leimaa voimakas virallisperiaate, oikeusturvanäkökohdat, lakisidonnaisuus, julkinen intressi sekä siihen liittyvä indispositiivisuus, ks. Nuotio 2006, s. 169.
[144] On syytä todeta, että vaikka tässä yhteydessä puhutaan edunvalvojasta yksikkömuodossa, tulee alaikäisen päämiehen osalta molempien tai kaikkien huoltajien yhtyä hakemukseen – yksi kaikkien edunvalvojien allekirjoittama lupahakemus on siis riittävä keino saattaa asia vireille.
[145] Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 227.

liitteiden toimittaminen hakemuksen yhteydessä nopeuttaa asian käsittelyä.[146] Lisäksi hallintolain 31 § edellyttää, että hakijan tulee tarvittaessa täydentää hakemustaan tai esittää selvityksiä holhousviranomaisen esittämän pyynnön perusteella.

Holhousviranomainen arvioi luvan myöntämistä holhoustoimilain 35 §:n mukaisesti 37–41 §:n perusteella. Harkinta perustuu sijoittamisen yläkäsitteenä vaikuttavaan päämiehen omaisuuden yleiseen hoitamiseen, minkä vuoksi pelkän hakemuksen kohteena olevan sijoituksen ja sen sisältämien riskien arviointi ei ole riittävää, vaan on arvioitava myös päämiehen etua yleensä[147]. Olennaista on kriittisesti arvioiden selvittää, riittävätkö lupahakemuksen kohteena olevan sijoituksen ulkopuolelle jäävät varat päämiehen omien etujen turvaamiseen, tulevatko juuri hänen henkilökohtaiset tarpeensa tyydytetyiksi ja tämän jälkeen ylipäätään, onko järjestely juuri päämiehen henkilökohtaisen edun mukainen[148].

Holhousviranomaisen myöntämä lupa mahdollistaa ainoastaan päämiestä sitovan oikeustoimen syntymisen, eikä luvan myöntäminen siksi vapauta edunvalvojaa tämän tehtävän mukaisesta vastuusta[149]. Lupapäätöksestä tulee selvästi ilmetä, mihin oikeustoimeen edunvalvoja on päätöksen perusteella oikeutettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu (HL 44.1 § 3-kohta). Lisäksi päätöksen tulee sisältää perustelut ja niiden osalta on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset (HL 45 §).[150] Päätöksen huolellisella perustelemisella on keskeinen merkitys PL 21 §:ssä taatun oikeusturvan toteutumisen kannalta, samoin kuin viranomaisen toimintaan liitettävän yleisen luottamuksen kannalta.[151] Päätökseen tulee liittää myös valitusosoitus (HL 47 §). Valitusosoituksen mielekkyyttä voidaan kuitenkin pohtia tilanteissa, joissa päätös on hakemuksen mukainen ja mahdollistaa siten aiotun oikeustoimen tekemisen päämiestä sitovalla tavalla. On nimittäin kyseenalaista, mikä voisi olla sellainen intressi, että hakijana toimiva edunvalvoja hakisi muutosta saamaansa positiiviseen päätökseen hallinto-oikeudelta.[152]

---

[146] Asunnon ostoon liittyvän lupamenettelyn yksityiskohdista ks. Digi- ja väestötietovirasto, https://dvv.fi/asunnon-myynti-ja-osto.
[147] Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 226.
[148] Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 230.
[149] Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 226. Edunvalvojan vahingonkorvausvastuusta ja sen sisällöstä tarkemmin luvussa 3.3.2.
[150] Päätöksen perustelut tulee muotoilla siten, että niistä välittyy lukijalle mielikuva siitä, että asiaan liittyviä säännöksiä on konkreettisesti ja aidosti sovellettu kyseessä olevaan tapaukseen. Ks. Sarja 2012, s. 22.
[151] HE 72/2002 vp, s. 100.
[152] Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 226–227.

Mikäli holhoustoimilain 35 §:ssä asetettu edellytys päämiehen edusta ei täyty, ei holhousviranomainen anna lupaa oikeustoimen tekemiseen ja hakemus hylätään. Tällöin ei myöskään synny päämiestä sitovaa oikeustointa. Lupapäätösten oikeusvoimavaikutukseen on kuitenkin suhtauduttava pidättyvästi, sillä edunvalvojalla tulee olla aina oikeus saattaa asia viranomaisen ratkaistavaksi, mikäli päämiehen taloudellisessa tilanteessa tai muissa oikeustoimeen liittyvissä olosuhteissa on tapahtunut muutos[153]. Tämä näkökulma rajaa myös myönteisen lupapäätöksen ajallista ulottuvuutta siten, että jos oikeustoimen tekemisen kannalta merkitykselliset olosuhteet ovat muuttuneet luvan myöntämisen jälkeen päämiehelle epäedullisiksi, ei edunvalvoja ole enää oikeutettu oikeustoimen tekemiseen niillä ehdoilla, jotka esitettiin lupaa haettaessa[154].

Holhousviranomaisen lupa-asiassa antamaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) säädetään (HolhTL 87.1 §). Kyseisen lain 7.1 §:n mukaan valitusoikeus on asiassa sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Näin ollen lupa-asiassa voivat lähtökohtaisesti valittaa vain edunvalvoja tai päämies. Muiden tahojen on osoitettava, että lupa koskee välittömästi heidän oikeuttaan, velvollisuuttaan tai etuaan[155].

[153] Sarja 2012, s. 10–11.
[154] Ks. Rautiala 1986, s. 77 ja KKO 1954 II 89.
[155] Välimäki 2013, s. 132.

3 ASUNTOSIJOITTAMINEN JA EDUNVALVOJAN SIJOITTAMISVELVOLLISUUS

3.1 Asuntosijoittamisesta sijoitusmuotona

3.1.1 Asunto-osakkeet omistamisen muotona

Suomalainen asunto-osakeyhtiölaki on maailmalla harvinaisuus.[156] Asunto-osakeyhtiölain määritelmän mukaisesti asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (AOYL 1:2.1 §). Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AOYL 1:2.2 §). Asunto-osakeyhtiöön kuuluva rakennus tai rakennukset ovat siis yhtiön omistuksessa, kun taas osakkeenomistaja omistaa vain yhtiön osakkeita ja niitä vastaavan osakekirjan eli arvopaperin, joka tuottaa hänelle oikeuden hallita määrättyä huoneistoa. Vaikka osakkeenomistaja ei omista hallitsemaansa huoneistoa, on osakkeenomistaja lähtökohtaisesti velvollinen omalla kustannuksellaan toimittamaan huoneiston sisäkorjaukset.[157]

Asunto-osakeyhtiön kannalta merkittävimmät määräykset sisältyvät yhtiöjärjestykseen. Siinä esimerkiksi määrätään, mitkä osakkeet oikeuttavat kunkin huoneiston tai muun tilan hallintaan, sekä peruste, jonka mukaan osakkeenomistajan on suoritettava yhtiölle vastiketta hallinnassaan olevista huoneistoista tai tiloista. Yhtiön velvollisuutena on vastikkeista saamillaan varoilla huolehtia omistamansa rakennuksen tai muun tilan ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista.[158] Nämä asunto-osakeyhtiön ominaispiirteet ovatkin keskeisimpiä eroavuuksia tavallisesta osakeyhtiöstä, sillä asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on voiton tavoittelun sijaan osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttäminen.[159]

Asunto-osakeyhtiö on AOYL 1:6 §:n mukaisesti osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, eivätkä osakkeenomistajat vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista. Osakkeenomistajalla on

[156] Orava – Turunen 2013, s. 157.
[157] Hoppu 1998, s. 276. Osakkeenomistajan ja yhtiön välisestä kunnossapitovastuun jakautumisesta säädetään AOYL 4 luvussa.
[158] Sillanpää – Vahtera 2011, s. 15–16.
[159] HE 24/2009 vp, s. 50.

kuitenkin velvollisuus maksaa yhtiön perimää vastiketta ja huolehtia hallinnassaan olevan huoneiston kunnossapidosta siten kuin AOYL 4 luvussa säädetään. Osakkeenomistajalla on oikeus myydä tai muutoin luovuttaa huoneistonsa jollekin toiselle. Tällöin kaupan kohteena on huoneiston sijaan osakkeet, jotka oikeuttavat kyseisen huoneiston hallintaan[160]. Osakkeenomistajalla on myös lähtökohtaisesti oikeus luovuttaa osakehuoneisto tai osa siitä toisen käyttöön, jollei laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu (AOYL 1:1.4 §)[161]. Tämä oikeus mahdollistaakin osakehuoneiston hyödyntämisen myös sijoitustarkoituksessa.

Asunto-osakeyhtiömuotoisen omistamisen etuna on, että monet asumiseen liittyvät riskit minimoituvat lainsäädännöllä luodun järjestelmällisyyden vuoksi. Asunto-osakeyhtiön hallinnosta vastaa hallitus (AOYL 7:2 §), joka valitsee isännöitsijän hoitamaan yhtiön ja kiinteistön arkipäiväisiä asioita (AOYL 7:17 § ja 7:20 §). Hallitus tarvitsee kuitenkin yhtiökokouksen eli osakkeenomistajien päätöksen sellaisiin asioihin, jotka ovat yhtiön kannalta epätavallisia tai laajakantoisia, taikka jotka olennaisesti vaikuttavat osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen tai velvollisuuteen maksaa vastiketta ja muita kustannuksia (AOYL 7:2.2 §). Mahdollisena riskinä etenkin sijoittajanäkökulmasta voidaan pitää sitä, että joku osakkaista ei suostu tai kykene maksamaan vastikkeitaan, jolloin haitta jää muiden osakkaiden maksettavaksi. Tällaista riskiä voidaan kuitenkin pitää häviävän pienenä ja lisäksi laki mahdollistaa huoneiston haltuun ottamisen enintään kolmeksi kuukaudeksi yhtiökokouksen päätöksellä, mikäli osakas ei maksa hänelle kuuluvaa vastiketta (AOYL 8:2 §).[162]

3.1.2 Säännöllisen vuokratulon strategia ja lähtökohdat asunnosta saatavaan säännölliseen kassavirtaan

Kun osakehuoneistoa luonnehditaan sijoituskohteena, voidaan sen tuottavuutta tarkastella kahdesta eri näkökulmasta: ajan myötä tapahtuvana mahdollisena arvonnousuna sekä vuokratulosta saatavana säännöllisenä kassavirtana. Asuntoon liittyvä mahdollisuus ansaita kahdella komponentilla, nettotuotolla ja arvonnousulla, rinnastuu osakkeista saatavaan osinkoon ja arvonnousuun. Keskeisin erottava tekijä asuntosijoittamisen ja osakesijoittamisen väillä on, että asunnosta tulee kuukausittain maksaa rahaa vastikkeen muodossa. Lisäksi on olemassa mahdollisuus joutua

[160] Sillanpää – Vahtera 2011, s. 15.
[161] Lakiin perustuvat rajoitukset liittyvät lähinnä julkisista varoista tuettavaa asuntotuotantoa koskevassa lainsäädännössä. Myös yhtiöjärjestyksellä on mahdollista rajoittaa osakkaan oikeutta esimerkiksi vuokrata hallitsemaansa huoneistoa, mutta niiden sisällyttäminen yhtiöjärjestykseen yhtiön perustamisen jälkeen edellyttää kaikkien osakkeenomistajien suostumusta (AOYL 35 §). Sillanpää – Vahtera 2011, s. 40.
[162] Orava – Turunen 2013, s. 157. Haltuunoton seurauksena huoneisto vuokrataan hallituksen toimesta ulkopuoliselle siten kuin AOYL 8:6 §:ssä säädetään.

sijoittamaan lisää varoja esimerkiksi huoneiston peruskorjauksiin.[163] Asuntosijoittamiseen liittyy myös suhteellisesti suuremmat transaktiokustannukset verrattuna esimerkiksi pörssiosakkeen kauppaan[164].

Asunnon arvonnousuun perustuva tuotto saattaa asuntosijoittamiseen tarkemmin perehtymättömän näkökulmasta vaikuttaa todennäköisimmältä varallisuuden kerryttämisen keinolta, mutta todellisuudessa edes sadan prosentin arvonnousu sijoituskohteen luovutushetkellä ostoajankohtaan nähden ei vuotuisen tuoton tasolla tarkasteltuna välttämättä yllä siihen vuotuiseen tuottoon, joka on saatavissa asunnon huolellisesti toteutetulla vuokraamisella. Omaisuuden kerryttäminen vuokratulon avulla on usein tehokkaampi keino.[165] Lisäksi asunnon arvonnousuun perustuva tuotto on paljon epävarmempaa, kuin oikein toteutetusta vuokraamisesta saatava tuotto[166]. Tästä syystä myös tämän tutkimuksen yhteydessä on hedelmällisempää tarkastella asuntosijoittamista sijoitusmuotona ensisijaisesti vuokratulosta saatavan säännöllisen kassavirran näkökulmasta.[167]

Asuntosijoittajalla on laajat mahdollisuudet vaikuttaa sijoituksensa tuottavuuteen ja siihen kohdistuviin riskeihin jo asunnon hankinnasta lähtien. Asuntosijoittaminen ei vaadi suurta matemaattista osaamista, vaan tuoton laskemiseen tarvittavilla helpoilla laskutoimituksilla[168] ja maalaisjärjellä pääsee jo pitkälle. Vastaavasti huonoimmat asuntosijoittamiseen liittyvät päätökset on tapana tehdä tunteilla.[169] Sen sijan asuntosijoittamista kokonaisuudessaan ei voida luonnehtia helpoksi ja vaivattomaksi, eikä kaikilla riitä siihen aikaa, osaamista, kykyä, rahaa tai vakuuksia. Asuntosijoittamiseen liittyvä vaiva on kuitenkin mahdollista kääntää positiiviseksi eduksi, sillä oikein toteutettuna asuntojen vuokraaminen on erittäin kannattavaa sijoitustoimintaa ja sen riskit ovat maltilliset. Harva muu sijoitusmuoto tarjoaa mahdollisuutta yhtä tasaiseen ja helposti ennustettavaan rahavirtaan. Asunnot ovat myös historiallisessa katsannossa olleet kohtuullisen vakaa

[163] Roininen 2018, s. 83.
[164] Transaktiokustannuksia ovat ainakin kaupasta maksettava varainsiirtovero sekä mahdollinen välittäjän palkkio, ks. tarkemmin Roininen 2018, s. 79–80.
[165] Ks. tarkemmin Orava – Turunen 2013, s. 17–19, jossa esimerkin avulla osoitetaan vuotuisen tuoton laskukaavaan perustuvalla laskutoimituksella, että asunnon luovutushetken sadan prosentin arvonnousu 16 vuoden ajalta vuotuiseksi tuotoksi suhteutettuna (4,5 %) jää pienemmäksi, kuin asunnon vuokraamisesta saatu vuotuinen tuotto (6,4 %).
[166] Ks. Orava – Turunen 2013, s. 19. Kirjoittajien mukaan asunnon hinnan nousu tulisi ajatella tulevan niin sanotusti kaupan päälle, mikäli se on tullakseen, mutta sen varaan ei asuntosijoittamisessa kannata laskea.
[167] Sijoittajan on toisaalta myös mahdollista perustaa strategiansa huonokuntoisen asunnon kokonaisvaltaisen remontoinnin avulla saatavalle arvonnousulle (osta-remontoi-myy-strategia). Tällaisen sijoitustoiminnan tarkastelu ei tutkielman aiheen rajauksen vuoksi ole tarkoituksenmukaista.
[168] Tässä yhteydessä tutkimuksen oikeudellisen luonteen vuoksi ei ole perusteltua tarkemmin käydä läpi tuoton laskemiseen soveltuvia laskukaavoja. Asiasta kiinnostuneelle löytyy tarkempaa tietoa Oravan ja Turusen teoksesta Osta, vuokraa, vaurastu (Talentum 2013), jossa he käyvät perusteellisesti läpi erilaisia asuntosijoittajalle tarpeellisia laskukaavoja.
[169] Orava – Turunen 2013, s. 17.

sijoitusmuoto, sillä niiden hintojen heilahtelu on ollut esimerkiksi osakkeita maltillisempaa. Asunnon omistajalla on myös monia keinoja vaikuttaa sijoituksensa tuottoon. Lisäksi asuntosijoittamista voidaan pitää myös eettisenä sijoitustapana, sillä ihmiset tarvitsevat aina koteja, mutta kaikilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta oman kodin ostamiseen.[170]

Vuokratuottoa laskettaessa erittäin olennainen muuttuja on tulevat remontit[171]. Remonteista aiheutuvien kustannusten jättäminen pois laskelmista voi kostautua pahasti, sillä itse remonttikustannusten lisäksi voi aiheutua niin sanottuja tyhjiä kuukausia, jolloin vuokratuloa ei ole mahdollista saada kokonaisuudessaan tai se voi jäädä joiltakin kuukausilta saamatta kokonaan. Lisäksi tuottolaskelmassa olisi syytä huomioida asunnon koosta ja kunnosta riippuen myös mahdolliseen pintaremonttiin ja rikkoutuviin kodinkoneisiin kuluvat menoarviot. Näiden kulujen lisäksi myös varainsiirtovero tulee jokaisen sijoitusasunnon ostajan maksettavaksi, mikä on myös syytä huomioida tuottoa laskettaessa, vaikkakaan sen vaikutus tuottoon ei ole järin suuri. Niin ikään asuntoosakkeen hoitovastikkeen määrä on huomioitava tuottolaskelmassa.[172] Toisaalta sijoittajan on mahdollista ostaa asunto myös uudesta taloyhtiöstä, jolloin asuntoon ei pitäisi tulla suurempia remontteja kustannettavaksi. On syytä kuitenkin huomioida, että uusien asuntojen hinnat ovat merkittävästi vanhoja korkeammat, joten olemattomista remonttikuluista huolimatta vuokratuotto saattaa jäädä alhaisemmaksi kuin vanhemmassa asunnossa. Mahdollista on myös ostaa asunto taloyhtiöstä, jossa on kalleimmat remontit jo tehty hiljattain, jolloin remonttikustannukset eivät välttämättä täysimääräisinä sisälly asunnon hintaan.[173]

Sijoitusasuntoa ostettaessa asunnon sijainnilla on keskeinen merkitys sijoituksen kannattavuuden näkökulmasta: tuottoa on mahdollista saada arvonnousuna, mutta ennen kaikkea vuokratuoton kautta pitkäjännitteisen vuokraamisen avulla. Toisaalta vuokratuoton ohella tulee huomioida myös asunnon sijaintialueen työ- ja opiskelupaikkojen määrän muutokset ja sen vaikutukset alueen väestön määrän kehitykseen, sillä korkeakaan vuokratuotto ei riitä kompensoimaan asunnon todennäköistä arvonlaskua sekä vuokralaisten huonoa saatavuutta ja siitä mahdollisesti aiheutuvia tyhjiä

[170] Orava – Turunen 2013, s. 13.
[171] Orava – Turunen 2013, s. 47.
[172] Sijoittajan on syytä selvittää, mistä keskitasoa alhaisempi tai korkeampi yhtiövastike johtuu. Yleensä hoitovastike vastaa yhtiön hoitokuluja, mutta pelkistä hoitokuluista tulisi ottaa erikseen selvää, sillä yhtiövastikkeeseen vaikuttaa alentavasti esimerkiksi taloyhtiön liikehuoneistosta saatava tulo. Lisäksi osa hoitokuluista saatetaan periä yhtiövastikkeesta erillisinä maksuina. Nyrkkisääntönä on, että hoitokulujen määrän näkökulmasta suurempaa taloyhtiötä voidaan pitää pientä taloyhtiötä turvallisempana vaihtoehtona. Ks. Orava – Turunen 2013, s. 45–47 ja s. 64.
[173] Ks. tarkemmin Orava – Turunen 2013, s. 47.

kuukausia.[174] Tästä näkökulmasta asunnon arvon kehitys kannattaakin ottaa huomioon, sillä asunnon arvon tulisi pitkällä aikavälillä vähintään pitää pintansa, vaikkei yksin arvonnousun varaan kannatakaan sijoitustoimintaa laskea. Lisäksi sijoituskohteen sijainnilla on merkitystä myös sijoittajan henkilön näkökulmasta. Sijoittajan on paljon helpompaa toimia alueella, joka on asuinalueena hänelle entuudestaan tuttu. Lisäksi myös asunnon logistinen sijainti kannattaa huomioida, sillä pitkä välimatka aiheuttaa tavalla tai toisella ylimääräistä vaivaa ja kustannuksia.[175] Sijoituskohteen tarkempaa sijaintia tulisi pohtia useammasta eri näkökulmasta, jolloin suositeltavaa olisi huomioida ainakin asunnon etäisyys keskustasta sekä työ- ja opiskelupaikoista sekä liikenneyhteydet ja alueen maine. Keskustakohteita pidetäänkin yleisesti turvallisina sijoituskohteina. Mitä kauempana asunto on keskustasta, sitä enemmän korostuu asunnon kunto ja varustelu.[176]

Sijainnin ohella myös asunnon koko vaikuttaa asunnon tuottavuuteen. *Oravan* ja *Turusen* näkemyksen mukaan yksiö on pääsääntöisesti kaksiota tai suurempia asuntoja parempi sijoituskohde kahdesta syystä. Ensinnäkin vastike ja mahdolliset remonttikulut kasvavat neliöiden tahdissa, mutta vuokran hinta ei. Toisekseen he perustelevat näkemystään sillä, että yksiöiden vuokrakysyntä on muita asuntoja selvästi suurempaa. Vaikka yksiöiden neliöhinta on asuntoa ostettaessa aina suurimmasta päästä, on yksiön vuokraamisesta saadut tuotot useimmiten paremmat.[177]

Asuntosijoittamisen tuottavuutta arvioitaessa ei luonnollisesti voida sivuuttaa asunnosta pyydettävää vuokran määrää. Sijoittajalle on ensiarvoisen tärkeää olla perillä alueen yleisestä vuokratasosta ja pyytää asunnostaan yleistä markkinavuokraa, sillä jo muutamaa kymmentä euroa yleisestä vuokratasosta poikkeava hinta muuttaa merkittävästi vuokratuottoa vuositasolla tarkasteltuna[178]. Tuottavuuden kannalta olennainen seikka on myös huolellinen ja tarkoituksenmukainen vuokrasopimuksen laatiminen kirjallisessa muodossa. Vuokranantajan kannalta on tärkeää edellyttää vuokralaiselta vakuuden maksamista, mutta vakuudesta huolimatta myös vuokralaisen huolellinen valinta on tärkeää. Lisäksi vuokrasopimuksen muihin yksittäisiin ehtoihin kannattaa kiinnittää huomiota. Esimerkiksi lemmikkeihin liittyvät ehdot saattavat rajata pois hyviä vuokralaisia, mutta

[174] Ks. tarkemmin Orava – Turunen 2013, s. 48. Kirjoittajat kehottavat sijoitusasunnon ostajaa perehtymään Tilastokeskuksen tarjoamaan dataan eri alueiden väestömäärän kehityksestä ja kiinnittämään huomiota myös opiskelijoiden suhteelliseen osuuteen kaupungin väkimäärästä.
[175] Orava – Turunen 2013, s. 53.
[176] Ks. Orava – Turunen 2013, s. 58–59. Esimerkiksi autopaikan merkitys korostuu sellaisen asunnon osalta, jonka sijainti ei ole keskeinen.
[177] Ks. Orava – Turunen 2013, s. 55–57, jossa kirjoittajat ovat havainnollistaneet näkemystään vertailutaulukoilla. He tosin myös huomauttavat, että poikkeuksena ”mitä pienempi, sen parempi” -sääntöön on asunnon erittäin pieni koko yhdistettynä väärään sijaintiin, sillä pienimmät asunnot houkuttelevat vuokralaisia lähinnä suurimpien kaupunkien keskustoissa.
[178] Orava – Turunen 2013, s. 114.

toisaalta lemmikkikiellolla voi välttää ylimääräisiä remonttikustannuksia. Sen sijaan tupakointikielto sisällä, velvoite vuokralaiselle ottaa kotivakuutus vastuuosineen sekä vuokralaisen vastuu pitää huolta palovaroittimen toiminnasta ovat vuokranantajan kannalta keskeisiä ehtoja, jotka viimekädessä turvaavat sijoittajan omaisuuden säilymistä.[179] Sijoittajan eli vuokranantajan näkökulmasta on myös olennaista ottaa huomioon, että riitatilanteessa epäselvä sopimus koituu useimmiten vuokranantajan haitaksi.

Yhteenvetona voidaan todeta, että kannattava, tasaiseen ja varmaan tuottoon tähtäävä asuntosijoittaminen vaatii sijoittajalta ennen kaikkea kärsivällisyyttä ja motivaatiota asioiden selvittämiseen ja toisaalta riittävää perehtyneisyyttä ja asiantuntemusta tuottavuuslaskelmien tekemiseen.

3.1.3 Asuntosijoittamiseen kohdistuvat riskit

Oikein toteutettuna asuntojen vuokraaminen on erittäin kannattavaa sijoitustoimintaa ja sen riskit ovat maltilliset[180]. Kuten kaikkeen sijoittamiseen, myös asuntosijoittamiseen liittyy kuitenkin riskejä. Riskit voivat toisaalta liittyä sijoittajan tekemiin toimiin ja itse sijoituskohteeseen, mutta toisaalta osa niistä liittyy sellaisiin sijoittajasta riippumattomiin tekijöihin, joita ei voi ennalta kokonaan minimoida. Riskit voivat olla tuottoa heikentäviä tai sijoittajan toimintaa haittaavia.[181]

Hintariski liittyy asuntojen yleisen hintatason merkittävään laskuun. Hintariski tulee huomioitavaksi erityisesti, kun asuntoa ollaan myymässä tai ostamassa. Lisäksi se vaikuttaa asunnon vakuusarvoon. Asunnon hinnan heilahtelut eivät kuitenkaan ole kassavirtaan keskittyvälle sijoittajalle olennaisia, mikäli asunnon myynti on mahdollista ajoittaa hintakehityksen kannalta otolliseen ajankohtaan. Kun otollisella alueella sijaitsevaa asuntoa pitää vuosikymmeniä, on asunnon arvonnousu todennäköistä. Sijoittajan on mahdollista minimoida hintariskiä keskittymällä kassavirtaan perustuvaan tuottoon sekä minimoimalla asuntoon kohdistuvaa velkataakkaa. Suureen velkataakkaan liittyy myös *korkoriski*, johon on mahdollista varautua esimerkiksi sopimalla kiinteästä korosta tai korkokatosta.[182] Hintariski liittyy läheisesti tilanteeseen, jossa sijoittaja joutuu myymään sijoituskohteensa, koska ei pysty pitämään sitä omistuksessaan laskeneen tuoton, nousseiden

---

[179] Ks. tarkemmin vinkkejä vuokrasopimuksen laatimiseen Orava – Turunen 2013, s. 126–128.
[180] Orava – Turunen 2013, s. 13.
[181] Orava – Turunen 2013, s. 148. Riskejä tarkastellaan tässä yhteydessä tutkielman aiheen näkökulmasta. Riskien tarkastelu kohdistuu sen vuoksi lähinnä niihin riskeihin, jotka ovat olennaisia ostettaessa alaikäiselle päämiehelle ensimmäistä sijoitusasuntoa. Koska suurella velkarahalla harjoitettavaa sijoittamista ei voida jäljempänä esiintuotavien syiden vuoksi pitää päämiehen edun mukaisena sijoittamisena, velanottoon liittyvien riskien käsittely sivuutetaan tässä yhteydessä.
[182] Orava – Turunen 2013, s. 148–150.

kulujen ja/tai lisääntyneen pääomavaateen johdosta. Asunnon niin sanottu pakkorealisointi johtaa lähes poikkeuksetta ei-optimaaliseen myyntitulokseen. Tällaista pakkomyyntitilannetta on mahdollista ehkäistä ainoastaan suunnitelmallisella toiminnalla, joka rajoittaa sijoittamiseen kohdistuvia riskejä siten, etteivät ne yksinään tai yhteisvaikutuksiltaan ylitä sijoittajan riskinkantokykyä. Sijoittajalla tulisikin olla käytettävissään joko riittävästi likvidejä varoja tai vähintään suunnitelma siitä, miten likviditeettiä on tarpeen vaatiessa mahdollista nostaa nopeasti.[183]

Asuntosijoittaja törmää väistämättä joskus niin sanottuihin tyhjiin kuukausiin, jolloin asunto on ilman vuokralaista. Tällöin yksikin väliin jäävä kuukausi voi pienentää vuokratuottoa oleellisesti, sillä vastikkeesta aiheutuvat kulut eivät pienene. *Tyhjien kuukausien riskiä* on mahdollista minimoida hankkimalla asunto, joka sopii suurimmalle osalle vuokralaisista. Edellisessä alaluvussa kuvaillut asunnon ominaisuudet ja sijaintiin liittyvät seikat huomioimalla on todennäköistä, että kohde soveltuu enemmistölle vuokralaisehdokkaista. Lisäksi kohde on vuokralaisen näkökulmasta houkutteleva, mikäli vuokra ei ole ylihintainen, ja se on hyvässä kunnossa.[184] Näihin seikkoihin on syytä kiinnittää huomiota myös vuokrasuhteen kestäessä. Tyhjien kuukausien riskiin liittyy läheisesti myös *vuokratasoriski*. Etenkin uusien asunto-osakkeiden vuokraamiseen liittyy riski ylihinnoittelusta, sillä uudiskohteet ovat yleensä hankintana niin hintavia, että edes kohtalaisen tuoton saamiseksi niistä pitää pyytää hyvin korkeaa vuokraa. Tämä saattaa herkästi johtaa tyhjiin kuukausiin. Sijoittajan tulisikin ottaa selvää kohdealueen vuokratasosta ylihinnoittelun välttämiseksi. Liian alhaisen vuokran pyytäminen ei sen sijaan ole riski, vaan osoitus vuokranantajan tietämättömyydestä, tai toisaalta kyse voi olla myös tietoisesta valinnasta esimerkiksi sukulaiselle vuokrattaessa.[185]

Vuokralaisriskiin sijoittajan on mahdollista vaikuttaa huolellisella vuokralaisen valinnalla siitäkin huolimatta, että vuokralaiset ovat pääosin tunnollisia. Vuokralaiselta on syytä tarkistaa luottotiedot ja myös kahdenkeskinen tutustuminen on suotavaa mahdollisten ongelmien havaitsemiseksi. Myös vakuuden edellyttäminen vuokrasopimuksen ehtona pienentää riskiä ongelmavuokralaisen sattuessa kohdalle. Vakuudella tarkoitetaan rahasummaa, jonka vuokranantaja veloittaa vuokralaiselta vuokrasuhteen alussa, ja jonka vuokranantaja palauttaa vuokralaiselle vuokrasuhteen päätyttyä, mikäli vuokralainen on hoitanut omat velvoitteensa vuokrasuhteen aikana. Vakuudesta

[183] Roininen 2018, s. 60 ja 134. Likviditeettisuunnitelman keinoja on erilaisia: tarkoitukseen ovat soveltuvia esimerkiksi luotolliset tilit, joista maksetaan korkoa vain käytön mukaan sekä niin sanotut käänteiset asuntolainat, joilla likviditeettiä on mahdollista lisätä ilman, että omaisuuden pakonomaiseen realisointiin syntyy tarvetta.
[184] Orava – Turunen 2013, s. 151–152.
[185] Orava – Turunen 2013, s. 153.

vuokranantajan on mahdollista kustantaa esimerkiksi huoneiston vaurioitumisesta tai vuokranmaksun laiminlyönnistä aiheutuvia kustannuksia.[186] Toisinaan sijoitusasunnon omistajan ei ole mielekästä vuokrata huoneistoaan itse. Tällöin vuokraamisesta voi tehdä toimeksiannon välittäjälle, jolloin on tärkeää varmistaa, että välittäjä on laadukas ja että osapuolten intressit ovat yhtenevät. Välittäjä saattaa esimerkiksi hyväksyä lyhytaikaisia vuokralaisia uuden välityspalkkion toivossa, jolloin vuokraamisstrategia muodostuu sijoittajan kannalta lyhytnäköiseksi. Sijoittajan tulisikin ulkoistamisesta huolimatta määrittää kriteerit, joilla vuokralainen valitaan.[187]

Asuinhuoneistosta perittävä hoitovastike vaikuttaa olennaisesti vuokratuottoon. Taloyhtiö kerää osakkeenomistajilta tuloja yhtiövastikkeena, joka jakautuu hoito- ja rahoitusvastikkeeseen. Hoitovastikkeella katetaan yhtiön juoksevia kustannuksia (esimerkiksi lämmitys) ja pieniä kunnossapitotoimenpiteitä, kun taas rahoitusvastiketta peritään tavallisesti vain isompien remonttien yhteydessä. Hoitovastikkeen määrän nousun osalta voidaan puhua vastikeriskistä, jonka välttämiseksi on syytä kiinnittää huomiota ainakin rakennusten energiatehokkuuteen, mahdollisista taloyhtiön omistamista liiketuloista saatavaan vuokratuottoon sekä taloyhtiön kokoon. Vastikeriskiin liittyy myös taloyhtiön *remonttiriski,* joka saattaa kumuloitua myös edellä kuvailtuna tyhjien kuukausien riskinä. Remonttiriski liittyy useampia vuosikymmeniä vanhoihin taloyhtiöihin, joiden osalta suuremmat remontit tulevat ajankohtaisiksi. Esimerkiksi putkiremontista aiheutuu merkittäviä kustannuksia osakkaiden maksettavaksi, ja lisäksi asunto saattaa remontin vuoksi olla useammankin kuukauden asumiskelvoton. Tällainen yhtälö saattaa olla tilanteeseen varautumattomalle sijoittajalle erityisen tukala, kun tuoton menettämisen lisäksi myös asunnosta aiheutuvat kulut kasvavat merkittävästi.[188]

Riskeistä mainittakoon vielä *poliittinen riski*, jolla viitataan asuntosijoittajan kannalta haitallisesti vaikuttaviin poliittisiin päätöksiin. Tällaisia ovat esimerkiksi verojen korottaminen ja opintotukijärjestelmän heikentäminen. Myös erilaisilla alueellisilla päätöksillä, kuten esimerkiksi oppilaitoksen lakkauttamisella tai opiskelijamäärän vähentämisellä, voi olla välillisiä vaikutuksia asuntosijoittajaan. Tällaisia poliittisia riskejä on mahdotonta välttää, eikä tulevaisuuden poliittisia päätöksiä ole pidemmällä tähtäimellä mahdollista myöskään ennakoida.[189]

[186] Orava – Turunen 2013, s. 126–127 ja 152–153.
[187] Roininen 2018, s. 113.
[188] Orava – Turunen 2013, s. 155.
[189] Orava – Turunen 2013, s. 156.

Asuntosijoittamiseen kohdistuvien riskien osalta voidaan todeta, että sijoittajan on mahdollista asiantuntevalla toiminnalla sekä huolellisesti asioihin perehtymällä pyrkiä minimoimaan suurinta osaa riskeistä. Toisaalta riskien hallinta voi vaatia tasapainoilua eri vaihtoehtojen välillä. Riskien ennakoinnissa korostuu myös yllättäviin menoihin varautuminen riittävillä likvideillä varoilla. Tällaisen puskurivarallisuuden riittävyys on yksilöllistä riippuen asuntovarallisuudesta sekä sijoittajan muista tuloista.[190] Asuntosijoittamisessa on siis varauduttava siihen, että kulu- ja myös sijoituspuoli voivat elää vuosittain. Tästä syystä asuntosijoittaminen on ainutlaatuinen sijoitusmuoto, joka edellyttää jatkuvaa aktiviteettia joko sijoittajalta itseltään tai mahdollisen varainhoitajan tai vastaavan toimesta.[191] Kun asuntosijoittamista arvioidaan edunvalvonnan näkökulmasta, on todettava, että sijoitusasunnon oikeaoppinen hallinnointi lisää merkittävästi omaisuuden hoitamisen työläyttä, ja edunvalvojalta edellytetäänkin sijoitusomaisuuden hoitamiseksi merkittävää aktiivisuutta. Seuraavaksi asuntosijoittamista tarkastellaan edunvalvojan sijoittamisvelvollisuuden ja päämiehen omaisuuden hoitamiselle asetettujen periaatteiden näkökulmasta.

3.2 Sijoittamisvelvollisuus

3.2.1 Tausta

Ennen kuin vanhaan holhouslakiin tehtiin muutoksia lailla (368/1983), oli vajaavaltaisen omaisuuden hoitamista koskevien säännösten (HolhL 42–43 §) pääpaino omaisuuden säilyttämisessä ja kartuttamisessa. Säännökset esimerkiksi edellyttivät, että vajaavaltaiselle kuuluva irtain omaisuus oli pääsääntöisesti muutettava rahaksi, eikä säännökset ottaneet riittävällä tavalla huomioon vajaavaltaisen henkilökohtaisia tarpeita tai hänen etuaan laajemmin tarkasteltuna. Säännöksiä pidettiin epätarkoituksenmukaisina ja vajaavaltaisen etua vaarantavina erityisesti, mikäli vajaavaltaiselle kuului varmoja arvopapereita, asunto-osakkeita, arvoesineitä tai muita reaaliarvonsa säilyttävää irtainta omaisuutta. Käytännössä kyseisten säännösten merkitys oli kuitenkin jäänyt vähäiseksi.[192] Etenkin asunto-osakkeiden yleistymisen myötä kiinteän ja irtaimen omaisuuden käsitteellinen erottaminen toisistaan aiheutti kritiikkiä oikeustieteessä, sillä erottelu ei perustunut omaisuuden tosiasialliseen taloudelliseen merkitykseen[193].

---

[190] Ks. tarkemmin taloudellisista puskureista Orava – Turunen 2013, s. 158–159.
[191] Roininen 2018, s. 64.
[192] Ks. HE 224/1982 vp, s. 32 ja erityisesti Rautiala 1986, s. 66. Rautialan ilmaisusta on pääteltävissä, että asunto-osaketta on pidettävä varmana arvopaperina. Tämä viittaa siihen, että asunto-osaketta olisi lähtökohtaisesti pidettävä myös HolhTlL 39.2 §:n tarkoittamana riittävän varmana sijoitusmuotona.
[193] Saarenpää – Mattila – Mikkola 1972, s. 113.

Holhouslain uudet säännökset muotoiltiin noudattamaan pääperiaatetta, joka edellyttää omaisuutta hoidettavan vain ja ainoastaan vajaavaltaisen edun mukaisella tavalla. Sääntelyä muutettiin siten aiempaan lakiin verrattuna vastakkaiseen suuntaan: uudessa HolhL 43 §:ssä nimenomaisesti määrättiin, että holhoojan on säilytettävä sellainen omaisuus, jota vajaavaltainen tarvitsee asumista tai elinkeinon harjoittamista varten tai jolla muutoin on vajaavaltaiselle erityistä arvoa. Erikseen oli todettu, että sellainen muu omaisuus, jota ei ole käytettävä vajaavaltaisen elatukseen tai muutoin hänen tarpeisiinsa, on sijoitettava siten, että sen säilymisestä on riittävä varmuus ja että sille saadaan kohtuullinen tuotto. Ohjeeseen sisältyi periaate, että holhoojan tuli pidättäytyä muuttamasta rahaksi vajaavaltaiselle kuuluvaa reaaliomaisuutta, joka tulee vastaisuudessa säilyttämään arvonsa.[194] Nykyiset holhoustoimilain omaisuuden hoitamista koskevat säännökset säilytettiin muutettua holhouslakia vastaavina.[195] Näin ollen holhoustoimilain esitöistä ei ole löydettävissä kattavampia perusteluja päämiehen omaisuuden hoitamiseen ja sijoittamiseen liittyen. Niiden osalta voidaan siis perustellusti huomioida myös holhouslain aikaisia havaintoja ja näkökulmia.

3.2.2 Omaisuuden hoitaminen

Nykyään yhä useammassa perheessä on perinteiseen kulutukseen menevien palkkatulojen lisäksi kertynyt omaisuutta, jota halutaan toisinaan jo varsin varhain siirtää alaikäisille lapsille. Vaikka alaikäinen saisikin lahjoituksena vanhemmiltaan tai isovanhemmiltaan lahjaksi tällaista omaisuutta ilman sen hallintaa koskevia rajoituksia, puuttuu lapselta vajaavaltaisuuden vuoksi toimintakelpoisuus varojen käyttämisestä päättämiseen.[196] Toisaalta alaikäinen voi saada sijoittamiseen soveltuvaa omaisuutta myös perintönä. Alaikäisen huoltajien eli edunvalvojien vastuulla on siten päättää lapselle kuuluvan omaisuuden asianmukaisesta hoitamisesta holhoustoimilain edellyttämällä tavalla.

Alaikäisen päämiehen osalta tulee erityisenä seikkana otettavaksi huomioon vanhempien elatusvelvollisuus lastaan kohtaan, joka on määritelty lapsen elatuksesta annetussa laissa (704/1975). Lapsella on oikeus riittävään elatukseen siihen asti, kunnes hän täyttää 18 vuotta. Vanhempien elatusvastuun laajuutta arvioitaessa otetaan huomioon sekä vanhempien että lapsen yksilölliset olosuhteet ja mahdollisuudet vastata elatuksesta. Näin ollen lapsen nimissä olevia varoja ei tule automaattisesti käyttää hänen elämiseensä kuluviin menoihin, vaan ne tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää lapsen myöhempää käyttöä varten. Käytännössä vanhempien elatusvastuu

[194] Rautiala 1986, s. 67.
[195] Oikeussuhteen osapuolia kuvaavia käsiteittä on kuitenkin muutettu edunvalvontaoikeuden periaatteita paremmin vastaaviksi, ks. tarkemmin käsitteistön kehityksestä esim. Roiko-Jokela 2006, s. 22–24.
[196] Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 213.

muodostuu siis ensisijaiseksi lapsen puuttuvan elatuskyvyn vuoksi, sillä alaikäisellä lapsella on vain harvoin mahdollisuus osallistua omaan elatukseensa. Päämiehellä ei kuitenkaan missään tilanteessa ole velvollisuutta osallistua vanhempiensa, edunvalvojiensa tai sisarustensa elatukseen.[197]

Omaisuuden hoitamisella tarkoitetaan päämiehen varallisuudesta huolehtimista[198]. Holhoustoimilaki velvoittaa edunvalvojan hoitamaan päämiehensä omaisuutta siten, että omaisuus ja sen tuotto voidaan käyttää päämiehen hyödyksi ja tyydyttämään hänen henkilökohtaisia tarpeitaan. Edunvalvojan tulee tätä tehtävää hoitaessaan tunnollisesti pitää huolta päämiehen oikeuksista ja edistää hänen parastaan (HolhTL 37.1 §). Lainkohta ilmaisee omaisuuden hoitoa koskevan perusvelvoitteen: edunvalvonnassa on kysymys vain ja ainoastaan päämiehen etujen valvomisesta, eikä minkään seikan tule estää päämiestä nauttimasta asianmukaisella tavalla omaisuudestaan.[199] Sellainen päämiehen omaisuus, jota ei ole käytettävä elatukseen tai päämiehen muihin tarpeisiin, tulee edunvalvojan sijoittaa siten, että sen säilymisestä on riittävä varmuus ja että omaisuudelle saadaan kohtuullinen tuotto (HolhTL 39.2 §). Edunvalvoja on velvollinen hoitamaan päämiehen omaisuutta objektiivisesti perusteltavissa olevalla, taloudellisesti rationaalisella tavalla[200].

Holhoustoimilaista tai hallituksen esityksestä ei suoraan ilmene, miten päämiehen omaisuuden sijoittamista koskevaa 39.2 §:ää tulisi tulkita. Laki ei määrittele, millaista on omaisuuden sijoittaminen riittävän varmasti ja kohtuullisen tuottavasti. Myöskään hallituksen esityksestä ei löydy täsmennystä asiaan, sillä siinä on esitetty vain yleisiä periaatteita omaisuuden hoitamisesta.[201] Kuitenkin holhoustoimilain 37–39 §:n systematiikkaa tarkastelemalla on selvää, että sijoittamisessa ei ole kysymys koko päämiehen omaisuuteen kohdistuvista sijoitustoimista. Omaisuuden sijoittaminen tulee kyseeseen omaisuuden hoitamista koskevana erityistilanteena silloin, kun päämiehen varallisuus ja sen laatu sitä edellyttää.[202] Alaikäisen varojen sijoittamiseen liittyviä kysymyksiä joudutaan siten pohtimaan tilanteissa, joissa alaikäiselle kertyy edunvalvonnan aikana sellaisia

[197] Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 42.
[198] Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 21.
[199] HE 146/1998, s. 48.
[200] Ks. Helin 2001, s. 1071. Helin on vastakohdaksi todennut, että omistaja ei ole sidottu tällaiseen edellytykseen, vaan hän voi päätöskykyisenä toteuttaa persoonallisuuttaan myös tavoilla, jotka mahdollisesti johtavat taloudellisten arvojen menetyksiin.
[201] Toisaalta olisi pidettävä kyseenalaisena, että eduskuntalait sisältäisivät lainsäätäjän seikkaperäisiä sijoittamisohjeita, sillä sijoittaminen itsessään ei perustu sääntelyyn, vaan on ennemminkin sääntelyn kohde. Ks. Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 229–230.
[202] Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 230.

ylimääräisiä varoja, joita ei ole holhoustoimilain 37 §:n nojalla käytettävä hänen elatukseensa tai muihin henkilökohtaisiin kuluihin.[203]

Oikeuskirjallisuudessa esiin tuotua edunvalvojan sijoittamisvelvollisuutta on pidetty lain oikeana tulkintana siltä osin kuin päämiehen henkilökohtaiset tarpeet on tyydytetty, ja se näyttäisi koskevan päämiehen kaiken laatuista ylijäävää omaisuutta.[204] Oikeuskirjallisuudessa on myös pohdittu, onko edunvalvojan sijoittamisvelvollisuus täytettävissä ainoastaan aktiivisilla toimilla, vai voidaanko se välttää toimimalla passiivisesti. *Mikkilät* ovat esittäneet kolme sijoittamiseen liittyvää mallia ja arvioineet niiden soveltuvuutta sijoitusvelvoitteen toteutumiseen. Lopputuloksenaan he ovat mallien pohjalta arvioineet sijoittamisvelvollisuuden sisältöä siten, että edunvalvojalla on velvollisuus sijoittaa päämiehen omaisuutta vain silloin, kun päämiehellä on omaisuutta yli hänen oman tarpeensa. Tällöin edunvalvojan on sijoitettava ylijäävä omaisuus ja siitä kertyvä tuotto asiantuntevalla tavalla. *Mikkilät* ovat todenneet edunvalvontajärjestelmän edellyttävän varojen sijoittamiselta varovaisuutta ja ammattimaisuutta. Ylipäätään sijoitusomaisuudeksi katsottavan omaisuuden arvioimisessa tulisi noudattaa varovaisuutta. Toisaalta omaisuuden muodon ja jopa nimellisarvon säilyttämistä on pidettävä sitä perustellumpana, mitä vähemmän päämiehellä on omaisuudessaan ylijäämää ja mitä vähemmän omaisuuden arvon alenemisesta on riskiä.[205]

Edellä kuvailtu näkemys sijoittamisvelvollisuuden sisällöstä vaikuttaa perustellulta ja loogiselta. Kuten oikeuskirjallisuudessa on todettu, HolhTL ei sanamuotonsa perusteella velvoita edunvalvojaa aktiivisin toimin hankkimaan päämiehen omaisuudelle parasta mahdollista tuottoa. Myöskään riskialttiin sijoitustoiminnan harjoittaminen päämiehen kaikilla varoilla ei ole sovitettavissa holhoustoimilain sanamuotoon.[206] Sijoittamisvelvollisuus ei siten edellyttäisi edunvalvojalta velvollisuutta harjoittaa esimerkiksi osakekauppaa päämiehensä omaisuudella taikka etsiä varoille uutta sijoituskohdetta inflaation seurauksena. Sitä vastoin sijoittamisvelvollisuuden vastaisena olisi pidettävä varojen siirtämistä parempituottoisesta sijoituskohteesta heikommin tuottavaan kohteeseen, ellei siirto ole tarpeen päämiehen kulujen maksamista varten tai muutoin päämiehen

[203] Ks. EOA:n ratkaisu 17.2.2012, Dnro 141/4/11, jossa on otettu kantaa alaikäisen velvollisuuteen osallistua omaan elatukseensa.
[204] Sijoittamisvelvollisuudesta esim. Saarenpää – Mattila – Mikkola 1972, s. 113, Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 29–30 ja Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 230.
[205] Ks. tarkemmin mallien sisällöistä ja perusteluista Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 230–233.
[206] Toisaalta edunvalvojan ei tarvitse ilman erityistä syytä muuttaa päämiehen aiemmin toimintakykyisisenä tekemiään riskialttiimpia sijoituksia vähemmän riskialttiisiin sijoituksiin, ks. Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 29. Edunvalvojan tulisi näin ollen hoitaa päämiehen omaisuutta myös sijoitusten osalta päämiehen persoonaa kunnioittavasti, ks. myös Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 232.

käytettävissä olevien käteisvarojen kannalta.[207] Näihin tulkintoihin perustuen alaikäisen lapsen huoltajalla ei siten voida missään tapauksessa katsoa olevan *velvollisuutta* etsiä lapsen omaisuudelle parempaa tuottoa sijoitusasunnon hankkimisella. Toinen asia on, voidaanko edunvalvojalla katsoa olevan lapsen omaisuuden osalta *oikeus* tällaiseen sijoitustoimintaan.

Koska HolhTL:n lähtökohtana on turvaava ja säilyttävä omaisuuden hoitaminen, olisi tästä poikkeavan omaisuuden hoitamistavan perustuttava selvästi ja riidattomasti päämiehen vapaaseen tahtoon. Tällaisena poikkeavana omaisuuden hoitamisena voidaan pitää esimerkiksi riskisijoituksia tai erikoisempia sijoituskohteita.[208] Vaikka asuntosijoittamista sinänsä ei nykymaailmassa voida pitää niinkään erikoisena sijoittamisena, on sitä kuitenkin pidettävä harvinaisena ja erikoisena silloin, kun sitä harjoitetaan lapsen nimissä. Lapsen näkökulmasta asuntosijoittamista olisi nähdäkseni pidettävä erikoisena ja riskipitoisena sijoittamisena erityisesti silloin, kun sijoitusasunnon hankintaan liittyy lainarahoitusta. Järjestelystä tekee erikoisen sekin, ettei lapsella liioin ole mahdollisuutta itse toimia sijoittajan roolissa ja osallistua sijoitusomaisuuden hallinnointiin. Edellä esitetyn tulkinnan perusteella olisi mielestäni loogista mieltää alaikäisen nimissä harjoitettava asuntosijoittaminen siten, ettei se olisi mahdollista ilman alaikäisen omaa, vahvasti puoltavaa kantaa.[209] Tämä luonnollisesti edellyttää, että lapsen mielipide on voitu selvittää sijoitusasunnon hankintaan liittyvässä lupamenettelyssä. Tällöin olisi mahdollista tehdä johtopäätös siitä, ettei sijoitusasunnon hankkiminen olisi ylipäätään mahdollista alle 15-vuotiaiden lasten osalta. Voidaan toisaalta myös pohtia, ovatko kaikki yli 15-vuotiaatkaan lapset kypsiä arvioimaan omaa etuaan tällaisen pidemmälle viedyn sijoitustoiminnan osalta.

---

[207] Kangas 1987, s. 81. Kangas on perustellut näkemystään analogiapäätelmin liittyen perintökaaren (40/1965) 12:5 §:n tulkintaan perustuvaan KKO:n ratkaisuun 1974 II 51. Analogiatulkinnan perusteella pankkitalletuksen olisi katsottava täyttävän myös HolhTL 39.2 §:ssä tarkoitetun sijoitukselta edellytettävän riittävän varmuuden ja kohtuullisen tuoton vaatimuksen. Vrt. Välimäki 2013, s. 86. Välimäki on huomauttanut, ettei päämiehen merkittävien rahavarojen makuuttaminen tuottamattomalla käyttötilillä täytä lain edellyttämää tuottavuusvaatimusta.

[208] Ks. Välimäki 2013, s. 84. Välimäki on nimenomaisesti todennut, ettei tällaisia sijoituksia pitäisi perustaa päämiehen pelkälle oletetulle tahdolle.

[209] Korostan, että esitetty näkemys soveltuisi ainoastaan niihin tilanteisiin, joissa lapselle ollaan hankkimassa asuntoa nimenomaisesti sijoitustarkoituksessa. Tästä olisi erotettava ne tilanteet, joissa lapsi on saanut sijoituskäyttöön soveltuvan asunnon esimerkiksi perintönä, jolloin ei ole epäilystä siitä, etteikö asunnon vuokraaminen olisi HolhTL:n mukaista turvaavaa ja säilyttävää omaisuuden hoitamista. Tämä voitaisiin mielestäni rinnastaa tilanteeseen, jossa täysiikäisen edunvalvoja päätyy kunnioittamaan päämiehensä aiempaa sijoittamistapaa jatkamalla sijoitusasunnon vuokraamista tilanteessa, jossa sijoitusasunto kuuluu päämiehen omaisuuteen jo edunvalvonnan alkaessa, ks. edellisen sivun alaviite 206. Toki edellä kuvailluissakin tilanteissa on olennaista varmistua siitä, ettei päämiehen edun toteutuminen edellytä tällaisen omaisuuden myymistä.

3.2.3 Sijoittamiseen käytettävissä olevat varat

Koska HolhTL ei mahdollista päämiehen koko omaisuuden sijoittamista, on tarkemmin tarkasteltava sitä, mikä osuus lapsen omaisuudesta voidaan arvioida soveltuvan sijoitettavaksi omaisuudeksi. Alaikäisen päämiehen sijoittamiseen käytettävien varojen määrittely tulee arvioitavaksi eri tavoin, kuin täysi-ikäisen päämiehen osalta. Lähtökohtana on, ettei alaikäisen päämiehen varoja ole käytettävä hänen elatukseensa laissa säädetystä vanhempien elatusvelvollisuudesta johtuen. Lainsäädännössä ei ole kuitenkaan tarkemmin määritelty, missä määrin alaikäisen lapsen huoltajana toimiva edunvalvoja on oikeutettu käyttämään vajaavaltaisen varoja tämän elatukseen. Voidaan esimerkiksi kysyä, onko sellaisella vanhemmalla, joka on puolisonsa kuoleman jälkeen yksin puolisoiden alaikäisen lapsen huoltajana, oikeus käyttää lapsen elatukseen yksinomaan tai osittain lapsen perimää omaisuutta, ja koskeeko tällainen oikeus tällaisen omaisuuden tuottoa vai myös pääomaa. Kysymykseen on etsittävä vastausta erikseen kussakin yksittäistapauksessa sen mukaan, mitä kulloinkin vallitsevat olosuhteet huomioiden on pidettävä kohtuullisena. Kohtuuttomana olisi pidettävä tilannetta, jossa elossa oleva vanhempi elää vaikeissa olosuhteissa, eikä hän voisi käyttää lapsen omaisuuden tuottoa tai pääomaa tämän elatukseen. Toisaalta tilanteessa, jossa elossa oleva vanhempi on varakas ja kykenee hyvin elättämään lapsenkin, olisi perusteetonta, että lapsen omaa pääomaa käytettäisiin tämän elatukseen.[210] Eduskunnan lakivaliokunta on nimenomaisesti todennut, että lapsen tulot ja omaisuus on tarkoitettu käytettäväksi ensisijaisesti hänen elatukseensa ja vasta toissijaisesti säästettäväksi, ja että lasten elatus ei kuulu yksin leskeksi jääneen kustannettavaksi.[211]

Päämiehen elatuksen osalta on huomattava, että mikäli päämiehen varallisuuden tuotot ja muut tulot eivät riitä hänen elatukseensa, on edunvalvojan varattava tätä varten riittävästi varoja viimekädessä päämiehen omaisuutta realisoimalla. Asunto- ja elinkeino-omaisuuden realisoinnista on kuitenkin lähtökohtaisesti pidättäydyttävä. Niiden realisointi tulee kysymykseen vain, mikäli muuta mahdollisuutta ei ole.[212] Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että alaikäisen päämiehen asunnon realisoimista voidaan vain ani harvoin pitää edes mahdollisena ottaen huomioon HolhTL 39.1 §:ssä säädetty velvoite säilyttää sellainen omaisuus, jota päämies tarvitsee edunvalvonnan

[210] Rautiala 1986, s. 68.
[211] LaVM 20/1998 vp, s. 6.
[212] Välimäki 2008, s. 94.

kestäessä tai myöhemmin asumistaan varten, sekä erityisesti PL 19.4 §:ssä säädetty julkiselle vallalle asetettu velvoite edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.[213]

Holhoustoimilain 38.1 §:n mukaan edunvalvojan on jätettävä päämiehen vallintaan sellaiset käyttövarat, joita voidaan pitää päämiehen tarpeisiin ja muihin olosuhteisiin nähden kohtuullisena. Laissa ei siten ole eroteltu alaikäisiä ja täysi-ikäisiä päämiehiä koskevaa käyttövarojen luovutusvelvollisuutta. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että alaikäiselle päämiehelle luovutettavien käyttövarojen määrä riippuu muun ohessa lapsen iästä, kehitystasosta sekä huoltajien kasvatuksellisista periaatteista. Lapsen omista varoista voi harkinnanvaraisesti tehdä lapselle järkeviä hankintoja ja luovuttaa kohtuullisesti käyttövaroja lapsen edun mukaisiin tarkoituksiin edellä mainitut seikat huomioon ottaen. Oikeuskirjallisuudessa omaksutun tulkinnan mukaan lakimääräisillä edunvalvojilla ei ole holhoustoimilaista johdettavaa velvollisuutta antaa lapselle käyttövaroja sellaiseen tarkoitukseen, joka vaarantaisi huollon ja kasvatuksen toteutumista.[214]

Käyttövarojen ohella edunvalvoja voi luovuttaa päämiehelle muitakin varoja, mikäli se on päämiehen edun mukaista (HolhTL 38.1 §). Tämä tarkoittaa, että edunvalvoja voi harkita varojen luovuttamista päämiehen tilanteen ja niiden olosuhteiden mukaisesti, joissa päämies elää. Näin esimerkiksi alaikäistä päämiestä olisi mahdollista harjaannuttaa itsenäiseen varojen käyttöön tämän lähestyessä täysi-ikäisyyttä.[215] Kasvatusnäkökannalta olisi hyvä opettaa alaikäistä rahojen huolelliseen käyttöön erityisesti silloin, kun päämies on muuttanut kotoaan ja esimerkiksi opiskelee toisella paikkakunnalla[216]. Edunvalvojalla on kuitenkin HolhTL 25.2 §:n perusteella oikeus ja velvollisuus ottaa takaisin haltuunsa edellä mainittu omaisuus, jos päämies ei kykene vallitsemaan sitä etujensa mukaisesti.[217]

---

[213] Useimmiten tilanne on täysin päinvastainen edunvalvonnassa olevien ikäihmisten osalta, joilla ainoa realisoitavissa oleva omaisuus muodostuu usein asunnosta, jota he eivät todennäköisesti koskaan voi enää käyttää omana asuntonaan. Ks. Kangas 2005, s. 152.
[214] Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 42. Vrt. täysi-ikäiselle päämiehelle luovutettaviin käyttövaroihin, joiden käytön valvonta ei kuulu edunvalvojan tehtäviin, ks. esim. Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 44. Näkemys on johdettavissa holhoustoimilain esitöistä, 25 §:n osalta, ks. HE 146/1998 vp, s. 40.
[215] Ks. HE 146/1998 vp, s. 49 ja Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 46 ja s. 49.
[216] Ks. Rautiala 1986, s. 67.
[217] Ks. tarkemmin HE 146/1998 vp, s. 49–50.

3.2.4 Kokoavia näkökohtia

Sijoittamista on pidettävä toissijaisena tehtävänä päämiehen omaisuuden hoitamiseen nähden[218]. Yhteenvetona voidaan todeta, että päämiehen omaisuuden hoitamisessa on otettava huomioon päämiehen henkilökohtaiset tarpeet ja hänelle aiheutuva hyöty, sekä varojen sijoittamisen osalta riittävä varmuus ja kohtuullinen tuotto. Edunvalvontajärjestelmän periaatteiden mukaisesti edunvalvojan tulisi välttää päämiehen kannalta riskialttiita oikeustoimia.[219] Näillä perusteilla olisi päämiehen edun mukaisena pidettävä erityisesti sellaisen asunnon hankintaa, josta hän voi itsekin hyötyä asumistarpeen tyydyttämisen näkökulmasta. Mikäli asunto on tarkoitus hankkia puhtaasti sijoitusmielessä, tulisi nähdäkseni erityisesti varmistua asunnon hankinnan kannattavuudesta nimenomaisesti asunnon vuokraamisesta saatavan tuoton osalta, sillä tuottoa olisi pidettävä tällöin ainoana keinona saada päämiehelle hyötyä asunnon hankinnasta. Varojen sijoittamisvelvoite ei siis velvoita edunvalvojaa etsimään alaikäisen varoille parasta mahdollista tuottoa, mutta lainsäädäntö ei myöskään aseta estettä sille, etteikö alaikäisen varoja voitaisi sijoittaa myös sijoitusasuntoon. Mikäli päämiehen varoilla ostetaan sijoitusasunto, on edunvalvoja kuitenkin vastuussa siitä, että sijoitustoiminta täyttää HolhTL:ssa omaisuuden hoitamiselle asetetut vaatimukset. Tämän tehosteeksi on edunvalvojalle HolhTL 45 §:ssä asetettu vahingonkorvausvelvollisuus.[220]

Oikeuskirjallisuudessa on suhtauduttu puoltavasti täysi-ikäisen päämiehen aiemman sijoittajakäyttäytymisen kunnioittamiseen[221]. Alaikäisen päämiehen varojen sijoittamista ei ole kuitenkaan mahdollista tarkastella tästä näkökulmasta. Alaikäisen päämiehen asemaa tulisi periaatteellisella tasolla tarkastella eri lähtökohdasta kuin täysi-ikäisen päämiehen asemaa, sillä jälkimmäisessä on kysymys turvaamistoimenpiteestä, johon henkilön oman toimintakyvyn toteennäytetty puutteellisuus on antanut aiheen. Alaikäisen edunvalvonta sen sijaan on lähtökohdiltaan luonnostaan väliaikainen tila. Vaikka päätösvalta ja vastuu alaikäisen varojen sijoittamisesta on huoltajaedunvalvojalla, tulisi alaikäisen intresseille ja mielipiteille antaa sitä suurempaa painoarvoa, mitä lähempänä päämies on täysi-ikäisyyttä. Tämä on perusteltua sekä oikeusturvasyistä, että kasvatuksellisesta näkökulmasta: alaikäinen voisi harjaannuttaa itsenäistymistään riippumattomaksi edunvalvojan asenteista ja samalla hän saisi valmiuksia omaisuutensa hallinnoimiseen jo ennen täysi-iän saavuttamista.[222]

---

[218] Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 229.
[219] Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 224.
[220] Edunvalvojan vahingonkorvausvelvollisuutta käsitellään tarkemmin seuraavassa luvussa.
[221] Ks. esim. Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 232 ja Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 29.
[222] Gottberg-Talve 1990, s. 38–39. Tätä tavoitetta tukee HolhTL 39.3 §, jonka mukaan edunvalvojan on selvitettävä päämiehelle tämän taloudellista asemaa ja niitä toimenpiteitä, joihin hän on ryhtynyt päämiehen omaisuutta hoitaessaan.

Olisi syytä pohtia myös sitä, kuinka pitkälle personoitua sijoittamista huoltajaedunvalvojien on suotavaa harjoittaa niin pienen lapsen nimissä, joka ei vielä kykene ilmaisemaan omaa mielipidettään asiaan liittyen – omaisuus kuitenkin lopulta päätyy aikanaan lapsen hoidettavaksi. Edunvalvojien ratkaisuilla on epäilemättä vaikutusta lapsen mahdollisuuteen nauttia PL 15 §:ssä turvatusta oikeudesta nauttia omaisuudestaan haluamallaan tavalla[223]. Nähdäkseni lapsen etu tai päämiehen etu eivät välttämättä puolla kovin pitkälle personoituja sijoittamisen ratkaisuja etenkään tilanteissa, joissa sijoitus edellyttää suuren pääoman sitomista samaan sijoituskohteeseen pitkällä aikavälillä. Lapsen varat ovat lapsen varoja, ja varojen käyttöön sekä sijoittamiseen liittyy myös arvovalintoja. Lapsi on riippuvainen siitä, että huoltajat tekevät oikeita ratkaisuja. Nähdäkseni päämiehen varojen sijoittamiselta edellytettävä varovaisuus edellyttää myös näiden näkökohtien huomioon ottamista.

3.3 Vahingonkorvaus päämiehen oikeusturvakeinona

3.3.1 Päämiehen oikeus vahingonkorvaukseen

Päämiehen omaisuuden ja taloudellisten asioiden hoidon voidaan sanoa olevan edunvalvojan ja holhousviranomaisen suojassa edunvalvonnan kestäessä. Osapuolten tehtävänä on toimia niin, että päämiehen asiat tulevat asianmukaisesti ja päämiehelle vahinkoa aiheuttamatta hoidetuiksi. On kuitenkin mahdollista, että edunvalvojan ja holhousviranomaisen tarjoama suoja pettää. Päämiehelle voi aiheutua vahinkoa esimerkiksi edunvalvojan tai viranomaisen huolimattoman menettelyn takia. Tällaisia tilanteita varten päämies tarvitsee vahingonkorvausoikeudellista suojaa.[224]

Päämiehellä on mahdollisuus täysi-iän saavutettuaan täyden oikeustoimikelpoisuutensa nojalla vaatia edunvalvojalta vahingonkorvausta tämän edunvalvonnan aikana aiheuttamasta vahingosta.[225] Huoltajan tehtävä lapsen edunvalvojana lakkaa, kun päämies täyttää 18 vuotta.[226] Tällöin edunvalvojan on viipymättä luovutettava hoidossaan oleva omaisuus päämiehelle (HolhTL 59

[223] Omaisuudensuojasäännöksen taustalla on hahmotettavissa ajatus muun muassa yksilön oikeudesta ohjata elämänsä suuntaa erilaisissa taloudellisissa asioissa, ks. Länsineva 2011b, s. 556.
[224] Välimäki 2013, s. 185. Vaikka edunvalvoja olisi delegoinut sijoitusasunnon hallinnoinnin kokonaan tai osittain esimerkiksi vuokravälittäjälle, on edunvalvojan kuitenkin pidettävä mielessä, että hän on aina vastuussa sijoitustoiminnasta päämieheen nähden. Ks. Mikkilä – Mikkilä 2011, s. 237 ja Välimäki 2013, s. 2013, s. 87.
[225] Mikäli alaikäisen edunvalvoja vaihtuisi päämiehen alaikäisyyden aikana, olisi uudella edunvalvojalla velvollisuus vaatia vahingonkorvausta aiemman edunvalvojan tehtävässään aiheuttamista päämiehelle aiheutuneista vahingoista vapautuakseen itse vastuustaan kyseisten vahinkojen osalta. Ks. esim. Rautiala 1986, s. 59.
[226] Ks. HolhTL 17 §, jossa on lueteltu edunvalvonnan päättymisen perusteet. Tutkimuksen aiheen rajauksesta johtuen on olennaista tarkastella vain päämiehen täysi-ikäisyysperusteella lakkaavaa edunvalvontaa.

§).[227] Kun tehtävä on lakannut ja holhousviranomainen on tarkastanut päätöstilin, sen tulee ilmoittaa tiliä koskevat huomautuksensa ja luovuttaa jäljennös päätöstilistä päämiehelle. Päämiehellä on myös oikeus pyynnöstä saada edunvalvojalta nähtäväkseen vuositileihin ja päätöstiliin liittyvät tositteet tarpeen vaatiessa sakon uhalla (HolhTL 60 §).

3.3.2 Edunvalvojan vahingonkorvausvelvollisuus

Edunvalvojan vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään HolhTL:n 45.1 §:ssä. Sen mukaan edunvalvoja on velvollinen korvaamaan tahallisesti tai tuottamuksellaan aiheuttamansa vahingon. Tämän korvaussäännöksen olennainen merkitys on se, että edunvalvojan vahingonkorvausvelvollisuutta arvioidaan lähtökohtaisesti vain tämän säännöksen perusteella.[228] Säännöksen sanamuodon mukaisesti vahingonkorvausvastuu voi syntyä lievästäkin tuottamuksesta. Korvausvelvollisuus koskee sellaisia varallisuus-, henkilö- ja esinevahinkoja, jotka ovat aiheutuneet edunvalvojan tehtävää suoritettaessa.[229] Edunvalvojan vahingonkorvausvastuuta arvioidaan yleisiä vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita soveltaen. Korvauksen vaatijan on osoitettava, että edunvalvoja on syyllistynyt korvausvastuun perustavaan menettelyyn eli tuottamukseen, että on syntynyt korvattavaa vahinkoa ja että vahinko on syy-yhteydessä edunvalvojan menettelyyn. Edunvalvojan korvausvastuu edellyttää siis tuottamusta, aiheutunutta vahinkoa sekä niiden välistä syy-yhteyttä.[230]

Edunvalvojan korvausvastuun perusteena on siis edunvalvojan tuottamus tehtävän suorittamisessa. Sitä, onko edunvalvoja aiheuttanut vahingon tuottamuksellisesti, arvioidaan niiden edunvalvojalle asetettujen velvollisuuksien pohjalta, joista on säädetty HolhTL 37–44 §:ssä. Tuottamusperusteita arvioidaan objektiivisella mittapuulla eli sen mukaan, miten huolellinen edunvalvoja olisi tilanteessa menetellyt. Edunvalvoja ei yleensä voi torjua tuottamusväitettä vetoamalla yksilöllisiin puutteisiinsa, jotka ovat heikentäneet hänen kykyään toimia huolellisesti.[231] Varojen sijoittamisen osalta siis edellytetään riittävää varmuutta ja kohtuullista tuottoa (HolhTL 39.2 §).

---

[227] Omaisuuden luettelointi päätöstilin antamista varten saattaa kuitenkin vaatia, ettei luovutusta tehdä välittömästi. Lain sanonta ”viipymättä” on tämän vuoksi ymmärrettävä siten, että luovutuksen tulee tapahtua välittömästi sen jälkeen, kun omaisuuden säilyttäminen edunvalvojan hallussa ei ole välttämätöntä päätöstilin laatimisen kannalta. Omaisuuden saamiseksi edunvalvojan hallusta siihen oikeutetulla on käytettävissään esineoikeudellinen vaade, joka ei vanhene. HE 146/1998 vp, s. 58.
[228] Välimäki 2008, s. 133.
[229] HE 146/1998 vp, s. 52. Mikäli edunvalvojan vahingonkorvausvelvollisuus perustuisi vain vahingonkorvauslakiin, olisi varallisuusvahinkojen korvaaminen tulkinnanvaraista, ks. Kangas 1987, s. 346–347 ja Gottberg-Talve 1990, s. 17–19.
[230] Välimäki 2013, s. 186.
[231] Välimäki 2013, s. 186.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että päämiehen varojen sijoittamiseen liittyvän vahingonkorvauksen määränä on lähtökohtaisesti pidettävä syntyneen tappion määrää kokonaisuudessaan, mikäli esimerkiksi asunto tuhoutuisi ilman vakuutus- tai muun korvauksen mahdollisuutta tai se myöhemmin realisoidaan ostohintaa alemmalla hinnalla. Korvauksen määrää olisi mahdollista sovitella, mikäli omaisuudesta osoitettaisiin olleen hyötyä myös päämiehelle itselleen.[232] Tästä näkökulmasta on mielenkiintoinen kysymys, olisiko edunvalvoja velvollinen vakuuttamaan päämiehen omistaman sijoitusasunnon, vai olisiko vuokrasopimukseen sisällytetty ehto laajan kotivaakutuksen edellyttämisestä vuokralaiselta riittävä keino edunvalvojan vapautumiseksi korvausvastuustaan tilanteessa, jossa sijoitusasunto syystä tai toisesta tuhoutuisi[233].

Mikäli päämiehellä on useampia edunvalvojia, sovelletaan 45.2 §:n mukaan korvausvastuun jakautumiseen kahden tai useamman edunvalvojan kesken, mitä VahL 6 luvussa säädetään. VahL 6:2 §:n perusteella edunvalvojat vastaavat vahingosta yhteisvastuullisesti, jos vahinko on heidän yhdessä aiheuttama, tai jos he muutoin ovat velvollisia korvaamaan saman vahingon. Se, jota ei ole tuomittu maksamaan täyttä korvausta, vastaa kuitenkin vain tuomitusta määrästä, ja se, joka on vastuussa 4 luvun 1 §:n 1 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan, vain siitä määrästä, jota ei voida saada vahingosta 3 luvun mukaan vastuussa olevalta. VahL 6:3 §:n mukaan korvausvelvollisten kesken korvausmäärä on jaettava sen mukaan kuin harkitaan kohtuulliseksi ottaen huomioon kunkin korvausvelvollisen viaksi jäävä syyllisyyden määrä, vahinkotapahtumasta ehkä saatu etu ja muut seikat. Sillä, joka on maksanut vahingonkorvausta yli oman osuutensa, on oikeus saada kultakin muulta korvausvelvolliselta, mitä hän on tämän osalta maksanut. Jos joku korvausvelvollisista on ilmeisesti maksukyvytön tai jos hänen oleskelupaikkansa on tuntematon, on kunkin muista korvausvelvollisista maksettava osuutensa vajauksesta.

Edunvalvojan toimintaan kohdistuva vahingonkorvausvaatimus vanhentuu kolmen vuoden kuluessa siitä, kun holhousviranomainen on luovuttanut HolhTL 60 §:n mukaisesti edunvalvontaa koskevat asiakirjat täysi-iän saavuttaneelle päämiehelle (HolhTL 61.1 §). Vanhentuminen on katkaistavissa todisteellisella, vapaamuotoisella ilmoituksella. Kolmen vuoden erityisvanhentumisaika

[232] Ks. Gottberg-Talve 1990, s. 21. Gottberg-Talve on käyttänyt esimerkkinä alaikäisen nimiin hankittua autoa. Olennaista esimerkin osalta on, että alaikäinen päämies ei suoranaisesti itse kykene hyötymään hankinnasta, koska hänellä ei ole ajo-oikeutta. Mikäli päämiehen nimissä ostettu auto myöhemmin myydään ostohintaa alemmalla hinnalla, voitaisiin päämiehen välillisesti saama hyöty (esim. kuljetukset harrastuksiin) ottaa huomioon korvausvelvollisuuden määrää arvioitaessa. Puhtaasti sijoitustarkoituksessa hankittu asunto on nähdäkseni samaistettavissa esimerkkiin, sillä sijoitusasunnolla ei liene alaikäiselle päämiehelle muuta hyötyä kuin siitä saatava tuotto.

[233] Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että huolelliseen omaisuuden säilyttämiseen ja hoitamiseen liittyy myös velvollisuus huolehtia omaisuuden asianmukaisesta vakuuttamisesta. Mikäli päämiehellä on erityisen arvokasta tai riskialtista omaisuutta, se tulisi yleensä vakuuttaa erikseen. Ks. Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 30.

soveltuu vain siinä tapauksessa, että vahingonkorvauksen peruste käy ilmi tilityksen tiedoista.[234] Muussa tapauksessa päämiehen oikeus edunvalvojalta saatavaan vahingonkorvaukseen vanhentuu VVL 7 §:n ja 4 §:n perusteella kolmen vuoden kuluessa siitä, kun päämies on havainnut virheen tai laiminlyönnin, tai hänen olisi se pitänyt havaita. Käytännössä tavallisimpia ovatkin tilanteet, joissa korvauksen peruste ei selvästi ja nimenomaisesti käy ilmi päätöstilistä. Edunvalvoja on saattanut aiheuttaa päämiehelle vahinkoa esimerkiksi tekemällä huolimattomuuttaan tai tarkoituksella päämiehen omaisuutta koskevan epäedullisen vuokrasopimuksen. Toisaalta edunvalvoja on voinut myös aiheuttaa vahinkoa passiivisuudellaan laiminlyömällä päämiehen asioiden huolellisen hoitamisen.[235] Vanhentumisen katkaisemiseen VVL 7.2 §:n mukaan sovellettavaa 10 vuoden määräaikaa ei kuitenkaan sovelleta sellaisenaan alaikäisen edunvalvonnassa tapahtuneisiin vahinkoihin, sillä vahingonkorvaus vanhentuu aikaisintaan kolmen vuoden kuluessa siitä, kun päämies on täyttänyt 18 vuotta tai kun hänelle ei ole enää määrätty edunvalvojaa.[236] Oikeus vahingonkorvaukseen ei siten missään tapauksessa vanhene edunvalvojan toimen kestäessä, vaikka korvaukseen oikeuttava seikka olisi ilmennyt jo aiemmasta vuositilistä.[237]

Edunvalvojaa vastaan nostettuihin vahingonkorvausvaateisiin liittyy myös kysymys holhousviranomaisen valvontatoimien merkityksestä esimerkiksi tilintarkastuksen osalta. Koska holhoustoimilaissa ei ole tilintarkastukseen liittyvää vastuuvapaussääntelyä[238], ei holhousviranomaisen tarkastus lähtökohtaisesti poista päämiehen oikeutta saada edunvalvojalta vahingonkorvausta. Joissakin tilanteissa holhousviranomaisen toimilla saattaa kuitenkin olla merkitystä arvioitaessa edunvalvojan tuottamuksen määrää. Tässä arvioinnissa tulee yhtäältä ottaa huomioon se, millaisesta vahinkoteosta on kyse ja miten se voitiin tilityksestä havaita, ja toisaalta se, millainen on ollut holhousviranomaisen tarkastus. Vahinko voi olla esimerkiksi sellainen, ettei se voi edes ilmetä tilistä tai sen tarkastuksesta taikka sellainen, ettei sitä ole voitu havaita normaalissa hyvän tarkastustavan mukaisessa tarkastuksessa, vaikka tilistä ilmeneekin pääasia.[239]

[234] Ks. HE 146/1998, s. 59 ja Kangas 2005, s. 158.
[235] Ks. Välimäki 2008, s. 134.
[236] Ks. HolhTL 61.2 § ja esim. Kangas 2005, s. 159 ja Välimäki 2013, s. 189.
[237] Välimäki 2008, s. 134–135.
[238] Vrt. esim. osakeyhtiölaki (624/2006) 22:6 §.
[239] Välimäki 2013, s. 187–188.

3.3.3 Julkisyhteisön vahingonkorvausvastuu

Holhoustoimilaissa ei ole erityissäännöstä holhousviranomaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta lukuun ottamatta HolhTL 56 a §:ää.[240] PL 118 §:n perusteella jokaisella, joka on kärsinyt vahinkoa julkista valtaa käytettäessä aiheutuneen lainvastaisen toimenpiteen tai laiminlyönnin seurauksena, on oikeus vaatia vahingonkorvausta julkisyhteisöltä sen mukaan kuin lailla tarkemmin säädetään.[241] Näin ollen holhousviranomaisen kaiken toiminnan kattava vahingonkorvausvastuu on olemassa ja se määräytyy tarkemmin vahingonkorvauslain säännösten perusteella. Julkisyhteisön vahingonkorvausvastuusta säädetään vahingonkorvauslain 3:2 §:ssä. Sen 1 momentin mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Julkisyhteisö on kuitenkin 2 momentin mukaan vastuussa vain, mikäli toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja laajuus huomioon ottaen kohtuudella asetettuja vaatimuksia ei ole noudatettu. Säännös asettaa viranomaisen toiminnan moitittavuuden kynnyksen tavallista tuottamusvastuuta korkeammalle, minkä vuoksi julkisen vallan käytössä aiheutuneen virheen tai laiminlyönnin on oltava tavallista vakavampi, jotta korvausvastuu syntyisi. Kyseistä 2 momentin sisältämää julkisen vallan tuottamusvastuun lievennystä kutsutaan myös standardisäännökseksi.[242] Toisaalta PL 21 §:mukaan yksilöllä on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti, jonka perusteella viranomaisella on velvollisuus selvittää käsiteltävänä olevat asiat perusteellisesti ja huolellisesti. Tästä näkökulmasta virkatoimilta voidaan edellyttää korkeaa huolellisuuden astetta, jota myös viranomaistoimintaan liittyvä luottamuksensuoja edellyttää. Viranomaisen huolellisuuden tasoa arvioitaessa on perusteltua lähteä siitä, että viranomaisen toimintatapojen ja harkinnan on osoitettava kyseisellä alalla edellytettävää asiantuntemusta.[243]

Holhousviranomainen käyttää julkista valtaa valvoessaan edunvalvojia. Julkista valtaa käytettäessä myös puhdas varallisuusvahinko tulee korvattavaksi (VahL 5:1 §). Edunvalvonnan liittyessä nimenomaisesti taloudellisiin asioihin korvattava vahinko onkin tyypillisesti juuri puhdas varallisuusvahinko. Standardisäännöksen keskeisenä tavoitteena on kuitenkin ollut rajoittaa julkisen

---

[240] Säännöksen mukaan valtion varoista korvataan vahinko, joka on aiheutunut päämiehelle yleispiirteisestä tilintarkastuksesta, jonka yhteydessä ei ole havaittu jotakin seikkaa, joka olisi pitänyt havaita, jos tili olisi tarkastettu hyvän tarkastustavan mukaisesti. Säännöksen tarkoituksena on täsmentää, että vahingonkorvausvelvollisuuden mittapuuna käytetään aina hyvää tarkastustapaa, ks. HE 203/2010 vp, s. 14.

[241] Tässä yhteydessä julkisyhteisen vahingonkorvausvastuun käsittely on rajattu vain orgaanivastuun tarkasteluun, minkä vuoksi julkisyhteisön palveluksessa olevan yksittäisen virkamiehen vahingonkorvausvastuun tarkastelu sivuutetaan.

[242] Hakalehto-Wainio 2008, s. 203. Ks. myös HE 187/1973 vp, s. 17–18 ja esim. Hemmo 2005, s. 81. Hakalehto-Wainio on kuitenkin huomauttanut, että kohtuudella asetettavat vaatimukset ovat nykyään tiukemmat kuin ne olivat vahingonkorvauslakia säädettäessä, ks. Hakalehto-Wainio 2009, s. 600.

[243] Hakalehto-Wainio 2009, s. 600–602.

vallan käyttäjän korvausvastuuta silloin, kun hallintotoiminnassa on aiheutunut varallisuusvahinkoa[244]. Rajoitussäännöksen taustalla on näkemys korvausvastuun kielteisestä vaikutuksesta hallinnon sujuvaan ja tehokkaaseen valvontaan[245].

Holhousviranomainen voi välttyä vahingonkorvausvastuusta vetoamalla siihen, että se on noudattanut kohtuudella niitä vaatimuksia, joita esimerkiksi ruuhkautuneessa tilintarkastuksessa voidaan edunvalvontajärjestelmälle asettaa. Mikäli julkista valtaa käyttäen tehdyt toimet perustuvat lakiin ja ne ovat suoritettu lain edellyttämällä tavalla ja muutoin kohtuullisen huolellisesti, ei julkisyhteisölle synny korvausvastuuta, vaikka toimesta aiheutuisikin vahinkoa tai edunmenetystä.[246] Käytäntöä on perusteltu viranomaisen ratkaisupakolla, jonka vuoksi viranomaisen ei ole mahdollista pidättyä vaikeista tai herkästi vahinkoa aiheuttavista toimista. Hallintotoiminnassa voi siten esiintyä virheitä ja puutteita, vaikka normaalia huolellisuutta olisi noudatettu. Tällainen on tavallista etenkin tarkastustoiminnassa.[247]

Huomionarvoista on, että julkisyhteisön vahingonkorvausvelvollisuuden edellytyksenä on, että vahinkoa kärsineen tulee ensisijaisesti hakea muutosta viranomaisen virheelliseen päätökseen (VahL 3:4 §). Periaate on kuitenkin ongelmallinen, sillä kysymys tilintarkastusta koskevan hallintotoimen luonteesta valituskelpoisena päätöksenä on osittain epäselvä.[248] Toisaalta tutkimuksen aiheen näkökulmasta myöskään valittaminen myönteisestä lupapäätöksestä ei liene tarkoituksenmukaista, kuten jo edellä luvussa 2.4 on todettu. Kielteisestä päätöksestä päämiehelle ei luonnollisesti pitäisi syntyä taloudellista vahinkoa, sillä aiottu oikeustoimi ei muodostuisi päämiestä sitovaksi. Säännöksen esitöissä on kuitenkin todettu, että muutoksenhakuvaatimusta koskeva rajoitus ei vaikuta korvauksen saantiin tapauksissa, joissa asianosaisen aktiivisuus olisi itse asian luonteen vuoksi ollut turhaa. Tällaisesta olisi kysymys silloin, kun virheellinen ratkaisu aiheuttaa vahinkoa, jonka syntymistä muutoksenhaku ei estä.[249] Tämä soveltuisi lupamenettelyssä aiheutuneeseen holhousviranomaisen virheeseen tai laiminlyöntiin, mikäli lupa olisi virheen tai laiminlyönnin seurauksena myönnetty päämiehen edun vastaiseen oikeustoimeen.

[244] Hakalehto-Wainio 2008, s. 189.
[245] Hakalehto-Wainio 2008, s. 158.
[246] Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 15–16.
[247] Ks. HE 187/1973 vp, s. 17–18.
[248] Ks. Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 16 ja s. 225–226.
[249] HE 187/1973 vp, s. 18.

Vahingonkorvausvelvollisuuden syntyminen edellyttää aina, että holhousviranomaisen laiminlyönti on syy-yhteydessä päämiehelle aiheutuneeseen vahinkoon. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty näkemys, että syy-yhteys on osoitettavissa vain harvoin tilintarkastuksen yhteydessä. Sen sijaan vahingonkorvausvastuu voisi todennäköisemmin aktualisoitua lupamenettelyn yhteydessä sellaisessa tilanteessa, jossa holhousviranomainen on aiheuttanut päämiehelle vahinkoa myöntäessään edunvalvojalle luvan sellaiseen oikeustoimeen, johon lupaa ei olisi tullut lainkaan myöntää[250]. Nähdäkseni holhousviranomaisen vahingonkorvausvastuun muodostuminen jäisi kuitenkin erityisen epävarmaksi sijoitusasunnon hankintaa koskevan lupaharkinnan osalta, koska ennakollisesti on hyvin haasteellista arvioida, osoittautuuko asuntosijoitus lopulta päämiehen edun mukaiseksi pidemmällä aikavälillä. Näkemykseni mukaan huolellisesti harkittu ja hyvin perusteltu, luvan myöntämishetkellä päämiehen edun mukainen sijoitusasuntoa koskeva päätös ei voisi muodostaa holhousviranomaiselle vahingonkorvausvelvollisuutta, vaikka sijoitusasunto ei myöhemmin osoittautuisikaan HolhTL 39.2 §:n mukaisia edellytyksiä täyttäväksi, riittävän varmaksi ja kohtuullista tuottoa tarjoavaksi sijoitukseksi. Korvausvelvollisuus voisi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, jos holhousviranomainen laiminlöisi virallisperiaatteesta johtuvan tarpeellisten selvitysten hankkimisen, minkä johdosta lupa myönnettäisiin väärin perustein sellaiselle oikeustoimelle, jolle lupaa ei olisi tullut myöntää. Vanhempien ymmärtämättömyys ei vapauta holhousviranomaista vastuusta, jos riittävä valvonta laiminlyödään[251].

Päämiehen oikeutta vahingonkorvaukseen on tarkasteltava edunvalvonnan keskeisenä oikeusturvakeinona. Oikeussuojan riittävyyttä, saatavuutta ja tehokkuutta on perusteltua tarkastella oikeussuojan kohteen näkökulmasta. Oikeusturva jää puutteelliseksi, jollei se ole oikeussuojan kohteen näkökulmasta riittävän tehokasta.[252] *Hakalehto-Wainio* on huomauttanut, että vahingonkorvauslakia on tulkittava perusoikeusmyönteisesti, minkä vuoksi standardisäännöstä ei voitaisi soveltaa tuottamusarvioinnissa julkisen vallan käyttäjän huolellisuusvaatimuksia lieventävästi, mikäli se vaikuttaisi epäedullisesti vahingonkärsijän oikeuksien toteutumiseen käytännössä.[253] Tämän näkemyksen voitaisiin katsoa puoltavan tulkintaa siitä, että mikäli holhousviranomaisen toiminnassa olisi osoitettavissa sellainen standardisäännöksessä määriteltyä lievempi tuottamus, joka on syy-yhteydessä päämiehelle aiheutuneeseen vahinkoon, olisi korvausvelvollisuutta arvioitava

[250] Näkemyksen on alun perin esittänyt Urpo Kangas, ks. Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 16. On myös huomattava, että vaikka holhousviranomaista voitaisiin syyttää esimerkiksi tilintarkastuksen yhteydessä tapahtuneesta huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, on vahinkoa voinut syntyä myös kyseisestä laiminlyönnistä riippumatta, ks. Rautiala 1986, s. 39.
[251] Ks. Gottberg 2001b, s. 10.
[252] Hakalehto-Wainio 2008, s. 155.
[253] Hakalehto-Wainio 2008, s. 133.

standardisäännöstä tiukemmin kriteerein etenkin silloin, jos päämies ei syystä tai toisesta voi saada vahingonkorvausta edunvalvojaltaan. Lapsen varat ovat nimenomaisesti lapsen varoja, ja laissa edellytetään niiden hallinnoinnin asianmukaista valvontaa päämiehen intresseissä.[254]

[254] Ks. Gottberg 2001b, s. 10.

4 ALAIKÄISEN PÄÄMIEHEN EDUN TOTEUTUMINEN ASUNTOSIJOITTAMISESSA – EMPIIRINEN AINEISTO

4.1 Aineiston keruu ja hyödynnetty materiaali

Tutkimuksen kysymyksenasettelu johdatti hyödyntämään holhousviranomaiselta saatua materiaalia, jonka keruun tarkoituksena oli selvittää, millaisia alaikäisten asuntosijoittamiseen liittyviä asioita holhousviranomaisessa tavallisimmin käsitellään, ja mitkä ovat juuri näiden osalta niitä konkreettisia seikkoja, jotka ratkaisua punnittaessa otetaan huomioon. Aineistona on hyödynnetty holhousviranomaisen sisäisiä ohjeita ja käytäntöjä, ja lisäksi aiheesta järjestettiin lupa-asioiden esittelijöille ja ratkaisijoille[255] kohdennettu haastattelu, jonka avulla pyrittiin kartoittamaan asiaan liittyviä yksityiskohtia ja erityistä problematiikkaa, sekä ylipäätään muodostamaan käsitystä siitä, miten alaikäisen nimissä tehtävä asuntosijoittaminen näyttäytyy konkreettisella tasolla viranomaisharkinnassa. Erityisesti aineistolla on pyritty selvittämään, millaisia yleisiä suuntaviivoja voidaan hahmottaa arvioitaessa alaikäisen päämiehen edun toteutumista asuntosijoittamista koskevassa lupaharkinnassa.

Vaikka päämiehen etua arvioitaessa on otettava huomioon kunkin päämiehen yksilölliset olosuhteet, on tiettyjä tulkintoja mahdollista pitää yleispätevinä. On kuitenkin syytä huomata, ettei mikään luvan myöntämistä puoltava tai siihen kielteisesti vaikuttava seikka yksinään ratkaise harkinnan lopputulosta, vaan seikkoja on punnittava kokonaisuuden kannalta ja erityisesti suhteuttamalla ne päämiehen henkilökohtaisiin olosuhteisiin.

Tässä luvussa esitetty tieto perustuu tutkimusluvan[256] perusteella holhousviranomaiselta saatuun aineistoon, ellei toisin ole erikseen mainittu. Empiirisestä aineistosta koottu materiaali tuotti monia kiinnostavia tiedonsirpaleita. Seuraavissa alaluvuissa on esitelty lähteiden perusteella yksilöitynä tutkimusaiheen kannalta keskeisimpiä tietoja ja havaintoja.[257]

---

[255] Tutkimusaiheeseen liittyvien lupa-asioita koskevien päätösten osalta holhousviranomaisessa noudatetaan esittelymenettelyä (HolhTL 85.1 §). Esittelijä hankkii asian ratkaisemiseksi tarvittavat selvitykset ja valmistelee niiden pohjalta ratkaisuehdotuksen. Ratkaisija tekee asiassa varsinaisen päätöksen.
[256] Tutkimuslupa tutkielman liitteenä.
[257] Holhousviranomaisen käsiteltäväksi päätyy hyvinkin erilaisia alaikäiselle ostettavaa asuntoa koskevia hakemuksia. Tutkimuksen aiheen rajauksen kannalta käsittelyn ulkopuolelle on tässä yhteydessä jätetty loma-asuntoja ja kiinteistöjä koskevien asioiden käsittely.

4.2 Holhousviranomaisen sisäiset ohjeet

Yleisellä tasolla holhousviranomaisen näkökulma on, että sijoitusasunto voi sinänsä olla hyvin suunniteltuna alaikäiselle päämiehelle järkevä sijoituskohde. Keskeisenä kysymyksenä on asunnon rahoittaminen. Sen osalta lähtökohtana on, että alaikäisellä tulee olla omaa pääoma asunnon ostoon. Mikäli sijoitusasunto on tarkoitus ostaa osittain lainarahalla, on luvan myöntämisen edellytyksenä se, että vuokratuotto verojen ja vastikkeiden jälkeen riittää lainan hoitoon. Tulkinnan osalta on erikseen todettu, että lupaa ei olisi syytä myöntää, mikäli vuokratuotot vain hädin tuskin riittävät kattamaan lainanhoitokulut. Jos taas rahoitus on tarkoitus järjestää vanhemman antamalla rahalainalla, on lainan takaisinmaksusta oltava suunnitelma. Vaikka lainanantajana on oma vanhempi, tulee vuokratulojen tässäkin tapauksessa riittää kattamaan lainanlyhennykset kokonaisuudessaan. Vanhemman ylimalkainen lupaus siitä, että hän lahjoittaisi osan velkasummasta ellei lapsi kykene maksamaan velkaa takaisin, ei riitä luvan myöntämiseen.[258]

Asunnon hankinnasta aiheutuvien kulujen lisäksi lupaharkinnassa on ennakolta otettava huomioon myös asunnosta aiheutuvat juoksevat kulut. Vuokratuotosta ja asunnosta aiheutuvista kuluista esitettävän suunnitelman lisäksi on tarpeen esittää kunnossapitosuunnitelma tai muuta selvitystä mahdollisista tulevista korjaustarpeista. Käsittelijän tulee lisäksi varmistua siitä, että päämiehellä on olemassa pääomaa myös mahdollisiin yllättäviin kuluihin, kuten tyhjiin kuukausiin (jakso ilman tuottoa) tai asunto-osakeyhtiön korjaustarpeisiin, jotka edellyttävät osakkailta rahallista panostusta vastikkeen korotuksen muodossa.

Hankinnan kohteena olevan asunnon kannalta on sekä uusien että vanhojen asuntojen osalta esitetty yleisluonteisia tulkintoja siihen, mitä kunkin osalta on huomioitava. Uusien asuntojen osalta on todettu, että uudet asunnot ovat samalla alueella sijaitseviin vanhempiin asuntoihin nähden hankintahinnaltaan kalliimpia, mutta niiden etuna on olettama siitä, ettei korjaustarpeita pitäisi olla tiedossa lähitulevaisuudessa. Toisaalta ohjeistuksessa on myös todettu, ettei uusikaan asunto ole järkevä sijoituskohde, mikäli se on ylihintainen. Lisäksi uuden asunnon arvo voi nousta vanhempaa asuntoa hitaammin. Uuden asunnon osalta on myös tarpeen selvittää yhtiön velkatilanne sekä taloyhtiölainan ehdot[259]. Myös kohteen sijaintin ja tonttiin on kiinnitettävä huomiota. Tontin

[258] On myös huomattava, että lapsen ja vanhemman väliseen velkasuhteeseen liittyviin oikeustoimiin tarvitaan edunvalvojan sijainen, sillä vanhempi ei voi edustaa lastaan asiassa, jossa hän on itse vastapuolena (HolhTL 32.2 §). Ks. ilman edunvalvojan sijaisen määräämistä tehdyistä edunvalvojan ja vajaavaltaisen välisistä rahoitusjärjestelyistä ja niihin liittyvästä problematiikasta erityisesti Lohi 2002, s. 988–1017.

[259] Ohjeistuksessa on erikseen viitattu erikoisempiin ehtoihin, kuten ns. sakkoihin, jotka käytännössä estävät osakkaita maksamasta lainaa pois nopeutetusti.

osalta tulee kiinnittää huomiota siihen, onko kyseessä taloyhtiön omistama vai vuokratontti, ja onko tontilla rakennusoikeutta jäljellä[260]. Uusille asunnoille on tyypillistä, että asunto-osakkeen saa omistukseensa huomattavan pienellä ostohinnalla, ja velattomasta hinnasta suurin osa koostuu taloyhtiölainasta, jota maksetaan vähitellen pois rahoitusvastikkeen muodossa. Tällaista tilannetta on pidetty päämiehen kannalta riskialttiina etenkin, jos taloyhtiölainan osuus on huomattavan suuri ja lainan korko keskimääräistä suurempi.

Sen sijaan vanhojen asuntojen hankintaan on suhtauduttava varauksella, mikäli taloyhtiön taloudellinen tila on kasaantuneiden korjausvelkojen vuoksi epämääräinen tai lähitulevaisuudessa on odotettavissa merkittäviä korjaustarpeita. Vaikka lainan maksusuunnitelma olisi sinänsä hyväksyttävä, mutta kohde itsessään huono, ei hanke ole välttämättä päämiehen edun mukainen. Lähitulevaisuuden isot ja kalliit remontit voivat olla peruste luvan epäämiselle. Tämä tulkinta on omaksuttu siitäkin huolimatta, että puhtaasti taloudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna vanhan asunnon ostaminen saattaa olla keskimääräisesti kannattavampaa.

Selvästi luvan epäämiseen viittaavia seikkoina on ohjeistuksessa todettu kohteen arvon säilymisen tai kehityksen epävarmuus sekä todennäköiset haasteet realisoinnissa tulevaisuutta ajatellen. Lisäksi lupaa ei ole mahdollista myöntää hankkeeseen, jossa päämiehen koko varallisuus sidottaisiin sijoitusasuntoon. Hyväksyttävänä seikkana ei lähtökohtaisesti pidetä myöskään sitä, että lapsi kustantaisi asunnon, joka kuitenkin tulisi koko perheen käyttöön. Käytännössä luvan myöntämisen edellytyksenä on, että asunnosta saadaan tuottoa. Poikkeuksena vuokratuoton periaatteeseen on toisinaan katsottu, että hyvin varakkaan alaikäisen etujen mukaista voi olla hankkia sijoitusasunto, joka ei välittömästi tuota mitään, mutta jonka arvon voidaan odottaa nousevan. Tällöin päämiehellä on yleensä paljon myös muuta varallisuutta ja asunto on vain yksi sijoitus muiden joukossa. Lisäksi luvan myöntämisen puolesta puhuvaksi seikaksi on todettu se, että asunto on tulevaisuudessa tarkoitettu päämiehen omaan käyttöön esimerkiksi opiskelua varten. Myös lahjaluontoisen kaupan on katsottu vaikuttavan puoltavasti lupaharkintaan silloin, kun asunnon hinta on selvästi alle käyvän arvon.

[260] Taloyhtiön omistama tai lunastusoikeuden sisältävä vuokratontti voivat osoittautua arvokkaiksi, samoin kuin käyttämättä oleva rakennusoikeus.

4.3 Käytännön esimerkki

Holhousviranomaisen sisäisten ohjeiden yhteydessä on nostettu eräänlaisen ennakkotapauksen asemaan Hämeen maistraatin ratkaisu vuodelta 2018, jossa oli kysymys sijoitusasunnon ostoa koskevasta kielteisestä päätöksestä. Kyseisen ratkaisun perusteluissa on arvioitu syvällisesti alaikäisen päämiehen edun toteutumista hankittaessa sijoitusasuntoa, johon liittyy suuri yhtiölainaosuus. Perusteluista käy ilmi useampia seikkoja, joiden perusteella on mahdollista tehdä yleispäteviä tulkintoja siitä, miten HolhTL 39.2 §:n ilmaisua on arvioitava asuntosijoittamisen näkökulmasta.

Tapauksessa holhousviranomaisen lupaa olivat hakeneet 2-vuotiaan lapsen vanhemmat, joista isällä oli taustalla huomattava kokemus asuntosijoittamisesta. Isän aikomuksena oli ostaa lapsen kanssa yhteiseksi sijoitusasunnoksi 33 m^2:n suuruinen uusi kerrostalokaksio 51 %:n ja 49 %:n omistusosuuksin (pienempi osuus olisi tullut lapsen omistukseen). Huoneisto oli tarkoitus ostaa 31 562 euron kauppahinnalla ja 134 322 euron velattomalla hinnalla[261]. Näin ollen ostajien vastattavaksi olisi tullut 102 760 euron huoneistokohtainen lainaosuus. Tarkoituksena oli, että lapsi olisi saanut kummaltakin isovanhemmaltaan 5 000 euron lahjarahoituksen sijoitusta varten. Lisäksi isä ilmaisi takaavansa, ettei lapselle koidu alaikäisyyden aikana sellaisia sijoituksesta aiheutuvia vastuita, joista lapsi ei pystyisi suoriutumaan. Vuokratuloiksi hakijat olivat arvioineet 650 e/kk, hoitovastikkeeksi rakentajan hinnastossa esitetyn arvion mukaisesti 125 e/kk sekä rahoitusvastikkeeksi aluksi 73,40 e/kk ja kahden vuoden kuluttua pääoman lyhennyksen alkaessa 382 e/kk. Kassavirta olisi näin ollen ollut positiivinen myös pääomalyhennyksen alkamisen jälkeen. Yhtiölainan korko oli sidottu 12 kk euribor -korkoon 0,85 %-yksikön marginaalilla.

Päätöksen perusteluista ilmenevin tiedoin maistraatti piti vuokratuotosta ja vastikekustannuksista esitettyjä arvioita sinänsä realistisina, ja arvioihin perustuvaa päämiehen omalle pääomalle saatavaa 5,4 %:n vuotuista tuottoa[262] kohtalaisen hyvänä. Maistraatti kiinnitti huomiota alhaisen korkotason säilymisen epätodennäköisyyteen pidemmällä aikavälillä suhteuttaen sen lapsen laskennalliseen osuuteen yhtiölainasta, ja sitä kautta riskiin negatiivisen kassavirran mahdollisuudesta[263]. Lisäksi maistraatti perusteli ratkaisuaan muilla vuokratuottoon liittyvillä epävarmuustekijöillä ja mahdollisilla asunnosta tai vuokralaisen toiminnasta aiheutuvilla yllättävillä kuluilla. Perusteluissa otettiin kantaa myös isän lupaamaan ”takaukseen” siten, että sen todettiin antavan yhtäältä

[261] Myyjän listahinnaston mukainen velaton listahinta olisi ollut 146 800 euroa, josta isän asuntosijoittajajärjestön jäsenyyden perusteella oli luvassa 9,5 % alennus.
[262] Tuotto-odotuksessa ei ollut huomioitu varainsiirto- tai pääomatuloveroa.
[263] Viitekoron kahden %-yksikön nousu olisi jo ko. sijoituksen osalta johtanut negatiiviseen kassavirtaan.

lapselle turvaa likviditeettiongelmia vastaan, mutta toisaalta isän taloudellinen asema asiassa esitettyjen tietojen perusteella todettiin olevan paljolti riippuvainen asuntomarkkinoiden kehityksestä. Näin ollen, mikäli asuntomarkkinoilla ilmenisi ongelmia, voisivat ne olla isän ja lapsen osalta yhteisiä. Koska myös isä olisi yhteisomistajana yhteisvastuussa vastikkeista taloyhtiöön nähden, toimisi yhteisvastuu myös toiseen suuntaan: lapsi olisi isän maksuvaikeuksien ilmetessä taloyhtiöön nähden vastuussa myös isän vastikeosuudesta. Lisäksi perusteluissa kiinnitettiin erityistä huomiota mahdollisuuteen asunnon arvon alentumisesta[264], joka kohdistuisi oman pääoman osuuteen yhtiölainaosuuden pysyessä muuttumattomana. Tällaiseen vipuvaikutukseen liittyvää riskiä voidaan päätöksen perustelujen mukaan pitää HolhTL 39.2 §:ssä tarkoitetun omaisuuden hoitoperiaatteen vastaisena. Perusteluissa on erikseen todettu, että edunvalvojan ei tule kasvattaa sijoitukseen liittyvää riskiä maksimaalisen tuoton saavuttamiseksi siten, että omaisuuden säilymisen varmuus kärsii.

Lisäksi maistraatti otti päätöksensä perusteluissa huomioon lapsen nuoren iän ja jäljellä olevan pitkän alaikäisyyden ajan. Näiden osalta maistraatti totesi, ettei pitkään kestävän alaikäisyyden aikana voida taata sitä, että lapsen edunvalvojat säilyttäisivät kaikissa tilanteissa terveytensä, keskinäisen yhteistyökykynsä ja elämänhallintansa. Tällaisten ongelmien riski on usein korostunut vakavien talouskriisien aikana, jolloin kyseiset ongelmat voisivat ajankohtaistua samanaikaisesti omaisuuden arvon alenemisen ja/tai vuokralaisen maksuvaikeuksien kanssa. Ongelmien kumuloituminen voisi siten vaikeuttaa edunvalvojien kykyä reagoida syntyviin ongelmiin. Lapsen hyvin nuoren iän osalta maistraatti totesi tilannetta arvosteltavan tiukemmin verrattuna tilanteeseen, jossa kysymyksessä olisi täysi-ikäisyyden kynnyksellä oleva päämies, jonka oma kiinnostus asuntosijoittamiseen olisi ehkä jo tullut esille, ja joka itse voimakkaasti puoltaisi aiottua järjestelyä. 2-vuotiaalla lapsella ei ole lainkaan kykyä ymmärtää tilannetta, eikä siten mahdollisuutta itse arvioida riskien suuruutta ja omaa etuaan asiassa.

Edellä esitetyillä perusteilla Hämeen maistraatti siis päätyi hylkäämään hakemuksen, koska aiottua oikeustointa ei voitu pitää päämiehen edun mukaisena. Kyseisestä päätöksestä käy hyvin ilmi se, kuinka yksityiskohtaisesti ja monisyisesti asuntosijoittamista koskevaa lupa-asiaa on arvioitava. Harkinta on selvästi perustunut kokonaisuuden arviointiin, eikä perusteluista ole mahdollista päätellä, että mikään luvan epäämisen kannalta olennainen seikka yksinään voisi johtaa kielteiseen lopputulokseen. Yleisellä tasolla perustelut kuitenkin osoittavat sen, että pientä omaa pääomaa ja

[264] Arvon aleneminen saattaisi perusteluiden mukaan seurata esimerkiksi yleisistä suhdannevaihteluista, kyseisen alueen työllisyyskehityksestä, asunnon kunnon heikkenemisestä tai siinä olevan piilevän virheen paljastumisesta.

suurta yhtiölainaosuutta on asetelman riskisyyden näkökulmasta lähtökohtaisesti pidettävä HolhTL 39. 2 §:n mukaisen omaisuuden hoitoperiaatteen vastaisena.

4.4 Haastateltavien näkemykset

4.4.1 Toteutus

Puhelimitse yksilöhaastatteluina toteutettuihin haastatteluihin osallistui yhteensä viisi holhousviranomaisessa työskentelevää asiantuntijaa, jotka käsittelevät tutkimuksen kohteena olevia lupa-asioita esittelijöinä tai ratkaisijoina[265]. Kaikille haastateltaville esitettiin samat kysymykset, joiden avulla oli mahdollista saada keskenään vertailukelpoisia vastauksia ja toisaalta luoda keskustelulle runko. Haastatteluja voidaan siten luonnehtia puolistrukturoiduiksi asiantuntijahaastatteluiksi.[266] Haastateltavat olivat saaneet tutustua kysymyksiin etukäteen.

Haastattelujen avulla oli tarkoitus saada tietoa siitä, millaisia alaikäisten päämiesten asuntosijoittamista koskevat lupahakemukset tyypillisesti ovat ja mihin seikkoihin asioiden käsittelyssä erityisesti kiinnitetään huomiota. Tavoitteena oli erityisesti saada tietoa päämiehen edun tulkinnasta asuntosijoittamiseen liittyen. Lisäksi haastattelujen avulla oli tarkoitus kartoittaa asiaan liittyviä mahdollisia ongelmakohtia ja asiaa käsittelevien eriäviä näkemyksiä. Haastattelut mahdollistivat tutkimuksen aiheen tarkastelun käytännönläheisestä näkökulmasta. Haastatteluaineiston perusteella oli mahdollista saada tietoa siitä, miten alaikäisen päämiehen nimissä tehtävää asuntosijoittamista arvioidaan holhoustoimilain näkökulmasta.

4.4.2 Hakemuksille tyypilliset piirteet

Haastateltavat kuvasivat tutkimuksen kohteena olevia lupahakemuksia tulevan eteen harvakseltaan. Niiden koettiin kuitenkin yleistyneen viime vuosina samoin kuin alaikäisten varojen sijoittamisen muihinkin erilaisiin sijoituskohteisiin[267], ja kehityksen arveltiin jatkuvan saman suuntaisena myös tulevaisuudessa. Tätä näkemystä perusteltiin alaikäisten varallisuuden määrän lisääntymisellä ja toisaalta sillä, että pankkitilien talletuksista saatava korko on nykyään niin pieni tai jopa olematon, että varoille etsitään parempaa tuottoa muualta.[268]

---

[265] Virkanimikkeeltään henkilöt olivat ylitarkastajia ja henkikirjoittajia.
[266] Tutkimushaastattelujen lajeista ks. esim. Tiittula – Ruusuvuori 2005, s. 11–12.
[267] Holhousviranomaisen tietojärjestelmästä ei ole mahdollista saada kappalemääriä tutkimuksen kohteena olevien lupien määrästä ja niiden määrän kehityksestä.
[268] Toisaalta haastateltavat pohtivat sitä, että myös holhousviranomaisen toiminnan valtakunnallistumisella vuodesta 2020 alkaen saattaa olla vaikutusta siihen, kuinka usein alaikäisen asuntosijoittamista koskeva lupahakemus osuu kunkin käsittelijän kohdalle.

Yhteisesti kaikkien haastateltavien kokemuksista nousi esiin kolme piirrettä, jotka ovat tyypillisiä alaikäisen nimissä tehtävää asuntosijoitusta koskeville lupahakemuksille. Ensinnäkin ilmeni se, että alaikäinen on tavallisesti saanut suurehkon määrän varoja perintönä tai lahjoituksena, ja toiseksi se, että näille varoille halutaan saada parempaa tuottoa sijoittamalla ne pankkitilin sijaan asuntoon ja laittamalla se vuokralle. Useampi haastateltava myös mainitsi ostettavan asunnon olevan tyypillisesti ominaisuuksiltaan ja sijainniltaan sellainen, että se soveltuisi tulevaisuudessa myös päämiehen omaan käyttöön esimerkiksi opiskeluasunnoksi.

Holhousviranomaisen sisäisten ohjeiden ja haastateltavien näkemysten perusteella asunnon soveltumista päämiehen tulevaisuudessa tapahtuvaa omaa käyttöä varten on pidettävä luvan myöntämistä puoltavana seikkana. Kuitenkin arvioitaessa asunnon soveltumista alaikäisen omaan käyttöön olisi arviointi suhteutettava päämiehen ikään: jos päämies on kovin nuori, ei ole varmuutta siitä, tulisiko asunto koskaan soveltumaan päämiehen omaan käyttöön. Tällöin asiaa ei olisi mahdollista arvioida kyseisestä näkökulmasta. Erityisesti asunnon soveltuminen päämiehen omaa käyttöä varten olisi perustelluinta ottaa huomioon tilanteessa, jossa päämies on jo lähellä täysiikäisyyttä (15–17 vuotta), jolloin hän voi esittää asiassa oman perustellun mielipiteensä.

4.4.3 Asuntoon liittyvät seikat

Haastattelun perusteella oli muun ohella tarkoitus selvittää, millaisiin asuntoihin varoja yleensä halutaan sijoittaa, ja toisaalta saada käsitys siitä, millaiset kohteet ovat holhousviranomaisen näkökulmasta tarkoituksenmukaisia sijoituskohteita. Lähes kaikki haastateltavat mainitsivat keskeisimpänä sijoitusasunnolta edellytettävänä seikkana asunnon pienen koon (yksiö tai kaksio), keskeisen sijainnin sekä asunnon hyvän kunnon. Pientä kokoa haastateltavat perustelivat sillä, että pienempään asuntoon on helpompi löytää vuokralainen ja toisaalta sillä, että pienempi asunto soveltuisi todennäköisesti päämiehen omaan käyttöön tulevaisuudessa. Sijainnin osalta haastateltavat pitivät kaupungin keskustassa ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevaa asuntoa hyvänä sijoituskohteena kysynnän ja vuokrattavuuden näkökulmasta. Lisäksi yksi haastateltava mainitsi sijainnin vaikuttavan myös mahdollisuuteen realisoida asuntoon sijoitetut varat. Kaikki haastateltavat pitivät asunnon hyvää kuntoa keskeisenä seikkana luvan myöntämisen kannalta. Eräs haastateltavista mainitsi nimenomaisesti uudet ja vasta rakenteilla olevat asunnot, kun taas muutama haastatelluista piti hyvänä vaihtoehtona myös vanhempaakin asuntoa, mikäli kaikki asunnon ja taloyhtiön isommat ja kalliimmat remontit on tehty lähiaikoina.

Suurin osa haastateltavista mainitsi myös, että asuntoon kohdistuviin suuriin yhtiölainaosuuksiin puututaan. Lähtökohtaisesti suurta yhtiölainosuutta pidetään siis riskinä, joka ei puolla luvan myöntämistä. Kuitenkin eräs haastateltavista totesi, että yhtiölainaosuus ja sen sisältämä riski tulisi suhteuttaa päämiehen muuhun varallisuuteen. Jos päämiehellä on paljon varallisuutta, niin suuri yhtiölainaosuuskaan ei välttämättä muodostaisi riskistä liian suurta. Vain yksi haastateltavista mainitsi hoitovastikkeen asunnon osalta huomioitavaksi keskeiseksi seikaksi perustellen sen vaikuttavan asunnosta saatavaan tuottoon.

4.4.4 Kohtuullisen tuoton käsite ja riskien huomiointi

Yhtenä tärkeimpänä haastattelujen tavoitteena oli selvittää, miten HolhTL 39.2 §:n mukaista riittävää varmuutta ja kohtuullisen tuoton käsitettä on arvioitava asuntosijoittamisen näkökulmasta. Varmuudella tarkoitetaan sitä, että sijoituksen pääoma säilyy, eli että asunnon arvo ei laskisi. Lähtökohtaisesti haastateltavat pitivät asuntosijoittamista varmana sijoituskohteena lähinnä siitä näkökulmasta, että asunnot säilyttävät pääsääntöisesti hyvin arvonsa, ja toisaalta siitä, että asunnossa kiinni olevaa sijoitusvarallisuutta ei ole edunvalvonnan aikana mahdollista realisoida ilman holhousviranomaisen lupaa. Näin ollen ei ole olemassa riskiä siitä, että edunvalvoja voisi tehdä päämiehen edun vastaisia hätiköityjä realisointipäätöksiä asunnon myyntiin liittyen.[269] Toisaalta eräs haastateltavista kiinnitti huomiota myös siihen, ettei asunnossa kiinni olevien varojen realisoinnin kankeus ole välttämättä aina positiivinenkaan asia. Tällainen tilanne voisi tulla eteen, mikäli päämies tarvitsisi akuutisti käyttöönsä asuntoon sijoitettuja varoja tai toisaalta silloin, kun päämies täyttää 18 vuotta ja haluaisi realisoida asunnon.

Koska varmuutta on pidettävä tuottoon nähden ensisijaisena seikkana, oli haastateltavien näkemyksenä se, ettei asuntosijoittamisessa olisi tarpeen yltää niin sanottuun maksimaaliseen tuottoon. Kohtuullisen tuoton osalta haastateltavien näkemyksissä oli hajontaa yllättävän paljon. Kaikki totesivat kuitenkin, että holhousviranomaisella ei ole mitään prosentuaalista määritelmää siitä, mitä on pidettävä kohtuullisena tuottona. Yksi haastateltavista vertasi kohtuullisen tuoton käsitettä talletustileiltä saatavaan tuottoon, ja piti jo 3 %:n tuottoa hyvänä tuottona myös sijoitusasunnosta. Toinen haastateltava, joka eritteli näkemyksiään kohtuullisesta tuotosta prosentuaalisesti, oli sitä mieltä, että asuntosijoituksesta tulisi saada parempaa tuottoa kuin tilivaroista on mahdollista saada. Tässä yhteydessä hän totesi, että tällä hetkellä talletustilien tuotto on niin alhainen tai olematon,

[269] Toisin on esimerkiksi niiden rahastojen ja osakesijoitusten osalta, joiden luovutus ei ole holhoustoimilain 34 §:n perusteella luvanvaraista.

että mikä tahansa tuottoisampi keino olisi pankkitilitalletusta parempi tapa sijoittaa päämiehen varoja. Kyseinen haastateltava vertasi asuntosijoituksesta saatavaa tuottoa osakesijoituksista saatavaan tuottoon, ja totesi, että osakemarkkinoilta saatava tuotto on tyypillisesti 4–6 %:n luokkaa, joskus jopa 8 %. Tähän verraten hänen näkemyksensä oli, että asuntosijoituksesta saatavan tuoton tulisi yltää vähintään osakesijoitusten tasolle. Haastateltavan näkemys oli, että suhteutettuna asuntosijoituksen hallinnointiin liittyvään vaivaan, ei asuntosijoittamista voida pitää järkevänä sijoitustapana, jos tuotto jää 1–2 %:iin. Tätä näkemystä hän perusteli sillä, että tuottoon vaikuttaa myös asunnon omistajan velvollisuus vastata asunnon yllättävistä kuluista, kuten kodinkoneen hajoamisesta. Edellä mainittujen haastateltavien näkemyksiä lukuun ottamatta muut haastateltavat eivät arvioineet kohtuullista tuottoa lainkaan prosentuaalisesti. Kahden muun haastateltavan näkemyksenä oli, että asuntosijoituksen sisältämä riski on suhteutettava päämiehen muuhun varallisuuteen niin, että osa päämiehen koko omaisuudesta voi olla sijoitettuna riskipitoisempiin kohteisiin, mikäli osa varallisuudesta on sijoitettu varmalla tavalla. Yksi haastateltavista piti mahdollisena myös sellaista sijoitusta, joka ei aluksi varsinaisesti tuota, vaan vuokratuotolla katetaan rahoitusvastike. Tällöin asunnosta saadaan tuottoa vasta, kun yhtiölaina on maksettu pois. Tällöin tuotto olisi jo merkittävästi suurempi verrattuna siihen, että rahat olisi sijoitettu pankkitilille.

Asuntosijoituksesta saatavan tuoton arviointi perustuu lupahakemuksen yhteydessä toimitettavaan tuottolaskelmaan, jonka yhteydessä hakijan on selvitettävä, paljonko asunnosta pyydetään vuokraa, ja minkä verran asunnosta aiheutuu kuluja. Laskelman osalta on siis esitettävä selvitys siitä, että tuotto-odotus on esitetty hakemuksessa realistisesti. Eräs haastateltava huomautti, että lupahakemuksen yhteydessä tuotto-odotusta ei voida lähtökohtaisesti perustaa oletukseen asunnon mahdollisesta arvonnoususta pidemmällä aikavälillä, vaan tuottoarvion pitää perustua nimenomaan vuokraamisesta saatavaan tuottoon. Eräs haastateltavista myös totesi, ettei tuottolaskelmakaan ole lupahakemuksen yhteydessä olennainen, mikäli päämiehen varallisuustilanteesta on mahdollista heti päätellä, ettei lupaa asunnon ostoon voida myöntää.

Asuntosijoittamiseen liittyvien riskeihin liittyen haastateltavien näkemyksissä korostui se, että päämiehen omaisuus tulee olla hajautettuna, eli kaikkia varoja ei ole mahdollista sitoa sijoitusasuntoon. Näin riskejä on mahdollista hajauttaa sekä toisaalta varautua sijoitusasunnosta aiheutuviin yllättäviinkin kustannuksiin. Haastateltavat tunnistivat asuntosijoittamisen riskien liittyvän etenkin asunnosta aiheutuviin kuluihin sekä riskiin siitä, että vuokratuotto voi jäädä joiltakin kuukausilta saamatta. Toisaalta useampi haastateltavista oli sitä mieltä, että tällaisia asuntosijoittamiselle tyypillisiä riskejä ei ole mahdollista arvioida etukäteen pidemmällä tähtäimellä, vaan

ennemminkin korostuu juuri päämiehen riskinsietokyky. Eräs haastateltavista nimenomaisesti totesi, ettei lupaa voida jättää myöntämättä sillä perusteella, että asunto saattaa olla joitakin kuukausia tyhjillään tai että vuokralainen saattaa jättää vuokrat maksamatta. Lisäksi eräs haastateltava totesi asuntosijoittamista pidettävän lähtökohtaisesti yhtä hyvänä sijoitusmuotona muiden sijoitusmuotojen rinnalla. Toisaalta useampi haastateltava koki riskejä sisältyvän myös siihen, miten edunvalvoja kykenee huolehtimaan sijoitusasunnon hallinnointiin liittyvistä tarvittavista selvityksistä, kuten huolellisesta vuokralaisen valinnasta ja asianmukaisesta vuokrasopimuksen laatimisesta. Vain yksi haastateltavista mainitsi riskinä asunnon arvon alenemisen. Lisäksi yksi haastateltavista katsoi, että asuntosijoitukseen liittyvä riski tulee myös suhteuttaa siihen, että päämies kykenee ilmaisemaan perustellun mielipiteensä ja näin osoittamaan, että tarvitsee juuri kyseisen lupahakemuksen kohteena olevan asunnon. Hänen tulkintansa siis oli, että päämiehen oma tarve puoltaa sellaistakin kohdetta, johon mahdollisesti liittyy enemmän riskejä.

Haastateltavat pitivät lähtökohtaisesti myös merkittävänä riskinä sitä, että asunto ostetaan osittain velkarahalla. Toisaalta haastateltavat eivät sulkeneet tätä mahdollisuutta pois, vaan pitivät myös lainan ottamista mahdollisena, mikäli päämiehellä on riittävästi muuta varallisuutta. Eräs haastateltavista kuitenkin totesi, ettei myöntäisi lupaa sellaisessa tilanteessa, jossa lainaa olisi tarkoitus lyhentää vain vuokratulolla. Toisaalta erään toisen haastateltavan näkemyksen mukaan suurempikin velkaosuus on mahdollinen, mikäli päämiehellä on paljon muuta varallisuutta. Kaksi haasteltavaa myös huomautti, että lainajärjestelyt ovat alaikäisten osalta harvinaisia, sillä kaikki pankit eivät myönnä lainaa alaikäisen nimiin.

4.4.5 Vuokraaminen perheen käyttöön

Alaikäisten päämiesten osalta on huomioitava myös lapsen vanhemmille lain mukaan kuuluva elatusvelvollisuus. Haastateltavilta kysyttiin erikseen heidän näkemyksiään tilanteesta, jossa asunto ostetaan alaikäisen päämiehen nimiin tarkoituksena vuokrata se perheen tai perheenjäsenen käyttöön. Huomionarvoista on, että edunvalvoja on HolhTL 32.2 §:n mukaan esteellinen edustamaan lastaan oikeustoimessa, jossa on itse vastapuolena. Näin ollen päämiehen nimissä olevan asunnon vuokraaminen perheen käyttöön edellyttää edunvalvojan sijaisen määräämistä vuokrasopimuksen laatimiseen ja muihin vuokrasuhteeseen liittyviin toimenpiteisiin. Edunvalvojan sijaisen on valvottava asiassa päämiehen edun toteutumista ja varmistettava, että päämies saa asuntonsa vuokraamisesta käypää vuokraa siitäkin huolimatta, että asunto on perheen käytössä. Eräs haastateltavista totesi, että jo esteellisyyskysymyksenkin vuoksi perheen käyttöön hankittavaan asuntoon suhtaudutaan kriittisesti holhousviranomaisen lupaharkinnassa. Eräs haastateltavista kuitenkin

totesi, ettei asiassa ole lähtökohtaisesti merkitystä sillä, kuka asunnossa asuu, mikäli esteellisyyskysymys on huomioitu.

Haastateltavat kuitenkin huomauttivat, että vanhempien elatusvelvollisuudesta johtuen tilannetta perheen käyttöön vuokraamisesta on tulkittava niin, ettei lapsen tehtävänä lähtökohtaisesti ole hankkia perheelle asuntoa. Kuitenkin tilanteessa, jossa toinen lapsen vanhemmista on kuollut, saattaa alaikäisen päämiehen edun tulkinta johtaa siihen, että alaikäisen vanhemmalta perimiä varoja on tarpeen käyttää perheen asumisen uudelleenjärjestelyyn. Yhtä haastateltavaa lukuun ottamatta muut haastateltavat pitivät luvan myöntämistä tällaisessa tilanteessa perusteltuna, mikäli päämiehelle maksetaan perheen käyttöön vuokraamisesta käypää vuokraa. Tällöin kyseessä ei kuitenkaan ole kysymys puhtaasti sijoitusasunnon hankkimisesta, mikäli päämies itsekin hyötyy asumistarkoituksessa kyseisestä asunnosta. Eräs haastateltavista kuitenkin huomautti, että tällaisessakin tilanteessa on varmistuttava siitä, että lapsella on mahdollisuus saada omistusosuuttaan vastaava osuus realisoiduksi 18 vuotta täytettyään.

Yksi haastateltavista tulkitsi päämiehen asunnon vuokraamista perheen käyttöön muista eriävällä tavalla. Hän korosti sitä, ettei alaikäisen tehtävänä ole hankkia perheelle asuntoa, vaikka hänellä olisikin varallisuutta. Hän myös totesi, että vaikka edunvalvojan sijainen valvoisikin vuokrasopimusta, niin sen tosiasiallinen toteutuminen saattaa aiheuttaa ongelmia tulevaisuudessa. Hän ei pitänyt kyseistä järjestelyä päämiehen edun mukaisena siitä näkökulmasta, että hän katsoi asunnon vuokraamiseen liittyvien riskien ikään kuin kumuloituvan, mikäli päämiehen asunnon vuokratuotot ovat riippuvaisia elatusvelvollisen vanhemman maksukyvystä. Tällöin vanhemman äkillinen maksukyvyn heikentyminen, esimerkiksi sairaudesta tai työttömyydestä johtuen, saattaa samaan aikaan vaarantaa sekä lapsen elatuksen että lapselle kuuluvan asunnosta saatavan tuoton. Näillä perusteilla kyseinen haastateltava katsoi, että perheenjäsenelle vuokraaminen sisältää enemmän riskejä ja ongelmia, kuin jos vuokralainen olisi ulkopuolinen henkilö.

4.4.6 Yleisiä näkökohtia

Haastattelujen avulla oli tarkoitus selvittää myös päämiehen alaikäisyyden ja erityisesti lapsen iän vaikutusta luvan myöntämisen arviointiin. Yleisesti ottaen haastateltavat pitivät parempana lähtökohtana sitä, että päämies on jo lähellä täysi-ikäisyyttä ja kykenee näin ollen myös ilmaisemaan oman perustellun mielipiteensä, jolloin olisi luotettavammin selvillä myös se, että asunto soveltuisi tulevaisuudessa myös päämiehen omaan käyttöön. Toisin sanoen, mitä vanhempi alaikäinen päämies on, sitä suurempi painoarvo hänen mielipiteellään on. Eräs haastateltava totesi, että pienen

lapsen osalta ei ole mahdollista arvioida asunnon soveltumista päämiehen omaan käyttöön, vaan tällaisessa tilanteessa kysymys on puhtaasti sijoitusasunnon hankinnasta. Tähän liittyen toinen haastateltava mainitsi, että sellaiset tilanteet, joissa sijoitusasuntoa ollaan ostamassa aivan pienelle lapselle, ovat harvinaisempia. Tällöin alaikäinen on yleensä saanut esimerkiksi huomattavan perinnön ja hänellä on jo omaisuutta niin paljon, että sitä pystytään sijoittamaan asunto-osakkeisiin sen ohella, että rahoja on jo sijoitettu myös moneen muuhun kohteeseen, kuten rahastoihin ja pankkitilille. Eräs haastateltavista nosti esiin kysymyksen tilanteesta, jossa sijoitusasunto on hankittu alaikäiselle osittain lainavaroilla tai yhtiölainaosuuksin, että kun päämies täyttää 18 vuotta, niin onko päämiehen tällöin mahdollista saada rahansa realisoiduksi ulos sijoituskohteesta.

Vaikka holhoustoimilaki ei päämiehen edun tulkinnan osalta erottele alaikäistä ja täysi-ikäistä päämiestä, kävi haastattelujen perusteella ilmi, että holhousviranomaisen lupamenettelyssä alaikäisen päämiehen etua tulkitaan tarvittaessa eri näkökulmasta verrattuna täysi-ikäiseen päämieheen. Eräs haastateltava totesi, että täysi-ikäisillä päämiehillä on enää harvemmin tarvetta omaisuuden karttuttamiseen – toisin kuin alaikäisillä päämiehillä, joilla elämä on vasta edessä[270]. Hänen näkemyksensä oli, että sijoitusasuntoja ostetaankin tyypillisemmin juuri alaikäisille. Suurin osa haastateltavista piti huomionarvoisimpana erona täysi-ikäisiin päämiehiin verrattuna sitä, että alaikäisellä on vain harvoin säännöllisiä tuloja, joilla on mahdollista tarpeen vaatiessa kattaa asunnosta aiheutuvia kustannuksia. Tällöin alaikäisten osalta on erityisen tärkeää kiinnittää lupaharkinnassa huomiota siihen, ettei alaikäisen kaikkia varoja sidota asuntoon, jotta voidaan välttyä tilanteelta, jossa alaikäinen olisi vaarassa velkaantua[271]. Eräs haastateltava myös kiinnitti huomiota siihen, että täysi-ikäisten päämiesten menotkin ovat jo usein niin vakiintuneet, että on mahdollista etukäteen tietää, minkä verran täysi-ikäinen päämies tarvitsee varoja välttämättömiin menoihin ja omaan käyttöönsä. Alaikäisen osalta sen sijaan ei ole varmuutta siitä, miten hänen elämänsä lähtee menemään ja on myös mahdollista, että päämies tarvitsee varoja omaan käyttöönsä jo alaikäisyyden aikana.

Kysyttäessä haastateltavilta siitä, huomioidaanko asiaa ratkaistaessa edunvalvojien kokemusta asuntosijoittamisesta, oli heidän näkemyksensä se, että kokemuksesta ei erikseen tarvitse esittää selvitystä, eikä se myöskään ole edellytyksenä luvan myöntämiselle. Suurin osa haastateltavista kuitenkin kertoi, että mikäli edunvalvojilla on asuntosijoittamiseen liittyvää kokemusta, tuovat he

[270] Haastateltava viittasi näkemyksellään lähinnä laitoshoidossa oleviin täysi-ikäisiin päämiehiin, joilla tulot vaikuttavat hoitomaksun suuruuteen.
[271] Näin siitäkin huolimatta, että lapsen vanhemmat ovat elatusvelvollisia lastaan kohtaan.

sen tavallisesti hakemuksessaan ja perusteluissaan ilmi. Yksi haastateltavista totesi, että edunvalvojan perehtyneisyys ja kokemus käy myös välillisesti ilmi hakemuksen mukana toimitettavista selvityksistä. Suurin osa haastateltavista kuitenkin mainitsi pitävänsä edunvalvojan kokemusta asuntosijoittamista yhtenä luvan myöntämistä puoltavana seikkana. Eräs haastateltava totesi erikseen, ettei aiemman kokemuksen puuttuminen ole luvan epäämisen peruste, mikäli muut seikat hakemuksen kohteena olevassa asiassa ovat kunnossa. Hän myös huomautti, että vuokraustoiminta on tarvittaessa mahdollista antaa ammattilaisen hoidettavaksi, joskaan sitä ei välttämättä voida sijoituksen tuottavuuden näkökulmasta aina pitää järkevänä.

Yleisesti ottaen haastateltavat pitivät sijoitusasunnon ostamista hyvänä vaihtoehtona sijoittaa sellaisen alaikäisen päämiehen varoja, jolle on jo kertynyt paljon omaisuutta. Tätä he perustelivat sillä, että sijoitusasuntoa on pidettävä holhoustoimilain tarkoittamana varmana sijoitustapana. Haastateltavat perustivat varmuutta sillä, että asunnot säilyttävät lähtökohtaisesti hyvin arvonsa, ja toisaalta sillä, että asunnon hankintaa ja luovutusta ei ole luvanvaraisuuden vuoksi toteuttaa hätiköidyin päätöksin – toisin kuin monien muiden sijoitusinstrumenttien. Haastateltavat pitivätkin sijoitusasuntoa vakaampana sijoitusmuotona osakesijoittamiseen verrattuna. Eräs haastateltava perusteli näkemystään myös sillä, että parhaimmillaan sijoitusasunnon tuotot ovat hyvin ennakoitavissa, mikäli asuntoon löytyy pitkäaikainen vuokralainen. Toisaalta kaikki haastateltavat pitivät asuntosijoittamiseen liittyvänä suurimpana haittapuolena sitä, että asunnosta saattaa aiheutua yllättäviä kuluja tai tuotot voivat joiltakin kuukausilta jäädä saamatta. Eräs haastateltava myös huomautti, että asunnon säännölliset kustannukset voivat muuttua pitkällä aikavälillä.

Tutkimuksen haastatteluaineiston perusteella haastateltavat pitivät pääosin asuntosijoittamiseen liittyvää väljähköä sääntelyä tyydyttävänä nykymuodossaan. Eräs haastateltava totesi, että yksityiskohtainen sääntely olisi asian luonteen vuoksi mahdotonta, mutta hän piti toisaalta myös tarkentavaa sääntelyä mahdollisena. Toinen haastateltava puolestaan piti mahdollisena alaikäisen ja täysi-ikäisen päämiehen erottelemista sääntelyn osalta siten, että luvan myöntämiskynnys voisi olla nykyistä alempikin vanhemmille lupaa myönnettäessä. Hän perusteli näkemystään sillä, että vanhemmat toimivat lähtökohtaisesti lapsensa parasta ajatellen. Sen sijaan kysyttäessä lapsen edun toteutumisen huomioimisesta asuntosijoittamisessa, katsoivat haastateltavat sen sisältyvän päämiehen edun tulkintaan, sillä se edellyttää päämiehen henkilökohtaisen tilanteen yksilöllistä tarkastelua yksittäisessä ratkaisutilanteessa. Osa haastateltavista myös totesi, ettei heillä ole tarkempaa kokonaiskäsitystä lapsen edun käsitteen sisällöstä.

4.5 Kokoavia näkökohtia

Holhousviranomaiselta saadusta aineistosta on mahdollista tehdä yleispäteviä päätelmiä alaikäisen päämiehen edun tulkinnasta sijoitusasunnon hankintaa koskevaan lupamenettelyyn liittyen. Aineiston perusteella on pääteltävissä, että sijoitusasunnon hankinta on vain sellaisten alaikäisten päämiesten osalta mahdollista, joilla on jo valmiiksi paljon omaisuutta. Eräs haastatelluista totesikin, että tavalliset keskiluokkaiset eivät sijoitusasuntoja lapsilleen ostele, vaan kyseessä on lähtökohtaisesti varakkaampi perhe. Aineiston perusteella jää vahva vaikutelma siitä, että alaikäistä päämiestä suojataan velkaantumiselta asunnon oston yhteydessä, sillä asunnon hankintaa velkarahalla pidetään sellaisena riskipitoisena sijoitustapana, jota ei lähtökohtaisesti voida pitää alaikäisen päämiehen edun mukaisena. Tähän vaikuttaa merkittävimmin se, ettei lapsella tavallisesti ole sellaisia säännöllisiä tuloja, joilla lainan lyhennystä ja toisaalta myös asunnosta aiheutuvia kuluja olisi mahdollista kattaa.

Asuntosijoituksen riski kuitenkin määrittyy kulloinkin kyseessä olevan päämiehen varallisuustilanteen mukaan. Mitä enemmän päämiehellä on varallisuutta, sitä enemmän hänellä on myös sietokykyä asuntosijoittamiseen liittyviin riskeihin. Aineiston perusteella vaikuttaa selvältä, ettei lapsen varallisuutta ole mahdollista kerryttää asuntosijoittamiselle tyypillisen velkavivun hyödyntämisen[272] avulla. Näin ollen lapsen nimissä ei ole mahdollista ryhtyä asuntosijoitustoimintaan velkarahalla, vaan lapsella tulee lähtökohtaisesti olla tarvittava pääoma asunnon ostoon.

Holhousviranomaisen lupamenettelyn yhteydessä tulee siis ensinnä tarkasteltavaksi päämiehen varallisuustilanne kokonaisuutena, ja kokonaisuusvarallisuuden perusteella tulee arvioitavaksi se, kuinka riskipitoiseksi hakemuksen kohteena oleva asuntosijoitus tuotto-odotuslaskemien perusteella muodostuu. Kun suhteutetaan aineiston perusteella saatuja tietoja 3.1 luvussa esitettyihin vuokratuotolle perustuvaan asuntosijoittamiseen liittyviin näkökohtiin, tulevat holhousviranomaisen lupamenettelyn yhteydessä arvioitavaksi asunnon rahoituksen lisäksi lähinnä hakemuksen kohteena olevan asunnon ominaisuudet, sekä arvio ja laskelma asunnosta saatavasta tuotosta. Aineiston valossa edunvalvojan osaamiselle ja kokemukselle asuntosijoittamiseen liittyen ei kuitenkaan voida asettaa lainkaan vaatimuksia tai vähimmäiskriteerejä – jää siis edunvalvojan itsensä vastuulle, miten hän sijoitusasunnon hallinnasta suoriutuu. Todettakoon kuitenkin, että

[272] Vaikka velkavipu on oikein käytettynä tehokas keino parantaa sijoituksen tuottoa, voi sen hallitsemattomalla käytöllä olla turmiolliset seuraukset, Orava – Turunen 2013, s. 182. Ks. tarkemmin velkavivun hyödyntämisestä Orava – Turunen 2013, s. 180–186.

holhousviranomaisen on mahdollista ja myös velvollisuus puuttua asiaan myöhemmin tilintarkastuksen yhteydessä, mikäli edunvalvojan toiminnassa on huomautettavaa.

Kuten aiemmin on tuotu esiin, asunnosta saatava vuokratuotto on keskeisin tekijä arvioitaessa sijoitusasunnon hankinnan kannattavuutta. Kuitenkaan holhousviranomaiselta saadun aineiston perusteella ei ollut havaittavissa selkeää linjaa siitä, miten asunnosta saatavaa tuottoa on arvioitava luvan myöntämisen kannalta. Osa haastateltavista piti sijoitusasunnon hankintaa kannattavana sijoituksena jo siitä näkökulmasta, että pankkitilillä säilytettäville talletusvaroille ei nykytilanteessa ole saatavissa juuri lainkaan tuottoa. Aineiston perusteella myös sellainen tilanne on mahdollinen, ettei asunto edes välittömästi kerrytä lainkaan tuottoa. Mielestäni huomionarvoista on myös se, että sijoitusasuntoon liittyvä hallinnointi vaikuttaa merkittävästi jatkossa asunnon tuottavuuteen. Lisäksi haastateltavat eivät esimerkiksi tuoneet esiin asuntosijoittamiseen liittyviä huomattavia transaktiokustannuksia[273], joilla on väistämättä myös vaikutusta sijoituskohdetta hankittaessa ja luovutettaessa, ja jotka on otettava huomioon sijoituksesta saatavaa kokonaistuottoa arvioitaessa.

Vaikka asuntoa pidetään yleisesti ja myös holhousviranomaisen näkökulmasta lähtökohtaisesti varojen säilymisen kannalta turvallisena sijoituskohteena, tulee tässä yhteydessä huomioida myös asunnon omistamisen myötä päämieheen kohdistuvat velvoitteet asunnon juoksevista kuluista ja kunnossapidosta yhdistettynä siihen, ettei alaikäisellä päämiehellä välttämättä ole tuloja näiden kulujen kattamiseksi tilanteessa, jossa asunnon tuotot eivät siihen riitä. Tällöin kulut syövät lapsen pääomaa, jota ei nähdäkseni missään tilanteessa voida pitää päämiehen edun mukaisena sijoittamisena. Aineiston perusteella voidaan tehdä myös johtopäätös siitä, ettei sijoitusasunnon hankinta osittain velkarahalla rahoitettuna olisi alaikäisen päämiehen osalta täysin poissuljettua. Mikäli sijoitusasunnon hankintaan liittyy lainarahoitusta, kasvattaa se sijoitukseen liittyviä riskejä entisestään. Myöskään asuntokauppaan yleisesti liittyviä riskejä[274] sekä riskiä asunnon arvon alentumista ei mielestäni tulisi tässä yhteydessä sivuuttaa.

[273] Transaktiokustannuksilla viitataan varainsiirtoveroon sekä esimerkiksi mahdollisiin välityspalkkioihin asuntokaupan yhteydessä. Ks. tarkemmin asuntosijoittamiseen liittyvistä transaktiokustannuksista esim. Roininen 2018, s. 79–80.

[274] Asuntokauppaan liittyy aina riskejä, olipa kysymys sitten käytetyn tai uuden asunnon kaupasta. Esimerkiksi asunnosta ilmenevästä virheestä seuraavat riitaisuudet saattavat johtaa merkittäviin kuluihin etenkin, jos asiassa edetään oikeudenkäyntiin asti. Kaupanteon jälkeen ilmeneviä virheitä ei ole mahdollista suoranaisesti minimoida lupamenettelyllä. Ks. Asuntokauppaan liittyvästä virhevastuusta esim. Hoffrén Mia: Virhevastuu asunnon ja kiinteistön kaupassa. Talentum 2013; Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa. Edita 2012.

5 PÄÄTÄNTÖ

5.1 Yhteenveto

Parhaimmillaan lapselle hankitun sijoitusasunnon avulla on mahdollista kerryttää alaikäisen varallisuutta hänen täysi-ikäisyyttään ja tulevaisuuden tarpeitaan varten. Asuntosijoittamiseen liittyy kuitenkin merkittävä määrä erilaisia riskejä aina sijoituskohteen valinnasta ja hankinnasta vuokraustoimintaan ja siihen saakka, kunnes sijoitusasunnosta luovutaan. Vasta luovutuksen yhteydessä on mahdollista lopullisesti arvioida sijoituskohteen toteutunutta tuottoa, sillä sijoitusasunnon tuotot perustuvat siitä saatavan vuokratuoton ohella myös asunnon arvonnousuun, joka luonnollisesti realisoituu vasta, kun asunto myydään. Toisaalta on todettava, että kaikkeen sijoittamiseen liittyy epävarmuutta ja riskejä, joita huolellisesta varautumisesta huolimatta ei ole aina mahdollista ennakoida.

Huomionarvoista asuntosijoittamisen osalta on, että sijoituksesta aiheutuu yhtiövastikkeen muodossa jatkuvia kustannuksia, joista asunto-osakkeen omistaja on viimekädessä vastuussa. Yhtiövastikkeen suuruus on altis muutoksille, eikä yksittäinen osakkeenomistaja pysty tähän suoraan itse vaikuttamaan. Lisäksi asunto-osakkeen omistajalle aiheutuu lisäkustannuksia ennemmin tai myöhemmin asunnon ylläpidosta sellaisessa kunnossa, että se säilyttää arvonsa ja on myös houkutteleva vuokramarkkinoilla. Asuntosijoituksesta aiheutuu siis toistuvia kustannuksia riippumatta siitä, saadaanko sijoitukselle samalla ajanjaksolla tuottoa. Juuri edellä mainittu seikka erottaa asuntosijoittamisen muista sijoitusmuodoista. Asuntosijoitukselle on myös ominaista se, että siihen on sidottuna suuri pääoma: moniin muihin sijoitusmuotoihin on mahdollista päästä kiinni huomattavasti pienemmällä pääomalla. Nämä seikat yhdessä edellyttävät sijoitusasunnon omistajalta riittävää varallisuutta ja/tai maksuvalmiutta. Koska asuntoon sijoitettava rahamäärä on suuri, muodostaa se myös suuren riskikeskittymän. *Roininen* on todennut, että portfolioteorian[275] näkökulmasta pitäisi olla useamman miljoonan euron varallisuus, jotta asunto olisi sijoituskohteena perusteltu[276]. Holhousviranomaiselta saadun aineiston perusteella on havaittavissa, että sijoitusasunnon hankintaan velkarahalla rahoitettuna suhtaudutaan alaikäisen päämiehen osalta

[275] Portfolioteorialla tarkoitetaan sijoitusten hajauttamiseen liittyvää periaatetta, jonka mukaan sijoittaja voi pienentää sijoitukseen liittyvää riskiä sijoitussalkkuja muodostamalla. Tämä tapahtuu hajauttamalla sijoitettava varallisuus useaan erilaiseen sijoituskohteeseen, ja riskiä voi edelleen pienentää hajauttamalla sijoitus kussakin sijoituskohteessa useampaan arvopaperiin. Ks. Kallunki – Martikainen – Niemelä 2019, s. 29–30. Portfolioteoriaan perustuvan sijoittamisen avulla on mahdollista pienentää myös asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä, ks. esim. Orava – Turunen 2013, s. 175.

[276] Roininen 2018, s. 89.

pidättyvästi. Nämä seikat huomioon ottaen voidaan rivien välistä päätellä, että alaikäiseltä edellytetään huomattavan suurta omaisuutta, jotta lupa sijoitusasunnon ostamiseen voidaan myöntää. Näin ollen alaikäiselle ostettavan sijoitusasunnon hankinta vaikuttaisi olevan enemmin rikkaan lapsen keino saada varallisuudelleen parempaa tuottoa, kuin vanhempien keino kartuttaa lapselle omaisuutta tulevaisuutta varten.

Empiirisen aineiston perusteella voidaan hyvin tiivistetysti todeta, että asuntosijoittamiseen liittyvä riski on suhteutettava päämiehen varallisuuteen sekä hänen tilanteeseensa kokonaisuudessaan sillä hetkellä, kun sijoitusasunnon hankintaa koskeva lupa-asia on holhousviranomaisen käsiteltävänä. Lähitulevaisuuteen ajoittuva, juuri kyseiseen asuntoon kohdistuva alaikäisen päämiehen oma tarve on holhousviranomaisen ratkaisukäytännössä katsottu luvan myöntämistä puoltavaksi seikaksi erityisesti silloin, kun päämies on täyttänyt 15 vuotta ja kykenee ilmaisemaan puoltavan kantansa asiaan. Tulkinta on perusteltu ottaen huomioon erityisesti HolhTL 37.1 §:ssa asetettu velvoite siitä, että edunvalvojan tulee hoitaa päämiehen omaisuutta siten, että omaisuus ja sen tuotto voidaan käyttää päämiehen hyödyksi ja tyydyttämään hänen henkilökohtaisia tarpeitaan. Tulkinta mukailee myös HolhTL 39.1 §:n mukaista velvoitetta säilyttää sellainen omaisuus, jota päämies tarvitsee edunvalvonnan kestäessä tai myöhemmin asumistaan varten. Mikäli asunto on tarkoitus hankkia päämiehen omaa tulevaisuuden käyttöä varten, ei asunnon hankinta kuitenkaan tapahdu puhtaasti sijoitustarkoituksessa sen väliaikaisesta vuokraamisesta huolimatta.

Tilanteessa, jossa lapselle ollaan ostamassa asuntoa puhtaasti sijoitustarkoituksessa, tulee ottaa erityisesti huomioon se, ettei alaikäisellä tavallisesti ole tuloja, joilla asunnosta aiheutuvia kuluja olisi mahdollista kattaa silloin, kun asunnosta saatava vuokratuotto ei riitä niiden kattamiseen. Vaikka lapsen varallisuus riittäisi asunnosta aiheutuvien kulujen kattamiseen, ei tämä muuta sitä tosiseikkaa, että sijoituksen tuotto jää tietyllä aikavälillä tarkasteltuna negatiiviseksi. Lyhytaikaisena tällainen tilanne lienee rinnastettavissa esimerkiksi osakkeiden tai rahastojen väliaikaiseen negatiiviseen arvonmuutokseen. Mikäli tilanne pitkittyisi tai sen yhteydessä aiheutuisi alaikäisen maksettavaksi myös muita merkittäviä kustannuksia, voisivat kulut nousta huomattavankin suuriksi. Tällaisen tilanteen osalta herää kysymys, voidaanko asuntosijoittamista pitää HolhTL 39.2 §:n tarkoittamana riittävän varmana ja kohtuullisen tuoton tarjoavana sijoitusmuotona.

Asuntosijoittamisen epävarmuustekijöiden lisäksi myös päämiehen alaikäisyys tuo asian arviointiin oman mausteensa erilaisine epävarmuustekijöineen. Ensinnäkin alaikäisen edunvalvonnan ja holhoustoimen järjestelmän tarkoituksena on sijoitettavaksi soveltuvan varallisuuden osalta

turvata lapsen varojen säilyminen hänen omaa käyttöään varten siihen saakka, kunnes hän täyttää 18 vuotta ja on lain mukaan täysivaltainen itse määräämään omaisuudestaan. Alaikäisen omaisuuden sijoittamista hankaloittaa se seikka, että tulevaisuuden osalta on hankalaa etukäteen määrittää, minkä suuruinen olisi se omaisuus, jonka edunvalvoja on HolhTL 38.1 §:n nojalla velvollinen säilyttämään päämiehen henkilökohtaista käyttöä varten. Täysi-ikäisyys on saavutettu yhdessä yössä, jolloin omaisuus siirtyy päämiehen vallintaan. Edunvalvonnan aikana sijoitettu omaisuus tulisi lähtökohtaisesti olla realisoitavissa päämiehen käyttöön edunvalvonnan päättyessä. Asuntosijoittaminen on pitkän tähtäimen sijoitustoimintaa, jonka vuoksi alaikäiselle sijoitusasuntoa hankittaessa on huomioitava myös sijoitushorisontin pituus ja valmiudet välttää mahdollinen pakkorealisointitilanne[277]. Asunnon osalta onkin erityisesti otettava huomioon siinä kiinni oleva suuri pääoma ja toisaalta myös sen realisoinnin ajankohdan otollisuus päämiehen näkökulmasta – mahdollinen on myös tilanne, ettei asuntoa olisi tarpeen vaatiessa edes mahdollista realisoida esimerkiksi asuntojen yleisen kysynnän romahtamisen vuoksi. Kun kysymyksessä on alaikäinen päämies, on edunvalvonta lähtökohtaisesti väliaikainen tila ja mitä varttuneemmasta alaikäisestä on kysymys, sitä lyhyempi edunvalvonnan odotettavissa oleva kesto on[278]. HolhTL 39.2 §:n taustalla on vajaavaltaisen omistajaintressien suojaaminen niin, että päämies voi täysivaltaisuuden saavutettuaan vaivatta ottaa haltuunsa hänelle omistajana kuuluvan omaisuuden[279]. Tähän suhteutettuna asuntosijoittamista ei voida välttämättä pitää alaikäisen päämiehen näkökulmasta tarkoituksenmukaisimpana sijoitusmuotona siitä näkökulmasta, että suunniteltu sijoitushorisontti voi jäädä toteutumatta sen myötä, kun päämies saa omaisuuden haltuunsa 18 vuotta täytettyään.

Toisaalta myös kovin nuorelle lapselle hankittavan sijoitusasunnon osalta pulmallista on se, että täysi-ikäisyyteen voi olla pitkäkin aika, jonka aikana olosuhteiden muuttumista ei voida poissulkea. Kyseisenä aikana voi ilmetä erilaisia rahankäyttötarpeita, minkä vuoksi on annettava myös painoarvoa sille, että lapsen tulot ja omaisuus ovat tarkoitettu esisijaisesti käytettäväksi hänen elatukseensa ja vasta toissijaisesti tulevaisuuden varalle[280]. Pelkästään taloudellisesta näkökulmasta rationaalisesti optimaalisilla ratkaisuilla ei voida aina taata päämiehen edun tosiasiallista toteutumista[281]. Lapsen edun vaatimus edellyttääkin nähdäkseni erityisen huolellista arviointia sen osalta, että tulevaisuuden ennakointi huomioidaan muustakin kuin omaisuuden kerryttämisen

[277] Ks. sijoittajan sijoitushorisontin vaikutuksesta sijoittajan riskinsietokykyyn Kallunki – Martikainen – Niemelä 2019, s. 26.
[278] Ks. Gottberg-Talve 1990, s. 39.
[279] Ks. Kangas 1987, s. 198.
[280] Ks. LaVM 20/1998 vp, s. 6.
[281] Saman suuntaisesti myös Tornberg 2012, s. 240.

näkökulmasta. Likvideillä varoilla voi olla merkittävä vaikutus lapsen hyvinvoinnin turvaamisessa myöhemmin edunvalvonnan aikana. Vaikka lapselle olisi varhaislapsuudessa kertynyt varoja, joita ei ole tarve käyttää hänen henkilökohtaiseksi hyödykseen lähivuosina ja jotka sinänsä tuolloin mahdollistavat sijoitusasunnon hankinnan, voi tilanne muuttua jo teini-iän kynnyksellä. Asunnossa kiinni olevien varojen realisointi saattaa viedä aikaa.

Asuntosijoittamisessa on sen onnistumisen kannalta paljolti kysymys sijoitusta hoitavan edunvalvojan perehtyneisyydestä ja vaivannäöstä. Sijoitusasunnon hallinnointi vaatii edunvalvojalta ennen kaikkea pitkäjänteistä sitoutumista, aikaa ja vaivaa, kuten 3.1 luvussa on osoitettu. Lapsen lakimääräinen edunvalvoja ei ole muiden edunvalvojien tavoin oikeutettu erilliseen palkkioon tehtävänsä hoitamisesta. Tästä näkökulmasta tarkasteltuna lakimääräiseltä edunvalvojalta edellytetään todellista motivoituneisuutta päämiehen omaisuuden kartuttamiseen asuntosijoittamisen keinoin. Tarkoituksenmukaisuuden näkökulmasta merkittävälle vaivannäölle on vaikeaa löytää perusteluita, mikäli päämiehen varallisuudelle olisi saatavissa yhtä hyvää tuottoa helpommin hallinnoitavilla sijoitusinstrumenteilla. Päämiehen saavutettua täysi-iän asuntosijoitus ei poikkeustilanteita lukuun ottamatta ole enää edunvalvojan tai holhousviranomaisen kontrollin piirissä. Tällöin esiin nousee myös kysymys päämiehen omista valmiuksista ja motivaatiosta suoriutua sijoitusasunnon hallinnoinnista ja siihen liittyvistä oikeustoimista – nähdäkseni nämäkin seikat olisi syytä ottaa huomioon asuntosijoittamisen riskejä arvioitaessa.

5.2 Johtopäätökset

Koska kaikenlaiseen sijoittamiseen liittyy välttämättä epävarmuutta ja erilaisia riskejä, on niitä kaikkia mahdotonta ottaa huomioon ja arvioida ennalta pitkällä aikavälillä. Tämä on keskeinen seikka myös holhousviranomaisen lupamenettelyn kannalta. Toteutuneet riskit ja mahdolliset tappiot ovat havaittavissa vasta jälkikäteen. Päätös luvan myöntämisestä on kuitenkin tehtävä ratkaisuajankohdan tiedoilla. Viranomaisen ratkaisupakosta seuraa, että lupa-asia on ratkaistava epävarmuustekijöistä huolimatta. Edellä on todettu, että myös alaikäisen päämiehen talouteen ja sen kehitykseen liittyy erilaisia epävarmuustekijöitä. Nähdäkseni näihin epävarmuustekijöihin tulisi kiinnittää erityistä huomiota lapsen varoja sijoitettaessa. Näkemys on perusteltavissa sekä holhousoikeudellisella päämiehen edun vaatimuksella, että myös kaikessa hallintotoiminnassa velvoittavalla lapsen edun vaatimuksella. Lisäksi on huomioitava, että lupamenettelyssä arvioitavana on vain hakemuksessa esitetty oikeustoimi – holhousviranomaisen ei ole käytännössä mahdollista

ottaa asiaa ratkaistessaan kantaa siihen, olisiko jokin muu sijoitusmuoto alaikäisen päämiehen kannalta parempi vaihtoehto.

Onnistuneessa asuntosijoittamisessa on kysymys muustakin kuin onnistuneesta sijoituskohteen valinnasta. Aiemmin on todettu, että viranomaisen vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää syy-yhteyttä vahingon ja viranomaisen laiminlyönnin välillä. Tämä tarkoittaa, että holhousviranomaisen olisi lupa-asian käsittelyn yhteydessä syyllistyttävä huolimattomaan menettelyyn tai laiminlyöntiin, jotta luvan myöntämisen seurauksena julkisyhteisön vahingonkorvausvastuu voisi aktualisoitua. Näin ollen tilanne, jossa sijoitustoiminta myöhemmin edunvalvonnan kestäessä osoittautuu päämiehen kannalta epäedulliseksi, ei lähtökohtaisesti muodostaisi holhousviranomaiselle korvausvelvollisuutta sillä perusteella, että holhousviranomainen on etukäteen myöntänyt luvan oikeustoimelle. Tällöin vastuu mahdollisista vahingoista jää edunvalvojan kannettavaksi. Kyseenalaista kuitenkin on, miltä osin varojen sijoittamisesta aiheutuva tappio katsottaisiin sisältyvän sijoittamiseen liittyviin normaaleihin riskeihin, ja mikä taas katsottaisiin edunvalvojan huolimattomuudeksi tai laiminlyönniksi, joka aiheuttaisi korvausvelvollisuuden. Ja vaikka edunvalvojan vahingonkorvausvastuun katsottaisiinkin muodostuneen, ei alaikäisen päämiehen oikeus vahingonkorvaukseen oikeusturvakeinona välttämättä vastaa parhaimmalla tavalla alaikäisen päämiehen edun vaatimuksia.

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen solmiminen ei ole luvanvarainen oikeustoimi[282], eikä se näin ollen lukeudu holhousviranomaisen ennakollisen valvonnan piirissä olevien oikeustoimien joukkoon.[283] Holhousviranomaisen on siis mahdollista havaita sijoitusasunnon hallinnointiin liittyvät virheet ja laiminlyönnit vasta jälkikäteen tilintarkastuksen yhteydessä. Jälkikäteiseen valvontaan liittyy kuitenkin mielestäni tietty ongelmallisuus tilintarkastuksen luonteen vuoksi: se on massamenettelyä, minkä johdosta vain olennaisiin puutteellisuuksiin on tarpeellista reagoida.[284] Tämä on ymmärrettävää joutuisuuden edistämisen kannalta, mutta asuntosijoittamisen näkökulmasta yksityiskohdilla voi olla olennaista merkitystä ja ne saattavat tilintarkastuksessa jäädä

[282] Vrt. HolhTL 34 § 1 mom. 11) -kohta, jonka mukaan osakehuoneiston vuokraaminen on luvanvaraista, mikäli vuokrasopimus laaditaan määräaikaisena yli viideksi vuodeksi tai pidemmäksi ajaksi kuin vuodeksi päämiehen täysi-ikäisyyden alkamisesta. Toisaalta lupamenettelyn laajentaminen koskemaan myös viittä vuotta lyhyempiä ja toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia ei liene tarkoituksenmukaista, koska tämä saattaisi liiaksi vaikeuttaa edunvalvojien toimintaa.

[283] Etukäteiskontrolliin liittyy myös kysymys siitä, onko ylipäätään kohtuullista tai tarkoituksenmukaista velvoittaa kaikki asunnon vuokraamiseen aikovat lupamenettelyyn, sillä lupamenettely vie aikaa ja resursseja. Toisaalta se hankaloittaisi myös kolmannen osapuolen eli vuokralaisen asemaa, ja voisi vaikeuttaa sijoitustoimintaa. Ks. Gottberg-Talve 1990, s. 30.

[284] Ks. Heikkinen – Heusala – Mäkelä – Nuotio 2003, s. 112.

huomiotta, mistä puolestaan saattaa myöhemmin aiheutua päämiehelle taloudellista vahinkoa[285]. Vaikka edunvalvojan huolellisuusvelvoitteelle on asetettu tehosteeksi vahingonkorvausvelvollisuus, on sen osalta todettava, että päämiehen oikeus mahdolliseen vahingonkorvaukseen toteutuu tosiasiallisesti vain, mikäli edunvalvoja on maksukykyinen.[286] Tästä näkökulmasta päämiehen oikeus pääomansa säilymiseen asuntosijoittamisen osalta tulisi nähdäkseni turvata tehokkaammin ennakollisin keinoin. Omaisuudenhoitosuunnitelmaa voisi järjestelmällisemmin hyödyntää tässä tarkoituksessa.

Kootusti voidaan todeta, että sijoitusasuntoon liittyvä holhousviranomaisen valvonta kohdistuu konkreettisimmin juuri asunnon hankintavaiheeseen, jolloin holhousviranomainen on velvollinen yksityiskohtaisemmin ottamaan selvää asuntoon ja aiottuun sijoitustoimintaan liittyvistä seikoista sekä niiden päämiehen edunmukaisuudesta. Sijoitusasunnon hallinnoinnin valvonta toteutuu tilivalvonnan avulla, mutta sen massaluonteisuudesta johtuen merkitykselliset seikat voivat olla vaarassa jäädä huomiotta. Selvää kuitenkin on, että tilivalvonnan avulla ei voida taata tai varmistua siitä, että edunvalvoja huolehtisi päämiehen asuntosijoituksesta asiantuntevalla saati ammattimaisella otteella suhteessa vuokralaiseen. Kuten aiemmin luvussa 3.1.2 on todettu, edunvalvontajärjestelmän voidaan katsoa edellyttävän varojen sijoittamiselta varovaisuutta ja ammattimaisuutta. Empiirisen aineiston perusteella vaikuttaa kuitenkin siltä, ettei huoltajaedunvalvojan asuntosijoittamiseen liittyvä osaaminen tai osaamattomuus tule luvan ratkaisun lopputulokseen suoraan vaikuttavalla tavalla arvioitavaksi. Pidän tätä ongelmallisena sillä perusteella, että asuntosijoittajan on mahdollista asiantuntevalla toiminnalla sekä huolellisesti asioihin perehtymällä pyrkiä minimoimaan suurinta osaa riskeistä, kuten jo aiemmin luvussa 3.2.3 on todettu. Mikäli huoltajaedunvalvojalla ei ole lainkaan kokemusta tai osaamista asuntosijoittamisesta, voi tämä osaltaan lisätä sijoittamisen riskiä. Tulevaisuuteen liittyy epävarmuustekijöitä myös edunvalvojan osalta: säilyykö hänen toimintakykynsä ja mahdollisuutensa huolehtia sijoitusasunnon hallinnoinnista pidemmällä aikavälillä siihen asti, kunnes alaikäinen päämies saavuttaa oikeustoimikelpoisuuden. Myös hyvässä tarkoituksessa tehdyt oikeustoimet voivat yllättävien tapahtumien seurauksena johtaa maksuongelmiin. Pahimmassa tapauksessa edunvalvojan toiminta tai passiivisuus voi johtaa alaikäisen velkaantumiseen, ennen kuin siihen ehditään holhousviranomaisen taholta puuttua.[287]

---

[285] Sijoitusasunnon hallinnointiin liittyvät vahingot voivat liittyä esimerkiksi vuokran perimättä jättämiseen sekä vuokrankorotuksen tekemättä jättämiseen tai veroilmoitusten laiminlyöntiin, ks. K 15/2020 vp, s. 133–134.

[286] Alaikäisen päämiehen edunvalvojien velkaantuneisuuteen ja maksukyvyttömyyteen liittyvistä ongelmista erityisesti Gottberg 2001b, s. 10 ja Gottberg 2001a, s. 11–12.

[287] Alaikäisten velkaantumisen estämiseksi on yhtenä mahdollisena ratkaisuna esitetty, että alaikäisen edustaja voitaisiin asettaa velkasopimuksen osapuoleksi alaikäisen sijaan, mikäli alaikäisen nimiin tehty sitoumus on johtanut

Siinä missä aikuisen henkilön edunvalvonnassa pyritään kunnioittamaan tämän persoonallisuutta ja aiempaa tapaa hoitaa talouttaan, on alaikäisen päämiehen lakimääräisessä edunvalvonnassa kysymys perustan luomisesta hänen taloudelliselle ja osin myös kokonaisvaltaiselle identiteetille. Tämä seikka ja aiemmin esitetyt näkökohdat huomioiden alaikäisen varojen sijoittamiseen liittyviin riskeihin tulisi nähdäkseni suhtautua erityisellä varauksella. Siitä huolimatta, että läheispiirissä tapahtuvan edunvalvonnan osalta liikutaan lähellä perheen yksityisyyden rajaa, ei alaikäisen päämiehen oikeutta omaisuuden suojaan voida nähdäkseni sivuuttaa tällä seikalla, vaikka vanhemmat vilpittömästi haluaisivat sijoittaa lapsen varallisuutta sijoitusasuntoon alaikäisen varallisuuden kartuttamiseksi. Oikeuskirjallisuudessa on pidetty täysi-ikäisten päämiesten osalta tavanomaista erikoisempia ja/tai riskipitoisempia sijoitusratkaisuja hyväksyttävinä lähinnä silloin, kun ne ovat päämiehen persoonaa kunnioittavia. Tällöin edunvalvonnan aikana tapahtuva sijoittaminen voidaan nähdä jatkumona aikaan ennen edunvalvonnan alkamista. Vastaavasti on myös esitetty, että erikoisemmat sijoitusratkaisut ovat mahdollisia vain päämiehen omasta ja vapaasta tahdosta. Alaikäisen päämiehen kannalta asuntosijoittamista ei voida pitää tavanomaisena sijoitusjärjestelynä. Sijoitusasunnon hankinnalla on todennäköisesti kauaskantoinen vaikutus alaikäisen päämiehen elämään, minkä vuoksi kriittisimmin tulisi suhtautua niihin lupahakemuksiin, joiden yhteydessä päämiestä ei voida kuulla alle 15 vuoden iän vuoksi.[288] Alaikäisen päämiehen osalta edunvalvonnan yhtenä tarkoituksena voidaan pitää taloudellisen itsemääräämisoikeuden turvaamista, jota päämies voi kokonaisuudessaan toteuttaa vasta täysi-iän saavutettuaan. Realisoitumattomat tulevaisuudenodotukset voidaan nähdä osana PL 15 §:ssä turvattua lapselle kuuluvaa omaisuuden suojaa.[289] Edunvalvojien toiminnan kontrolloinnilla on siten mahdollista turvata lapsen myöhempää vapautta itsemääräämisoikeutensa toteuttamiseen[290].

HolhTL 37.2 §:n ohje päämiehen varojen sijoittamisesta jättää kussakin yksittäistapauksessa avoimen tulkinnan varaan sen, mitä on pidettävä riittävän varmana ja kohtuullisen tuoton tarjoavana sijoittamisena. Säännös mahdollistaa kunkin päämiehen yksilöllisen tilanteen huomioimisen ja voi siten parantaa mahdollisuuksia kunkin päämiehen edun yksilölliseen tarkasteluun

ylivelkaantumiseen, ks. KKV 75/2020 vp. Järjestely voisi alaikäisen päämiehen oikeusturvan kannalta olla hyvä lisä edunvalvojan vahingonkorvausvastuun ohella.

[288] Lapsen osallisuusoikeuksilla on keskeinen rooli lapselta puuttuvan oikeustoimikelpoisuuden täydentäjänä, ks. Pajulammi 2014, s. 274.

[289] Ks. tarkemmin Hovila 2017, s. 107. Hovila on esittänyt lapsen edun ja alaikäisen taloudellisen itsemääräämisoikeuden edellyttävän alaikäisen omaisuudensuojan tarkastelua dynaamisessa ulottuvuudessa.

[290] Alaikäisen itsemääräämisoikeutta voitaisiin edunvalvonnan näkökulmasta tulkita niin, että sellaisista merkittävistä ja riskejä sisältävistä lapsen omaisuutta koskevista sijoittamisratkaisuista, joita päämiehen etu ei ehdottomasti edellytä tehtävän, olisi pidättäydyttävä vähintään siihen asti, että alaikäisen päämiehen perusteltu mielipide voidaan selvittää.

asuntosijoittamisen osalta. Toisaalta säännöksen tulkinta on merkittäviltä osin viranomaisen harkinnan varassa. Näin ollen ei ole poissuljettua, etteivätkö asiaa käsittelevien virkamiesten näkemyserot voisi johtaa samankaltaisissa asioissa myös erilaisiin lopputuloksiin. Tämä oli havaittavissa myös haastateltavien toisistaan eriävissä tulkinnoissa esimerkiksi siltä osin, miten velkarahalla rahoitettavaan asuntosijoittamiseen suhtauduttiin. Päämiesten yhdenvertaisuuden kannalta myös menettelyn tasapuolisuuteen on kiinnitettävä huomiota. Alaikäisen päämiehen näkökulmasta on vaikeaa löytää perusteita sille, miten osittaisellakaan velkarahalla tapahtuva asuntosijoittaminen voisi täyttää sijoituksen varmuuden kriteerit silloin, kun päämiehellä ei ole asunnosta saatavan tuoton lisäksi muita tuloja, joilla velkaa olisi mahdollista lyhentää. Nuorten henkilöiden velkaantuminen on merkittävä ongelma heidän perusoikeuksiensa toteutumisen kannalta[291]. Sekä alaikäisen päämiehen etu että lapsen etu alaikäisen perus- ja ihmisoikeuksia turvaavina periaatteina edellyttävät, että velkaantumiseen liittyviin riskeihin sekä muihin alaikäisen omaisuudensuojaa kaventaviin kysymyksiin suhtaudutaan vakavasti. LOS ja PL 22 § velvoittavat julkista valtaa huolehtimaan alaikäisen päämiehen perus- ja ihmisoikeuksien toteutumisesta lainsäädännöllisin ja lakien soveltamiseen liittyvin toimenpitein. Näin ollen alaikäisten päämiesten nimissä tehtävät sitoumukset edellyttäisivät tarkempaa sääntelyä tai vähintäänkin holhousviranomaisen tarkempaa linjavetoa perusteluineen siitä, millä perusteilla erityisesti lainarahoituksella tapahtuva sijoittaminen alaikäisen päämiehen osalta on mahdollista. HolhTL:sta ei ole luvussa 3.2 esitetyillä perusteilla johdettavissa sellaista tulkintaa, että sijoittamiselle asetettu tuottavuuden vaatimus edellyttäisi varallisuuden tuoton maksimointia lainajärjestelyin.

Kuten tutkimuksessa on tuotu esiin, lapsen varoilla toteutettava asuntosijoittaminen sisältää monenlaisten kysymysten tarkastelua. Lupavalvonnan avulla ei ole mahdollista varmistua sijoituksen tosiasiallisista riskeistä, koska suuri merkitys on lopulta sillä, miten edunvalvoja kykenee huolehtimaan päämiehen asuntovarallisuudesta ja vuokraustoiminnasta. Päämiehen oikeusturva liittyy lähinnä oikeuteen saada edunvalvojalta vahingonkorvausta sijoitustoiminnasta aiheutuneista tappioista, mutta vahingonkorvausta ei kaikissa tilanteissa voida pitää tarkoituksenmukaisimpana keinona lapsen etujen suojelemiseksi. Jatkotutkimuksen kohteena alaikäisten sijoitusasuntojen mahdollisesti edelleen yleistyessä voisi olla selvittää tarkemmin, liittyykö asuntosijoitusten hallinnointiin lakimääräisten edunvalvojien taholta ongelmia, ja jos niin millaisia.

[291] Ks. tarkemmin nuorten velkaantumiseen liittyvistä ongelmista Niemi, Marja-Leena (toim.), Nuoret ja velka -akatemiahankkeen tutkimuskoosteita: nuorten velkaongelmat – velkatyypit, selviytyminen ja vastuukysymykset. Lapin yliopisto 2017.

LIITTEET

Digi- ja väestötietoviraston asiantuntijahaastattelun kysymykset

1. **Aluksi**
    - **a.** Miten kuvailisit oman kokemuksesi perusteella alaikäisen päämiehen nimissä sijoitustarkoitukseen tehtävän asuntokaupan tyyppitapausta?
    - **b.** Miten arvoisit alaikäisten asuntosijoittamisen yleisyyttä ja sen kehitystä?
2. **Lupahakemuksen kohteena oleva sijoituskohde (asunto-osake)**
    - **a.** Mitkä lupahakemuksen kohteena olevan asunto-osakkeen ominaisuudet tai seikat ovat sellaisia, joilla on merkitystä asian ratkaisemisen kannalta?
    - **b.** Onko asunnon ominaisuuksilla merkitystä arvioitaessa sen soveltuvuutta päämiehen omaa käyttöä varten tulevaisuudessa?
3. **Edunvalvojan kokemus asuntosijoittamisesta**
    - **a.** Otetaanko edunvalvojan osaaminen ja kokemus tai kokemattomuus asuntosijoittamisesta huomioon harkinnassa? Tuleeko hakijan esittää osaamisestaan erikseen selvitystä?
4. **Asuntosijoitustoimintaan kohdistuvat riskit**
    - **a.** Miten asuntosijoittamiseen liittyvässä lupaharkinnassa arvioidaan holhoustoimilain edellyttämän kohtuullisen tuoton käsitettä? Mikä voidaan katsoa kohtuulliseksi tuotoksi (esim. prosentuaalisesti)?
    - **b.** Miten sijoituskohteen kohtuullisesta tuotosta varmistutaan?
    - **c.** Miten kuvailisit asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä ja miten ne otetaan huomioon lupaharkinnassa?
5. **Harkintaan vaikuttavat seikat päämiehen alaikäisyyden näkökulmasta**
    - **a.** Vaikuttaako alaikäisen päämiehen ikä siihen, miten oikeustointa arvioidaan päämiehen edun näkökulmasta? Onko harkinnassa merkitystä esimerkiksi sillä, haetaanko lupaa ostaa sijoitusasunto 1-vuotiaalle kuin 15-vuotiaalle?
    - **b.** Huomioidaanko lapsen edun periaate lupamenettelyssä?
    - **c.** Vaikuttaako päämiehen alaikäisyys sijoitusasunnon hankintaa koskevaan lupaharkintaan, jos sitä verrataan täysi-ikäistä päämiestä koskevan asian harkintaan?
    - **d.** Voidaanko alaikäisen nimissä ostaa sijoitusasunto velaksi ja miten velan määrä vaikuttaa lupaharkintaan?

e. Miten arvioidaan asunnon hankintaa tarkoituksena vuokrata se päämiehen perheenjäsenelle tai perheen käyttöön (ottaen huomioon alaikäisen oikeuden elatukseen)?

6. Holhousviranomaisen asiantuntijanäkemyksiä

a. Mitkä seikat arvioisit asuntosijoittamisen hyviksi ja/tai huonoiksi puoliksi alaikäisen päämiehen varoja sijoitettaessa, esimerkiksi verrattuna muihin tapoihin sijoittaa alaikäisen päämiehen varoja?

b. Koetko tutkimuksen kohteena olevien lupahakemusten käsittelyn tai ratkaisemisen työläänä?

c. Miten arvioisit nykyisen asiaa koskevan sääntelyn soveltuvuutta ja riittävyyttä työtehtäviesi näkökulmasta?

Tutkimuslupa

Digi- ja väestötietovirasto antaa Miia-Maria Saarelle luvan tutustua virastossa, holhoustoimen yksikön lupa-asioiden materiaaliin erityisesti koskien aiheeseen liittyvää ohjeistusta ja menettelytapasäännöstöä, mikä hänelle toimitetaan erikseen. Lisäksi annetaan lupa tehdä kohdennettu haastattelu lupa-asioihin liittyvästä käytännöstä.

Tutkimuslupatarve ja myönnetty lupa liittyy Lapin yliopiston oikeustieteen tiedekunnan hyvinvointioikeuden maisteriprojektissa tehtävään tutkimukseen alaikäisen päämiehen varojen sijoittamisesta. Tutkimuksen teemoja ovat tutkia päämiehen edun toteutumista peilaten sitä lapsen edun vaatimukseen. Tarkoituksena on holhousviranomaiselle tehtävien lupahakemusten perusteella selvittää, millaisiin kohteisiin varoja tyypillisesti halutaan sijoittaa. Toisekseen pyritään tutkimuksessa selvittämään holhousviranomaisen ratkaisukäytäntöä, ja sen avulla jäsentämään perusteita ja edellytyksiä, joiden nojalla ratkaistaan luvan myöntäminen tai myöntämättä jättäminen kulloinkin kyseessä olevalle oikeustoimelle.

Salassa pidettäviä tietoja, henkilötietoja tai muitakaan sellaisia tietoja, jotka voidaan yhdistää määrättyyn henkilöön, ei saa esittää tutkimuksessa tai muuten ulkopuolisille.

Virasto pidättää oikeuden rajata tätä lupaa, mikäli salassapitosäännökset tai muu tärkeä etu sitä vaatii.

Lupa on voimassa 15.4.2021 – 31.12.2021

Porvoossa 14.4.2021

Marsti Tom 911635312

Digitaalinen allekirjoittaja: Marsti Tom 911635312

Tom Marsti

holhoustoimen yksikön johtaja