

Jenna-Julie Korkeamäki

YLEISTEN EDUNVALVOJIEN NÄKE- MYKSIÄ PÄÄMIESTEN KIINTEÄN OMAISUUDEN REALISOINNISSA TAI PITÄMISESSÄ

Opinnäytetyö

Tradenomi (AMK)

Liiketalouden koulutus

2023



**Kaakkois-Suomen
ammattikorkeakoulu**

Tutkintonimike	Tradenomi (AMK)
Tekijä/Tekijät	Jenna-Julie Korkeamäki
Työn nimi	Yleisten edunvalvojen näkemyksiä päämiesten kiinteän omaisuuden realisoinnissa tai pitämisessä
Toimeksiantaja	Kymenlaakson edunvalvontatoimisto
Vuosi	2023
Sivut	31 sivua, liitteitä 1 sivu
Työn ohjaaja	Yrjö Tyni

TIIVISTELMÄ

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia Kymenlaakson edunvalvontatoimiston yleisten edunvalvojen näkemyksiä päämiesten kiinteän omaisuuden realisoinnissa tai pitämisessä. Tarkoitus oli selvittää, minkä seikkojen edunvalvojat kokevat vaikuttavan päätöksentekoon ja miten he kokevat kiinteän omaisuuden hoitoon liittyvät asiat ylipäänsä.

Tutkimuksen toteutukseen käytettiin kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Aineistonkeruu hoidettiin teemaahaastattelulla sähköpostitse ajankäytöllisistä syistä. Haastatteluun valittiin kaikki Kymenlaakson edunvalvontatoimiston yleiset edunvalvojat ja johtava yleinen edunvalvoja. Haastateltavia oli tarpeeksi, koska vastaukset satureivat toisiaan voimakkaasti.

Haastatteluissa pyrittiin selvittämään yleisten edunvalvojen näkemyksiä päämiesten kiinteän omaisuuden realisointiin tai pitämiseen. Vastauksista tuli ilmi, että päätöksentekoon vaikuttaa ennen kaikkea päämiehen oma tahto sekä taloudellinen tilanne. Päätöksellä joko realisoinnista tai pitämisestä edunvalvojat pyrkivät minimoimaan omaisuudelle aiheutuvia riskejä.

Saatujen tulosten perusteella voidaan todeta, että Kymenlaakson edunvalvontatoimiston yleiset edunvalvojat hoitavat päämiestensä asioita noudattaen holhoustoimilakia. Ammattitaito sekä yhtenäiset näkemykset edunvalvojen kesken päämiesten kiinteän omaisuuden hoidosta toteutuvat Kymenlaaksossa loistavasti. Jatkossa toimeksiantaja voi hyödyntää työtä uusien työntekijöiden perehdyttämisessä.

Asiasanat: edunvalvonta, yleinen edunvalvoja, kiinteä omaisuus, oikeustoimi

Degree title	Bachelor of Business Administration
Author (authors)	Jenna-Julie Korkeamäki
Thesis title	Realization or holding of the principals' real property in the public guardians' point of view
Commissioned by	The Public Guardianship Office of Kymenlaakso
Time	2023
Pages	31 pages, 1 page of appendix
Supervisor	Yrjö Tyni

ABSTRACT

The objective of the thesis was to research the public guardians' opinions on the realization or holding of the principals' real property in The Public Guardianship Office of Kymenlaakso. The purpose was to find out which things the public guardians feel having the most impact on their decision making and how they feel about matters concerning real property management overall.

The research was conducted using a qualitative method. For practical reasons the acquisition of research data was done by using focused interviews sent over e-mail. Every public guardian and the lead public guardian of The Public Guardianship Office of Kymenlaakso were chosen to be interviewed. There were enough interviewees because the answers strongly saturated each other.

The interviews sought to find out the public guardians' opinions on realization or holding the principals' real property. The answers revealed that decision-making was above all influenced by the principal's own will and financial situation. By deciding either to realize or to hold, the guardians try to minimize the risks to the properties.

Based on the obtained results, it can be stated that the public guardians of The Public Guardianship Office of Kymenlaakso manage their principals' affairs in compliance with the Guardianship Act. The expertise and unified views about managing the principals' real property among the public guardians are brilliantly realized in Kymenlaakso. In the future, the commissioner can take advantage of this thesis in the induction of new employees.

Keywords: trusteeship, public guardian, real property, legal act

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	EDUNVALVONTA.....	6
2.1	Lainsäädäntö.....	7
2.2	Edunvalvojan tehtävät päämiehen kiinteää omaisuutta koskevissa asioissa.....	8
2.3	Kyminlaakson edunvalvontatoimisto.....	9
3	PÄÄMIEHEN KIIINTEÄ OMAISUUS.....	10
3.1	Kiinteistö.....	11
3.2	Omaisuu den hoitaminen.....	11
3.3	Kiinteästä omaisuudesta aiheutuvat kulut.....	12
3.4	Kiinteän omaisuuden myyminen.....	14
3.5	Kiinteän omaisuuden vuokraaminen.....	15
4	TOTEUTUNEITA JULKISUUDESSA OLLEITA TAPAUKSIA.....	16
5	TUTKIMUSMENETELMÄT.....	18
6	YLEISTEN EDUNVALVOJ IEN HOITAMIA TAPAUKSIA.....	19
7	TUTKIMUKSEN TULOKSET.....	22
7.1	Kiinteän omaisuuden pitäminen.....	24
7.2	Kiinteän omaisuuden realisoiminen.....	25
8	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA.....	26
	LÄHTEET.....	29

LIITTEET

Liite 1. Haastattelun läpivienti

1 JOHDANTO

Aiheidea tähän opinnäytetyöhön syntyi työskennellessäni Kymenlaakson edunvalvontatoimistossa Kouvolassa. Oikeustradenomin opintoihin liittyvän syventävän harjoitteluni suoritin samassa virastossa, ja harjoittelun jälkeen minulle tarjottiin määräaikaista edunvalvontasihteerin virkaa. Alusta asti pidin ihanteellisena tehdä opinnäytetyöni juuri harjoitteluuni liittyvältä alalta. Ajatusta vahvisti vielä myöhemmin se, että harjoittelun myötä kiinnostuin edunvalvonnasta toden teolla.

Julkisuuteen on tuotu paljon tapauksia, joissa koetaan edunvalvojan tehneen väärä toimia päämiehen kiinteän omaisuuden suhteen. On tärkeä kuitenkin huomata, että holhoustoimilain (1.4.1999/442) 92 § nojalla edunvalvoja ei saa ilman asianosaisen suostumusta ilmaista holhoustoimeen liittyvän tehtävän perusteella tietoon samaansa asiaa, joka on salassa pidettävä yksityisyyden suojaamiseksi. Tämän opinnäytetyön tarkoitus on selvittää, minkä tekijöiden yleiset edunvalvojat kokevat vaikuttavan päämiesten kiinteän omaisuuden realisointiin tai, jos omaisuutta ei syystä tai toisesta realisoida, sen pitämiseen. Halusin myös selvittää, miten yleiset edunvalvojat punnitsevat näitä tekijöitä päätöksenteossaan.

Tässä työssä *kiinteällä omaisuudella* tarkoitetaan maa-, metsä ja asuinkiinteistöjä. Termi *päämies* tarkoittaa sellaista henkilöä, joka ei itse pysty huolehtimaan omaisuudestaan tai taloudellisista asioistaan ja jolle on määrätty edunvalvoja. *Yleinen edunvalvoja* on henkilö, joka virkansa puolesta hoitaa päämiesten omaisuutta ja taloudellisia asioita. Edunvalvojan on aina toimittava päämiehensä parhaaksi. (Digi- ja väestötietovirasto 2023.)

Tutkimus on toteutettu kvalitatiivisella eli laadullisella tutkimusmenetelmällä ja aineistonkeruumenetelmänä käytin haastattelua. Päädyin haastatteluun, koska laadulliselle tutkimukselle tärkeä ominaispiirre on se, että se keskittyy ihmisten subjektiivisten näkemysten ja kokemusten tarkasteluun (Puusa & Juuti 2020, 56). Haastattelin Kymenlaakson edunvalvontatoimiston kuutta yleistä edunvalvojaa ja johtavan yleisen edunvalvojan. Suoritin haastattelut

sähköpostitse sekä lisäksi keskustelin Kouvolan toimipisteen edunvalvojen kanssa.

2 EDUNVALVONTA

Holhustoimilain mukaan holhustoimen tehtävä on vahtia sellaisten henkilöiden oikeutta ja etua, jotka eivät itse pysty huolehtimaan taloudellisista asioistaan. Syitä kykenemättömyyteen voi olla esimerkiksi vajaavaltaisuus, sairaus tai poissaolo. (HoTL1.4.1999/442 1. §). Suomessa holhousviranomaisen on digi- ja väestötietovirasto. Digi- ja väestötietovirasto valvoo edunvalvojen toimintaa vuositilien seuraamisella ja käsitellen luvat, joita edunvalvoja hakee merkittävien toimien tekemiseen, kuten kiinteän omaisuuden myymiseen. (Digi- ja väestötietovirasto 2023.)

Edunvalvontaa voidaan pitää tietyllä tapaa yhdenvertaisuusinstituutiona. Edunvalvonta pitää huolen hyvin haavoittuvassa asemassa olevien henkilöiden oikeusturvasta. Edunvalvonnan avulla turvataan se, että toimintakykynsä menettäneet henkilöt säilyttävät yhdenvertaisen aseman sellaisiin henkilöihin nähden, jotka pystyvät itse huolehtimaan taloudellisista asioistaan. (Tornberg & Kuuliala 2015, 389.) Edunvalvonnassa kyse on päämiehen omaisuuden valinnasta sekä kelpoisuudesta edustaa päämiestä taloudellisissa asioissa ja varallisuus oikeudellisissa oikeustoimissa. Taloudellisten asioiden lisäksi edunvalvojaa voidaan tarvita henkilökohtaisten asioiden hoidossa, huollossa ja puhevallan käytössä tuomioistuimissa ja viranomaisissa. (Välimäki 2013, 21.)

Huoltaja pääsääntöisesti on alaikäisen lapsensa edunvalvoja. Täysi-ikäisen edunvalvojaksi voidaan määrätä tehtävään sopiva ja suostumuksen antava henkilö. Määräyksen täysi-ikäisen edunvalvojasta antaa tuomioistuin tai holhousviranomaisen. (HoTL 4-5. §.)

Usein edunvalvottavat mielletään muistisairaiksi vanhuksiksi, kehitysvammaisiksi, psyykkisesti sairaiksi tai alaikäisiksi lapsiksi. Yhä useammin kuitenkin edunvalvontaa tarvitsevat myös nuoret, jotka kärsivät mahdollisista päihde- tai mielen terveysongelmista. Vaikka nuori jatkaisi sosiaalitoimen asiakkaana, on taloudellisten asioiden hoito siirtynyt edunvalvonnan tehtäväksi. Edunvalvon-

taan määrätään lääkärinlausunnon perusteella, sillä kykenemättömyys huolehtia asioista perustuu lähes aina johonkin sairauteen. Edunvalvojan vastuuseen kuuluu huolehtia, että päämies saa asianmukaista huolenpitoa, hoitoa ja kuntoutusta, vaikka edunvalvontamääräys koskisi vain taloudellisia asioita. (Mäkelin 2018, 4–5.)

Tässä opinnäytetyössä käsitellään yleistä edunvalvontaa. Yleinen edunvalvoja on tavallisesti edunvalvontatoimistossa toimiva valtion virkamies. (Oikeusministeriö 2023.) Yleisellä edunvalvojalla tulee olla tehtävän asianmukaiseen hoitamiseen soveltuva koulutus, taito ja kokemus. Johtavan yleisen edunvalvojan virkaan vaaditaan koulutukseksi ylempää korkeakoulututkintoa ja yleisen edunvalvojan virkaan soveltuvaa korkeakoulututkintoa. (Laki valtion oikeusapu- ja edunvalvontapiireistä 17.6.2016/477 15. §.)

2.1 Lainsäädäntö

Nykyinen laki holhoustoimesta tuli voimaan 1.12.1999 kumoten kuukautta vaille sata vuotta vanhan holhouslain (34/1898). Vanhan lain kumoamista ja uuden säätämistä yritettiin kaiken kaikkiaan kolmekymmentä vuotta. (Välimäki 2008, 4.)

Lainsäädäntöä uudistaessa pyrittiin pääsemään eroon sanasta *holhous*, sillä se on koettu leimaavaksi. Uudessa laissa holhottavat saivat termin *päämies* ja holhoojista tuli *edunvalvoja*. Uudet termit ilmaisevat aiempaa paremmin sen, että edunvalvonnalla ei tarkoiteta sen kohteeksi joutuneen alistamista vaan pyrkimystä yhteistoimintaan. Holhous-termistä ei kuitenkaan voitu luopua täysin. Laki on edelleen holhoustoimea käsittelevä, holhousviranomaisen vahtii edunvalvojen toimintaa ja edunvalvonnasta tulee merkintä holhousasioiden rekisteriin. (Välimäki 2008, 5–6.)

Uuden lain myötä myös edunvalvonnan muodot uudistuivat. Vuoden 1898 holhoustoimilaki tunsu vain kaksi muotoa: päämiehelle määrätty uskottu mies ja holhottavaksi julistaminen. Uskotun miehen kanssa päämiehellä oli rinnakkainen toimivalta, eikä oikeustoimikelpoisuutta ollut rajoitettu. Holhottavaksi julistettu henkilö oli miltei kokonaan vailla oikeutta omaisuuteensa tai oikeustoimien tekemiseen. (Välimäki 2008, 6.)

Vanhat edunvalvonnan muodot on säilytetty, mutta termit ovat muuttuneet. Uskotun miehen sijaan edunvalvoja määrätään päämiehen avuksi ja tueksi. Holhottavaksi julistamisen sijaan jyrkin edunvalvonnan muoto on holhoustoimilaisissa vajaavaltaiseksi julistaminen. Lakiin tuotiin myös uusi edunvalvonnan muoto: toimintakelpoisuuden osittainen rajoittaminen. Tämä tarkoittaa sitä, että toimintakelpoisuutta voidaan rajoittaa kahdella eri tapaa. 1) Päämies voi tehdä määrättyjä oikeustoimia tai vallita omaisuuttaan ainoastaan edunvalvojan kanssa tai 2) Päämies ei voi tehdä määrättyjä oikeustoimia tai vallita omaisuuttaan, jolloin edunvalvojalla on oikeus tehdä nämä toimet. Kun valitaan edunvalvonnan muoto, on noudatettava lievimmän riittävän keinon periaatetta. (Välimäki 2008, 7.)

2.2 Edunvalvojan tehtävät päämiehen kiinteää omaisuutta koskevissa asioissa

Kiinteistöjen myyntiä koskevat oikeustoimet ovat luvanvaraisia oikeustoimia, samoin kuin kiinteän omaisuuden hankkiminen päämiehen nimiin vastiketta vastaan. Lupahakemus hylätään, jos tehtäväksi aiottu oikeustoimi ei ole päämiehen edun mukainen. (Kangas 2019, 232–233.)

Edunvalvonnan alussa päämiehen kanssa sovitaan, mikä osa omaisuudesta jää päämiehen vallintaan ja mistä omaisuudesta edunvalvoja vastaa. Jos päämiehellä on paljon omaisuutta tai etenkin metsäomaisuutta, on omaisuuden hoitosuunnitelman tekeminen hyödyllistä ja edunvalvojan on helpompi jatkossa toimia omaisuuden suhteen. Suunnitelma hyväksytetään valvontaviranomaisella. Suunnitelman olemassa oleminen vähentää edunvalvojan työtä ja päämiehen lupakustannuksia metsän myyntitilanteissa. (Oikeusministeriö 2020, 37.)

Omaisuuden hoitosuunnitelma voi olla erityisesti tarpeen, jos päämiehellä on huomattavan paljon omaisuutta tai jos omaisuus on laadultaan vaikeasti hoidettavaa. Esimerkiksi omaisuuden realisoimisen kautta saadut käteisvarat voi olla tarpeen, että edunvalvoja tekee tarkan suunnitelman, miten rahavaroista ja niiden säilyttämisestä huolehditaan. Omaisuuden hoitosuunnitelmaa voi käyttää myös isomprien hankkeiden suunnittelussa. Jos tiedossa on esimerkiksi kallis remontti päämiehen asuntoon, voi hoitosuunnitelman avulla tehdä

alustavan toimintasuunnitelman kustannuksien varalle. (Tornberg & Kuuliala 2015, 469–470.)

Hallintolain 15. § mukaan täysivaltaiselle päämiehelle määrättyllä edunvalvojalla on oikeus käyttää puhevaltaa sellaisissa asioissa, jotka kuuluvat hänen tehtäviinsä. Jos päämiehen ja edunvalvojan kannat eroavat toisistaan, päämiehen kanta asiaan ratkaisee, jos tämä kykenee ymmärtämään asian merkityksen. Muulla tavoin toimintakelpoisuutta rajoitetun kuin vajaavaltaiseksi julistetun päämiehen edunvalvoja käyttää yksin puhevaltaa asiassa, josta päämiehellä ei ole oikeutta päättää. Edunvalvoja ja päämies käyttävät puhevaltaa yhdessä, jos asiasta tulee heidän yhdessä päättää.

Edunvalvoja määrätään tehtävään toistaiseksi tai tietyksi määräajaksi, joka asetetaan edunvalvontamääräystä annettaessa. Edunvalvojan tehtävä lakkaa pääsääntöisesti silloin, kun päämies kuolee, annettu määräaikainen edunvalvonta päättyy, päämies täyttää 18 vuotta tai edunvalvoja vapautetaan tehtävästään. Tuomioistuimen on vapautettava edunvalvoja tehtävästään myös silloin, jos tämä sitä pyytää tai hän osoittautuu tehtävään kykenemättömäksi tai sopimattomaksi. (HoITL 15-17 §.)

2.3 Kymenlaakson edunvalvontatoimisto

Kymenlaakson edunvalvontatoimisto kuuluu Kaakkois-Suomen oikeusapu- ja edunvalvontapiiriin. Oikeusministeriön asetus oikeusapu- ja edunvalvontapiireistä, oikeusaputoimistojen ja edunvalvontatoimistojen toimipaikoista sekä kunnista, joiden edunvalvontapalveluista oikeusapu- ja edunvalvontapiiri vastaa (608/2016) astui voimaan 1.10.2016. Toimistolla on kaksi toimipaikkaa, Kouvolassa ja Kotkassa. Kotikuntalain (201/1994) säädöksen mukaisesti väestötietojärjestelmään merkityn kotikunnan mukaan päämiehet jakautuvat oikeaan edunvalvontatoimistoon. Kymenlaakson edunvalvontatoimiston päämiehien kotikuntia on pääasiassa Kouvolan ja Kotkan lisäksi Hamina, litti, Pyhtää, Virolahti ja Miehikkälä. (Oikeusministeriö 2023.) Myös muilla paikkakunnilla saattaa asua palveluntuottajalle määrättyjä päämiehiä joko pysyvästi tai väliaikaisesti.

Kymenlaakson edunvalvontatoimistossa on töissä kuusi yleistä edunvalvojaa, johtava yleinen edunvalvoja sekä 15 edunvalvontasihteeriä. Edunvalvontasihteerit jakautuvat edunvalvojen tiimien työpareiksi ja keskustoimistosihteereiksi. Keskustoimistosihteereitä on kaksi kummassakin toimipaikassa. (Oikeusministeriö 2023.)

Kymenlaakson edunvalvontatoimistossa Kouvolan ja Kotkan toimipaikoissa päämiehiä on yhteensä 1611 (tilanne 12.4.2023). Päämiesten kokonaismäärä on ollut jatkuvasti hieman kasvussa – vuonna 2022 tuli 262 uutta päämiestä ja 254 päämiehellä edunvalvonta päättyi samaisena vuonna. Tammi-maaliskuussa 2023 tuli uusia edunvalvontamääräyksiä 80 kappaletta ja päättyi 61 kappaletta. Edelliseltä vuodelta vastaavat luvut olivat 82 alkanutta ja 52 päättyntä edunvalvontaa. Poikkeuksena tammikuussa 2023 tuli poikkeuksellisen paljon uusia päämiehiä toimistolle, 41 kappaletta. Päämiesmäärän muutokset yleisessä edunvalvonnassa riippuvat joko käräjäoikeuden tai Digi- ja väestötietoviraston toiminnasta, joissa yleinen edunvalvonta määrätään. Yleisin syy edunvalvonnan päättymiselle on ollut päämiehen kuolema. (Lahtinen 2023.)

Yhdellä päämiehellä voi olla omistuksessaan useampia kiinteistöjä ja huoneistoja. Asunto-osakkeita omistuksessaan on 132 päämiehellä ja jonkinlaisia kiinteistöjä omistuksessa 159 päämiehellä. Useimmat kiinteistöt ovat asuinkäytössä olevia kiinteistöjä. Lisäksi päämiehet voivat olla osakkaana kuolinpesissä, joissa voi olla omaisuutena kiinteistöjä tai asunto-osakkeita. (Lahtinen 2023.)

3 PÄÄMIEHEN KIINTEÄ OMAISUUS

Omaisuus jaetaan irtaimeen ja kiinteään omaisuuteen. Kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan ennen kaikkea kiinteistön omistusoikeutta. Kiinteään omaisuuteen luetaan lisäksi omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön, vesi- tai maa-alueeseen. Kaikki muut varallisuus oikeudet ovat irtainta omaisuutta. Jätöillä on merkitys oikeudessa luovuttaa omaisuutta kolmannelle osapuolelle. (Saarnilehto ym. 2011.) Holhouslain 34 § säädetään, ettei edunvalvojalla ole oikeutta luovuttaa päämiehensä kiinteää omaisuutta päämiehen sä poolesta ilman holhousviranomaisen lupaa.

3.1 Kiinteistö

Laissa kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä tai muuta sellaista yksikköä, joka on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin kiinteistörekisterilain nojalla. Kiinteistö käsittää alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin ja kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. (Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.)

Kiinteistöyksikkö voi olla esimerkiksi tontti tai tila. Kiinteistön hallintaoikeus perustuu yleensä suoraan omistukseen, jolloin kiinteistön omistaja on se, joka hallitsee ja käyttää kiinteistöään. Tällainen tilanne on esimerkiksi silloin, kun omistaja käyttää itse omistamalla tontillaan olevaa asuinkiinteistöä ja sen maapohjaa. Kiinteistön omistajahallintaa kutsutaan välilliseksi eli epäsuoraksi omistamiseksi silloin, kun kiinteistön hallinta ja omistusoikeus ovat eriytetty toisistaan. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi ne, kun keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä yhtiö omistaa rakennuksen ja maapohjan, mutta rakennusta ja huoneistoja hallitsevat osakkeenomistajat. (Kasso 2014, 2.)

Kiinteistön omistusoikeus käy ilmi lainhuutotodistuksesta, joka liittyy kiinteistö-tietojärjestelmään. Omistusoikeus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Rekisterinpitäjä on Maanmittauslaitos. Ennen kiinteistöä koskevaa kauppasopimuksia on tärkeää päivittää kiinteistön lainhuutotiedot. Lainhuudatuksella on merkitystä sekä myyjälle että ostajalle. (Kasso 2014, 35.)

3.2 Omaisuuden hoitaminen

Edunvalvojan on pidettävä huolta päämiehen oikeuksista ja edistettävä tämän parasta. Edunvalvojan on hoidettava päämiehensä omaisuutta siten, että omaisuus ja sen mahdollinen tuotto ovat päämiehelle hyödyksi ja täyttävät tämän henkilökohtaisia tarpeita. Edunvalvojan tulee pitää huolta päämiehensä oikeuksista ja edistää hänen parastaan tunnollisesti. (HoITL 37 §.)

Holhoustoimilain 39. § mukaan edunvalvojan on säilytettävä sellainen päämiehensä omaisuus, jolla on erityistä arvoa päämiehelle tai jota päämies voi edunvalvonnan aikana tai sen päättymisen jälkeen tarvita asumista tai elinkeinon harjoittamista varten. Muu omaisuus, jota ei käytetä päämiehen elatukseen tai muihin tarpeisiin, on sijoitettava siten että sen säilyminen on varmaa

ja että siitä saadaan kohtuullinen tuotto päämiehen hyväksi. Edunvalvontatoimistoissa on hyvä aika-ajoin tarkastaa, miten päämiesten omaisuutta on hoidettu ja ovatko toimintatavat yhtenäiset ja parhaat mahdolliset muun muassa omaisuuden hoidon periaatteissa, tyhjillään olevien asuntojen hoidossa ja vuokratun omaisuuden hoidossa. (Oikeusministeriö 2020, 68.)

3.3 Kiinteästä omaisuudesta aiheutuvat kulut

Kiinteistön, maan ja metsän verotus

Tärkeä edunvalvojan tehtävä päämiehen taloudenhoidossa on verotuksen tarkastaminen ja pitäminen ajan tasalla. Pääsääntöisesti Verohallinto toimittaa edunvalvojille suoraan tarvittavat veroilmoitukset ja -ehdotukset, jälkiverot ja kaikki muut verotukseen liittyvät asiakirjat ja tiedot, jotta edunvalvoja pystyy ajantasaisesti huolehtimaan päämiehensä eduista ja omista velvollisuuksistaan niitä kohtaan. (Oikeusministeriö 2020, 36.)

Kiinteistöverotuksessa kiinteistö tarkoittaa tonttia, tilaa tai muuta Suomessa kiinteistörekisteriin merkittyä itsenäistä maanomistuksen yksikköä. Kiinteistöihin rinnastetaan myös vuokramaalla olevat rakennukset ja rakennelmat. Verotuksen kohteena ovat sekä maapohja että siihen rakennettu rakennus. Veron kohteena on kuitenkin rakennus, vaikka se sijaitisi eri henkilön omistamalla maalla. (Räbinä & Myllymäki 2016, 442, 454–455.) Kiinteistöverosta säädetään kiinteistöverolaissa (20.7.1992/654). Lain mukaan kiinteistövero maksetaan kiinteistön sijaintikunnalle. Kiinteistön omistaja on verovelvollinen. Kiinteistövero muodostuu kiinteistön arvon perusteella, jonka muodostavat maapohja ja rakennukset. Verohallinnon ja valtionvarainministeriön säännösten perusteella määritetään kiinteistön arvo. Vero lasketaan kertomalla kiinteistön arvo kiinteistöveroprosentilla, jonka määrää kunta. (Kiinteistövero 2023.)

Kiinteistöverolain 3. § mukaan kiinteistöveroa ei ole suoritettava metsästä eikä maatalousmaasta. Metsästä on tehtävä veroilmoitus, jos kalenterivuoden aikana metsästä saa tuloja, vähennettäviä menoja tai on metsävähennykseen oikeuttavia hankintamenoja tai varauksista ilmoitettavia seurantatietoja. Metsäkiinteistön tuloa voivat olla esimerkiksi puun myyntitulot, vuokratulot, vakuu-

tuskorvaukset tai metsätalouden tuet. Tuloa verotetaan metsätalouden pääomatulona, elinkeinotoiminnan tulona, maatalouden tulona tai muuna pääomatulona. (Metsäverotus 2023.)

Vakuutukset

Yksi edunvalvojan tehtävistä on huolehtia päämiehensä sopimuksista. Päämiehen vakuutuksia tarkastaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että vakuutukset vastaavat sen hetkistä tarvetta. Vakuutusehdot voivat vaikuttaa omaisuuden hoidon järjestymiseen, jos vakuutusehdoissa on kirjattu suojelulausekeita, jotka esimerkiksi edellyttävät peruslämmön ylläpitämistä tyhjillään olevassa rakennuksessa. (Oikeusministeriö 2020, 36.) Kotivakuutuksen, joka kattaa muun muassa palo- ja varkausvahingot, ottaminen päämiehelle on niin vakiintunut toimenpide, että sen puuttuminen vahingon sattuessa voi johtaa edunvalvojan vahingonkorvausvastuuseen, ellei vakuutuksen puuttumiseen ole jotain erityistä syytä (Oikeusministeriö 2020, 49).

Kotivakuutuksella vakuutetaan asuinrakennukset sekä muut rakennukset ja kodin irtaimisto erilaisten vahinkojen varalta. Kotivakuutus korvaa vahingoittuneen omaisuuden korjaamisen tai uuden hankkimisen. Korvauksen määrään vaikuttaa omaisuuden kunto ja ikä. Kotivakuutuksissa olevat rajoitusehdot rajaavat aina tiettyjä asioita pois vakuutuksen katosta, eikä niiden piiriin kuuluneita vahinkoja vahingon sattuessa korvata. (Vakuutus- ja rahoitusneuvonta 2023).

Vain noin puolet Suomen yksityismetsien pinta-alasta on vakuutettua. Vakuutetun metsän osuus on kuitenkin viime vuosina kasvanut, sillä vuonna 2010 vakuutettuna oli vain noin 30 prosenttia yksityismetsistä. Metsävakuutukset eivät suinkaan korvaa kaikkea, vaan metsävakuutukset korvaavat vahingoittuneet puut. Suppeimmillaan metsävakuutus korvaa metsäpalot. Metsäpalovahinkojen osuus on kuitenkin kaikista korvauksista vuositasolla vain kaksi prosenttia. Myrskyiltä metsiä suojaa vakuutuksen palo- ja myrskyturva. Eniten puita kaatuukin myrskyissä: korvatuista puunrungoista seitsemän kymmenestä ovat myrskyn kaatamia. Kolmannen vakuutusportaan lisä, lumivahingot,

aiheuttavat suurimpia taloudellisia menetyksiä vahinkoa kohden. Vakuutusmaksujen suuruuteen vaikuttavat muun muassa metsän sijainti sekä vakuutusturvan laajuus. (Honkanen 2022, 32.)

Kiinteistöjen kunnossapito ja hoitaminen

Omistaja on vastuussa kiinteistönsä korjaamisesta ja ylläpidosta. Jotta kiinteistölle ei aiheudu vahinkoa, on huoltotyöt ja perusteelliset korjaukset kiinteistölle tehtävä ajoissa. Sää ja mekaaninen rasitus kuluttavat rakennusosia kuten julkisivua ja viemäreitä. Jo pelkästään säännöllinen tarkkailu ja oikea-aikainen huolto säästävät rahaa ja aikaa. (Ympäristöhallinnon verkkopalvelu 2023.)

Huonosti hoidettu kiinteistö on omiaan aiheuttamaan vahinkoa ulkopuolisille. Kiinteistön omistajan on vastuussa siitä, ettei kiinteistöstä aiheudu vahinkoa muille. Kiinteistön omistajan vastuu perustuu omistajan ja vahingon kärsineen väliseen sopimussuhteeseen tai vahingonkorvausvastuuseen. Jos vahingon aiheuttaja on menetellyt vähintään huolimattomasti tai tahallisesti ja vahingolla ja virheellisellä toiminnalla on syy-yhteys, jota ilman vahinkoa ei olisi syntynyt, tulee kyseeseen vahingonkorvausvastuu. (Kasso 2014, 101.)

Metsänhoitosuunnitelma

Metsänhoitosuunnitelma kertoo mitä metsän suhteen on lähivuosina odotettavissa. Palvelu on maksullinen, mutta helpottaa edunvalvojan työtä huomattavasti. Suunnitelmasta saa tiedot puustosta, hoitotarpeista, mahdollisuuksista puun myyntiin ja tietoa elinympäristöistä. (Metsänomistajat 2023.) Metsäkiinteistöä hoitaessa on hyvä ottaa huomioon metsän ikä ja onko metsästä tulossa tuloja lähivuosien aikana vai onko puusto nuorta, josta aiheutuu enemmän kuluja mutta vähemmän tuloja. (Lahtinen 2023.)

3.4 Kiinteän omaisuuden myyminen

Jos päämies ei tarvitse kiinteää omaisuuttaan omaan käyttöönsä, on edunvalvojan tehtävä harkita, onko sitä tarpeen säilyttää ja vuokrata vai olisiko omaisuuden myyminen päämiehen edun mukaista. Päämiehen omaa tahtoa on tärkeä kuunnella. Jos kuitenkin kyseessä on asuinkiinteistö, on hyvin yleistä,

että päämies ei pysty enää itse ottamaan kantaa asiaan. Edunvalvonnan alkamiseksi on hyvä käydä asumiseen liittyvät asiat päämiehen kanssa läpi ja sopia, miten asunto-omaisuuden kanssa toimitaan, jos tulevaisuudessa päämiehen kotoa poismuuttaminen on välttämätöntä. (Oikeusministeriö 2020, 37.)

Maakaassa (12.4.1995/540) edellytetään kiinteistön kaupan määrämuotoista kirjallista sopimusta, eikä mikään muu sopimus kaupassa ole sitova. Myyjä ja ostaja tai heidän edustajansa allekirjoittavat kauppakirjan. Kaupanvahvistajan on oltava läsnä. Jos kaupantekokanavana käytetään verkossa toimivaa sähköistä kaupankäyntijärjestelmää, voidaan kiinteistön kauppa kuitenkin tehdä myös ilman kaupanvahvistajaa.

Eduskunnan oikeusasiamiehen ratkaisussa Dnro 2709/4/10 ei edunvalvoja ollut kantelun mukaan tiedustellut päämiehensä mielipidettä tämän merkityksellisen kotitalon myymisessä. Päämiehen sukulaiset olivat kuulleet huhupuheita läheisensä kotitalon myymisestä ja saaneet varmistuksen kiinteistönvälittäjältä. Kantelun mukaan kiinteistön myyntiin ei olisi ollut tarvetta, koska päämiehen eläketulot olivat riittäneet kiinteistön hoitomaksuihin. Ratkaisun mukaan edunvalvoja ei ollut toiminut riittävässä yhteistyössä päämiehensä kanssa. Edunvalvoja oli saanut luvan kiinteistön myyntiin maistraatilta. Edunvalvoja oli katsonut lääkärintodistuksen perusteella, että päämiestä ei voi kuulla asiassa. (EOA Dnro 2709/4/10.)

3.5 Kiinteän omaisuuden vuokraaminen

Kiinteistön vuokraamiseen sovelletaan maanvuokralakia 29.4.1966/258. Lain 1 luvun säännösten perusteella vuokraaminen perustuu sopimukseen, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määritellyn suuruista maksua vastaan. Vuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti ja sopijaosapuolet allekirjoittavat sopimuksen. Sopimuksessa on oltava kirjallisesti merkittynä kaikki sopimusehdot. Ehto, jota sopimukseen ei ole kirjattu, on mitätön. Jos vuokra-aika on enintään kaksi vuotta ja vuokrattava kohde on maatalousmaata, voidaan vuokrasta sopia suullisesti.

Päämiehen kiinteistöä koskevat oikeustoimet, kuten maanvuokraoikeuden luovuttaminen, ovat luvanvaraisia oikeustoimia, ja edunvalvojan on haettava niiden tekemiseen lupa Digi- ja väestötietovirastosta. Maanvuokrasopimus, joka koskee asuntotarkoitusta, voi olla tontinvuokrasopimus tai muu asuntoalueen vuokrasopimus. Asuntoalueen vuokraa tarkoittava sopimus on maanvuokralain 52. § mukaan tehtävä määräajaksi ja enintään sadaksi vuodeksi. Tontinvuokrasopimus on tehtävä maanvuokralain 28. § mukaan määräajaksi, vähintään 30 vuodeksi ja enintään sadaksi vuodeksi. Maatalouden harjoittamiseen maata voidaan vuokrata maatalousmaan tai rakennetun viljelmän vuokrasopimuksella. Muihin kuin edellä esitettyihin tarkoitukseen voidaan maata vuokrata muuta maavuokraa koskevalla sopimuksella. (Kangas 2019, 234.)

Aina, kun edunvalvoja vuokraa päämiehensä omistaman kiinteistön pidemmäksi ajaksi kuin viideksi vuodeksi, on haettava lupaa Digi- ja väestötietovirastolta. Viisi vuotta lyhyempään, kiinteistön määräaikaiseen vuokrasopimukseen ei edellytetä luvan hakemista, jos vuokraus päättyy viimeistään vuoden kuluessa päämiehen täysi-ikäistymisestä. Kiinteistön vuokrasopimuksen tekeminen alaikäisen päämiehen omistamasta kiinteistöstä pidemmäksi ajaksi kuin vuodeksi päämiehen täysi-ikäistymisestä on luvanvarainen oikeustoimi. Jos lupa Digi- ja väestötietovirastolta saadaan, tulee alaikäisestä päämiehestä omistamansa kiinteistön vuokranantaja. (Kangas 2019, 235.)

4 TOTEUTUNEITA JULKISUUDESSA OLLEITA TAPAUKSIA

Yleisen edunvalvonnan toiminnasta voi tehdä kantelun joko Digi- ja väestötietovirastolle, eduskunnan oikeusasiamiehelle tai valtioneuvoston oikeuskanslerille (Digi- ja väestötietovirasto 2023). Viranomaisten ja julkista tehtävää hoitavien yksityisten tahon toimintaa valvoo ja edistää eduskunnan oikeusasiamies. Oikeusasiamiehen tehtäviin kuuluu myös valvoa ja edistää laillisuutta ja perus- ja ihmisoikeuksien toteutumista toiminnassa. (Eduskunnan oikeusasiamies 2023.)

Yle julkaisi vuonna 2020 laajan artikkelin, jossa kyseenalaistettiin useaa yleisen edunvalvonnan tekemää ratkaisua päämiesten omaisuuden suhteen. Eräs päämies oli saanut mittavan perinnön veljeltään, joka koostui rahavaro-

jen ja osakkeiden lisäksi useasta kiinteistöstä ja niiden alueilla olevista irtaimistosta, kuten ajoneuvoista ja työkoneista. Edunvalvojan mukaan kiinteistöt olivat sotkuisia ja näki siivouksen tarpeelliseksi, jotta kiinteistöt eivät vahingoittuisi. Edunvalvoja oli ilman päämiehen lupaa lahjoittanut kiinteistön siivouksesta vastanneelle osto- ja myyntiliikkeelle kiinteistöllä sijaitsevaa irtainta omaisuutta vastineeksi siivoustyöstä. Edunvalvoja arvioi irtaimen romuksi. Edunvalvoja oli myös arvioittanut kiinteistönvälittäjällä vuonna 2005 rakennetun vesivahingosta kärsineen omakotitalon, autotallin ja piha-alueen 100 000 euron arvoiseksi. Päämiehen omaiset epäilivät edunvalvojan aiheuttaneen päämiehelle kymmenien tuhansien eurojen taloudelliset tappiot, ja tekivät edunvalvojan toiminnasta tutkimuspyynnön poliisille. Kantelu tehtiin myös maistraattiin, josta edunvalvoja sai moitteet. Edunvalvoja ei kommentoinut tapusta vedoten salassapitovelvollisuuteen. (Mäntymaa & Järvinen 2020.)

Toisessa Ylen julkaisemassa tapauksessa asuinrakennuksesta, navetasta, varastorakennuksesta ja pihasaunasta koostuva kiinteistö oli testamentattu päämiehen toimesta tämän omaisille. Omaiset saivat kuulla naapurustolta, että kiinteistö oli laitettu myyntiin edunvalvojan toimesta. Edunvalvoja ei antanut testamentille merkitystä kaupantekotilaisuudessa. Edunvalvoja perusteli kiinteistön myyntiä sillä, että päämiehen varallisuus ja tulot eivät riittäneet kiinteistön kuluihin. (Mäntymaa & Järvinen 2020.)

Helsingin Sanomissa (2017) julkaistussa artikkelissa edunvalvoja oli metsänhoitoyhdistyksen arvion nojalla tehnyt päätöksen päämiehen luonnontilaisten metsien hakkuista. Metsänhoitosuunnitelma hyväksytetään maistraatissa (nykyinen Digi- ja väestötietovirasto) osaksi omaisuudenhoitosuunnitelmaa. Yksi peruste ratkaisulle oli se, että puuston arvo alenee, jos metsää ei hakata. Hakkuita perusteltiin myös puuston korkealla iällä sekä kirjanpainajantoukan tuhoamalla puulla. Metsäkeskuksen edustaja ei havainnut tuholaisia. Taloudellisia perusteita ei hakkuille ollut, koska myynnistä saatavia tuloja ei tarvittu esimerkiksi päämiehen hoitokuluja kattamaan. (Saavelainen 2017.)

5 TUTKIMUSMENETELMÄT

Laadullisen eli kvalitatiivisen tutkimuksen tarkoituksena on ymmärtää ja tulkita tutkittavaa ilmiötä. Laadullinen tutkimusote eteneekin käytännön ilmiöistä, havainnoinneista ja todellisuuden kartoituksesta yleiselle tasolle eli empiriasta teoriaan. Laadullinen tutkimus on tilannesidonnaista ja ainutkertaista. Tilannesidonnaisuudessa on oleellisen tärkeää ymmärtää, miten jokin asia liittyy ympäristöönsä ja siten analyysi voidaan sitoa laajoihin sosiaalisiin, kulttuuriin, ajankohtaisiin tai ympäristöllisiin yhteyksiin. Tilannesidonnaisuus mielletään usein itsestäänselvyydeksi, mutta jos sen tilannemerkitystä ei ymmärretä, saattaa se aiheuttaa väärinkäsityksiä. (Pitkäranta 2014, 27–28.)

Usein laadullisessa tutkimuksessa aineisto kerätään haastattelulla, koska tutkimusaineistoksi halutaan ihmisten kokemuksia. Laadullisessa tutkimuksessa tutkimushaastattelun muotoja ovat teemahaastattelu, lomakehaastattelu ja avoin haastattelu. Tavanomaisesti tutkimushaastattelut tehdään yksilöhaastatteluina. Yksilöhaastattelu soveltuukin hyvin henkilön omakohtaisten kokemusten tutkimiseen. (Vilkkä 2021, 99.)

Valitsin aineistonkeruumenetelmäksi puolistrukturoidun teemahaastattelun. Teemahaastattelussa edetään etukäteen valittujen tiettyjen teemojen ja niihin liittyvien tarkentavien kysymyksien varassa. Teemahaastatteluissa on se etu, että haastateltavien vastauksiin perustuen voidaan tarkentaa ja syventää kysyttäviä kysymyksiä. Menetelmässä korostetaan haastateltavien tulkintoja asioista sekä heidän asioille antamia merkityksiä. Teemahaastattelut vaihtelevat avoimista haastatteluista strukturoidusti eteneviin haastatteluihin. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 64.)

Haastattelun kohderyhmäksi valikoituivat Kymenlaakson edunvalvontatoimiston kaikki yleiset edunvalvojat sekä johtava yleinen edunvalvoja. Edunvalvojat hoitavat päämiesten omaisuuteen liittyvät merkittävät toimenpiteet, joten he sopivat tietojensa puolesta haastattelun kohderyhmäksi. Koska edunvalvoja on kahdella eri paikkakunnalla sekä jokaisella on omat aikataulunsa, päätin suorittaa haastattelun sähköpostitse. Näin myös aineiston käsittely oli itselleni helpompaa, kun se oli alun alkaen kirjallisessa muodossa. Yksilöhaastattelulla sain edunvalvojien omakohtaisia kokemuksia ja vastauksia.

Rakensin haastattelun rungon teemojen varaan ja lisäsin tarkentavia kysymyksiä, jotta haastateltavat ymmärtäisivät kysymykseni paremmin ja osaisivat antaa kattavampia vastauksia (liite 1). Hankalaksi koitui kuitenkin se, että sähköpostitse lähetetty kyselyviesti hukkuu lukuisten muiden sähköpostien sekaan ja edunvalvoja sai muistuttaa vastaamisesta. Tätä ongelmaa ei olisi tullut, jos haastattelut olisi tehty kasvotusten.

Työkokemuksestani edunvalvontatoimistossa oli haastatteluja tehdessä sekä hyötyä että haastetta. Kokemuksen perusteella minun oli helppo luoda haastatteluteemat ja -kysymykset sekä erottaa saadusta aineistosta oleellimmat seikat tutkimuksen kannalta. Haastetta toi se, että haastattelijan roolissa minun tuli olla puolueeton ilman ennakko-odotuksia.

6 YLEISTEN EDUNVALVOJIEN HOITAMIA TAPAUKSIA

Kokosin tähän tutkimukseen yleisiltä edunvalvojilta haastatteluissa tietoon saamani erilaisia tapauksia, joissa he ovat joutuneet pohtimaan kiinteän omaisuuden pitämisen ja realisoinnin välisiä haittoja ja hyötyjä hyvin erilaisista näkökulmista. Joissakin tapauksissa omaisuuden realisointi on ollut hyvinkin välttämätöntä, kun taas joissakin omaisuutta ei ole tarvinnut realisoida vielä lainkaan.

Näkökulma 1. Päämies vierailee itse kiinteistöllään

Päämies on halunnut aikanaan lunastaa vanhan kotitalonsa. Edunvalvoja ei ole estänyt päämiestä, koska mahdollisuus kiinteistön hankkimiseen ja pitämiseen on ollut taloudellisesti mahdollista. Päämies asuu nykyään asumispalveluysikössä ja vierailee kiinteistöllä itse viikoittain. Talvella 2021 kiinteistöllä hajosi vesimittari. Oman kaivon vuoksi kiinteistössä ei ollut vesiputkia, ja nekin olisivat todennäköisesti hajonneet samalla. Vesimittari vaihdettiin ja seuraavaksi talviksi asennettiin patteri kellariin estämään jäätymistä. Vahinko havaittiin kiinteistökäynnillä. Kiinteistö on niin huonossa kunnossa, että suurempaa remonttia siellä ei ole enää taloudellisesti järkevää tehdä. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset ovat pienet ja talon arvo on niin matala, ettei sen realisointi ole vielä välttämätöntä.

Näkökulma 2. Peritystä kiinteästä omaisuudesta tuottoa päämiehelle

Päämiehellä on runsaasti perittyä omaisuutta: maatila, peltoa ja metsää. Metsien osalta edunvalvoja on teettänyt metsänhoitosuunnitelman, ja Metsänhoitoyhdistys on tehnyt siellä tarpeellisia töitä, jotta metsästä on tullut ja tulee tuottoa myös jatkossa. Päämiehen peltomaa on vuokrattuna, joten myös siitä saadaan vuokratuloa. Maatalouskiinteistö koostuu kahdesta omakotitalosta ja pihapiirin maatalousrakennuksista. Rakennukset ovat olleet tyhjillään jo kymmenen vuotta, joten niistä aiheutuvat ylläpitokulut ovat huomattavia. Päämieheltä ei kuitenkaan pysty kuulemaan eikä hän kykene puhumaan omaisuuden realisoinnista psyykkisen sairauden vuoksi. Päämies on perinyt kuitenkin myös runsaasti rahavaroja, joten omaisuutta ei ole kiireellistä realisoida.

Näkökulma 3. Päämiehen läheinen ei hyväksy kiinteistön realisointia

Päämiehen asuinkiinteistö on edellisen edunvalvojan toimesta jätetty päämiehen sisaruksen hoidettavaksi. Kiinteistö aiheuttaa suurta taloudellista ongelmaa sähkölämmityksen vuoksi ja päämiehen talous laahaa tappiollisena kaiken aikaa. Kiinteistön lisäksi hänen omistamansa kuolinpesäosuudet tekevät edunvalvontapalkkiosta suuren. Edunvalvonnan alussa olleet runsaat säästöt ovat huvonneet näihin kuluihin. Päämieheltä itseään ei voi enää asiassa kuulla. Päämiehen läheinen ei ymmärrä, miksi asuinkiinteistö pitäisi myydä ja hermostuu, kun asia otetaan puheeksi. Kaikki avaimet ovat myös päämiehen läheisen hallussa, eli jos edunvalvoja joutuu päätyämään talon myymiseen rahojen riittämättömyyden paineessa, on talon lukot vaihdettava. Hankalaksi tilanteen tekee se, ettei voida tietää, elääkö päämies vielä vuosia, jolloin kiinteistöön kuluvat hänen loputkin rahansa.

Näkökulma 4. Velkaantuneen päämiehen kiinteä omaisuus toimeentulotuen esteenä

Päämiehen metsäomaisuus jouduttiin realisoimaan vasten päämiehen tahtoa, koska päämies oli vakavasti velkaantunut. Päämiehellä oli omistuksessaan kaksi kiinteistöä, kesämökki ja metsätila. Päämiehen rahat eivät riittäneet laskujen maksamiseen ja kiinteistöjen ulosmittaus oli jo käynnissä. Päämiehellä ei ollut oikeutta toimeentulotukeen omaisuutensa takia.

Metsätila oli kiinteistöistä päämiehelle vähemmän henkilökohtainen. Edunvalvoja sai Digi- ja väestötietovirastolta luvan metsäkiinteistön myynnille, vaikka päämies myyntiä vastustikin. Edunvalvoja selvitti myös Metsänhoitoyhdistykseltä, olisiko metsästä voinut saada hakkuiden kautta tuloja, mutta metsän kasvu oli siinä vaiheessa, että tarvetta olisi ollut pikemminkin maksullisille metsänhoitotöille. Metsäkiinteistön myynnistä saatiin lopulta niin hyvin varoja, että kaikki päämiehen velat pystyttiin maksamaan pois ja varoja jäi vielä sen verran yli, että toimeentulotukeakaan ei tarvitse enää hakea. Lisäksi päämiehen kesämökki jäi vielä tämän omistukseen.

Näkökulma 5. Alaikäinen perinyt kuolinpesän

Alaikäinen päämies oli perinyt toisen vanhempansa. Vanhemman kuolinpesään kuului useita kiinteistöjä sekä runsaasti velkaa ja kuluja, muttei käteistä rahaa. Ennen edunvalvontaa metsän kauppa oli yritetty saada loppuun siinä onnistumatta, joten edunvalvojan tehtävä oli ensitöikseen metsäkiinteistön realisoiminen. Tulevaisuuden turvaamiseksi edunvalvoja päätyi myymään myös perityn peltomaan. Päämiehen toinen vanhempi on vastustanut kaikkia edunvalvojan toimia ja päätöksiä. Ei voi tietää, onko vanhempi ajanut omaa vai lapsensa etua. Vanhempi kuitenkin tuntee lapsensa paremmin kuin ulkopuolinen edunvalvoja, joten hänen toimintansa sai edunvalvojan harkitsemaan ja miettimään ratkaisuja tarkemmin. Päämiehen omistukseen jäi vielä asunto-osake ja omakotitalo. Alaikäisen päämiehen kohdalla oikeustoimia tehdessä on aina käytettävä erityistä harkintaa, eikä etukäteen voi tietää, ajatteleeko päämies myöhemmin hänen etunsa toteutuneen vai ei.

Näkökulma 6. Digi- ja väestötietovirasto kaupan esteenä

Päämies on perinyt puolisoiltaan 1/50-osuuden metsästä, joka jakautui kahdelle kiinteistötunnukselle. Puolisoilla oli keskinäinen käyttö- ja hallintaoikeustestamentti, ja jälkeen jääneen puolison menehdyttyä kaikki omaisuus menisi heidän tuttavalleen. Päämiehellä oli kaksi omaa kiinteistöä ja yksi asunto-osake, jotka oli myyty jo aiemmin edunvalvojan toimesta. Toisesta myydystä

kiinteistöstä päämies oli saanut puolet perintönä puolisoltaan. Myytyjen kiinteistöjen lainhuudot olivat päämiehen nimissä, metsäosuuden lainhuuto taas kuolinpesän nimissä.

Alustavasti metsäosuuden arvo oli noin 2000 euroa. Osuudelle löytyi halukas ostaja, joka oli suoraan edunvalvojaan yhteydessä. Edunvalvoja kuitenkin hylkäsi tarjouksen, koska tarkkaa tietoa omaisuuden arvosta ei ollut. Päämiehelle tulisi valtavasti kuluja edunvalvonnan vuoksi ja kiinteistön omistukseen ei liittynyt juuri riskejä päämiehelle. Lisäksi pienessä kaupassa ei päämiehelle jäisi kulujen jälkeen yhtään voittoa. Sama ostajaehdokas tarjosi kuitenkin kauppaa uudelleen niin, että hän vastaisi kaikista kauppaan liittyvistä kuluista kauppahinnan lisäksi. Edunvalvoja hyväksyi tämän tarjouksen, vaikka riskit kiinteistön kohdalla olivat pieniä, ne olivat silti olemassa.

Lupahakemus oli Digi- ja väestötietoviraston käsittelyssä pitkään. Lopulta selvisi, että metsäosuus olisi ollut omistajattomassa tilassa. Vaikka puolisoilla oli ollut keskinäinen käyttö- ja hallintaoikeustestamentti, voitaisiin silti tulkita, että puolisoitten tahto ei ole ollut omistusoikeuden siirtyminen jälkeen jäävälle puolisolle. Koska päämiehellä ei ollut lainhuutoa kyseiseen omistukseen, Digi- ja väestötietovirasto tulkitsi, ettei päämies omista metsäosuutta, vaan kuolinpesä. Digi- ja väestötietovirasto ilmoitti, että voisivat myöntää myyntiluvan, jos päämies saa kiinteistöosuuteen lainhuudon. Edunvalvoja päätyi kuitenkin ratkaisuun, että kauppa jätetään sikseen. Kaupasta vetäytymällä ehkäistään myös mahdollinen jälkikäsitteily sitten, kun päämies menehtyy ja omaisuus menee testamentinsaajalle.

7 TUTKIMUKSEN TULOKSET

Haastattelujen tuloksista kävi ilmi, että päämiesten omistamat kiinteistöt ovat edunvalvojille työläitä, vaikka kiinteistöomistuksia päämiesten määrään suhteutettuna onkin varsin vähän. Edunvalvojat joutuvat käyttämään aikaa kiinteistöön tai sen hoitoon liittyviin kysymyksiin viikoittain. Yleisesti kiinteän omaisuuden hoitoa pidettiin haastavana, sillä se on aikaa vievää ja kiinteän omaisuuden hoitoon liittyy useita näkökulmia, jotka on otettava huomioon päätöksiä ja oikeustoimia tehdessä. (kuva 1.)

Haastavimmiksi ja eniten aikaa vieviksi koettiin sellaiset asiat, joista edunvalvojiilla ei ollut omaa vahvaa osaamista. Haastavimpana edunvalvojat pitivät maa- ja metsäkiinteistöjen hoitoa. Tämän katsottiin johtuvan siitä, että näiden kiinteistömuotojen hoidon katsottiin vaativan tietynlaista asiantuntijuutta, tietoa sekä perehtyneisyyttä. Maa- ja metsäkiinteistöjen hoitoon edunvalvojat kuitenkin käyttävät paljon asiantuntijoiden, esimerkiksi metsänhoitoyhdistysten apua, joka helpottaa edunvalvojaa päätöksenteossa. Haastaviin päätöksiin edunvalvojat saavat apua myös muilta viranomaisilta ja kollegoiltaan.



Kuva 1. Haastatteluissa ilmi tulleet vaikuttavat tekijät kiinteän omaisuuden realisoinnissa tai pitämisessä.

Kiinteistöomistukset ovat suuressa osassa päämiesten taloutta. Erityisesti metsäomistukset nostavat asumisyksiköissä asuvien päämiesten asiakasmaksua tuntuvasti. Myös vuokratulot sekä metsän tai puun mynnistä saadut tulot lasketaan asiakasmaksun laskelmassa tuloksi ja ne nostavat asiakasmaksua tuntuvasti. Tällaisissa tilanteissa päämiehellä tulisi olla säästöjä kattamaan korkean asiakasmaksun kuluja. Se kuitenkin huventaa päämiehen säästöjä.

7.1 Kiinteän omaisuuden pitäminen

Kiinteistö ei tyhjiillään ollessaan tuota päämiehelle mitään. Kiinteistön pitämisestä voi kuitenkin aiheutua päämiehelle suuriakin kuluja kuukausittaisella tasolla. Kiinteistön suurin kuukausittainen kuluerä on monesti kiinteistön vakuutus. Muita kiinteistöstä aiheutuvia kuluja ovat kiinteistövero ja kiinteistökäynnillä havaitut välttämättömät korjaustoimenpiteet. Jos päämiehellä on tiukka taloudellinen tilanne, on syytä vakavasti harkita kiinteistöstä luopumista. Edunvalvojat olivat kuitenkin yhtä mieltä siitä, että jos päämiehellä on varoja, päämiehen tahto vaikuttaa yhä enemmän siihen, ettei kiinteistöä lähdetä realisoimaan vasten päämiehen tahtoa, ellei siihen ei ole jotain muuta painavaa syytä.

Suurimpina kiinteän omaisuuden pitämisen riskeinä edunvalvojat kokivat tyhjiillään oleville kiinteistöille mahdollisesti tapahtuvan ilkevallan, tuhot ja luonnonilmiöiden aiheuttamat vahingot. Näkyvillä paikoilla olevat rapistuvat kiinteistöt houkuttelevat ilkevallan tekijöitä, eivätkä kiinteistöt ole enää välttämättä turvallisia. Usein kuitenkin kauempana sijaitsevia mökkikiinteistöjä jää roikkumaan päämiesten omaisuuksiin. Niistä aiheutuvia kuluja ovat kiinteistövero ja vakuutukset. Näiden mökkien suhteen tilanne on harmillinen, koska kiinteistöt rapistuvat ajan myötä ja arvo laskee.

Jos päämies edelleen asuu kiinteistössä, jää vastuu vahingoista ilmoittamisesta päämiehelle itselleen. Se voi kuitenkin olla korkean kynnyksen takana, jos vahinko on suuri ja tarkoittaa sitä, että päämiehen tulee muuttaa kiinteistöltä pois. Edunvalvoja voi saada kiinteistöllä tarvittavista hoitotoimenpiteistä tietoa kuitenkin kiinteistöllä säännöllisesti vierailevilta tahoilta, kuten esimerkiksi kotihoidon työntekijöiltä.

Tyhjiillään olevien kiinteistöjen arvo laskee kovaa tahtia, ja niitä tulee vakuutusten kannalta seurata säännöllisesti. Kiinteistöllä olisi hyvä käydä paikan päällä säännöllisesti tarkistamassa, että kaikki on kunnossa. Jos päämies ei itse kykene siellä käymään, tulee kysymykseen ulkopuolisen talonmiehen palkkaaminen, johon päämiehellä tulisi olla varaa. Ulkopuolisen talonmiehen tehtävä on vieraila kiinteistöllä säännöllisesti, valuttaa vesiä ja tehdä havainnot kiinteistön kunnosta.

Metsäkiinteistöjen pitämiseen liittyvät hoidolliset toimenpiteet, suunnittelu, puun myyminen sekä metsän tuloverotus ovat ulkoistettuja tehtäviä alan asiantuntijoille, koska ne vaatisivat edunvalvojlta runsaasti erityisosaamista, johon ei aika ja resurssit muilta hoidettavilta työtehtäviltä riitä. Pääasiallinen yhteistyökumppani edunvalvojen kanssa metsänhoitoasioissa on paikallinen metsänhoitoyhdistys. Metsänhoitoyhdistyksen tekemät toimenpiteet vaativat päämieheltä riittävää varallisuutta, mutta metsää omistavilta päämiehiltä yleensä tarpeellinen varallisuus löytyykin.

7.2 Kiinteän omaisuuden realisoiminen

Kiinteän omaisuuden realisoimisessa edunvalvojat kokivat haastavaksi kiinteistöjen myymisen. Myyntiprosessi ei itsessään ole hankala, ja usein apuna käytetäänkin kiinteistönvälittäjää sekä myynnissä että kiinteistön arvon arvioimisessa. Useasti kiinteistöä myydessä on tilanne, että päämies on velkaantunut ja kiinteistön myynnistä saatavia rahoja tarvitaan päämiehen taloudellisen tilanteen pelastamiseksi kipeästi.

Haastetta myyntiprosessiin tuo kuitenkin monesti kiinteistön kunto tai sijainti. Kiinteistön arvo voi olla niin matala, että realisointi ei edes ole kannattavaa, sillä välityspalkkio, edunvalvojan lupahakemus ja mahdollinen kiinteistön tyhjentäminen maksavat enemmän kuin siitä saadaan tuloa. Kiinteistöjen sijainnilla on iso vaikutus, meneekö se kaupaksi. Kaakkois-Suomen alueella syrjäseudulla mökkikiinteistöt tekevät paremmin kauppaa kuin asuinkiinteistöt. Haastetta kiinteän omaisuuden realisointiin tuo myös se, jos päämies ei ymmärrä realisoinnin tarkoitusta tai sitä, että päämiehellä ei ole varaa kiinteistöä pitää.

Kiinteän omaisuuden realisoiminen on monelle päämiehelle taloudellisen pakon edessä tehty toimenpide ja sitä on saatettu vastustaa hyvinkin pitkään. Realisointiin voi kuitenkin saada luvan ilman päämiehen suostumusta, kun siihen on oikeustoimea tukevat taloudelliset perusteet sekä lääkärinlausunto, josta käy ilmi, ettei päämies itse ymmärrä asiaa.

Kiinteän omaisuuden realisointi on asia, joka hyvin usein herättää myös päämiehen omaisissa kysymyksiä tai vastustusta, jolloin he ovat yhteydessä

edunvalvojan ehkä jopa ensimmäistä kertaa. Edunvalvojalla on oltava kohtuulliset ihmissuhdetaidot ja ne korotustuvat erityisesti päämiesten omaisten kanssa asioitaessa. Salassapitovelvollisuuden vuoksi edunvalvoja ei kuitenkaan voi puhua päämiehen asioista omaisille ilman päämiehen suostumusta. Omaisten kanssa asioimisessa haastavaa voi olla se, että heillä ei välttämättä aina ole oikeaa tietoa edunvalvonnasta tai edunvalvojan oikeuksista oikeustoihin. Edunvalvoja voi toisinaan joutua kovankin paineen alaiseksi, kun päämiehen etu ja omaisten toiveet eivät aina sovi yhteen.

8 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Laadullisessa tutkimuksessa käypä luotettavuuden vahvistamiskeino on saturaatio eli kylläntyminen. Se tarkoittaa sitä, että tutkittavien tarjoamat tutkimustulokset tai lähteet alkavat toistaa itseään. Yksi havaintoyksikkö ei ole riittävä saturaatioon. (Kananen 2019, 33.) Tutkimuksen pohjalta ja edunvalvojen vastauksien perusteella voidaan todeta, että tässä tutkimuksessa saturaatio toteutui ja haastateltavien määrä oli riittävä ilmiön tutkimiseksi ja luotettavien vastausten saamiseksi. Jokaisen edunvalvojan vastauksista löytyi runsaasti samoja piirteitä ja lueteltuna oli samoja vaikuttavia tekijöitä päämiehen kiinteään omaisuuden myymiseen tai pitämiseen vaikuttavista asioista, eikä runsaampi haastateltavien määrä olisi enää muuttanut tutkimuksen aineistoa merkittävästi.

Edunvalvojat vastasivat haastatteluuni kirjallisesti sähköpostilla, jolloin vastausten käsittely oli helppoa ja nopeaa, eikä aineistoa tarvinnut luetuttaa enää haastateltavilla uudelleen. Haastattelujen vastauksia ei sisällöltään muokattu tutkimusta varten. Vain tunnistettavat tiedot, kuten nimet, ihmissuhteet ja paikkakunnat, päämiehistä ja omaisista jätettiin pois ja kielioppia korjattiin.

Riittävä dokumentaatio on aina luotettavuustarkastelun perustana. Se mahdollistaa ratkaisujen jäljittämisen ja arvioimisen. Ratkaisu on perusteltava jokaisessa tutkimuksen eri vaiheessa. Aineistonkeruu-, analysointi- ja tulkintamenetelmien valinta kirjataan perusteluineen. Se mahdollistaa menetelmien ja koko työn arvioitavuuden. Alkuperäinen tutkimusaineisto on myös säilytettävä, jotta tulosten luotettavuus ja aineiston aitous voidaan todentaa. Laadullisessa

tutkimuksessa luotettavuus jää usein arvion, tutkijan arvioinnin ja näytön vaaraan. (Kananen 2019, 35.) Riittäväällä dokumentaatiolla pyrin siihen, että tässä tutkimuksessa kuka tahansa voisi tulla samoihin tuloksiin keräämästäni aineistosta.

Tutkimuksen perusteella Kymenlaakson edunvalvontatoimiston yleiset edunvalvojat toimivat työssään tunnollisesti holhoustoimilain 37. § mukaan eli hoitavat päämiehensä omaisuutta niin, että omaisuus ja siitä saatava tuotto voidaan käyttää tyydyttämään päämiehen henkilökohtaisia tarpeita ja tämän hyödyksi. Tehtävässä edunvalvojat tunnollisesti pitävät huolta päämiehiensä oikeuksista ja edistävät heidän parastaan. Käytännössä päämiehen annetaan asua kiinteistöllään niin kauan, kuin se on mahdollista. Edunvalvoja koskeva lievimmän keinon periaate ilmenee erityisesti siinä, että päämiehiä pyritään aina kuulemaan ja oikeustoimeen haetaan päämiehen hyväksyntä ennen oikeustoimien tekemistä. Jos taloudellinen tilanne ja kiinteistön kunto sen sallivat, ei realisointiin ryhdytä, jos se on päämiehen toive.

Ajatus tästä opinnäytetyöstä syntyi alkuvuodesta 2023, kun päätin edunvalvonnassa työskennellessäni haluavani tehdä opinnäytetyön myös edunvalvontaan liittyvästä aiheesta. Aiheen keksiminen oli hankalaa, koska edunvalvonnasta on tehty jo niin laajasti opinnäytetöitä. Aiheeseen idean sainkin juridiikan lehtorilta ja se sopi toimeksiantajalle Kymenlaakson edunvalvontatoimistolle hyvin. Suurin haaste tämän prosessin aikana oli työn kirjoittaminen ja samanaikaisesti kokopäiväisesti työskenteleminen. Ajankäytön hallintaa ja jakamista koeteltiin, mutta loppujen lopuksi sain opinnäytetyön kasaan. Työskentely saman aihepiirin parissa kuitenkin myös auttoi opinnäytetyön tekemisessä: aihetta tuli käytyä usein läpi töissä ja työkaverit kannustivat kovasti jaksamaan.

Tämä tutkimus tarjoaa Kymenlaakson edunvalvontatoimistolle katsauksen yleisten edunvalvojen näkemyksistä päämiesten kiinteän omaisuuden pitämisen ja myymisen riskeistä ja muista oikeustoimia tehdessä huomioon otettavista asioista. Tutkimusta on jatkossa mahdollisuus hyödyntää tilaajan omiin tarpeisiin, kuten esimerkiksi edunvalvojan tai edunvalvontasihteerin perehdyttämiseen. Tutkimuksen teoriaosuus on kattava tietopaketti paitsi edunvalvonnasta itsestään, myös päämiehen kiinteään omaisuuteen liittyvistä toimista.

Haastattelujen vastausten perusteella selvisi, että Kymenlaakson edunvalvontatoimiston yleisillä edunvalvojilla on yhteiset näkemykset päämiesten kiinteän omaisuuden hoitotoimenpiteistä ja päämiesten asiat ovat hyvässä ja ammattitaitoisessa hoidossa Kymenlaaksossa.

LÄHTEET

Digi- ja väestötietovirasto. 2023. Edunvalvojan tehtävät. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://dvv.fi/edunvalvojan-tehtavat> [viitattu 11.3.2023].

Eduskunnan oikeusasiamies. 2023. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.oikeusasiamies.fi/web/guest> [viitattu 8.4.2023].

EOA Dnro 2709/4/10. 2012. Yleinen edunvalvoja laiminlöi riittävän yhteistoiminnan päämiehensä kanssa.

Honkanen, J-P. 2022. Kannattaako metsät vakuuttaa? *Terve Metsä* 1/2022, 32.

Kananen, J. 2019. Opinnäytetyön ja pro gradun pikaopas: avain opinnäytetyön ja pro gradun kirjoittamiseen. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kangas, U. 2019. Perhe- ja jäämistöoikeuden perusteet. Helsinki: Alma Talent Oy.

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. painos. Talentum Media.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

Kiinteistövero. 2023. Verohallinto. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero> [viitattu 8.4.2023].

Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654

Kotikuntalaki 11.3.1994/201

Lahtinen, P. 2023. Johtava yleinen edunvalvoja. Sähköpostiviesti 12.4.2023. Kymenlaakson edunvalvontatoimisto.

Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442

Laki valtion oikeusapu- ja edunvalvontapiireistä 17.6.2016/477

Maakaari 12.4.1995/540

Maanvuokralaki 29.4.1966/258

Metsänomistajat. MHY Kymenlaakso. 2023. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.mhy.fi/kymenlaakso> [viitattu 11.4.2023].

Metsäverotus. 2023. Verohallinto. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa> [viitattu 8.4.2023].

Mäkelin, H. 2018. Edunvalvoja auttaa takaisin jaloilleen. *Kouvolan Sanomat* 12.9.2018, 4–5.

Mäntymaa, J. & Järvinen J. 2020. Vahvemman armoilla. Yle. WWW-dokumentti. Päivitetty 3.2.2020. Saatavissa: <https://www.yle.fi/aihe/artikkeli/2020/02/03/kaija-sai-kaksikymppia-ruokarahaa-viikossa-nakovammaisen-jaakon-kauhakuormaaja> [viitattu 12.4.2023].

Oikeusministeriö. 2020. Edunvalvonnan käsikirja. Yleisen edunvalvonnan kehittämistyöryhmän suositukset. Helsinki: Oikeusministeriö.

Oikeusministeriö. 2023. Kymenlaakson edunvalvontatoimisto. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://oikeus.fi/edunvalvonta/kymenlaaksonedunvalvontatoimisto/fi/index.html> [viitattu 10.3.2023].

Oikeusministeriön asetus oikeusapu- ja edunvalvontapiireistä, oikeusaputoimistojen ja edunvalvontatoimistojen toimipaikoista sekä kunnista, joiden edunvalvontapalveluista oikeusapu- ja edunvalvontapiiri vastaa 4.7.2016/608

Pitkäranta, A. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä. Työkirja ammattikorkeakouluun. Jokioinen: e-Oppi Oy.

Puusa, A. & Juuti, P. 2020. Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Helsinki: Gaudeamus Oy.

Räbinä, T. & Myllymäki, J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Helsinki: Talentum Media Oy.

Saarnilehto, A., Annola V., Hemmo, M., Karhu, J., Kartio, L., Tammi-Salminen, E., Tolonen, J., Tuomisto, J. & Viljanen, M. 2004-. Varallisuus oikeus. Helsinki: Sanoma Pro.

Saavelainen, H. 2017. Muistisaira vanhuksen omaisuus päätyi yleisen edunvalvojan käsiin – Omaiset kauhuissaan: Suvun luonnontilaiset metsät aiotaan hakata. *Helsingin Sanomat*. WWW-Dokumentti. Saatavissa: <https://www.hs.fi/kotimaa/art-2000005401309.html> [viitattu: 12.4.2023].

Tornberg, J. & Kuuliala, M. 2015. Suomen edunvalvontaoikeus. 1. painos. Helsinki: Talentum.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Uudistettu laitos. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Vakuutus- ja rahoitusneuvonta. 2023. Koti-, kiinteistö-, eläin- ja omaisuusvakuutukset. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.fine.fi/naissa-asioissa-autamme/koti-kiinteisto-elain-ja-omaisuusvakuutukset/kiinteistovakuutus.html#> [viitattu 10.4.2023].

Vilka, H. 2021. Tutki ja kehitä. 5., päivitetty painos. Jyväskylä: PS-kustannus.

Välimäki, P. 2008. Holhustoimen pääpiireet. Helsinki: Talentum Media.

Välimäki, P. 2013. Edunvalvontaoikeus. Helsinki: Sanoma Pro.

Ympäristöhallinnon verkkopalvelu. 2023. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/rakentaminen/kiinteistojen-yl-lapito-ja-korjaaminen> [viitattu 25.4.2023].

Haastattelun läpivienti

Tausta	
Toimeksiantaja	Kymenlaakson edunvalvontatoimisto
Paikka	Kouvola ja Kotka
Haastattelun tiedot	
Haastattelija	Jenna-Julie Korkeamäki
Ajankohta	Maalis- ja huhtikuu 2023
Haastateltavat	7 yleistä edunvalvojaa
Vastauksiin käytetty aika	15–30 minuuttia
Haastattelun runko	
Aihe 1	Tapauksen kuvaus
Aihe 2	Riskit
Aihe 3	Hankaluudet
Aihe 4	Omaisuuuden tuotto