PERHE- JA JÄÄMISTÖOIKEUDEN PERUSTEET

AKTIVOINTITAPAUKSET

1. Aviopuolisot omistavat yhdessä kaksi kesämökkiä, arvoltaan ne molemmat ovat noin 400.000 €. He haluaisivat purkaa yhteisomistukset (avioliiton kestäessä) siten, että toinen tulisi yksin toisen kesämökin omistajaksi ja toinen toisen. Miten yksityisoikeudellisesti tämä on järjestettävissä ?

2. Aino ja Tauno ovat aviopari. He päätyvät avioeroon. Ainolla on omistuksessaan puoliosuus kesämökistä, jonka hän omistaa yhdessä Taunon kanssa. Kesämökin arvo on 300.000 €. Lisäksi Ainolla on tilillä rahaa 20.000 € ja auto, jonka arvo on 10.000 € ja josta hänellä on vielä velkaa 6.000 €. Taunolla on omistuksessa puolisoiden yhteisenä kotina käyttämä asunto, jonka arvo on 1.000.000 €, puoliosuus kesämökistä, tilillä rahaa 500.000 €, sijoitusasunto arvoltaan 150.000 €, auto arvoltaan 40.000 € ja velkaa eri tahoille 200.000 €. Lisäksi Tauno on ainoana takaajana lainassa (200.000 €), joka ei ole vielä ositusperusteen syntyhetkellä tai ositushetkellä erääntynyt. Ei ole täysin poissuljettua, että Tauno joutuu takaajana velasta vastuuseen.

   Tee osituslaskelma, määritä tasinko ja kerro, miten tasingon valinta tapahtuu. Perustele tekemäsi valinnat. Kerro myös Ainolle, voiko hän lunastaa kesämökin itselleen, jos Tauno tähän suostuu ja jos Aino onnistuu saamaan pankista lainan tätä varten.

   Aviovarallisuussuhteen purkaminen ja verotus ? Miten verottaja suhtautuu kesämökin puoliomistukseen, jos Tauno toteaa, että Aino ei ole maksanut omaa osuuttaan vaan saanut sen häneltä lahjana. Aino toteaa, että hänellä oli vähän säästöjä ja loppuerän puolisot ovat sopineet maksettavaksi kotityöllä.

   Kerro Ainolle myös, mikä hänen oikeusasemansa ositusperusteen syntyhetken jälkeen on suhteessa kotina käytettyyn asuntoon: asuminen, korvaukset asumisesta, asunnon luovuttaminen jne. Yhteiseläminen on Taunon jatkuvan alkoholinkäytön ja väkivaltaisen käytöksen vuoksi mahdotonta.

3. Perittävän kuoltua jälkeenelävän puolison oikeudet voivat oikeudellisesti jäsentyä monella eri tavalla, riippuen siitä, miten jäämistösuunnittelu on tehty. Jos puolisot ovat tehneet keskinäisen testamentin, jonka perusteella jälkeenelävä saa omistusoikeuden kaikkeen toiselta jäävään omaisuuteen, on mahdollista, ettei kaikissa tapauksissa lesken ole järkevä ottaa perintöä osittain tai kokonaan vastaan. Kerro, mihin keskinäisen omistusoikeustestamentin vastaanottaminen johtaa, jos ensin kuolleella puolisolla on toissijaisia perillisiä TESTAMENTISSA ja jos leskellä oli perittävän kuollessa netto-omaisuutta 300.000 € ja perittävällä 140.000 €. Voiko jäämistösuunnittelussa käyttää apuna aviovarallisuusjärjestelmässä säänneltyjä sopimuksia ?

4. Aviopuolisot ovat omistaneet yhdessä asunto-osakkeen, jossa he ovat avioliittonsa ajan asuneet. Asunnon arvo on 160.000 €. Esalla on auto 40.000 € ja Annikilla velkaa

20.000 €. He ovat rekisteröineet yksipuolisen avioehdon, jonka mukaisesti Annikilla on oikeus Esan omaisuuteen, mutta Esalla ei ole avio-oikeutta Annikin omaisuuteen. Paljonko aviopuolisot saavat aviovarallisuusjärjestelmää purettaessa tasoitusosuuksia ja miten tilanne eroaa siitä, että puolisoilla ei olisi ollut avioehtoa ollenkaan.

Jos puoliso ei vetoa avioehtoon aviovarallisuusjärjestelmän purkamistilanteessa, onko se verotettava lahja ?

5. Avoliittolain mukaisen hyvityksen määrä on oikeuskäytännönkin valossa hankalasti ratkaistava asia. Mutta miten hyvitystä verotetaan ?
6. Läheissuhteessa on tavanomaista että asunto ostetaan yhteisiin nimiin mutta toinen rahoittaa sen hankinnasta valtaosan. Asiaa ei välttämättä pohdita sen kummemmin parisuhteen kestäessä, mutta voi aiheuttaa kiistoja parisuhteen päättyessä toisen osapuolen kuolemaan tai välirikkoon. Korkein oikeus on ottanut kantaa perusteetonta etua koskevan kanteen vanhenemiseen seuraavassa tapauksessa →KKO 2010:66: ”Avopuolisot A ja B olivat 12.9.1997 ostaneet kiinteistön käytettäväksi heidän yhteisenä kotinaan. Lainhuuto kiinteistöön oli myönnetty puoliksi kummallekin. A oli rahoittanut valtaosan kauppahinnasta. B oli kuollut 6.10.2006. A vaati 27.7.2007, että B:n kuolinpesä velvoitetaan suorittamaan hänelle perusteettoman edun palautusta. Avopuolisoiden tarkoituksena oli ollut, ettei kyseistä velkaa makseta avoliiton jatkuessa. Vanhentumislain 8 §:n 1 momentissa tarkoitettu kymmenen vuoden vanhentumisaika ei ollut kulunut umpeen ennen maksuvaatimuksen esittämistä. A:n palautussaatava ei siten ollut lakannut vanhentumisen johdosta. (Ään.)” Joutuuko A maksamaan veroa tästä saatavastaan ?
7. Aulis on 80-vuotias. Hän rakastuu 25-vuotiaaseen yksinhuoltajaan Sirpaan ja avioituu tämän kanssa. Viisaana miehenä hän tekee avio-oikeuden poissulkevan avioehdon. Auliksella on lapsia, 38-vuotias Eero ja 45-vuotias Pellervo. Aulis on päättänyt, että avioliitossa eletään komeasti ja ostaa ison talon meren rannalta, johon menee suurin osa hänen säästöistään. Neliöitä on 300, suht monta siis. Aulis kuolee. Talon arvo on 2 miljoonaa ja tilillä on rahaa 200 tuhatta. Testamenttia ei ole. Miten jäämistöomaisuus jakautuu ja mitä oikeuksia leskellä ja lapsella on omaisuuden suhteen ? Paljonko ovat perillisten laskennalliset perintöosuudet ja lesken oikeudet ? Verotus ?

8. Elli ja Eelis ovat tehneet keskinäisen testamentin, jonka mukaisesti eloonjäänyt puoliso saa pitää vallinnassaan kaiken puolisoiden omaisuuden ja jälkeenelävän jälkeen tämän kuolinpesä tulee jaettavaksi heidän lapsenlapsilleen. Eeliksellä ja Ellillä yhteinen lapsi Eppu, jolla siis kolme lasta. Eelis on kuollut 2002. Hänen omaisuutensa arvo tuolloin oli 80.000 euroa. Ei avio-oikeudesta vapaata omaisuutta kummallakaan. Ellin varallisuus Eeliksen kuollessa oli 120.000 euroa. Kun Elli kuolee 2015, on pesän arvo 120.000 euroa. Verotus tässä tilanteessa verrattuna tilanteeseen, jossa leski saa pitää omaisuutta hallinnassaan hallintaoikeudella ?

9. Anterolla on liittymiä Saksaan. Hän on asunut siellä pitkään ja asuu myös kuollessaan. Suomessa Anterolla on kesämökki. Anteron lapset asuvat Suomessa. Pitääkö Suomessa laatia perukirja ja miten perintöverotus tapahtuu, jos Suomessa asuvat lapset saavat perintöä kukin 100.000 euroa, Saksassa toimitetun perinnönjaon mukaisesti ?

10. Minulta on kysytty seuraavasti:

“A ja B ovat naimisissa. A:lla on lapsia kaikista aiemmista avioliitoistaan. Aiemmat ositukset on tehty.

Puolisoilla on avio-oikeuden molemmin puolin poissulkeva avioehto. He omistava ns. osakehuoneiston niin, että siitä kuuluu A:lle 1/3 ja B:lle 2/3. Heillä on yhteinen asuntolaina (velkaa on n. 30 % asunnon arvosta), josta he vastaavat puoliksi (siitä huolimatta, että omistus ei ole tasan). Asunto-osakkeet ovat lainan panttina. A:lla on myös muita varoja ja velkaa ja hänen pesänsä nettosäästö on vaatimaton.

A kuolee. B vetoaa leskensuojaan. Lisäksi hän yrittää erilasin verukkein kahmia koko pesän itselleen. Lapset aiemmista liitoista hermostuvat ja hakeva pesänselvittäjän ja –jakajan (omaisuuden erottelu ja perinnön jako).

A:n osuus osakkeista myydään, jotta pesän velat voidaan maksaa ja pesään saadaan rahaa edes prosessin läpiviemiseksi. A:n lapsi X ostaa A:n osuuden.

Kirjassasi Yhteisomistus s. 129 kerrot, että jos ulkopuolinen ostaa osuuden, hän on vallintarajoituksista vapaa ja voi hakea esineen myyntiä yhteisomistuslain mukaan.

Nyt X:n omistus ei perustu perillisasemaan. Hänen saantonsa on kauppa, ei perintö. (Pesässä on nyt osakeosuuden sijasta rahaa ja perinnönjako voidaan toimittaa osakkaiden kesken.) Tässä roolissa X ei ole perillinen. Hän oin kuitenkin A:n lapsi. Onko hänen asemansa hänen syntyperänsä vuoksi huonompi kuin ulkopuolisen? Eli joutuuko hän syntyperänsä vuoksi sietämään lesken elinikäisen asumisoikeuden vai onko hän – hankittuaan osuuden pesänselvittäjän realisaatiosta – samassa asemassa kuin ulkopuolinen ostaja?

X haluaa purkaa yhteisomistussuhteen Yhteisomistuslain mukaan.”

Valmistaudu toimimaan X:n JA B:n asiamiehenä (luonnollisesti erikseen kummankin näkökulmasta). Valmistaudu ositus- ja jakokokoukseen, jossa asiaa käsitellään. Etsi kantasi tueksi argumentit laeista, kirjallisuudesta ja oikeuskäytännöstä. Tee sellaiset muistiinpanot että voit niiden nojalla perustella kantasi oikeudellisesti.