

# TOIMITUSINSINÖÖRI LAINHUUDON MYÖNTÄJÄNÄ

Rissanen Lari-Antti

Opinnäytetyö  
Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2019

Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

---

<b>Tekijä</b>	Lari-Antti Rissanen	Vuosi	2019
<b>Ohjaaja</b>	Sami Porsanger		
<b>Toimeksiantaja</b>	Lapin ammattikorkeakoulu		
<b>Työn nimi</b>	Toimitusinsinööri lainhuudon myöntäjänä		
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>	51 + 4		

---

Maanmittauslaitoksessa määräalan lainhuudon käsittely ja lohkominen yhdistyivät yhdeksi prosessiksi vuoden 2018 alussa. Muutoksen myötä toimitusinsinöörit ovat myöntäneet määräalojen lainhuudot osana lohkomisen valmistelua. Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää toimitusinsinöörien suhtautumista uuteen toimintatapaan. Lisäksi tarkoituksena oli selvittää toimitusinsinöörien työskentelytapoja, sillä työskentelyn tulisi olla sujuvaa maastokaudellakin.

Opinnäytetyö toteutettiin kyselytutkimuksena, joka kohdennettiin Maanmittauslaitoksen perustoimituksia tekeville toimitusinsinööreille. Kyselytutkimuksen määrällisen ja laadullisen aineiston avulla pystytään kokonaisvaltaisesti kuvailemaan toimitusinsinöörien suhtautumista uuteen toimintatapaan.

Suurin osa toimitusinsinööreistä pitää prosessien yhdistymistä toimivana ratkaisuna. Toimitusinsinööreistä puolet on onnistunut omasta mielestään kohtuullisesti ja kolmasosa hyvin määräalojen lainhuutojen myöntämisessä ensimmäisellä maastokaudella prosessien yhdistymisen jälkeen. Työtehtävien laajentumisen myötä toimitusinsinöörien ammattitaito on kasvanut, minkä ansiosta asiakkaat saavat parempaa palvelua kuin ennen. Toimitusinsinöörit kokevat työmäärän lisääntyneen huomattavasti prosessien yhdistymisen jälkeen ja he eivät koe prosessien yhdistymisen myötä luotua toimintatapaa käytännön työssä toimivana. Jatkokehittämisessä tulisi paneutua toimitusinsinöörien työmotivaation edistämiseen, jotta Maanmittauslaitos voisi lunastaa palvelulupauksensa.

Technology, Communication and Transport  
Degree Programme in Land Surveying  
Bachelor of Engineering

---

<b>Author</b>	Lari-Antti Rissanen	Year	2019
<b>Supervisor</b>	Sami Porsanger		
<b>Commissioned by</b>	Lapland University of Applied Sciences		
<b>Subject of thesis</b>	Registration of Title as a Part of the Parcelling Procedure		
<b>Number of pages</b>	51 + 4		

---

The main purpose of the thesis was to discuss cadastral surveyors' opinions about the new procedure of registration of title and parcelling. In addition, the purpose was to clarify the cadastral surveyors' working methods during the snowless time. The National Land Survey of Finland has combined the two processes at the beginning of the year 2018. For that reason, cadastral surveyors do the registration of title as a part of the parcelling procedure.

A questionnaire survey was sent to the cadastral surveyors of the National Land Survey of Finland. The quantitative and qualitative research material enabled to examine the cadastral surveyors' attitudes comprehensively to the new course of action.

On the whole, the cadastral surveyors regarded the combining of the processes was a proper reformation. The cadastral surveyors have succeeded mostly moderately or well in doing the registrations of title. Because the cadastral surveyors' professional skills have increased, the customers are provided with better service than before. However, the cadastral surveyors' workload has increased considerably after the combining of the processes. In conclusion, it is vital that the organization remembers to take care of the cadastral surveyors' motivation.

Key words

land survey, registration of title, National Land Survey of Finland (NLS)

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	6
2	MAANMITTAUSLAITOS .....	7
2.1	Maanmittauslaitoksen toiminta.....	7
2.2	Määräalan lainhuuto ja lohkominen yhdeksi prosessiksi .....	8
2.2.1	Historia .....	8
2.2.2	Määräalan elinkaari (MEKA) -projekti.....	8
2.2.3	Uuden toimintatavan käyttöönotto ja seuranta .....	9
2.3	Toimitusinsinöörin työn kuvaus.....	10
2.4	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri.....	14
3	KIRJAAMISMENETTELY .....	16
3.1	Kirjaamismenettelyn oikeuslähteet .....	16
3.2	Kirjaamisviranomaisen.....	16
3.3	Kirjaamishakemuksen vireilletulo .....	17
3.4	Täydentämis- ja kuulemismenettely.....	17
3.5	Lepäämään jättäminen .....	18
3.6	Ratkaiseminen .....	19
3.7	Virheen korjaaminen ja muutoksenhaku.....	19
4	LAINHUUDON MYÖNTÄMINEN .....	21
4.1	Lainhuudatusvelvollisuus.....	21
4.2	KIRRE.....	21
4.3	Lainhuudon ratkaiseminen.....	22
5	KYSELY TOIMITUSINSINÖÖREILLE .....	26
5.1	Tavoite .....	26
5.2	Toteutus.....	26
5.3	Tulokset .....	28
6	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	46
7	POHDINTA .....	48
	LÄHTEET.....	49
	LIITTEET .....	51

## KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

KIRRE	Kiinteistötietojärjestelmän kirjaamisosan ylläpitosovel- lus (Laitinen 2015, 16)
KHR	Kauppahintarekisteri
MEKA	Määräalan elinkaari (Notko 2018a, 8)
PETO	Perustoimitusprosessi
PETOJOTI	Perustoimitusprosessin johtotiimi

## 1 JOHDANTO

Maanmittauslaitoksen visiona on olla suunnannäyttävä (Maanmittauslaitos 2018e), mikä vaatii Maanmittauslaitokselta uudistumista ja uusien toimintatapojen kehittämistä nopeasti muuttuvassa toimintaympäristössä (Maanmittauslaitos 2018d). Maanmittauslaitoksessa otettiin käyttöön 1.1.2018 toimintatapa, jossa määräalan lainhuudon myöntäminen määriteltiin osaksi lohkomista. Uudistuksen myötä määräalojen lainhuutojen myöntäminen siirtyi toimitusinsinöörien ratkaistavaksi perustoimitusprosessiin. Maanmittauslaitos pyrkii uudella toimintatavalla lyhentämään määräalasta kiinteistöksi -prosessin kokonaiskestoajaa ja parantamaan tuottavuutta. (Murtoniemi & Notko 2017, 11.) Kyseinen uusi toimintatapa sisältyy hyvin Maanmittauslaitoksen vuodelle 2020 saakka antamiin palvelupauksiin, joiden mukaan lainhuudot ja kiinnitykset, maanmittaustoimitukset ja kiinteistörekisterinpitäjän päätökset tehdään viiveettä, laadukkaasti, kustannustehokkaasti sekä nykyaikaisin menetelmin (Maanmittauslaitos 2017c).

Lainhuutojen myöntäminen on toimitusinsinööreille suhteellisen uusi asia ja vaatii toimitusinsinööreiltä paljon uudenlaista osaamista. Kuitenkin osalla perustoimituksia tekevillä toimitusinsinööreillä oli kokemusta lainhuutojen myöntämisestä ennen uuden toimintatavan käyttöönottoa, sillä vuodesta 2011 lähtien jotkut toimitusinsinöörit alkoivat ratkaista lainhuutoja talvitöinä (Notko 2018, 5). Opin- näytetyön tavoitteena on selvittää kyselytutkimuksella, miten Maanmittauslaitoksen perustoimituksia tekevät toimitusinsinöörit ovat sopeutuneet uuteen toimintatapaan ja kuinka he ovat mielestään suoriutuneet ensimmäisestä maastokaudesta prosessien yhdistymisen jälkeen. Pyrkimyksenä on selvittää toimitusinsinöörien maastokauden toimintatapoja ja tarkoituksena on myös saada kerättyä perustoimituksia tekevien toimitusinsinöörien kokemuksia uudesta toimintatavasta, jotta määräalasta kiinteistöksi -prosessia voitaisiin kehittää paremmaksi. Opin- näytetyön myötä saan myös valmiuksia toimitusinsinöörin kirjaamispuolen tehtävien suorittamiseen.

## 2 MAANMITTAUSLAITOS

### 2.1 Maanmittauslaitoksen toiminta

Maanmittauslaitoksessa uskotaan kokeilukulttuuriin ja tehdään yhteiskunnan hyvinvoinnin kannalta merkityksellisiä asioita sekä huolehditaan henkilöstön hyvinvoinnista ja tyytyväisyydestä (Maanmittauslaitos 2019b). Maanmittauslaitoksen visiona onkin olla suunnannäyttävä. Visiossa Maanmittauslaitos vastaa kattavasti Suomen kiinteistö- ja maastotietojärjestelmistä sekä on edelläkävijänä paikkatietoalan tutkimuksessa. Visiona on myös tarjota edistyksellisiä ja asiakaslähtöisiä digitaalisia palveluja. Lisäksi Maanmittauslaitoksen tuottaman tiedon pitäisi mahdollistaa yhteiskunnassa uutta kasvua. (Maanmittauslaitos 2018e.)

Maanmittauslaitos toimii koko Suomen alueella maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa (Laki Maanmittauslaitoksesta 1025/2018 1.2 §). Maanmittauslaitoksen organisaatio muodostuu keskushallinnosta ja sen alaisista valtakunnallisista tulosvastuullisista toimintayksiköistä sekä koko viraston kattavista toiminnoista (Laki Maanmittauslaitoksesta 3.1 §). Maanmittauslaitos tekee maanmittaustoimintuksia ja tuottaa kartta-aineistoja. Maanmittauslaitos turvaa maanomistuksen ja luototusjärjestelmän ylläpitämällä kiinteistöjen lainhuutoja ja kiinnityksiä sekä muita kiinteistöjen tietoja rekistereissään. Lisäksi maanmittauslaitoksessa suoritetaan myös paikkatiedon tutkimusta ja soveltamista sekä tietojärjestelmien kehittämistehtäviä. (Maanmittauslaitos 2017c.) Maanmittauslaitoksen tehtävänä on:

- huolehtia kiinteistönmuodostamis- ja tilusjärjestelytoiminnasta
- harjoittaa tieteellistä tutkimus- ja kehittämistoimintaa
- huolehtia paikantamisen perustasta ja peruspaikkatietojen tuottamisesta sekä tuottaa asiantuntijapalveluita yhteiskunnan käyttöön
- huolehtia tarvittavien rekisterien ylläpitämisestä
- huolehtia alan yleisestä kehittämisestä ja osallistua kansainväliseen yhteistyöhön

- hoitaa ne tehtävät, jotka erikseen säädetään tai maa- ja metsätalousministeriö määrää sen suoritettaviksi. (Laki Maanmittauslaitoksesta 2 §.)

## 2.2 Määräalan lainhuuto ja lohkomisen yhdeksi prosessiksi

### 2.2.1 Historia

Jakolain aikaan vuoteen 1996 saakka saanto selvitettiin lohkomisen yhteydessä Maanmittauslaitoksen toimitustuotannossa. Vuonna 2010 kirjaamisasioiden ratkaiseminen siirtyi käräjäoikeudelta Maanmittauslaitoksen hoidettavaksi. Kirjaamisasioita alettiin hoitaa Maanmittauslaitoksen kirjaamisprosessissa ja lohkomiset hoidettiin edelleen perustoimitusprosessissa eri henkilöiden toimesta. Kuitenkin vuodesta 2011 lähtien jotkut toimitusinsinöörit alkoivat ratkaista lainhuutoja talvitöinään ja vuonna 2017 perustoimituksia tekevistä toimitusinsinööreistä jo noin 40 % oli ratkaissut lainhuutoja talvikaudella. (Notko 2018a, 4–5.) Maanmittauslaitoksessa koettiin tarpeelliseksi ruveta kehittämään määräalaprosessia, sillä määräalan tie kaupasta itsenäiseksi tilaksi kulki Maanmittauslaitoksen sisällä kolmen prosessin kautta ja samaa kauppakirjaa saattoi tutkia vähintään viisi eri henkilöä. Asiakkaan kannalta kyseessä on kuitenkin yksi prosessi, mutta silti asiakas sai useita laskuja ja kirjeitä prosessin eri vaiheissa. (Murtoniemi & Notko 2017, 11.)

### 2.2.2 Määräalan elinkaari (MEKA) -projekti

Prosessia määräalasta kiinteistöksi lähdettiin uudistamaan Määräalan elinkaari (MEKA) -projektissa vuonna 2017. Projektissa testattiin käytännössä, kuinka koko määräalan elinkaareen liittyvien tehtävien hoitaminen onnistuu yhden henkilön toimesta. Projektissa mukana olleet toimitusinsinöörit tekivät kaikki määräalan elinkaareen liittyvät eri vaiheiden tehtävät, kuten kauppahintarekisteritallennuksen, lainhuudon myöntämisen ja lohkomisen. MEKA-projektissa tehtyjen toimitusten ja saatujen kokemusten perusteella koettiin, että määräalan lainhuudon käsittely ja lohkomisprosessi kannattaa yhdistää. (Notko 2018a, 7–8.)

Prosessien yhdistämisellä tavoitellaan toimitusinsinöörien osaamisalueen laajenemista, jolloin he pystyvät palvelemaan asiakkaitaan kiinteistöasioissa entistä paremmin. Lisäksi uudella toimintatavalla tavoitellaan määrälasta kiinteistöksi -prosessin kokonaiskestoajan lyhenemistä ja tuottavuuden paranemista. Kirjautumisasioiden osajien määrän kasvaessa Maanmittauslaitos pystyy myös vastaamaan kysynnän vaihteluun ja resurssien muutoksiin paremmin. Lisäksi yhtenä kokonaisuutena määritellyn prosessin jatkokehittäminen on helpompaa. (Notko 2018a,12.)

### 2.2.3 Uuden toimintatavan käyttöönotto ja seuranta

MEKA-projektin seurauksena vuoden 2018 alussa määrälainhuudon myöntäminen määriteltiin osaksi lohkomista eli määrälainhuudon käsittely ja lohkomisprosessi yhdistyivät yhdeksi prosessiksi. Toimitusinsinöörit siis myöntävät määrälainhuudot sekä käsittelevät kiinnityksiä osana lohkomisen valmistelua. Määrälainhuudon elinkaareen liittyvistä tehtävistä kauppahintarekisteritehtävät ja lainhuutohakemuksen vireille laittaminen rajattiin toimitusinsinöörin tehtävien ulkopuolelle, koska töiden yhteensovittaminen toimitusinsinöörin tehtäviin oli hankalaa tiukkojen määräaikaisten takia. (Murtoniemi & Notko 2017, 11.) Uudessa toimintatavassa toimitusinsinöörejä motivoi mahdollisuus palvella asiakkaita entistä paremmin ja monipuolisemmin (Notko 2018a,16). Prosessien yhdistämisen lisäksi määriteltiin uuden toimintatavan edellyttämiä toimintaohjeita. PETOJOTIn linjauksen mukaan lohkomisen tulee tiedottaa samalla, kun ilmoitetaan myönnetyistä lainhuudosta, jos lohkomisen voidaan aloittaa kolmen kuukauden sisällä. Lisäksi toimitusasiakirjat tulee lähettää asiakkaalle 14 vrk:n kuluessa toimituksen lopettamisesta. (Rönty 2017.)

Uuden määrälainhuudon elinkaari -toimintatavan käyttöönoton jälkeen Maanmittauslaitos aloitti 26.4.2018 Määrälainhuudon elinkaari vaikutukset (MEKA2) -projektin. MEKA2-projektilla Maanmittauslaitos pyrkii tukemaan määrälainhuudon elinkaari -toimintatavan käyttöönottoa ja selvittämään käyttöönoton vaikutuksia ja vaikuttavuutta. Lisäksi varmistetaan, että uusi toimintatapa vastaa sille asetettuja tavoitteita sekä var-

mistetaan toiminnan laatu ja koulutuksen riittävyys. MEKA2-projektissa selvitetään myös määräalan elinkaari -toimintatavan jatkokehittämistä. Projektissa pilotoidaan muun muassa seuraavia toimintatapoja prosessin tehostamiseksi: ”Tiedottaminen heti kun lainhuuto on myönnetty” ja ”Lainhuudatus ja lohkomisen tehdään tiukasti saapumisjärjestyksessä”. (Rönty 2018.)

Toimintatavan käyttöönottovuoden (2018) aikana perustoimitusprosessissa suorite- ja tulostavoitteen saavuttaminen jäi hieman, mutta tärkeimmät tavoitteet saavutettiin eli osaamista kasvatettiin ja uudistuneen lohkomisprosessin käyttöönotto onnistui hyvin (Maanmittauslaitos 2019c). Toimitusinsinöörit hoitivat uuden toimintatavan käyttöönoton hienosti, sillä lohkomisten kesto-aika on edellisten vuosien tasolla ja määräalan lainhuudatuksen ja lohkomisen kokonaiskesto-aika on aiempaa lyhyempi. Maanmittauslaitoksen suorittamassa työtyytyväisyystutkimuksessa PETOn kokonaistyötyytyväisyysindeksi pysyi edellisen vuoden tasolla, mutta arviot laskivat lähinnä töiden organisoimisen ja työssä jaksamisen osalta vuonna 2018. (Notko 2018b.)

### 2.3 Toimitusinsinöörin työn kuvaus

Maanmittauslaitoksen palveluksessa on noin 260 perustoimituksia tekevää toimitusinsinööriä (Syrjälä 2019). Perustoimituksia tekevien toimitusinsinöörien tehtäviin kuuluu perustoimituksien tekeminen, joita ovat lohkomisen, rajankäynti ja yksityistietoimitus. Perustoimituksista lohkomisia tehdään eniten. Toimitusinsinöörit myös perusparantavat kiinteistö-tietojärjestelmää ja ratkaisevat lainhuuto- ja kiinnitysasioita niin lohkomisten yhteydessä kuin erikseenkin. (Oikotie.fi 2018.)



Määräalan lainhuudon myöntämisen jälkeen toimitusinsinööri valmistelee lohkomisen. Lohkomisen valmistelussa toimitusinsinööri suorittaa arkistotutkimukset ja selvittää muut toimituksen kannalta tarpeelliset asiat esimerkiksi omistusoikeus-, kaava- ja rakennuslupatietojen osalta. Arkistotutkimuksissa toimitusinsinööri selvittää aikaisempien toimitusasiakirjojen kuten toimituskartan (kuvio 2) perusteella kiinteistörajojen lainvoimaisen määräytymisen, alueella olevat vanhat rasitteet ja niihin oikeutetut ja rasitetut kiinteistöt. Toimitusinsinööri selvittää myös, ketkä kaikki ovat asianosaisia kiinteistötoimitukseen, jotta kaikki asianosaiset voivat valvoa oikeuksiaan toimituksessa. (Maanmittauslaitos 2017b.)

Määräalan lainhuudon myöntämisen yhteydessä toimitusinsinöörin tulisi tiedottaa toimituksesta, jos lohkomisen voidaan aloittaa kolmen kuukauden kuluessa (Rönty 2017). Jos lohkomista ei voida aloittaa kolmen kuukauden sisällä lainhuudon myöntämisestä, toimitusinsinööri tiedottaa toimituksesta heti kun mahdollista oman aikataulunsa mukaan. Maanmittauslaitoksen ohjeistuksena on, että tiedottaminen tulisi hoitaa vähintään 14 päivää ennen toimitusta. (Maanmittauslaitos 2017b). Tiedottaminen pitää kuitenkin hoitaa vähintään kymmenen päivää ennen toimitusta lähettämällä kutsukirjeet tai kutsukirjeet tulee luovuttaa vähintään seitsemän päivää ennen toimitusta vastaan ottajalle kirjallista todistusta vastaan (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 169.2 §).



Kuvio 3. Yksikivinen rajapyykki

Lohkomistoimituksessa toimitusinsinööri suorittaa tarvittavat maastotyöt ja pitää toimituskokouksen. Maastotöissä toimitusinsinööri selvittää tarvittaessa vanhojen rajojen sijainnit etsimällä rajapyykit (kuvio 3) maastosta, minkä jälkeen toimitusinsinööri määrittää uudet rajat maastoon ja kartoittaa tarvittaessa lohkokiihteistön osalta maastotietokantaan merkittävät kohteet. Maastotöiden jälkeen lohkomiseen liittyvät asiat käsitellään ja ratkaistaan toimitusinsinöörin pitämässä toimituskokouksessa. (Maanmittauslaitos 2018a.)

Kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat on käsitelty, toimitusinsinööri lopettaa toimituksen sekä ilmoittaa muutoksenhakuoikeudesta ja antaa heti suullisesti valitusosoituksen (Kiinteistönmuodostamislaki 190.1 §). Toimituksen lopettamisesta alkaa 30 päivän valitusaika (Maakaari 540/1995 9:3 §), jonka aikana toimitus-

sinööri valmisteleo toimitusasiakirjat ja toimituskartan. Toimitusasiakirjoista asiakkaalle lähetetään pöytäkirja, kiinteistörekisteriote ja kiinteistörekisterin karttaote, mitkä toimitusinsinöörin tulee lähettää asiakkaalle viimeistään kahden viikon kuluessa toimituksen lopettamisesta (Rönty 2017). Toimitus tulee lainvoimaiseksi, kun toimitusta koskeva valitusaika on päättynyt tai mahdollinen valitus on tuomioistuimen päätöksellä ratkaistu lopullisesti (Kiinteistönmuodostamislaki 284 §). Toimitusinsinööri rekisteröi lainvoimaisen toimituksen, jonka jälkeen lähettää asiakkaalle laskun ja ilmoituksen toimituksen rekisteröinnistä. (Kuvio 1.)

#### 2.4 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on kirjaamisviranomaisen eli Maanmittauslaitoksen ylläpitämä julkinen perusrekisteri. Rekisterin tiedot ovat julkisia, joten Maanmittauslaitokselta saa pyynnöstä lainhuutotodistuksia, rasiustodistuksia ja vuokraoikeustodistuksia. (Maanmittauslaitos 2019a.) Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tarkoitus on mahdollistaa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien ja rasiusten kirjaaminen oikeudenhaltijoiden oikeuksien vahvistamiseksi ja sivullisten etujen turvaamiseksi. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tarkoitus on myös edistää kirjaamisasioiden käsittelyä ja rekisterin avulla varmistetaan oikeuksia ja rasiuksia koskevan ajantasaisen tiedon saatavuus. (Maakaari 7:1a §.)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri sisältää kiinteistön omistajatiedot eli lainhuudot, tiedot kiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä ja erityisistä oikeuksista (Maanmittauslaitos 2019a). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään hakemustietoja, ratkaisutietoja, muistutustietoja ja saantotietoja (Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 2:3 §). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta tiedot ulosmittauksesta, turvaamistoimesta, kiinteistön omistajan konkurssista, vallintarajoituksesta, lakisääteisestä panttioikeudesta, kirjallisen panttikirjan saajasta ja kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasiuksista. Lisäksi merkitään tiedot lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistajasta ja kiinteistöä hallinnoivasta viranomaisesta. (Maakaari 7:1 §.)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkisesti luotettava rekisteri eli vilpittömässä mielessä toimivalla on oikeus luottaa siihen, että rekisterin tiedot ovat oikein ja ettei kiinteistöön kohdistu muita kuin kirjattuja oikeuksia (Maanmittauslaitos 2019a). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri nauttii julkista luotettavuutta siis positiivisessa ja negatiivisessa merkityksessä. Esimerkiksi positiivinen julkinen luotettavuus tarkoittaa sitä, että kiinteistön ostaja voi luottaa kiinteistön myyjän lainhuudon oikeellisuuteen. Negatiivisessa julkisessa luotettavuudessa voidaan luottaa esimerkiksi kiinteistön omistajan vallintavallan rajoittamattomuuteen, jos rekisterissä ei ole merkintää. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 242.)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuuden vuoksi kirjauksien pitäisi antaa oikea käsitys kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista. Luottamus rekisteritietojen oikeellisuuteen perustuu tietojen tosiasialiseen luotettavuuteen. Tosiasialisella luotettavuudella tarkoitetaan sitä, että ennen kirjausten tekemistä rekisteriin kirjaamisviranomaisen tutkii kaikki asiakirjoista ja rekistereistä löytyvät kirjattavan oikeuden pätevyyteen liittyvät asiat. Valtio myös vastaa kirjaamisratkaisujen oikeellisuudesta, joten virheellisestä kirjauksesta kärsinyt voi siis saada korvauksia valtiolta. (Jokela ym. 2010, 241–243.)

Perustellussa vilpittömässä mielessä toimineen etuna ovat kirjausten oikeusvaikutukset. Oikeustoimen tekijä on toiminut perustellussa vilpittömässä mielessä, jos hän ei ole tiennyt asian oikeellisuutta eikä hänen olisi pitänytkään sitä tietää. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterillä on julkisuusvaikutus eli rekisteriin merkityt tiedot tulevat kaikkien saataville kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä. Julkisuusvaikutus siis estää vilpittömän mielen suojan saamista. (Jokela ym. 2010, 244.)

### 3 KIRJAAMISMENETTELY

#### 3.1 Kirjaamismenettelyn oikeuslähteet

Kirjaaminen on yleisnimitys lailla säännellylle menettelylle, jossa kiinteistön omistajanvaihdos tai jokin kiinteistöön kohdistuva oikeus merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaamismenettely käsittää niin käsittelyn muodollisen puolen kuin kirjaamisratkaisujen edellytyksiä koskevan aineellisen puolen. Kirjaamiskäsittelyn muodollisella puolella tarkoitetaan menettelysäännöksiä, jotka esimerkiksi ohjeistavat, miten kirjaamishakemus on laadittava tai kenellä on oikeus ratkaista kirjaamisasia. Menettelysäännöksiä koskevat kirjaamishetkellä voimassa olevat maakaaren ja hallintolain säännökset. Kirjaamisratkaisujen edellytyksiä koskeva aineellinen puoli sisältää maakaaren määräämät perusteet esimerkiksi kiinnityksen vahvistamiselle tai saannon kirjaamiselle. Kirjattavan oikeuden laillisuutta ja pätevyyttä arvioitaessa noudatetaan oikeuden synty- tai perustamishetkellä voimassa olleita säännöksiä. (Maanmittauslaitos 2018b, 1–2.)

#### 3.2 Kirjaamisviranomainen

Kirjaamisviranomaisena Suomessa toimii Maanmittauslaitos. Kirjaamisasioita käsittelee ja ratkaisee Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa olevat kirjaamislakimiehet, jotka ovat suorittaneet oikeustieteen ylemmän korkeakoulututkinnon. Kirjaamislakimiesten lisäksi kirjaamisasioita käsittelee ja ratkaisee tehtävään määrätyt Maanmittauslaitoksen palveluksessa olevat henkilöt kuten kirjaamissihteerit ja toimitusinsinöörit. (Maanmittauslaitos 2018b, 2.)

Käytännössä suurimman osan kirjaamisasioista ratkaisee kirjaamissihteerit (Jokela ym. 2010, 251). Kirjaamislakimiehen on kuitenkin ratkaistava sellaiset kirjaamisasiat, jotka ovat laajoja, tulkinnanvaraisia tai muuten vaikeita ratkaista (Maakaari 5:2.2 §). Laissa ei kuitenkaan ole säädetty tarkasta toimivallanjaosta kirjaamislakimiehen ja muiden kirjaamisasioita ratkaisevien henkilöiden välillä. Kirjaamisasian siirtämisestä kirjaamislakimiehelle päättää asian käsittelijä aina tapauskohtaisesti. Kirjaamislakimies voi kuitenkin ottaa yksittäisiä kirjaamisasioita ratkaistavakseen, jos se on hänestä tarpeellista. (Maanmittauslaitos 2018b,

2.) Kirjaamisasioita ratkaistaessa pitää ottaa huomioon myös esteellisyys. Hallintolain pykälän 27 mukaan virkamies ei saa osallistua ollenkaan sellaisen asian käsittelyyn, johon hän on esteellinen. Esteellisyys ratkaistaan viranpuolesta eli virkamies itse ratkaisee esteellisyydestään hallintolain esteellisyysperusteiden mukaan (Hallintolaki 434/2003 29.2 §).

### 3.3 Kirjaamishakemuksen vireilletulo

Kirjaamista on haettava kirjallisella hakemuksella, jonka hakijan tai hakemuksen laatija on allekirjoittanut (Maakaari 6:1.2 §). Kirjallisen hakemuksen voi toimittaa Maanmittauslaitokselle postitse, sähköpostilla tai lähetinvälityksellä. Joissakin tapauksissa hakemuksen voi myös esittää suullisesti Maanmittauslaitoksen toimipisteellä, jos asia käy ilmi esitetyistä asiakirjoista. Kuitenkin käytäntönä on, että henkilökohtaisesti Maanmittauslaitoksen toimipisteessä asioivia pyydetään täyttämään hakemuslomake. (Maanmittauslaitos 2018b, 4.)

Kun hakemus on esitetty tai toimitettu kirjaamisviranomaiselle, kirjaamisasia tulee vireille (Maakaari 6:3.1 §). Vireille tulleesta hakemuksesta tehdään merkintä viipymättä (Maakaari 6:3.3 §) eli samana päivänä lainhuuto- ja kirjaamisrekisteriin, koska kirjaamisasian vireille tuloon liittyy merkittäviä oikeusvaikutuksia (HE 120/1994, 72).

### 3.4 Täydentämis- ja kuulemismenettely

Hakemusta ei hylätä eikä palauteta, jos hakija ei ole esittänyt kirjaamista hakiesaan kaikkia tarpeellisia asiakirjoja asian ratkaisemiseksi. Hakemuksen puute pyritään korjaamaan täydentämismenettelyssä, jos hakemuksen hylkääminen ei ole ilmiselvää täydennyksistä huolimatta. (Jokela ym. 2010, 256.) Täydentämiskehotusta ei anneta silloin, jos kirjaamisviranomaisen pystyy selvittämään puuttuvat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tai muista käytettävissä olevista sähköisistä rekistereistä (Maakaari 6:4 §). Vapaamuotoinen täydennyskehotus voidaan antaa puhelimitse, sähköpostilla tai suullisesti, jolloin täydennyspyyntöön ei voida liittää uhkaa täydennyskehotuksen noudattamatta jättämisestä. Jos tarpeellista

täydennystä ei saada vapaamuotoisen täydennyspyynnön avulla, hakijalle lähetetään kirjallinen täydennyskehotus. (Maanmittauslaitos 2018b, 14–15.) Kirjallisen täydennyskehotuksen noudattamatta jättämisen uhkana on hakemuksen tutkimatta jättäminen (Maakaari 6:5.3 §). Täydentämiskehotuksessa on pyrittävä pyytämään kaikki puuttuvat selvitykset yhdellä kertaa, ja kirjaamisviranomaisen harkitsee tapauskohtaisesti riittävän määräajan, jossa hakijan on toimitettava puuttuvat selvitykset (Jokela ym. 2010, 257). Määräaikaa voidaan myös jatkaa hakijan pyynnöstä tai tarvittaessa hakijalle annetaan uusi täydennyskehotus (Maanmittauslaitos 2018b, 15).

Täydentämismenettelyä harvinaisempaa on hakijan tai jonkun muun henkilön kuuleminen. Kuuleminen voidaan suorittaa varaamalla tilaisuus henkilökohtaista kuulemistä varten tai kirjallisen lausuman esittämistä varten. Kuuleminen suoritetaan, kun on tarpeellista selvittää epäselvää hakemusta tai kirjaaminen voisi loukata jonkun toisen oikeutta. (Jokela ym. 2010, 257–258.) Jos kuulemisessa esitetään perusteltu väite kirjaamisen estävästä toisen oikeudesta tai jos hakijan oikeus on tullut muutoin riitaiseksi, kirjaamisviranomaisen on osoitettava asiassa näyttövelvollisen saattamaan asia tutkittavaksi oikeuteen määräajassa (Maakaari 6:6.2 §).

### 3.5 Lepäämään jättäminen

Kirjaamisasia jätetään lepäämään, jos jäädään odottamaan jotakin oikeudellisesti merkittävän tapahtumaa tulevaisuudessa. Maakaarissa on määritelty tarkasti, milloin kirjaamisasia voidaan jättää lepäämään. (Jokela ym. 2010, 259.) Esimerkiksi lainhuutohakemus jätetään lepäämään silloin, kun hakijalle voidaan myöntää lainhuuto, mutta kunnan etuosto-oikeuden aika ei ole vielä päättynyt (Maanmittauslaitos 2018f). Lepäämään jättäminen on ratkaisu, joka merkitään lainhuuto- ja kirjaamisrekisteriin. Koska lepäämään jättäminen ei ole lopullinen ratkaisu, siitä ei voi valittaa (Maanmittauslaitos 2018b, 30). Kun lepäämään jättämisen peruste myöhemmin poistuu, asia ratkaistaan. Hakemusta ei kuitenkaan saa hylätä ilman kirjaamista hakeneen kuulemista. (Jokela ym. 2010, 261.)

### 3.6 Ratkaiseminen

Jos kirjaamiselle ei ole estettä, kirjaamisasia tulee ratkaista viivytyksettä hakemuksen mukaisesti (Maakaari 6:9.1 §). Kirjaamisasian ratkaisu merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (Maakaari 6:9.2 §). Suurin osa kirjaamisasioista ratkaistaan joko suoraan tai täydennysmenettelyn kautta. Kirjaamisasian ratkaisuja voivat olla myös hakemuksen hylkääminen tai tutkimatta jättäminen, jolloin annetaan myös valitusosoitus ja erillinen päätös perusteluineen. Tällöin kirjaamisasia pysyy vireillä, kunnes päätös saa lainvoiman. (Maanmittauslaitos 2018b, 30,34.)

Ratkaistaessa kirjaamisasia hakemuksen mukaisesti ei päätöstä perustella eikä hakijalle anneta valitusosoitusta, vaikka myönteinenkin ratkaisu voi edellyttää laajaa tutkimista ja syvällistä oikeudellista harkintaa. Ratkaisun sisältö ilmenee lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, joten ratkaisun perusteet selviävät hakemuksen liitteinä olleista asiakirjoista ja ratkaisun hetkellä voimassa olleista rekisteri merkinnöistä. (Maanmittauslaitos 2018b, 31–32.) Jos joku muu asianosainen vastustaa myönteistä ratkaisua, merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin myönteisen päätöksen yhteyteen, ettei päätös ole lainvoimainen. Lisäksi laaditaan erillinen päätös valitusosoituksineen, joka annetaan tiedoksi hakijalle ja sille asianosaiselle, jonka vaatimusten mukaisesti asiaa ei ratkaistu. Valitusajan jälkeen rekisteriin merkitään päätöksen lainvoimaisuus, jos päätöksestä ei ole valitettu tai päätös on pysynyt samana mahdollisessa oikeuskäsittelyssä. (Maanmittauslaitos 2018b, 32–33.)

### 3.7 Virheen korjaaminen ja muutoksenhaku

Virheellinen kirjaamisratkaisu voidaan muuttaa tai virhe korjata joko kirjaamisviranomaisen suorittamana itseoikaisuna tai varsinaisessa muutoksenhaussa. Korjaamisasian vireille tullessa tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Asian ratkaisu kirjataan erillisenä korjaamisasiana, jonka lisäksi tehdään korjaukset kohteena olevaan virheelliseen kirjaukseen tai muuhun rekisterimerkintään. (Maanmittauslaitos 2018b, 42–43.)

Virheen korjaaminen voidaan jakaa asiavirheen ja teknisen virheen korjaamiseen. Kysymyksessä on asiavirheen korjaaminen silloin, kun ratkaisu perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai ilmeisen väärän lain soveltamiseen. Kirjaamisviranomaisen ei ole kuitenkaan pakko ruveta korjaamaan asiavirhettä itseoikaisuna. (Maanmittauslaitos 2018b, 42.) Asiavirheen saa korjata vain silloin, jos kaikki asianosaiset ovat antaneet suostumuksensa (Maakaari 8:1 §).

Tekninen virhe on kyseessä silloin, kun lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyissä merkinnöissä on ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe tai teknisestä viasta aiheutunut tai jokin näihin verrattava virhe. Kirjaamisviranomaisella on korjaamispakko teknisen virheen osalta. Kuitenkin ennen teknisen virheen korjaamista kuullaan niitä asianosaisia, joille on haittaa virheen korjaamisesta. (Maakaari 8:2 §.)

Muutosta kirjaamisviranomaisen antamaan ratkaisuun voi hakea sekä hakija että muu asianosainen valittamalla maaoikeuteen 30 päivän sisällä asian ratkaisemisesta (Maakaari 9:3). Vain lopullisista ratkaisuista voi valittaa, joita ovat hakemuksen tutkimatta jättäminen, hylkääminen ja hyväksyminen. Eli käsittelyratkaisuista ei voi valittaa, joita ovat esimerkiksi täydennyskehotuksen antaminen ja lepäämispäätös. (Niemi 2012, 136.)

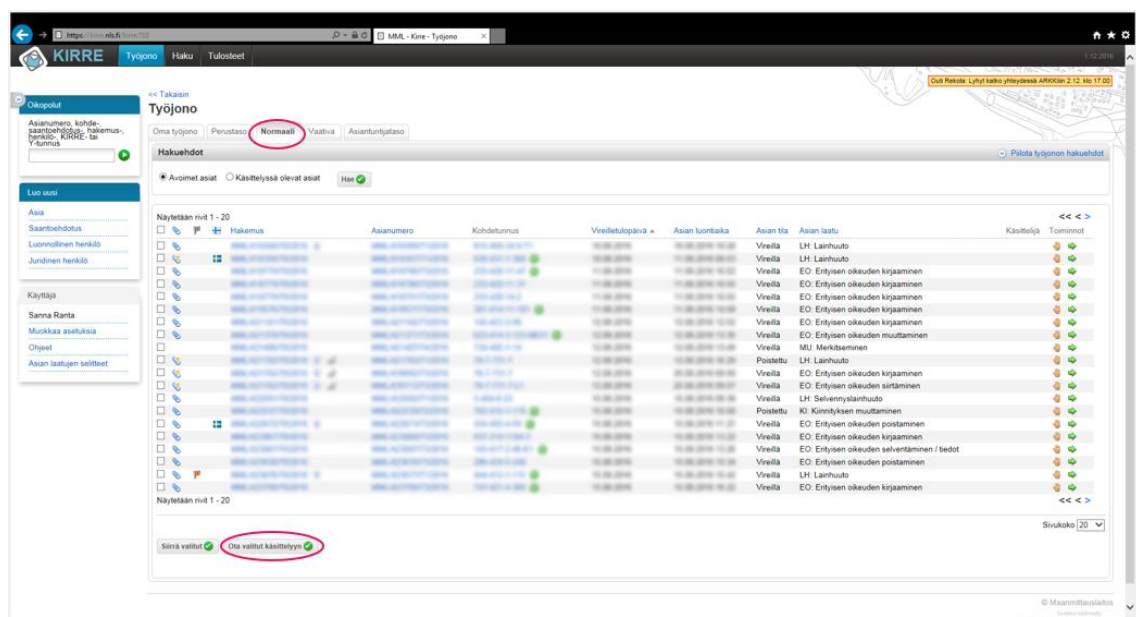
Jos korkein oikeus myöntää valitusluvan maaoikeuden ratkaisulle, voi ratkaisuun hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta. Muutoksenhakutuomioistuimien ilmoittaa ratkaisustaan ja sen lainvoimaisuudesta kirjaamisviranomaiselle. Kun kirjaamisviranomaisen ratkaisua ei muuteta, merkitsee kirjaamisviranomaisen vain tiedon ratkaisun lainvoimaisuudesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Muutoksenhakutuomioistuimen muuttaessa kirjaamisviranomaisen ratkaisua palautuu asian käsittely kirjaamisviranomaiselle, jonka on tehtävä muutokset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin noudattaen lainvoimaista päätöstä. (Maanmittauslaitos 2018b, 45.)

## 4 LAINHUUDON MYÖNTÄMINEN

### 4.1 Lainhuudatusvelvollisuus

Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden rekisteröimistä lainhuutoja kiinnitysrekisteriin. Jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön tai sen määröosan tai määräalan saannolleen lainhuudon (Maakaari 11:1 §). Siten velvollisuus lainhuudon hakemiseen koskee niin yksityishenkilöitä, yhteisöjä kuin valtiota, kuntaa ja muita julkisyhteisöjä. Lainhuudatusvelvollisuus koskee myös saantoa, joka koskee kiinteistöön kuuluvan yhteisalueosuuden erillistä luovutusta (Maakaari 10:1.2 §). Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävät sellaiset kiinteistöt, jotka eivät ole tyypillisesti vaihdannan piirissä. Tällaisia kiinteistöjä ovat valtion metsämaat, suojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt, yleiset vesialueet ja yleiset alueet. Kuitenkin tällaisesta kiinteistöstä taikka sen määröosasta tai määräalasta edelleen luovutetulle saannolle on haettava lainhuuto. (Maakaari 11:4 §.) Lainhuuto tulee hakea kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan tekemisestä (Maakaari 11:1.2 §).

### 4.2 KIRRE



Kuvio 4. KIRRE (Ranta 2016, 3)

KIRRE eli Kiinteistötietojärjestelmän kirjaamisosa on Maanmittauslaitoksen käyttämä sovellus (Laitinen 2015, 16), jossa käsitellään kaikki kirjaamisasiat. Kun vireille tulleesta kirjaamisasiasta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, kirjaamisasiat tulevat näkyviin KIRREn valtakunnallisiin työjonoihin (kuvio 4), joista kirjaamisasioiden käsittelijät ottavat kirjaamisasioita ratkaistavakseen. Valtakunnallisista työjonoista on käytössä perustaso, normaali ja vaativa. Perustaso työjonossa on yksittäisiä kiinnityksiä. Normaali työjono sisältää tavalliset lainhuudot, erityiset oikeudet ja niihin liittyvät kiinnitykset. Vaativa työjono sisältää perintösaannot. (Maanmittauslaitos 2017a.)

### 4.3 Lainhuudon ratkaiseminen

Vuonna 2017 Maanmittauslaitoksessa ratkaistiin 100 022 lainhuutoa ja vireille tulleiden lainhuutojen lukumäärä oli 104 402 kappaletta (Maanmittauslaitos 2018c). Kun prosessien yhdistymisen myötä toimitusinsinöörit rupesivat myöntämään lainhuutoja vuoden 2018 alusta, perustoimitusprosessissa ratkaistiin yhteensä 21 893 lainhuutoa vuoden 2018 aikana (Maanmittauslaitos 2019c).

Lainhuutoa myönnettäessä tutkitaan hakemuksen liitteenä olevat asiakirjat ja tarkistetaan kiinteistö- ja omistajatietoja viran puolesta käytössä olevista rekistereistä. Jos lainhuutohakemus on kunnossa, myönnetään lainhuuto tai tehdään lepäämäänjättöpäätös. Jos lainhuutohakemuksessa on puutteita, lähetetään hakijalle täydennyskehotus. Jos lainhuudon hakija ei toimita pyydettyjä täydennyksiä määräajassa tai hakemusta ei voida hyväksyä selvityksistä huolimatta, siirretään asia kirjaamislakimiehelle tutkimatta jättämispäätöstä varten tai hylkäämistä varten. (Maanmittauslaitos 2018f.)

Lainhuudon käsittely aloitetaan tutkimalla hakemuksen liitteenä olevat asiakirjat. Saannon perusteena oleva asiakirja tulee olla alkuperäinen taikka kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennös (Maakaari 12:1.1 §). Saantokirjasta eli esimerkiksi kauppakirjasta tarkistetaan, että se on laadittu maakaaren mukaisesti. Kun kauppakirja on tehty kirjallisesti, sen tulee olla alle-

kirjoitettu ja kaupanvahvistajan vahvistama. Kauppakirjan tulee täyttää vähimmäisvaatimukset eli siitä on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjän ja ostajan tiedot sekä kauppahinta tai muu vastike. (Maakaari 2:1 §.)

Tämän jälkeen viran puolesta tarkistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kiinteistö- ja omistajatiedot. Lainhuutotodistukselta selviää, onko luovuttajalla omistusoikeus kiinteistöön. Lisäksi tulee tutkia, että luovuttajalla on oikeus luovuttaa kiinteistö. Rasitustodistuksesta tulee katsoa mahdolliset ulosmittaukset, vallintarajoitukset ja muut muistutustiedot. Kun luovuttajana on luonnollinen henkilö, väestötietojärjestelmästä tarkistetaan muun muassa luovuttajan ikä, edunvalvonta tiedot, kansalaisuus ja tarvittaessa parisuhdetiedot. Vastaanottajalla on oltava oikeus kiinteistön hankkimiseen eli väestötietojärjestelmästä tarkistetaan myös vastaanottajan tiedot. (Maanmittauslaitos 2018f.)

Toimitusinsinöörin tulee tarkistaa, onko varainsiirtovero maksettu, koska kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta on luovutuksensaajan suoritettava veroa (Varainsiirtoverolaki 931/1996 4.1 §). Lisäksi toimitusinsinöörin tarkistaa tarvittaessa kauppahinnan maksukuitin, jos saanto on vastikkeellinen ja omistusoikeuden siirtyminen on sidottu kauppahinnan maksamiseen. (Maanmittauslaitos 2018f.)

Lainhuudon myöntäminen edellyttää, että kohteen omistusoikeus on siirtynyt. Omistusoikeus voi siirtyä heti luovutuskirjan allekirjoitus hetkellä tai luovutuskirja voi sisältää lykkäviä ja purkavia ehtoja. Esimerkiksi ehtona voi olla, että omistusoikeus siirtyy kauppahinnan maksamisen jälkeen tai kauppa puretaan, jos rakennuslupaa ei myönnetä. Jos lainhuutohakemus on kunnossa ja omistusoikeus on siirtynyt, annetaan myönteinen ratkaisupäätös. Lepäämäänjättöpäätös tehdään, kun lainhuuto olisi myönnettävissä hakemuksen perusteella, mutta jokin lepäämäänjättämisperuste täyttyy. (Maanmittauslaitos 2018f.) Lepäämäänjättöpäätös on välipäätös ja se tehdään, kun:

- kunnan kolmen kuukauden etuosto-oikeus on voimassa
- saanto on ehdollinen
- oikeustoimen lainvoimaisuus puuttuu

- viranomaisen päätöksen lainvoimaisuus puuttuu
- henkilön, viranomaisen tai yhteisön toimivaltaisen elimen suostumus tai päätös puuttuu
- kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun
- kiinteistöön kohdistuu ulosmittaus tai turvaamistoimi
- on annettu osoituspäätös
- on myönnetty kuulutus
- omistusriita on vireillä. (Maakaari 12:2 §.)

Havaittaessa puutteita lainhuutohakemuksesta on asiakkaalle tai mahdolliselle asiamiehelle lähetettävä vapaamuotoinen täydennyskehotus KIRRE-sähköpostilla tai ilmoitettava puhelimitse, jos on ilmeistä, että asia pystytään kirjaamaan hakemuksen perusteella. Tämän jälkeen lähetetään virallinen täydennyskehotus, jollei hakija toimita pyydettyä täydennystä annetussa määräajassa. Jollei pyydetty täydennys saavu annettuun määräaikaan mennessä, selvitys on puutteellinen tai hakemusta ei voida hyväksyä, asia siirretään tutkimatta jättämispäätöksen tai hylkäämispäätöksen antamista varten kirjaamislakimiehelle. (Maanmittauslaitos 2018f.)

Aina ennen hylkäämispäätöstä on annettava asiakkaalle mahdollisuus perua hakemus ja arvioitava, että olisiko puutteellinen hakemus hyväksyttävissä kuulutusmenettelyn kautta. Hakemuksen mahdollisia hylkäämisperusteita ovat:

- Saantokirjaa ei ole esitetty alkuperäisenä tai sitä vastaavana jäljennöksenä.
- Saantokirjassa on muotovirhe.
- Edeltäjän omistusoikeutta ei ole selvitetty.
- Tarvittavaa muun henkilön, viranomaisen tai yhteisön toimivaltaisen elimen suostumusta tai päätöstä ei ole saatu.

- Ehdollinen luovutus on purettu tuomiolla tai sopimuksella.
- Kiinteistö on kuulunut konkurssipesään, mistä on tehty merkintä rekisteriin ennen saantoa.
- Saanto ei ole muutoin pätevä tai ei ilmeisesti jää pysyväksi. (Maakaari 12:4 §.)

## 5 KYSELY TOIMITUSINSINÖÖREILLE

### 5.1 Tavoite

Kyselyllä pyritään selvittämään, miten perustoimituksia tekevät toimitusinsinöörit suhtautuvat muutokseen, jossa määräalan lainhuudon myöntäminen sisällytettiin lohkomisprosessiin. Selvityksen kohteena on toimitusinsinöörien maastokauden työskentelytavat ja kokemukset uuden toimintatavan toimivuudesta. Tarkoituksena on myös selvittää, minkälaiset työskentelytavat tukevat sujuvaa ja tehokasta työskentelyä maastokaudella.

Toimitusinsinööreille laaditussa kyselyssä tutkimusmenetelminä käytetään kvantitatiivista tutkimusotetta. Laadittu kyselytutkimus sisältää määrällisiä kysymyksiä valmiine vastausvaihtoehtoineen ja avoimia kysymyksiä, joten saatavan aineiston avulla pystytään kokonaisvaltaisesti kuvailemaan toimitusinsinöörien suhtautumista uuteen toimintatapaan. Kyselyn aineisto kerätään useilta vastaajilta tietynä ajankohtana, joten kyseessä on poikittaistutkimus, jonka aineistoa analysoimalla pystytään kuvailemaan toimitusinsinöörien suhtautumista uuteen toimintatapaan ensimmäisen vuoden kokemusten pohjalta (Valli & Vastemäki 2018, 129).

### 5.2 Toteutus

Kyselytutkimus toteutettiin Webropol online-kyselytutkimustyökalulla kokonais-tutkimuksena. Kyselyyn (Liite 1) lähetettiin linkki sähköpostilla kaikille Maanmittauslaitoksen PETO-toimitusinsinööreille 28.11.2018 käyttämällä MML JL PETO-sähköpostilistaa. Kyselyyn annettiin vastausaikaa 10.12.2018 saakka. Kyseinen sähköpostilista sisälsi kaikki perustoimituksia tekevät toimitusinsinöörit, joita on noin 260 (Syrjälä 2019). Sähköpostijakelulistalla oli kyselyn lähettämishetkellä 348 vastaan ottajaa. Kysely oli kuitenkin tarkoitettu vain perustoimituksia tekeville toimitusinsinööreille, mikä kerrottiin sähköpostilla lähetetyssä saatekirjeessä (Liite 2).

Kyselylomake laadittiin huolellisesti kattavien vastauksien saamiseksi, koska tarkentavien kysymyksien ja havaintojen teko jälkikäteen ei ole enää mahdollista

kerättäessä aineistoa pelkästään kyselylomakkeella (Valli 2018b, 261). Kyselylomakkeen ollessa melkein valmis olin yhteydessä muutamaaan PETO-toimitusinsinööriin ja pyysin heitä kertomaan mielipiteensä kyselylomakkeesta ja kertomaan parannusehdotuksia, jotta kyselylomakkeesta tulisi mahdollisimman yksiselitteinen ja jokaiselle vastaajalle löytyisi sopiva vastausvaihtoehto (Valli 2018b, 262). Kyselyn kaikkiin kysymyksiin vastauksen saaminen varmistettiin määrittelemällä kysymykset pakollisiksi, vaikka kyselyyn vastaamisen keskenjättämisen riski kasvoi (Valli 2018a, 102).

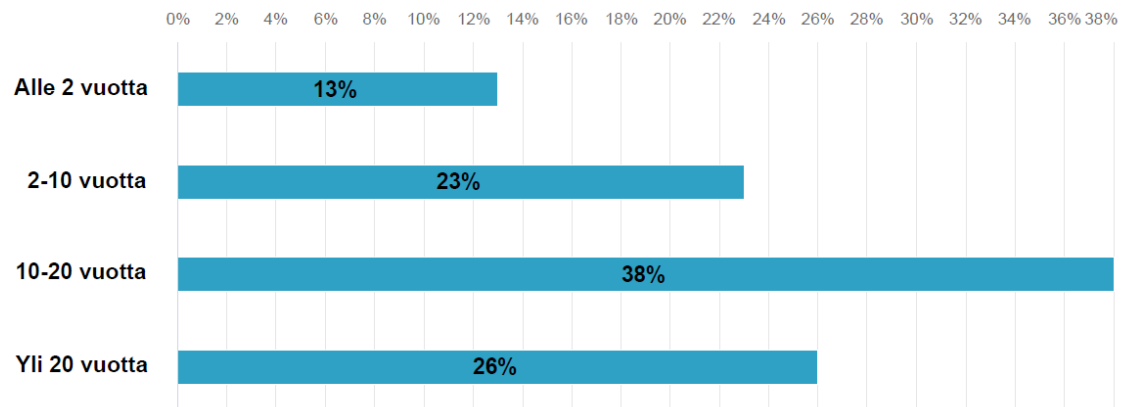
Kyselyyn vastasi 108 henkilöä 28.11–10.12.2018 välisenä aikana. Vastauksia saatiin riittävästi luotettavien tuloksien saamiseksi, sillä kyselyn vastausprosentti on noin 42 % kyselyn perusjoukon koon ollessa 260. Vastaaajien lisäksi 32 henkilöä oli avannut kyselyn lähettämättä vastausta. Oletettavasti kaikki vastanneista olivat perustoimituksia tekeviä toimitusinsinöörejä, koska kysely oli kohdistettu heille ja saatekirjeessä pyydettiin vain heitä vastaamaan kyselyyn. Kyselyyn vastanneiden määrä yllätti positiivisesti, sillä aikaisempien opinnäytetöiden perusteella vastausprosentti ei ole ollut näin korkea Maanmittauslaitoksen työntekijöille lähetetyissä kyselyissä. Vastausprosentin suuruuteen voi vaikuttaa se, että kyselyn aihe oli ajankohtainen ja mielipiteitä herättävä.

Kysely koostui 15 pakollisesta kysymyksestä, joista vastaaja vastasi joko 14:sta tai 15:sta kysymykseen riippuen vastauksista. Kysely sisälsi 11 monivalintakysymystä ja neljä avointa kysymystä. Ensimmäisenä kysymyksenä oli niin sanottu taustakysymys vastaajan työkokemuksesta, mikä toimii mahdollisena selittävänä muuttujana vastauksia tarkastellessa (Valli 2018a, 94). Mielipidettä mittaavissa kysymyksissä vastausvaihtoehdot luotiin käyttämällä viisiportaista Likertin asteikkoa (Valli 2018a, 94).

Monivalintakysymysten vastauksista muodostettiin kaavioita, joissa esitettiin vastausten jakautuminen eri vastausvaihtoehtojen kesken. Mielenkiintoisten teemojen osalta yhdisteltiin eri kysymyksiä, jolloin saatiin esille uutta informaatiota käsiteltävästä aiheesta. Myös avoimien kysymysten vastauksia analysoitiin tilastollisin menetelmin. Ensimmäiseksi avoimien kysymysten vastauksiin tutustuttiin,

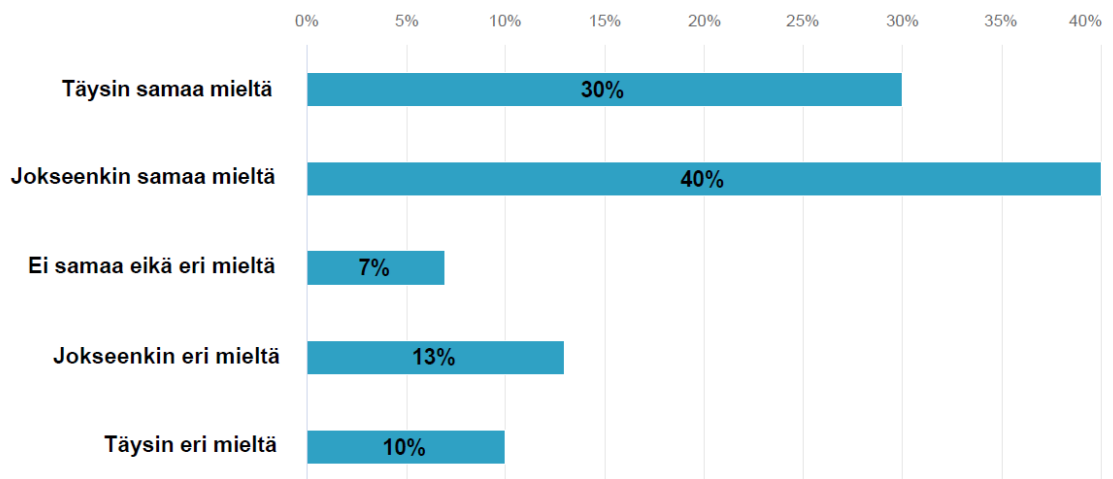
jonka jälkeen vastaukset luokiteltiin ryhmiin ja tarvittaessa lopuksi aineistoa tiivistettiin yhdistämällä läheisiä luokkia (Valli 2018a, 114). Avoimien kysymysten vastauksista nostettiin myös esille mielenkiintoisia sitaatteja.

### 5.3 Tulokset



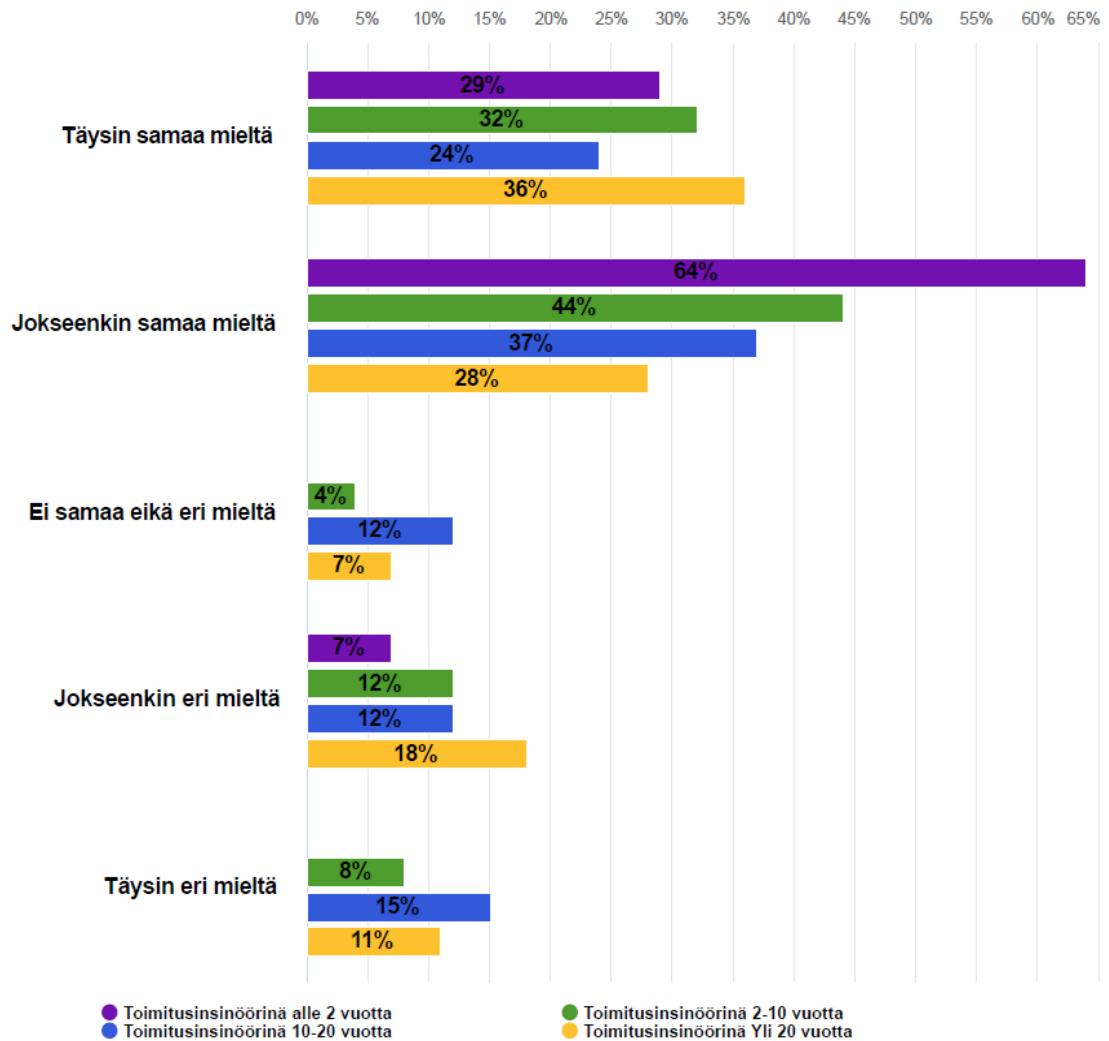
Kuvio 5. PETO-toimitusinsinöörin työkokemus vuoden 2018 lopussa

Maanmittauslaitoksen perustoimituksia tekevät toimitusinsinöörit ovat kuvion 5 mukaan kokeneita, sillä yli kymmenen vuotta toimitusinsinöörinä toimineita on 64 % vastanneista. Toimitusinsinööreistä 26 % on työskennellyt toimitusinsinöörinä yli 20 vuotta ja 38 % on työskennellyt toimitusinsinöörinä 10–20 vuotta. Toimitusinsinööreistä 23 % on työskennellyt toimitusinsinöörinä 2–10 vuotta. Maanmittauslaitos on myös palkannut lähiaikoina uusia tekijöitä perustoimitusprosessiin, sillä toimitusinsinööreistä 13 % on työskennellyt alle kaksi vuotta kyseisessä virassa.



Kuvio 6. Toimitusinsinöörien mielipide siitä, oliko määräalan lainhuudon ratkaisemisen ja lohkomisen yhdistyminen yhdeksi prosessiksi toimiva ratkaisu

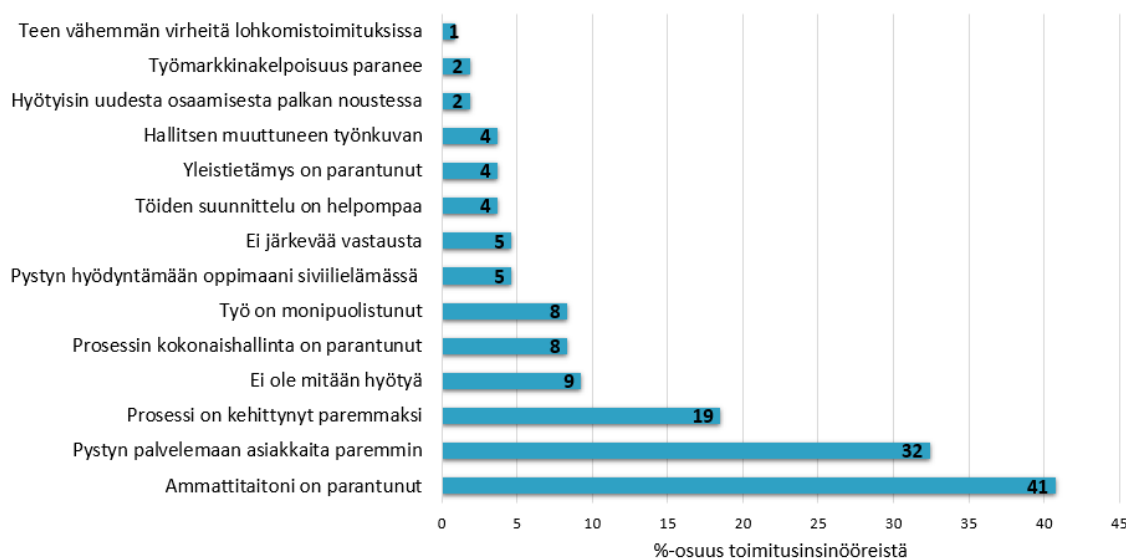
Kuvion 6 perusteella toimitusinsinööreistä 30 % on täysin samaa mieltä ja 40 % on jokseenkin samaa mieltä siitä, että prosessien yhdistyminen oli toimiva ratkaisu. Toimitusinsinööreistä 13 % on jokseenkin eri mieltä ja 10 % on täysin eri mieltä siitä, että prosessien yhdistyminen yhdeksi prosessiksi olisi toimiva ratkaisu. Toimitusinsinööreistä siis 70 % pitää prosessien yhdistymistä toimivana ratkaisuna ja 23 % mielestä prosessien yhdistyminen ei ole toimiva ratkaisu. Loput 7 % eivät ole samaa eivätkä eri mieltä asiasta



Kuvio 7. Työkokemuksen vaikutus mielipiteeseen siitä, että oliko määräalan lainhuudon ja lohkomisen yhdistyminen yhdeksi prosessiksi toimiva ratkaisu

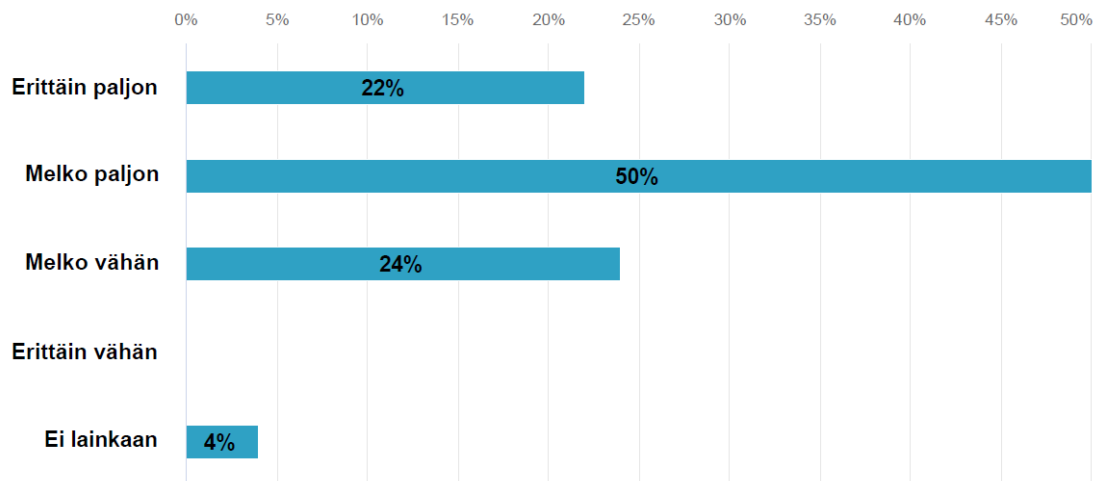
Toimitusinsinöörinä työskentelyaika näyttäisi vaikuttavan vain vähän mielipiteeseen prosessien yhdistymisestä, sillä eri työkokemuksen omaavien toimitusinsinöörien mielipiteet eivät poikkea toisistaan merkittävästi (kuvio 7). Alle kaksi vuotta toimitusinsinöörinä toimineet pitivät eniten prosessien yhdistymistä hyvänä asiana, sillä 93 % heistä pitää prosessien yhdistymistä toimivana ratkaisuna. Lisäksi alle kaksi vuotta toimitusinsinöörinä työskennelleet ovat vähiten eri mieltä, sillä vain 7 % on jokseenkin eri mieltä prosessien yhdistymisen toimivuudesta. Yli 20 vuotta toimitusinsinöörinä toimineista 64 % on samaa mieltä siitä, että prosessien yhdistyminen oli toimiva ratkaisu. Eniten eri mieltä prosessien yhdistymisen toimivuudesta ovat yli 20 vuotta toimitusinsinöörinä toimineet,

vaikka heistäkin vain 29 % on eri mieltä. Toimitusinsinöörinä 2–10 vuotta toimineista 76 % on samaa mieltä ja toimitusinsinööreistä 10–20 vuotta toimineista 61 % on samaa mieltä siitä, että prosessien yhdistyminen oli toimiva ratkaisu.



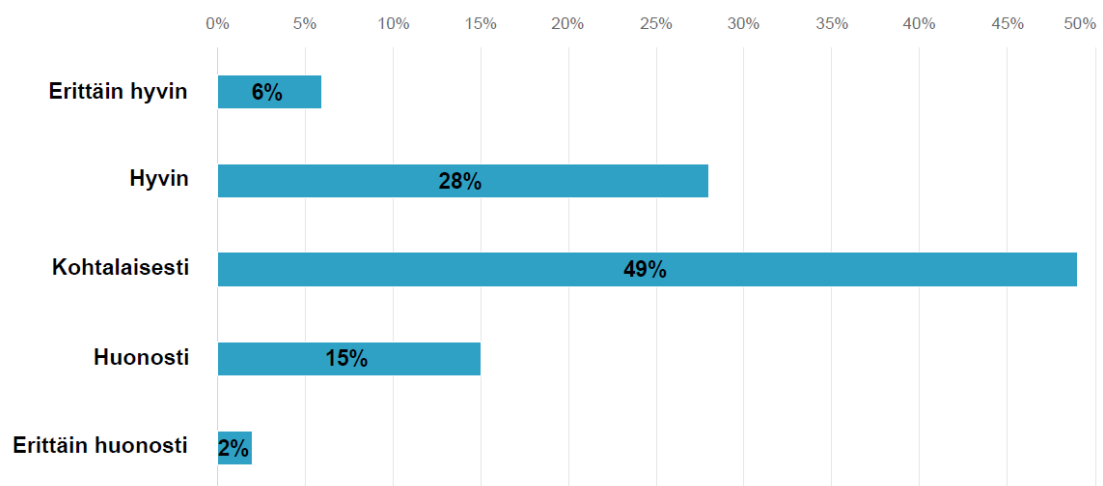
Kuvio 8. Miten toimitusinsinöörit kokevat hyötyvänsä uudesta osaamisestaan?

Kuviosta 8 nähdään, miten toimitusinsinöörit kokevat hyötyvänsä uudesta osaamisestaan. Tärkeimpinä asioina toimitusinsinöörit pitävät ammattitaidon ja asiakaspalvelu kyvyn parantumista uuden osaamisen myötä. Toimitusinsinööreistä 41 % kokee ammattitaitonsa parantuneen ja 32 % kokee, että pystyy palvelemaan asiakkaitaan paremmin kuin ennen. Esimerkiksi uudesta osaamisesta on toimitusinsinöörien mielestä hyötyä myös lohkomisprosessin hallinnassa, siviilielämässä ja töiden suunnittelussa. Muutama toimitusinsinööri toi esille, että nykyään vaaditaan enemmän osaamista samalla palkalla. Työskentely motivaatio nousisi, jos uudet työtehtävät vaikuttaisivat jotenkin palkkaan. Lisäksi esille tuli, että uuden osaamisen myötä työmarkkinakelpoisuus paranee osaamisen lisääntyessä.



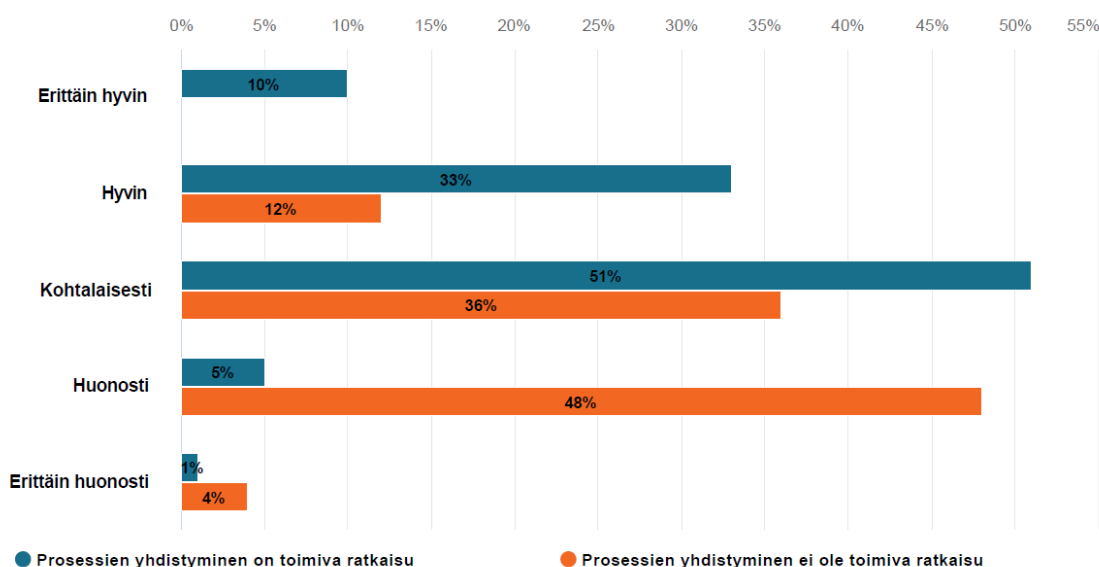
Kuvio 9. Kuinka paljon työmäärä kasvoi prosessien yhdistymisen myötä?

Toimitusinsinöörien työmäärä on kasvanut prosessien yhdistymisen myötä (kuvio 9). Toimitusinsinööreistä 72 % kokee työmäärän kasvaneen paljon prosessien yhdistymisen myötä, sillä 50 % kokee työmäärän kasvaneen melko paljon ja 22 % kokee työmäärän kasvaneen erittäin paljon. Työmäärä on kasvanut melko vähän 24 % mielestä ja vain 4 % kokee, ettei työmäärä ole kasvanut lainkaan prosessien yhdistymisen myötä.



Kuvio 10. Toimitusinsinöörien mielipide siitä, kuinka määräalojen lainhuutojen myöntäminen sujui maastokaudella

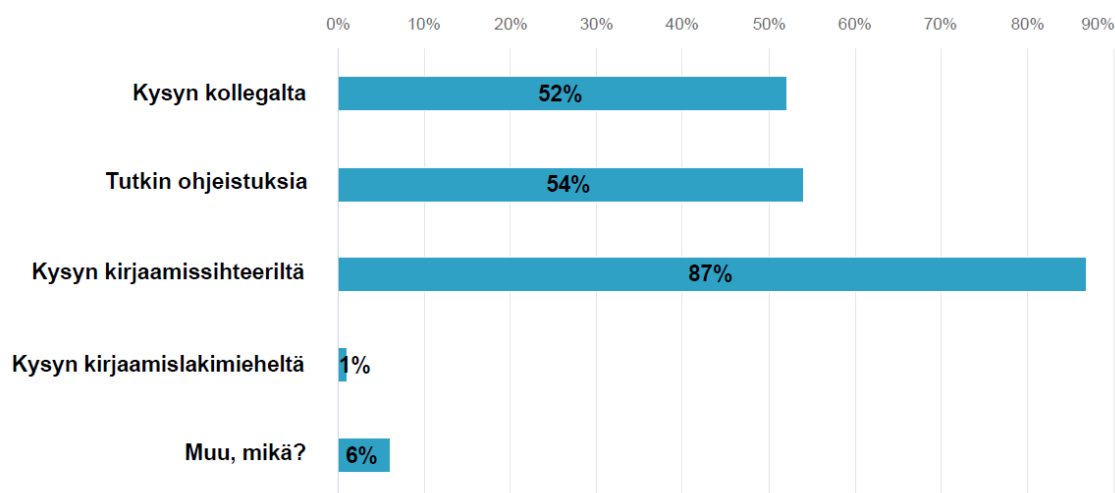
Kuviosta 10 nähdään, että melkein puolet (49 %) toimitusinsinööreistä kokee onnistuneensa kohtalaisesti määräalojen lainhuutojen myöntämisessä maastokaudella. Toimitusinsinööreistä 28 % kokee onnistuneensa hyvin ja 6 % kokee onnistuneensa erittäin hyvin määräalojen lainhuutojen myöntämisessä maastokaudella. Toimitusinsinööreistä 15 % kokee onnistuneensa huonosti ja 2 % kokee onnistuneensa erittäin huonosti myöntämään määräalojen lainhuutoja maastokaudella.



Kuvio 11. Muutokseen suhtautumisen yhteys siihen, kuinka hyvin toimitusinsinöörit kokevat onnistuneensa määräalojen lainhuutojen myöntämisessä maastokaudella

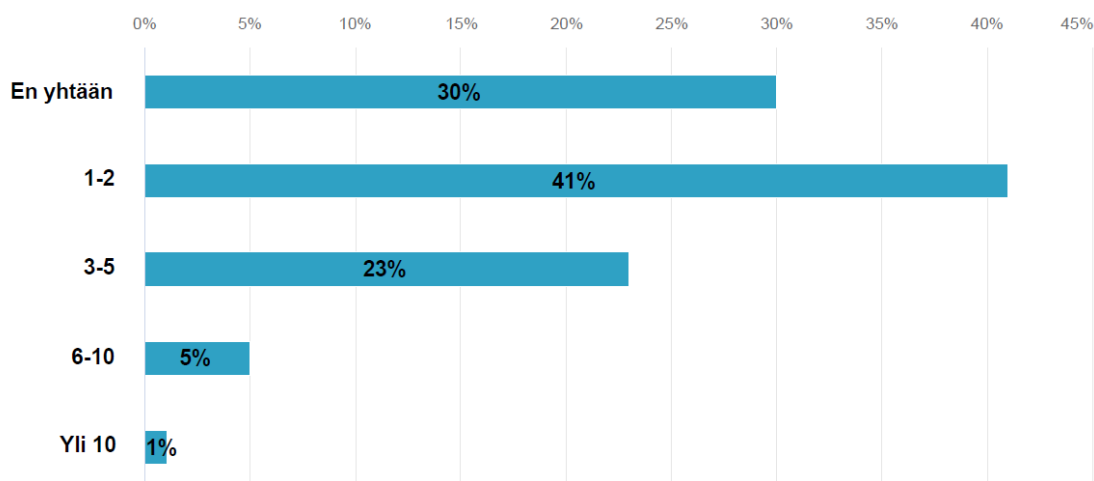
Prosessien yhdistymistä toimimattomana ratkaisuna pitävät toimitusinsinöörit ovat onnistuneet mielestään huonommin määräalojen lainhuutojen myöntämisessä maastokaudella kuin ne toimitusinsinöörit, jotka kokevat määrään lainhuudon myöntämisen sisällyttämisen lohkomisprosessiin toimivana ratkaisuna (kuvio 11). Prosessien yhdistymistä toimivana pitävistä toimitusinsinööreistä 51 % on onnistunut kohtalaisesti, 33 % on onnistunut hyvin ja 10 % on onnistunut erittäin hyvin määräalojen lainhuutojen myöntämisessä maastokaudella. Niistä toimitusinsinööreistä, jotka eivät pidä prosessien yhdistymistä toimivana ratkaisuna, 48 % on onnistunut huonosti ja 36 % on onnistunut kohtalaisesti määräänalo-

jen lainhuutojen myöntämisessä maastokaudella. Prosessien yhdistymistä toimimattomana ratkaisuna pitävistä toimitusinsinööreistä vain 12 % kokee onnistuneensa hyvin määräalojen lainhuutojen myöntämisessä.



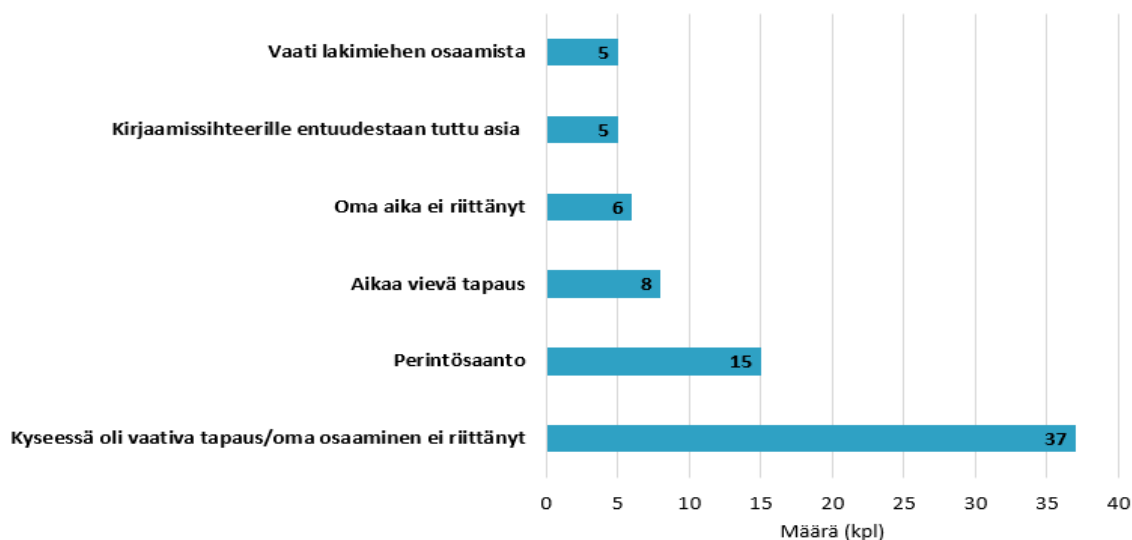
Kuvio 12. Toimitusinsinöörien toimintatavat itselle liian haastavan lainhuudon ratkaisemiseen

Kuviosta 12 nähdään, että kirjaamissihteeriltä avun kysymistä pidetään tärkeimpänä keinona ratkaista itselle liian haastava lainhuuto (87 %). Kollegalta avun kysymistä (52 %) ja ohjeistuksien tutkimista (54 %) pidetään melko samanarvoisina keinoina ratkaistaessa itselle liian haastavaa lainhuutoa. Kirjaamislakimieheltä avun kysyminen ei ole yleistä ratkaistaessa itselle liian haastavaa lainhuutoa. Vain 6 % toimitusinsinööreistä ehdotti jotain muuta toimintamallia. Esille nousivat seuraavat toimintatavat: kaikkien kuviossa 12 olevien keinojen käyttäminen, asian siirtäminen suoraan kirjaamishenkilölle maastokaudella, oman ratkaisun tekeminen ja asian käsittelyn lykkääminen myöhemmäksi maastokaudella.



Kuvio 13. Kuinka monta määräalan lainhuutoa olet siirtänyt ratkaistavaksi kirjaamissihteerille maastokaudella?

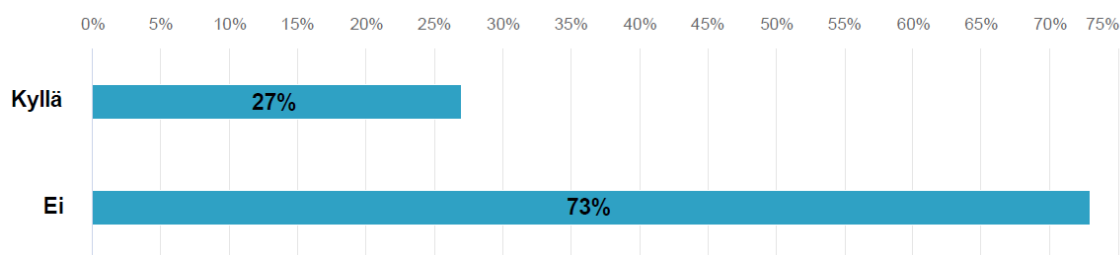
Kuviosta 13 nähdään, että toimitusinsinööreistä 30 % ei siirtänyt maastokaudella yhtään määräalan lainhuutoa kirjaamissihteerille ratkaistavaksi. Toimitusinsinööreistä 41 % siirsi kuitenkin yhden tai kaksi määräalan lainhuutoa ratkaistavaksi kirjaamissihteerille. Myös 3–5 määräalan lainhuudon ratkaisemisen siirtäminen kirjaamissihteerille maastokaudella oli melko yleistä, sillä 23 % toimitusinsinööreistä ilmoitti tehneensä niin. Yli viiden määräalan lainhuudon ratkaisemisen siirtäminen oli jo harvinaisempaa, sillä vain 6 % toimitusinsinööreistä ilmoitti siirtäneensä yli viisi tapausta kirjaamissihteerin ratkaistavaksi.



Kuvio 14. Minkä takia olet siirtänyt määräalan lainhuudon ratkaisemisen kirjaamissihteerille?

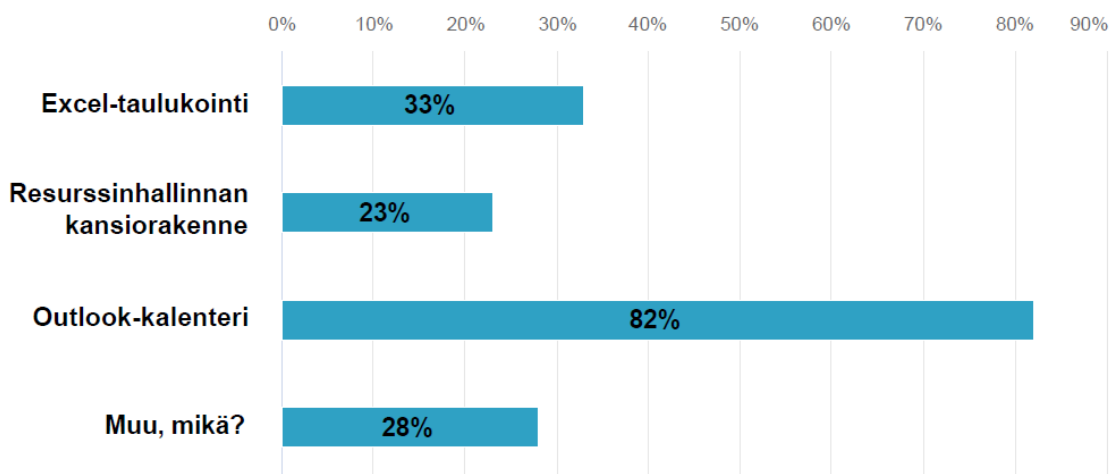
Toimitusinsinööreistä kysymykseen ”Minkä takia olet siirtänyt määräalan lainhuudon ratkaisemisen kirjaamissihteerille?” vastasi 70 % eli ne, jotka olivat siirtäneen määräalanlainhuutoja kirjaamissihteerille ratkaistavaksi. Kuviosta 14 selviää, että toimitusinsinöörit siirsivät pääsääntöisesti määräalan lainhuudon ratkaisemisen kirjaamissihteerille, kun kyseessä oli vaativa tapaus tai oma osaaminen ei riittänyt ratkaisun tekemiseen. Lisäksi määräalan lainhuuto siirrettiin kirjaamissihteerille ratkaistavaksi, jos kyseessä oli perintösaanto, aikaa vievä tapaus tai oma aika ei riittänyt. Joitakin määräalan lainhuutoja kirjaamissihteerille oli siirretty sen takia, että asia oli kirjaamissihteerille entuudestaan tuttu tai asia vaati lakimiehen osaamista. Vastauksista nousi esille yksittäisiä syitä, miksi toimitusinsinöörit olivat siirtäneet määräalan lainhuudon ratkaisemisen kirjaamissihteerille:

- Ratkaiseminen vaati kuulutuslainhuutoa.
- Lainhuuto oli kiirehditty.
- Kyseessä oli apportti.
- Kyseessä oli lakanneen yhtiön nimissä tehty kauppa.
- Saantoasiakirjat oli virheellisesti laadittu.
- Oli tapahtunut virhe aikaisempaa lainhuutoa myönnettäessä.
- Oli useita koko tilan lainhuutohakemuksia mukana.
- Asiaan liittyi hankala vuokraoikeuden kiinnityksen hakeminen.
- Asiakas ei reagoinut varainsiirtoveron maksukehotukseen.
- Kauppahintaa ei oltu maksettu kokonaan rahalla.
- Asian käsittelykielenä oli ruotsi.
- Kyseessä oli sähköinen kiinteistönvaihdanta.
- Samassa yhteydessä oli useita kiinnitysasioita, kuolettamista, yhdistämistä, purkamista.
- Tapaus liittyi edunvalvontaan ja käräjäoikeuden ohjeistus oli ristiriidassa meidän ohjeistuksen kanssa.



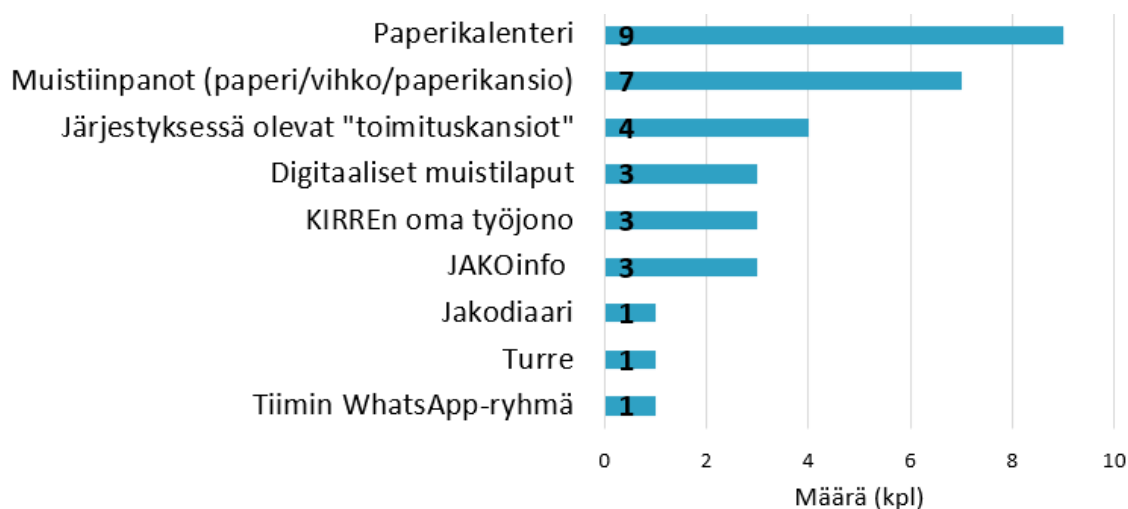
Kuvio 15. Onko kirjaamissihteeri kysynyt sinulta apua lainhuudon ratkaisemiseen?

Ainakaan vielä ei ole kovin yleistä, että kirjaamissihteerit kysyisivät apua toimitusinsinööreiltä lainhuudon ratkaisemisessa (kuvio 15). Toimitusinsinööreistä 73 prosentilta kirjaamissihteeri ei ole kysynyt apua lainhuudon ratkaisemiseen. Vastaavasti 27 % toimitusinsinööreistä ilmoittaa, että kirjaamissihteeri on kysynyt heiltä apua lainhuudon ratkaisemisessa.



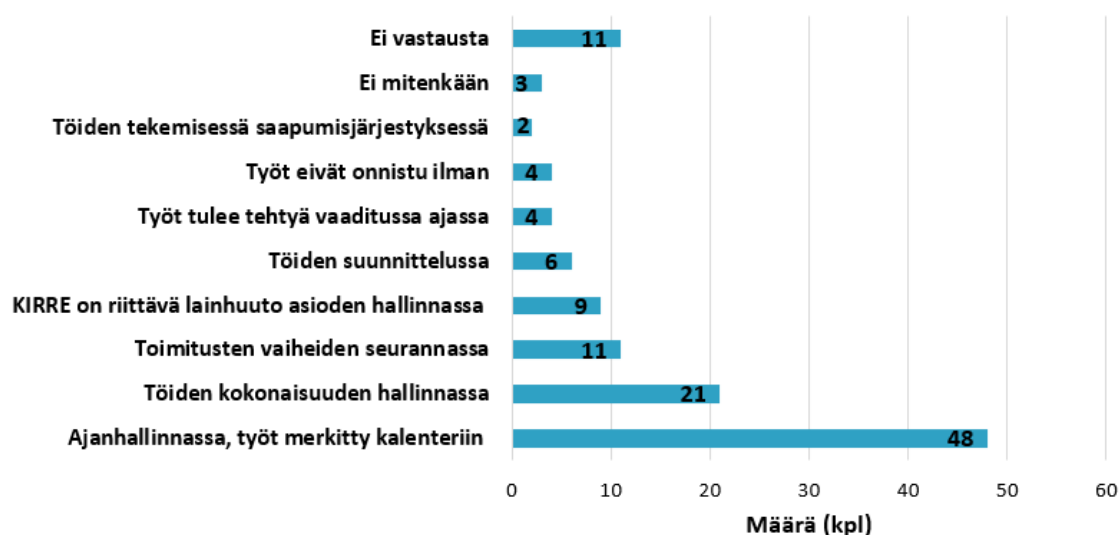
Kuvio 16. Työhallintajärjestelmien käyttäminen

Toimitusinsinöörit käyttävät töiden hallintaan eniten Outlook-kalenteria. Kuvio 16 selviää, että 82 % prosenttia toimitusinsinööreistä käyttää Outlook-kalenteria. Seuraavaksi yleisin on Excel-taulukointi, jota 33 % toimitusinsinööreistä käyttää. Resurssinhallinnan kansiorakennetta käyttää toimitusinsinööreistä 23 %. Toimitusinsinööreistä 28 % ilmoitti käyttävänsä jotain muuta työhallinta järjestelmää. Muiden työhallintajärjestelmien käyttäminen selviää kuvio 17.



Kuvio 17. Työhallinnassa käytettäviä menetelmiä

Kuviosta 17 selviää mitä muita menetelmiä toimitusinsinöörit käyttävät Outlook-kalenterin, Excel-taulukoinnin ja resurssinhallinnan kansionrakenteen lisäksi töiden hallinnassa. Vastauksissa paperikalenteri tuli esille yhdeksän kertaa ja muistiinpanojen tekeminen paperille mainittiin seitsemän kertaa. Muita esille nousseita menetelmiä olivat paperisten toimituskansioiden järjestely, digitaaliset muistilaput, KIRREn työjono, JAKOinfo, Jakodiaari, Turre ja tiimin WhatsApp-ryhmä.



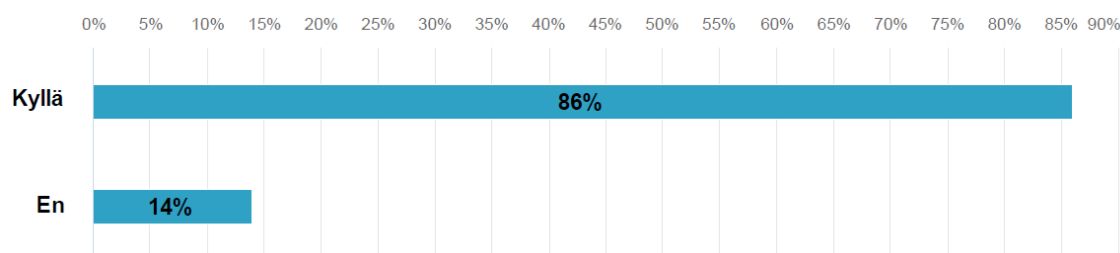
Kuvio 18. Miten käyttämäsi työhallintajärjestelmä auttaa työsi organisoinnissa?

Toimitusinsinöörit toivat pääsääntöisesti esille, että heidän käyttämänsä työhallintajärjestelmät auttavat ajanhallinnassa ja töiden kokonaisuuden hallinnassa

(Kuvio 18). Lisäksi esille nousi asioita, että työnhallintajärjestelmät auttavat töiden suunnittelussa ja töiden tekemisessä saapumisjärjestyksessä. Työnhallintajärjestelmät auttavat myös noudattamaan vaadittuja aikamääreitä töiden suorittamisessa. Yhtenä tärkeänä asiana nousi esille Excel-taulukoiden hyödyllisyys toimitusten vaiheiden seurannassa:

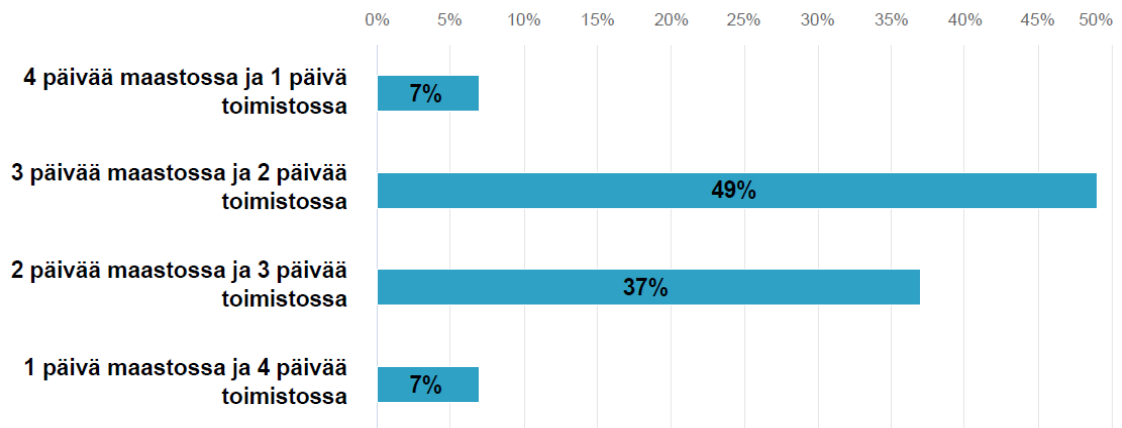
*”Olen listannut vireille tulleet toimitukset Exceliin siinä järjestyksessä missä tulevat. Kirjaan myös toimituksen eri vaiheet tai mitä toimenpiteitä on tehty tai mitä tarvitsee tehdä, esim. toimitus lopetettu, rekisteröity, laskutettu, metsuritilaus pitää tehdä tai tehty, pitääkö tehdä mittaukselle tilaus tms. Outlook-kalenteriin merkitsen myös, milloin lainhuuto ratkaistaan esim. lepäämästä. Toimituksen osalta kirjaan Outlook-kalenteriin muistiin, milloin asiakirjat pitää lähettää, viim. 14 vrk puitteissa, milloin toimitus pitää rekisteröidä, laskuttaa tms. Samat tiedot päivitän myös sitä mukaa Exceliin, kun päivitän Outlook-kalenteria.” (n46)*

*”Excelistä näen toimitusten (johon luen myös lainhuudon myöntämisen vaiheiden kuuluvan) vaiheet ja missä vaiheessa mikäkin toimitus on. Päivämäärät, milloin voi tehdä seuraavia toimia kyseiseen asiaan. Outlook toki voisi olla tähän sopiva, mutta mielestäni kalenteri on jo muutoinkin aika täynnä, toimituksen vaihemerkinnät vain sekoittaisivat kalenterinäköymää. Kansiorakenne tulee mukaan siinä vaiheessa, kun lohkomisen tutkiminen alkaa, jolloin muodostan sähköisen toimituskansion (arkistotutkimukset ja mittaukset + muut mahdolliset toimitukseen liittyvät asiat).” (n72)*



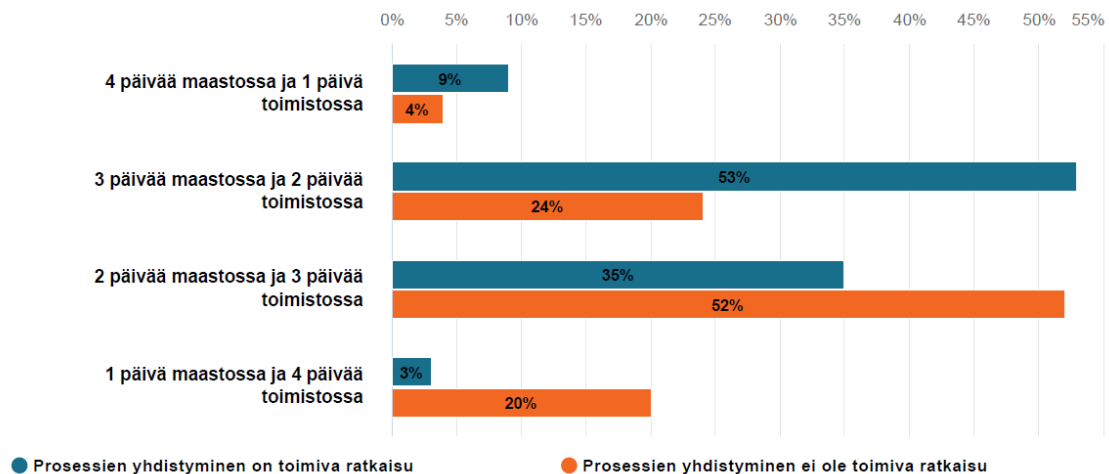
Kuvio 19. Oletko lisännyt toimistopäivien määrää maastokaudella prosessien yhdistymisen myötä?

Prosessien yhdistymisen myötä toimitusinsinöörit työskentelevät sisällä enemmän kuin ennen (kuvio 19). Jopa 86 % toimitusinsinööreistä ilmoittaa lisänneensä toimistopäivien lukumäärää maastokaudella. Toimitusinsinööreistä 14 % ei ole lisännyt toimistopäivien määrää maastokaudella prosessien yhdistymisen myötä.



Kuvio 20. Toimitusinsinöörin keskimääräinen maastokauden työviikko

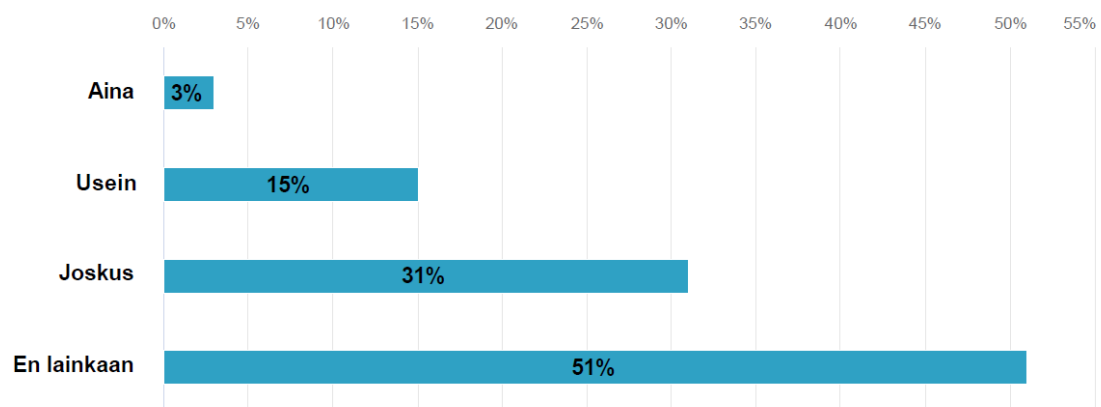
Kuviosta 20 selviää toimitusinsinöörien maasto- ja toimistopäivien suhde keskimääräisen maastokauden työviikon aikana. Yleisin tapa maastokaudella on työskennellä kolme päivää maastossa ja kaksi päivää toimistossa. Maastokauden työviikolla toimitusinsinööreistä 49 % työskentelee kolme päivää maastossa ja 37 % toimitusinsinööreistä työskentelee kaksi päivää maastossa. Toimitusinsinööreistä 7 % työskentelee vain yhden päivän maastossa. Myös 7 % toimitusinsinööreistä työskentelee neljää päivää maastossa.



Kuvio 21. Muutokseen suhtautumisen yhteys työskentelytapaan maastokaudella

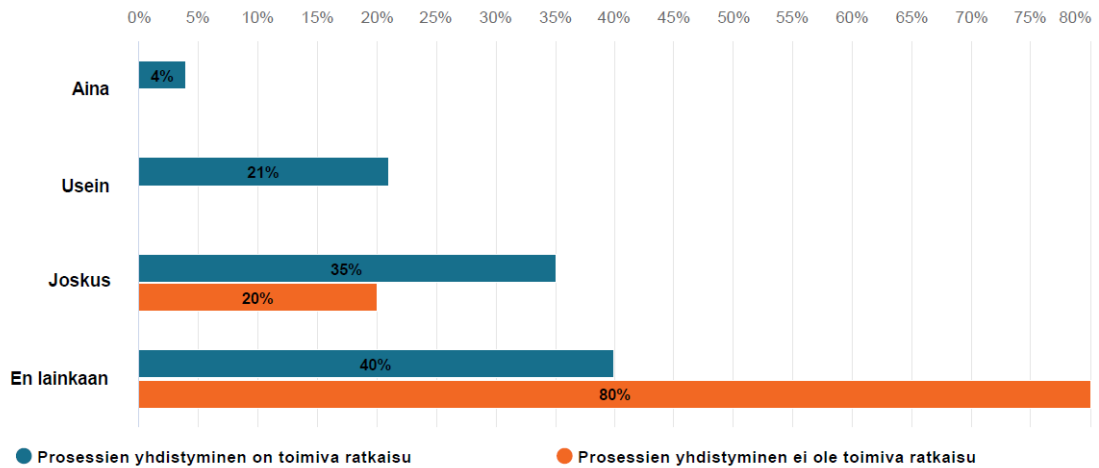
Toimitusinsinöörien suhtautumisella uuteen toimintatapaan ja maastokauden työskentelytavalla näyttäisi olevan jonkinlainen yhteys toisiinsa (kuvio 21). Toimitusinsinöörit, jotka pitävät prosessien yhdistymistä toimivana ratkaisuna, työsken-

televät 53 prosenttisesti kolme päivää maastossa ja 36 prosenttisesti kaksi päivää maastossa keskimääräisenä maastokauden työviikkona. Toimitusinsinöörit, joiden mielestä prosessien yhdistyminen ei ollut toimiva ratkaisu, työskentelevät 52 prosenttisesti vain kaksi päivää maastossa ja 24 prosenttisesti kolme päivää maastossa keskimääräisenä maastokauden työviikkona. Lisäksi 20 % toimitusinsinööreistä, joiden mielestä prosessien yhdistyminen ei ollut toimiva ratkaisu, työskentelee vain yhden päivän keskimääräisenä maastokauden työviikkona.



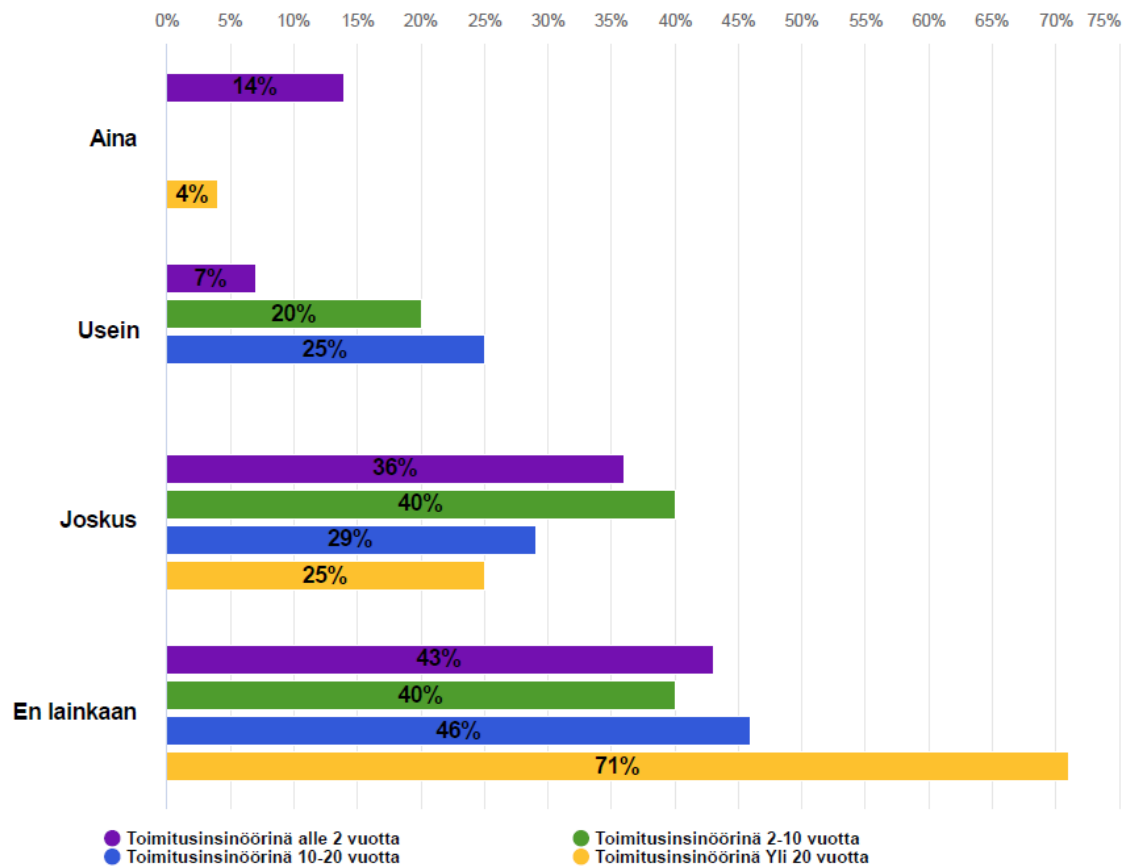
Kuvio 22. PETOJOTIn linjauksen noudattaminen

Kuviosta 22 nähdään, miten toimitusinsinöörit noudattavat PETOJOTIn linjausta "Jos lohkominen voidaan aloittaa kolmen kuukauden sisällä määräalan lainhuudon myöntämisestä, se tiedotetaan samalla kun ilmoitetaan myönnetystä lainhuudosta". Toimitusinsinööreistä 51 % ei noudata ollenkaan PETOJOTIn linjausta. Toimitusinsinööreistä 31 % noudattaa vain joskus ja 15 % noudattaa usein PETOJOTIn linjausta. Vain 3 % toimitusinsinööreistä ilmoittaa työskentelevänsä aina linjauksen mukaisesti.



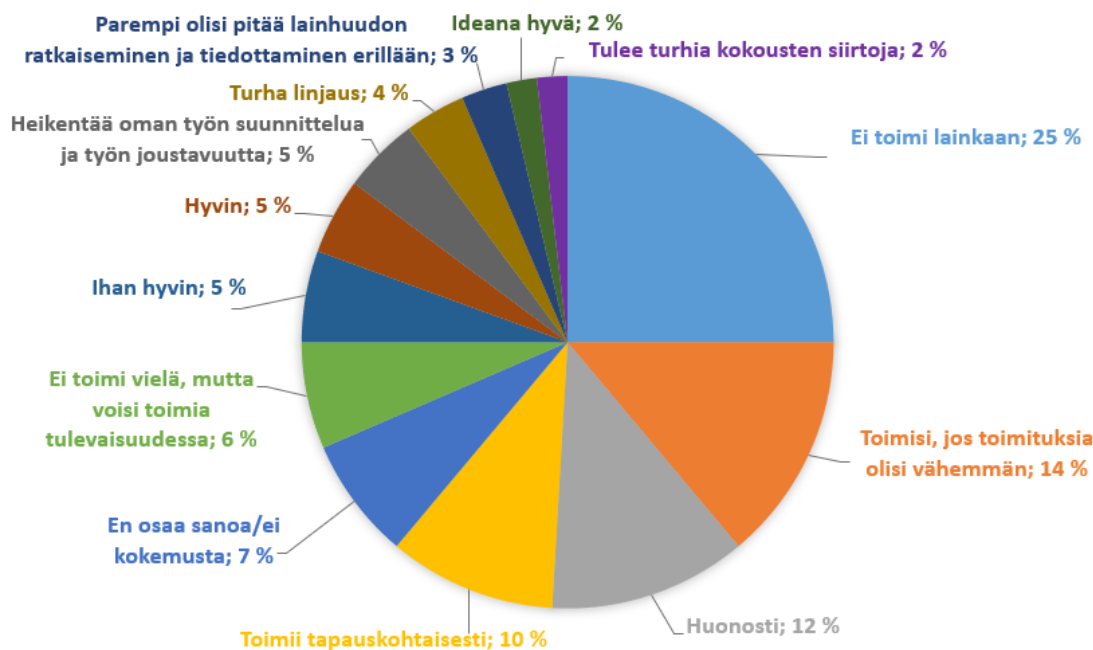
Kuvio 23. Uuteen toimintatapaan suhtautumisen yhteys PETOJOTIn linjauksen noudattamiseen

Kuviosta 23 selviää hyvin, miten suhtautuminen uuteen toimintatapaan näkyy PETOJOTIn linjauksen noudattamisessa. Prosessien yhdistymiseen positiivisesti suhtautuvat toimitusinsinöörit noudattavat myös linjausta paremmin kuin prosessien yhdistymiseen negatiivisesti suhtautuvat toimitusinsinöörit. Toimitusinsinööreistä, joiden mielestä prosessien yhdistyminen ei ollut toimiva ratkaisu, 80 % ei noudata linjausta lainkaan ja loputkin 20 % noudattaa linjausta vain joskus. Prosessien yhdistymistä toimivana ratkaisuna pitävistä toimitusinsinööreistä 40 % ei noudata linjausta lainkaan ja 35 % noudattaa linjausta vain joskus. Kuitenkin prosessien yhdistymistä toimivana ratkaisuna pitävistä toimitusinsinööreistä linjausta noudattaa 21 % usein ja 4 % aina.



Kuvio 24. Toimitusinsinöörien työkokemuksen vaikutus PETOJOTIn linjauksen noudattamiseen

Kuviosta 24 selviää, miten toimitusinsinöörinä työskentely aika vaikuttaa PETOJOTIn linjauksen noudattamiseen. Yli 20 vuotta toimitusinsinöörinä toimineet näyttäisivät noudattavan muita huonommin PETOJOTIn linjausta, sillä 71 % heistä ei noudata lainkaan linjausta ja 25 % heistä noudattaa linjausta vain joskus. PETOJOTIn linjausta aina noudattaa vain 14 % alle kaksi vuotta toimitusinsinöörinä toimineista ja neljä prosenttia yli 20 vuotta toimitusinsinöörinä toimineista. Muuten toimitusinsinöörinä työskentely ajalla ei näyttäisi olevan suurta vaikutusta PETOJOTIn linjauksen noudattamiseen.



Kuvio 25. PETOJOTIn linjauksen toimivuus

Perustoimituksia tekevät toimitusinsinöörit eivät suhtaudu kuvion 25 perusteella kovin positiivisesti PETOJOTIn linjaukseen "Jos lohkominen voidaan aloittaa kolmen kuukauden sisällä määräalan lainhuudon myöntämisestä, se tiedotetaan samalla kun ilmoitetaan myönnetystä lainhuudosta". Toimitusinsinööreistä 25 % on sitä mieltä, ettei PETOJOTIn linjaus toimi lainkaan ja 12 % kokee linjauksen toimivan huonosti. Seuraavaksi pari nostoa vastauksista, joiden mielestä linjaus ei toimi:

*"Ei toimi, koska toimitusmäärä on usein suurempi kuin 3 kuukautta."* (n28)

*"Aivan järjetön ajatus. Ei ainakaan lisää tehokkuutta, koska johtaa mm. siihen, että tehdään yksi toimitus päivässä. Järkevää on tutkia toimitus samalla kun käsittelee lainhuudon. Tiedottaminen sitten erikseen kun näkee mitä muita toimituksia tehdään samalla maastokäynnillä. Ei lyhennä kestoajakoja. On vain lisähios-tusta Jotin taholta. Työtekijä sidotaan tiettyyn aikatauluun kuukausia etukäteen ilman mitään todellista syytä. Jossain toimistoissa on vähän töitä ja siellä se toimii, mutta sielläkin toimitus tehtäisiin muutoinkin nopeasti. Kukin toimitusinsinööri toimii omalla parhaaksi katsomallaan itselle sopivalla tavalla. Jos tulokset ovat hyviä, ei jotilla ole mitään aihetta puuttua työtapoihin. Tähän saakka työn vapaus on ollut työmotivaatiota kohottava asia. Laitos on vähitellen nakertanut työn iloa ja syy ei todellakaan ole asiakaslähtöinen uusi ajattelutapa. Emme ole tottuneet ylhäältä ohjaaviin ja hiostaviin toimintamalleihin. Tällä menolla laitoksen on nyky-*

*palkkauksella todella vaikeaa saada hyviä pysyvästi työhön sitoutuvia toimitusinsinöörejä. Parhaat nuoret lähtevät ensin ja vanhat lähtevät eläkkeelle. Nyt JOTI vähän jäitä hattuun ja visionäärit välillä tekemään vaikka toimituksia.” (n16)*

Toimitusinsinööreistä 14 % kokee linjauksen toimivan, jos toimituksia olisi vähemmän. Esimerkiksi yhtenä vastauksena oli: ”Huonosti nykyisillä toimitusmäärillä. Jos tiedottamattomia toimituksia ei olisi pöydällä valmiina niin silloin kyseinen JOTIn linjaus toimisi.”. Lisäksi kuuden prosentin mielestä linjaus ei toimi vielä, mutta voisi toimia tulevaisuudessa. Vastauksista nousi myös esille, että lainhuutojen myöntäminen vaatii vielä opettelua.

Yhteensä 10 % toimitusinsinööreistä pitää linjausta hyvänä, sillä toimitusinsinööreistä 5 % kokee linjauksen toimivan hyvin ja 5 % kokee linjauksen toimivan ihan hyvin. Lisäksi toimitusinsinööreistä 10 % kokee linjauksen toimivan tapauskohtaisesti.

Esille nousi myös oman työn suunnittelun vapauden ja työn joustavuuden heikentyminen: ”Tämän työn parhaita puolia ovat joustava työaika ja oman työn suunnittelu. Kyseinen PETOJOTIn linjaus on negatiivinen asia edellä mainituille asioille.”. Lisäksi PETOJOTIn linjausta pidettiin tarpeettomana:

*”Toimitusvarannot on ajanut tilanteen PETOJOTIn linjauksen mukaiseksi. Eli tehtävissä olevien lohkomisten varanto on sen verran pieni, että varsinkin loppukesästä toimituksen pystyi tiedottamaan heti 2 viikon päähän lainhuudon ratkaisemisesta. Muuten en näe kyseiselle linjaukselle mitään perusteita. Normaali 2-3 viikon tiedottamisaika on ihan riittävä eikä koko 19 vuoden työuran aikana ole tullut vastaan yhtään asianosaista, joka olisi valittanut siitä että tiedottamisaika olisi ollut liian lyhyt.” (n99)*

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Toimitusinsinööreistä suurin osa eli 70 % on sitä mieltä, että määräalan lainhuudon myöntämisen sisällyttäminen lohkomisprosessiin oli toimiva ratkaisu. Toimitusinsinööreistä noin joka kolmas kokee onnistuneensa hyvin ja joka toinen kohdallisesti määräalojen lainhuutojen myöntämisessä maastokaudella. Prosessien yhdistämisen tavoitteena oli lyhentää määräalasta kiinteistöksi -prosessin kokonaiskesto-aikaa ja parantaa tuottavuutta. Lisäksi tavoitteena oli laajentaa toimitusinsinöörien osaamisaluetta, jolloin he pystyvät palvelemaan asiakkaitaan kiinteistöasioissa entistä paremmin. Saatujen tulosten perusteella tavoitteisiin on jo osittain päästy: uuden osaamisen myötä toimitusinsinööreistä noin 40 % kokee, että he pystyvät työskentelemään ammattitaitoisemmin ja joka kolmas kokee pystyvänsä palvelemaan asiakkaitaan entistä paremmin.

Määräalasta kiinteistöksi -prosessissa voisi olla vielä kehitettävää, sillä toimitusinsinöörit eivät koe prosessien yhdistymisessä käyttöönotettua toimintatapaa toimivana. Toimitusinsinööreistä puolet ei noudata ollenkaan PETOJOTIn linjausta: "Jos lohkominen voidaan aloittaa kolmen kuukauden sisällä määräalan lainhuudon myöntämisestä, se tiedotetaan samalla kun ilmoitetaan myönnetystä lainhuudosta". Huonoiten linjausta vaikuttaisi noudattavan yli 20 vuotta toimitusinsinöörinä toimineet, sillä heistä noin 70 % ei noudata linjausta olleenkaan. Lisäksi prosessien yhdistymiseen negatiivisesti suhtautuvat toimitusinsinöörit noudattavat linjausta huonommin kuin prosessien yhdistymiseen positiivisesti suhtautuvat toimitusinsinöörit.

Tulokset osoittavat, että toimitusinsinöörit työskentelevät vähemmän maastossa kuin ennen, sillä melkein 90 % toimitusinsinööreistä on lisännyt toimistopäivien määrää prosessien yhdistymisen myötä. Toimitusinsinööreistä noin puolet työskentelee keskimäärin viikon aikana kolme päivää maastossa ja reilu kolmannes vain kaksi päivää. Saadut tulokset voivat osaltaan selittää, miksi vuoden 2018 aikana PETOssa suorite- ja tulostavoitteesta jäätiin hieman.

Maastokaudella toimitusinsinööreistä 70 % siirsi määräalojen lainhuutoja ratkaistavaksi kirjaamissihteereille, mutta suurin osa heistä siirsi korkeintaan kaksi tapusta. Maastokaudella voisikin olla järkevää siirtää kaikista työläimmät ja paljon aikaa vievät määräalan lainhuuto tapaukset ratkaistavaksi kirjaamissihteereille, jolloin toimitusinsinööreille jäisi enemmän aikaa toimitusten tekemiseen. Prosessien välinen yhteistyö vaikuttaisi toimivan hyvin, sillä melkein 90 % toimitusinsinööreistä kysyy neuvoa kirjaamissihteeriltä itselle liian vaikean lainhuudon ratkaisemiseen.

Prosessien yhdistyminen on lisännyt toimitusinsinöörien työmäärää. Toimitusinsinööreistä jopa 72 % kokee, että työmäärä on kasvanut paljon. Tämän lisäksi toimitusinsinöörit suhtautuvat melko negatiivisesti prosessien yhdistymisessä käyttöönotettuun toimintatapaan. Määräalasta kiinteistöksi -prosessin jatkokehittämisessä tulisikin paneutua esille tulleisiin heikkouksiin uudessa toimintatavassa. Voidaankin sanoa, että prosessin jatkokehittäminen kokonaiskestoajan lyhentämiseksi ja tuottavuuden parantamiseksi edellyttää yhtä lailla toimitusinsinöörien osaamisen lisäämistä ja työmotivaation ylläpitämistä.

## 7 POHDINTA

Opinnäytetyöni tuloksia voi pitää melko luotettavina ja suuntaa antavina, joten saaduista tuloksista voisi olla hyötyä määrälästä kiinteistöksi -prosessin jatkokehittämisessä. Opinnäytetyöni tuloksista selviää hyvin toimitusinsinöörien suhtautuminen uuteen toimintatapaan. Opinnäytetyössä tulee kattavasti ja monipuolisesti esille toimitusinsinöörien ajatuksia ja kokemuksia uudesta toimintatavasta. Lisäksi opinnäytetyöstäni selviää, miten uusi toimintatapa on vaikuttanut toimitusinsinöörien maastokauden työskentelytapoihin.

Opinnäytetyötä tehdessä opin paljon lainhuutojen ratkaisemisesta ja kirjaamismenettelystä, joten koen saaneeni hyvät valmiudet toimitusinsinöörien kirjaamispuolen tehtävien suorittamiseen. Kyselyn tuloksia käsitellessä huomasin, että kyselyn laatimiseen olisi pitänyt käyttää enemmän aikaa ja rajata tutkittavaa asiaa tarkemmin, jotta olisin voinut esimerkiksi selvittää sujuvaa ja tehokasta työskentelyä tukevia toimintatapoja.

Opinnäytetyöni avaa mahdollisuuden jatkotutkimukselle, jossa voidaan selvittää uuden toimintatavan hioutumista osaksi Maanmittauslaitoksen toimintaan. Tutkimuksessa voitaisiin verrata ajassa tapahtunutta muutosta toimitusinsinöörien suhtautumisessa ja työskentelytapojen vakiintumisessa.

## LÄHTEET

HE 120/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 5.12.1996/960.

Hallintolaki 6.6.2003/434.

Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. 5., uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Laitinen, M. 2015. Lyhenteet ja käsitteet tutuiksi. Viisari 1/2015. Viitattu 20.1.2019 [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/viisari\\_1-2015\\_nettiin.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/viisari_1-2015_nettiin.pdf).

Laki Maanmittauslaitoksesta 23.11.2018/1025.

Maanmittauslaitos 2016. Toimitusmenettelyn käsikirja. Lohkominen. Viitattu 18.1.2019 [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/05/2\\_Lohkominen\\_2016.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/05/2_Lohkominen_2016.pdf).

Maanmittauslaitos 2017a. KIR-peruskoulutus. Ei julkinen.

-2017b. Toimitusmenettelyn käsikirja. Yleistä. Viitattu 18.1.2019 [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/09/1\\_Yleista%202017-09-22.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/09/1_Yleista%202017-09-22.pdf).

-2017c. Yhteiskuntavastuuraportti 2017. Viitattu 31.12.2018 <https://ready-mag.com/u95015526/985153/4/>.

Maanmittauslaitos 2018a. Jakaminen. Viitattu 29.21.2018 <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/maanmittaustoimitukset/hae-toimitusta/jakaminen>.

-2018b. Kirjaamismenettelyn käsikirja. Viitattu 15.1.2019 [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/10/Kirjaamismenettelyn\\_k%C3%A4sikirja\\_20181017.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/10/Kirjaamismenettelyn_k%C3%A4sikirja_20181017.pdf).

-2018c. Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2017. Viitattu 21.1.2019 [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/03/MML\\_vuositilasto\\_2017.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/03/MML_vuositilasto_2017.pdf).

-2018d. Pekka Halme on valittu kehitysjohtajaksi. Viitattu 27.12.2018 <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/pekka-halme-valittu-kehitysjohtajaksi>.

-2018e. Tietoa Maanmittauslaitoksesta. Viitattu 27.12.2018  
<https://www.maanmittauslaitos.fi/organisaatio>.

-2018f. Yleistä kirjaamisasian käsittelystä ja lainhuutoasioiden perusteet. Ei julkinen.

Maanmittauslaitos 2019a. Lainhuuto ja kiinnitysrekisteri. Viitattu 4.1.2019  
<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/lainhuuto-ja>.

-2019b. Maanmittauslaitos työpaikkana. Viitattu 3.2.2019 <https://www.maanmittauslaitos.fi/maanmittauslaitos-tyopaikkana>.

-2019c. PETOJOTIn muistio 10.1.2019. Ei julkinen.

-2019d. Toimituskartta toimituksesta TN:o 46 773.

Murtoniemi, J. & Notko, P. 2017. Määräalan lainhuuto osaksi lohkomisen valmistelua. Viisari 4/2017. Viitattu 28.12.2018 <https://readymag.com/u95015526/914157/11/>.

Niemi, M. I. 2012 Maakaaren järjestelmä II. 2., uudistettu painos. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Notko, P. 2018a. Lainhuuto osana lohkomista. Viitattu 1.2.2019  
[http://www.maankaytto.fi/arkisto/mmp/2018/notko\\_petri.pdf](http://www.maankaytto.fi/arkisto/mmp/2018/notko_petri.pdf).

-2018b. Uudet tuulet määräalaprosessissa. Viisari 4/2018. Viitattu 7.2.2019  
<https://readymag.com/u95015526/1231304/23/>.

Oikotie.fi 2018. Työpaikat. Toimitusinsinööri, Maanmittauslaitos. Viitattu 29.12.2018  
<https://tyopaikat.oikotie.fi/avoimet-tyopaikat/toimitusinsinööri/1200888>.

Ranta, S. 2016. Lainhuudon ja kiinnityksen ratkaiseminen Kirrellä. Ei julkinen.

Maakaari 12.4.1995/540.

Rönty, H. 2017. PDF -koulutusaineisto MEKA-projektista. Ei julkinen.

Rönty, H. 2018. MEKA2-projekti on asetettu. Ei julkinen.

Syrjälä, J. 2019. PETO-insinöörien määrä. Sähköposti lari-antti.rissanen@maanmittauslaitos.fi 7.2.2019. Tulostettu 7.2.2019.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.

## LIITTEET

Liite 1. Kysely toimitusinsinööreille

Liite 2. Saatekirje

## Liite 1 1(3)



## KYSELY

### Toimitusinsinöörit lainhuudon myöntäjinä

Tähdellä (\*) merkityt kysymykset ovat pakollisia.

**1. Kuinka kauan olet työskennellyt toimitusinsinöörinä? \***

- Alle 2 vuotta
- 2-10 vuotta
- 10-20 vuotta
- Yli 20 vuotta

**2. Onko määrällän lainhuudon ratkaisemisen ja lohkomisen yhdistyminen yhdeksi prosessiksi mielestäsi toimiva ratkaisu? \***

- Täysin samaa mieltä
- Jokseenkin samaa mieltä
- Ei samaa eikä eri mieltä
- Jokseenkin eri mieltä
- Täysin eri mieltä

**3. Mitä hyötyä uudesta osaamisesta sinulle on? \***

**4. Onko työmääräsi kasvanut uuden toimintatavan myötä? \***

- Erittäin paljon
- Melko paljon
- Melko vähän
- Erittäin vähän
- Ei lainkaan

## Liite 1 2(3)

5. Miten koet onnistuneesi määräalojen lainhuutojen myöntämisessä maastokaudella? \*

- Erittäin hyvin
- Hyvin
- Kohtalaisesti
- Huonosti
- Erittäin huonosti

6. Olet ratkaisemassa lainhuutoa, johon oma osaamisesi ei riitä. Miten toimit? \*

Valitse KAKSI tärkeintä keinoa.

- Kysyn kollegalta
- Tutkin ohjeistuksia
- Kysyn kirjaamissihteeriltä
- Kysyn kirjaamislakimieheltä
- Muu, mikä?

7. Kuinka monta määräalan lainhuutoa olet siirtänyt ratkaistavaksi kirjaamissihteerille maastokaudella? \*

- En yhtään
- 1-2
- 3-5
- 6-10
- Yli 10

8. Minkä takia olet siirtänyt määräalan lainhuudon ratkaisemisen kirjaamissihteerille? \*

9. Onko kirjaamissihteeri kysynyt sinulta apua lainhuudon ratkaisemiseen? \*

- Kyllä
- Ei

10. Mitä seuraavista työhallintajärjestelmistä käytät? \*

Voit valita useampia

- Excel-taulukointi
- Resurssinhallinnan kansiorakenne
- Outlook-kalenteri
- Muu, mikä?

## Liite 1 3(3)

11. Miten käyttämäsi työnhallintajärjestelmä auttaa työsi organisoinnissa? \*

12. Oletko lisännyt toimistopäivien määrää maastokaudella uuden toimintatavan myötä? \*

- Kyllä  
 En

13. Millainen on keskimääräinen maastokauden työviikkosi? \*

- 4 päivää maastossa ja 1 päivä toimistossa  
 3 päivää maastossa ja 2 päivää toimistossa  
 2 päivää maastossa ja 3 päivää toimistossa  
 1 päivä maastossa ja 4 päivää toimistossa

14. Oletko noudattanut PETOJOTIn linjausta "Jos lohkominen voidaan aloittaa kolmen kuukauden sisällä määräalan lainhuudon myöntämisestä, se tiedotetaan samalla kun ilmoitetaan myönnetystä lainhuudosta"? \*

- Aina  
 Usein  
 Joskus  
 En lainkaan

15. Miten kyseinen PETOJOTIn linjaus mielestäsi toimii? \*

Lähetä

(Sivu 1 / 1)

## Liite 2

Hei PETO-insinöörit!

Olen suorittamassa kyselytutkimusta maanmittaustekniikan opinnäytetyötäni varten. Opinnäytetyöni aiheena on toimitusinsinööri lainhuudon myöntäjänä. Opinnäytetyöni aihe liittyy 1.1.2018 käyttöön otettuun toimintatapaan, jossa määrääalan lainhuudon myöntäminen määriteltiin osaksi lohkomista. Kyselyllä pyrin selvittämään perustoimituksia tekevien toimitusinsinöörien kokemuksia ja työskentelytapoja maastokaudella muutoksen jälkeen. Opinnäytetyöni tavoitteena on selvittää toimintatapoja, jotka tukevat sujuvaa työskentelyä.

Voit vastata kyselyyn 28.11–10.12.2018 välisenä aikana. Kyselyyn vastaamiseen menee aikaa noin 10-15 minuuttia. Kyselyyn vastataan nimettömänä ja kysely avautuu seuraavasta linkistä:

<https://www.webpolsurveys.com/S/48CBE2C2A77CEC8A.par>

Kiitokset jo etukäteen vastauksistanne!

Ystävällisin terveisin

Lari-Antti Rissanen