

OPINNÄYTETYÖ

AKI LEHTINEN

**JAKOSOPIMUSLOHKOMISEN JA HALKOMISEN
TOIMITUSKUSTANNUKSIEN ERO KUUSAMON
TOIMIPISTEESSÄ**



**Rovaniemen
ammattikorkeakoulu**
University of Applied Sciences

MAANMITTAUSTEKNIIKAN KOULUTUSOHJELMA

ROVANIEMEN AMMATTIKORKEAKOULU

TEKNIikka JA LIIKENNE

Maanmittaustekniikan koulutusohjelma

Opinnäytetyö

Jakosopimuslohkomisen ja halkomisen toimituskustannuksien ero Kuusamon toimipisteessä

Aki Lehtinen

2011

Toimeksiantaja Kainuun- Koillismaan Maanmittaustoimisto

Ohjaaja Veijo Lievonen

Hyväksytty _____ 2011 _____

Tekijä	Aki Lehtinen	Vuosi	2011
Toimeksiantaja	Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimisto		
Työn nimi	Jakosopimuslohkomisen ja halkomisen toimituskustannuksien ero Kuusamon toimipisteessä		
Sivu- ja liitemäärä	21 + 9		

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää jakosopimukseen perustuvan lohkomistoimituksen ja halkomistoimituksen toimituskustannuksien ero kiinteistön pinta-alan ja toimituksissa syntyneiden uusien rekisteriyksiköiden suhteen. Tein opinnäytetyön yhteistyössä Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimiston kanssa.

Työssäni on esitely maanmittauslaitoksen valtakunnallinen ja Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimiston organisaatio. Lisäksi työstä löytyy toimintuslajien esittely ja kustannuksien muodostumisten perusteet. Lopuksi on jakosopimuslohkomisen ja halkomisen toimituskustannuksien vertailu ja päätelmä tutkimuksen lopputuloksesta.

Tutkimuksen suoritin tutkimalla maanmittaustoimiston sähköisestä arkistosta toimitusasiakirjoja, joista sain selvitettyä toimituksien kustannukset. Asiakirjojen avulla tein taulukoita, joiden avulla pystyin vertailua suorittamaan.

Tutkimusta tehdessäni huomasin, että tutkimustuloksen arvioiminen tulee olemaan vaikeaa. Kahta samanlaista toimitusta ei ole, joten toimituksien yksilöllisyys toi analysointiin haastetta. Tutkimusongelmaksi muodostui kysymys, että voiko tutkimustuloksesta tulla täysin totuudenmukainen.

Author Aki Lehtinen **Year** 2011

Commissioned by Kainuu-Koillismaa District Survey Office

Subject of thesis Difference between the Survey Costs of Partition Agreement Parcelling and Partition Surveying in the District Office in Kuusamo

Number of pages 21+9

The aim of the study was to determine the difference between the survey costs of the partition agreement based on parcelling survey and partitioning survey in terms to surface area of the real estate and the new register units found in the surveys. The thesis was made in the collaboration of the Kainuu-Koillismaa District Survey Office.

In thesis, there is represented the organisations of the National District Survey Office and also Kainuu-Koillismaa District Survey Office. In addition, in the thesis there are found the introduction of the survey types and the principals of comparing the costs. Finally, there is a comparison of the survey costs of partition agreement parcelling and partition surveying and a conclusion of the outcome of the study.

The research was accomplished by examining the documents of the electronic archive of the bureau, of which the costs of surveys was solved. Based on the documents, tables were made, which allowed to perform the comparison.

Doing research, there was noticed that the research results will be difficult to assess. There can not be found two same surveys, so the individuality of the surveys brought a challenge for the analysis. As a research problem formed a question, can the outcome of the study be completely truthful.

Key words parcelling, partitioning, National Land Survey of Finland, survey costs

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	1
2. MAANMITTAUSLAITOS	2
2.1 MAANMITTAUSLAITOKSEN JA KAINUUN-KOILLISMAAN MAANMITTAUSTOIMISTON ORGANISAATIO	2
3. MAANMITTAUSTOIMITUS.....	4
3.1 KIIINTEISTÖTOIMITUS	4
3.2 JAKOSOPIMUSLOHKOMINEN	4
3.3 HALKOMINEN	5
4 TOIMITUSKUSTANNUKSIEN MUODOSTUMINEN.....	7
4.1 TOIMITUSKUSTANNUKSIEN PERUSTEET	7
4.2 LOHKOMISEN TOIMITUSKUSTANNUKSIEN MUODOSTUMINEN.....	7
4.3 HALKOMISEN TOIMITUSKUSTANNUKSIEN MUODOSTUMINEN.....	8
5 TOIMITUSKUSTANNUKSET KUUSAMON TOIMIPISTEEN ALUEELLA..	10
5.1 JAKOSOPIMUSLOHKOMISTOIMITUKSIEN KUSTANNUKSET	10
5.2 HALKOMISTOIMITUKSIEN KUSTANNUKSET.....	12
5.3 TOIMITUSKUSTANNUKSIEN VERTAILU	14
6. PÄÄTELMÄT	16
LÄHTEET	19
LIITTEET	21

1. JOHDANTO

Lohkominen ja halkominen ovat kiinteistötoimituslajeja. Toimituksen suorittaa toimitusinsinööri. Halkomisen suorittaa aina maanmittausalan diplomi-insinööri. Lohkomisen suorittaa yleensä maanmittausinsinööri (AMK) tai maanmittausteknikko, mutta sen voi myös suorittaa diplomi-insinööri. Yleinen uskomus on, että halkominen on paljon kalliimpi toimitus kuin lohkominen.

Lohkominen on toimitus, joka kuuluu perustoimituksiin. Työhöni liittyi nimenomaan jakosopimuslohkomiset. Jakosopimuslohkominen on sanonta lohkomistoimituksesta, jossa kiinteistö voidaan jakaa omistajien kesken jakosopimukseen perustuvalla lohkomistoimituksella. Toimitus tulee automaattisesti vireille lainhuudon jälkeen. Näin ollen sitä ei tarvitse erikseen hakea.

Halkominen on arviointitoimitus. Toimituksessa kiinteistö jaetaan omistajien kesken heidän omistamiensa osuuksien perusteella ja näin ollen yhteisö lakkautetaan. Halkomisen ensimmäinen vaihe on omistajien osuuksien huudattaminen, jonka jälkeen pitää toimitusta hakea maanmittaustoimistosta.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää toimituskustannusten ero halkomistoimitusten ja jakosopimukseen perustuvien lohkomistoimitusten välillä. Tarkoitus on selvittää toteutuneita kustannuksia jokaista syntynyttä rekisteriyksikköä kohden. Lisäksi opinnäytetyössä on tarkoitus tutkia, kuinka jaettavan tilan koko vaikuttaa kustannuksiin ja mikä on hehtaarihinta. Työhön on otettu tarkasteltavaksi vain toimitukset viimeisen viiden vuoden ajalta (2005–2010) Kuusamon toimipisteessä.

Opinnäytetyön tekemisessä käytän aineistona Maanmittauslaitoksen sähköistä arkistoa, intraverkkoa ja maanmittausalan kirjallisuutta. Sähköisestä arkistosta löytyy toimitusasiakirjat, joista olen saanut selville toimituslajin, kustannukset, pinta-alat ja toteutuneiden kiinteistöjen lukumäärän. Toimituksien työvaiheita ja työtapoja olen päässyt näkemään ja itse kokemaan työharjoittelujen aikana.

2. MAANMITTAUSLAITOS

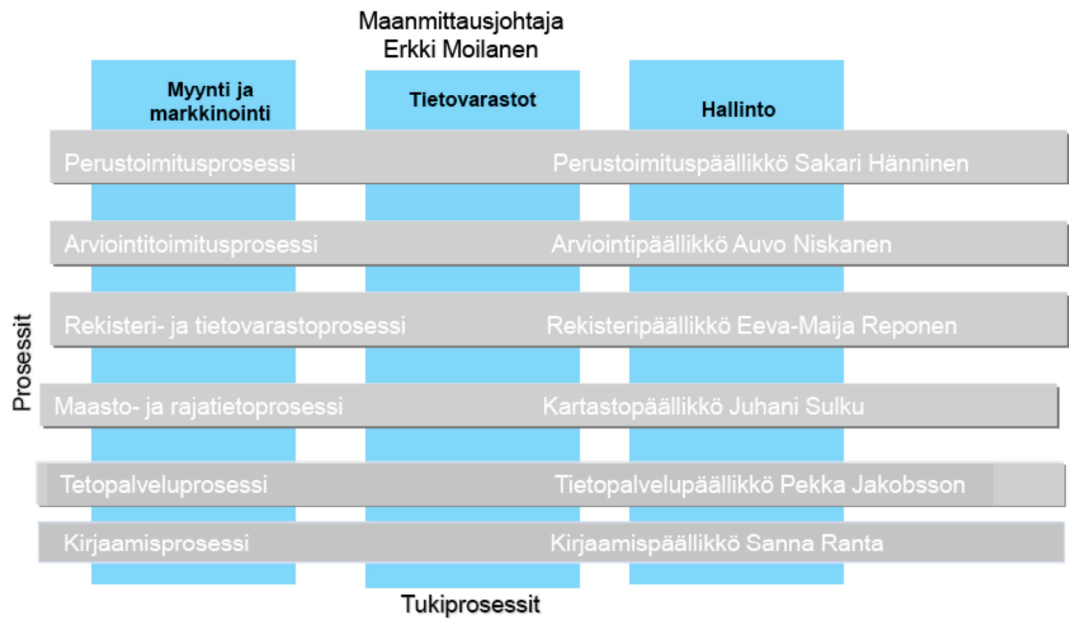
2.1 Maanmittauslaitoksen ja Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimiston organisaatio

Maanmittauslaitos on valtion virasto, joka toimii Maa- ja Metsätalousministeriön alaisuudessa. Toimintaa johtaa keskushallinto, jonka tehtävänä on vastata ”kiinteistö- ja kartastotehtävien yleisestä kehittämisestä, taloussuunnittelusta ja tulosohjauksesta, yleishallinnosta, henkilöstö- ja työmarkkinapolitiikasta sekä tietohallinnon strategisesta suunnittelusta ja tietoturvallisuudesta. Lisäksi keskushallinto vastaa sisäisestä tarkastuksesta, oikeuspalveluista ja viestinnästä.” (Maanmittauslaitos 2011b.)



Kuvio 1. Maanmittauslaitoksen organisaatiokaavio (Maanmittauslaitos 2011b.)

Keskushallinnon pääjohtaja on Jarmo Ratia. Keskushallinnon alaisuudessa toimii atk-, arkisto-, hallintopalvelu-, ilmakuva-, kehittämis- ja tietopalvelukeskus. Näiden keskuksien lisäksi keskushallinnon alaisuudessa toimii 12 maanmittaustoimistoa. Näitä maanmittaustoimistoja ovat Etelä-Savon, Etelä-Suomen, Kaakkois-Suomen, Kainuun-Koillismaan, Keski-Suomen, Lapin, Pirkanmaan-Satakunnan, Pohjanmaan, Pohjois-Karjalan, Pohjois-Pohjanmaan, Pohjois-Savon ja Varsinais-Suomen maanmittaustoimistot. (Maanmittauslaitos 2011g.)



Kuvio 2. Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimiston organisaatio. (Keränen 2011.)

Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimistoon kuuluu kaksi toimipistettä. Hallintopaikka on Kajaanissa ja toinen toimipiste sijaitsee Kuusamossa. Kuusamon toimipisteeseen kuuluu sivutoimipisteenä palvelupiste Pudasjärvellä. Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimistoa johtaa Maanmittausjohtaja Erkki Moilanen. Kuusamon toimipisteessä ei ole varsinaista johtajaa. Toimipiste toimii tiimien kautta, joilla on omat tiimin vetäjät. Kuusamon toimipisteen henkilökunta on jaettu tiimeihin, joilla on omat tehtävänsä. Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimistossa toimii yhteensä kymmenen tiimiä. Näitä ovat PETO Kainuu, PETO Koillismaa, ARTO, Rekisteritiimi, TOPO-tiimi, KRK-tiimi, TITI-tiimi, KIR-tiimi, johtotiimi ja tukitiimi. (Maanmittauslaitos 2010c.)

Työssäni tarkastelen halkomisia ja lohkomisia Kuusamon toimipisteen alueella. Tutkimukseni halkomistoimitukset kuuluvat ARTO ja lohkomiset kuuluvat PETO Koillismaa tiimille. Lyhenteet tulevat sanoista arviointitoimitus ja perustoimitus. Tiimeillä on vielä omat organisaatiot. PETO Koillismaa tiimin vetäjänä toimii Risto Keränen. ARTO tiimissä tiiminvetäjä on Olli Iikkanen. (Keränen 2011.)

3. MAANMITTAUSTOIMITUS

3.1 Kiinteistötoimitus

”Kiinteistötoimitus sisältää kiinteistön tai muun rekisteriyksikön alueen ja etuuksien määrittämisen sillä tavoin, että rekisteriyksikön ulottuvuus on kiinteistörekisterin perusteella selvitettävissä. Kiinteistötoimituksessa on kysymys monimuotoisesta, hallinnollisesta, teknis-oikeudellisesta ja KML:ssä säännelystä menettelystä, joka vaihtelee toimituslajin mukaan.” (Majamaa-Markkula 2001, 17.)

Toimitusinsinöörinä toimivan henkilön tarvittavasta koulutuksesta ja pätevydestä on laissa tarkka määritelmä. ”Toimitusinsinöörinä voi olla maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva teknillisen korkeakoulun maanmittausosastolla tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri ja ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko sekä kunnan kiinteistöinsinööri ja kuntaan virkasuhteessa oleva edellä tarkoitetun tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko.” (Maa- ja Metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksuista 2005.)

Halkominen ja jakosopimuslohkominen ovat jakotoimituksia. Laki ei ole määritellyt jakotoimitusta kovin tarkasti. Jakosopimus on tunnistettavissa abstraktisen jakoperusteensa mukaan. (Hyvönen 2001, 236)

3.2 Jakosopimuslohkominen

Jakosopimuslohkominen on sanonta lohkomistoimituksesta, joka perustuu jakosopimukseen. Lohkominen on toimituslajina selvästi yleisin ja se noudattaa perustoimitusprosessin ohjeita. Perustoimitusprosessin lyhenne on PE-TO-prosessi, jonka vaiheet on nähtävissä liitteestä yksi. Jakosopimukseen perustuvia lohkomistoimituksia tehdään noin 10 kappaletta vuodessa. (Keränen 2011.)

Jakosopimukseen perustuvassa lohkomistoimituksessa on otettava huomioon se, että ennen varsinaista toimitusta on osakkaiden tehtävä jakosopimus. Edellytyksenä toimitukselle on se, että kaikki osakkaat ovat hyväksyneet jakosopimuksen. Yksikin eri mieltä oleva voi kaataa sopimuksen. Asianosaiset vastaavat itse jaon oikeudenmukaisuudesta. Jakosopimuksen teke-

misen jälkeen on osuuksien lainhuuto. Lainhuudon jälkeen käynnistyy lohkomistoimitus. (Kemppainen 2011.)

Toimituksessa on tarkoituksena muodostaa yksi tai useampi uusi kiinteistö. Uutta kiinteistöä kutsutaan lohkokiinteistöksi. Lohkomistoimituksessa voidaan myös siirtää määräala toiseen kiinteistöön, jota kutsutaan saajakiinteistöksi. Emäkiinteistöksi kutsutaan kiinteistöä, josta määräala lohkotaan. (Maanmittauslaitos 2010d, 1.)

Usein halkomistoimituksena vireille tullut toimitus muuttuu toimituksessa tehdyn jakosopimuksen myötä lohkomistoimitukseksi, joka perustuu jakosopimukseen. Jakosopimuslohkomisessa on tarkoitus jakaa kiinteistö määräaloihin, jotka omistajat ovat ennalta sopineet. Jakosopimuksella voidaan sopia myös koko kiinteistön omistuksesta. (Keränen 2011.)

3.3 Halkominen

Kiinteistönmuodostamislaisissa ei ole määritelmää halkomiselle. Halkomistoimituksessa on kyse kiinteistön jakamisesta osakkaiden omistusosuuksien mukaisessa suhteessa. Halkominen eroaa lohkomisesta siinä, että lohkomisessa rajat tunnetaan ennakolta. Halkomisessa on tiedossa ennestään jakoperuste, joka on abstraktinen. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkaiden osuudet halottavasta tilasta on esitetty murtolukuina tai desimaaleina. (Hyvönen, 2001, 236.)

Kuusamon toimipisteen alueella suoritetaan vuodessa noin 10 halkomistoimitusta. Halkominen voidaan suorittaa kahdella eri tavalla. Toimitus on mahdollista suorittaa tilushalkomisena tai kokonaisarvohalkomisena. (Maanmittauslaitos 2011a.)

Tilushalkomisessa tilan maapohja jaetaan osakkaiden osuuksien mukaisesti. Rakennukset ja muut tilaan liittyvät omaisuudet jakautuvat sen mukaan missä ne sijaitsevat tai mihin ne kuuluvat. Omaisuuksien osalta määrätään lisäksi tilikorvauksia. (Maanmittauslaitos 2011a.)

Kokonaisarvohalkomisessa arvioidaan maapohjan ja tilaan kuuluvan omaisuuden arvo yhteensä. Osakkaiden osuudet voi olla tässä tapauksessa esimerkiksi metsäpalsta tai rantapalsta. Kokonaisarvohalkomisessa rahakorva-

ukset ovat yleensä pienemmät kuin tilushalkomisessa. (Maanmittauslaitos 2011a.)

Halkomistoimitusta voi hakea, jos omistaa kiinteistöstä murto-osan. Murto-osaan pitää olla myönnetty lainhuuto. Halkomistoimituksessa toimitusmiehet vastaavat jaon oikeudenmukaisuudesta. Halkomistoimituksessa laadittavaa jakosuunnitelmaa ei voi yksi osakas kaataa. (Kemppainen 2011.)

4 TOIMITUSKUSTANNUKSIEN MUODOSTUMINEN

4.1 Toimituskustannuksien perusteet

Kiinteistötoimituskustannuksia koskevat säännökset ovat kiinteistönmuodostamislain 16 luvussa (207–213 §). Maksun perusteet löytyvät valtioneuvoston asetuksesta (1560/2001) ja maksujen suuruudet maa- ja metsätalousministeriön kiinteistömaksuasetuksesta (808/2008). Toimituskustannukset rakentuvat kahdesta osasta. Nämä kaksi osaa ovat toimitusmenot ja kiinteistötoimitusmaksu. (Maanmittauslaitos 2011c.)

Toimitustuotanto luokitellaan työksi, joka on julkisoikeudellista. Tämä tarkoittaa, että toimitusmenot ja kiinteistötoimitusmaksu eivät ole näin ollen arvonnäköverolain alaisia. Tästä johtuen maanmittaustoimisto ei saa periä arvonnäköveroa toimitusmenojen yhteydessä, eikä kiinteistötoimitusmaksulaskun yhteydessä. (Maanmittauslaitos 2011c.)

4.2 Lohkomisen toimituskustannuksien muodostuminen

Kiinteistötoimitusmaksu muodostuu keskimäärin seuraavasti. Toimituksen valmistelun ja arkistotutkimusten osuus on noin 20 %. Maastotöiden ja toimituskokouksien osuus on noin 30 %. Asiakirjojen ja karttojen valmistaminen sekä toimituksen rekisteröinti kiinteistötietojärjestelmään muodostaa maksusta noin 50 %. (Maanmittauslaitos 2010d.)

Jakosopimuslohkomisen toimituskustannukset ovat kiinteähintaisia. Jakosopimuslohkomisen kiinteistötoimitusmaksu muodostuu perusmaksusta ja kiinteistönmuodostusmaksusta. Joissakin tapauksissa loppusummaan lisätään muun toimenpiteen maksu, jos toimituksessa on tehty lohkomisen lisäksi jokin sivutoimitus, esimerkiksi rajankäynti. Sivutoimitus veloitetaan erikseen. Perusmaksu on kaikissa tapauksissa 390 euroa. Kiinteistönmuodostusmaksun veloittavan summan suuruuteen vaikuttaa myös emäkiinteistöjen lukumäärä. (Maanmittauslaitos 2010d.)

Kiinteistönmuodostusmaksu muotoutuu sen mukaan, miten maastotyöt tehdään tai pitääkö niitä tehdä. Maksu määräytyy maanmittauslaitoksen taulukoiden 2-4 mukaisesti. Taulukot ovat liitteissä. Taulukkoa 2 käytetään, jos kaikki toimituksen edellyttämät maastotyöt on tehnyt maanmittaustoimisto. Asiakkaan tehdessä itse rajan aukaisut ja pyykkien laittamisen käytetään tau-

lukkoa 3. Taulukkoa 4 käytetään niissä toimituksissa, missä asiakas on tehnyt tai teettänyt kaikki toimituksen edellyttämät maastotyöt. Mikäli toimituksessa ei ole maastotöitä, niin käytetään taulukkoa 4. (Maanmittauslaitos 2010d, 2.)

Jakosopimuslohkomisen toimitusmenot muodostuvat yleensä tarvittavista rajamerkeistä ja maastotöiden apuhenkilöistä. Joissakin tapauksissa toimitusmenot kasvavat, kun käytetään uskottuja miehiä tai vuokrataan erillinen kokoustila. Erillinen kokoustila ja uskotut miehet ovat melko harvinaisia lohkomistoimituksen yhteydessä. Toimituksen asianosaiset voivat alentaa toimitusmenoja toimimalla itse apuhenkilöinä ja hankkimalla itse rajamerkit. Tästä on sovittava toimituksen alussa toimitusinsinöörin kanssa, joka muutoin hommaa rajamerkit ja apuhenkilöt. (Maanmittauslaitos 2010d, 13.)

Rajamerkeistä maanmittaustoimisto veloittaa 13–43 euroa sen mukaan, millaisesta rajamerkistä on kyse. Kartoituksessa ja rajojen merkitsemisessä voidaan käyttää apuvoimaa, joiden osuus toimitusmenoista on tapauskohtaista. Toimituksessa mukana olleista maanmittaustoimiston hankkimista apuhenkilöistä peritään lisämaksu, joka on 31 euroa/h. (Maanmittauslaitos 2010d, 13.)

Lohko- ja saajakiinteistöjen osalta määrätään kiinteistönmuodostusmaksu. Kiinteistönmuodostusmaksua ei määrätä kantakiinteistöksi määrätyn kiinteistön osalta. Kantakiinteistön osalta ei myöskään määrätä perusmaksua. (Maanmittauslaitos 2011e.)

4.3 Halkomisen toimituskustannuksien muodostuminen

Halkominen toimituskustannuksien osalta eroaa lohkomisesta siinä, että halkominen on aikaveloitteinen. Tämä näkyy kustannuksissa, koska halkominen voi kestää vuosia ja tästä peritään kiinteistötoimitusmaksun osamaksua vuosittain. Toimituksen alkukokouksessa tehdään päätös osamaksun perimisestä. (Maanmittauslaitos 2011d.)

Halkomisessa määrätään kiinteistötoimitusmaksu työaikakorvauksena, koska on kyse aikaveloitteisesta toimituksesta. Työaikakorvaus sisältää yleiskustannuskorvaukset. Työkorvaus tulee sen mukaan, miten maanmittaustoimiston työntekijät ovat käyttäneet työaikaa asianomaiselle toimitusnumerolle. Mikäli päätoimituksen lisäksi tehdään sivutoimituksia, niin näiden työajat jao-

tellaan erikseen. Toimituksen työaikaan ei lasketa matka-aikoja toimituspai-
kalle ja sieltä takaisin.(Maanmittauslaitos 2011c.)

Halkomisen tuntihinnat on jaettu eri osatehtäviin. Työtunnit lasketaan jokai-
selta alkavalta puolelta tunnilta. Tuntihinta on ollut 75 euroa vuodesta 2009
alkaen. Osatehtävien tuntihinnat menivät vuoteen 2009 asti seuraavanlai-
sesti. (Kemppainen 2011)

Osatehtävä	Tuntihinta euroa/tunti
1) Toimituksen valmistelu ja asiakirjojen valmistaminen	64 €
2) Toimituskokous	75 €
3) Toimituksen maastotyöt	68 €
4) Jaon suunnittelu	75 €
5) Arviointi- ja korvauskäsittely	75 €

*Taulukko 1. Osatehtävien tuntihinnat ennen vuotta 2009 (Maa- ja Metsätalousminis-
teriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta 2005.)*

Uskottujen miesten palkkiot kuuluvat toimitusmenoihin. Palkkion suuruus
kasvaa työpäivän pituuden mukaan. Enintään kuuden tunnin työpäivästä
maksetaan 65 euroa ja työnantajamaksut, jotka ovat noin 15 euroa. Työpäi-
vän kestäessä kuudesta yhdeksään tuntia palkkio on 90 euroa ja työnanta-
jamaksut ovat noin 20 euroa. Yli yhdeksän tuntia kestäneestä työpäivästä
maksetaan palkkiota 115 euroa ja noin 26 euroa työnantajamaksuja. Usko-
tuille miehille maksetaan lisäksi korvaus oman auton käytöstä, joka on 45
senttiä kilometriltä. Ateriakorvaus on 9 euroa ja se maksetaan, jos työpäivän
pituus on 4-6 tuntia. Työpäivän ollessa 6-10 tuntia maksetaan uskotuille mie-
hille osapäiväraha, joka on 16 euroa. (Maanmittauslaitos 2010d, 14.)

Toimituskustannukset jaetaan asianosaisten kesken. Jakoperuste on yleensä
sen mukaan miten on hyötynyt toimituksessa. Tämä tarkoittaa sitä, että se
voi tarkoittaa poikkeusta jakoperusteen mukaisesta osuudesta. Kustannuksi-
en jakamisesta koskevasta päätöksestä voi valittamalla hakea muutosta.
(Maanmittauslaitos 2011e.)

5 TOIMITUSKUSTANNUKSET KUUSAMON TOIMIPISTEEN ALUEELLA

5.1 Jakosopimuslohkomistoimituksien kustannukset

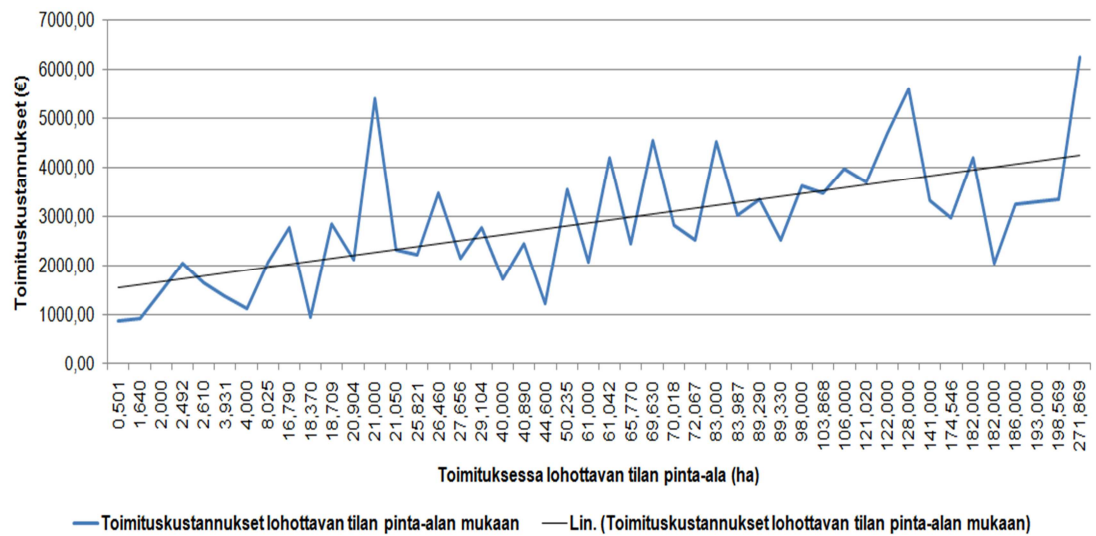
Viimeisen viiden vuoden (2005–2010) aikana Kuusamon toimipisteessä on suoritettu 46 jakosopimuslohkomistoimitusta. Toimituksien asiakirjoja tutkies- sa huomasi, että jokainen jakosopimuslohkominen on ollut yksilöllinen. Asiakirjoista näki, että toimituskustannukset olivat jääneet pienemmiksi toimi- tuksissa, joissa ei ollut tarvetta maastotöille. Toimituksien pöytäkirjojen liittei- nä olevista toimituskartoista oli nähtävissä, että kiinteistön ollessa malliltaan monikulmio kustannukset mahdollisesti kasvoivat. Näin sen vuoksi, että raja- pyykkejä tarvittiin näissä tapauksissa enemmän, mikä nostaa hintaa. Päin- vastoin oli myös toimituksia, joissa maanmittaustoimisto ei laittanut omia ra- japyykkejä. Rajapyykit olivat joissakin toimituksissa hoidettu asianosaisten toimesta.

Kaavioista 3 ja 4 näkee kustannuksien kasvun sen mukaan, miten pinta-ala ja rekisteriyksiköiden lukumäärä on kasvanut. Kuvioista näkee myös toimi- tuksien yksilöllisyyden. Toimituksien yksilöllisyys aiheuttaa sen, että kustan- nukset eivät muodosta suoraa tasaisesti nousevaa viivaa, mutta nousua ta- pahtuu selvästi. Toimituksessa lohottavan tilan pinta-alalla ja uusien syntyvi- en rekisteriyksiköiden lukumäärällä on vaikutusta kustannuksien muodostu- misessa.

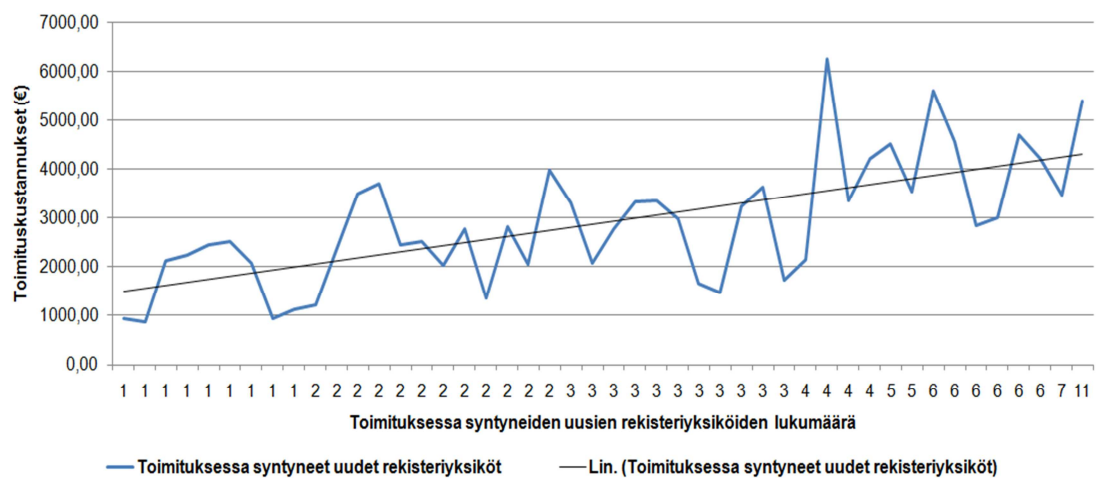
Lohkomistoimituksen hintaan vaikuttaa hyvin paljon se, minkä maksutaulu- kon mukaan kiinteistötoimitusmaksu veloitetaan. Taulukoiden 3 ja 4 mukai- sesti menneissä toimituksissa ei näy konsulttipalkkioita. Jakosopimuksen teettäminen maksaa vähintään 250 euroa.

Taulukosta kaksi näkee keskiarvot Kuusamon toimipisteen alueella tehdyistä toimituksista. Toimipisteen alueella tehtyjen toimituksien kustannuksien kes- kiarvo on 2897,60 euroa. Toimituksien lohottavien tilojen pinta-ala keskiarvo oli 73,474 hehtaaria ja muodostettujen rekisteriyksiköiden keskiarvo on 3,2. Toimituskustannukset hehtaaria kohden oli 165,58 euroa. Toimituksessa syn- tyneiden uusien rekisteriyksiköiden keskiarvo hinta oli 1113,50 euroa. Loh- komistoimituksien kohdalla on huomioitava, että maksu määräytyy muodos- tetuista uusista kiinteistöistä, joten kantakiinteistöistä ei määrätä maksua.

Kantatilan saaja ei ole velvollinen maksamaan toimituskustannuksia, jos asi-
anosaiset eivät siitä sovi toimituskokouksessa.



Kuvio 3. Toimituskustannukset lohottavan tilan pinta-alan mukaan.



Kuvio 4. Lohkomistoimituksissa syntyneiden rekisteriyksiköiden lukumäärän suhde
toimituskustannuksiin.

	Pinta-ala (ha)	Rekisteriyksiköt lu- kumäärä	Kustannukset (€)	€/ha	€/Muod.tilojen lkm
Keskiarvo	73,474	3,2	2897,60	165,58	1113,50
Mediaani	61,021	3	2793,11	47,70	1006,17

Taulukko 2. Kuusamon toimipisteessä tehtyjen jakosopimuslohkomisten keskiarvo-tiedot ja mediaani vuosilta 2005–2010.

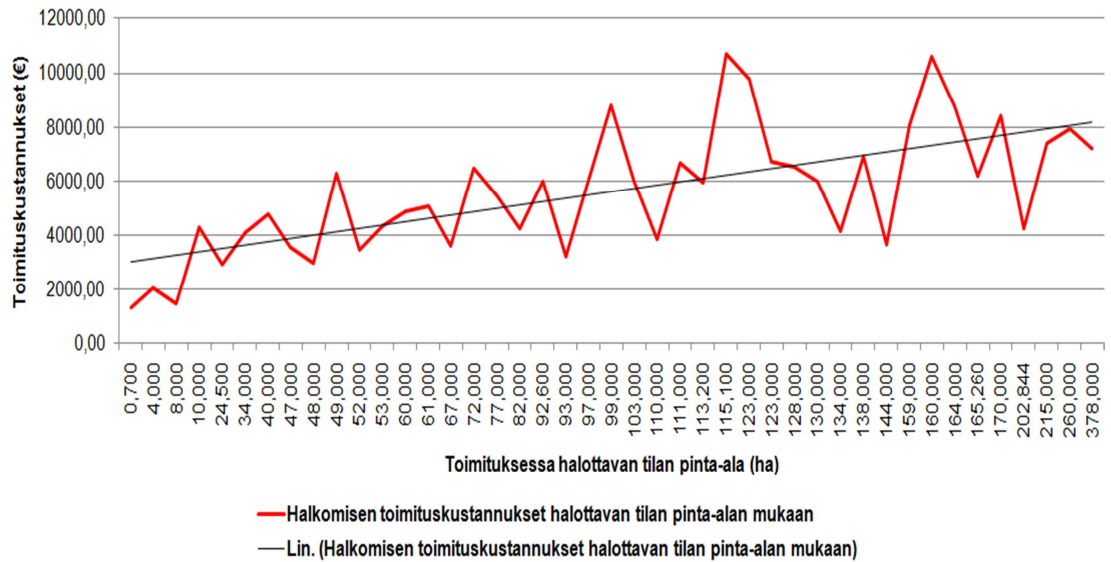
5.2 Halkomistoimituksien kustannukset

Kuusamon toimipisteen alueella on suoritettu viimeisen viiden vuoden (2005–2010) aikana 43 halkomistoimitusta. Lukumäärä on lähellä jakosopimuslohkomisten määrää. Halkomistoimituksien kohdalla havaitsin saman asian kuin jakosopimuslohkomisten kohdalla, eli jokainen toimitus on ollut omanlaisensa. Pinta-alan ja muodostuneiden rekisteriyksiköiden lukumäärän vaikutuksen arvioiminen hankaloituu, koska toimituksien yksilöllisyys vaikuttaa kustannuksiin merkittävästi.

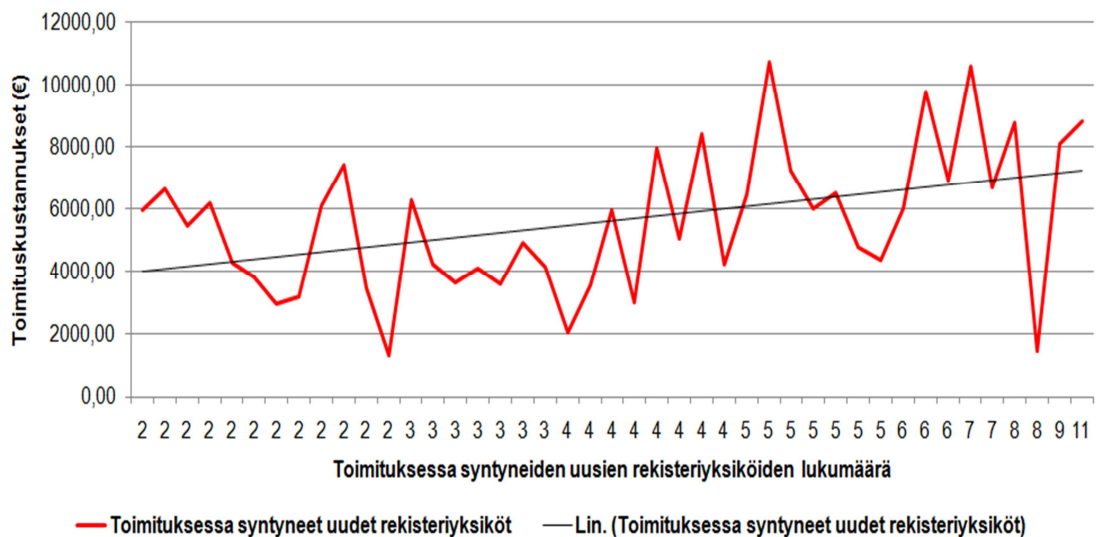
Kustannuksien kohdalla se on havaittavissa kuvioista, joissa on nähtävissä viivan tekevän poikkeavuutta lineaarisen viivan suhteen. Halkomistoimituksien kohdalla pinta-alan kasvulla ja rekisteriyksiköiden lukumäärän lisääntyessä keskimäärin toimituskustannukset kasvoivat. Näillä on vaikutusta työmäärään, joka vaikuttaa suoraan työajan lisääntymiseen. Työajan lisääntyminen tarkoittaa kustannuksien kasvamista, koska halkominen on työaikaveloitteinen toimitus.

Kuusamon toimipisteen alueella vuosina 2005–2010 tehtyjen halkomistoimituksien kustannuksien keskiarvo on 5608,64 euroa. Summa on paljon isompi kuin jakosopimuslohkomisessa, koska keskiarvopinta-ala ja muodostettujen uusien rekisteriyksiköiden lukumäärä on suurempi kuin jakosopimuslohkomisissa. Halkomistoimituksien keskiarvo pinta-ala on 105,051 hehtaaria ja toimituksessa syntyneiden uusien rekisteriyksiköiden lukumäärän keskiarvo on 4,2.

Halkomistoimituksien keskiarvo hinta vuosina 2005–2010 hehtaarille oli 127,93 euroa. Toimituksessa syntyneiden uusien rekisteriyksiköiden keskiarvohinta oli 1563,07 euroa. Lohkomistoimituksiin verrattuna erot ovat selvät.



Kuvio 5. Halkomisen toimituskustannukset halottavan tilan pinta-alan mukaan.



Kuvio 6. Halkomistoimituksissa syntyneiden rekisteriyksiköiden lukumäärän suhde toimituskustannuksiin.

	Pinta-ala (ha)	Rekisteriyksiköt lu- kumäärä	Kustannukset (€)	€/ha	€/Muod.tilojen lkm
Keskiarvo	105,051	4,2	5608,64	127,93	1563,07
Mediaani	99,000	4	5948,00	62,54	1377,78

Taulukko 3. Kuusamon toimipisteessä tehtyjen halkomisten keskiarvotiedot vuosilta 2005–2010

5.3 Toimituskustannuksien vertailu

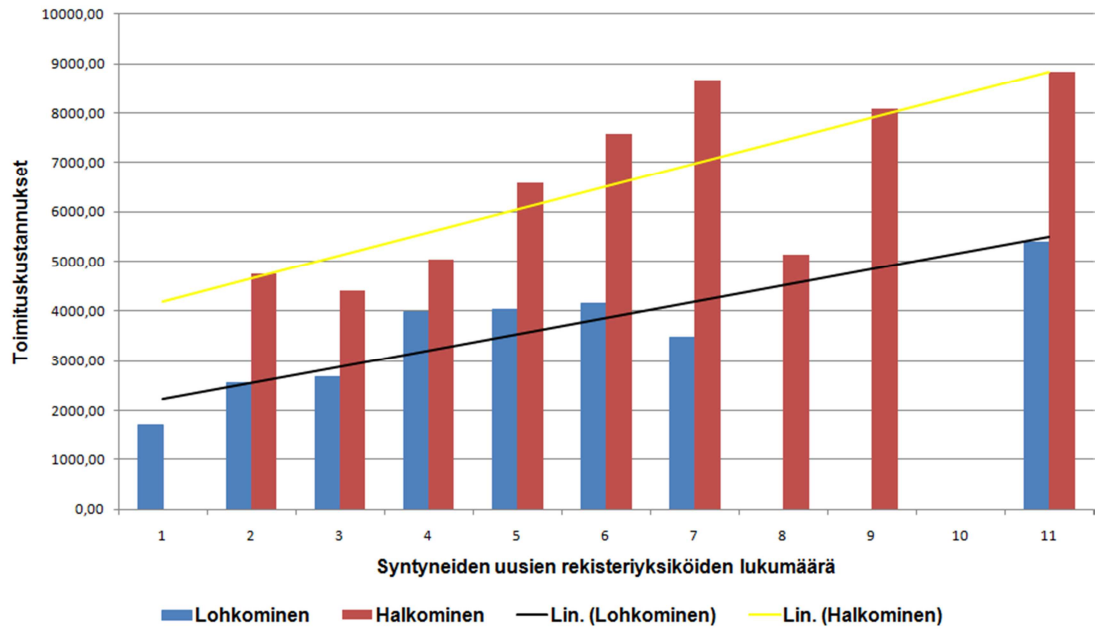
Opinnäytetyön lähtökohtana oli selvittää toimituskustannuksien ero halkomisen ja jakosopimuslohkomisen välillä. Maanmittaustoimiston asiakkaat pitävät usein lohkomista selvästi halvempana toimituslajina.

Halkominen on toimituslajina edullisempi, mitä suuremmasta pinta-alasta on kysymys. Kuusamon toimipisteen alueella vuosina 2005–2010 tehtyjen halkomistoimituksien keskiarvo hehtaarihinta on 127,93 euroa. Jakosopimuslohkomisessa vastaava hinta on 165,58 euroa.

Opinnäytetyöhöni kuului pinta-alan vaikutuksien lisäksi se, kuinka muodostettavien rekisteriyksiköiden lukumäärä vaikuttaa hintaan. Kuusamon toimipisteen alueella jakosopimuslohkomisissa muodostettujen uusien rekisteriyksiköiden keskiarvohinnaksi tuli 1113,50 euroa. Halkomistoimituksissa uuden rekisteriyksikön keskiarvo hinta oli 1563,07 euroa. Ero on merkittävä ja kasvaisi vielä, jos kantatila huomioitaisiin uutena rekisteriyksikkönä lohkomistoimituksissa.

Kuviosta seitsemän näkee, että mitä enemmän uusia rekisteriyksiköitä toimituksessa muodostuu sitä suuremmaksi ero kasvaa lohkomisen ja halkomisen välillä. Tämä tukee päätelmää, että jos muodostetaan paljon uusia rekisteriyksiköitä, niin lohkominen on kustannuksien kannalta parempi vaihtoehto. Vertailussa on otettava huomioon, että lohkomistoimituksia on vain yksi joissa on syntynyt 7 tai 11 uutta rekisteriyksikköä. Toimituskustannukset ovat näissä toimituksissa menneet todennäköisesti maksutaulukoiden kolme tai neljä mukaisesti. Mikäli nämä toimitukset olisivat menneet maksutaulukon kaksi mukaisesti, niin lohkomisten pylväät olisivat lähempänä halkomisen pylväitä kohdissa 7 ja 11. Lohkomistoimituksien lineaarinen viiva kulkisi samassa kulmassa halkomisen kanssa, mutta kuitenkin selvästi alapuolella.

Keskiarvohintoja tutkiessa huomaa, että toimituslajia valitessa olisi hyvä tietää se, mitä toimituksessa tullaan tekemään. Tarkoitan sitä, että montako uutta rekisteriyksikköä tullaan muodostamaan. Lisäksi valintaa tehdessä kannattaa ottaa huomioon pinta-ala.



Kuvio 7. Toimituksissa syntyneiden uusien rekisteriyksiköiden lukumäärä suhteessa toimituskustannuksiin.

6. PÄÄTELMÄT

Maanmittaustoimiston asiakkailla on monesti sellainen käsitys, että halkominen huomattavasti kalliimpi toimituslaji kuin lohkominen. Työni tarkoitus oli selvittää toimituslajien kustannuksien ero.

Lopputuloksena oli se, että halkominen olisi yleensä halvempi vaihtoehto hehtaarihinnan osalta. Keskiarvo hehtaarihintojen ero oli noin 40 euroa. Ennen tutkimusta oma oletukseni oli, että ero olisi ollut vielä suurempi. Rekisteriyksiköiden kohdalla ero oli selkeä ja odotettu, koska kustannuksien muodostumisessa on suuri ero.

Hintaeron syitä pohtiessa tuli heti mieleen lohkomisen kiinteähintaisuus. Tämä johtaa siihen, että pienessäkin toimituksessa on minimimaksu. Halkomisessa kustannukset tulevat työmäärän mukaisesti.

Lohkomisten toteutuneissa toimituskustannuksissa on ollut suuri merkitys sillä, minkä taulukon mukaisesti kustannukset ovat tulleet. Totuuden mukaisimmat toimitukset ovat ne, mitkä ovat laskettu maksutaulukon kaksi perusteella. Näin on sen vuoksi, koska silloin maanmittaustoimisto on tehnyt kaikki työt. Toimituksissa, jotka on laskettu taulukoiden 3 ja 4 mukaisesti ei ole huomioitu konsulttien palkkioita. Voidaan olettaa, että konsulttien palkkiot ovat vähintään maksutaulukoiden erotusten suuruiset.

Jakosopimuksen teettäminen on vähintään 250 euroa ja metsäarvioinnin teettäminen vähintään 500 euroa. Metsäarvioinnissa on otettava huomioon tilan pinta-ala ja työmäärä. Suurimmassa osassa halkomistoimituksista toimitusmenoihin on sisältynyt konsulttien tekemät metsäarvioinnin kustannukset. Muissa tapauksissa asiakkaat ovat itse teettäneet arvioinnin.

Pinta-alaan liittyvä hehtaarihintaero jäi pieneksi. Jakosopimuslohkomisessa saajakiinteistöön tai lohkiinteistöön siirrettyjen alueiden pinta-ala vaikuttaa hintaan. Vaikutus näkyy liitteestä viisi, jossa on maanmittauslaitoksen kiinteistönmuodostusmaksuun liittyvät taulukot. Mitä enemmän hehtaareja, sitä suuremmaksi hinta kasvaa. Halkomisessa vastaavan mallista hinnan muodostumista ei ole.

Uusien rekisteriyksiköiden muodostamisen kohdalla toimituskustannukset olivat halkomisessa suuremmat. Halkomisen toimituskustannukset muodostuvat työajan mukaan. Jakosopimuslohkomisessa uusien rekisteriyksiköiden yksikköhinta on sitä pienempi mitä useampi uusi rekisteriyksikkö muodostetaan. Kokonaiskustannukset kasvavat kuitenkin muodostettavien tilojen lukumäärän kasvaessa. Hinnan muodostuminen näkyy kiinteistönmuodostusmaksutaulukoista 2-4.

Halkomista tai lohkomista hakiessa kannattaa miettiä sitä, miten tila jaetaan ja miten suuri se on. Toimituslajia valitessa olisi hyvä keskustella toimituskustannuksien lisäksi siitä, mitä etuja mistäkin toimituslajista seuraa. Huomioitavaa on myös se, että onko toimituksen aikataulu asiakkaalle kiireinen, eli onko toimitus saatava nopeasti suoritettua.

Toimituksien kestoilla on eroa. Lohkominen on monessa tapauksessa nopeampi toimituslaji asiakkaalle. Kuusamon toimipisteessä on kolme halkomistoimituksia tekevää toimitusinsinööriä (DI). Jakosopimuslohkomisia tekee edellä mainittujen lisäksi viisi perustoimitusinsinööriä.

Jakosopimuslohkomisessa ja halkomisessa on omat etunsa. Halkomisen etu asiakkaalle on yleensä oikeudenmukaisempi lopputulos ja oikeudenmukaisuudesta vastaavat toimitusmiehet, kun jakosopimuslohkomisessa oikeudenmukaisuudesta vastaavat asianosaiset itse. Jakosopimuslohkomisen etu on, että kustannukset voidaan laskea etukäteen.

Jakosopimuslohkomisen etu halkomiseen nähden on sen nopeus asiakkaalle, jos jakosopimus on jo valmiiksi laadittu. Jakosopimuksen tekemiseen voi mennä paljon aikaa ja jos se ei toteudu, niin rahaa ja aikaa on kulunut hukkaan. Halkominen voi lähteä vireille, kun joku murto-osan omistaja hakee halkomistoimitusta. Toimitus voidaan tehdä, vaikka joku sitä vastustaisikin. Yksimielisyyttä ei vaadita. Mahdolliset erimielisyydet ja riidat lisäävät kuitenkin merkittävästi halkomisen kustannuksia.

Kustannuksien jakamisessa on eroja. Halkomisessa toimituskustannukset jaetaan jako-osakkaille toimituksesta saadun hyödyn mukaisesti, eli käytännössä tilan omistusosuuksien suhteessa (jakoperusteen mukaan). Tästä voidaan tarvittaessa myös poiketa. Jakosopimuslohkomisessa kustannukset

määräytyvät toimituksessa muodostetuista uusista kiinteistöistä niiden pinta-alan mukaan ja maksuvelvollisia ovat muodostettujen uusien kiinteistöjen omistajat. Kantakiinteistön omistaja ei ole maksuvelvollinen, mutta usein on kuitenkin, niin että jakosopimuksessa tai alkukokouksessa asianosaiset sopivat kustannuksien jakamisesta kaikkien osakkaiden kesken.

LÄHTEET

- Hyvönen V. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II Kiinteistötoimitukset. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Kemppainen, J. 2011. Juha Kemppaisen haastattelu. 9.4.2011.
- Keränen, R. 2011. Sähköpostitiedonanto 29.3.2011.
- Kuusiniemi K. – Majamaa V. – Vihervuori P. 2000. Maa-, vesi- ja ympäristöoikeuden käsikirja. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta 20.4.2005. Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2005/20050256>. 15.2.2011.
- Maanmittauslaitos 2010a. Perustoimitus. Osoitteessa <http://kekenet.nls.fi/kekenet/projektit/kiito/peto/index.html>. 2.12.2010.
- Maanmittauslaitos 2010b. Arviointitoimitus. Osoitteessa <http://kekenet.nls.fi/kekenet/projektit/kiito/arto/>. 2.12.2010.
- Maanmittauslaitos 2010c. Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimiston tiimit. <http://intra.nls.fi/resource.phx/community/pages/toimistot/kainuu/koillismaa/tiimit/articlelist.htx>. 2.12.2010.
- Maanmittauslaitos 2010d. Hinnasto kiinteistötoimitukset tammikuu 2010
Maanmittauslaitos – Tietoa maasta, 2010, Paintek-Pihlajamäki Oy
- Maanmittauslaitos 2011a. Halkomis toimituksen kulku. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/461?part=3&item=0>. 25.1.2011.
- Maanmittauslaitos 2011b. Maanmittauslaitoksen toiminta ja tehtävät. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta/organisaatio/toiminta-tehtavat> 25.1.2011.
- Maanmittauslaitos 2011c. Toimituskustannukset. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/book/export/html/2842>. 15.2.2011.
- Maanmittauslaitos 2011d. Halkominen. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/book/export/html/1591>. 15.2.2011.
- Maanmittauslaitos 2011e. Halkomisen toimituskustannukset. Osoitteessa <http://intramittari.nls.fi/Resource.phx/community/pages/yhteiset/oikeudelliset/articlelist.htx?article=10>. 15.4.2011.
- Maanmittauslaitos 2011f. Toimitusmenettelyn käsikirja. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/2862> 15.4.2011.

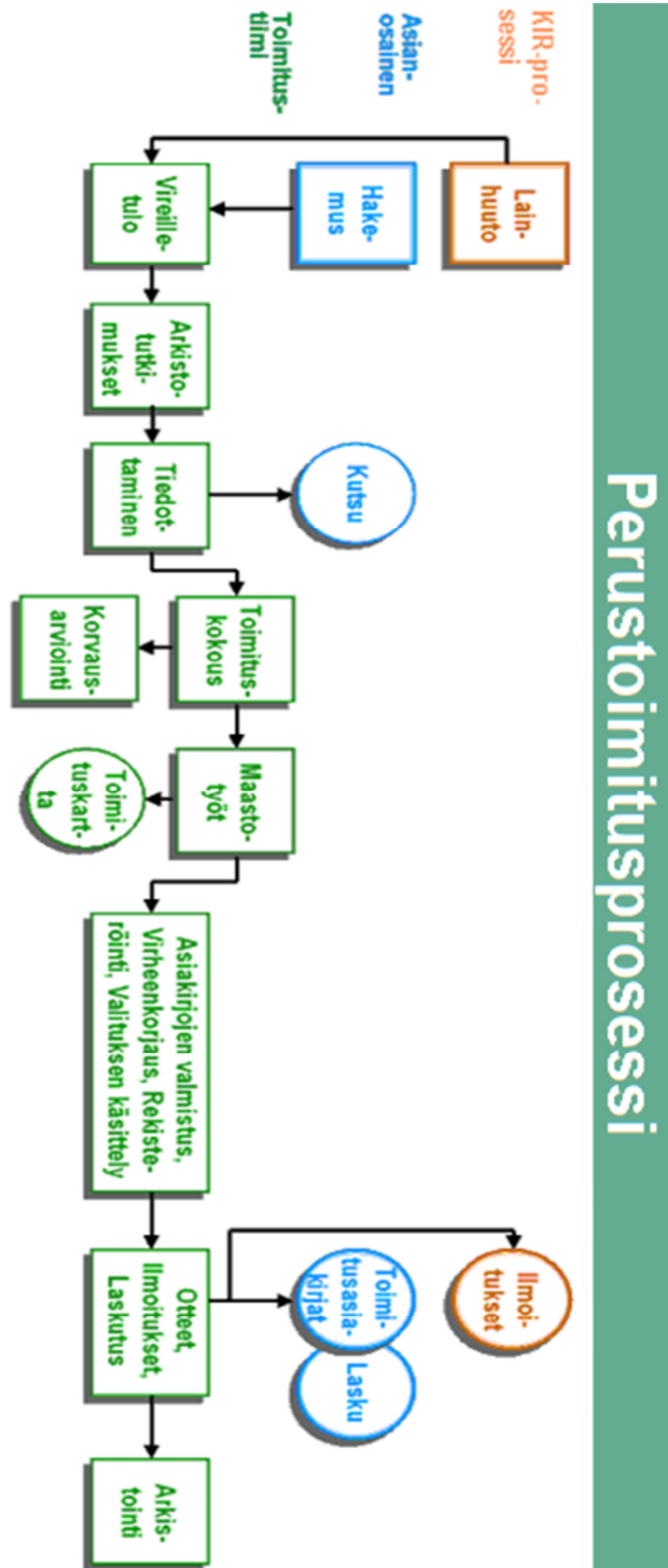
Maanmittauslaitos 2011g. Maanmittauslaitoksen yhteystiedot. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/yhteystiedot> 25.1.2011.

Majamaa V. – Markkula M. 2001. Kiinteistönmuodostamislaki. Helsinki. Edita.

LIITTEET

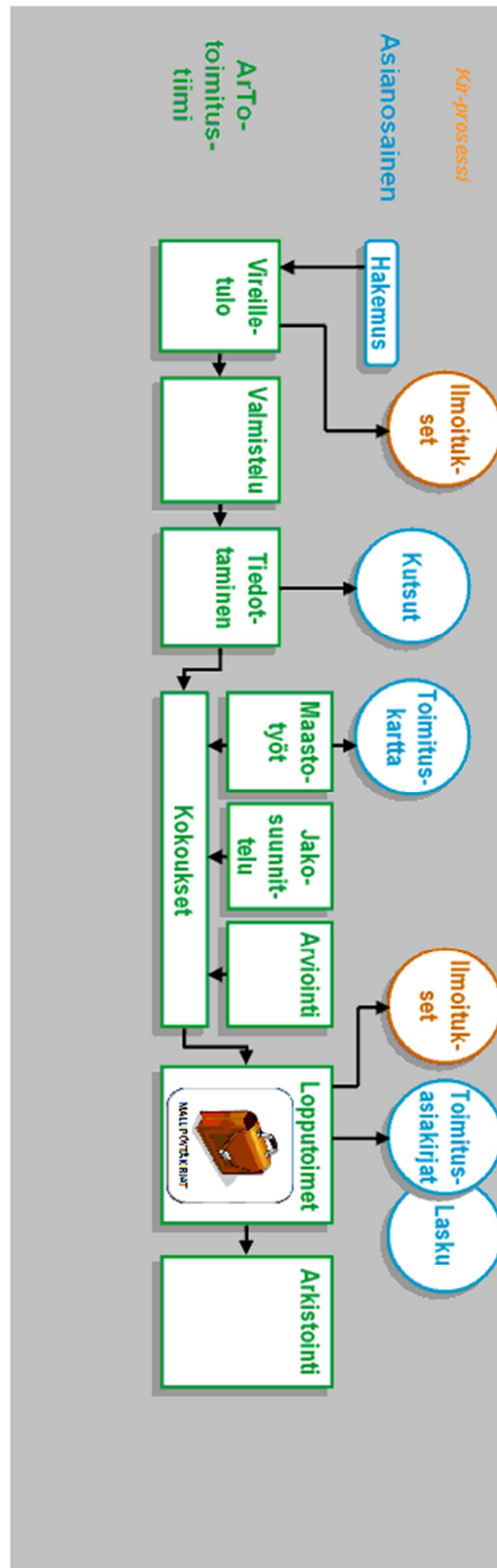
Perustoimitusprosessin työvaiheet	Liite 1
Arviointitoimitusprosessin työvaiheet	Liite 2
Jakosopimuslohkomistoimitukset Kuusamon toimipisteen alueella vuosina 2005–2010 (2 sivua)	Liite 3
Halkomistoimitukset Kuusamon toimipisteen alueella vuosina 2005–2010	Liite 4
Kiinteistötoimitusmaksu taulukot 2-4 (3 sivua)	Liite 5

Perustoimitusprosessin työvaiheet (Maanmittauslaitos 2010a)



Perustoimitusprosessi

Arviointitoimitusprosessin työvaiheet (Maanmittauslaitos 2010b)



Jakosopimuslohkomiset Kuusamon toimipisteen alueella

	Pinta-ala (ha)	Rekisteriyksiköt lukumäärä	Kustannukset (€)	€/ha	€/Muod.tilojen lkm
1	44,600	2	1230,00	27,58	615,00
2	193,000	3	3301,00	17,10	1100,33
3	128,000	6	5591,00	43,68	931,83
4	8,025	3	2076,00	258,69	692,00
5	29,104	3	2765,00	95,00	921,67
6	21,050	2	2324,00	110,40	1162,00
7	83,000	5	4512,00	54,36	902,40
8	26,460	2	3482,00	131,59	1741,00
9	69,630	6	4547,00	65,30	757,83
10	27,656	4	2150,00	77,74	537,50
11	121,020	2	3695,00	30,53	1847,50
12	40,890	2	2446,00	59,82	1223,00
13	89,330	2	2526,00	28,28	1263,00
14	271,869	4	6243,00	22,96	1560,75
15	2,492	2	2038,00	817,82	1019,00
16	50,235	5	3543,00	70,53	708,60
17	18,370	1	950,00	51,71	950,00
19	16,790	2	2768,22	164,87	1384,11
20	141,000	3	3323,00	23,57	1107,67
21	18,709	6	2843,00	151,96	473,83
22	0,501	1	873,00	1742,51	873,00
23	198,569	3	3341,00	16,83	1113,67
24	89,290	4	3349,00	37,51	837,25
25	103,868	7	3471,00	33,42	495,86
26	83,987	6	3012,00	35,86	502,00
27	20,904	1	2119,00	101,37	2119,00
28	3,931	2	1364,00	346,99	682,00
29	25,821	1	2234,00	86,52	2234,00
30	174,546	3	2980,00	17,07	993,33
31	70,018	2	2818,00	40,25	1409,00
32	61,042	4	4203,00	68,85	1050,75

33	2,610	3	1652,00	632,95	550,67
34	65,770	1	2451,00	37,27	2451,00
35	72,067	1	2520,00	34,97	2520,00
36	61,000	1	2079,00	34,08	2079,00
37	1,640	1	932,00	568,29	932,00
38	2,000	3	1464,00	732,00	488,00
39	186,000	3	3246,22	17,45	1082,07
40	21,000	11	5392,00	256,76	490,18
41	122,000	6	4698,00	38,51	783,00
42	98,000	3	3626,00	37,00	1208,67
43	40,000	3	1737,00	43,43	579,00
44	182,000	6	4206,00	23,11	701,00
45	4,000	1	1126,00	281,50	1126,00
46	182,000	2	2060,00	11,32	1030,00
47	106,000	2	3983,00	37,58	1991,50

Halkomiset Kuusamon toimipisteen alueella

	Pinta-ala (ha)	Rekisteriyksiköt luku- määrä	Kustannukset (€)	€/ha	€/Muod.tilojen lkm
1	92,600	6	6001,55	64,81	1000,26
2	113,200	2	5948,00	52,54	2974,00
3	111,000	2	6654,25	59,95	3327,13
4	72,000	5	6476,70	89,95	1295,34
5	123,000	6	9770,97	79,44	1628,50
6	159,000	9	8079,52	50,81	897,72
7	49,000	3	6276,72	128,10	2092,24
8	77,000	2	5439,00	70,64	2719,50
9	202,844	3	4223,15	20,82	1407,72
10	115,100	5	10732,97	93,25	2146,59
11	170,000	2	377,50	2,22	188,75
12	165,260	2	6168,20	37,32	3084,10
13	4,000	4	2052,50	513,13	513,13
14	10,000	2	4298,12	429,81	2149,06
15	378,000	5	7208,50	19,07	1441,70
16	47,000	4	3565,50	75,86	891,38
17	130,000	4	5982,00	46,02	1495,50
18	144,000	3	3644,58	25,31	1214,86
19	110,000	2	3836,22	34,87	1918,11
20	103,000	5	5996,50	58,22	1199,30
21	24,500	2	2950,00	120,41	1475,00
22	99,000	11	8827,00	89,16	802,45
23	93,000	2	3217,00	34,59	1608,50
24	97,000	2	6097,74	62,86	3048,87
25	164,000	8	8775,73	53,51	1096,97
26	215,000	2	7396,17	34,40	3698,09
27	34,000	3	4100,50	120,60	1366,83
28	52,000	2	3466,54	66,66	1733,27
29	128,000	5	6512,14	50,88	1302,43
30	40,000	5	4763,04	119,08	952,61
31	138,000	6	6926,54	50,19	1154,42
32	160,000	7	10599,78	66,25	1514,25
33	48,000	4	3001,94	62,54	750,49

34	260,000	4	7931,54	30,51	1982,89
35	123,000	7	6705,65	54,52	957,95
36	67,000	3	3608,89	53,86	1202,96
37	60,000	3	4901,00	81,68	1633,67
38	53,000	5	4357,50	82,22	871,50
39	61,000	4	5057,14	82,90	1264,29
40	134,000	3	4133,34	30,85	1377,78
41	170,000	4	8407,82	49,46	2101,96
42	8,000	8	1490,14	186,27	186,27
43	0,700	2	1341,00	1915,7 1	670,50
44	82,000	4	4248,50	51,81	1062,13

Kiinteistötoimitusmaksu taulukot 2-4 (Maanmittauslaitos 2010d)

Maanmittaustoimisto on tehnyt kaikki toimituksen vaatimat työt (taulukko 2)

Lohkominen ja sopimukseen perustuva tilusvaihto, kun maanmittaustoimisto on tehnyt kaikki toimituksen vaatimat työt.

Lohkomisessa lohkokiinteistön tai saajakiinteistöön siirrettyjen alueiden pinta-ala enintään ha.
Sopimukseen perustuvassa tilusvalhdossa valdettujen alueiden pinta-ala yhteensä enintään ha.

Lohkomisessa kiinteistönmuodostusmaksu jokaiselta lohkokiinteistöltä ja saajakiinteistöltä, kun toimituksessa on muodostettu sarakkeen mukainen määrä kiinteistöjä.
 Sopimukseen perustuvassa tilusvalhdossa tilusvaihtomaksu jokaisesta kahden kiinteistön kesken tehdystä tilusvalhdosta tai useamman samojen kiinteistöjen kesken tehdystä tilusvalhdosta (ns. ketjutilusvaihto) ensimmäisen sarakkeen mukaan.

ha	1 tai 2 uutta kiinteistöä tai sopimukseen perustuva tilusvaihto euroa	3 tai 4 uutta kiinteistöä euroa	5 tai useampi uusi kiinteistö euroa
0,1	500	350	300
1	570	400	330
5	760	630	530
20	1100	840	710
60	1680	1300	1100
100	1940	1670	1670
200	3100	3000	3000
300	4200	4200	4200
400	5300	5300	5300
500	6400	6400	6400
Kukin seuraava alkava 100 ha	1000	1000	1000

Lisäksi veloitetaan perusmaksu 390 euroa ja toimitusmenot.

Asiakas on avannut rajalinjat ja pyykittänyt rajat ennen toimituskokousta (taulukko 3)

Lohkominen ja sopimukseen perustuva tilusvaihto, kun maksuvelvollinen on avannut rajalinjat ja pyykittänyt rajat ennen toimituskokousta. Työt on kaikilta osin tehty toimitusinsinöörin hyväksymällä tavalla.

Lohkomisessa lohkokiinteistön tai saajakiinteistön siirrettyjen alueiden pinta-ala enintään ha.

Sopimukseen perustuvassa tilusvaihdossa vaihdettujen alueiden pinta-ala yhteensä enintään ha.

Lohkomisessa kiinteistönmuodostusmaksu jokaiselta lohkokiinteistöltä ja saajakiinteistöltä, kun toimituksessa on muodostettu sarakkeen mukainen määrä kiinteistöjä.

Sopimukseen perustuvassa tilusvaihdossa tilusvaihtomaksu jokaisesta kahden kiinteistön kesken tehdystä tilusvaihdosta tai useamman samojen kiinteistöjen kesken tehdystä tilusvaihdosta (ns. ketjuttilusvaihto) ensimmäisen sarakkeen mukaan.

ha	1 tai 2 uutta kiinteistöä tai sopimukseen perustuva tilusvaihto euroa	3 tai 4 uutta kiinteistöä euroa	5 tai useampi uusi kiinteistö euroa
0,1	390	270	230
1	440	320	290
5	590	440	380
20	770	570	500
60	1000	880	790
100	1250	1200	1200
200	1800	1600	1600
300	2200	2200	2200
400	2700	2700	2700
500	3300	3300	3300
Kukin seuraava alkava 100 ha	400	400	400

Lisäksi veloitetaan perusmaksu 390 euroa ja toimitusmenot.

Toimitusinsinööri tarkastaa, että asiakkaan tekemät maastotyöt on tehty vaatimusten mukaisesti.

Asiakas on tehnyt tai teettänyt kaikki toimituksen vaatimat maastotyöt tai toimitus ei vaadi maastotöitä (taulukko 4)

Ilman maastotöitä tehty lohkominen tai sopimukseen perustuva tilusvaihto sekä lohkominen tai sopimukseen perustuva tilusvaihto, joissa maksuvelvollinen on tehnyt tai teettänyt kaikki toimituksen vaatimat maastotyöt ennen toimituskokousta. Työt on kaikilta osin tehty toimitusinsinöörin hyväksymällä tavalla.

Lohkomisessa lohkokiinteistön tai saajakiinteistön siirrettyjen alueiden pinta-ala enintään ha.

Sopimukseen perustuvassa tilusvalhdossa valhettujen alueiden pinta-ala yhteensä enintään ha.

ha

Lohkomisessa kiinteistönmuodostusmaksu jokaiselta lohkokiinteistöltä ja saajakiinteistöltä, kun toimituksessa on muodostettu sarakkeen mukainen määrä kiinteistöjä.

Sopimukseen perustuvassa tilusvalhdossa tilusvalhtomaksu jokaisesta kahden kiinteistön kesken tehdystä tilusvalhdosta tai useamman samojen kiinteistöjen kesken tehdystä tilusvalhdosta (ns. ketjutilusvaihto) ensimmäisen sarakkeen mukaan.

	1 tai 2 uutta kiinteistöä tai sopimukseen perustuva tilusvaihto	3 tai 4 uutta kiinteistöä	5 tai useampi uusi kiinteistö
ha	euroa	euroa	euroa
0,1	310	220	190
1	350	240	220
5	500	330	280
20	560	390	350
60	600	500	480
100	650	610	590
200	770	750	750
300	880	880	880
400	990	990	990
500	1100	1100	1100
Kukin seuraava alkava 100 ha	100	100	100

Lisäksi veloitetaan perusmaksu 390 euroa ja toimitusmenot.

Toimitusinsinööri tarkastaa, että asiakkaan tekemät maastotyöt on tehty vaatimusten mukaisesti.