

KAHDEN TULOSYKSIKÖN VÄLISEN YHTEISTYÖN
KEHITTÄMINEN MAANMITTAUSLAITOKSESSA

Lepistö Iida

Opinnäytetyö

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2023

Maanmittaustekniikka
Insinööri

Tekijä	Iida Lepistö	Vuosi	2023
Ohjaaja	Sami Porsanger		
Toimeksiantaja	Maanmittauslaitos		
Työn nimi	Kahden tulosyksikön välisen yhteistyön kehittäminen Maanmittauslaitoksessa		
Sivumäärä	48 + 6		

Vuonna 2018 Maanmittauslaitoksessa otettiin käyttöön toimintatapa, jonka myötä lohkomisia tekevät toimitusinsinöörit käsittelevät myös määräalan lainhuudon. Uuden toimintatavan myötä syntyi tarve kahden tulosyksikön, uudet kiinteistöt ja maanmittaus sekä kiinteistöjen omistuksen palvelut, väliselle yhteistyölle. Yhteistyö neuvonnan ja perehdyttämisen osalta aloitettiin tiiviimmin vuoden 2022 lopussa. Opinnäytetyössä tavoitteena oli selvittää, miten yhteistyö on tähän asti sujunut ja miten sitä voisi jatkossa kehittää. Lisäksi tarkoituksena oli tehdä osana opinnäytetyötä yhteistyömalli vuodelle 2024.

Opinnäytetyö tehtiin kyselytutkimuksena, jossa vastaajina olivat Maanmittauslaitoksen kirjaamisasioita käsittelevät toimitusinsinöörit. Tutkimus toteutettiin laadullisen ja määrällisen tutkimuksen menetelmin.

Kyselyyn vastanneet kirjaamisasioita käsittelevät toimitusinsinöörit kokivat toteutuneen yhteistyön pääosin hyödylliseksi. Saatujen tulosten perusteella voidaan päätellä, että yhteistyötä on vielä syytä jatkaa. Kyselyn vastausten perusteella voidaan lisäksi päätellä, että yhteistyötä on myös syytä kehittää, vaikka siihen ollaankin pääosin tyytyväisiä. Opinnäytetyössä laadittujen kehitysehdotusten myötä toimitusinsinöörien kyselyssä nimeämät yhteistyön puutteet muuttuisivat toimitusinsinöörien näkökulmasta parempaan suuntaan.

Avainsanat:

lainhuuto, maanmittaus, Maanmittauslaitos

Land Surveying Engineering
Bachelor of Engineering

Author	lida Lepistö	Year	2023
Supervisor	Sami Porsanger		
Commissioned by	National Land Survey of Finland		
Title	Developing Cooperation between Two Departments at National Land Survey of Finland		
Number of pages	48 + 6		

In 2018 cadastral surveyors started to do registrations of title as part of the surveyors' work at National Land Survey of Finland. The new procedure required cooperation between two departments at National Land Survey of Finland. The cooperation was started closely at the end of 2022. The purpose of this thesis study was to discuss how the cooperation has worked so far and how it could be developed in future. Additionally, the purpose was to make a new cooperation model for the year 2024.

A questionnaire survey was sent to the cadastral surveyors of National Land Survey of Finland. The survey was executed using qualitative and quantitative research methods.

The cadastral surveyors of National Land Survey of Finland were of the opinion that the realized cooperation was mostly useful. The conclusion was that cooperation should be continued and also further developed.

Keywords: a title registration, land survey, National Land Survey of Finland

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	MAANMITTAUSLAITOS	8
2.1	Maanmittauslaitoksen historia	8
2.2	Maanmittauslaitoksen toiminta, tehtävät ja organisaatio	8
2.3	Toimitusinsinöörin työnkuva Maanmittauslaitoksessa	10
3	KIRJAAMISMENETTELY MAANMITTAUSLAITOKSESSA.....	13
3.1	Yleistä	13
3.2	Lainhuudatus	14
3.2.1	Erilaiset saannot ja aihealueet lainhuudatuksessa	15
3.3	Määräalan lainhuuto	16
4	YHTEISTYÖ.....	19
4.1	Toimitusinsinöörien toimintatavat avun pyytämiseksi ennen toteutunutta uudenlaista yhteistyötä	19
4.2	Toteutunut yhteistyö 2022.....	20
4.3	Palautekysely 2023	21
4.4	Yhteistyömalli 2023	22
5	KYSELY TOIMITUSINSINÖÖREILLE	24
5.1	Tavoite	24
5.2	Toteutus	24
5.3	Tulokset ja johtopäätökset	25
6	YHTEISTYÖN KEHITTÄMINEN	41
6.1	Kehitysehdotukset.....	41
6.2	Yhteistyömalli 2024	42
7	POHDINTA.....	44
	LÄHTEET	46
	LIITTEET	48

KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

KIRRE	Kiinteistöjärjestelmän kirjaamisen ylläpitosovellus
KOPA	Kiinteistöjen omistuksen palvelut
KVP	Kiinteistönvaihdannan palvelu
MEKA	Määräalan elinkaari (Notko 2018a, 8)
MML	Maanmittauslaitos
UMA	Uudet kiinteistöt ja maanmittaus

1 JOHDANTO

Maanmittauslaitoksessa otettiin vuoden 2018 alussa käyttöön toimintatapa, jossa toimitusinsinöörit myöntävät itse määräalan lainhuudon osana lohkomista. Aikaisempien toimintatapojen mukaan määräalojen lainhuutohakemukset käsittelivät kirjaamissihteerit kiinteistöjen omistuksen palvelut -tulosityksikössä ja lohkomiset tekivät toimitusinsinöörit uudet kiinteistöt ja maanmittaus -tulosityksikössä. Nykyisten toimintatapojen myötä toimitusinsinöörien työnkuvaa on uudistettu ja lainhuutohakemuksen käsittelemisestä on muodostunut osa lohkomisprosessia. (Maanmittauslaitos 2020.)

Lainhuutoratkaisut osana lohkomisprosessia on suhteellisen uusi toimintatapa, joten toimitusinsinöörit tarvitsevat kirjaamisasioiden käsittelemiseen vielä tukea. Toimitusinsinööreille tukea kirjaamisasioiden käsittelyyn antaa kiinteistöjen omistuksen palvelut -tulosityksikkö, jonka päätehtävänä on kirjaamishakemusten käsitteleminen ja ratkaiseminen.

Toimitusinsinöörien käsittelemien kirjaamisasioiden sekä niihin liittyvän avun tarpeen myötä on syntynyt uudenlainen yhteistyö kahden Maanmittauslaitoksen eri tulosityksikön, uudet kiinteistöt ja maanmittaus sekä kiinteistöjen omistuksen palvelut, välille. Uudenlainen yhteistyö kahden tulosityksikön välillä on aloitettu loppuvuodesta 2022. Yhteistyö koskee toimitusinsinöörien tekemiä kirjaamisratkaisuja.

Opinnäytetyössä on tavoitteena kyselytutkimuksen avulla selvittää, miten yhteistyö on tähän asti sujunut ja miten sitä voisi jatkossa kehittää. Työssä keskitytään toimitusinsinöörien käsittelemiin lainhuutohakemuksiin, ei kaikkiin kirjaamishakemuksiin. Rajaus on tehty lainhuutohakemuksiin, sillä toimitusinsinöörien tekemistä kirjaamisratkaisusta valtaosa koskee lainhuutoasioita.

Opinnäytetyön tarkoituksena on kehittää kahden tulosityksikön välistä toimintaa Maanmittauslaitoksessa, sillä yhteistyön tekeminen on vasta alkutekijöissään ja sitä on tässä vaiheessa mahdollista kehittää entistä parempaan sekä tehokkaampaan suuntaan. Kyselytutkimuksen tarkoituksena on selvittää toimitusinsinöörien mielipiteitä siitä, mihin suuntaan he toivoisivat yhteistyön kehittyvän. Lisäksi ky-

selytutkimuksen tarkoituksena on kartoittaa yhteistyön myötä syntyneiden toimintatapojen toimivuutta. Kyselytutkimuksen perusteella osana opinnäytetyötä luodaan kehitysehdotuksia tulosyksiköiden väliselle yhteistyölle sekä uudenlainen yhteistyömalli vuodelle 2024.

2 MAANMITTAUSLAITOS

2.1 Maanmittauslaitoksen historia

Maanmittauksen juuret Suomessa yltävät 1600-luvulle asti. Suomen ollessa Ruotsin vallan alla, antoi Ruotsin silloinen kuningas Kustaa II Adolf tehtäväksi kartografi Andreas Burelle maantieteellisen kartaston laatimisen Suomen alueelta. Tässä yhteydessä kartoitettiin erilaisia kauppareittejä sekä luonnonvaroja. Kun Suomi sittemmin siirtyi Venäjän vallan alaisuuteen, perustettiin vuonna 1812 Maanmittauskonttori. Myöhemmin, 1850-luvulla, syntyi metsähallinnon yhdistämisen maanmittaushallintoon tuloksena Maanmittauksen ja metsänhoidon ylihallitus. Tämä yhteistyö kuitenkin päättyi vuonna 1859, jolloin Metsähallitus perustettiin. (Maanmittauslaitos 2023h.)

Suomen itsenäistymisen jälkeen maanmittaustoimintoja eriytettiin ja tehtäviä jaettiin erilaisiin osastoihin. Teknologisen kehityksen myötä valmistui 1970-luvulla koko Suomen kattava peruskartasto. 1990-luvulla Maanmittaushallitus sai nimekseen Maanmittauslaitos. Samassa yhteydessä Maanmittauslaitos siirtyi aikaisempaa asiakaslähtöisempään menettelytapaan. Internetin yleistymisen ansiosta paperiarkistointi muuttui 2000-luvulla kokonaisuudessaan sähköiseksi. (Maanmittauslaitos 2023h.)

Hyvä esimerkki karttojen saatavuudesta ja sähköisyydestä on Maanmittauslaitoksen tuottama maksuton Karttapaikka-palvelu. Karttapaikalta voi esimerkiksi ladata ilmaiseksi digitiedoistoina kartta- tai paikkatietoaineistoja. (Maanmittauslaitos 2023a.)

2.2 Maanmittauslaitoksen toiminta, tehtävät ja organisaatio

Maanmittauslaitos on yksi valtion virastoista, ja se kuuluu maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalaan (Maanmittauslaitos 2023h). Maanmittauslaitos tuottaa tietoja, palveluja ja tutkimuksia Maasta (Maanmittauslaitos 2023e).

Maanmittauslaitoksessa tehdään erilaisia maanmittaustoimituksia, ylläpidetään kiinteistöjen sekä osakehuoneistojen tietoja, huolehditaan omistusoikeuksien rekisteröinnistä ja kiinnityksistä, tuotetaan erilaisia kartta-aineistoja ja tietopalveluja sekä tehdään paikkatietojen tutkimuksia (Maanmittauslaitos 2023e).

Maanmittauslaitos toimii 36 paikkakunnalla Suomessa ja sen toimialue koskettaa koko maan (Maanmittauslaitos 2023e). Henkilöstön kokonaislukumäärä oli Maanmittauslaitoksella vuoden 2021 lopussa yhteensä 1677, joista vakinaisia työntekijöitä oli 1463 (Maanmittauslaitos 2021, 5).

Maanmittauslaitoksen organisaatio koostuu keskushallinnosta, sen alaisista tulosyksiköistä ja koko laitoksen käsittävistä toiminnoista. Keskushallinto tukee pääjohtajaa, joka johtaa Maanmittauslaitosta. (Laki Maanmittauslaitoksesta 1025/2018 3 §.) Toimintayksiköitä, jotka ovat keskushallinnon alaisia, ovat tuotanto, yleishallinto, tietohallinto sekä paikkatietokeskus (Maanmittauslaitoksen työjärjestys 154/2021 2 §.) Maanmittauslaitoksen työjärjestyksen (154/2021) pykälän 8 mukaan ”*Tuotanto vastaa maanomistuksen ja huoneistojen sekä paikkatietojen ja paikannuksen palvelukokonaisuudesta.*” Tuotannon alaisuuteen kuuluu yhteensä seitsemän tulosyksikköä, joita ovat muun muassa uudet kiinteistöt ja maanmittaus (UMA) sekä kiinteistöjen omistuksen palvelut (KOPA) -tulosyksiköt.

Maanmittauslaitoksesta annetun lain (1025/2018) mukaan ”*Maanmittauslaitoksen toimialaan kuuluvat kiinteistöjen omistuksen, kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden hallinnan, luototusjärjestelmän ja paikantamisen turvaamiseksi tarvittaviin rekistereihin liittyvä toiminta, paikkatietojen yhteentoimivuuden ja käytön edistäminen sekä paikkatieto- ja kiinteistöalan tutkimus.*” Maanmittauslaitoksen tehtäviä ovat kiinteistönmuodostamis- ja tilusjärjestelytoiminnasta huolehtiminen, tieteellisen tutkimus- ja kehittämistoiminnan harjoittaminen, paikantamisen perustasta huolehtiminen ja peruspaikkatietojen sekä asiantuntijapalveluiden tuottaminen, tarvittavien rekisterien ylläpidosta huolehtiminen, alan yleisestä kehittämisestä huolehtiminen ja kansainväliseen yhteistyöhön osallistuminen sekä maa- ja metsätalousministeriön määräämien muiden tehtävien hoitaminen. (Laki Maanmittauslaitoksesta 1025/2018 2 §.)

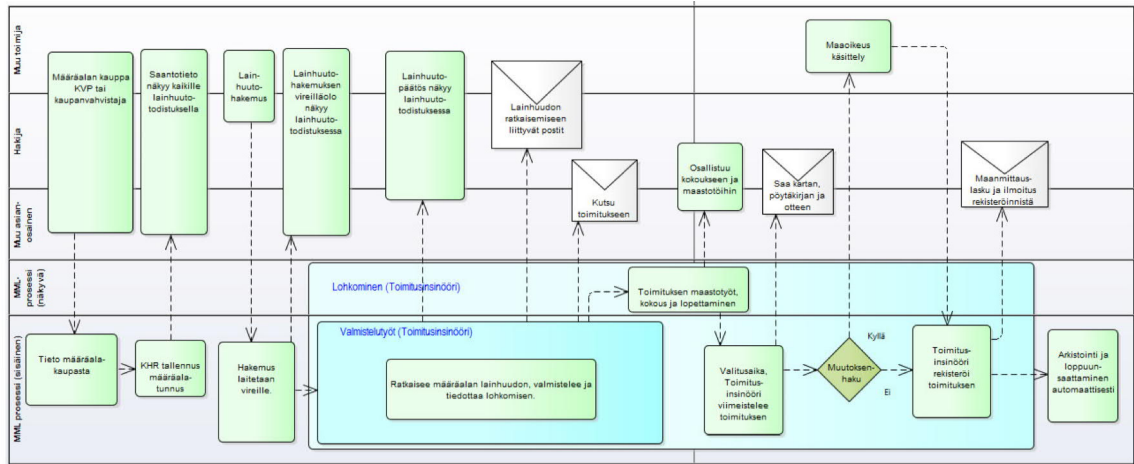
Tuotannon tehtäviä ovat erityisesti esimerkiksi kiinteistönmuodostamistoiminnasta huolehtiminen, kiinteistötietojärjestelmän sekä maastotietojärjestelmän ylläpidosta huolehtiminen, kiinteistöjä käsittävien rekisterien pitäminen, kiinteistöjä koskevien kirjaamisasioiden huolehtiminen sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäminen. (Maanmittauslaitoksen työjärjestys 154/2021 8 §.)

2.3 Toimitusinsinöörin työnkuva Maanmittauslaitoksessa

Maanmittauslaitoksessa toimitusinsinöörinä voi toimia tehtävään sopivan maanmittaustutkinnon tehnyt diplomi-insinööri, ammattikorkeakouluinsinööri sekä aikaisemman maanmittausalan insinöörin tai tekniikon tutkinnon suorittanut henkilö. Toimitusinsinöörien pääasiallisena tehtävänä on suorittaa kiinteistötoimituksia. Kiinteistötoimituksia haetaan Maanmittauslaitokselta. Kiinteistötoimitus tulee vireille, kun toimitusmääräys on annettu. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 4–5, 14, 16 §.)

Perustoimitustehtäviä hoitavia toimitusinsinöörejä työskentelee Maanmittauslaitoksessa noin 250 (Notko 2023). Perustoimitustehtäviä hoitavien insinöörien vastuulla ovat muun muassa lohkomiset, tilusvaihdot sekä rajankäynnit. Toimitusinsinöörin työtehtävät koostuvat myös lainhuuto- ja kiinnitysasioiden käsittelystä. (Valtiolle.fi 2023.) Vuonna 2022 uudet kiinteistöt ja maanmittaus -tulosityksikössä ratkaistiin yhteensä 24 324 kappaletta lainhuutoja ja vuonna 2021 lukumäärä oli 24 555. UMA-tulosityksikössä ratkaistaan noin neljäsosa kaikista Maanmittauslaitoksen lainhuutohakemuksista. (Maanmittauslaitos 2023j.)

Vuonna 2018 Maanmittauspäivillä (Notko 2018, 11) on esitetty kuvio (kuvio 1) määrääalaprosessin etenemisestä, mikä kuvaa myös toimitusinsinöörin yhtä työnkuvaa selkeästi.



Kuvio 1. Määräalaprosessi (Notko 2018, 11)

Kuvion (1) mukaan tieto määräalan luovuttamisesta tulee Maanmittauslaitokselle joko kaupanvahvistajalta tai Kiinteistönvaihdannan palvelun kautta. Kiinteistönvaihdannan palvelu (KVP) on Maanmittauslaitoksen tarjoama kansalaisille avoin verkkopalvelu (Maanmittauslaitos 2023c). Kun tieto määräalaluovutuksesta on tullut Maanmittauslaitokselle, tallennetaan määräalalle tunnus. Tämän jälkeen tieto tapahtuneesta luovutuksesta näkyy kiinteistön lainhuutotodistuksella. Määräalaluovutuksen jälkeen saajaosapuoli hakee määräalalleen lainhuutoa ja hakemus laitetaan vireille. Hakemuksen vireilletulon jälkeen toimitusinsinööri käsittelee ja ratkaisee määräalan lainhuudon, minkä jälkeen lohkominen tulee vireille automaattisesti. (Notko 2018, 11.)

Toimituksen vireilletulon jälkeen toimitusinsinööri valmistele toimitusta maastotöillä sekä erilaisilla arkistotutkimuksilla. Kun toimitusinsinööri on saanut toimituksen valmistelut tehtyä, pidetään toimituskokous. (Notko 2018, 11.) Lohkomiseen liittyvistä yksityiskohdista päätetään kokouksessa, johon myös kiinteistötoimituksen asianosaiset voivat osallistua. Lohkomisessa on kyse uuden kiinteistön muodostamisesta. (Maanmittauslaitos 2023b.)

Kun toimituskokous on pidetty, toimitusinsinööri viimeistelee toimituksen ja lähettää kiinteistötoimituksen asianosaisille pöytäkirjan tai päätösasiakirjan sekä kartan ja otteen kiinteistörekisteristä (Maanmittauslaitos 2023i). Tämän jälkeen asianosaisilla on mahdollisuus muutoksenhakuun maa- ja metsätalouden ministeriön kautta. Muutoksenhaku-

ajan jälkeen toimitusinsinööri rekisteröi toimituksen, laskuttaa asiakasta ja ilmoittaa rekisteröinnistä sekä arkistoi asiakirjat ja loppuunsaattaa toimituksen. (Notko 2018, 11.)

Kirjaamisasioiden käsittelemisen ja lohkomiseen liittyvien tehtävien lisäksi toimitusinsinöörit suorittavat kiinteistörekisterin perusparannusta. Kiinteistörekisterin perusparannuksesta vastaa eri tulosyksiköt yhteistyössä. Tavoitteena perusparannuksella on saattaa kiinteistörekisteriote mahdollisimman selkeäksi sekä yhdenmukaistaa kiinteistörekisteri koko Suomen alueella. Perusparannustyössä esimerkiksi sijoitetaan rekisterikartalle sellaiset merkinnät, joille on mahdollista määrittää sijainti. Lisäksi kiinteistörekisteristä poistetaan vanhentuneet tai tarpeettomat merkinnät. (Maanmittauslaitos 2018.)

3 KIRJAAMISMENETTELY MAANMITTAUSLAITOKSESSA

3.1 Yleistä

Maanmittauslaitos toimii Suomessa kirjaamisviranomaisena ja kirjaamisasioita käsittelevät Maanmittauslaitoksen palveluksessa olevat kirjaamislakimiehet tai muut tehtäviin määrätyt Maanmittauslaitoksen henkilökuntaan kuuluvat henkilöt (Maakaari 540/1995 5. luku, 1 §). Tällaisia henkilöitä ovat sellaiset, jotka tulosityksikön johtaja on määrännyt tehtäviä hoitamaan ja henkilöillä on riittävä taito hoitaa kirjaamistehtäviä (kirjaamissihteerit). 1.1.2014 lähtien koko maa on ollut Maanmittauslaitoksen toimialuetta. (Maanmittauslaitos 2023d, 2.)

Kiinteistöihin liittyvät kirjaamisasiat siirtyivät Maanmittauslaitokselle käräjäoikeuksista 1.1.2010 (Kuntaliitto 2019). 2010–2013 alueelliset maanmittaustoimistot käsitelivät oman alueensa kirjaamisasioita. Kirjaamisasioiden siirtämisellä Maanmittauslaitokselle tavoiteltiin julkishallinnon toiminnan tehostamista. Samassa yhteydessä Maanmittauslaitos sai mahdollisuuden kirjaamisasioiden käsittelyyn, sähköisen kiinteistönvaihdannan ja kiinteistötietojärjestelmän kehittämiseen. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 251, 7–8.)

Maakaarissa (540/1995) määritellään, että kirjaamisasioita ovat lainhuudatukset (kiinteistöjen omistusoikeuksien kirjaamiset), erityisten oikeuksien kirjaukset sekä kiinnitykset. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevät kiinteistöjen kirjaamisasiat. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä on myös erilaisia merkintöjä kiinteistöihin kohdistuvista rasituksista sekä oikeuksista, niin sanottuja muistutusasioita. (Maakaari 540/1995.) Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri nauttii julkista luotettavuutta (Jokela ym. 2010, 235). Kirjaamismenettely on yleinen nimitys sille, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään kiinteistöjen omistajanvaihdokset tai kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet. Kirjaamisasioiden käsittely on ratkaisutoimintaa, jota on laissa säännelty. Maakaari (540/1995) sisältää varsinaiset kirjaamiseen liittyvät menettelysäännökset. Kirjaamismenettelyn sääntelyä on pyritty mahdollisimman perusteellisesti kuvaamaan Maakaarissa, huomioiden myös kirjaamismenettelyn erityispiirteet. (Maanmittauslaitos 2023d, 1–2.)

Kiinteistönomistuksen ja kiinteistönvaihdamman erilaiset olosuhteet ovat maakaaren voimassaolon aikana muuttuneet merkittävästi, sillä sähköinen kiinteistökauppa on ollut mahdollista jo melkein kymmenen vuoden ajan. Nämä ovat syitä, joiden vuoksi maakaaren toimivuutta sekä sen muutostarpeita on ollut syytä arvioida. Tästä johtuen oikeusministeriö on määrännyt työryhmän suunnittelemaan ehdotusta maakaaren uudistuksen valmistelemiseksi. (Valtioneuvosto 2022.)

3.2 Lainhuudatus

Lainhuudatuksessa kyse on kiinteistön omistusoikeuden rekisteröinnistä. Lainhuudosta merkitään tieto Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuudatusta on haettava silloin, kun jonkin kiinteistön omistajuus vaihtuu. Lainhuudon kohteena voi olla kokonainen kiinteistö, määräala tai määräosa kiinteistöstä. Kiinteistöön, määräalaan tai kiinteistön määräosaan on haettava lainhuutoa kuuden kuukauden sisällä siitä, kun kauppakirja tai muu sopimus omistusoikeuden siirtymisestä on allekirjoitettu. Mikäli lainhuutoa ei haeta kuuden kuukauden määräajassa, seuraa tästä viivästyskorotus mahdolliseen varainsiirtoveron maksuun. (Maanmittauslaitos 2023g, 2.) Maakaaren (540/1995, 11. luku 1 §) mukaan kaikki ovat velvollisia hakemaan kiinteistön, määräosan tai määräalan saannoilleen lainhuudatusta.

Maakaaren (540/1995) voimaantulon jälkeen lainhuutoratkaisuille asetettiin niin sanottu julkinen luotettavuus. Tämä tarkoittaa sitä, että kolmas osapuoli, joka on luottanut rekisterissä olevaan merkintään ja on ollut myös vilpittömässä mielessä, saa suojan oikeudelleen, vaikka lainhuutomerkintä osoittautuisi myöhemmin virheelliseksi (Maanmittauslaitos 2023d, 55).

Lainhuutohakemuksessa hakijan tulee esittää selvitys tapahtuneen saannon laillisuudesta. Lainhuutohakemuksen liitteiksi on laitettava tapahtuneen luovutuksen asiakirja alkuperäisenä tai kaupanvahvistajan taikka muun viranomaisen oikeaksi todistama asiakirja. (Maakaari 540/1995 12. luku, 1 §.) Muut mahdolliset lainhuutohakemuksen liitteet ovat tapauskohtaisia.

Kun omistusoikeus on rekisteröity, kiinteistön, sen määräosan tai määräalan uusi omistaja näkyy lainhuutotodistuksella. Omistusoikeuden rekisteröimisen jälkeen

kiinteistön, määräosan tai määräalan kiinnittäminen on myös mahdollista ja sitä voidaan käyttää velan vakuutena. (Maanmittauslaitos 2019.)

3.2.1 Erilaiset saannot ja aihealueet lainhuudatuksessa

Lainhuudatettavien erilaisten saantojen kirjo on suuri. Lainhuudatuksen erilaisia aihealueita ovat muun muassa perintöoikeudelliset asiat, yhteisöoikeudelliset asiat, maakaaren mukaiset luovutukset sekä avio-oikeudelliset asiat. Lainhuudatusvelvollisuus voi siis syntyä monesta eri syystä.

Maakaaren (540/1995) mukaisia lainhuudatettavia luovutuksia ovat muun muassa kiinteistön kauppa, kiinteistöjen vaihto, kiinteistön lahja sekä jakosopimus, jolla puretaan yhteisomistussuhde. Maakaaren mukaisissa luovutuksissa on laissa määritelty muotovaatimukset ja vähimmäisehdot, joita ovat luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, luovuttaja ja luovutuksensaaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Luovutuskirjaan on sisällytettävä tapahtuneen luovutuksen kaikki ehdot. (Maanmittauslaitos 2023d, 82.)

Lainhuudatusvelvollisuus voi syntyä osituksen tai omaisuuden erottelun myötä, mikäli niissä on käsitelty kiinteistöjä (Maanmittauslaitos 2023d, 126). Avioliittolaki (234/1929) säätelee avioeroja koskevia tilanteita sekä ositusta, ja laki avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta (26/2011) säätelee avopuolisoiden välistä omaisuuden erottelua. Kun lainhuutohakemuksen saantona on joko ositus tai omaisuuden erottelusopimus, esitetään pesänjakajan allekirjoittama tai sopijaosapuolten sekä kahden todistajan allekirjoittama ositussopimus tai omaisuuden erottelusopimus alkuperäisenä. Lainhuutohakemuksen liitteeksi alkuperäisen ositussopimuksen tai omaisuuden erottelusopimuksen lisäksi on toimitettava edellä mainittujen sopimusten lainvoimaisuusselvitys sekä selvitys avioeron viireilläolosta. Myös varainsiirtoverovelvollisuus voi tulla kyseeseen, mikäli kiinteistön siirtymiseen on käytetty niin sanottuja ulkopuolisia varoja. (Maanmittauslaitos 2023d, 126.)

Perintöoikeudellisia asioita säätelee perintökaari (40/1965). Perintöoikeudelliset säännökset on huomioitava lainhuudatuksessa silloin, kun luovutuksen osapuolena on kuolinpesä tai kun lainhuudatettava saanto kytkeytyy perintöön tai testamenttiin. Kun lainhuutoa haetaan perinnönjaon perusteella, hakemuksen liitteiksi

on toimitettava muun muassa alkuperäinen perinnönjakosopimus, sen lainvoimaisuusselvitys, vainajan perukirja ja sukuselvitys sekä mahdollinen testamentti ja sen lainvoimaisuusselvitys. (Maanmittauslaitos 2023d, 130.) Näin ollen perinnönjaon perusteella tapahtuvat lainhuudatukset ovat usein melko laajoja kokonaisuuksia. Perintöoikeudellisissa saannoissa usein kysymykseen tulee myös edunvalvonta-asiat, joita säätelee laki holhoustoimesta (442/1999).

Oikeushenkilön toimiessa lainhuudatettavan saannon toisena osapuolena, selvitetään kirjaamismenettelyssä tehdyn oikeustoimen sitovuus suhteessa osapuolena toimivaan yhteisöön. Lainhuudatuksen yhteydessä on siis esitettävä selvitys siitä, että luovutuksen osapuolena toimivaa yhteisöä on edustanut yhteisön allekirjoitukseen oikeutettu henkilö. Lisäksi on esitettävä selvitys, että päätösvaltaa nauttiva taho on vastannut tapahtuneesta oikeustoimesta. Jos luovutuksen osapuolena on yhtiö, riittää, että lainhuudatuksen yhteydessä esitetään selvitys siitä, että yhtiön nimenkirjoitukseen oikeutettu henkilö on allekirjoittanut luovutuskirjan. (Maanmittauslaitos 2023d, 157–158.) Yhtiöiden toimintaa säätelevät muun muassa osakeyhtiölaki (624/2006), uusi asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) sekä laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (289/1988). Kiinteistö on mahdollista ostaa myös perustettavan yhtiön lukuun. Tällaisissa tilanteissa maakaari säätelee lainhuudatusta. (Maanmittauslaitos 2023d, 157–158.)

3.3 Määräalan lainhuuto

Määräalan lainhuudon käsitteleminen sekä lohkomisen yhdistyivät vuonna 2018 samaksi prosessiksi Maanmittauslaitoksessa (Notko 2018, 2). Määräalaprosessin kehittämiseen nähtiin tarvetta, sillä kiinteistönmuodostamisprosessi määräalan luovutuksesta omaksi kiinteistöksi kulki useamman eri prosessin kautta Maanmittauslaitoksessa ja vähintään viisi eri henkilöä joutui tutkimaan samaa määräalan luovutuksen saantokirjaa. Tämän lisäksi määräala sai ennen kiinteistöksi muodostumistaan useita eri tunnuksia, ja asiakas sai monia kirjeitä sekä laskuja jokaisessa prosessin eri vaiheessa. Näistä syistä johtuen Maanmittauslaitoksen tulostavoitteisiin kirjattiin strateginen linjaus ja tavoite määräalaprosessin uudistamisesta:

“Prosessia määräalasta kiinteistöksi uudistetaan. Määräalan lainhuudon myöntämisen ja lohkomisen prosessit määritellään yhtenä kokonaisuutena uudelleen. Muutoksella lyhennetään kokonaiskestoaikaa ja parannetaan tuottavuutta.” (Notko 2018, 6–7.)

Strategisen linjauksen myötä Maanmittauslaitoksessa muutosta lähdettiin toteuttamaan Määräalan elinkaari (MEKA) -projektin muodossa. MEKA-projektissa kyse oli siitä, että toimitusinsinöörit tekivät kaikki määräalaa koskevat eri vaiheiden tehtävät, joita ovat esimerkiksi kauppahintarekisteritallennus, lainhuudon myöntäminen sekä lohkominen. Projektista ja aikaisemmin toteutuneesta pilotoinnista saatavien tulosten perusteella nähtiin, että määräalan lainhuudon käsitteleminen sekä sen lohkominen on mahdollista ja tarkoituksenmukaista yhdistää yhdeksi prosessiksi. Vuoden 2017 aikana Maanmittauslaitoksen johtajat päättivät, että uusi toimintatapa otetaan käyttöön, sillä määräalan lainhuutohakemuksen käsitteleminen on luonteva osa lohkomisen valmistelua. (Notko 2018, 8–9.)

Vuonna 2018 käyttöönotetulla toimintatavalla tavoiteltiin sitä, että toimitusinsinöörit pystyisivät palvelemaan paremmin asiakkaitaan ja että heidän osaamisaluensa laajenisivat. Tavoitteena oli myös se, että toimitusinsinööri tulisi hallitsemaan määräalaprosessissa kaikki sen eri vaiheet ja päällekkäiset työvaiheet jäisivät kokonaan pois. (Notko 2018, 12.)

Määräalan lainhuudatukseseen sovelletaan samoja säännöksiä kuin kiinteistöjen lainhuudatuksessa. Näin ollen määräalan saaja on velvoitettu hakemaan lainhuutoa kuuden kuukauden sisällä tapahtuneesta luovutuksesta. Määräala saa lainhuudatuksen yhteydessä määräalatunnuksen, joka voi olla Maanmittauslaitoksen tai kiinteistörekisteriä ylläpitävän kunnan antama tunnus. Lainhuudon myöntämisen jälkeen käynnistyy kiinteistönmuodostamisprosessi määräalasta omaksi kiinteistöksi. Mikäli kiinteistönmuodostamisen hoitaa Maanmittauslaitos, lohkominen tulee automaattisesti vireille lainhuudon myöntämisen jälkeen. Jos määräala sijaitsee kiinteistörekisteriä ylläpitävän kunnan alueella, tulee lohkominen vireille, kun ilmoitus määräalan lainhuudatuksesta saapuu tällaisen kunnan kiinteistörekisteristä vastaavalle viranomaiselle. (Maanmittauslaitos 2023d, 94.) Kun määrä-

alasta on muodostunut kiinteistö ja tämä muodostunut kiinteistö on kiinteistörekisterissä, kohdistetaan määräalan lainhuuto automaattisesti muodostuneeseen kiinteistöön (Maakaari 540/1995 11 luku, 7 §).

Määräalan lainhuutojen käsittelyn liittäminen osaksi lohkomisprosessia on hyödyttänyt kaikkia osapuolia. Asiakkaan näkökulmasta laadukas, nopea ja joustava palvelu sekä lopputulos ovat keskeisiä lohkomisprosessin osia. Toimitusinsinöörit ovat laajentaneet toimenkuvaansa sekä osaamistaan lainhuutohakemusten käsittelemisen ja luovutussaantoihin paneutumisen myötä. Uuden toimintatavan myötä toimitusinsinöörien työnkuva ja työviikkojen rytmitys ovat muuttuneet merkittävästi. Maastokauden aikana toimitusinsinöörien on rytmittävä työviikot niin, että aikaa riittää myös lainhuutohakemusten käsittelemiseen. Toimitusinsinöörit ovatkin ottaneet käyttöön uusia erilaisia työtapoja ja kouluttautuneet kirjaamisasioiden käsittelyyn. Vuodesta 2018 asti käytössä ollut uutta toimintatapaa kehitetään koko ajan. (Maanmittauslaitos 2020.)

4 YHTEISTYÖ

Uudet kiinteistöt ja maanmittaus sekä kiinteistöjen omistuksen palvelut -tulosityksiköiden välinen yhteistyö on alun perin aloitettu jo vuonna 2018, jolloin toimitusinsinöörien vastuulle siirtyi määräalojen lainhuutohakemusten käsittely. Jo tällöin uudet kiinteistöt ja maanmittaus -tulosityksikön johtaja Petri Notko kirjoitti, että PETO-KIR -yhteistyö (nykyisin UMA-KOPA -yhteistyö) on sujunut hyvin ja yhteishenki tulosityksiköiden välillä on parantunut sekä yhteisöllisyyden tunne on kasvanut. (Notko 2018, 16.) Yhteistyön taustalla on toimitusinsinöörien tarve saada ja pyytää apua vaikeimpien kirjaamisasioiden käsittelyyn.

4.1 Toimitusinsinöörien toimintatavat avun pyytämiseksi ennen toteutunutta uudenlaista yhteistyötä

Lari-Antti Rissanen on vuonna 2019 valmistuneessa opinnäytetyössään tutkinut aihetta "Toimitusinsinööri lainhuudon myöntäjänä". Rissanen (2019) on opinnäytetyön kyselyssään selvittänyt vastausta muun muassa siihen, mitä toimitusinsinööri tekee, kun käsittelee lainhuutohakemusta, johon hänen osaamisensa ei riitä. Vastausvaihtoehtoina tässä kysymyksessä olivat:

- kysyn kollegalta
- tutkin ohjeistuksesta
- kysyn kirjaamissihteeriltä
- kysyn kirjaamislakimieheltä
- muu, mikä

Kysymyksessä tuli valita kaksi tärkeintä keinoa. Tutkimuksen mukaan 87 prosenttia vastaajista piti tärkeimpänä keinona kirjaamissihteeriltä kysymisen. Seuraavaksi eniten vastauksia saivat ohjeistuksien tutkiminen (54 %) ja kollegalta kysyminen (52 %). (Rissanen 2019.) Tästä voidaan päätellä, että toimitusinsinöörien eniten käytetyimmät toimintatavat avun pyytämiseksi ennen toteutunutta uudenlaista yhteistyötä olivat kysyminen suoraan kirjaamissihteeriltä, vastauksen etsiminen ohjeista sekä toiselta toimitusinsinööriltä kysyminen. Tämän lisäksi toimitusinsinööreistä muodostuvien tiimien tiiminvetäjät osallistuivat kirjaamissihteereille tarkoitettuihin kirjaamisasioiden substanssipalavereihin. Tällä tavoiteltiin

sitä, että tiiminvetäjät jakaisivat palaverissa opittuja tietoja oman tiiminsä muille toimitusinsinööreille.

4.2 Toteutunut yhteistyö 2022

Syksyllä 2022 aloitettiin täysin uudenlainen yhteistyö uudet kiinteistöt ja maanmittaus sekä kiinteistöjen omistuksen palvelut -tulosityksiköiden välillä. Uuden yhteistyömallin luominen koettiin tärkeäksi, sillä kirjaamisasioista ja niiden osaamisen ylläpitämisestä oli tullut osa toimitusinsinöörin päivittäistä työtä. Uudistetun yhteistyön tarkoituksena oli yhtenäistää toimintatapoja ympäri Suomen, koska toimitusinsinöörit ja kirjaamissihteerit eivät välttämättä olleet enää samoilla paikkakunnilla. Uudenlaisen yhteistyön tavoitteena oli rakentaa pysyvät toimintatavat yhteistyöhön kahden eri tulosityksikön välille.

Uusi yhteistyömalli suunniteltiin uudet kiinteistöt ja maanmittaus sekä kiinteistöjen omistuksen palvelut -tulosityksiköiden yhteistyönä. Näin sekä toimitusinsinöörien että kirjaamishenkilöstön mielipiteet saatiin kuuluville. Uuden toimitatavan myötä uusien toimitusinsinöörien perehdytys kirjaamisasioihin on kiinteistöjen omistuksen palvelut -tulosityksikön (KOPA) vastuulla. Perehdytyksessä tavoitteena on, että toimitusinsinööri muodostaa rutiinin kirjaamisasioiden käsittelemiseen sekä oppii etsimään tietoa oikeista paikoista. (Jauhiainen 2022.)

Perehdytyksen lisäksi KOPA järjestää säännöllistä kouluttamista ja tiedonjakoa uudet kiinteistöt ja maanmittaus -tulosityksikölle (UMA) sekä tarjoaa myös asiantuntijatasen tukea palvelupyyntöjen ja pika-avun muodossa. Pika-avut ovat säännöllisin väliajoin tapahtuvia palaverieita, joissa on mahdollisuus esittää kirjaamispuolen asiantuntijoille pikaisia kysymyksiä, mikäli vastausta kirjaamishakemukseen liittyvässä ongelmista ei löydy ohjeista tai tiimikaverilta. Palvelupyyntö eli tiketti tehdään niin ikään kirjaamispuolen asiantuntijoille, mikäli toimitusinsinööri tarvitsee kirjaamisasiassa asiantuntijatasen apua ja vastausta ei ole muualta löytynyt. Pika-avussa kysymykset esitetään suullisesti ja tiketti tehdään kirjallisesti erillisen järjestelmän kautta. (Jauhiainen 2022.)

Yhteistyön myötä kirjaamisasioita käsitteleville toimitusinsinööreille on järjestetty erilaisia infotilaisuuksia sekä tietoiskuja. Näiden tilaisuuksien aiheet koskevat

pääasiassa kirjaamisasioiden substanssiasioita, kuten yhteisö- tai perintöoikeudellisia asioita, sekä kiinteistöjärjestelmän kirjaamisen ylläpitosovelluksen, KIRRE:n, käyttöä. Tiedottamisen tueksi on luotu oma kanava Microsoft Teams-sovellukseen. (Jauhiainen 2022.)

Uudenlaisen yhteistyömallin myötä toimitusinsinöörien toimintatavaksi hankalan kirjaamisasian käsittelemiseksi on määritelty seuraavanlainen toimintamalli:

1. ohjeista etsiminen
2. tiimikaverilta kysyminen
3. palvelupyynnön tekeminen tai pika-apuun osallistuminen

Tässä kyse on myös kirjaamispuolella käytössä olevasta suppilomallista, jonka mukaan ensimmäinen keino ongelman selvittämiseksi on itsenäinen ohjeista vastauksen etsiminen. Mikäli yksiselitteistä vastausta ongelmaan ei itsenäisesti löydy, kysytään asiasta oman tiimin jäseneltä. Jos tiimikaveriaan ei osaa asiassa antaa neuvoa, on käännettävä KOPA:n puoleen tekemällä palvelupyyntö tai osallistumalla pika-apuihin. (Jauhiainen 2022.)

4.3 Palautekysely 2023

Alkuvuodesta 2023 kerätyllä palautekyselyllä kartoitettiin syksyllä 2022 aloitetun uudenlaisen yhteistyön onnistumista. Kysely tehtiin, jotta yhteistyötä olisi mahdollista kehittää oikeaan suuntaan kyselyssä kerättyjen mielipiteiden ja kokemusten perusteella. Kyselyyn vastanneiden henkilöiden määrä oli 112 ja kysely oli tarkoitettu kirjaamisasioita käsitteleville uudet kiinteistöt ja maanmittaus -tulosityksikön henkilöille. Kyselyyn vastanneiden määrä oli alle puolet kirjaamisasioita käsittelevistä toimituspuolen henkilöistä. (Maanmittauslaitos 2023f.)

Palautekyselyssä vastauksia haluttiin muun muassa siihen, ovatko toimitusinsinöörit osallistuneet järjestettyihin tilaisuuksiin. Tilaisuuksista ja pika-avusta kerättiin palautetta siitä, olivatko ne hyödyllisiä ja sopivan pituisia kestoltaan tai riittävän usein järjestetty. Kyselyssä pyydettiin myös toiveita aihealueista tuleviin koulutuksiin ja palautetta syksyn yhteistyöstä. (Maanmittauslaitos 2023f.)

Tämän opinnäytetyön kannalta yksi keskeisimmistä kysymyksistä palautekyselyssä oli se, että koetaanko tulevaisuudessa omat pika-avut toimitusinsinööreille tarpeellisina. Tähän mennessä pika-avut ovat olleet yhteisiä koko kirjaamispuolen henkilöstön kanssa. Vastaajista 85 oli sitä mieltä, että toimitusinsinöörien omat pika-avut olisi hyödyllisiä, kun taas 22 vastaajaa olivat toista mieltä.

Palautekyselyssä oli kaksi kysymyksestä, johon oli mahdollisuus antaa avoin vastaus. Nämä kysymykset koskivat tulevien koulutusten aiheitoiveita sekä yhteistyön palautetta. Koulutusten aihealueitoiveet koskivat lähinnä perintöoikeudellisia asioita. Myös kirjaamisasioiden käsittelyyn liittyvien teknisten asioiden keräys koettiin tärkeäksi. Totetuneeseen yhteistyöhön liittyvät palautteet olivat pääosin positiivista ja yhteistyö koettiin hyväksi uudistukseksi. Palautteista nousee kuitenkin esiin toive, että toimitusinsinööri saisi esittää suoraan kirjaamissihteerille kysymyksen. Tässä kyse on ennen uutta yhteistyötä käytössä olleesta toimintatavasta, jolloin toimitusinsinööreillä oli mahdollisuus kysyä suoraan tutulta kirjaamissihteeriltä apua hankalissa kirjaamisasiassa. (Maanmittauslaitos 2023f.)

4.4 Yhteistyömalli 2023

Palautekyselystä saatujen tietojen sekä toimitusinsinöörien kokemusten perusteella luotiin yhteistyömalli vuodelle 2023. Aikaisemmasta yhteistyömallista jatkuvat entisellään ratkaisutoiminnan tukeen liittyvät pika-avut sekä tukipyyntöjen tekeminen. Myös tiedonjakamiseen ja koulutukseen liittyviä asioita on jatkettu uudessa yhteistyömallissa, mutta hieman eri muodoissa kuin aikaisemmin. Erillisiä tietoiskuja ei uuden toimitatavan myötä enää järjestetä, vaan ne on korvattu koulutustilaisuuksilla, joita on kaksi vuoden aikana. (Jauhiainen 2023.)

Suurin muutos aikaisempaan yhteistyömalliin verrattuna oli perehdytyksen järjestäminen. Uuden yhteistyömallin mukainen perehdytys pitää sisällään kolme eri kokonaisuutta. Ensimmäinen perehdytyskokonaisuus on se, että kaikki uudet työntekijät käyvät kirjaamisasiantuntijoiden laatiman virtuaalisen koulutuksen kirjaamisasioiden perusteista. Lisäksi tässä uuden työntekijän perehdytyksessä on toimitusinsinöörille henkilökohtaista perehdytystä, jonka järjestää KOPA:n erillinen perehdytystiimi. Toinen perehdytyskokonaisuus käsittää koulutuksen kirjaa-

misasioiden vaativimmista asioista. Perehdytyksen järjestävät kiinteistöjen omistuksen palvelut -tulosityksikön asiantuntijat pienryhmissä kirjaamisasioita käsitteleville toimitusinsinööreille. Viimeinen uudistus perehdytyksen osa-alueelle on kokeilu kertausrhymistä. Kertausrhyhmä on tarkoitettu kirjaamisasioiden koulutusten käyneille toimitusinsinööreille, jotka kokevat tarvitsevansa kertauskoulutusta kirjaamisasioissa. (Jauhiainen 2023.)

5 KYSELY TOIMITUSINSINÖÖREILLE

5.1 Tavoite

Kyselyllä toimitusinsinööreille pyrittiin selvittämään insinöörien kokemuksia toteutuneesta uudenlaisesta kahden tulosyksikön välisestä yhteistyöstä. Kyselyn kohteena oli toimitusinsinöörien käsittelemät lainhuutoasiat ja toimintatavat toteutuneessa yhteistyössä. Tavoitteena oli selvittää mahdollisia kehityskohteita yhteistyön toimintatapoihin sekä sitä, mihin suuntaan uudet kiinteistöt ja maanmittaus sekä kiinteistöjen omistuksen palvelut -tulosyksiköiden yhteistyötä tulisi kehittää.

5.2 Toteutus

Kysely (liite 1) toteutettiin Microsoft Forms -kyselytutkimuksena. Kyselyssä oli yhteensä 15 kysymystä, joista 14 oli vastausvaihtoehdollisia kysymyksiä ja yhteen kysymykseen vaadittiin avoin vastaus. Yhdessä vastausvaihtoehdollisessa kysymyksessä oli mahdollista valita useampi vastausvaihtoehto. Muihin kysymyksiin oli mahdollista valita vain yksi vastausvaihtoehto. Kaikki lomakkeen kysymykset oli asetettu pakollisiksi. Kysely pyrittiin pitämään selkeänä siten, että vastausvaihtoehdot oli tarkasti mietitty etukäteen ja niitä oli mahdollisimman vähän kysymyksestä riippuen.

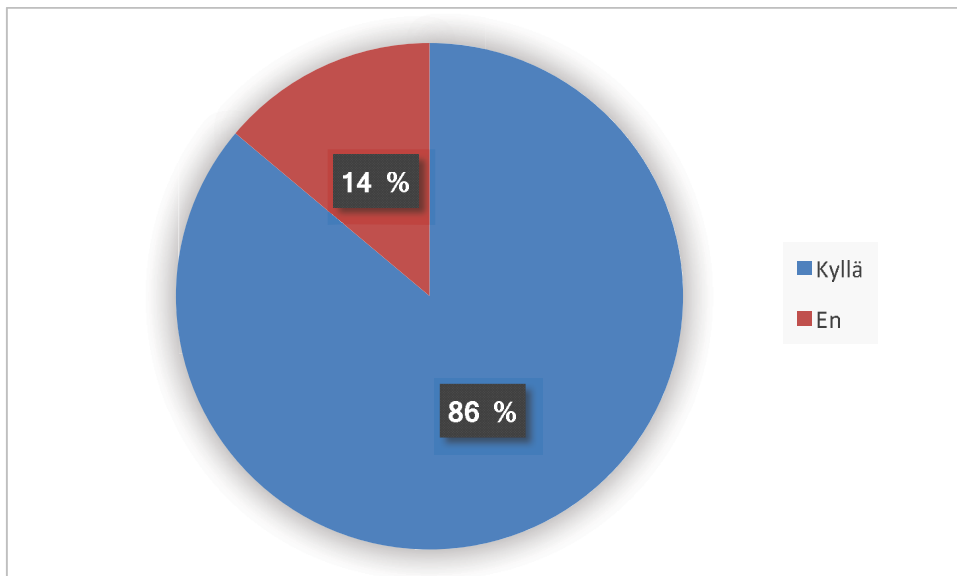
Kysymykset kyselylomakkeeseen laadittiin alkuvuodesta 2023 tehdyn palautekyselyn perusteella. Lisäksi kysymyksiä laatiessa huomioitiin kyselyn tarkoitus ja tavoitteet. Kyselyssä pyrittiin huomioimaan koko opinnäytetyön tavoite ja tutkimuskysymykset.

Kyselyyn lähetettiin linkki 13.3.2023 sähköpostitse Maanmittauslaitoksen sisäisellä MML JL UMA -jakelulistalla. Kyseinen jakelulista tavoitti kaikkiaan 316 henkilöä, joista noin 250 henkilöä ovat toimitusinsinöörejä, jotka käsittelevät kirjaa- misasioita. Koska jakelulistalla oli myös sellaisia henkilöitä, joita kysely ei kosket- tanut, määriteltiin kyselyn saatekirjeessä (liite 2) kyselyn kohdehenkilöt (kirjaa- misasioita käsittelevät toimitusinsinöörit). Saatteessa kerrottiin myös kyselytutki-

muksen tarkoituksesta ja tavoitteista, sekä yleisesti opinnäytetyön aiheesta. Lisäksi saatteessa kerrottiin muun muassa vastausaika kyselyyn, mikä oli 24.3.2023 asti.

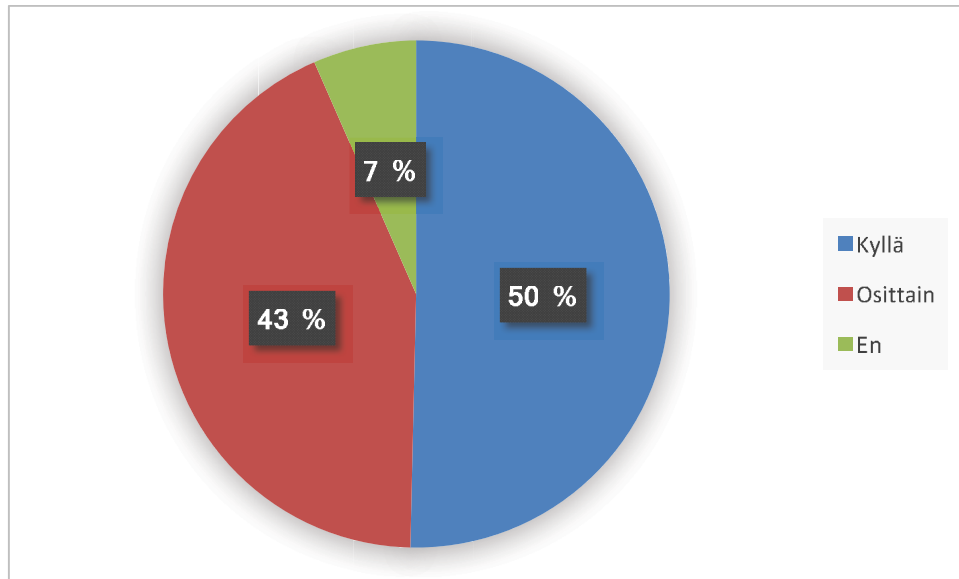
Kysely oli avoinna 13.3.–24.3.2023 välisen ajan. Vastausajan puolivälin jälkeen lähetettiin uudet kiinteistöt ja maanmittaus -tulosityksikölle vielä muistutusviesti kyselyyn vastaamisesta. Muistutusviestin jälkeen kyselyyn saatiin vielä useampi vastaus. Vastausajan päätyttyä kyselyyn vastanneiden henkilöiden määrä oli 137. Kyselyyn vastanneiden toimitusinsinöörien määrä oli riittävä luotettavien tuloksien saamiseksi.

5.3 Tulokset ja johtopäätökset



Kuvio 2. Toimitusinsinöörien kokemukset yhteistyön hyödyllisyydestä

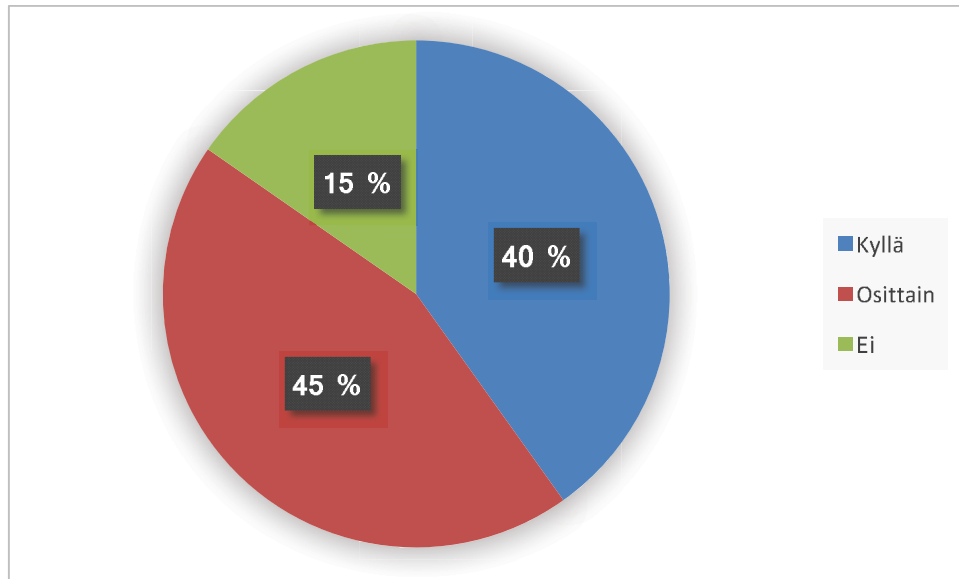
Kyselyn alussa selvitettiin toimitusinsinöörien mielipiteitä siitä, onko uudet kiinteistöt ja maanmittaus sekä kiinteistöjen omistuksen palvelut -tulosityksiköiden välillä aloitettu yhteistyö koettu hyödyllisenä. Kuviossa 2 on kuvattu vastaukset kysymykseen. Suurin osa vastaajista (86 %) oli sitä mieltä, että toteutunut uudenlainen yhteistyö on ollut hyödyllistä. Tällä kysymyksellä haluttiin selvittää, onko toimitusinsinöörien mielestä yhteistyötä ylipäätään järkevää jatkaa. Vastaukset osoittavat, että pääasiassa yhteistyö on koettu hyödyllisenä ja sitä on myös näin ollen syytä jatkaa.



Kuvio 3. Toimitusinsinöörien mielipide siitä, ovatko he pystyneet hyödyntämään yhteistyön kautta opittuja asioita

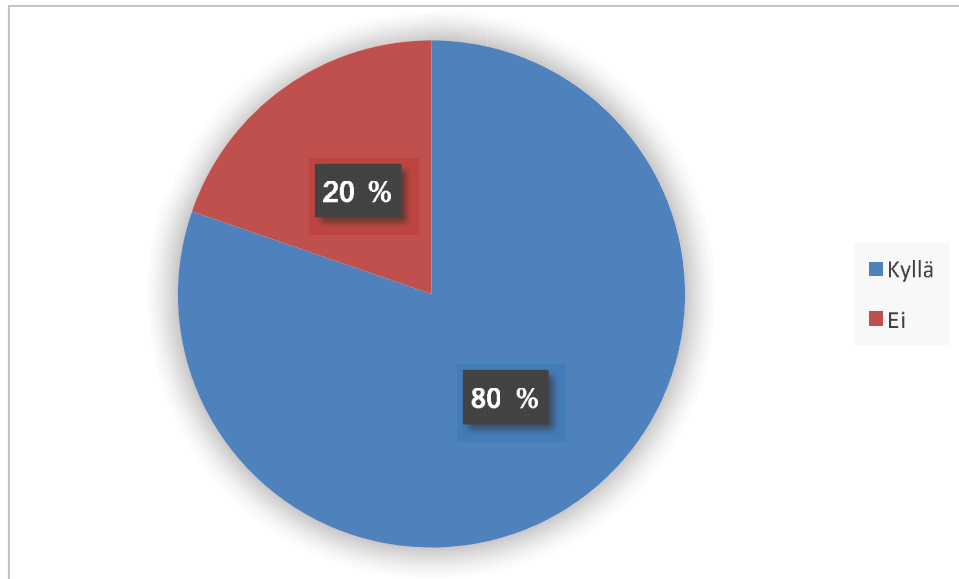
Kuvion 3 perusteella kirjaamisasioita käsittelevistä ja kyselyyn vastanneista toimitusinsinööreistä puolet (50 %) vastaajista olivat sitä mieltä, että he ovat pystyneet hyödyntämään yhteistyön kautta opittuja asioita. Vastaajista 9 henkilöä olivat sitä mieltä, että he eivät pystyneet hyödyntämään yhteistyötä omassa työssään mitenkään. Kuvion 3 kuitenkin ilmenee, että suurin osa (93 %) vastanneista koki, että he ovat pystyneet hyödyntämään yhteistyön kautta opittuja asioita työssään.

Kuvion 3 vastausten perusteella UMA:n ja KOPA:n välinen yhteistyö on ollut hyödyllistä. Toimitusinsinöörit ovat kokeneet, että he ovat pystyneet hyödyntämään yhteistyön kautta opittuja asioita. Tästä voidaan päätellä, että toimitusinsinöörien kirjaamisasioiden osaaminen on parantunut yhteistyön myötä.



Kuvio 4. Toimitusinsinöörien kokemukset siitä, onko heidän kirjaamisasioiden osaamisensa parantunut yhteistyön myötä

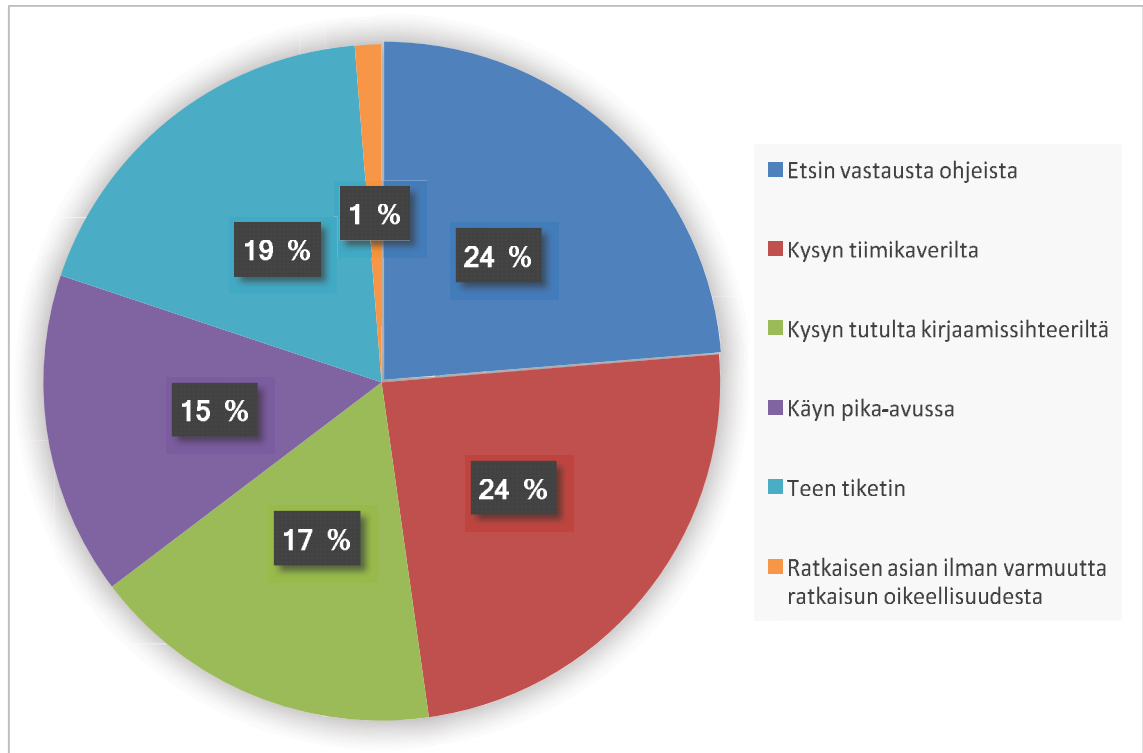
Vastaajista 85 prosenttia (kuvio 4) oli sitä mieltä, että heidän kirjaamisasioiden osaamisensa on parantunut toteutuneen yhteistyön myötä. 15 prosenttia vastaajista ilmoitti, että heidän kirjaamisasioiden osaamisensa ei parantunut yhteistyön myötä. Tästä voidaan päätellä, että joko heidän kirjaamisasioiden osaamisensa oli jo ennestään hyvällä tasolla tai he eivät pystyneet hyödyntämään yhteistyötä toivotulla tavalla. Yleisellä tasolla yhteistyön myötä toimitusinsinöörien kirjaamisasioiden osaaminen on kuitenkin parantunut.



Kuvio 5. Onko toteutuneella yhteistyöllä ollut konkreettisia vaikutuksia työntekoon?

Kysymyksellä konkreettisista vaikutuksista haluttiin selvittää, onko toteutuneella yhteistyöllä ollut vaikutusta toimitusinsinöörien jokapäiväiseen työntekoon. 80 prosenttia vastaajista (kuvio 5) oli sitä mieltä, että toteutuneella yhteistyöllä on ollut konkreettisia vaikutuksia työntekoon. Viidesosa vastaajista taas oli sitä mieltä, että yhteistyö ei tuonut konkreettisia vaikutuksia heidän työntekoonsa.

Myös tämän kysymyksen vastaukset osoittavat, että toteutunut yhteistyö on ollut hyödyllistä ja sillä on ollut vaikutusta toimitusinsinöörien työntekoon. Konkreettinen vaikutus saattaa olla esimerkiksi se, että avunpyytäminen on vähentynyt karttuneen osaamisen myötä ja näin ollen siihen ei mene enää niin paljon työaikaa.

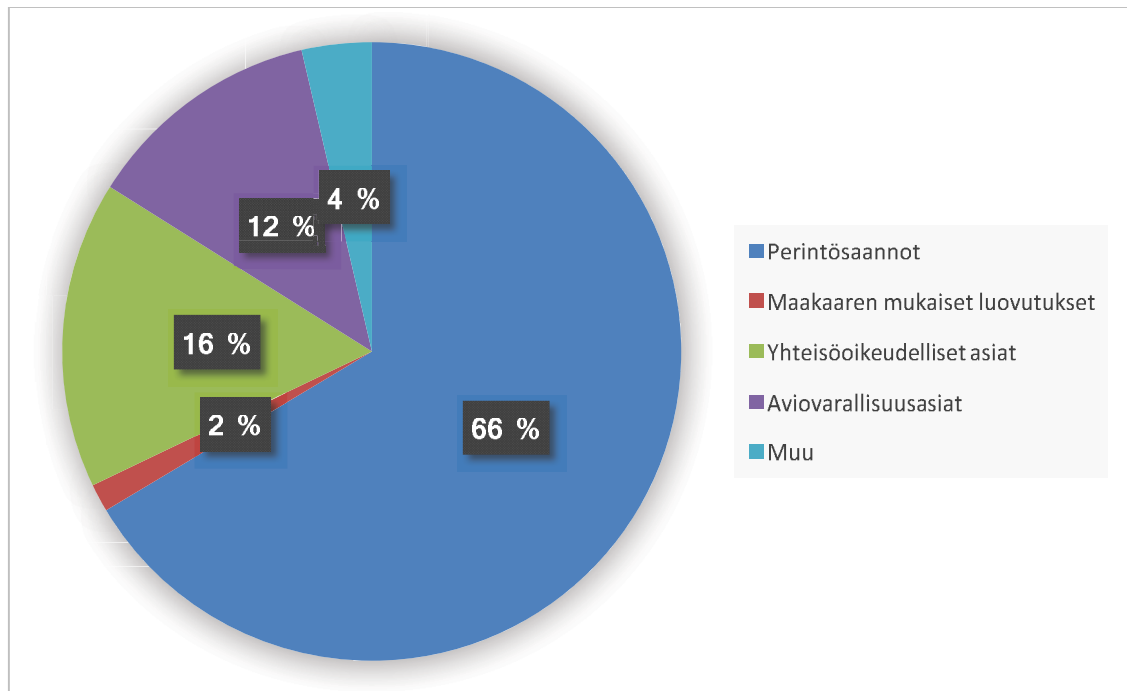


Kuvio 6. Kirjaamisasioita käsittelevien toimitusinsinöörin toimintatavat, kun he käsittelevät kirjaamishakemusta, johon heidän osaamisensa ei riitä

Kuviosta 6 ilmenee, miten toimitusinsinöörit menettelevät, kun käsittelevät sellaista hakemusta, johon heidän osaamisensa ei riitä. Tässä kysymyksessä oli mahdollista valita useampi vastausvaihtoehto. Vastaukset jakautuvat melko tasaisesti vaihtoehtojen välillä. Toimintatavoista suosituimmat (24 %) olivat vastauksen etsiminen ohjeista sekä tiimikaverilta kysyminen. Tiketin tekeminen, tutulta kirjaamissihteeriltä kysyminen sekä pika-avussa käyminen olivat kuvion 6 mukaan seuraavaksi suosituimmat toimintatavat. Vastaajista 6 henkilöä ilmoitti, että ratkaisevat kirjaamisasian ilman varmuutta ratkaisun oikeellisuudesta.

Koska tähän kysymykseen oli sallittua vastata useampi vaihtoehto, vastaukset jakautuivat melko tasaisesti. Vastaukset osoittavat, että toimitusinsinöörit noudattavat suurimmaksi osaksi annettua toimintamallia avun pyytämiseksi. Ainoastaan kysyminen suoraan kirjaamissihteeriltä ja asian ratkaiseminen ilman varmuutta sen oikeellisuudesta ovat annettujen toimintamallien ulkopuolella. Vastaajista 80 henkilöä valitsivat yhdeksi vastausvaihtoehdokseen kysymisen tutulta kirjaamissihteeriltä, mikä on yllättävän paljon, sillä kirjaamissihteeriltä kysymisen mahdollisuus poistettiin uudenlaisen yhteistyön myötä. Pääpiirteissään vastaukset

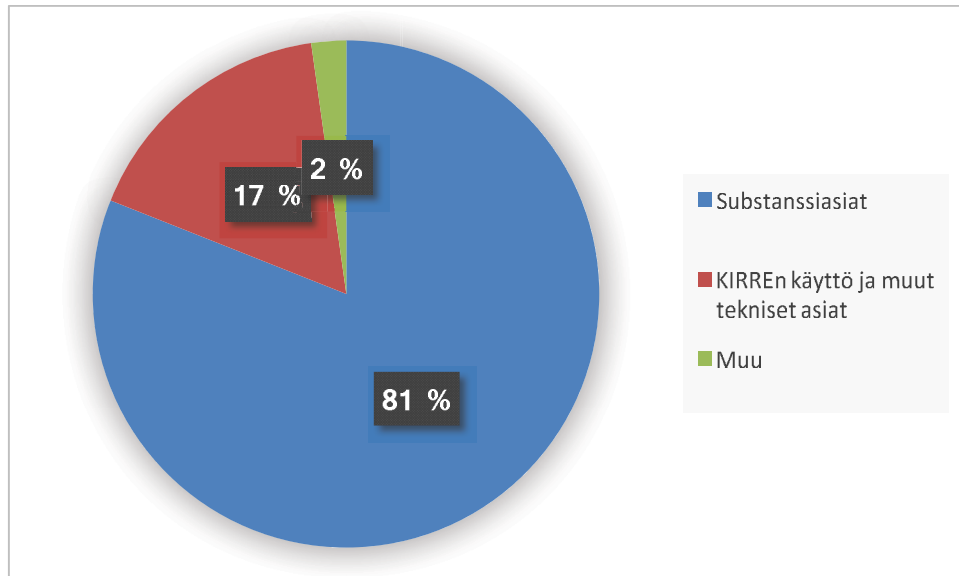
kuitenkin osoittavat, että toimitusinsinöörit toimivat annettujen ohjeistusten mukaisesti.



Kuvio 7. Mihin substanssiasiaan toimitusinsinöörit kokevat tarvitsevan eniten apua lainhuutoasioita käsitellessä?

Kysymyksellä 6 haluttiin selvittää, mihin lainhuutohakemusten substanssiasioihin toimitusinsinöörit tarvitsevat eniten apua. Kuviosta 7 ilmenee, että perintösaannot koettiin sellaiseksi aihealueeksi, mihin tarvitaan eniten apua. Vastaajista 66 prosenttia oli valinnut perintösaannot vastaukseksi. Seuraavaksi hankalimmiksi substanssiasioiksi koettiin yhteisöoikeudelliset asiat (16 %) sekä aviovarallisuusasiat (12 %). Maakaaren mukaiset luovutukset ovat kuvion 6 perusteella kirjaimisasioita käsittelevillä toimitusinsinööreillä hyvin hallussa, sillä vain 2 % vastaajista ilmoitti, että tarvitsevat eniten apua maakaaren mukaisiin saantoihin.

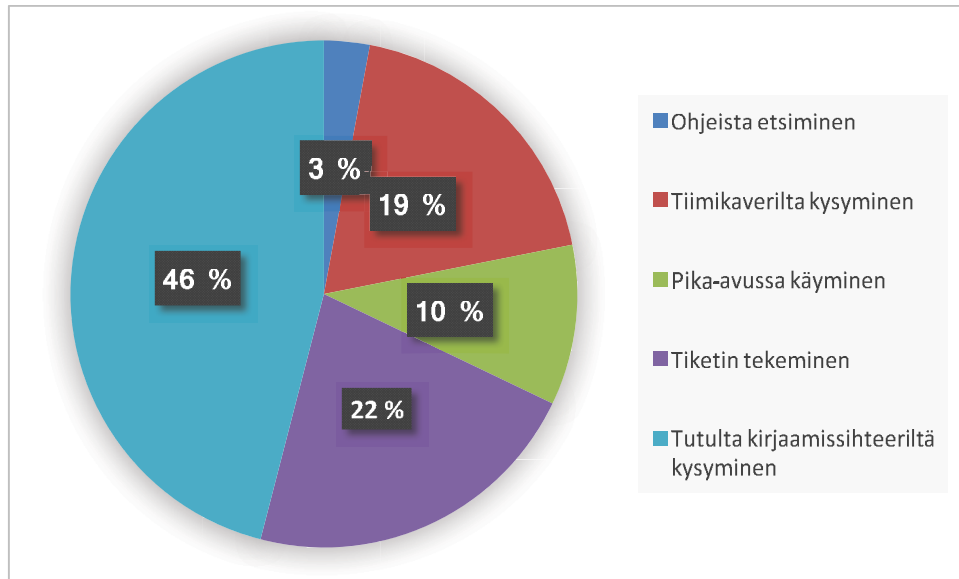
Saatujen vastausten (kuvio 7) perusteella perintösaannot vaativat vielä lisää kouluttamista toimitusinsinööreille. Perintösaannot ovat usein laajoja kokonaisuuksia, minkä vuoksi niiden kouluttamista on syytä lisätä. Tulosten perusteella myös avio- ja yhteisöoikeudellisten asioiden kouluttamista olisi vielä hyvä kerrata.



Kuvio 8. Mihin asioihin toimitusinsinöörit kaipaavat useimmiten apua?

Kuviosta 8 selviää, mihin asioihin toimitusinsinöörit tarvitsevat yleisimmin apua. Avun tarve koskee suurimmaksi osaksi (81 %) substanssiasioita, kuten perintö- tai yhteisöoikeudellisia asioita. Teknisiin asioihin ja kiinteistöjärjestelmän kirjaamisen ylläpitosovelluksen, KIRRE:n, käyttöön vastaajista 17 prosenttia ilmoitti tarvitsevänsä useimmiten apua.

Tämän kysymyksen vastaukset osoittavat, että kirjaamisasioita käsittelevät toimitusinsinöörit kaipaavat apua eniten substanssiasioihin, joten niiden kouluttamista on vielä syytä jatkaa. Yleisesti ottaen tekniset asiat ja järjestelmät ovat jo melko hyvin toimitusinsinöörien hallussa, joten niiden kouluttamiseen panostaminen ei ole oleellista.

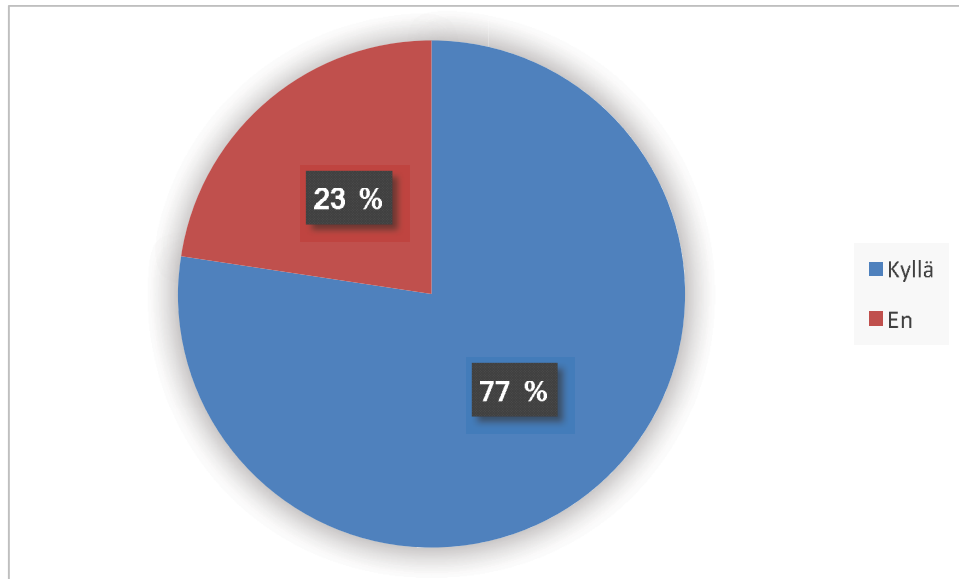


Kuvio 9. Toimitusinsinöörin mielipide siitä, mikä tapa on tehokkain vastauksen saamiseksi

Kuvion 9 mukaan lähes puolet (46 %) vastaajista olivat sitä mieltä, että tutulta kirjaamissihteeriltä kysyminen on tehokkain tapa vastauksen saamiseksi. Seuraavaksi tehokkaimmiksi tavoiksi koettiin tiketin tekeminen (22 %) ja tiimikaverilta kysyminen (19 %). Tämä osoittaa sen, että uudet kiinteistöt ja maanmittaus -tulosyksiköiden tiimeissä on kirjaamisasioita hyvin osaavia henkilöitä, joilta tiimikaverit voivat saada apua ennen kiinteistöjen omistuksen palvelut -tulosyksikön puoleen kääntymistä. Pika-avussa käyminen koettiin toiseksi vähiten (10 %) tehokkaimmaksi tavaksi vastauksen saamiseen. Vastausten perusteella ohjeista etsiminen (3 %) oli tehottomin tapa vastauksen saamiseksi.

Ennen uudenlaista yhteistyötä ja selkeitä toimintatapoja toimitusinsinöörin ehdottomasti yleisin tapa avun pyytämiseksi oli suoraan kirjaamissihteeriltä kysyminen. Kysymyksen 8 vastausten perusteella toimitusinsinöörit halusivat, että tutulta kirjaamissihteeriltä kysyminen lisättäisiin yhdeksi toimitattavaksi avun pyytämiseksi.

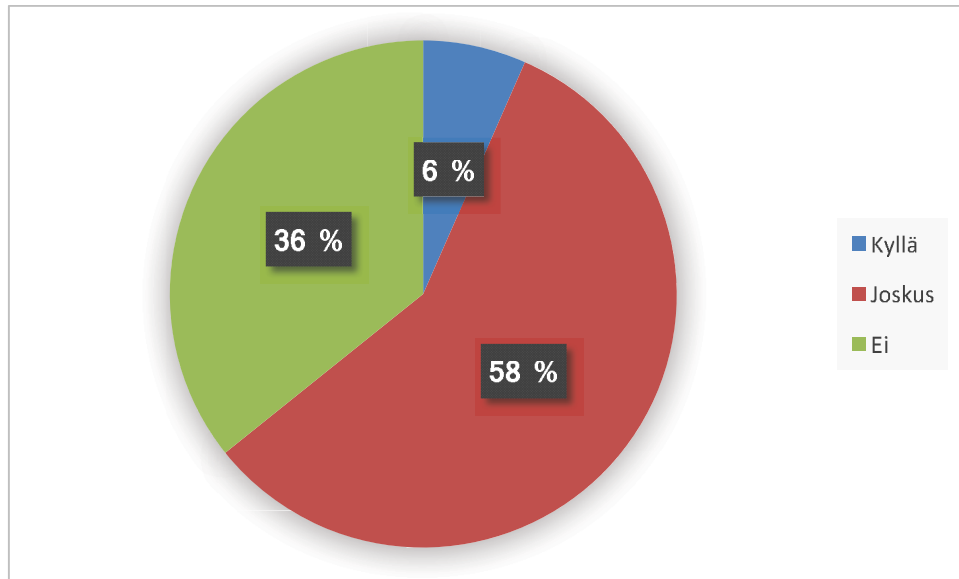
Vastaajista yhteensä 32 prosenttia nimesivät tiketin tekemisen ja pika-avussa käymisen tehokkaimmaksi tavaksi vastauksen saamiseksi. Tiketin tekeminen ja pika-avussa käyminen ovat molemmat uusia yhteistyön myötä syntyneitä toimintatapoja. Näiden toimintatapojen lisääminen myös toimitusinsinööreille on osoittautunut vastausten perusteella kannattavaksi.



Kuvio 10. Saavatko toimitusinsinöörit apua riittävän nopeasti kirjaamisasioita koskevaan kysymykseen?

Kysymyksessä 9 selvitettiin sitä, että saavatko toimitusinsinöörit apua riittävän nopeasti kirjaamisasioita koskevaan kysymykseensä. Vastaajista 77 prosenttia (kuviokuva 10) oli sitä mieltä, että he saavat apua riittävän nopeasti kirjaamisasioita koskevaan kysymykseen. 23 prosenttia vastaajista oli taas sitä mieltä, että eivät saa apua riittävän nopeasti. Tämän kysymyksen kohdalla oleellista on se, miten vastaajat ovat kokeneet sen, mikä on *riittävän nopeasti*.

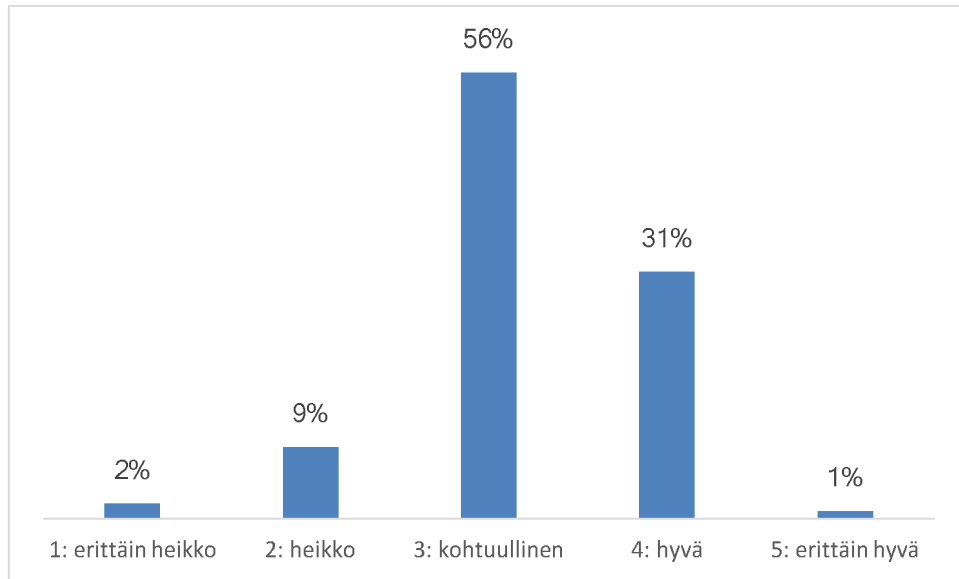
Suurin osa vastaajista koki, että apua on riittävän nopeasti saatavilla. Tästä voidaan päätellä, että toimitatapoja ei ole ainakaan oleellisesti tarpeen muuttaa. Vastauksiin vaikuttaa tämän kysymyksen kohdalla se, miten nopeasti toimitusinsinöörit ovat joko tottuneet saamaan apua tai miten kiireellinen heidän kysymyksensä on.



Kuvio 11. Kirjaamiasioita käsittelevien toimitusinsinöörin mielipide siitä, ovatko kirjaamisasioiden ohjeistukset helposti löydettävissä

Kuviosta 11 ilmenee, että kirjaamisasioiden ohjeistusten löydettävyydessä olisi vielä parannettavaa, sillä yhteensä 94 prosenttia vastaajista oli sitä mieltä, että ohjeistukset ovat joko joskus (58 %) tai ei ollenkaan (36 %) helposti löydettävissä. Ainoastaan kuusi prosenttia vastaajista oli sitä mieltä, että ohjeistukset ovat helposti löydettävissä. Tämä heijastuu myös kuviossa 9 esitettyyn kysymykseen, jossa ainoastaan kolme prosenttia vastaajista oli sitä mieltä, että kirjaamisasioiden ohjeet ovat tehokkain tapa vastauksen saamiseksi.

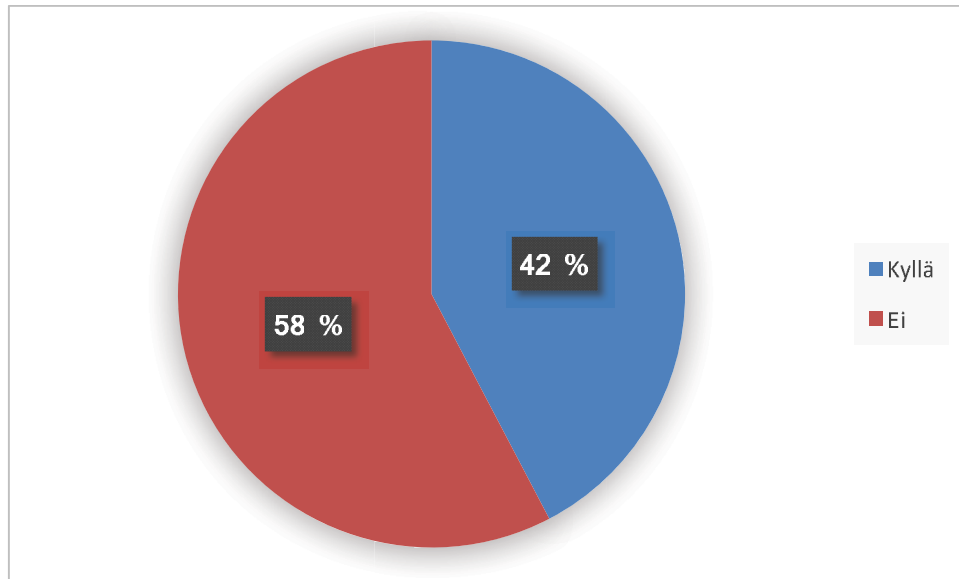
Ohjeista vastauksen etsiminen tulisi olla yhteisten toimintatapojen mukaan ensimmäinen askel vastauksen löytämiseksi. Eräs kyselyyn vastanneista toimitusinsinööreistä kommentoi: *“Etsiessäni vastausta itsenäisesti luen mm. lakitekstejä, kirjaamismenettelyn käsikirjaa, eOppivan kursseja ja materiaaleja, omia muistiinpanoja, etsin intrasta (yleensä turhaan) ja joskus myös Kirren ohjetta.”* Kyselyyn vastanneiden toimitusinsinöörin mukaan ohjeista vastauksen etsiminen ei ole ollenkaan tehokas tapa vastauksen löytämiseksi, joten kirjaamisasioiden ohjeistusta olisi syytä selkeyttää.



Kuvio 12. Millaiseksi toimitusinsinöörit kokevat osaamisensa kirjaamisasioissa?

Kysymyksessä 11 toimitusinsinööriä arvioivat kirjaamisasioiden osaamistansa asteikolla 1–5, missä vastausvaihtoehto 1 oli erittäin heikko, 2 heikko, 3 kohtuullinen, 4 hyvä ja 5 erittäin hyvä. Toimitusinsinöörit arvioivat kirjaamisasioiden osaamisensa keskimääräisesti tasolle 3.2 (kuvio 12), mikä on hieman kohtuullista parempi. Ääriarvot 1 ja 5 saivat vähiten vastauksia, kun taas keskimäinen vaihtoehto, 3, selkeästi eniten. 56 prosenttia vastaajista arvioivat kirjaamisasioiden osaamisensa kohtuulliseksi. Toiseksi eniten (31 %) vastauksia sai vaihtoehto 4, hyvä. Kirjaamisasioiden osaamisen hyväksi arvioineiden toimitusinsinöörien määrä oli myönteinen tulos.

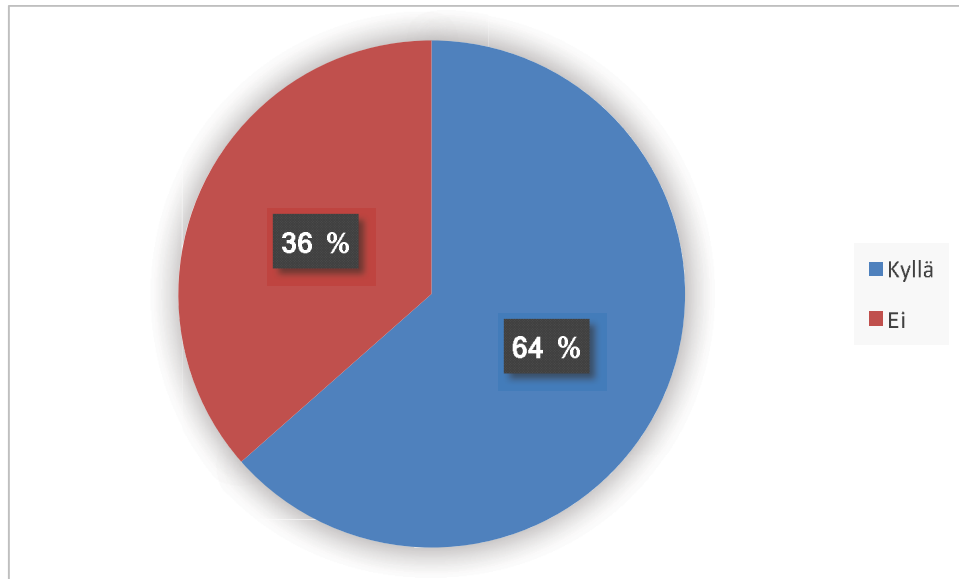
Toimitusinsinöörien kirjaamisasioiden osaamisen arvioimisesta päätellen, toimitusinsinöörit hallitsevat suhteellisen hyvin kirjaamisasioiden käsittelemisen. Vastauksista päätellen kuitenkin kouluttamista ja yhteistyötä on vielä syytä jatkaa, jotta myös kirjaamisasioiden osaamisen erittäin heikoksi ja heikoksi arvioineet toimitusinsinöörit saisivat parannettua kirjaamisasioiden osaamistansa ja kohtuulliseksi osaamisen arvioineet vielä syvennettyä kirjaamisasioiden osaamistansa.



Kuvio 13. Onko toimintatapoja avun pyytämiseksi tarvetta muuttaa maastokauden ajaksi?

Toimitusinsinöörien vastaukset jakoutuivat melko tasaisesti kysymyksessä 12 (kuvio 13), jossa kysyttiin mielipiteitä siitä, onko maastokauden ajaksi tarpeellista muuttaa toimitatapoja avun pyytämiseksi. 58 prosenttia vastaajista oli sitä mieltä, että toimitatapoja ei ole tarpeen muuttaa maastokauden ajaksi. Vastaajista 42 prosenttia oli taas sitä mieltä, että toimintatapoja avun pyytämiseksi voisi muuttaa maastokauden ajaksi.

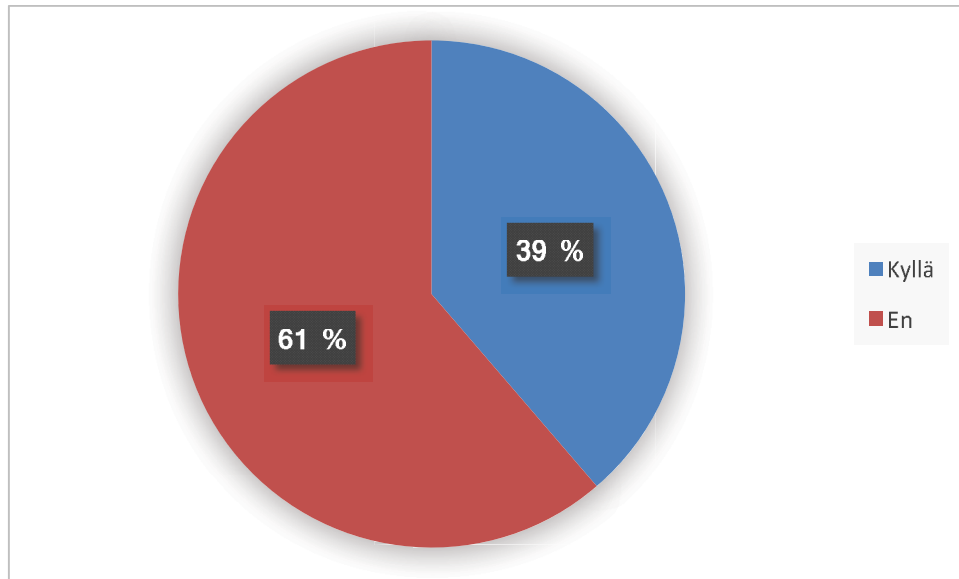
Koska vastaukset jakoutuivat tässä kysymyksessä melko tasaisesti, ei toimintatapoja avunpyytämiseksi ole tarpeellista muuttaa maastokauden ajaksi ainakaan radikaalisti. Joitakin pieniä muutoksia voisi olla hyvä ottaa käyttöön kiireisimmälle maastokauden ajanjaksolle.



Kuvio 14. Olisiko kirjaamisasioiden kertaamiskoulutus tarpeellinen maastokauden jälkeen?

Enemmistö kyselyyn vastanneista toimitusinsinööreistä (64 %, kuvio 14) olivat sitä mieltä, että maastokauden jälkeen kirjaamisasioiden kertaamiskoulutus olisi tarpeellinen. Vastaajista 36 prosenttia ei näe kertaamiskoulutusta tarpeellisena.

Tässä kysymyksessä vastaus todennäköisesti riippui siitä, miten paljon yksittäinen toimitusinsinööri ratkaisee maastokauden aikana kirjaamisasioita. Ne insinöörit, jotka eivät juurikaan maastokauden aikana käsittele lainhuutohakemuksia, ovat todennäköisesti kertauskoulutuksen kannalla. Vastausten perusteella kirjaamisasioiden kertaamiskoulutus olisi syytä järjestää maastokauden jälkeen halukaille toimitusinsinööreille.



Kuvio 15. Onko toimitusinsinööri halukas panostamaan kirjaamisasioiden opetteluun niin, että voisi jatkossa jakaa osaamistaan omassa tiimissään?

Kuvion 15 mukaan yli puolet (61 %) vastaajista oli sitä mieltä, että eivät ole halukkaita panostamaan kirjaamisasioiden opetteluun siten, että voisivat jatkossa jakaa omassa tiimissä kirjaamisasioiden osaamistaan. Vastaajista 39 prosenttia olisivat valmiita panostamaan kirjaamisasioiden opetteluun.

Kysymyksen 14 vastauksista voidaan päätellä, että kirjaamisasioiden opettelu koetaan myös mielekkäänä osana työtehtäviä. Ne toimitusinsinöörit, jotka ovat halukkaita panostamaan enemmän kirjaamisasioiden opetteluun, voisivat mahdollisesti tulevaisuudessa toimia oman tiimin ensisijaisena kirjaamisasioiden kontaktina, jolloin kiinteistöjen omistuksen palvelut -tulosyksikön vastuu kirjaamisasioiden kouluttamisesta toimitusinsinööreille vähenisi.

Kyselyn viimeinen kysymys koski yhteistyön ja toimintatapojen kehitysehdotuksia. Viimeiseen kysymykseen vaadittiin avoin vastaus ja siihen oli pakollista vastata. Avoin vastaus sai antaa myös ruotsin kielellä.

Viimeisen kysymyksen vastaukset jakoutuivat selkeästi eri osa-alueisiin. Noin 20 prosenttia viimeisen kysymyksen avoimista vastauksista oli jätetty tyhjäksi tai kommentoitu esimerkiksi, että *”En osaa sanoa.”* Kaksi seuraavaksi suurinta avointen vastausten osa-alueita koski hankalan asian siirtämistä suoraan kiin-

teistöjen omistuksen palvelut -tulosityksikölle sekä suoraan kirjaamissihteerille kysymyksen esittämisen sallimista. Hankalan asian siirtämisen kannalla oli noin 17 prosenttia vastaajista. Yhtä suuri osa vastaajista oli myös kysymyksen esittämisen sallimisen suoraan kirjaamissihteerille tai muulle nimetylle henkilölle, kannalla. Näitä osa-alueita kommentoitiin esimerkiksi lauseilla: *“Hankalammat/tietotaitoa vaativat lainhuutoasiat pitäisi voida siirtää kokeneemmalle käsittelijälle matalalla kynnyksellä”* ja *“Det borde finnas någon som man kan fråga hela tiden.”* Useammassa kommentissa tuli myös esille se, että varsinkin maastokauden aikana nämä toimintatavat nähtäisiin hyödyllisinä.

Noin 13 prosenttia viimeiseen kysymykseen vastanneista oli sitä mieltä, että kirjaamisasioiden ohjeiden löydettävyyttä olisi syytä parantaa. Vastaajat kokivat, että ohjeistukset ovat hajallaan ja niitä on hankala löytää. Yksi vastaajista kommentoi ohjeistusta näin: *“Ohjeistus on saatava selkeämmäksi. Ja se että ohjeista löytäisi sen oleellisen asian. Nyt eniten aikaa menee siihen, että asiaa yrittää hakea ohjeista.”* Kysymyksen 10 ja kysymyksen 15 avointen vastausten perusteella kirjaamisasioiden ohjeistuksia ja niiden löydettävyyttä olisi syytä selkiyttää.

15. kysymykseen tuli myös positiivista palautetta. Noin 12 prosenttia kyselyyn vastanneista toimitusinsinööreistä oli sitä mieltä, että yhteistyö on toimivaa ja hyödyllistä eikä sitä ole tarvetta enää kehittää. Yhteistyötä kommentoitiin esimerkiksi vastauksella: *“Nykyinen toimintamalli on hyvä. Mielestäni yhteistyö UMA:n ja KOPA:n välillä on aikaisemminkin toiminut oikein hyvin. On ymmärretty, että tehdään töitä yhteisen tavoitteen hyväksi.”* Kysymys sai myös negatiivisia vastauksia noin neljä prosenttia. Vastauksissa kritisoitiin esimerkiksi sitä, että toimitusinsinöörit ylipäättänsä käsittelevät nykyisin myös määräalan lainhuutohakemukset. Eräs vastaajista kommentoi: *“Minusta oli täysin syvältä se, että yleensäkin näihin kirjaamisasioihin toimitusinsinöörit laitettiin aikanaan.”*

Viimeisen kysymyksen vastausten perusteella toimitusinsinöörit ovat kokeneet kirjaamispuolen järjestämät pika-avut hyödyllisiksi, sillä niitä toivottiin jopa lisää. Vastaajat kokivat, että varsinkin maastokauden ajaksi pika-apuja olisi syytä lisätä tai vaihtoehtoisesti järjestää niin sanottu kuuma linja, josta vastuksen saisi tarvittaessa nopeastikin. Pika-apujen lisäksi osa vastaajista toivoi myös lisää koulutuksia toimitusinsinööreille. Maastokauden ajaksi voisi vastausten perusteella

olla järkevää perustaa kirjaamisasioita käsitteleville toimitusinsinööreille oma pika-apu. Palautekyselyssä (2023) toimitusinsinööreiltä kysyttiin, olisiko omat pika-avut toimitusinsinööreille tarpeellisia. 79 prosenttia vastaajista oli sitä mieltä, että toimitusinsinöörien omat pika-avut olisivat hyödyllisiä.

Osa kysymyksen 15 avoimista vastauksista (noin 9 %) oli yksittäisiä ja erillisiä kommentteja, joten niiden perusteella ei voida asioita yleistää. Jotkut kommentit koskivat esimerkiksi varainsiirtoverotusta, joka ei liity varsinaisesti kyselyn aiheeseen.

6 YHTEISTYÖN KEHITTÄMINEN

6.1 Kehitysehdotukset

Kyselyn vastausten perusteella nykyinen toimintamalli koettiin pääosin toimivaksi. Kyselyn vastauksissa toistuvasti esille nousi se, että aikaisemmin käytössä ollut toimintamalli tutun kirjaamissihteerin puoleen kääntyminen avun saamiseksi pitäisi taas ottaa käyttöön. Tämä toimintamalli poistettiin aikanaan sen vuoksi, että yksittäiset kirjaamissihteerit kuormittuivat melko paljon pelkästään toimitusinsinöörien kysymyksistä. Mielestäni tätä toimintatapaa ei ole järkevää sellaisenaan ottaa takaisin käyttöön. Toimintatapaa voisi kuitenkin kehittää siten, että samassa toimipisteessä työskentelevät UMA:n ja KOPA:n tiimit tekisivät yhteistyötä. Yhteistyö tiimien välillä käsittäisi sen, että toimitusinsinöörit voisivat kysyä saman toimipisteen kirjaamissihteereiltä siten, että kirjaamissihteerien tiimissä olisi vaihtuva päivystysvuoro toimitusinsinöörien mahdollisille kysymyksille. Näin kuormitus ei olisi vain yksittäisellä kirjaamissihteerillä. Myös kahden eri tulosityksikön tiimin jäsenet tulisivat paremmin tutuksi ja yhteistyötä tehtäisiin matalalla kynnyksellä puolin ja toisin.

Toisena isona osa-alueena esille nousi se, että hankalimmat kirjaamishakemukset pitäisi saada siirtää suoraan kiinteistöjen omistuksen palvelut -tulosityksikön käsiteltäväksi, varsinkin vilkkaimman maastokauden aikana. Myös tässä asiassa UMA- ja KOPA-tiimin välinen yhteistyö voisi olla ratkaisu. Asiaan suoraan kirjaamissihteerille siirtäminen ei kuitenkaan olisi ratkaisu, vaan se, että päivystysvuorossa oleva kirjaamissihteerä kävisi toimitusinsinöörin kanssa hankalan asian läpi perusteellisesti, jotta toimitusinsinööri osaisi jatkossa käsitellä samanlaiset asiat itsenäisesti ja mahdollisesti myös jakaa osaamistaan omassa tiimissään. Tämänlainen yhteistyö olisi aluksi todennäköisesti melko tiivistä, mutta myöhemmin vähentyisi, kun toimitusinsinöörien kirjaamisasioiden osaaminen paranee.

Saatujen vastausten perusteella 39 prosenttia toimitusinsinööreistä olisi valmis panostamaan kirjaamisasioiden opetteluun siten, että voisivat jatkossa jakaa osaamistansa omassa tiimissään. Jokaiseen UMA-tiimiin voitaisiin jatkossa kouluttaa vähintään yksi toimitusinsinööri, joka perehtyisi syvemmin kirjaamisasioihin. Tämä insinööri toimisi UMA-tiimin kirjaamisasioiden vastuuhenkilönä.

Kyselystä yhtenä suurena osa-alueena nousi esille ohjeistus. Toimitusinsinöörien mielestä kirjaamisasioiden ohjeistukset eivät ole helposti löydettävissä. Näin olen kirjaamisasioiden ohjeistusten löytämistä tulisi selkeyttää ja mahdollisesti koota ne yhteen helposti löydettävään paikkaan. Toimitusinsinööri, joka toimii kirjaamisasioiden vastuuhenkilönä, voisi osallistua ohjeistuksen selkiyttämiseen yhdessä kiinteistöjen omistuksen palvelut -tulosityksikön kanssa.

Nykyisen toimintamallin mukaiset pika-avut koettiin vastausten perusteella hyödyllisiksi ja niitä toivottiin myös lisää, varsinkin maastokauden ajaksi. Yhteistyön kehittämisen kannalta omat pika-avut toimitusinsinööreille voisivat olla hyödyllisiä. Näin toimitusinsinöörit saisivat matalemmalla kynnyksellä osallistua pika-apuihin ja saisivat mahdollisimman nopeasti tarvitsemansa vastauksen.

Toimitusinsinöörit olivat pääsääntöisesti tyytyväisiä kirjaamisasioiden koulutukseen ja myös kertauskoulutus maastokauden jälkeen nähtiin hyvänä asiana. Kirjaamisasioiden lyhyitä tietoisuuksia olisi syytä jatkaa ja varsinkin maastokauden jälkeen tapahtuvaan kertauskoulutukseen pitäisi panostaa.

Kehitysehdotusten myötä toimitusinsinöörien palvelupyynnöiden tekeminen poistuisi siinä muodossa, kuin se aikaisemmin on ollut. Palvelupyynnön tekeminen olisi mahdollista vain, jos toimitusinsinööri ja kirjaamissihteeri yhdessä päätyisivät siihen. Näin kirjaamispuolen asiantuntijat, jotka tiketteihin vastaavat, eivät kuormittuisi liikaa.

6.2 Yhteistyömalli 2024

Aikaisemmista toimintatavoista vuoden 2024 yhteistyömalliin sellaisenaan voimaan jäisivät perehdytys, koulutukset sekä infotilaisuudet. Koulutukseen tulisi vuodelle 2024 uutena maastokauden jälkeinen kirjaamisasioiden kertaamiskoulutus halukkaille. Vuoden 2023 yhteistyömallissa mukana ollut kertausr ryhmä -kokeilu joko jätettäisiin voimaan tai poistettaisiin kokeilusta saatujen palautteiden perusteella.

Uutena yhteistyömalliin 2024 tulisi toimitusinsinööreille suunnatut omat pika-avut. Toimitusinsinöörien pika-apuja olisi 1–2 kertaa viikossa, myös maastokauden ai-

kana. Lisäksi kirjaamissihteereiden pika-apuihin osallistuminen olisi myös toimitusinsinööreille edelleen mahdollista. Osana uutta yhteistyömallia kirjaamisasioiden ohjeistusten löydettävyyttä parannettaisiin ja toimitusinsinöörejä opetettaisiin hyödyntämään kaikkia saatavilla olevia ohjeita entistä tehokkaammin.

Suurimpana muutoksena vuoden 2024 yhteistyömalliin tulisi se, että saman toimipaikan UMA- ja KOPA-tiimit tekisivät keskenään yhteistyötä. Mikäli samalla paikkakunnalla ei ole molempien tulosyksiköiden tiimejä tai jos kirjaamissihteereitä olisi samalla paikkakunnalla vain muutama, olisi virtuaalitiimi tässä tapauksessa mahdollinen. Yhteistyö tapahtuisi siten, että KOPA-tiimissä olisi vaihtuva päivystysvuoro toimitusinsinöörien kysymyksille. Yhteistyö käsittäisi myös hakalien ja laajojen hakemusten yhdessä läpikäymisen, jolloin toimitusinsinöörin osaaminen paranee myös vaikeimmissakin kirjaamisasioissa. Lisäksi jokaiseen UMA-tiimiin koulutettaisiin vähintään yksi kirjaamisasioiden vastuhenkilö.

7 POHDINTA

Kahden tulosityksikön, uudet kiinteistöt ja maanmittaus sekä kiinteistöjen omistuksen palvelut, välinen yhteistyö Maanmittauslaitoksessa on koettu pääosin hyödyllisenä. 86 prosenttia kyselyyn vastanneista toimitusinsinööreistä oli sitä mieltä, että yhteistyö on ollut hyödyllistä. Saatujen tulosten perusteella voidaan päätellä, että yhteistyötä on syytä jatkaa. Kyselyn vastausten perusteella voidaan lisäksi päätellä, että yhteistyötä on myös syytä kehittää, vaikka siihen ollaankin pääosin tyytyväisiä.

Tyytymättömyyttä yhteistyössä aiheutti eniten se, että toimitusinsinöörit eivät enää saa kysyä suoraan tutulta kirjaamissihteeriltä apua, vaan on toimittava yleisten toimintatapojen mukaisesti avun pyytämiseksi. Lisäksi toimitusinsinöörit pitäisivät hyvänä, jos he saisivat siirtää hankalimmat kirjaamishakemukset suoraan kirjaamissihteereille, varsinkin maastokauden aikana. Useat toimitusinsinöörit kokivat, että maastokauden aikana heillä ei riitä aika käsitellä haastavimpia kirjaamisasioita. Tässä opinnäytetyössä laadittujen kehitysehdotusten myötä nämä toimitusinsinöörien nimeämät yhteistyön puutteet muuttuisivat toimitusinsinöörien näkökulmasta parempaan suuntaan.

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia, miten kahden tulosityksikön välinen yhteistyö on tähän asti sujunut, ja miten sitä voisi jatkossa kehittää. Lisäksi osana opinnäytetyötä luotiin kehitysehdotuksia yhteistyölle sekä uudenlainen yhteistyömalli vuodelle 2024. Opinnäytetyöstä saatuja tuloksia voidaan pitää suhteellisen luotettavina, joten niiden perusteella yhteistyön kehittäminen on mahdollista. Opinnäytetyössä saaduista tuloksista käy ilmi toimitusinsinöörien näkökulmat ja mielipiteet yhteistyöhön sekä sen kehittämiseen. Saatujen tulosten mukaan yhteistyötä kehitettiin jonkin verran, mutta ei merkittävästi, sillä toteutuneeseen yhteistyöhön oltiin kuitenkin pääosin tyytyväisiä.

Opinnäytetyöstä saatuja tuloksia on jatkossa mahdollista hyödyntää, sillä tuloksista ilmenee monipuolisesti toimitusinsinöörien ajatuksia uudenlaiseen yhteistyöhön ja toimintatapoihin liittyen. Opinnäytetyön pohjalta voisi tehdä jatkotutkimuksen, jossa selvitetään, miten toimitusinsinöörien kirjaamisasioiden osaaminen on kehittynyt uudenlaisen yhteistyön myötä. Lisäksi jatkotutkimuksessa voisi

selvittää, miten kaikki toimitusinsinöörit saisi suhtautumaan kirjaamisasioiden käsittelemiseen myötämieleisesti.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Avoliittolaki 13.6.1929/234.

Jauhiainen, S. 2022. Uudistettu HUKI-UMA-yhteistyömalli. Microsoft Teams iida.lepisto@maanmittauslaitos.fi. Tulostettu 6.3.2023.

Jauhiainen, S. 2023. UMA KOPA -yhteistyömalli. Microsoft Teams iida.lepisto@maanmittauslaitos.fi. Tulostettu 16.3.2023.

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

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kuntaliitto 2019. Kirjaamisasioiden siirtämisen yhteydessä säädetyistä 1.1.2010 voimaantulevista muutoksista. Viitattu 10.3.2023
<https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2009/kiinteistojen-kirjaamisasiat-siirtyvat-karajaoikeuksilta-maanmittauslaitokselle>.

Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä 29.4.1988/389.

Laki avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta 14.1.2011/26.

Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442.

Laki Maanmittauslaitoksesta 23.11.2018/1025.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitoksen työjärjestys 154/2021.

Maanmittauslaitos 2018. Kiinteistörekisteriä parannetaan jatkuvasti. Viitattu 16.3.2023. <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/ajankohtaista/lehdet-ja-julkaisut/tietoa-maasta/kiinteistorekisteria-parannetaan>.

Maanmittauslaitos 2019. Näin se käy: lainhuutohakemus verkossa. Viitattu 10.3.2023. <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/nain-se-kay-lainhuutohakemus-verkossa>.

Maanmittauslaitos 2020. Tietoa Maasta. Toimitusinsinöörit ottivat haltuun lainhuudon. Viitattu 16.3.2023. <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/ajankohtaista/lehdet-ja-julkaisut/tietoa-maasta/toimitusinsinoorit-ja-lainhuuto>.

Maanmittauslaitos 2021. Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2021. Viitattu 6.3.2023

https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/03/vuositilasto_2021_valmis.pdf.

Maanmittauslaitos 2023a. Karttapaikka. Viitattu 2.3.2023.
<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/karttapaikka>.

- 2023b. Kiinteistön jakaminen. Viitattu 4.3.2023.
<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/hae-maanmittaustoimitusta/jakaminen>.

- 2023c. Kiinteistönvaihdannan palvelu. Viitattu 5.3.2023.
<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistovaihdannan-palvelu>.

- 2023d. Kirjaamisen menettelyn käsikirja. Viitattu 6.3.2023.
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/02/Kirjaamisenmenettelyn_kasikirja_19012023.pdf.

- 2023e. Maanmittauslaitos työpaikkana 2023. Viitattu 12.3.2023
<https://www.maanmittauslaitos.fi/maanmittauslaitos-tyopaikkana>.

- 2023f. Palautekysely 2023. Ei julkinen.

- 2023g. Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus hakemalla lainhuutoa. Viitattu 16.3.2023. <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteiston-omistajalle/rekisteroi-kiinteiston-omistusoikeus>.

- 2023h. Tietoa Maanmittauslaitoksesta 2023. Viitattu 1.3.2023.
<https://www.maanmittauslaitos.fi/organisaatio>.

- 2023i. Toimitusmenettelyn käsikirja. Viitattu 6.3.2023.
<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kasikirjat-ja-korvaustiedot/toimitusmenettelyn-kasikirja>.

- 2023j. UMA-JOTI muistio 19.1.2023. Ei julkinen.

Notko, P. 2018. Lainhuuto osana lohkomista. Viitattu 18.3.2023.
http://www.maankaytto.fi/arkisto/mmp/2018/notko_petri.pdf.

Notko, P. 2023. Kirjaamisasioita käsittelevien toimitusinsinöörien määrä. Microsoft Teams iida.lepisto@maanmittauslaitos.fi. Tulostettu 5.4.2023.

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624.

Perintökaari 5.2.1965/40.

Rissanen, Lari-Antti. 2019. Toimitusinsinööri lainhuudon myöntäjänä. Lapin Ammattikorkeakoulu. Theseus-tietokanta.

Valtiolle.fi 2023. Maanmittauslaitos. Viitattu 6.3.2023 https://www.valtiolle.fi/fi-FI/Tyonantajat_ja_tyontekijat/Maa_ja_metsatalousministerio/Maanmittauslaitos.

Valtioneuvosto 2022. Viitattu 13.3.2023. <https://valtioneuvosto.fi/-/1410853/tyoryhma-arvioimaan-maakaaren-muutostarpeita>.

LIITTEET

- Liite 1. Kysely kirjaamisasioita käsitteleville toimitusinsinööreille
- Liite 2. Kyselyn saatekirje

Liite 1 1(5). Kysely toimitusinsinööreille

Kysely toteutuneesta uudenlaisesta UMA-KOPA -yhteistyöstä

* Pakollinen

1. Oletko kokenut tähän mennessä toteutuneen uudenlaisen yhteistyön
hyödylliseksi? *

Kyllä

En

2. Oletko pystynyt hyödyntämään yhteistyön kautta opittuja asioita työssäsi? *

Kyllä

Osittain

En

Liite 1 2(5). Kysely toimitusinsinööreille

3. Onko kirjaamisasioiden osaamisesi parantunut yhteistyön myötä? *

- Kyllä
- Osittain
- Ei

4. Onko toteutuneella yhteistyöllä ollut konkreettisia vaikutuksia työntekoon? *

- Kyllä
- Ei

5. Mitä teet, kun käsittelet hakemusta, johon oma osaamisesi ei riitä? *

Voit valita useamman vastausvaihtoehdon

- Etsin vastausta ohjeista
- Käyn pika-avussa
- Kysyn tutulta kirjaamissihteeriltä
- Teen tiketin
- Ratkaisen asian ilman varmuutta ratkaisun oikeellisuudesta
- Kysyn tiimikaverilta

Liite 1 3(5). Kysely toimitusinsinööreille

6. Mihin substanssiasiaan koet tarvitsevasi eniten apua lainhuutoa käsitellessäsi? *

- Perintösaannot
- Maakaaren mukaiset luovutukset (esim. kauppa, vaihto, lahja, jakosopimus)
- Yhteisöoikeudelliset asiat
- Aviovarallisuusasiat
- Muu

7. Mihin asioihin kaipaavat useimmiten apua? *

- Substanssiasiat
- KIRREn käyttö ja muut tekniset asiat
- Muu

8. Minkä tavan koet tehokkaimpana vastauksen saamiseksi? *

- Tiimikaverilta kysyminen
- Pika-avussa käyminen
- Tutulta kirjaamissihteeriltä kysyminen
- Tiketin tekeminen
- Ohjeista etsiminen

Liite 1 4(5). Kysely toimitusinsinööreille

9. Saatko nykyisillä toimintatavoilla apua riittävän nopeasti? *

Kyllä

En

10. Ovatko kirjaamisasioiden ohjeistukset mielestäsi helposti löydettävissä? *

Kyllä

Joskus

Ei

11. Millaiseksi koet oman osaamisesi kirjaamisasioissa? *

1-erittäin heikko, 2-heikko, 3-kohtuullinen, 4-hyvä, 5-erittäin hyvä

1

2

3

4

5

12. Onko toimintatapoja avun pyytämiseksi tarvetta muuttaa maastokauden ajaksi?

*

Kyllä

Ei

Liite 1 5(5). Kysely toimitusinsinööreille

13. Olisiko kirjaamisasioiden kertaamiskoulutus tarpeellinen maastokauden jälkeen? *

Kyllä

Ei

14. Olisitko halukas panostamaan kirjaamisasioiden opetteluun niin, että voisit jatkossa jakaa osaamistasi omassa tiimissäsi? *

Kyllä

En

15. Kehitysehdotuksia yhteistyöhön ja toimintatapoihin? *

Du kan också svara på svenska

Kirjoita vastaus

Liite 2. Saatekirje kyselyyn

Hei kirjaamisasioita käsittelevät **toimitusinsinöörit!**

Teen kyselytutkimusta maanmittaustekniikan opinnäytetyötäni varten. Opinnäytetyöni aiheena on *Kahden tulosityksikön välisen yhteistyön kehittäminen Maanmittauslaitoksessa*, mikä koskee syksyllä 2022 aloitettua UMAN ja KOPAn välistä yhteistyötä. Kyselyllä pyrin selvittämään toimitusinsinöörien kokemuksia toteutuneesta yhteistyöstä sekä mahdollisia kehityskohteita toimintatapoihin. Tähtöna opinnäytetyössäni on selvittää, mihin suuntaan UMAN ja KOPAn välistä yhteistyötä tulisi kehittää.

Kysely koskee kirjaamisasioita käsitteleviä toimitusinsinöörejä ja kysely on avoinna 13.-24.3.2023 välisenä aikana. Kyselyyn vastaaminen vie vain muutamia minuutteja ja vastaaminen tapahtuu anonyymisti oheisesta linkistä:
<https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=Mqb4xl-BVHEqSNx1aVxtx-robok0PulGoeYI-VL7uy5UQ0FGTDZUS1hOWk1JUk-hHR1NDQ1pQOFMwRi4u>

Jokainen vastaus on tärkeä, kiitos jo etukäteen vastauksistanne!

Yhteistyöterveisin,
lida Lepistö