

**KANSAN PULSSILLA**  
Kirjaamisasioista kiinteistötoimituksiin

Tero Ruokolainen

Opinnäytetyö  
Maanmittaustekniikan koulutusohjelma  
Insinööri (AMK)

2014

LAPIN AMMATTIKORKEAKOULU

Tekniikan ja liikenteen ala

Maanmittaustekniikka

**KANSAN PULSSILLA**

Kirjaamisasioista kiinteistötoimituksiin

2014

Ohjaaja Aune Rummukainen

Työ on Theseus-julkaisuarkistossa.

Tekniikan ja liikenteen ala  
Maanmittaustekniikka

---

<b>Tekijä</b>	Tero Ruokolainen	<b>Vuosi</b>	2014
<b>Työn nimi</b>	Kansan pulssilla – kirjaamisasioista kiinteistötoimituksiin		
<b>Sivu- ja liitemäärä</b>	61		

---

Ajatus kiinteistön kirjaamisasioita ja yleisimpiä maanmittaustoimituksia käsittelevästä opinnäytetyöstä hiipi mieleeni Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelussa työskennellessäni. Toissä kohtaamani arkielämän tilanteet vahvistivat minulla ollutta käsitystä maanmittausalan keskeisimpien käsitteiden vaikeudesta ja asiakkaiden vähäisestä tietämyksestä niihin liittyen.

Selkeän tavoitteen ohjatessa työtäni, halusin kertoa ihmisille ymmärrettävästi ja rennosti maanmittausalan vaikeista käsitteistä sekä yleisimpien maanmittaustoimitusten tarkoituksesta. Ja samalla kun tavoitteena oli auttaa ihmisiä ymmärtämään maan omistamiseen liittyviä velvollisuuksia ja vastuita, halusin antaa heille tiedolliset valmiudet hoitaa kiinteistöasioita itsenäisesti.

Ihmisiä varten, ajattelin koko kirjoitusprosessin ajan ja sen vuoksi työn rakenne muodostui ”teoriasta käytäntöön” -tyyliseksi. Ensiksi kerroin lukijoille maanmittausalan käsitteisiin liittyvän teorian, jonka jälkeen yhteiskunnan peruskäsitteiden sisällön ymmärtäminen ja soveltaminen on helpompaa.

Asiakkaista aidosti kiinnostuneena, toteutin osana opinnäytetyötäni monipuolisen kyselytutkimuksen. Sosiaalisessa mediassa jaetussa kyselyssä tiedustelin ihmisiltä kiinteistön omistamiseen liittyvien viranomaiskäsitteiden lisäksi heidän asioimisesta Maanmittauslaitoksessa.

Kyselytutkimuksen tulokset olivat positiivisia ja vahvistivat minulla olleita käsityksiä ihmisten tiedoista. Lohkomisen ja lainhuudatuksen tarkoitus oli suurimmalle osalle kyselyyn vastanneista kristallinkirkasta, mutta muissa tiedoissa oli parantamisen varaa.

Antamalla ihmisille arvokasta tietoa ja tekemällä maanmittausalan asioista mielenkiintoisia ja ymmärrettäviä, madallan asioiden itsenäiseen hoitamiseen liittyvää kynnystä ja lisään Maanmittauslaitoksen karttapalveluiden käyttöä.

Samalla kun tämä työ palvelee tavallisia ihmisiä, auttaa se myös meitä ammattilaisia suhtautumaan asiakkaiden tiedollisiin puutteisiin oikealla tavalla, ihmisten välistä kunnioitusta ja sosiaalista vuorovaikutusta lisäten.

**Avainsanat** kiinteistö, lainhuuto, kiinnitys, maanmittaustoimitus, lohkominen, tila, tontti

Lapland University of Applied Sciences  
Degree Programme of Land Surveying

---

<b>Author</b>	Tero Ruokolainen	<b>Year</b>	2014
<b>Subject of thesis</b>	People's pulse – From property registration to legal cadastral surveys		
<b>Number of pages</b>	61		

---

The thesis idea of property registration and the most common legal cadastral surveys crept into my mind while I was working in customer service at National Land Survey of Finland. The everyday life situations which I confronted at work, proved to me how difficult these field of Land surveying key concepts are and how little people know about them.

A clear goal directed my work, when I wanted to tell people understandably and casually the meaning of these key concepts and purpose of the most common legal cadastral surveys. While the goal was to help people to understand the duties and responsibilities which are related to land ownership, I also wanted to give them the cognitive capacity to handle real estate matters independently.

For the people, I thought the whole writing process and therefore the work structure consisted of "theory to practice" - style. First I told the readers the basic theory which relates to the field of land surveying so after that understanding and application for the contents of the society's basic registers is easier.

I am genuinely interested customers so as a part of my thesis I carried out a varied survey. Questionnaire which was distributed in social network, I was inquiring people the authority concepts related to land ownership as well as people's requests in NLS.

The survey results were positive and confirmed my perceptions of people's knowledge. The purpose of parcelling and title was crystal clear for most of the respondents, but in other information there was room for improvement.

By giving people valuable information and making the land survey things interesting and understandable, I will make people's independent doing easier and also increase the use of NLS map services.

At the same time when this thesis serves ordinary people, it also helps us professionals to understand the customer's informational deficiencies in the right way. That increases the respect and social interaction between people.

**Key words** real estate, title, mortgage, legal cadastral survey, parcelling, property, plot

# SISÄLTÖ

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO	1
1 JOHDANTO	2
2 TIETO AUTTAA ARJESSA	4
3 KIINTEISTÖ ON MONIPUOLINEN KOKONAISUUS	5
3.1 YLEISTÄ	5
3.2 AINESOSA JA TARPEISTO	5
3.3 ERITYISET ETUDET JA OSUDET YHTEISIIN	7
3.4 RASITEOIKEUDET	9
3.5 RAJAT	10
4 KIINTEISTÖTIETOJÄRJESTELMÄ	13
4.1 YLEISTÄ	13
4.2 KIINTEISTÖREKISTERI	13
4.3 LAINHUUTO- JA KIINNITYSREKISTERI	15
4.4 LAINSÄÄDÄNNÖN JA REKISTERÖINNIN HISTORIASTA	16
4.4.1 KIINNEKIRJOILTA KORTISTOON	17
4.4.2 ISOJAKO NÄYTTI SUUNNAN	18
4.4.3 MAAKIRJASTA KIINTEISTÖREKISTERIIN	19
5 KIINTEISTÖN KIRJAAMISASIAKAS	22
5.1 YLEISTÄ	22
5.2 LAINHUUDATUSMENETTELY YLEISESTI	22
5.3 KIINNITYSMENETTELY	24
5.4 ERITYISEN OIKEUDEN KIRJAAMISMENETTELY	26
6 MONENLAISIA MAANMITTAUSTOIMITUKSIA	28
6.1 YLEISTÄ	28
6.2 LOHKOMINEN	31
6.3 HALKOMINEN	33
6.4 RAJANKÄYNTI JA MUU KIINTEISTÖNMÄÄRITYS	34
6.5 YKSITYISTIETOIMITUS	36
6.6 VESIJÄTÖN LUNASTUS	37
6.7 MUUTOKSENHAUSTA JA REKISTERÖINNISTÄ	38
7 MAANMITTAUSALAN KIINNOSTAVUUS JA KESKEISET KÄSITTEET	39
7.1 KANSAN PULSSILLA	39
7.2 IHMISIÄ ERI PUOLILTA SUOMEA	41
7.3 MONIPUOLINEN MAANMITTAUSLAITOS	44
7.4 OMA MAA MANSIKKA, MUU MAA MUSTIKKA	47
7.5 PANTTIKIRJAT PANKKIA VARTEN	49
7.6 MAANMITTARIN MATKASSA	52
8 TOTUUS TULOKSISTA	56
9 LOPUKSI TAHDON SANOA	60
LÄHTEET	61

## KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

<b>Kuvio 1.</b> ESIMERKKI TILASTA, JOHON KUULUU 2 PALSTAA ELI KOTI- JA METSÄPALSTA (KANSALAISEN KARTTAPAikka, MAANMITTAUSLAITOS 2014) .....	6
<b>Kuvio 2.</b> ESIMERKKEJÄ MAANMITTAUSTOIMITUKSISSA KÄYTETTÄVISTÄ RAJAMERKEISTÄ (MAANMITTAUSLAITOS 2013).....	10
<b>Kuvio 3.</b> RAJAMERKKIEN SIJAITINTARKKUUS ERI MITTAUSLUOKISSA (MAANMITTAUSLAITOS 2012) ....	11
<b>Kuvio 4.</b> KIINTEISTÖTOIMITUKSET TOIMITUSLAJEITTAIN .....	30
<b>Kuvio 5.</b> MUUT MAANMITTAUSTOIMITUKSET TOIMITUSLAJEITTAIN .....	31
<b>Kuvio 6.</b> RAUNIOPYYKKI JA AVATTU RAJALINJA KERTOIVAT RAJAN SIJAINNIN (MAANMITTAUSLAITOS 2013).....	35
<b>Kuvio 7.</b> PALAUTETTA KYSELYSTÄ .....	57
<b>TAULUKKO 1.</b> MAANMITTAUSALAN KIINNOSTAVUUS .....	40
<b>TAULUKKO 2.</b> VASTAAJIEN SUKUPUOLIJAKAUMA.....	41
<b>TAULUKKO 3.</b> VASTAAJIEN IKÄJAKAUMA.....	42
<b>TAULUKKO 4.</b> VASTAAJIEN KOULUTUSTAUSTA.....	42
<b>TAULUKKO 5.</b> VASTAAJIEN SIOITTUMINEN VALTAKUNNALLISESTI .....	43
<b>TAULUKKO 6.</b> VASTAAJIEN ASUMISMUOTO .....	43
<b>TAULUKKO 7.</b> MAANMITTAUSLAITOS JA ASIOINTI SIELLÄ.....	45
<b>TAULUKKO 8.</b> IHMISTEN ASIOINTI MAANMITTAUSLAITOKSESSA .....	45
<b>TAULUKKO 9.</b> VASTAAJAT KANSALAISEN KARTTAPAIKAN KIMPUSSA .....	46
<b>TAULUKKO 10.</b> KIINTEISTÖN KÄSITE JA MAANOMISTUS.....	48
<b>TAULUKKO 11.</b> LAINHUUDON TARKOITUS .....	49
<b>TAULUKKO 12.</b> MIELIKUVA KIINNITYKSESTÄ.....	50
<b>TAULUKKO 13.</b> KIINNITYKSEN TARKOITUS .....	50
<b>TAULUKKO 14.</b> KIRJAAMISASIOIDEN HOITAMINEN .....	51
<b>TAULUKKO 15.</b> MONENLAISIA HAKEMUKSIA.....	52
<b>TAULUKKO 16.</b> LOHKOMISEN TARKOITUS .....	53
<b>TAULUKKO 17.</b> HALKOMISEN TARKOITUS .....	53
<b>TAULUKKO 18.</b> RAJANKÄYNNIN TARKOITUS.....	54
<b>TAULUKKO 19.</b> YKSITYISTIETOIMITUKSEN TARKOITUS.....	55
<b>TAULUKKO 20.</b> KYSELYN MIELEKKYYS .....	56

## 1 JOHDANTO

Olen työskennellyt Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelussa marraskuusta 2010 lähtien ja tuona aikana olen oppinut ymmärtämään varsin kattavasti maanmittausalalla käytössä olevaa laajaa käsitteistöä, lainsäädäntöä sekä yleisimpien maanmittausten tarkoituksen. Asiakaspalvelutyön ja Lapin ammattikorkeakoulun maanmittaustekniikan opintojen lisäksi maanmittausalan perustutkinto (kartoittaja), lukuisine arvokkaine käytännön harjoittelujaksoineen, on antanut minulle tukevan ja tasapainoisen perustan, mihin olen voinut maanmittausalan tietämykseni rakentaa.

Tavalliset ihmiset, joita myös yksityisen kotitalouden nimellä usein leikkisästi kutsutaan, ovat yrityksien ja kuntien ohella merkittävä osa Maanmittauslaitoksen asiakaskuntaa. Alalla toimivista ammattilaisista yksityishenkilön erottaa kuitenkin usein siitä, että maanmittausalan käsitteiden, kiinteistön kirjaamisasioiden ja yleisimpien maanmittaustoimitusten tuntemus ei ole hänelle aivan kristallinkirkasta. Asiakaspalvelutyössä erilaisten ja eri-ikäisten ihmisten kanssa keskustellessa huomaan usein, kuinka käsitteet lohkominen, halkominen, kiinteistö, rasite, yhteisalueosuus, lainhuuto, panttikirja jne. ovat asioitaan hoitaville ihmisille monesti täyttä hepreaa.

Valtakunnallinen Maanmittauslaitos palvelee nykypäivänä asiakkaita monella eritavalla ja Maanmittauslaitoksessa käsitellään vuosittain yli 20 000 maanmittaustoimitusta (21 657 kpl vuonna 2012) ja yli 200 000 kirjaamisasiaa (250 422 kpl vuonna 2012), mikä käy ilmi Maanmittauslaitoksen Internet-sivuilta löytyvistä kattavista vuositilastoista. Asioiden käsittelymäärät ovat verrattain suuria ja asiakkaita palvelupisteessä neuvoessa pohdin usein, kuinka paljon ihmiset todellisuudessa tietävät maanmittausalasta, miten kiinnostavana he sen kokevat ja helpottaisiko alalla käytössä olevien käsitteiden parempi tietämys asioiden hoitamista ilman asiamiestä tai asianajajaa?

Nyt opintojen loppupuolella, opinnäytetyön tultua ajankohtaiseksi, törmäsin noihin pohdintoihin uudelleen sillä seurauksella, että sain niistä aiheen opinnäytetyölleni. Kertomalla ihmisille ymmärrettävästi maanmittausalan vaikeista käsit-

teistä sekä yleisimmistä maanmittaustoimituksista, haluan parantaa ihmisten mahdollisuuksia asioiden itsenäiseen hoitamiseen, koska sille on työelämässä kohtaamiini tilanteisiin viitaten selkeä tarve. Osana opinnäytetyötä toteutin kyselytutkimuksen, jossa selvitin ihmisiltä heidän tietoja maanmittausalasta, Maanmittauslaitoksen palveluista, kiinteistön kirjaamisasioista sekä yleisimmistä maanmittaustoimituksista. Kyselyn tulokset puoltavat käsitteiden selostamisen tarpeellisuutta, ja sen vuoksi työni rakentuukin ”teoriasta käytäntöön” -tyyliseksi. Monipuolisen kokonaiskuvan muodostamiseksi lähdin liikkeelle kiinteistön käsitteestä, siirtyen siitä sujuvasti yhteiskunnan perusrekisterien kautta yleisimpiin maanmittaustoimituksiin, ottaen huolellisen loppukirin kyselytutkimuksen tulokset purkaen.

Työ- ja elämänfilosofiani pohjautuu monissa uskonnoissa ja ajatussuunnissa usein esiintyvään Kultaiseen sääntöön, kehottaen minua tekemään samoin kuin haluaisin ihmisten minulle tekevän. Kun lisään siihen hallintolaissa säädettävän viranomaisen neuvontavelvollisuuden (HL 2.8§, 2003/434), joka käsittää asiakkaalle annettavan neuvonnan siten, että asiakas kykenee sen avulla asioiden tarpeen mukaiseen hoitamiseen, pääsen mielestäni melko lähelle ihanteellista asiakaspalvelutilannetta. Laadukkaan käytännön kokemuksen ja tämän opinnäytetyön avulla uskon pystyväni lisäämään ihmisten tietämystä maanmittausalasta sekä maan omistamiseen liittyvistä yleisistä velvollisuuksista ja vastuista.

Oikea ensivaikutelma, luottamuksen rakentaminen ja toisen kunnioittaminen ovat mielestäni onnistuneen sosiaalisen vuorovaikutustilanteen kannalta tärkeimmät asiat, joihin meidän kaikkien maanmittausalalla toimivien ammattilaisten tulisi työfilosofiamme rakentaa. Toivonkin, että samalla kun tämä työ palvelee meillä asioivia asiakkaita heidän tietämystään lisäten, antaisi se myös meille ammattilaisille ymmärryksen asiakkaiden tiedollisista puutteista sekä opettaisi meitä suhtautumaan niihin oikealla tavalla. Yhteisapelillä onnistumme varmasti!



## 2 TIETO AUTTAA ARJESSA

Usein kuulee puhuttavan siitä, kuinka tieto lisää ihmisten tuskaa tai kuinka elämä on sitä helpompaa, mitä vähemmän tietää. Mutta onko asia todellisuudessa näin? Mielestäni tieto sekä siihen vahvasti liittyvä tiedonjano ohjaavat meitä elämässä eteenpäin, antaen meille mahdollisuuden ymmärtää asioita monipuolisemmin ja selviytyä sen avulla arjesta voittajana. Kun mietin nykypäivän opiskelu- ja työmaailmaa, voin todeta siellä vallitsevan saman hengen. Ensin opetellaan asioihin liittyvä teoretieto ja sen jälkeen sovelletaan niitä käytännössä – luovuutta luonnollisesti käyttäen!

Kuten jo johdannossa totesin, kohtaan päivittäin työssäni paljon erilaisia ihmisiä, ja mikäli pitäisin kirjaa eräästä yleisimmin kohtaamastani virkkeestä, olisi minulla useampi ruutuvihko täynnä tukkimiehen kirjaimia. ”Nämä asiat ovat niin vaikeita, kun näitä ei tule hoidettua joka päivä.”, on varmasti yksi yleisimmistä virkkeistä, jonka kuulen asiakkaiden suusta lainhuuto- tai kiinnityshakemusta vastaanottaessa tai kiinteistön rajoista puhuttaessa.

Edellä mainitsemani virke sekä muut arkielämässä havaitut kokemukset ihmisten vähäisistä tiedoista maanmittausalan keskeisiin käsitteisiin liittyen antoivat minulle tarpeen ja tarkoituksen, jonka varaan voin työni perustaa. Tarkoituksena onkin kertoa ihmisille ymmärrettävästi ja rennosti maanmittausalan vaikeista käsitteistä sekä yleisimpien maanmittaustoimitusten tarkoituksesta, sillä se auttaa heitä ymmärtämään maan omistamiseen liittyviä velvollisuuksia ja vastuita, antaen heille samalla tiedolliset valmiudet hoitaa kiinteistöasioita itsenäisesti. Toivon lisäksi, että ihmiset uskaltaisivat tiedollisen epävarmuuden iskiessä tarata rohkeasti työhöni kiinni, sillä aion asettaa sen sähköisesti saataville.

Työn rakenne noudattelee ”teoriasta käytäntöön” -tyylistä ajatusmaailmaani, antaen lukijoille ensin teoretiedon, jota he voivat myöhemmin soveltaa arkielämässä. Ja samalla, kun yhteiskunnan perusrekistereistä kertomani tiedot valjastavat lukijoita arjen haasteisiin, auttavat ne heitä ymmärtämään paremmin työn loppupuolella esittelemiäni kyselytutkimuksen tuloksia.

### **3 KIINTEISTÖ ON MONIPUOLINEN KOKONAISUUS**

#### **3.1 Yleistä**

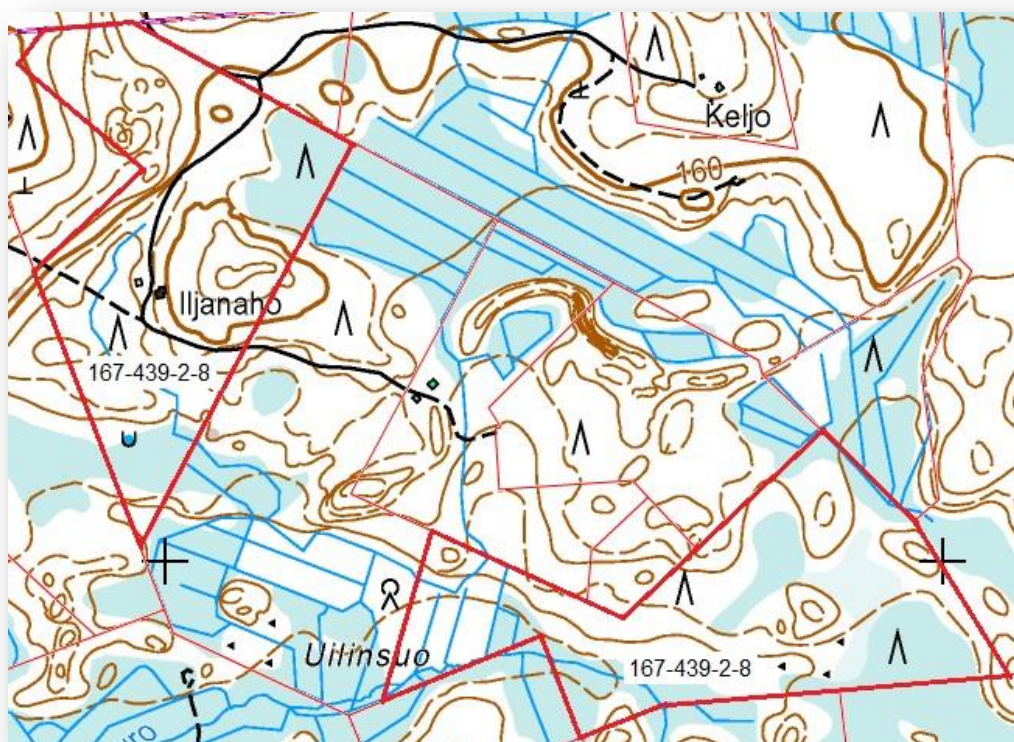
Arkielämän puheissa kiinteistö mielletään usein virheellisesti pelkäksi rakennukseksi, mikä käy ilmi myös toteuttamastani asiakaskyselystä. Yksinkertaisesti ja ymmärrettävästi selitettynä kiinteistö on maanomistuksen yksikkö, johon kuuluu rajoiltaan määritelty osa maanpintaa; samalla kun se voidaan selittää jonain kiinteänä, mihin ihminen voi turvautua ja mille voidaan määrittää rahallinen arvo. Vuoden 1997 alussa voimaan tulleen kiinteistönmuodostamislain (KML 1.2§, 1995/554) mukaisesti kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on kiinteistörekisterilain (KRL 2§, 1985/392) nojalla merkitty kiinteistönä kiinteistörekisteriin ja vastaavasti muulla rekisteriyksiköllä tarkoitetaan muuta edellä mainitun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittyä erillistä yksikköä.

Kiinteistöt yksilöidään toisistaan eroavien kiinteistötunnusten (KRL 4§) avulla, joita voidaan hyvin verrata ihmisen henkilötunnukseen, muodostaen täten kiinteistötiedoille vankan ja luotettavan perustan. Kiinteistötunnus on neliosainen ja se muodostuu kunta-, sijaintialue-, ryhmä- ja yksikkönumerosta (KRA 1§). Kuntatietona käytetään Väestötietojärjestelmän kuntajakoa (valtiovarainministeriön asetus väestötietojärjestelmään talletettavista hallinnollisista ja muista vastaavista aluejaoista, 2010/123, 1§). Sijaintialueella tarkoitetaan kylää, kunnan osaa tai muuta niihin verrattavaa aluetta (KRA 2.2§) ja ryhmällä asemakaavan mukaista korttelia tai muuta siihen verrattavaa ryhmää ja tilojen osalta taloa (KRA 1§). Yksikkönumerona käytetään tontilla tonttijaon mukaista tontin numeroa tai muuta tunnusta, yleiselle alueella lohkomisessa annettua tai kiinteistörekisterin pitäjän antamaa tunnusta ja muilla rekisteriyksiköillä kiinteistörekisterin pitäjän antamaa tunnusta (KRA 3§).

#### **3.2 Ainesosa ja tarpeisto**

Kiinteistönmuodostamislain mukaan (KML 1.2§) kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Arkielämän kan-

nalta ehkäpä tärkein asia kiinteistöstä puhuttaessa, on siihen kuuluvat "tilukset" eli yksilöity osa maapohjaa. Kiinteistön maa- ja vesialueet voivat sijaita yhtenä tai useampana erillisenä alueena, joita kutsutaan palstoiksi (Kuvio 1). Kotipalstaksi nimitetään yleisesti palstaa, jolla tilan talouskeskus sijaitsee ja puhekielessä usein esiintyviä muita palstanimityksiä ovat muun muassa ulkopalsta, peltopalsta, metsäpalsta, niittypalsta, hiekkapalsta ja savipalsta. Palstojen lukumäärä ilmaistaan palstaluvuilla, ja järkevällä kiinteistönmuodostuksella sekä maankäytön suunnittelulla pyritään palstojen lukumäärällisesti tarkoituksenmukaiseen muodostamiseen.



Kuvio 1. Esimerkki tilasta, johon kuuluu 2 palstaa eli koti- ja metsäpalsta (Kansalaisen karttapaikka, Maanmittauslaitos 2014)

Aina aika ajoin ihmisten mielessä herää kysymys siitä, mitä kiinteistöön kuuluvilla ainesosilla ja tarpeistolla tarkoitetaan? Aikojen saatossa oikeuskäytännössä on muodostunut suhteellisen vakiintunut käsitys siitä, mitä milloinkin pidetään kiinteistöön tai rakennukseen kuuluvina ainesosina ja tarpeistona. Ne ovat merkittävä osa kiinteistöä, ja käytännössä ainesosat käsittävät maapohjan substanssin (esimerkiksi multa ja sora) ja kasvun (esimerkiksi metsä ja vilja) sekä

sellaiset rakennukset, kiinteät rakennelmat ja laitteet, jotka palvelevat kiinteistön käyttötarkoitusta pysyvästi. Näitä ovat esimerkiksi kiinteistön omistajan rakennukset sekä johdot ja kaivot.

Tarpeistolla puolestaan viitataan kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelemaan tarkoitettuihin irtaimiin esineisiin, joilla on kiinteistöön tai sen rakennukseen nähden selkeä taloudellinen yhteys. Tyypillisinä kiinteistön tarpeistoesineinä käsitellään usein kiinteistöltä saadut tai sen tarpeisiin varatut tuotteet, kuten esimerkiksi hakatut halot, tikapuut, öljytynnyrissä kimalteleva öljy, rakennuksen avaimet, panttikirjat, mahdolliset vuokrasopimukset jne.

Arkielämän tilanteita ajatellen meidän on syytä muistaa, että kiinteistöön tai rakennukseen kuuluvia ainesosia ja tarpeistoa pidetään osana kiinteää omaisuutta. Kaupanteossa ne siirtyvät ostajalle kiinteistön ja rakennuksen mukana, elleivät osapuolet erikseen muuta sovi.

### **3.3 Erityiset etuudet ja osuudet yhteisiin**

Edellä mainittujen osien lisäksi kiinteistöön voi tarpeistona kuulua myös erityisiä etuuksia, osuuksia yhteisiin alueisiin sekä rasiteoikeuksia, joista kerron enemmän luvussa 3.4. Erityisellä etuudella tarkoitetaan kiinteistön oikeutta, joka palvelee sen käyttöä rasitteen tapaan ja se voi olla esimerkiksi oikeus koskivoimaan, kalastukseen tai kivenottamiseen louhoksesta. Erityinen etuus voi olla yhden kiinteistön yksityinen tai useiden kiinteistöjen yhteinen, ja hallinnoltaan tämä yhteinen erityinen etuus voi yhteisten alueiden tapaan olla järjestäytynyt tai järjestäytymätön. Tyypipakkoperiaatteeseen perustuvan rasitesääntelyn voimaantulon (1896) jälkeen erityisiä etuuksia ei ole enää voinut syntyä (Rummukainen-Salila 2011, 32).

Kiinteistönmuodostamislaisissa (KML 1.2§) yhteisellä alueella eli yhteisalueella tarkoitetaan aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin, ja joita ovat muun muassa yhteiset vesi- ja maa-alueet, yhteismetsät sekä yhteiset vesijätöt. Suomessa yhteisiä alueita on noin 50 000, joista karkeasti sanottuna noin puolet on maa-alueita ja puolet ve-

sialueita. Yhteisalueen kiinteistötunnuksesta löytyy maa-alueilla ryhmänumerona 878, vesialueilla 876 ja yhteismetsillä 874. Yhteisalueiden muodostaminen on tapahtunut isojaossa, uusjaossa sekä muissa maanmittaustoimituksissa, jättämällä alueita usealle kiinteistölle yhteiseksi. Tämän lisäksi niitä on jäänyt yhteiseksi myös passiivisesti, jos alue unohdettiin ottaa jakoon mukaan.

Yhteisille vesialueille tyypillistä oli niiden jättäminen tai jääminen jaon ulkopuolelle 1700–1800-luvuilla suoritetussa isojaossa. Kautta aikain yhteisten vesialueiden hyödyntäminen on suuntautunut useimmiten kalastukseen, kun taas maa-alueiden hyödyntäminen on vaihdellut sen käyttötarkoituksen ja sijainnin mukaan. Maa-alueista vanhan käyttötarkoituksensa mukaisina esimerkkeinä mainittakoon erilaiset pellavan liko- ja savenottoaikat, joskin nykyisin niiden käyttö toteutuu yhä useammin venevalkamina, uimapaikkoina ja soranottokuoppina.

Yhteisten maa- ja vesialueiden lisäksi myös yhteismetsillä on Suomessa pitkä historia, sillä niitä on perustettu jo 1800-luvun lopulta alkaen. Yhteismetsä on yhteisten maa- ja vesialueiden tavoin useiden tilojen yhteinen alue, ja se on tarkoitettu taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävänsä metsätalouden harjoittamiseen osakastilojen hyväksi. Laadukkaan metsätalouden harjoittamisen helppous on lisännyt viimeisten vuosien aikana yhteismetsien perustamista ja jo olemassa oleviin yhteismetsiin liittymistä melkoisesti.

Yhteismetsän perustaminen tapahtuu nykyisin metsänomistajien keskinäisellä sopimuksella. Tämän jälkeen sopimuksen perusteella haetaan Maanmittauslaitoksesta yhteismetsätoimitusta, joskin yhteismetsä voidaan erillisen yhteismetsän perustamistoimituksen ohella perustaa myös lohkomis-, halkomis- tai tilusjärjestelytoimituksen yhteydessä.

Yhteisen alueen osakaskunnan päätöksentekoa ja yhteisen alueen käyttöä sekä yksittäisen osakkaan käyttöoikeutta säätelee yhteisaluelaki (YhtAIL 1989/758) ja yhteismetsän päätöksentekoa yhteismetsälaki (YML 2003/109). Yhteisen alueen osakaskunta voi olla joko järjestäytynyt tai järjestäytymätön, ja

osakaskuntaa, jolla on toimintaa ohjaavat vahvistetut säännöt, kutsutaan järjestytyneeksi osakaskunnaksi.

Silloin kun kiinteistöön ei kuulu lainkaan fyysistä maa- tai vesipinta-alaa, vaan ainoastaan osuuksia yhteisiin alueisiin, sitä kutsutaan haamukiinteistöksi. Haamukiinteistöjä syntyy esimerkiksi silloin, kun kiinteistön omistaja myy kiinteistön ja pidättää itsellään yhteisalueosuuden tai kun koko alue liitetään yhteismetsään ja tällöin sen olemassaolo jatkuu yhteismetsän osakastilana.

### **3.4 Rasiteoikeudet**

Rasite on kiinteistöjen välinen, pysyväksi tarkoitettu oikeus, joka perustetaan viranomaisen päätöksellä, ja josta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin. Arkielämässä rasitteella tarkoitetaan kiinteistöön kohdistuvaa käyttöoikeutta, jolla pyritään ensisijaisesti edistämään oikeutetun kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä, ja tämän vuoksi on tärkeää muistaa, että rasite ei liity kiinteistön omistajaan eikä se näin ollen ole henkilökohtainen oikeus.

Rasitteilla on merkitystä sekä haja-asutus- että asemakaava-alueilla, ja kiinteistönmuodostamislain 14. luvussa (KML 154§, 154a§) on luettelo viranomaisen päätöksellä perustettavista erilaisista maahan kohdistuvista kiinteistörasitteista. Tyypillisiä kiinteistörasitteita luetellessa mieleen tulevat ensimmäisenä talousveden ottamiseen, sen johtamiseen sekä siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen, ajoneuvojen pitämiseen, venevalkamaan, laituriin, uimapaikkaan, puutavaran varastointiin ja lastauspaikkaan liittyvät rasitteet.

Kiinteistömuodostamislainsäädännössä mainittujen rasitteiden lisäksi kiinteistön hyväksi on mahdollista perustaa tietyin edellytyksin myös muun lainsäädännön alaisia muita käyttöoikeuksia, joista yksityistielain mukainen tieoikeus on varmasti yleisin. Arkielämässä onkin hyvä muistaa, että lohkomistoimituksessa on määritettävä lohokiinteistölle yksityistielain (YksTL 1962/358) mukaan tieoikeus lähimmälle kadulle, yleiselle tielle tai tiekunnan hallinnoimalle yksityistielle. Rakennuksiin liittyviä ajatuksia päässä pyöritellessä ei sovi unohtaa sitä tosiasiaa, että raken-

nusrasitteista säädetään erikseen maankäyttö- ja rakennuslain 158. pykälässä (MRL 158§, 1999/132).

### 3.5 Rajat

Kiinteistön rajat määritellään maan pinnalla kaksiulotteisesti, sillä pystysuuntaista ulottuvuutta Suomen lainsäädännössä ei ole toistaiseksi määritelty. Yleisesti kuitenkin tulkitaan, että kiinteistön omistus ja käyttövalta ulottuu myös maanpinnan ylä- ja alapuolelle siinä määrin, kuin se on taloudellisesti ja maankäytön ohjauksen, kuten kaavoituksen, puitteissa mahdollista. Kiinteistön rajat määritellään kartoilla ja maastossa rajalinjojen, -merkkien sekä -pisteiden avulla, ja kiinteistönmuodostamislain mukaan rajan päätte- ja kulmapisteisiin on rakennettava pyykki, ellei rajaa jätetä asemakaava-alueella maastoon merkitsemättä KML 185 §:n mukaisesti.



Kuvio 2. Esimerkkejä maanmittaustoimituksissa käytettävistä rajamerkeistä (Maanmittauslaitos 2013)

Kuviossa 2 on näkyvissä yleisimmät rajamerkit ja ohjeena rajojen määrittämisessä ja rajoille rakennettavien rajamerkkien rakentamisessa sekä niiden tarkkuusvaatimuksissa toimii Maanmittauslaitoksen vuonna 2011 voimaan tullut määräys mittauksen tarkkuudesta ja rajamerkeistä kiinteistötoimituksissa (19.7.2011 MML/2/012/2011, päivitetty 20.6.2012 MML/4/012/2012).

Maanmittauslaitoksen määräyksen mukaisesti rajamerkeille määritetään aina koordinaatit ja sijaintitarkkuus, joka ilmoitetaan RSK-lukuna (Rajamerkin Sijainnin pisteKeskivirhe). RSK-luku ilmaisee rajamerkin sijainnin tarkkuuden perusrunkoverkon tasokiintopisteisiin nähden, joskin sen tarkempi läpi käyminen tässä yhteydessä ei ole mielestäni relevanttia. Rajamerkeille on olemassa neljä (4) eri mittausluokkaa omine tarkkuusvaatimuksineen ja mittausluokka määritellään aina kulloinkin toimituksen kohteena olevan alueen mukaisesti. Lyhyesti sanottuna mittausluokan määrittävänä tekijänä on yleisesti alueella voimassa oleva kaava ja maan arvo; asemakaava-alueen kuuluessa luonnollisesti sitovine tonttijakoineen mittausluokkaan 1. Eri mittausluokkien tarkkuusvaatimukset (RSK-luku) käyvät ilmi kuvioista 3.

Rajamerkkien ja käyttöoikeusalueiden paalujen tarkkuusvaatimukset (RSK-luku) mittausluokittain ovat seuraavat:

- mittausluokka 1:  $\leq 0.12$  m
- mittausluokka 2:  $\leq 0.20$  m
- mittausluokka 3:  $\leq 0.30$  m
- mittausluokka 4:  $\leq 0.50$  m

Mittausluokasta ja niiden tarkkuusvaatimuksista riippumatta rajamerkille tulee antaa edellä ilmoitettuja tarkkuusvaatimuksia parempi RSK-luku, jos mittausmenetelmä ja mittausolosuhteet sen mahdollistavat.

Kuvio 3. Rajamerkkien sijaintitarkkuus eri mittausluokissa  
(Maanmittauslaitos 2012)

Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelussa työskennellessäni kohtaan usein hyvin vaihtelevia kysymyksiä kiinteistön rajoihin liittyen. Rajakysymykset seuraavat vuodenaikojen vaihtelua ja pimeään talven kääntyessä valoisammaksi kevääksi, ne luonnollisesti lisääntyvät. ”Mistä rajan tunnistaa? Miten rajan kulku määritellään? Miten rajan paikkaa muutetaan? Voinko avata rajan itse? tai Saanko siirtää rajamerkkiä itse?” ovat kysymyksistä yleisimpiä, ja niihin kaikkiin on olemassa järkevä vastaus.

Lähtökohtaisesti kiinteistön raja muodostuu rajapyykkien välille syntyvästä suorasta, johon mielenkiintoisen poikkeuksen tekevät asemakaava-alueilla esiintyvät kaarevat rajat. Tämän lisäksi raja voi esiintyä maastossa myös luonnollise-



na, kulkien esimerkiksi tienreuna- tai keskiviivassa, rantaviivassa tai ojassa. Joka tapauksessa rajan tunnistaa maastossa rajamerkeistä, aidasta, hakkuukuviosta reunasta tai avatusta rajalinjasta, ja kiinteistönmuodostamisasetuksen (55§, KMA 1996/1189) mukaan rekisteriyksiköiden välinen raja onkin avattava kiinteistötoimituksessa asemakaava-alueen ulkopuolella niin leveäksi, että rajalinjan paikka on maastossa selvästi havaittavissa.

Tämän jälkeen rajalinja erottuu maastossa vain, jos maanomistajat huolehtivat sen auki pitämisestä. Tätä maanomistajien omatoimista rajan avaamista säätelee laki eräistä naapuruussuhteista (15§, 1920/26), ja siinä rajan enimmäisleveydeksi on määriteltä 1,5 metriä, josta voitaneen kuitenkin molempien osapuolten suostumuksella poiketa. Maastossa yhteistuumin touhutessa maanomistajien on kuitenkin syytä muistaa, ettei rajamerkein tai rajapistein määrätyn rajan kulkua tai rajamerkin paikkaa voi muuttaa muuten kuin maanmittaustoimituksessa. Ja mikäli rajamerkit ovat kadonneet, toimitusinsinööri määrittää rajan entiseen paikkaansa lainvoimaisessa maanmittaustoimituksessa, rakentaen rajalle uudet rajamerkit.

Unohtaa ei myöskään sovi sitä tosiasiaa, että maastomerkin väärentämisestä, jolla tässä yhteydessä tarkoitan rajapyykkiä, on säädetty rikoslain 33. luvun 5. pykälässä (RL 33.5§, 1990/769) rangaistus seuraavasti: ”Joka vaikeuttaakseen oikeudellisesti merkityksellisten maasto-olosuhteiden todistamista asettaa väärin taikka luvattomasti hävittää, muuttaa tai siirtää rajaa, linjaa tai veden korkeutta osoittavan taikka muun niihin verrattavan maastomerkin, on tuomittava maastomerkin väärennyksestä sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi.”

## 4 KIINTEISTÖTIETOJÄRJESTELMÄ

### 4.1 Yleistä

Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) on valtakunnallinen tietojärjestelmä, jonka taustalla on vuoden 2003 alussa voimaan tullut laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta (KTJL 2002/453). Kahden julkisen rekisterin; kiinteistörekisterin sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin, tiedot kattavasti yhteen keräävä tietojärjestelmä on tarkoitettu yleiseen käyttöön. Kiinteistötietojärjestelmän avulla toteutetaan kiinteistöihin sekä muihin maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköihin liittyvä ja niitä koskeva luotettava tietopalvelu (KTJL 1§). Kiinteistötietojärjestelmä käsittää kiinteistörekisterilain (KRL) mukaiset tiedot ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot (KTJL 3§) sekä nykyisin myös valtakunnalliset, numeeriset sijaintitiedot (KRL 14§).

Viranomaisella, jonka vastuulla on kiinteistötietojärjestelmän tietosisältöön kuuluvan tiedon tuottaminen, on velvollisuus huolehtia tällaisen tiedon tallentamisesta kiinteistötietojärjestelmään ja sen pitämisestä ajan tasalla (KTJL 4§). Viranomaisella tarkoitetaan tässä tapauksessa Maanmittauslaitosta, joka lakisääteisesti huolehtii kiinteistötietojärjestelmän hallinnosta, ylläpidosta, tietopalvelusta ja järjestelmän kehittämisestä. Tämän lisäksi Maanmittauslaitoksen on järjestettävä jokaiselle mahdollisuus saada Maanmittauslaitoksen palvelupisteessä maksutta luettavakseen kiinteistötietojärjestelmässä olevat tiedot ja tehdä niistä muistiinpanoja. Sen sijaan otteina, todistuksina tai muina tulosteina taikka teknisen käyttöyhteyden avulla tietoja luovutetaan maksua vastaan (KTJL 6§).

### 4.2 Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisteristä puhutaan yhtenä yhteiskunnan perusrekistereistä ja maanomistuksen kannalta tämän julkisen rekisterin merkitys on vaikuttava. Kiinteistörekisterin tiedot tulevat tarpeelliseksi niin kiinteistökaupan yhteydessä, rakennuslupaa haettaessa kuin omia ja toisten kulkuoikeuksia selvitettyäkin. Rekisteriyksikköä koskevat tiedot esitetään kiinteistörekisteristä tulostettavalla ja oikeaksi todistettavalla kiinteistörekisteriotteella, josta selviää muun muassa kiinteistön muodostamistiedot, kiinteistötunnus sekä rekisteröity pinta-ala. Tä-

män lisäksi otteelta on nähtävissä omistajan kannalta arvokkaita tietoja kiinteistön kohdistuvista rasitteista ja oikeuksista, osuuksista yhteisiin alueisiin sekä kiinteistön alueella voimassa olevasta kaavasta.

Kuten jo aiemmin kiinteistön käsitettä 2. luvussa avatessa kerroin, kiinteistöinä merkitään kiinteistörekisteriin tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion alueella olevat suojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt ja yleiset vesialueet. Näiden lisäksi muina rekisteriyksiköinä kiinteistörekisteriin merkitään usealle kiinteistölle yhteisesti kuuluvat alueet ja tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet.

Kiinteistörekisterin tietosisällöstä säädetään vuonna 1985 voimaan tulleessa kiinteistörekisterilaissa (KRL 1985/392) ja -asetuksessa (KRA 1996/970). Kiinteistörekisteri muodostaa yhdessä muiden viranomaisten tuottamien tietojen kanssa kiinteistötietojärjestelmän kiinteistöosan, sisältäen tiedot kiinteistöistä sekä muista maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä kunnittain. Rekisterin tiedot jakautuvat ominaisuus- ja sijaintitietoihin, ominaisuustietojen sisältäessä rekisterin tekstitiedot (kiinteistörekisteriote) ja kiinteistörekisterikartan näyttäessä lukijalle kiinteistön fyysisen paikan (sijaintitieto).

Kiinteistörekisteriin tehdään merkinnät lainvoimaisista maanmittaustoimituksista kiinteistönmuodostamislain mukaisesti (KML 192.1§). Kiinteistörekisterin pitäjänä toimii joko Maanmittauslaitos tai kunnan kiinteistöinsinööri, mikäli kunta on päättänyt huolehtia kiinteistörekisterin pidosta asemakaava-alueillaan. Rekisterinpidon vastuualue määräytyy asemakaava-alueen rajan mukaan siten kuin kiinteistörekisterilaissa (KRL 5§) säädetään.

Nykymuotonsa kiinteistörekisteri on saavuttanut vuosikymmenten kuluessa ja siihen on vaikuttanut merkittävästi eri aikoina käytössä olleet säädökset kiinteistörekisteriin sekä sen edeltäjään, maarekisteriin talletettavista tiedoista. Tämän lisäksi kiinteistörekisterin vaihtelevaa tietosisältöä selittää myös tietojen ylläpito sekä rekisterin muuttuminen muun yhteiskunnallisen muutoksen myötä sähköiseksi. Tietojen digitalisoitumisen myötä kiinteistörekisteriin tallennettuja tietoja

täydennetään ja korjataan rekisterin yleisen luotettavuuden parantamiseksi, mutta se on hyvin työlästä ja vie oman aikansa.

### 4.3 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Kiinteistötietojärjestelmän kirjaamisosan muodostaa maakaaren (MK 1995/540) 7 luvussa tarkoitettun lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot. Julkisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä selviää muun muassa kiinteistön omistajatiedot (lainhuudot), kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset sekä hakemusten perusteella kirjatut erityiset oikeudet.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisällöstä säädetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen (KirjRekA 1996/960) 2 luvussa. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään maakaaren mukaisesti kirjaamishakemukset, tieto- ja hakemusten käsittelystä, kirjaamista koskevat ratkaisut sekä tietoja kiinteistöihin kohdistuvista oikeuksista ja rajoituksista, jotka lain mukaan on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle tai jos ne ovat tarpeellisia rekisterin käyttötarkoituksen kannalta (MK 7:1; Rummukainen 2010, 26).

Rekisteriin merkittävinä vallintarajoituksina luetellaan muun muassa kiinteistöön kohdistuva ulosmittaus tai turvaamistoimi ja kiinteistön omistajan konkurssi. Tämän lisäksi muina ilmoituksen perusteella rekisteriin merkittävinä tietoina luetellaan muun muassa lakisääteinen panttioikeus, ilmoitus kirjallisen panttikirjan saajasta (MK 16:9) sekä ilmoitus lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistajasta ja kiinteistöä hallinnoivasta viranomaisesta.

Hakemuksen saavuttua kirjaamisviranomaisen tietoon, siitä tehdään saman päivän aikana merkintä rekisteriin vähintään ns. minimitiedoilla, ja siten hakemus on tullut vireille. Näillä ns. minimitiedoilla tarkoitetaan hakemuksen laatua (lainhuuto, kiinnitys tai erityinen oikeus), vireilletulopäivää ja asianumeroa sekä kohdetta, sillä kirjaukset merkitään aina kiinteistörekisterin mukaisen kiinteistö-tunnuksen kohdalle (KirjRekA 2, 4 ja 15§). Päätös kirjaamisasioissa tehdään merkitsemällä lainhuutoa, kiinnitystä tai erityisen oikeuden kirjaamista koskeva

ratkaisu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, ja ratkaisun lisäksi rekisteristä käy ilmi muun muassa kirjaamisen hakemis- ja ratkaisupäivä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pääasiallisena käyttötarkoituksena on mahdollistaa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien ja rasitusten kirjaaminen oikeudenhaltijoiden oikeuksien vahvistamiseksi, sivullisten etujen turvaamiseksi ja julkisen luotettavuuden ylläpitämiseksi. Täten kattava ja ajantasainen kirjaamisjärjestelmä luo edellytykset tehdä kiinteistön vaihdantaa turvallisesti, mahdollistaen samalla kiinteän omaisuuden käytön lainan vakuutena.

Kiinteistönvaihdantaan liittyvien edellytysten lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterillä on merkittäviä vaikutuksia esimerkiksi maankäytön suunnitteluun, kiinteistötoimitusten suorittamiseen ja verotuksen oikeudenmukaisuuteen. Samalla sen tarkoituksena on edistää kirjaamisasioiden käsittelyä sekä varmistaa oikeuksia ja rasituksia koskevien ajantasaisten tietojen saatavuus kiinteistöä koskevien oikeustoimien ja hankkeiden valmistelua, tekemistä ja valvontaa sekä tuomioistuini- ja viranomaistoimintaa varten (MK 7:1a).

#### **4.4 Lainsäädännön ja rekisteröinnin historiasta**

Kiinteistönmuodostamiseen ja kirjaamisasioihin liittyy olennaisesti kaksi lakia; kiinteistönmuodostamislaki ja maakaari, jotka molemmat tulivat voimaan vuoden 1997 alussa. Maakaaren nimihistoria tosin ulottuu huomattavasti kauemmas Ruotsin vallan aikaan ja aina vuoteen 1734 saakka. Maakaari sisälsi jo tuolloin säännökset kiinteistön kaupan pakottavista muotomääräyksistä, joita ilman kauppa ei ollut pätevä. 1809 Suomen siirtyessä Haminan rauhassa Venäjän vallan alle, Porvoon valtiopäivillä päätettiin jättää Ruotsin vallan aikainen lainsäädäntö voimaan, ja näin vuoden 1734 lain mukainen maakaari pysyi Suomessa voimassa aina vuoden 1996 loppuun saakka, tosin moneen kertaan muutettuna. Kiinteistönmuodostamista ohjaava KML rakentui puolestaan tukevasti vuoden 1951 jakolain ja kaavoitusalueiden jakolain pohjalle, sisältäen sopivasti uusia elementtejä, jotka tähtäsivät kuntamuodoissa vallinneiden eroavaisuuksien poistamiseen.

Kiinteistönmuodostamisen suhde maakaareen tiivistyi uuden lainsäädännön myötä. Vanhalle lainsäädännölle oli tunnusomaista järjestelmien erillisuus ja yhteyksien muodollisuus, uuden lainsäädännön pyrkiessä automaattisen tietojenkäsittelyn ja julkisen luotettavuuden avulla tosiaikaisuuteen sekä toimitusinsinööriin, kiinteistörekisterin pitäjän että kirjaamisviranomaisen käytössä (Hyvönen 2001, 2). Vanhan lainsäädännön aikaan määräalan saaja muun muassa selvitti saantonsa viranomaiselle kolmeen kertaan: ensin kirjaamisviranomaiselle määräalan erottamisoikeuden kiinnittämistä varten, sen jälkeen toimitusinsinöörille lohkomista varten ja lopuksi vielä kolmannen kerran kirjaamisviranomaiselle lohkokiinteistön lainhuudatusta varten. Työlästä, eikö totta!

Onneksi uuden, nykyisen lainsäädännön aikaan toiminta on yksinkertaistunut kirjaamisviranomaisen selvittäessä ensin määräalan saannon sekä myöntäessään sille sen jälkeen lainhuudon. Tämän jälkeen toimitusinsinööri selvittää toimituksessa kiinteistönmuodostuksellisesti tärkeät asiat, kuten lohkokiinteistön ulottuvuuden, rasitteet ja kiinnitykset sekä muut kirjaukset, valvoen samalla kirjausten yhtenäisyyden.

#### **4.4.1 Kiinnekirjoilta kortistoon**

Aikoinaan lainhuuto- ja kiinnitysasiat merkittiin tuomioistuinten yleisiin tuomiokirjoihin. Kiinnekirja oli vuoden 1734 maakaaren mukaisesti omistajalle todistus siitä, että kiinteistö oli laillisessa järjestyksessä ensin tarjottu sukuun lunastettavaksi, eikä sitä ollut sukuun lunastettu ja että omistajavaihdos oli tapahtunut laillisessa järjestyksessä (Rummukainen 2010, 65). Useimmissa tapauksissa saannolle oli saatava kolme lainhuutoa ennen kiinnekirjan antamista ja lopullinen varmuus omistuksen pysyvyydestä tuli vasta sen jälkeen, kun ostaja oli lainhuudattamisen jälkeen pitänyt kiinteistöä hallinnassaan kymmenen vuoden ajan (Jokela-Kartio-Ojanen 2008, 233–234).

Vuonna 1930 annettu laki lainhuudatuksesta ja kiinteistösaannon moittimisajasta toi kansalaisille yleisen lainhuutovelvollisuuden, ja sen jälkeen lainhuudot alettiin merkitä kiinnekirjojen sijaan korttirekisteriin ja siihen liittyvään pöytäkir-

jaan (Rummukainen 2010, 66). Vuonna 1932 käyttöön otetut lainhuutokortit muodostivat luotettavan ja kattavan rekisterin lainhuudoille.

Numeerisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tulon myötä vuonna 1987 (laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 1987/353) kortit siirtyivät historian havinaa kuiskivaan arkistoon. Lainhuudatuksesta säädettyä lakia täydensi vuonna 1988 annettu asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ja saantorekisteristä (1988/306) sekä vuonna 1996 annettu uusi asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Lopulta numeerinen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri otettiin käyttöön koko maan kattavana vuonna 1998, ja sille luonnollisena jatkumona Kiinteistötietojärjestelmä sekä laki siitä tuotettavasta tietopalvelusta vuoden 2003 alussa.

#### **4.4.2 Isojako näytti suunnan**

Vuoden 1997 alussa voimaan tullut kiinteistönmuodostamislaki oli ensimmäinen laki, jossa on yhtenäiset säännökset koko valtakunnan aluetta varten. Voimaan tullessaan se korvasi vuoden 1951 jakolain (1951/604) sekä vuoden 1960 kaa-voitusalueiden jakolain (1960/101). Kiinteistönmuodostamislakia edeltävälle ajalle oman leiman antoi vahva jako maaseudun ja kaupunkien välillä. Maaseudulla kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistöjaotus olivat aikojen saatossa muodostunut talo- ja kyläjärjestelmän pohjalta, kun vastaavasti kaupungissa kiinteistöjaotuksen syntymisen ja kehittymisen lähtökohtana oli kaupunkimainen rakentaminen (Majamaa-Markkula 2001, 10).

Maaseudulle nykyisen kiinteistöjärjestelmän perustan on antanut isojako, joka oli Ruotsissa vuoden 1757 valtiopäivillä hyväksytty, maanmittari Jakob Faggotin ajama maanjakomenetelmä, josta Suomi sai oman asetuksen vuonna 1775. Ennen isojaon toimittamista maan omistusoikeus kuului yhteisesti kylään kuuluville taloille, ja kylälle kuuluva maa oli osittain talojen yksityisnautinnassa ja osittain niiden yhteisnautinnassa. Isojaon tehtävänä oli muun muassa poistaa aiemmin voimassa olleen sarkajaon aikainen vainiopakko sekä yhdistää kapeat ja hajanaiset peltosarat harvemmiksi ja isommiksi lohkoiksi. Se suoritettiin purkamalla kylän talojen yhteisomistus maahan, antamalla kullekin talolle sen yksityi-

seen omistukseen tietty alue kylän maasta yhtenä tai useampana palstana sekä jättämällä vesialueet pääasiallisesti talojen yhteiseen nautintaan.

Kaupungeissa kaupunkimainen rakentaminen on kautta aikain antanut kiinteistöjaotukselle oikean kehityssuunnan. Vanhat kaupungit ovat syntyneet pääsääntöisesti hallitsijan perustamina, saaden samalla lahjoitusmaana tietyn maa-alueen. Asemakaava-alueella kaupunki luovutti tontit joko omistusoikeudella tai pysyvällä hallintaoikeudella kaupunkilaisille rakentamista varten ja tonttijaon ulkopuolella olevan lahjoitusmaan luovuttaminen kaupungin omistuksesta oli kiellettyä (Majamaa-Markkula 2001, 10).

Kiinteistöjärjestelmän ja kiinteistönmuodostamisen kehittymisen kannalta olennaista oli, että rakennettavaksi tarkoitetut alueet olivat kaupungin omistuksessa, ja siinä vaiheessa kun asemakaavajärjestelmä tuli kaupungeissa käyttöön, muodostettiin tontit lähtökohtaisesti asemakaavan mukaisiksi. Tämän lisäksi rakennusjärjestyksissä kiellettiin asemakaavan mukaisten tonttien jakaminen useammaksi tontiksi, joten asemakaavassa osoitetusta tontista tuli kaupunkialueilla luonnollinen rakentamisen yksikkö (Majamaa-Markkula 2001, 11).

Vuoden 1926 alussa annettu laki kunnallisen jaotuksen muuttamisesta (1925/180) oli merkittävä, koska sen myötä kaupunkiin voitiin liittää myös yksityismaata. Tämä muutti osaltaan kiinteistöjaotusta kaupungeissa, ja jotta kiinteistömuodostus näillä liitosalueilla oli mahdollista, annettiin vuonna 1931 laki jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteistöjen rekisteröimisestä kaupungissa (1931/232) sekä asetus kaupunkialueilla sijaitsevien tilojen merkitsemisestä maarekisteriin (1931/404). Vuonna 1960 annettu kaavoitusalueiden jakolaki (1960/101) korvasi lopulta aiemmin annetun lain, selkeyttäen osaltaan kaupunkimaista kiinteistöjaotusta.

#### **4.4.3 Maakirjasta kiinteistörekisteriin**

Talojen ja tilojen luetteloiminen alkoi nykyisen Suomen alueella keskiajalla ja perustuivat verotuksellisiin tarpeisiin, vanhimpien verojen ollessa kirkollisia (Rummukainen 2010, 59). Maakirjaksi kutsuttu veroluettelo maalla olevista kiin-



teistöistä ja verovelvollisista talonpojista perustettiin Ruotsin valtiopäivien päätöksellä vuonna 1524 ja Suomen ensimmäinen maakirja oli Hämeen maakirja vuodelta 1539.

1630-luvulta alkaen maakirjaa ryhdyttiin pitämään verovelvollisten talojen luettelona, veron suoritusperusteen ollessa taloon kuuluva maa. Tämä vaikutti olennaisesti veronkantoisuusmitan määräämiseen, joka verollepanossa määritettiin manttaaliksi. Manttaali määrättiin pinta-alan ja tuottavuuden mukaan, osoittaen täten samalla talon hyvyden ja veronkantoisuuden muihin taloihin verrattuna. Ajan saatossa maaverot vakiintuivat manttaalin tai tilaluvun mukaan kannettaviksi ja vuonna 1633 maanmittaustoiminnan alkaessa Suomessa, annettiin tilakartastojen luomiseksi maakirjakartoituksen perustava ohje, sillä kunnollisia tilakartastoja ei maanomistusoikeudellisen järjestelmän pohjaksi tuolloin vielä ollut (Rummukainen 2010, 60).

1600-luvun loppupuolella maakirja koki vielä useamman muutoksen erilaisten lisäysten, tarkennusten sekä maaverotuksen ja hallinnan perusteella tehdyn luokkajaon muodossa. Tästä huolimatta se oli isojakoon saakka taloluettelona puutteellinen, sisältäen vain kokonaiset maakirjatalot, niiden veroluvut ja verot. Maanmittauksen kannalta oleellisia tietoja, kuten talojen tilusaloja, etuuksia, talojen osittamisia sekä muita maanmittaustoimitustietoja se ei sisältänyt (Rummukainen 2010, 61).

Isojaon myötä tilojen kartasto tuli kattavammaksi, mutta samalla maakirja taloluettelona kävi riittämättömäksi. Vuonna 1812 päämaanmittauskonttorille annettulla ohjesäännöllä tähän pyrittiin saamaan parannusta, ja se toimi samalla lähölaukauksena maarekisterille. Lopulta ensimmäiset määräykset maarekisteristä annettiin vuonna 1895 annetun osittamisasetuksen yhteydessä, ja se loi mielestäni varsinaisen pohjan kattavalle ja luotettavalle kiinteistöjärjestelmälle.

Maarekisteristä tuli virallinen luettelo läänien kaavoittamattomilla alueilla olevista tiloista ja muista kiinteistöistä. Maarekisteriin merkittiin isojaon vahvistamispäivän lisäksi monia muita hyödyllisiä tietoja, kuten tiedot lohkomisesta, talon

rekisterinumerosta, muodostettujen tilojen nimistä, manttaaleista, eri tiluslajien pinta-aloista ja tilan luonnosta (kruunun-, perintö- vai rälssiluonto) sekä luonnollisesti viittaukset jakokirjoihin ja karttoihin. Maarekisterissä tiedot järjestettiin kylittäin ja talonnumeroittain ja otsikkoon merkittiin lisäksi ilmoitus siitä, miten tila on merkitty vanhoihin maakirjoihin.

Kaupunkialueilla kiinteistöjärjestelmän kehitys tapahtui itsenäisesti, maaseudun kylä- ja talojärjestelmästä välittämättä. Keskiajalta lähtien kaupunkien kiinteistönmuodostus ja -jaotus oli perustunut kaupunkien itsehallintoon, asemakavaan, rakennusjärjestykseen ja korttelitasolla tonttijakoihin (Majamaa-Markkula 2001, 186). Maaseudulla maanomistuksen kokonaisvaltaisesti mullistanut isojaako ei koskenut kaavoitetuilla alueilla siihen aikaan jo perustettuina olleiden kaupunkien lahjoitusmaita, ja täten kaupungin omistuksessa olleet rakentamiseen tarkoitetut alueet loivat pohjan kaupunginosa-, kortteli- ja tonttiperusteiselle kiinteistöjärjestelmälle eli tonttikirjalle.

Kiinteistörekisterilain (1985/392) tullessa voimaan vuonna 1985, maarekisteri ja tonttikirja yhdistettiin koko valtakunnan kattavaksi kiinteistörekisteriksi, josta on nykyisessä numeerisessa muodossa tullut viranomaistoiminnan tukijalka ja yksi yhteiskuntamme perusrekistereistä.

## **5 KIINTEISTÖN KIRJAAMISASIA**

### **5.1 Yleistä**

Kiinteistön kirjaamisasioilla tarkoitetaan lainhuutojen, kiinnitysten sekä erityisten oikeuksien kirjaamista hakemuksen perusteella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 5:1). Kirjaaminen on täten yleisnimitys menettelylle, jossa kiinteistön omistajavaihdos tai jokin kiinteistöön kohdistuva oikeus tai sen muutos merkitään julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin maakaassa tarkasti säännellyn käsittelyn jälkeen.

Arkielämässä touhutessa on hyvä muistaa, että vuoden 2009 loppuun saakka kiinteistön kirjaamisasioissa ratkaisun tekivät käräjäoikeudet, mutta 1.1.2010 alkaen lainhuutoa, kiinnitystä sekä erityisen oikeuden kirjaamista on haettu Maanmittauslaitoksesta. Mielestäni muutos oli luonnollinen, sillä sen jälkeen sekä kiinteistörekisteriin että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävät kirjaukset on käsitelty ns. saman katon alla.

### **5.2 Lainhuudatusmenettely yleisesti**

Lainhuudolla tarkoitetaan yksinkertaisesti sanottuna kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, ja vasta lainhuudon myöntämisen jälkeen ostaja merkitään julkiseen rekisteriin kiinteistön omistajaksi. Täten lainhuudolla on merkittävä vaikutus, sen ollessa edellytyksenä muun muassa kiinteistön kiinnittämiseksi ja maanmittaustoimitusten hakemiselle.

Suomessa on yleinen lainhuudatusvelvollisuus, ja maakaaren mukaan jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön taikka sen määräosan tai määräälan saannolleen lainhuudon (MK 11:1). Tämän lisäksi lainhuudatusvelvollisuus koskee myös yhteisen alueen, sen määräälan sekä yhteisalueosuuden saantoa (MK 10:1). Saanto on nimityksenä useille työssäni kohtaamille ihmisille outo, mutta yksinkertaisesti selitettynä sillä tarkoitetaan oikeudellista toimea, jonka tuloksena tietylle henkilölle syntyy tietty oikeusjärjestyksen takaama oikeus. Saanto nimitys liittyy erityisesti kiinteään ja irtaimen omaisuuden omistusoikeuteen ja se voi olla yksityisoikeudellinen oikeustoimi, kuten kauppa, lahja tai vaihto; viran-

omaisen päätös, kuten esimerkiksi pankkolunastus tai ulosotto; tai tosiasiallinen tapahtuma, kuten perintö (Tuomisto 2014).

On tärkeää muistaa, että lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan tekemisestä, jolle ei toisin säädetä (MK 11:1), ja lainhuudatusajan katsotaan yleisesti alkavan siitä, saannon perusteena oleva asiakirja on saanut lainvoiman (MK 11:2-3). Ja mikäli kiinteistön omistaja ei ole hakenut lainhuutoa säädettyssä ajassa, kirjaamisviranomaisen voi velvoittaa hänet hakemaan lainhuutoa määräajassa ja asettaa velvollisuuden tehosteeksi uhkasakon (MK 11:5), joka on kuitenkin verrattain harvinaista. Määräalalle lainhuutoa hakiessa kannattaa lisäksi muistaa, että nykyisen kiinteistönmuodostamislain mukaisesti (KML 22§) saantoon perustuva määräalan lohkominen tulee automaattisesti vireille, kun kirjaamisviranomaisen on merkinnyt määräalan lainhuudon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, eikä lohkomistoimitusta tarvitse näin ollen erikseen hakea.

Ns. tavallisen lainhuudon lisäksi kiinteistöön on mahdollista hakea maakaaren mukaisesti selvennyslainhuutoa (MK 11:6), ja nimensä mukaisesti se tarkoittaa jo olemassa olevan omistusaseman selventämistä. Yleisimmin selvennyslainhuuto tulee ajankohtaiseksi jakamattoman kuolinpesän tapauksessa. Tällöin pesänosakkaat voivat yhdessä hakea selvennyslainhuutoa perittävän nimissä olevaan kiinteistöön esimerkiksi kiinteistön myynnin takia. Tässä tapauksessa lainhuuto myönnetään pesänosakkaille yhteisesti jakamattomana (omistusosuus 1/1), eikä osakkaiden lukumäärän mukaan, kuten voisi helposti kuvitella (esimerkiksi  $\frac{1}{4}$  osin kullekin). Onkin tärkeää muistaa, että yhteinen jakamaton lainhuuto tarkoittaa sitä, ettei kukaan osakas voi ilman eri oikeusperustetta (esim. perinnönjakoa) yksin myydä omaa osaansa kiinteistöstä, vaan myyjiksi tarvitaan kaikki osakkaat.

Tilanteessa, jossa saantoasiakirjat ovat kadonneet ja lainhuudon hakija ei näin ollen pysty esittämään täyttä selvitystä saantonsa laillisuudesta, lähtökohtana on hakemuksen jättäminen tutkimatta tai hylkääminen. Kuulutusalainhuudon kautta hakijalla on kuitenkin tietyin edellytyksin ja puutteellisesta selvityksestä

huolimatta mahdollisuus saada lainhuuto kiinteistöön (MK 12:3). Tavallisen lainhuudatustilanteen tavoin kuulutusmenettelyssäkin on kyse laillisten saantojen huudattamisesta, eli kirjaamisviranomaisen täytyy riittävässä määrin vakuutua siitä, että hakija on laillinen omistaja.

Kuulutusmenettelyyn päästäkseen hakijan on pystyttävä osoittamaan, että saanto on laillinen esimerkiksi siten, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan omistajana hallinneet kiinteistöä eikä ole syytä olettaa jollakin toisella olevan parempaa oikeutta kiinteistöön. Tämän osoituksen jälkeen kirjaamisviranomaisen julkaisee kuulutuksen virallisessa lehdessä, ja kuuden kuukauden kuluessa sen henkilön, joka katsoo itsellään olevan paremman oikeuden kiinteistöön kuin hakijalla, on esitettävä vaatimuksensa kirjaamisviranomaiselle. Mikäli vaatimusta esitetä tai kannetta nosteta määräajassa, hakijalle voidaan myöntää lainhuuto kiinteistöön.

### **5.3 Kiinnitysmenettely**

Kiinnityksellä ja siitä todisteeksi annettavalla panttikirjalla tarkoitetaan kiinteään omaisuuteen kohdistuvaa, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävää merkintää kiinteän omaisuuden käyttämiseksi velan vakuutena. Maakaaren mukaan kiinnitys saadaan vahvistaa kiinteistöön, määräosin omistetun kiinteistön määräosaan ja muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräalaan, sillä edellytyksellä, että kiinnityksen kohteeseen voidaan myöntää lainhuuto (MK 16:3).

Arjessa touhutessa, omakotitaloa ostaessa ja sille kiinnityksiä hakiessa on tärkeää muistaa, ettei lainhuudon tarvitse olla kiinnitystä haettaessa vielä myönnetty, vaan lainhuutoa ja kiinnitystä voi hakea samanaikaisesti. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on kuitenkin se, että lainhuuto hakijalle tulee annetuksi, jonka jälkeen myös haettu kiinnitys voidaan vahvistaa.

Kiinteistön (tila tai tontti), kiinteistön määräosan tai määräalan lisäksi kiinnityksen kohteena voi olla tietyin edellytyksin myös vuokraoikeus. Vuokraoikeuteen kiinnityksiä voi hakea vuokraoikeudenhaltija, jonka nimiin vuokraoikeus on viimeksi kirjattu. Kiinnityksen vahvistamisen jälkeen hakijalle annetaan kirjallinen

panttikirja todistukseksi kiinnityksestä, ja jos hakemuksessa on pyydetty sähköinen panttikirja, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään merkintä siitä, ettei kiinnityksen perusteella ole annettu kirjallista panttikirjaa, ja kirjataan tiedot sähköisen panttikirjan saajasta (MK 15:5).

Vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jona kiinnityshakemus on tullut vireille (MK 15:8), ja aikaisemmin haetulla kiinnityksellä on parempi etusija myöhemmin haettuun kiinnitykseen verrattuna. Sen sijaan samana päivänä haetuilla kiinnityksillä on sama etusija, jollei kiinnitystä vahvistettaessa ole hakemuksen perusteella toisin määrätty. Muistamisen arvoista on, että vahvistetut kiinnitykset ovat voimassa toistaiseksi, ts. niin kauan, kunnes ne kuoletetaan.

Asiakkaat kysyvät minulta usein, minkä rahasumman he kirjoittavat kiinnityshakemukseen? Tähän kysymykseen totean aina, etten omista sellaista kristallipalloa, josta voisin oikean summan arpoa, sillä minä en myönnä heille lainaa. Onkin hyvä muistaa, että kiinnityksen mukainen panttioikeus syntyy vasta siinä vaiheessa, kun panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi (MK 17:2). Tämä tarkoittaa sitä, että velkojalla on panttioikeuden perusteella oikeus saada maksu saamiselleen, kun kiinteistöstä kertyneitä varoja jaetaan ulosoton tai lunastuksen vuoksi taikka muutoin viranomaisen toimesta, ja panttioikeus tuottaa kiinnityksen mukaisen etusijan saamiselle enintään panttikirjan osoittamaan määrään (MK 17:5). Panttikirjan ja siihen kirjatun rahasumman merkitys konkretisoituu siinä vaiheessa, jos kiinnitystä vastaan otettua lainaa ei pystytä maksamaan takaisin ja edessä on kiinteistön realisointitilanne. Tässä vaiheessa panttikirjaa hallussaan pitävällä velkojalla on oikeus saada enintään panttikirjan osoittama rahamäärä itselleen.

Velan maksun jälkeen panttikirja palautuu velkojalta (pankilta) kiinteistön omistajan haltuun, jonka jälkeen ihmiset usein virheellisesti olettavat panttikirjan olevan mitätön. Näin ei kuitenkaan ole, vaan samaa panttikirjaa voi myöhemminkin käyttää velan vakuutena. Onkin tärkeää muistaa, ettei panttikirjaa saa tuhota itse heittämällä sitä roskiin tai polttamalla, koska se ei poista vahvistettua kiinni-

tystä, ja mikäli kiinnityksen haluaa kuolettaa, on sitä haettava Maanmittauslaitokselta.

Tilanteessa, jossa panttikirja on kadonnut tai tuhoutunut, on tilanne hieman monimutkaisempi. Tällöin panttikirjan kuolettamista täytyy hakea kiinteistön sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudesta. Käräjäoikeuden tekemän panttikirjan kuolettamispäätöksen jälkeen, tulee varsinainen kiinnitys joko kuolettaa tai hakea uusi, kuoletettua panttikirjaa vastaava panttikirja Maanmittauslaitoksesta. Mikäli päädytään uuteen panttikirjaan, tehdään siitä luonnollisesti merkintä julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

#### **5.4 Erityisen oikeuden kirjaamisen menettely**

Lyhyesti ja ytimekkäästi sanottuna maakaaren mukainen erityinen oikeus on kiinteistön omistusoikeutta rajoitetumpi oikeus, joka kuuluu yleensä muulle kuin kiinteistön omistajalle. Julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuvana erityisenä oikeutena kirjata erityisen oikeuden haltijan tai kiinteistön omistajan hakemuksesta maakaaren mukaisesti vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus sekä oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muu näihin verrattava irrottamisoikeus (MK 14:1). Se, miksi erityinen oikeus kannattaa kirjata, liittyy olennaisesti oikeuden pysyvyyden turvaamiseen suhteessa kiinteistön myöhempään omistajiin sekä etusijan määrittämisessä suhteessa toisiin erityisiin oikeuksiin ja kiinteistön omistajan velkoihin.

Erityisistä oikeuksista selkeästi yleisin on maanvuokraoikeus, jossa maanomistaja vuokraa ulkopuoliselle maa-alueen esimerkiksi omakotitalon rakennuspaikaksi. Tyypillisin esimerkki tästä on kunnan vuokratonteilla sijaitsevat omakotitalot, joita koskee myös maakaaren mukainen kirjaamisvelvollisuus. Maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava, kun käyttöoikeus on perustettu tai kun oikeu-

denhaltija on saanut käyttöoikeuden luovutuksen tai muun saannon perusteella (MK 14:2).

Muista yleisesti kirjatuista erityisistä oikeuksista esimerkkeinä toimivat eläkeoikeus ja paritaloteille yleinen hallinnanjakosopimus. Eläke- sekä käyttö- ja hallintaoikeuksista sovitaan usein tilanteessa, jossa vanhemmat luovuttavat vapaa-ajan kiinteistön omistusoikeuden lapsilleen, mutta pidättävät itsellään sen käyttö- ja hallintaoikeuden voidakseen viettää siellä rauhassa eläkepäiviä. Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen on puolestaan tyyppillistä määräosin omistettulla kiinteistöllä, joista loistavana esimerkkinä toimii paritalotontti. Sopimuksella sovitaan sekä rakennuksen että maapohjan käytöstä, ja se kirjataan julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön rasiustodistukselle parhaalle etusijalle (MK 14:8).

Harvinaisempia erityisiä oikeuksia edustavat puolestaan metsänhakkuuoikeus, erilaiset irrottamisoikeudet (soranotto), elinkeinotoimintaan liittyvät rakennusta tai laitetta koskevat kirjaukset sekä ainesosa- ja tarpeistokirjaukset. Erityisen oikeuden kirjaamisessa muistamisen arvoista on, että oikeutta ei voida vesivoiman käyttöoikeutta lukuun ottamatta kirjata, jos se on pysyvä taikka voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi taikka jos se on perustettu kiinteistötoimintuksessa tai muutoin viranomaisen päätöksellä (MK 14:1). Lisäksi on tärkeää huomata, että esimerkiksi metsänhakkuuoikeus kirjataan olemaan voimassa enintään viisi vuotta ja irrottamisoikeus enintään 50 vuotta oikeuden perustamisesta sekä muu käyttöoikeus enintään laissa säädetyn enimmäisajan.

Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen tapahtuu oikeudenhaltijan hakemuksesta tai kirjaamisviranomaisen aloitteesta, jos kirjatun oikeuden sopimuksen mukainen voimassaoloaika on päättynyt. Muistamisen arvoista on, että eläkeoikeuden poistaminen voidaan tehdä kirjaamisviranomaisen aloitteesta siinä vaiheessa, kun oikeudenhaltijan kuolemasta on kulunut kuusi kuukautta, jolleivät hänen oikeudenomistajansa tänä aikana ole ilmoittaneet haluavansa pysyttää kirjauksen (MK 14:15).



## 6 MONENLAISIA MAANMITTAUSTOIMITUKSIA

### 6.1 Yleistä

Maanmittaustoimitusten ja kiinteistönmuodostamislain pääasiallisena tarkoituksena on ylläpitää luotettavaa kiinteistöjärjestelmää kiinteistöjaotuksen muuttuessa, sitä selvitettäessä tai kehitettäessä. Verrattain yleistäen määriteltynä maanmittaustoimitus toimii siis yläkäsitteenä kiinteistönmuodostamislain (KML 1995/554) mukaisille eri kiinteistötoimituslajeille sekä muiden erityislakien mukaisille maanmittaustoimituslajeille, jonka Vesa Majamaa ja Markku Markkula vuonna 2001 julkaisemassaan Kiinteistönmuodostamislaki – teoksessa osuvasti toteavat (Majamaa-Markkula 2001, 18). Tavallisimpia muun lainsäädännön mukaan suoritettavia maanmittaustoimituksia ovat yksityistietoimitus (YksTL 38.1§, 498/1982), maantietoimitukset (MaanTL 53§, 503/2005) ja lunastustoimitukset (LunL 15§, 709/1993), jotka ovat Majamaan ja Markkulan mukaan jaettavissa kiinteistötoimitusten tavoin (KML 1§) kolmeen ryhmään:

- 1) kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden muodostamista koskevat toimitukset
- 2) kiinteistöjaotuksen muuttamista muulla tavoin tarkoittavat ns. kiinteistöjärjestelytoimitukset
- 3) rekisteriyksikön ulottuvuutta tai muun kiinteistöjaotusta koskevan asian vahvistamista koskevat ns. kiinteistönmääritystoimitukset.

Kuten herrat teoksessaan varsin fiksusti toteavat, KML:n mukainen kiinteistötoimitus sisältää kiinteistön tai muun rekisteriyksikön alueen ja etuuskien määrittämisen sillä tavoin, että rekisteriyksikön ulottuvuus on kiinteistörekisterin perusteella selvitettävissä (Majamaa-Markkula 2001, 17). Kiinteistötoimituksessa on lisäksi yleisesti kysymys monimuotoisesta, hallinnollisesta, teknisoikeudellisesta ja KML:ssä säännellystä menettelystä, joka vaihtelee toimituslajeittain. Kiinteistötoimituksen suorittamisesta huolehtii kiinteistönmuodostamislain (KML 2.3§) mukaisesti Maanmittauslaitos, pois lukien niiden kuntien asemakaava-alueet, joilla kyseinen kunta toimii kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti kiinteistörekisterin pitäjänä.

KML tuli voimaan 1.1.1997 ja sen jälkeen kiinteistöjen muodostaminen, kiinteistöjaotuksen muu muuttaminen ja rekisteriyksikön ulottuvuuden sekä muu jaotuksen epäselvyyden ratkaiseminen on tapahtunut pääasiallisesti kiinteistötoimituksessa (Majamaa-Markkula 2001, 17). Kiinteistönmuodostamistoimituksille onkin ominaista kahdenkeskisten oikeuskysymysten ratkaiseminen vanhoja oikeuksia muotoamalla ja uusia muodostamalla. Kiinteistönmuodostamisesta suppeassa merkityksessä puhuttaessa (Majamaa-Markkula 2001, 19), tarkoitetaan sillä yksinomaan KML:n 1§:n 1 kohdan mukaisia toimenpiteitä; lohkomista, halkomista ja muuta tilaksi muodostamista.

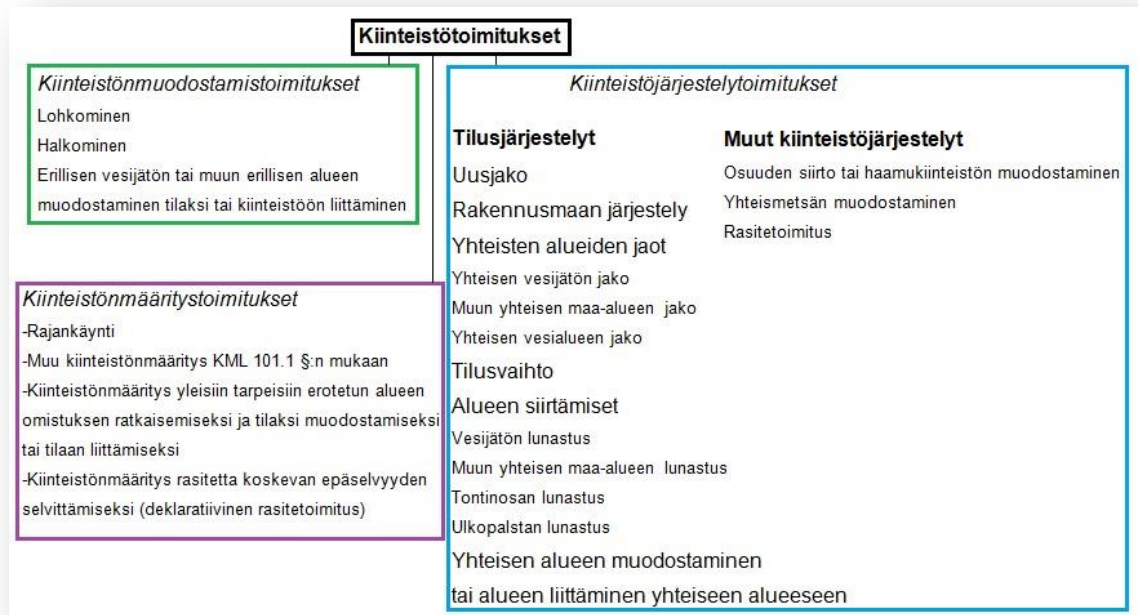
Kiinteistöjärjestelyssä on kysymys olemassa olevan kiinteistön tai muun yksikön alueen ulottuvuuden muuttamisesta ja toimituslajien hierarkiassa rakennusmaan järjestely ja uusjako ovat järjestelytoimituksista kokonaisvaltaisimpia. Arkielämässä järjestelytoimituksista useimmiten eteen pomppaa kuitenkin suppeampaa aluetta koskeva tilusvaihto, jossa eri rekisteriyksiköiden tiluksia vaihdetaan toisiinsa (Majamaa-Markkula 2001, 19).

Kiinteistönmääritys (KML 101§) liittyy olemassa olevan kiinteistön alueen tai muun ulottuvuuden uudelleen määräämiseen. Arkielämän hyvänä esimerkkinä toimii kadonneen rajapyykin paikan uudelleen määrääminen entiseen paikkaansa (rajankäynti) tai kiinteistöön kuuluvien tilusten määrääminen (tilusriidan ratkaiseminen). Luonteeltaan kiinteistönmääritystoimitus on deklarattiivinen eli toimituksessa todetaan ainoastaan oikeuksien olemassaolo.

Kiinteistötoimitusten ohella kiinteistöjaotuksen muutoksia ja uuden kiinteistön muodostamisia tapahtuu toki myös kiinteistöjä ja muita rekisteriyksiköitä yhdistettäessä (KML 1§, kohta 4.). Ronskisti yksinkertaistaen kiinteistöjen yhdistämisessä onkin kyse lohkomiselle ja halkomiselle tyypillisen osittamisen vastakohdasta, kun olemassa olevia kiinteistöjä tai muita rekisteriyksiköitä muodostetaan yhdistämällä suuremmiksi yksiköiksi tietyin edellytyksin (KML 17 luku, 214–218§). Päätöksen rekisteriyksikköjen yhdistämisestä tekee kiinteistörekisterin

pitäjä, jonka päätökseen asianosaisella on luonnollisesti muutoksenhakuoikeus (Majamaa-Markkula 2001, 20).

Maanmittaustoimitusten toimituslajeja on hyvin monenlaisia ja kahdella seuraavalla sivulla näkyvä kattaus (Kuviot 4. ja 5.) havainnollistaa mielestäni varsin hyvin eri toimituslajien olemassaoloa. Haluan kuitenkin muistuttaa, että kuvissa näkyvä kattaus ei ole täydellinen, vaan sen tarkoituksena on ainoastaan havainnollistaa maanmittaustoimitusten rakenteellista luonnetta ja erilaisia toimituslajeja.



Kuvio 4. Kiinteistötoimitukset toimituslajeittain

Kiinteistötoimituksen suorittamisesta vastaavat toimitusmiehet, joita ovat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (KML 4§). Vaativimmissa järjestelytoimituksissa edellä mainittu kokoonpano on pakollinen, mutta pääosan kiinteistötoimituksista toimitusinsinööri voi kuitenkin toimittaa myös yksin. Uskotut miehet tulee kuitenkin aina kutsua toimitukseen, mikäli toimitusinsinööri katsoo sen tarpeelliseksi tai mikäli joku asianosaisista vaatii uskottujen miesten käyttämistä (Majamaa-Markkula 2001, 24).



Kuvio 5. Muut maanmittaustoimitukset toimituslajeittain

Toimitusinsinöörin koulutuksellisesta vastuusta säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa siten, että hänen tulee olla Maanmittauslaitokseen tai kuntaan virkasuhteessa oleva maanmittausalan diplomi-insinööri, AMK-insinööri tai maanmittausteknikko. Diplomi-insinööri voi vastata kaikkien mahdollisten kiinteistötoimitusten suorittamisesta, kun taas AMK-insinöörin ja teknikon toimivaltaa on KML:ssä rajoitettu (5§).

Uskotut miehet ovat puolestaan kunnanvaltuuston valtuustokaudeksi valitsevia, paikkakunnan olot tuntevia ja kiinteistöasioihin perehtyneitä puolueettomia luottamushenkilöitä (KML 6§). Uskotun miehen vaalikelpoisuudesta on lisäksi voimassa, mitä käräjäoikeuden lautamiehistä on säädetty, ja huomion arvoista on mielestäni myös se, että uskottu mies suorittaa toimitusinsinöörin ohella tehtävänsä virkavastuulla (KML 7§).

## 6.2 Lohkominen

Lohkominen on Maanmittauslaitoksen Internet-sivulta löytyvän kattavan vuositilaston mukaan yleisin tämän viranomaisen suorittamista kiinteistötoimituksista. Lohkomisessa yhteen tai useampaan rekisteriyksikköön kuuluva rajoiltaan määrätty alue (määräala) muodostetaan luovutuskirjassa määrättyjä tai kiinteistön

omistajan osoittamia rajoja myöten uudeksi rekisteriyksiköksi (kiinteistöksi) tai liitetään jo olemassa olevaan rekisteriyksikköön (KML 20.1§).

Ositettavaa kiinteistöä kutsutaan lohkomistoimituksessa emäkiinteistöksi, määrälästä muodostettua kiinteistöä lohkokiinteistöksi, ja lopulta emäkiinteistön jäljelle jäävää osaa vastaavasti kantakiinteistöksi. Kiinteistönmuodostuksellisesti lohkomistoimituksen olennainen ja merkittävä osa on lohkomisen edellytyksien, muodostettavan kiinteistön rajojen, kiinteistön käyttöön liittyvien oikeuksien ja rasitteiden sekä yhteisalueosuuksien vahvistaminen.

Lohkomisen edellytykset voidaan jakaa yksityisoikeudellisiin ja julkisoikeudellisiin, jossa yksityisoikeudelliset edellytykset tarkoittavat toimituksen kohteena olevan alueen omistussuhteiden ja kiinnitysten selvittämistä. Julkisoikeudelliset edellytykset liittyvät vastaavasti merkittävimmin maankäytön suunnittelua (kaavoitus) ja rakentamista ohjaaviin osittamisrajoituksiin (Majamaa-Markkula 2001, 47).

Nykyisessä kiinteistönmuodostamislaisissa rakennuspaikaksi lohkomisen osittamisrajoitukset on kytketty hyvin vahvasti rakentamisen edellytysten selvittämiseen maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 81.3§, 116§) sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä (kunnan rakennusjärjestys) esiintyviin seikkoihin. Osittamisrajoitukset ovat luonteeltaan erilaisia sen mukaan, onko kyse asemakaava-alueesta vai sen ulkopuolisesta alueesta. Asemakaava-alueella lohkomista ohjaa kaavan toteutuminen ja tonttijaossa (ohjeellinen tai sitova) esitettyjen rakennuspaikkojen syntyminen, kun vastaavasti kaavan ulkopuolisilla alueilla lohkomisrajoitus koskee vain uuden rakennuspaikan muodostamista, ei muihin tarkoituksiin tapahtuvaa osittamista (Majamaa-Markkula 2001, 56).

Lohkomisen maastotöissä määrääla kartoitetaan ja sen rajat merkitään maastoon pysyvillä rajapyykeillä luovutuskirjan ja asianosaisten osoituksen mukaisesti (KML 31§). Maastotöiden jälkeen toimituskokouksessa vahvistetaan maastoon merkityt rajat, kiinteistön hyväksi perustetut ja kiinteistöä rasittavat

käyttöoikeudet, osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin sekä käsitellään toimituskustannusten jako asianosaisten kesken.

Asianosaisten kannalta muistamisen arvoista on se, että nykyisen kiinteistönmuodostamislain mukaisesti lohkomistoimituksessa pakollisena asiana on järjestää uudelle kiinteistölle tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, maantielle tai tiekunnan hallinnoimalle yksityistielle (KML 156.3§).

### **6.3 Halkominen**

Halkominen on jakotoimitus, jolla puretaan tilan yhteisomistus (KML 47§). Tyyppillisesti määräosainen yhteisomistus (esim. 1/2 tai 1/3 suuruisin osuuksin) on syntynyt perinnönjaossa, ja halkomiseen päädytään usein siinä vaiheessa, kun sopimusta tilan jakamiseen määrälainoina ei syystä tai toisesta saada aikaan. Halkomisessa tila jaetaan omistajien osuuslukujen, tai nykyisin myös omistajan oman hakemuksen, mukaisesti kahdeksi tai useammaksi tilaksi (KML 49§), ja se perustuu toimituksessa tehtävään jaettavaan omaisuuden luotettavaan ja yhtenäisiin periaattein toteutettavaan arviointiin. Halkominen voidaan suorittaa joko tilushalkomisena tai kokonaisarvohalkomisena ja siitä päätetään toimituksen alussa. Jakotavan valintaan yleisesti vaikuttavia tekijöitä ovat osakkaiden odotukset jaon lopputuloksesta sekä halottavan tilan suuruus.

Perinteisessä tilushalkomisessa, jota myös jyvityshalkomiseksi kutsutaan, tilan maapohja jyvitetään eri tilusten välisten suhteellisten arvojen määrittämiseksi. Maapohja jaetaan siten, että osakkaiden saamien tilusten maapohjan arvot vastaavat heidän omistusosuuksia ja vastaavasti muu tilaan kuuluva omaisuus, kuten puusto ja rakennukset, jakaantuvat sen mukaan, miten ne tiluksilla sijaitsevat. Edellä mainittu tilaan kuuluva omaisuus arvioidaan rahassa, jonka jälkeen jaossa saatua omaisuutta voidaan verrata osakkaan omistusosuuteen. Mikäli jako ei mene tasan, osakkaat joutuvat suorittamaan keskenään korvauksia.

Kokonaisarvohalkomisessa, joka on kivunnut viime vuosina tilushalkomista suosittumaksi halkomismenetelmäksi, arvioidaan muodostettavien tilojen rahalliset kokonaisarvot. Tähän arvioon sisältyvät niin maapohja, puusto, raken-

nukset kuin muukin tilaan kuuluva omaisuus, ja sen myötä jokainen osakas saa osuuttaan vastaavan arvoisen tilan. Halutessaan osakas voi ottaa koko osuutensa esimerkiksi rantapalstana, metsänä tai maatilana. Syitä kokonaisarvohalkomisen nousemiseksi suosittumaksi halkomismenetelmäksi ovat sen joustavuus, osakkaiden välisten tilikorvausten väheneminen sekä osakkaiden aikaisempaa parempi mahdollisuus osallistua jaon suunnitteluun.

Halkomistoimituksen tekee toimitusinsinööri ja tarvittaessa hän käyttää apunaan kahta uskottua miestä. Halkomistoimituksen olennainen osa on jakosuunnitelma (KML 54§), joka on toimitusmiesten laatima ehdotus tilan jakamisesta valitun halkomistavan mukaisesti. Jakosuunnitelma pyritään laatimaan osakkaiden esittämien toivomusten pohjalta siten, että muodostettavien tilojen tarkoituksenmukaisuus toteutuisi mahdollisimman hyvin. Jakosuunnitelmassa esitetään jaon perusteena olevat omistajien osuudet, kuvataan muodostettavat tilat, selostetaan mahdollisesti muodostettavat yhteiset alueet ja tilojen osuudet niihin sekä tiloille tulevat rasitteet ja tieoikeudet.

Toimituksen maastotöissä tilan vanhat rajat tarkistetaan, epäselvillä rajoilla suoritetaan tarpeelliset rajankäynnit, kartoitetaan muodostettavien tilojen rajat sekä rakennetaan tarpeelliset rajapyykit. Tämän jälkeen toimituskokouksessa vahvistetaan maastoon merkityt rajat, kiinteistöjen hyväksi perustetut ja kiinteistöjä raskittavat käyttöoikeudet, osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin sekä käsitellään toimituskustannusten jako asianosaisten kesken.

#### **6.4 Rajankäynti ja muu kiinteistön määritys**

Rajankäynti on kiinteistön määritystoimitus, jossa selvitetään rajan paikkaa ja rajamerkkiä koskeva epäselvyys. Rajankäynnin lisäksi kiinteistön määritystoimituksessa voidaan selvittää epäselvyys siitä, mihin rekisteriyksikköön jokin alue kuuluu; rasiteoikeutta ja rasitteen sijaintia koskeva epäselvyys; kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen ja osuuden suuruus sekä kiinteistölle kuuluva erityinen etuus; yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden osakaskiinteistöt ja niille kuuluvien osuuksien suuruudet; epäselvän, kadonneen tai turmeltuneen toimitusasiakirjan tai kartan sisältö; ristiriitaisista toi-

mitusasiakirjoista tai -kartoista johtuva epäselvyys sekä muu kiinteistöjaotukseen liittyvä epäselvyys (KML 101§).

Muistamisen arvoista on, että uuden kiinteistön muodostamisen sijaan kiinteistön määritystoimitukset ovat lähes aina (vrt. KML 101.2§) olemassa olevan kiinteistön ulottuvuuden määrittämistä jossain suhteessa, ja siten ne ovat oikeudelliselta luonteeltaan selventäviä ja toteavia eli deklarativisia. Rajankäyntitoimitukseen turvaudutaan siis silloin, kun kiinteistön rajamerkit ovat kadonneet tai rajan paikka on muuten epäselvä. Aikaisemmin tehdyillä lainvoimaisilla maanmittaustoimituksilla on rajankäynnissä merkittävä rooli, sillä aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty raja on määrättävä entiseen paikkaansa, ja mikäli rajan paikka on määrätty eri toimituksissa eri tavoin, rajan paikka on määrättävä viimeisen lainvoimaisen ratkaisun mukaisesti (KML 104§).



Kuvio 6. Rauniopyykki ja avattu rajalinja kertovat rajan sijainnin  
(Maanmittauslaitos 2013)

Rajankäyntiin liittyy aina käynti maastossa ja siellä rajan paikka selvitetään toimitusmiesten johdolla lainvoimaisesti. Rajan paikan määrittämisessä käytetään apuna maastosta löytyviä rajamerkkejä, vanhoja toimituskarttoja ja asianosaisten esittämiä näyttöjä rajan paikasta. Näiden selvitysten perusteella määrätään rajan paikka, rakennetaan tarvittavat rajapyykkit sekä avataan rajalinjat. Ehjät rajapyykkit ja avattu rajalinja ovat selkein merkki kiinteistön rajasta, ja se käy osu-



vasti ilmi edellisellä sivulla näkyvästä kuvasta (Kuvio 6.). Rajankäynnin toimituskokoukseen kutsutaan kaikki rajanaapurit ja siellä käsitellään kaikki rajankäynnin kannalta oleelliset asiat, kuten käydyt rajat, rakennetut rajamerkit sekä toimituskustannusten jakautuminen asianosaisten kesken.

## 6.5 Yksityistietoimitus

Yksityistiet ovat arvokas ja merkittävä osa Suomen tieverkkoa, ja niiden tehtävänä on välittää liikennettä valtion ylläpitämillä maanteilla ja kuntien kaduilta yksittäisille kiinteistöille. Yksityistiellä käyttöoikeuden perusteena on yleensä kiinteistön hyväksi perustettu tieoikeus, ja sen perusteella tietä käyttävien kiinteistöjen omistajat ovat yksityistien tieosakkaita. Samalla kun tieosakkaat käyttävät yksityistietä kulkemiseen, vastaavat he myös sen rakentamisesta sekä kunnossapidosta.

Arjen helpottamiseksi on hyvä muistaa, että hallinnon ja tienpidon hoitamista varten tieosakkaat voivat muodostaa tiekunnan, joka on järjestäytynyt ja järkevä tapa hoitaa yksityistien asioita. Tienpitoa varten tiekunta valitsee joko kolmijäsenisen hoitokunnan tai toimitsijamiehen, jolle lankeaa vastuu tienpidollisten päätösten valmistelusta. Tienpidollinen päätöksenteko tapahtuu säännöllisesti pidettävissä tiekunnan kokouksissa, jonka päätökset sitovat niin yksittäistä osakasta kuin koko koplaakin. Mielestäni tiekunnan perustaminen kannattaa aina, jos tieosakkaita on paljon ja tie vaatii säännöllistä kunnossapitoa.

Tiekunnan perustaminen ei tapahdu pelkästään sormia napsauttamalla, saati tieosakkaiden keskinäisellä sopimuksella, vaan se on tehtävä joko Maanmittauslaitoksen suorittamassa yksityistietoimituksessa tai kunnan tielautakunnan toimituksessa. Sekä tiekunnan toimintaa että tietoimituksen suorittamista ohjaa vuonna 1962 voimaan tullut yksityistielaki. Maalla eläessä ja naapurin kanssa touhutessa on myös hyvä muistaa, että kiinteistöjen omistajien keskinäiseen sopimuksen perustuvat tieoikeudet sitovat lähtökohtaisesti vain sopimuksen tehneitä henkilöitä. Sen sijaan yksityistietoimituksessa perustettu tieoikeus on kiinteistökohtaisena pysyvä ja siitä tehdään merkintä kiinteistörekisteriin.

Yleensä yksityistietoimitus tulee ajankohtaiseksi siinä vaiheessa, kun halutaan selvittää, perustaa, muuttaa tai lakkauttaa kiinteistöjen tieoikeuksia. Tämän lisäksi yksityistietoimituksessa voidaan lakkauttaa yksityistie tai siirtää se toiseen paikkaan, selvittää kenellä on tien käyttöoikeus, perustaa käyttöoikeus puutavaran varastointia, autopaikkaa, venevalkamaa tai -laituria varten, päättää tien rakentamiskustannuksista sekä perustaa tiekunta ja vahvistaa yksityistien tieyksiöt (YksTL 38.1§).

Yksityistietoimituksen tekee toimitusinsinööri joko yksin tai yhdessä kahden uskotun miehen kanssa, ja uskottuja miehiä käytetään, jos toimitusinsinööri katsoo sen tarpeelliseksi tai joku asianosainen sitä vaatii. Toimituskokouksessa käsitellään toimitusinsinöörin johdolla siihen kuuluvat asiat, jonka lisäksi tehdään tarvittaessa maastokatselmus.

## **6.6 Vesijätön lunastus**

Yleisesti vesijätöksi katsotaan isojaon aikaisen rantaviivan ja nykyisen, keskivedenkorkeuden mukaan määräytyvän, rantaviivan välinen entinen vesialue, jonka tulee olla luonnollisesti syntynyt (Majamaa-Markkula 2001, 86–87, KKO 1974 II 88). Vesijättöä syntyy maan kohoamisen, vesialueen liettymisen ja umpeen kasvamisen tai vedenpinnan laskemisen seurauksena, kun keskivedenkorkeuden mukainen nykyinen rantaviiva ei enää vastaa historiallista kiinteistörajaa.

Vesijättö on siis pitkän ajan kuluessa maa-alueeksi muuttanutta entistä vesialuetta, joka kuuluu yleensä yhteiseen vesialueeseen, jonka omistavat yhteisen vesialueen osakaskiinteistöt. Rannan tarkoituksenmukaista käyttöä ajatellen, vesijättö aiheuttaa usein hankaluuksia rantarakentamiseen ja ranta-alueen hoitoon omistusepäselvyyksien vuoksi, ja sen vuoksi vesijättöön rajoittuvan kiinteistön omistajalla on mahdollisuus lunastaa se itselleen hakemalla vesijätön lunastustoimitusta.

Vesijätön lunastus ja sen viereiseen tilaan liittäminen on yleisin kiinteistönmuodostamislain mukaisista lunastustoimituksista (Majamaa-Markkula 2001, 86). Toimituksen alussa ja sen kiinteistötekniisessä osassa toimitusmiehet (toimi-

tusinsinööri ja tarvittaessa kaksi uskottua miestä) päättävät onko vesijätön lunastamiselle edellytyksiä (KML 60§). Lunastusedellytykset liittyvät olennaisesti sekä lunastavalle kiinteistölle aiheutuvan haitan poistamiseen että vesijätön saattamiseen tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

Toimituksen lunastusteknisessä osassa puolestaan määritetään lunastettava alue, määrätään lunastettavalle alueelle sen käyvän hinnan mukainen korvaus sekä päätetään lunastettavan alueen haltuunotosta ja lunastuskorvauksen sekä toimituskustannusten maksamisesta. Maastossa lunastettava vesijätö osoitetaan rajamerkeillä ja toimituksen jälkeen siitä laaditaan toimituskartta sekä muut toimitusasiakirjat. Lunastettava vesijätö siirretään siihen rajoittuvaan kiinteistöön toimituspäätöksellä ja siten erillistä luovutustoimenpidettä tai lohkomista ei tarvita. Toimituksen jälkeen asiakkaan tulee kuitenkin huolehtia lunastetun alueen lainhuudattamisesta ja varainsiirtoveron suorittamisesta, ja näiltä osin lunastussaanto onkin rinnastettavissa kiinteistökauppaan.

### **6.7 Muutoksenhausta ja rekisteröinnistä**

Toimitusten lopettamisen jälkeen asianosaisilla on oikeus hakea maa- ja metsätalouden lain nojalla muutosta toimituksissa tehtyihin päätöksiin. Mikäli toimituksesta ei valiteta 30 päivän sisällä maa- ja metsätalouden lain nojalla, se saa lainvoiman. Tämän jälkeen toimitusinsinööri rekisteröi toimituksen kiinteistörekisteriin, arkistoi asiakirjat pysyvästi sähköiseen arkistoon ja lähettää toimituksessa kohteena olleiden kiinteistöjen omistajille kopiot toimitusasiakirjoista.

## 7 MAANMITTAUSALAN KIINNOSTAVUUS JA KESKEISET KÄSITTEET

### 7.1 Kansan pulssilla

Olen työskennellyt Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelussa marraskuusta 2010 lähtien, kuten teille jo johdannossa kerroin. Tuona aikana olen konkreettisesti saanut huomata sen, kuinka vaikeita ja tuntemattomia maanmittausalan käsitteet osalle asiakkaita ovat. Lohkominen, halkominen, kiinteistö, Kansalaisen karttapaikka ja Paikkatietoikkuna avautuvat asiakkaille usein vasta sen jälkeen, kun he ovat istahtaneet palvelupisteen pehmeälle tuolille ja kuunnelleet tovin minun juttujani.

Uskon ihmisten vähäisen tietämyksen johtuvan sekä nyky-yhteiskunnan valtavasta tietotulvasta että kiinteistöasioiden luonteesta ”kerran elämässä” -kokemuksena, ja jälkimmäiseen pointtiin vahvistuksen saadakseni toteutin opinnäytetyöhöni liittyen Internetissä laajan kyselytutkimuksen. Ajatuksena oli rakentaa kyselystä mahdollisimman monipuolinen, ja sen vuoksi tiedustelin ihmisiltä kiinteistön omistamiseen liittyvien viranomaiskäsitteiden lisäksi heidän asioimisesta Maanmittauslaitoksessa ja Maanmittauslaitoksen ilmaisissa kartta- ja paikkatietopalveluissa (Kansalaisen karttapaikka ja Paikkatietoikkuna).

Toteutin kyselyn Google Driven ilmaisella lomakesovelluksella ja jakamiskanavan virkaa toimitti optimaalisen tehokkuuden saavuttamiseksi sosiaalinen media (facebook). Kyselylinkin jaoin facebookissa oman profiiliseinäni lisäksi kahden kestävyysurheilu-ryhmän seinillä, joissa olen jäsenenä. Tämän lisäksi useat ystäväni jakoivat linkkiä omilla seinillään, mikä mahdollistikin kyselyn tehokkaan leviämisen. 500 vastauksen tavoite ihmisiltä, jotka eivät työskentele maanmittausalalla tai joilla ei ole maanmittausalan koulutusta, oli hyvin kunnianhimoinen, muttei kuitenkaan mahdoton. Vastaamisaikaa kyselyyn annoin mielestäni myös riittävästi, sen ollessa aktiivisena 20.1. – 28.2.2014 aikavälillä.

Sähköisesti toteutettu kysely koostui 23 kysymyksestä, jotka jaoin seuraavasti: peruskysymykset (6 kpl), maanmittausalaan ja Maanmittauslaitokseen yleisesti liittyvät (7 kpl), kiinteistön kirjaamisasioihin liittyvät (6 kpl) sekä yleisimpiin

maanmittaustoimituksiin liittyvät (4 kpl). Kysymysten lukumäärästä johtuen päädyin vastausvaihtoehdoissa monivalintoihin, vastaajien mielenkiinnon ylläpitämiseksi. Kysymyksiä ja vastausvaihtoehtoja valitessa pyrin lisäksi siihen, että kukin vastausvaihtoehto olisi tasapuolisesti valittavissa.

Tyypillinen esimerkki aiemmin mainitsemastani ”kerran elämässä” -kokemuksesta on omakotitalon ostaminen, jo pelkästään sen taloudellisen vaikuttavuutensa vuoksi. Ostoa edeltää usein pitkäaikainen harkinta kera puuduttavan paperisodan, ja sen päätteeksi pankki lopulta hoitaa tai vaatii saada hoitaa asiakkaiden puolesta sekä lainhuudon että kiinnitysten hakemisen. Tämän jälkeen on varsin ymmärrettävää, että asiakkaan tietämys maanmittausalasta ja kiinteistöasioista on luonnollisesti vähäistä, ja se käy ilmi myös toteuttamastani kyselystä sekä taulukosta 1.

Taulukko 1. Maanmittausalan kiinnostavuus

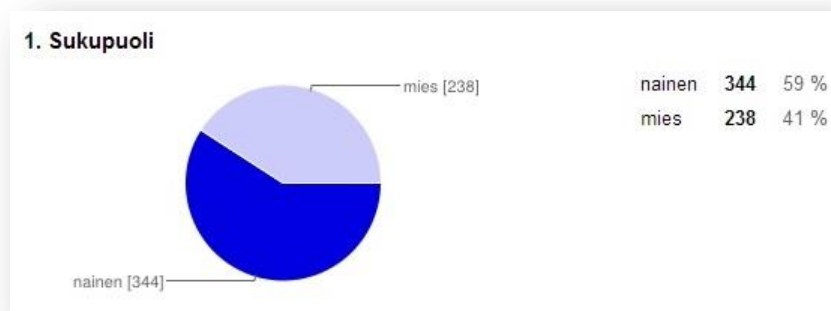


Yli kolme viidesosaa vastaajista (367 kpl) koki omien tietojen maanmittausalasta olevan vähäiset, mikä osaltaan vahvisti minulla ollutta käsitystä ihmisten tiedollisesta tasosta. Tästä huolimatta enemmistön (47 %) mielestä maanmittausalaa kuvasi parhaiten sanat ”mittaus ja kartoitus”, joka on myös minun mielestä maanmittausalaa yleisesti ajatellen varsin osuva vastaus.

## 7.2 Ihmisiä eri puolilta Suomea

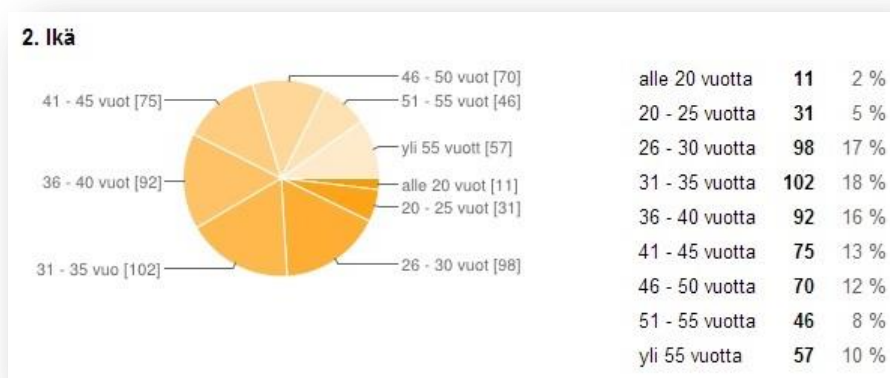
Sosiaalinen media ja koko sähköinen viestintä ylipäättänsä, ovat siinä mielessä hassuja, koska ne eivät sido ihmistä johonkin tiettyyn paikkaan, vaan antavat vapauden valita. Vapaus valita sekä tehokkuus olivat myös suurimmat syyt siihen, miksi päädyin jakamaan kyselyni sosiaalisessa mediassa, perinteisen paperilomakkeen sijasta. Kyselyä toteuttaessa sain konkreettisen todisteen sosiaalisen median voimasta, sillä vastauksia kyselyyni tuli reilussa kuukaudessa yhteensä 582 kpl, mikä käy kivasti ilmi alla olevasta taulukosta 2. Kyselyyn vastaamisessa naiset olivat ahkerampia, vieden pisteet kotiin selkein 344 – 238 lukemin.

Taulukko 2. Vastaajien sukupuolijakauma



Sosiaalista mediaa on kiittäminen myös siitä, että kyselyni sai monipuolisen ikä- ja koulutusjakauman vastaajien keskuudessa. Ihmiset käyttivät sähköistä viestintää koko ajan entistä enemmän ja sitä kautta kyselyyn vastaaminen oli mielestäni helppoa. Määrällisesti eniten vastaajia oli 31–35 -vuotiaiden ikäryhmässä (102 kpl), joskin 26–30 -vuotiaat nuoret aikuiset hengittivät niskaan hyvin tehokkaasti (98 kpl). Eroa kolmanteen sijaan oli 6 vastauksen verran, ja sen veivät nimiinsä 36–40 -vuotiaat (92 kpl). Seuraavalla sivulla näkyvä vastaajien ikäjakauma (Taulukko 3.) on kokonaisuudessaan erittäin positiivista luettavaa, sillä kärkisijat miehittäneet 26–40 -vuotiaat ovat juuri niitä potentiaalisia kiinteistön ostajia ja tulevaisuuden omistajia, joille maanmittausalan käsitteistön tunteminen on erittäin tärkeää.

Taulukko 3. Vastaajien ikäjakauma



Suurin syy vastaajien koulutustaustan kysymiseen oli mielenkiinto. Korkeakoulututkintoa pidetään yleisesti ”tietävän ja sivistyneen ihmisen” rajapyykkinä, mutta mielestäni myös pelkän ammattiopiston tai lukion käynyt voi olla samalla tavalla sivistynyt. Minulle olikin positiivinen yllätys, että suurimmalla osalla kyselyyn vastanneista ihmisistä (40 %) oli hyppysissään ainoastaan lukion tai ammattiopiston päättötodistus. Alla näkyvästä taulukosta 4. selviää myös se tosiasia, kuinka alemman korkeakoulututkinnon suorittaneet (34 %) veivät tyylikäästi hopeasijan ja ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneet täydensivät mitalikolmikon (19 %).

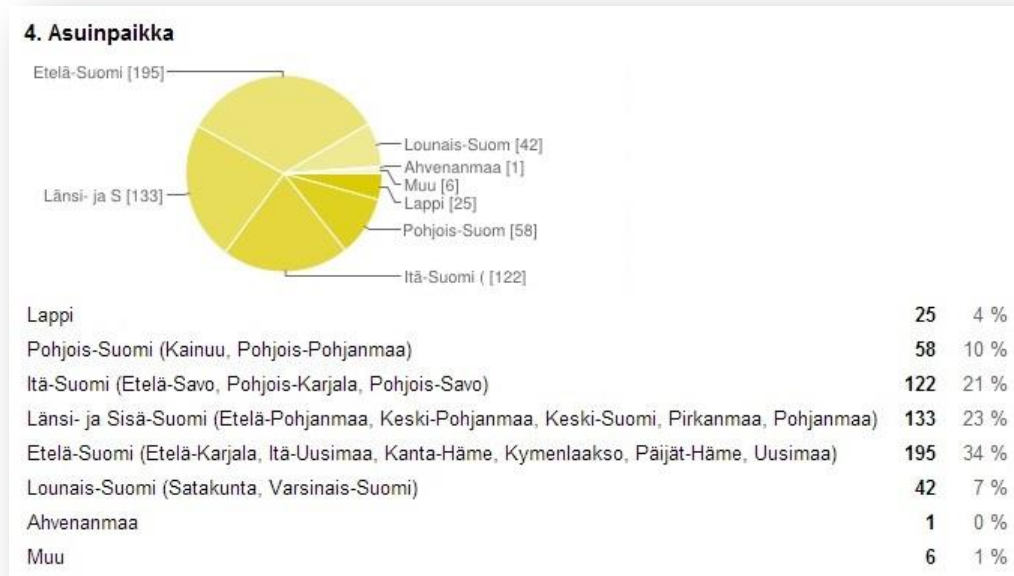
Taulukko 4. Vastaajien koulutustausta



Myös kyselyyn vastanneiden ihmisten jakautuminen koko valtakunnan tasolle, edustaen täten ”koko väestöä”, oli minulle positiivinen yllätys. Kolmasosa (195 kpl) kyselyyn vastanneista henkilöistä oli Etelä-Suomesta, mutta sen jälkeen

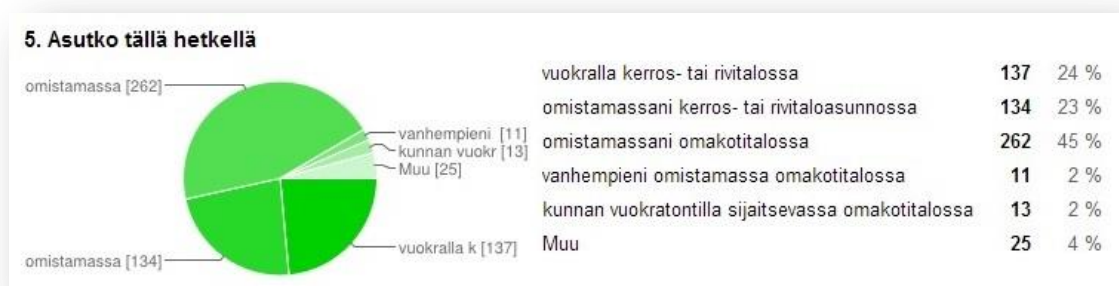
Länsi- ja Sisä-Suomen (133 kpl) sekä Itä-Suomen (122 kpl) kesken käytiin hyvin tiukka kamppailu.

Taulukko 5. Vastaajien sijoittuminen valtakunnallisesti



Vastaajien asuinpaikan suhteen käytin läänijaottelua sen takia, että se ei tuonut kyselyyn liikaa vaihtoehtoja, mutta antoi silti mielestäni riittävän selkeän alueellisen jaottelun. Taulukko 5. kertoo mielestäni selkeän ja luotettavan viestin kyselyn valtakunnallisesti laajuudesta.

Taulukko 6. Vastaajien asumismuoto



Ennen varsinaisia maanmittausalan kysymyksiä kysyin vastaajilta viimeisenä peruskysymyksenä heidän asumismuotoaan (Taulukko 6.). Tämän kysyminen oli tärkeää, sillä kiinteistöasiat ja maanmittausalan tietämys on yleisesti yhdistet-



tävissä omakotitalossa asumiseen. Tämän lisäksi sillä, sijaitseeko omakotitalo vuokra- vai omalla tontilla, on merkitystä esimerkiksi kiinnityksiä haettaessa tai taloa eteenpäin myydessä.

Vastaajista vähän reilut puolet (51 %) vastasi asuvansa omakotitalossa ja 47 %:lla vastaajista asumismuotona oli kerros- tai rivitalo, joten kysely tavoitti mielestäni varsin kattavasti väestön. Omakotitaloon siirrytään lähes poikkeuksetta kerros- tai rivitaloasunnosta, ja siksi myös tämän kohderyhmän tavoittaminen kiinteistön omistamiseen liittyvä tietämyksen lisäämiseksi oli erittäin tärkeää.

Kyselyn vastauksia analysoidessa huomasin tämän kysymyksen kohdalla vastausvaihtoehdoissa pienen virheen, sillä vastausvaihtoehdoista puuttui kokonaan ”omalla tontilla sijaitsevassa omistamassani omakotitalossa”, joskin useimmat vastaajat lienevät vastanneet tuossa tapauksessa ”omistamassani omakotitalossa”. Kokonaisuutta ajatellen tämä virhe oli mielestäni kuitenkin merkityksetön.

### **7.3 Monipuolinen Maanmittauslaitos**

Maanmittauslaitos tuottaa luotettavaa tietoa maasta, jota tarvitsevat yksityishenkilöiden ja yritysten lisäksi koko yhteiskunta. Valtakunnallisen Maanmittauslaitoksen palveluksessa on noin 1 800 ammattilaista 35:llä eri paikkakunnalla, ja MML huolehtii valtakunnallisesti niin maanmittaustoimituksista, kiinteistötiedoista, kartta-aineistoista kuin kiinteistön kirjaamisasioistakin.

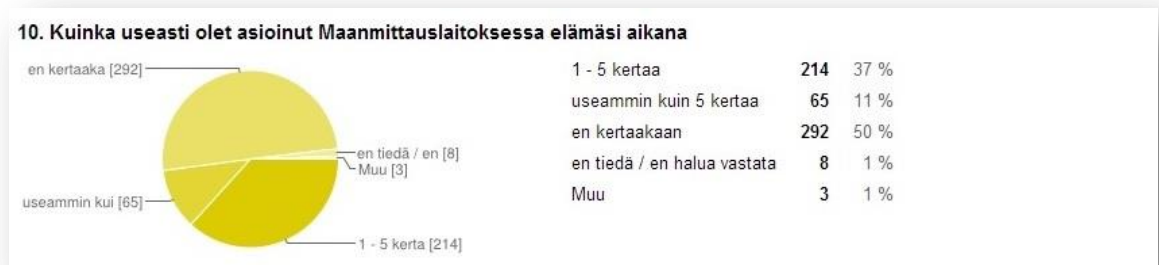
Kysyessäni ihmisiltä kuvaavinta termiä Maanmittauslaitokselle, osoittautui ajan tasainen kiinteistötietojärjestelmä (31 %) sekä julkinen lainhuuto-, kiinnitys- ja kiinteistörekisteri (30 %) vastaajien keskuudessa suosituimmiksi valinnoiksi. Luotettavaa tietoa maasta oli omasta mielestäni vastausvaihtoehdoista kokonaisvaltaisimmin, kätkien sisälleen sekä kiinteistö- että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin, ja seuraavalla sivulla näkyvästä taulukosta (Taulukko 7.) käy osuvasti ilmi, kuinka tähän vaihtoehtoon turvautui noin neljäsosa vastaajista (24 %).

Taulukko 7. Maanmittauslaitos ja asiointi siellä



Vuosien saatossa olen huomannut sen, ettei Maanmittauslaitos ole asiointimäärien puolesta verrattavissa ruokakauppaan, mutta se että ainoastaan 65 vastaajaa (11 %) oli asioinut Maanmittauslaitoksessa useammin kuin 5 kertaa ja 292 vastaajaa (50 %) ei ollut asioinut siellä kertaakaan, oli minulle silti pienimuotoinen yllätys, koska Maanmittauslaitos on paljon muutakin kuin kiinteistön omistamiseen liittyviä vastuita ja velvollisuuksia sekä maanmittaustoimituksia. Alla näkyvästä taulukosta 8. selviää kyselyyn vastanneiden asiointimäärät Maanmittauslaitoksessa kokonaisuudessaan.

Taulukko 8. Ihmisten asiointi Maanmittauslaitoksessa

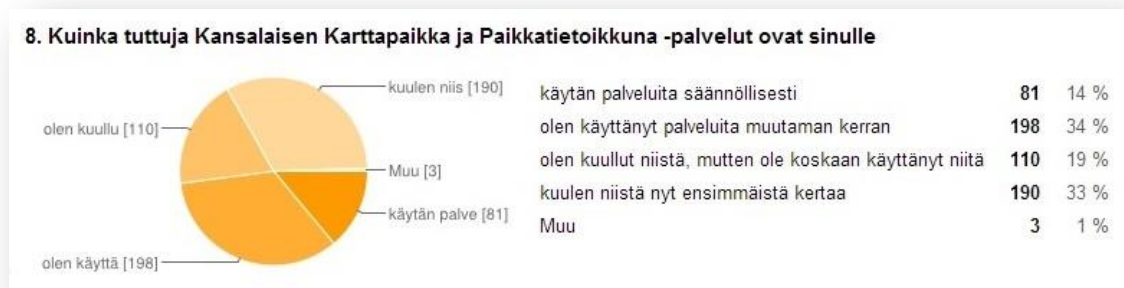


Maanmittauslaitoksen organisaatio uudistui vuoden 2014 alusta, tavoitteenaan valtion säästötavoitteet toimintoja yhdistämällä ja hallintoa keventämällä. Organisaatiouudistuksen myötä myös vanha ”maanmittaustoimisto” -nimitys poistui käytöstä, ja jatkossa puhumme vain Maanmittauslaitoksesta ja sen palvelupisteistä. Yhdenmukainen nimitys kera valtakunnallisesti toimivan asiakaspalvelun, on mielestäni reipas askel oikeaan suuntaan, sillä uudistuksen myötä toiminta yhtenäistyy, alueellisten ja paikallisten palvelutasoerojen pienentyessä.

Uudistuksen myötä vanha organisaatio koki myllerryksen, ja nykyinen organisaatio koostuu Keskushallinnosta sekä Tuotannon, Tukipalveluiden ja Yleishallinnon toimintayksiköistä. Tuotannolliset tehtävät hoituvat jatkossa tuotannon toimialueilla, Tukipalveluiden keskittyessä toiminnan kehittämiseen ja tukemiseen. Yleishallinnon heiniä ovat puolestaan hallinnolliset tehtävät, Keskushallinnon toimiessa pääjohtaja Arvo Kokkosen esikuntana.

Valtakunnallinen asiakaspalvelu tarkoittaa sanansa mukaisesti valtakunnallisuutta, ja sen myötä asiakas voi saada tietoja omistamastaan kiinteistöstä mistä palvelupisteestä tahansa, kiinteistön sijaintipaikkakunnasta riippumatta. 35 eri paikkakunnalla toimivien palvelupisteiden lisäksi asiakaspalvelu palvelee asiakasta internetin, puhelinpalvelun, sähköpostin ja sähköisen verkkolomakkeen välityksellä, sosiaalista mediaa unohtamatta. Nyky-yhteiskunnan vauhdikkaan luonteen vuoksi asiantunteva puhelinpalvelu kera selkeiden ja helppokäyttöisten internetsivujen ovat avaimia onnistuneeseen asiakaspalvelukokemukseen.

Taulukko 9. Vastajat Kansalaisen Karttapaikan kimpussa



Kattavan asiakaspalvelun lisäksi, internetistä löytyvät ilmaiset karttapalvelut Kansalaisen karttapaikka sekä Paikkatietoikkuna ovat yksi Maanmittauslaitoksen monista tavoista palvella asiakkaita. Kyselyyn vastanneiden tietämys Kansalaisen karttapaikasta ja Paikkatietoikkunasta (Taulukko 9.) jakaantui varsin odotetusti, sillä 190 vastaajaa (33 %) ei ollut koskaan kuullut palveluista, 198 vastaajaa (34 %) oli käyttänyt palveluita muutaman kerran ja 81 vastaajaa (14 %) käytti palveluita säännöllisesti. Mielenkiintoista oli se, että vastaajista peräti 110 (19 %) oli kuullut palveluista, muttei ollut koskaan käyttänyt niitä. Se, että

lähes puolet vastaajista (48 %) oli käyttänyt ilmaisia ja laadukkaita karttapalveluita vähintään muutaman kerran, lämmitti mieltäni melkoisesti.

Kansalaisen Karttapaiikka on Maanmittauslaitoksen ylläpitämä, maastotietokantaan pohjautuva karttapalvelu, jossa voi muun muassa etsiä kohteita kartalta sekä mitata etäisyyksiä, katsoa ajantasaisia ilmakuvia, tilata perus- ja räätälöityjä karttoja sekä muuntaa koordinaatteja eri koordinaattijärjestelmien välillä.

Paikkatietoikkuna on paikkatietoaineistoja ja – palveluja sanoin sekä karttakuvin esittelevä verkkosivusto, jonka karttaikkunassa käyttäjä pääsee selailemaan eri organisaatioiden tuottamia karttoja. Paikkatietoikkunasta löytyy maastotiedon ja kiinteistöjaotuksen lisäksi paljon mielenkiintoisia karttoja niin maaperästä, maankäytöstä kuin liikenneverkoistakin. Tämän lisäksi karttapalvelussa pystyy tekemään muun muassa räätälöityjä karttoja erilaisia karttatasoja yhdistämällä, mittamaan kohteiden välisiä etäisyyksiä sekä laskemaan alueiden pinta-aloja. Paikkatietoikkunan kehittämisestä vastaa Maanmittauslaitos yhdessä suurimpien kuntien ja muiden paikkatietoa tuottavien tahojen kanssa.

#### **7.4 Oma maa mansikka, muu maa mustikka**

Lainhuuto on todiste kiinteän maapohjan omistusoikeudesta ja sillä on suuri merkitys sekä päivittäisessä arkielämässä että kiinteistöoikeudessa. Merkintä lainhuutotodistuksella luo turvaa ja oikeuden, johon niin kiinteistön omistaja, kaupantekotilanteessa ostaja kuin lainaa myöntäessä velkojakin voivat luottaa.

Lainhuudatusta ja siihen olennaisesti liittyvää kiinteistön käsitettä avasin teille opinnäytetyöni alkupuolella, ja näitä samoja asioita tiedustelin ihmisiltä myös kyselyssäni. Kiinteistö mielletään kansan keskuudessa usein vain tontiksi ja rakennukseksi, mikä käy ilmi myös kyselyn tuloksista. Ajatellessani kyselyyn vastanneita henkilöitä kiinteistöjen omistajina, voin todeta otannan olleen hyvä, sillä hieman yli puolet vastaajista (51 %) omisti joko tällä hetkellä tai oli joskus aiemmin omistanut maata jossain päin Suomea. Kiinteistön käsitteeseen ja vastaajien maanomistukseen liittyvät vastaukset näkyvät seuraavalla sivulla olevassa taulukossa 10.

Taulukko 10. Kiinteistön käsite ja maanomistus



296 vastaajan (51 %) mielestä ”tontti ja sillä sijaitseva omakotitalo” kuvasi *kiinteistö*-sanaa parhaiten. Hieman virallisemmalta kuulostavan selityksen; ”rajoiltaan määritelty osa maata, joka koostuu ainesosista ja tarpeistosta” valitsi puolestaan 269 vastaajaa (46 %), mikä yllätti minut positiivisesti. Arkielämässä toudutuksessa on tärkeää muistaa, että myös rakentamaton metsätila on kiinteistö, siinä missä rakennettu tonttikin.

*Lainhuudatus* -sanasta nousevasta mielikuvasta kysyessäni vastaajien kanta oli melko yksimielinen, sillä neljä viidestä (471 kpl) antoi ”omistusoikeuden kirjaimista julkiseen rekisteriin” vaihtoehdolle kuvaavimman selityksen tittelin. 43 vastaajaa (7 %) valitsi puolestaan lakipykälät ja -tekstin, 31 vastaajan (5 %) tyytyessä julkisessa lehdessä ilmoitettavaan kuulutukseen. Seuraavan sivun taulukosta 11. on nähtävissä vastausten hieman yksipuolinen jakautuminen.

Taulukko 11. Lainhuudon tarkoitus



Lainhuudatuksen tarkoitus oli suurimmalla osalle vastaajista hyvin selvä, sillä peräti 510 vastaajaa (88 %) valitsi oikean ”ostamani/omistamani maan kirjaamista julkiseen rekisteriin” -vaihtoehdon. Mutta toisaalta, jos on asunut koko elämänsä kerros- tai rivitalossa, lainhuuto voi olla ihmiselle täysin vieras käsite, ja sitä se oli 57 vastaajalle (10 %). Oman viestin maanmittausalan käsitteiden vaikeudesta kertoi se, että 14 vastaajaa (2 %) tyytyi lainhuudon kohdalla ”maa-alueiden mittaamista ja rajamerkkien rakentamista” vaihtoehtoon.

### 7.5 Panttikirjat pankkia varten

Pankkilainaa neuvoteltaessa lainanottajan yleisiä hihasta kiskomia ässiä ovat kiinteistöön, sen määräosaan, määräälaan tai laitostunnuksen omaavaan vuokraoikeuteen vahvistetut kiinnitykset, joita vastaan laina useimmissa tilanteissa irtoaa. Panttikirja on vakuustarkoitukseen käytettävä todistus vahvistetusta kiin-

nityksestä ja kysyessäni *kiinnitys* -sanasta esiin nousevaa mielikuvaa, sen valitsi noin neljäsosa kyselyyn vastanneista henkilöistä (156 kpl). Hieman yli puolelle vastaajista (305 kpl) kiinnityksestä tuli mieleen pankkilainassa yleisesti käytettävä vakuus, joka kuvaa sekin kiinnitystä mielestäni erittäin hyvin.

Taulukko 12. Mielikuva kiinnityksestä



Taulukosta 12. on nähtävissä, kuinka vastaajista peräti kymmenesosa (61 kpl) yhdisti kiinnityksestä syntyvän mielikuvan maan myymistä vaikeuttavaan rasitukseen, joka on yleinen kansalaisilla oleva harhakuva kiinnityksistä puhuttaessa. Tämän lisäksi rasitustodistukselta näkyviä kiinnityksiä ja niiden rahasummia tutkiessa on mielestäni tärkeää muistaa, etteivät kiinnitys ja panttikirja ole todistus velkasuhteesta, saati osoita omistajan velan määrää, kuten 34 vastaajaa (6 %) luuli. Panttioikeus syntyy vasta siinä vaiheessa, kun panttikirja luovutetaan velkojalle, saamisen vakuudeksi.

Taulukko 13. Kiinnityksen tarkoitus



Kiinnityksen tarkoitusta kysyessä vastaajat olivat yllättävän yksimielisiä, 530 vastaajan (91 %) tarttuessa oikeaan vaihtoehtoon ”rekisteriin tehtävää merkintää maaomaisuuden käyttämisestä velan vakuutena” -selitystä klikatessaan. Edellisellä sivulla näkyvistä tuloksista (Taulukko 13.) käy ilmi tosin myös se, kuinka 39 vastaajalla (7 %) ei ollut mitään käsitystä asiasta.

Kiinteistön kirjaamisasiat ovat osalle asiakkaista hyvin haastavia, ja usein pankki hoitaa paperityön asiakkaan puolesta. Tätä väitettä tukevat myös kyselyni tulokset (Taulukko 14.), sillä 182 vastaajan (31 %) puolesta pankki oli hoitanut tai vaatinut saada hoitaa kaikki hakemusasiat. Työssäni olen huomannut, että tällainen tilanne on edessä usein silloin, kun kiinteistöön aikaisemmin vahvistetut kiinnitykset eivät riitä kattamaan otetun lainan määrää ja vakuudeksi pankki vaatii saada hakea sekä lainhuudon että kiinnitykset. Samalla he perivät toimenpiteen tekemisestä korvauksen, joka vastaa moninkertaisesti normaaleja lainhuudatus- ja kiinnityskustannuksia.

Taulukko 14. Kirjaamisasioiden hoitaminen



Yllä olevasta taulukosta on nähtävissä 93 vastaajan (16 %) toimittaneen hakemukset viranomaiselle itse, 61 vastaajan (10 %) tyytyessä asiamiehen ammattitaitoon. Yleensä asiamiehet ovat kiinteistöasioihin perehtyneitä alan ammattilaisia, ja heidän joukossaan on niin lakimiehiä kuin entisiä maanmittareitakin. Asiamieheen turvaudutaan yleisesti tilanteissa, joissa oma tietämys loppuu, mutta asian hoitamista ei haluta antaa pankin hoidettavaksi. Asiamiehen käyttöä, pankin sijasta, puoltaa usein myös hoidettavien asioiden laaja-alaisuus, kun



hoidettavana on pelkän lainhuudon haun lisäksi kiinteistön muodostamiseen liittyvät asiat perinnönjakosopimuksen laatimisen muodossa.

Alla näkyvää taulukkoa (Taulukko 15.) tarkastellessa, voidaan todeta suurimman osan vastaajien itse toimittamista hakemuksista liittyneen lainhuudatukseen (119). Sen jälkeen maanmittaustoimitukset (44) ja kiinnitykset (40) ylittivät maaliviivan lähestulkoon käsi kädessä, maanmittaustoimitusten viedessä hopeasijan rinnan mitalla. Vuokraoikeuksiin liittyi puolestaan 20 vastaajan hakemukset, 13 vastaajan tyytyessä vaihtoehtoon ”muu”. Tähän kategoriaan kolahaneiden hakemusten joukkoon uskon eksyneen sellaiset hakemukset, joissa vastaaja ei ole tiennyt oikeaa kategoriaa. Näitä ovat mm. erityiset oikeudet, tilustehtävät sekä kiinteistöjen yhdistämis- ja nimenmuutoshakemukset.

Taulukko 15. Monenlaisia hakemuksia



## 7.6 Maanmittarin matkassa

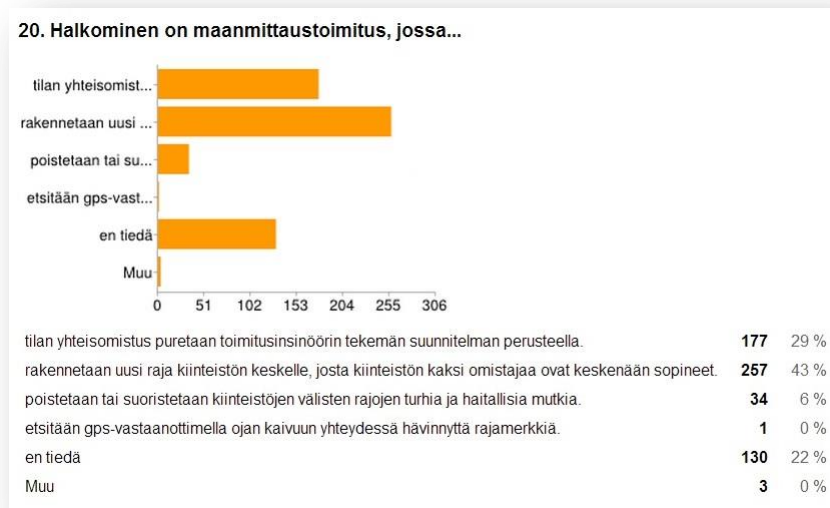
Yleisimpiin maanmittaustoimituksiin liittyneiden kysymysten tulokset olivat hyvin mielenkiintoisia, joskin varsin odotettuja. Seuraavan sivun yläosassa olevasta taulukosta (Taulukko 16.) on nähtävissä se, kuinka hyvin ihmiset ovat tietoisia yleisimmän kiinteistötoimituksen eli lohkomisen tarkoituksesta. Peräti 521 vastaajaa (86 %) klikkasi oikean ”vahvistetaan uuden maa-alueen rajat sekä kiinteistön käyttöön liittyvät oikeudet kuten tieoikeudet ja osuudet yhteisiin alueisiin” vaihtoehdon, mikä oli minusta äärettömän positiivinen asia.

Taulukko 16. Lohkomisen tarkoitus



Halkomisessa (Taulukko 17.) vastaajien mielipiteet ja tietämys jakautuivat lohkomista selkeämmin, sillä ainoastaan 177 vastaajaa (29 %) tiesi oikean vaihtoehdon, 257 kpl vastaajan (43 %) nojatessa virheellisesti kiinteistön omistajien keskenään tekemään sopimukseen.

Taulukko 17. Halkomisen tarkoitus



130 vastaajalla (22 %) ei ollut puolestaan mitään käsitystä koko asiasta, ja sen vuoksi onkin tärkeää muistaa, että halkomiseen päädytään yleisesti silloin, kun jakosopimusta omistajien välillä ei synny, ja tässä vaiheessa toimitusinsinöörin

tekemä jakosuunnitelma on olennainen osa halkomista. Jakosuunnitelman perusteella olemassa oleva tila jaetaan kahdeksi tai useammaksi tilaksi määräosien omistajien tai toimitusta yksinään hakeneen maanomistajan esittämien toiveiden mukaisesti.

Rajankäynti osuu omalle kohdalle yleensä silloin, kun kiinteistön fyysisen sijainnin osoittavat rajamerkit ovat kadonneet tai rajan paikka on muuten epäselvä. Rajankäynnin tarkoituksena onkin selvittää rajan lainvoimainen paikka, rakentaa maastoon tarvittavat rajamerkit ja -viitat kadonneiden tilalle sekä avata rajalinjat. Kyselyyn vastanneista tämän tiesi 439 henkilöä (75 %), mitä osasin odottaakin (Taulukko 18.). Sen sijaan rehellisten ”en tiedä” -vastausten runsas lukumäärä (124) yllätti minut kokonaisvaltaisesti, joskin halkomiskysymyksen ”en tiedä” -vastausten määrään verrattuna, se noudatteli samaa linjaa (22 % ja 21 %).

Taulukko 18. Rajankäynnin tarkoitus



Yksityistietoimituksen tarkoitusta tiedustellessani ”en tiedä” -vastausten lukumäärä noudatteli halkomisen ja rajankäynnin kanssa samaa linjaa, 122 vastaajan (21 %) klikatessa kyseisen vaihtoehdon. Seuraavalla sivulla näkyvästä taulukosta (Taulukko 19.) käy selkeästi ilmi, kuinka oikeaan ”perustetaan tieoikeus toisen omistaman kiinteistön alueelle, lakkautetaan olemassa oleva tieoikeus tai siirretään se toiseen paikkaan” -vaihtoehtoon tarttui 355 vastaajaa (60 %). Tulos oli varsin odotettu, sillä usein arkielämässä tieasioista on tapana sopia kiin-

teistön omistajien välillä keskenään, eikä näille sopimuksille ymmärretä sen jälkeen hakea virallista rekisteröintiä yksityistietoimituksen muodossa, koska toimituksen tarkoitus on osin epäselvää. 105 vastaajan (18 %) valitsema ”määritetään tiealueen rajat kiinteistöjen edustalla kulkevalla yleisellä tiellä” -vaihtoehto liittyy puolestaan yleisesti maantien rajaamistoimituksiin, joita tehtiin alueellisten ELY-keskusten hakemuksesta Maanmittauslaitoksessa viime vuosien aikana.

Taulukko 19. Yksityistietoimituksen tarkoitus



## 8 TOTUUS TULOKSISTA

Maanmittausala ei ole kansan keskuudessa se suosituin ammattiala, mediasekikkäimmästä puheenaiheesta puhumattakaan, joten siihen peilaten kyselyyn saamani vähän vajaat 600 vastausta reilussa kuukaudessa oli mielestäni erinomainen suoritus. Kysymyksiä ja vastausvaihtoehtoja miettiessä tarkoituksena oli, että jokainen vastausvaihtoehto olisi tasapuolisesti valittavissa siten, että vastaajan mielenkiinto säilyisi loppuun asti, jättäen samalla kyselystä miellyttävän ja positiivisen sävyn. Taulukosta 20. on nähtävissä varsin selkeästi, että onnistuin tekemään kyselystä mielenkiintoisen ja sopivan pituisen.

Taulukko 20. Kyselyn mielekkyys



Kyselytutkimuksellani oli kaksi selkeää tavoitetta. Ensiksi, halusin saada vahvistuksen ajatuksilleni siitä, että ihmisten tietämys maanmittausalasta ja yleisimmistä maanmittaustoimituksista voisi olla nykyistä aavistuksen verran parempi ja toiseksi, halusin lisätä ihmisten tietämystä kiinteistön kirjaamisasioista ja yleisimmistä maanmittaustoimituksista mielenkiintoisen ja monipuolisen kyselyn muodossa.

Tarkkasilmäisimmät teistä saattoivat jo kyselyyn vastatessa tai viimeistään nyt vastausmääristä kertovia taulukoita tutkiessa huomata erään mielenkiintoisen asian kyselyyni liittyen. Kyselyyn vastasi 582 ihmistä, mutta osassa kysymyksistä vastauksia oli hieman enemmän. Tämä johtui siitä, yleisimpiin maanmittaustoimituksiin ja kyselyn mielekkyyteen liittyviin kysymyksiin (nrot 19 - 23) annoin tarkoituksella mahdollisuuden valita yhden vaihtoehdon sijasta useamman.

Esimerkiksi kyselyn mielekkyyteen liittyvään kysymykseen (Taulukko 20.) vastauksia tuli 621 kpl, koska kysely saattoi olla samalla sekä mielenkiintoinen ja sopivan pituinen että täyttä hepreaa. Lisäksi maanmittaustoimituksiin liittyvissä kysymyksissä halusin antaa vastaajille mahdollisuuden valita useamman vaihtoehdon, jos he kokivat toimituksen tarkoituksen sitä vaativan. Lohkomiseen liittyvässä kysymyksessä vastausten yhteismäärä oli 606 kpl, halkomisessa 602 kpl, rajankäynnissä 589 kpl ja yksityistietoimituksessa 593 kpl. Siihen, vääristikö tämä tietoinen valintani kyselyn tuloksia, en usko, sillä vastausmäärät noudattelivat pitkälti vastaajien lukumäärää ja näin ollen niitä voidaan pitää luotettavina.

Se, etten näyttänyt kyselyn aikana tai sen lopussa vastaajille oikeita vastauksia, oli myös täysin harkittu teko. Vastausten kertomatta jättämisellä pyrin aktivoimaan ihmisiä siihen, että he kyselyyn vastattuaan ottaisivat itse selvää asioista joko Maanmittauslaitoksen Internet-sivuja tai Googlea selailemalla. Kyselystä saamien muutamien avoimien palautteiden (Kuvio 7.) mukaan onnistuin tässä asiassa hienosti.

Sin män! Huh huijaa, mutta olipa vaikeata. Vastasin omistavani maata kun on mulla tämä omakotitontin puolikas, mutta mieheni mielestä se on eri asia. Miten niin muka? Maata sekin pläntti on

Sinne meni. Huhhuh olipa kysymyksiä. Täytynee käydä kaappaamassa aimo annos yleissivistystä lisää googlesta.

Joo, kysely oli kyllä harvinaisen helppo ja mukava täyttää, ja oli jopa hauskakkin

Lomake täytetty, sangen mielenkiintoisia kysymyksiä :)

no moni kaveri kehu että oli selkee nopee ja helppo kysely aina ei oo näi hyvin toteutettuja nää ja itekin samalla linjalla

Joo täytin, mutta saattoi mennä jotain väärinkin. Selkeä kysely olihan se Teron tekemä.

Kylläpä tunti taas ihtensä viisaaksi, tehty.

Oli kyllä vähän hepreaa mut vastattu on.

Niinku ois Rappakaljaa pelannu.

Kuvio 7. Palautetta kyselystä

Sähköisesti toteutettuun kyselyyn halusin saada vastaajiksi kaiken ikäisiä, eri puolella Suomea asuvia ja erilaisen koulutustaustan omaavia ihmisiä sen takia, että onnistuisin kuvaamaan koko väestöä mahdollisimman realistisesti. Lisäksi halusin, että vastaajissa olisi sekä omakotitalossa että kerrostalossa asuvia ihmisiä, koska heidän tiedot poikkeavat olennaisesti toisistaan. Nyt peruskysymysten vastauksia tarkastellessa, voin todeta onnistuneeni saamaan varsin mainiosti koko väestöä kuvaavan otannan kyselylleni.

Yleisesti maanmittausalaan ja Maanmittauslaitokseen liittyneiden kysymysten vastaukset vahvistivat käsitystäni siitä, että ihmisten tiedot voisivat olla nykyistä paremmat ja asiointi Maanmittauslaitoksessa on varsin vähäistä. Mittaus ja karttoitus sekä kartat ja kiinteistöt ovat yleisiä maanmittausalasta esiin nousevia mielikuvia, ja siitä olen vastaajien kanssa täysin samaa mieltä. Maanmittauslaitoksen karttapalveluiden käyttö on tuloksien perusteella verrattain vähäistä, joskin uskon sen lisääntyvän tulevaisuudessa melkoisesti erilaisten mobiili-sovellusten ja avoimen aineiston latauspalvelun myötä.

Oli hienoa huomata, joskaan ei yllättävää, kuinka kiinteistö yhdistettiin vastaajien keskuudessa automaattisesti tonttiin ja sillä sijaitsevaan omakotitaloon. Se, että metsäpalstaa ei pidetä kiinteistönä, on eräs yleisimmistä harhakäsityksistä, mihin työssäni törmään. Kiinteistön kirjaamisasioihin liittyvien käsitteiden vahva hallinta oli positiivinen yllätys. Mutta toisaalta, vaikka pankki yleensä hakemukset hoitaakin, ovat asiakkaat usein perehtyneet sekä lainhuudon että kiinnitysten hakuun, koska niiden taloudellinen merkitys on niin suuri.

Yleisimmistä maanmittaustoimituksista kysyessä tiesin, että lohkomistoimituksen tarkoituksen tietää suurin osa vastaajista. Mutta toisaalta vastaajien vähäinen tietämys halkomisen tarkoituksesta ei myöskään yllättänyt minua, koska halkominen on huomattavasti lohkomista, rajankäyntiä ja yksityistietoimitusta harvinaisempi, laajempi ja ajallisesti pitkäkestoisempi maanmittaustoimitus.

Edellä mainittuun viitaten, kyselyn tulokset olivat siis varsin odotettuja ja vahvistivat minun käsityksiä ihmisillä olevista tiedoista. Ainoa asia, mikä kyselyn to-

teuttamisen jälkeen minua jäi harmittamaan, oli vesijätön lunastuksen unohtaminen yleisimpiin maanmittaustoimituksiin liittyneistä kysymyksistä. Uskon kuitenkin vahvasti, että vesijätön lunastuksen tarkoitusta kysyessä vastaajien tietämys olisi ollut likimain rajankäynnin ja yksityistietoimituksen tasolla, eli noin 65 - 70 %:n tasolla.

Nyt kun mietin kyselylle asettamiani tavoitteita, ja vertaan niitä kyselyn tuloksiin sekä kyselystä saamiini avoimiin palautteisiin, voin todeta onnistuneeni tavoitteiden saavuttamisessa varsin hyvin. Mielenkiintoinen kysely sai ihmiset kiinnostumaan maanmittausalasta, Maanmittauslaitoksesta ja sen ilmaisista kartta-palveluista, minkä lisäksi uskon onnistuneeni lisäämään ihmisten kiinteistö- ja maanmittausalan tietämystä, ainakin hetkellisesti.



## 9 LOPUKSI TAHDON SANOA

Viranomaisten neuvontavelvollisuudesta säädetään hallintolaissa (HL 2.8§, 2003/434) ja se käsittää asiakkaille annettavan neuvonnan siten, että asiakas kykenee sen avulla asioiden tarpeen mukaiseen hoitamiseen. Tavalliset ihmiset ovat yritysten ja kuntien ohella merkittävä osa Maanmittauslaitoksen asiakas-kuntaa ja sitä me maanmittausalalla toimivat emme saa koskaan unohtaa. Nyky-yhteiskunnassa, jossa tieto liikkuu valon nopeudella, meidän ammattilaisten tulee pitää huolta siitä, että jokaiselle ihmiselle annetaan tasapuolinen mahdollisuus tulla kuulluksi ja tiedolliset eväät kiinteistöasioiden hoitamiseen.

Sen lisäksi, että tämä työ antaa tavalliselle ihmiselle tiedollisen kyvyn hoitaa kiinteistönsä liittyviä asioita itsenäisesti, haluan sen toimivan linkkinä tavallisen ihmisen ja maanmittausalalla toimivan ammattilaisen välillä. Maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörin työtehtävät ovat osa lakisääteistä viranomaismenettelyä ja toimitukset tehdään virkavastuulla. Jokaisen nykyisen ja mahdollisesti tulevan toimitusinsinöörin on mielestäni tärkeää ymmärtää, että tiedot asianosaisten välillä voivat vaihdella hyvinkin suuresti. Toiminta niin maastossa kuin Maanmittauslaitoksen palvelupisteessä vaatii ammattilaiselta hyviä vuorovaikutustaitoja sekä kykyä asettua asiakkaan puolelle pöytää, sillä esimerkiksi toimituksessa tehtävillä päätöksillä on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia asianosaisten perustuslailliseen omaisuuden suojaan. Sosiaalisessa kanssakäymisessä oikean ensivaikutelman ja luottamuksen luominen ovat toisen ihmisen kunnioittamisen ohella tärkeimpiä asioita.

Opinnäytetyön avulla uskon saaneeni ihmiset ymmärtämään hieman paremmin maan omistamiseen liittyviä velvollisuuksia ja vastuita sekä maanmittausalalla vallitsevia lainalaisuuksia. Lisäksi uskon, että työni avulla olen madaltanut ihmisten kynnystä asioida Maanmittauslaitoksessa joko fyysisesti, puhelimitse tai sähköisten kanavien kautta. Sen, miten matalaksi onnistuin kynnyksen hio-maan, aika näyttää!

## LÄHTEET

Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (KirjRekA) 1996/960. Osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960960>. 25.5.2014.

Hyvönen, V. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Veikko Hyvönen & Co.

Jokela, M. Kartio, L. Ojanen, I. 2008. Maakaari. 4. uudistettu painos.

Kiinteistönmuodostamisasetus 1996/1189. Osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961189>. 25.5.2014.

Kiinteistönmuodostamislaki 1995/554. Osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554>. 15.5.2014.

Kiinteistörekisterilaki 1985/392. Osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1985/19850392>. 7.6.2014.

Kiinteistörekisteriasetus 1996/970. Osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960970>. 7.6.2014.

Koulu, R. Tepora, J. 1989. Lainhuuto- ja kiinnitysmenettely 1989. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Laki eräistä naapuruussuhteista 1920/26. Osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1920/19200026>. 26.5.2014.

Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 2002/453.

Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2002/20020453>.  
29.5.2014.

Laki 24 2014. Lainhuudon oikeusvaikutukset. Osoitteessa

<http://www.laki24.fi/lakiki-lainhuuto-oikeusvaikutus.html>. 3.8.2014.

Maakaari 1995/540. Osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>. 8.6.2014.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132. Osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>. 1.7.2014.

Maanmittauslaitos 2011. Määräykset mittausten tarkkuudesta ja rajamerkeistä kiinteistötoimituksissa. Osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/viranomaiset/normi/402001/39618>. 29.5.2014.

Maanmittauslaitos 2013. Rajamerkit. Osoitteessa

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/rajat%20ja%20rajamerkit.pdf>. 24.5.2014.

- Maanmittauslaitos 2014a. Erityiset oikeudet. Osoitteessa  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/erityiset-oikeudet>. 31.5.2014.
- Maanmittauslaitos 2014b. Kansalaisen karttapaikka. Osoitteessa  
[http://kansalaisen.karttapaikka.fi/kartanhaku/osoitehaku.html?lang=](http://kansalaisen.karttapaikka.fi/kartanhaku/osoitehaku.html?lang=.)  
. 15.5.2014.
- Maanmittauslaitos 2014c. Kiinnitys. Osoitteessa  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kiinnitys>. 31.5.2014.
- Maanmittauslaitos 2014d. Kiinteistörekisteri. Osoitteessa  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/kiinteistorekisteri-0>. 25.5.2014.
- Maanmittauslaitos 2014e. Kirjaamisen menettelyn käsikirja.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kirjaamisenmenettelyn-kasikirja>. 26.7.2014.
- Maanmittauslaitos 2014f. Lainhuuto. Osoitteessa  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto>. 15.5.2014.
- Maanmittauslaitos 2014g. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Osoitteessa  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/lainhuuto-kiinnitysrekisteri>. 30.6.2014.
- Maanmittauslaitos 2014h. Maanmittaustoimitukset. Osoitteessa  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta/julkaisut/esitteet/maanmittaustoimitukset>. 19.5.2014.
- Maanmittauslaitos 2014i. Mitä tarkoitetaan kiinteistön ainesosilla ja tarpeistolla ja mitkä ovat ainesosa- ja tarpeistosuhteen vaikutukset. Osoitteessa  
[https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_items/advanced\\_information/additional\\_terms/content/component\\_and\\_properties?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/advanced_information/additional_terms/content/component_and_properties?locale=fi).  
29.5.2014.
- Maanmittauslaitos 2014j. Muut esitteet. Osoitteessa  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta/julkaisut/esitteet/muut-esitteet>. 19.5.2014.

- Maanmittauslaitos 2014k. Paikkatietoikkuna. Osoitteessa  
<http://www.paikkatietoikkuna.fi/web/fi/etusivu>. 1.6.2014.
- Maanmittauslaitos 2014l. Organisaatio 2014. Osoitteessa  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/organisaatio2014>. 19.5.2014.
- Maanmittauslaitos 2014m. Ostajan ja myyjän muistilista. Osoitteessa  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kiinteiston-ostajan-myyjan-muistilista>. 31.5.2014.
- Maanmittauslaitos 2014n. Tarvitsetko maanmittaustoimitusta. Osoitteessa  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/tarvitsetko-maanmittaustoimitusta>. 15.5.2014.
- Maanmittauslaitos 2014o. Toiminta ja tehtävät. Osoitteessa  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta/organisaatio/toiminta-tehtavat>. 24.5.2014.
- Majamaa, V. Markkula, M. 2001. Kiinteistönmuodostamislaki 2001. Edita.
- Määräys mittausten tarkkuudesta ja rajamerkeistä kiinteistötoimituksissa  
19.7.2011 MML/2/012/2011, päivitetty 20.6.2012 MML/4/012/2012.  
Osoitteessa  
<http://www.finlex.fi/fi/viranomaiset/normi/402001/39618>. 25.5.2014.
- Rikoslaki 1990/769. Osoitteessa  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1889/18890039001>. 15.5.2014.
- Rummukainen, A. 2010. Kiinteistöjä koskevien tietojen saatavuudesta tulevaisuudessa Kiinteistötietojärjestelmän näkökulmasta. Väitöskirja. Aalto-yliopisto: Maanmittaustieteiden laitos.
- Rummukainen, A. Salila, J. Ympäristöjuriikka 2011/1. Referee-artikkeli.
- Tapio 2014. Yhteismetsä. Osoitteessa <http://www.tapio.fi/tietoayhtymestsista>.  
16.8.2014.
- Tuomisto, J. 2014. Saanto. Osoitteessa  
<http://www.tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:saanto>. 17.8.2014.
- Vitikainen, A. 2014. Maarekisteri. Osoitteessa  
<http://www.tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:maarekisteri>.  
17.8.2014.
- Yhteisaluelaki 1989/758. Osoitteessa  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1989/19890758>. 31.5.2014.

Yhteismetsälaki 2003/109. Osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030109>. 16.8.2014.

Yksityistielaki 1962/358. Osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1962/19620358>. 19.5.2014.