

LAINHUUTO MÄÄRÄALAN ELINKAARESSA

Matinlassi Jukka

Opinnäytetyö
Tekniikka ja liikenne
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2018

Tekniikka ja liikenne
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijä	Jukka Matinlassi	Vuosi	2018
Ohjaaja(t)	Aune Rummukainen		
Työn nimi	Lainhuuto määräalan elinkaareissa		
Sivu- ja liitesivumäärä	27		

Opinnäytetyön aiheena oli lainhuuto määräalan elinkaareissa. Vuoden 2018 alusta toimitusinsinöörien työhön sisällytetään lainhuutojen myöntäminen osana lohkomisprosessia. Muutoksen tavoitteena on tehostaa asiakkaan saamaa kokonaispalvelua sekä vahvistaa toimitusinsinöörien kokonaisvaltaista ammattitaitoa. Työn tarkoituksena oli edistää maanmittauslaitoksen työtehokkuutta sekä yksinkertaistaa sekä toimitusinsinöörin että asiakkaan vuorovaikutusta koko prosessin läpi, jotta koko toimitus voitaisiin tulevaisuudessa suorittaa yhden työntekijän voimin.

Eri maanmittauslaitoksen toimitusinsinööreille tehtiin puolistrukturoidut haastattelut, joiden keskeisenä teemana oli lainhuudon sisällyttäminen työtehtäviin.

Työssä kuvataan vaadittavat toimenpiteet maanmittauslaitoksen sisäisissä työjonoissa itsenäisen kiinteistön muodostamiseksi määräalasta. Selvitetään myös asiantuntijoiden haastatteluilla mahdollisia parannuskeinoja prosessin tehostamiseen asiakkaan sekä toimitusinsinöörien näkökulmasta, mutta myös otetaan kantaa muutamiin lainsäädännöllisiin toimintatapoihin, joilla voidaan muokata lohkomistoimitusta tehokkaammaksi.

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

Author	Jukka Matinlassi	Year	2018
Supervisor	Aune Rummukainen		
Subject of thesis	Registration of Title in the Life Cycle of Parcelling		
Number of pages	27		

The subject of this thesis was the registration of title in the life cycle of parcelling out. From the beginning of 2018 land surveyors who work for National Land Survey of Finland will have the authority to give registration of title in addition to their current work. The purpose of this thesis was to promote the work efficiency of the National Land Survey of Finland and to simplify the interaction between the customer and the land surveyor through the whole process in order to carry out the parceling process entirely with one employee in the future.

Interviews were performed by the land surveyors from the offices of the National Land Survey of Finland with semi-structured interviews. The main theme of the interviews was to add the authority for the registration of title in the current job description.

The thesis described the required measures in the internal work queues of the National Land Survey of Finland to create an independent real estate property. Interviews with experts explored the possible ways to improve the process from the point of view of the customer and the land surveyor, but also took a stand on some legislative practices that can be used to make the parcelling more efficient.

Key words parcelling out, registration of title, land survey

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	7
2	MAANMITTAUSLAITOS	8
2.1	Maanmittauslaitos organisaationa	8
2.2	Maanmittauslaitoksen palvelulupaukset asiakkaille	8
2.3	Maanmittauslaitoksen eri rekisterit.....	9
3	LAINHUUDATUKSEN KEHITYS	11
3.1	Lainhuudatuksen määritelmä.....	11
3.2	Lainhuudatuksen historia.....	11
3.3	Lainhuudatus nykyään	12
4	MÄÄRÄALAN LUOVUTUS	13
4.1	Määräalan määritelmä	13
4.2	Määräalan saantokirja.....	13
4.3	Kaupanhahvistaja ja kaupanvahvistus	14
4.4	Kunnan etuosto-oikeus	14
4.5	Kiinteistövaihdannan palvelu	15
5	LOHKOMINEN.....	16
5.1	Lohkomisen määritelmä.....	16
5.2	Lohkomisen vireille tulo.....	16
5.3	Lohkomistoimitus	17
6	TOIMITUSINSINÖÖRIEN HAASTATTELUT	19
6.1	Lainhuudatuksen tuomat vaikutukset toimitusinsinöörin työhön	19
6.1.1	Töiden kestoajat, laadut ja määrät	20
6.1.2	Vaikutukset asiakkaalle	20
6.1.3	Aikataulutus.....	21
6.1.4	Koulutus ja toimiston tarpeellisuus	21
6.2	Asianosaisen vaikutus lohkomisprosessissa	22
6.3	Lainsäädännön kehittäminen	22
6.3.1	Kokoukseton toimitusmenettely.....	22

6.3.2 Kuntien etuosto-oikeus.....	23
7 EHDOTUKSET TYÖTEHOKKUUDEN KEHITTÄMISEKSI.....	24
8 POHDINTA.....	25
LÄHTEET.....	26

KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

KIRRE	Maanmittauslaitoksen kirjaamisasioiden rekisteröintisovellus
JAKO	Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterisovellus

1 JOHDANTO

Maanmittausalaa pidetään yleisesti kohtalaisen tuntemattomana, vaikka se on yksi vanhimmista aloista. Tavallinen kansalainen asioi harvoin maanmittauslaitoksen kanssa verrattuna muihin yhteiskunnan palveluihin, kuten kulttuuri-, terveys- ja sivistyspalveluihin. Maanmittauslaitoksen eri prosessit ovat asiakkaille suhteellisen näkymättömiä, mutta niiden taloudelliset vaikutukset ovat huomattavat. Asiakkaalle on annettava oikeanlainen palvelukokemus sekä maanmittauslaitoksen työntekijöiden osaaminen tulee olla kokonaisvaltaista asemasta riippumatta.

Maanmittauslaitoksen eri järjestelmiä ja prosesseja on kehitetty vuosien saatossa huomattavasti huomioimalla kansalaisten ja viranomaisten vuorovaikutukset. Tätä työtä suunnitellessani huomasin määräalan muodostumisen itsenäiseksi kiinteistöksi kulkevan kolmen eri prosessin kautta, joissa vähintään viisi eri henkilöä käsittelee samaa saantoa. Työn tarkoituksena onkin yksinkertaistaa prosessia siten, että lohkomistoimituksista voitaisiin tulevaisuudessa tehdä yhden henkilön työkokonaisuus.

Työssä käytetään teorian lisäksi puolistrukturoitua haastattelua, jossa kohderyhmänä on eri toimitusinsinöörejä maanmittauslaitoksen eri toimipisteistä. Haastattelun tavoitteena on selvittää asiantuntijoiden ajatuksia siitä, kuinka maanmittauslaitoksen yleisintä toimitusta, lohkomista, voitaisiin tehostaa kolmen eri näkökulman kautta: asiakkaan, toimitusinsinöörin sekä lainsäädännön kautta.

Työssä selostetaan ensin kirjoittajan näkökulmasta keskeisimmät käsitteet kiinteistön muodostamiseen vaadittavista toimenpiteistä, joita voidaan ja tullaan tulevaisuudessa kehittämään tehokkaammiksi. Lopuksi haastattelun tuloksia ja teorian osuuksia verrataan keskenään.

2 MAANMITTAUSLAITOS

2.1 Maanmittauslaitos organisaationa

Maanmittauslaitos tuottaa kansalaisille ja organisaatioille maan käyttöön ja hyödyntämiseen tarvittavaa tietoa. Erilaisia tehtäviä ovat esimerkiksi maanmittaus-toimitukset, kuten lohkominen ja halkominen, kiinteistöjen tietojen ylläpitäminen, kartta-aineistojen tuottaminen sekä lainhuudoista ja kiinnityksistä huolehtiminen. Maanmittauslaitos palvelee 37 eri paikkakunnalla ympäri Suomen ja toimii maa- ja metsätalousministeriön alaisena organisaationa. (Valtiolle 2017.)

Maanmittauslaitoksen kokonaishenkilöstön lukumäärä oli 31.12.2016 1766, joista vakinaisia työntekijöitä oli 1593 (Maanmittauslaitos 2017a, 5). Suurin osa maanmittauslaitoksen henkilöstöstä työskentelee tuotannon parissa, jopa 69,5%. Vuonna 2016 loppuun saatettuja lohkomisia oli yhteensä 13686 kappaletta, joihin käytettiin aikaa lohkomistoimitusta kohti 27,6 tuntia. (Maanmittauslaitos 2017a, 7.) Maanmittauslaitoksen työntekijät ratkaisivat vuonna 2016 yhteensä 100 636 lainhuutoasiaa, joiden keskimääräinen käsittelyaika kestoajana oli 49 päivää. (Maanmittauslaitos 2017, 13–14).

Maanmittauslaitos on moderni työnantaja, jossa työntekijät viihtyvät. Vuoden 2015 tyytyväisyyskyselyn mukaan maanmittauslaitoksessa ollaan erityisen tyytyväisiä työn ja yksityiselämän sovittamiseen. Muita vahvuuksia mainittiin muun muassa työilmapiiri, työn itsenäisyys sekä mahdollisuus vaikuttaa työn sisältöön. (Valtiolle 2017.)

2.2 Maanmittauslaitoksen palvelulupaukset asiakkaille

Hallituksen ministerityöryhmä on päättänyt ottaa käyttöön kaikissa virastoissa palvelulupauksen, jonka käyttöönottoa kukin ministeriö seuraa omalla hallinnollaan. Tarkoituksena on, että virastot käyvät läpi vuonna 2017 tärkeimmät kansalais- ja yhteistyöasiakkaille tarjotut palveluprosessit, varmistavat palveluprosessien asiakaslähtöisyyden sekä määrittävät keskeisimmille palveluprosesseille palvelulupauksen. (Lähetkangas 2017.)

Maanmittauslaitoksen palvelulupauksia asiakkaille:

- 1) Toimintavarmuus; taataan sähköisten palvelujen häiriötön käyttö.
- 2) Turvattu tieto; kaikki tuotettu tieto on luotettavaa, läpinäkyvää sekä helposti hyödynnettävää.
- 3) Vahva yhteistyö; maanmittauslaitos toimii puolueettomana asiantuntijana sekä toimii vastuullisesti. Toimintamallit, prosessit sekä sähköiset palvelut parantavat merkittävästi tuottavuutta.
- 4) Kiinteistöt; kirjaamisasiat, maanmittaustoimitukset ja kiinteistörekisterinpitäjän päätökset tehdään viiveittä, laadukkaasti, kustannustehokkaasti sekä nykyaikaisin menetelmin. Maanmittauslaitos takaa osaltaan kiinteistöjen omistuksen ja vakuusjärjestelmän luotettavuuden.
- 5) Tutkimus; maanmittauslaitos tukee yhteiskuntaa ja päättäjiä paikkatietojen hyödyntämisessä ja tukee yritysten kilpailukykyä sekä yhteiskunnan hyvinvointia.
- 6) Paikkatiedot; maanmittauslaitos tuottaa ajan tasalla olevaa laadukasta paikkatietoa sekä edistää sen käyttöä yhteiskunnassa. (Lähetkangas 2017.)

Lupaukset vaikuttavat varsinkin lainhuutojen myöntämisessä määräalan elinkaarissa, josta poistuu useita päällekkäisiä työvaiheita, jolloin asiakas hahmottaa paremmin kyseisen kokonaiskuvan.

2.3 Maanmittauslaitoksen eri rekisterit

Kiinteistörekisteristä ilmenee kiinteistöjen ominaisuus- sekä sijaintitiedot, jotka ovat muodostuneet maanmittaustoimitusten ja viranomaispäätösten kautta. Kyseisiä tietoja ovat esimerkiksi:

- 1) Kiinteistötunnus, nimi ja pinta-ala.
- 2) Muodostumistiedot, eli miten kiinteistö on muodostunut.
- 3) Osuudet yhteisiin alueisiin.

Kiinteistörekisten pitkän historian vuoksi rekisterissä voi olla puutteita rasitemerkintöjen suhteen sekä pinta-alatiedot voivat olla epätarkkoja. (Maanmittauslaitos 2017b.)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on luotettava julkinen rekisteri, josta löytyy tiedot kiinteistöjen lainhuudoista, mahdollisista kiinnityksistä sekä erityisistä oikeuksista kuten vuokraoikeuksista. Kun kirjaamisisasiaa käsittelevä hakemus saapuu maanmittauslaitokselle, se merkataan viipymättä vireillä olevaksi. Vireillä olon merkityksen arvo korostuu sen vuoksi, koska siihen on sidottu merkittäviä oikeusvaikutuksia. Esimerkiksi vireilletuloajankohta määrittää varainsiirtoveron määrän. Mikäli lainhuudon määräaika ehtii umpeutua, veron osuus nousee. (Maanmittauslaitos 2017c.)

Kirjaamisviranomaisella on laaja tutkimisvelvollisuus kaikissa kirjaamisasioissa. Kirjaamisviranomaisen tavoitteena on lisätä kirjaamisrekisterin läpinäkyvyyttä sekä luotettavuutta. Kirjaamisasian ratkaisu, kuten lainhuudon myöntäminen, tehdään merkitsemällä se lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (Tieteen termipankki 2015a.)

Maanmittauslaitos ylläpitää myös kiinteistöjen kauppahintarekisteriä, jonka tarkoituksena on palvella kiinteistön arvon määrittämistä esimerkiksi lunastustoimiuksissa sekä maan käytön suunnittelussa. Kyseiseen rekisteriin merkataan kaupanvahvistajien ilmoitusten perusteella tietoja luovutusten kohteista sekä kauppahinnoista. (Maanmittauslaitos 2017d.)

Tulevaisuudessa maanmittauslaitos luo rekisterin asuinhuoneistoja koskeville tiedoille sekä niiden hallitsija- ja omistajamerkinnoille. Kyseisellä rekisterillä mahdollistetaan asunto-osakkeilla ja mulla hallintamuodoilla hallittavien asumiskohdeiden vaihdanta ja vakuushallinta digitalisoidusti sekä kootaan tiedot ja palvelut asiakkaan kannalta yhtenäiseksi palvelukokonaisuudeksi. (Lähetkangas 2017.)

3 LAINHUUDATUKSEN KEHITYS

3.1 Lainhuudatuksen määritelmä

Lainhuudatus tarkoittaa kiinteistön omistusoikeuden saannon kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden aikana luovutuksen vahvistamisesta. Omistaja, jolla ei ole lainhuutoa kiinteistölleen, ei voi hakea kiinnitystä kiinteistönsä eikä siten voi käyttää kiinteistöään sopimusperustein panttioikeuden kohteena. Lainhuuto muodostaa yleisesti suurimman kriteerin kiinteistön omistussuhteita ratkaistaessa, jonka vuoksi lainhuutojen tosiasiallinen luotettavuus on erittäin suuri. Niinpä henkilöä, jolla on lainhuuto kiinteistöön, pidetään yleensä kaikissa suhteissa kiinteistön todellisena omistajana, kunnes vastakohta näytetään. (Koulu & Tepora 1989, 161–166.)

Lainhuudatusvelvollisuus on asetettu yleiseksi saantotavasta ja henkilöstä riippumatta. Jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön taikka sen määräosan tai määräalan saannolleen lainhuudon. Määräalalle haetaan lainhuutoa jo ennen sen lohkomista ja siten riippumatta siitä, voidaanko määräala ylipäänsä lohkoa. (Tieteen termipankki 2015a.)

3.2 Lainhuudatuksen historia

Kiinteistöjen omistussuhteet pyrittiin saamaan julkisiksi jo Ruotsi-Suomen keskiaikaisessa oikeudessa. Tuolloin kiinteistökauppa oli tehtävä käräjillä kahden toista vahvistajan myötävaikutuksella, jonka jälkeen tuomarin tuli vahvistaa kauppa ja antaa kiinnekirja. Vuonna 1734 koottiin ja vakiinnutettiin kirjaamisjärjestelmä uudeksi lainhuudatusjärjestelmäksi. Kiinteistökauppa, lahja ja vaihto tuli tapahtua kirjallisesti, sekä vaati kaksi läsnäolijaa todistajaksi. Tämän jälkeen saajan tuli huudattaa saantonsa kihlakunnanoikeudessa, jossa todettiin suullisen käsittelyn jälkeen lainhuuto. Lainhuudattaminen oli aikaisemmin ainoastaan luovu-

tuksensaajan oikeus, mutta 13.6.1800 asetuksella siitä tehtiin sanktioitu velvollisuus. 1.1.1932 voimaan tulleen lain tärkein uudistus oli sukulunastuksesta luopuminen. Samaan aikaan tuli voimaan myös asetus väliaikaisesta lainhuutorekisteristä, mikä määräsi kihlakunnan- ja raastuvanoikeuden pitämään kiinteistökohtaista korttirekisteriä lainhuudoista ja lainhuutohakemuksista. Vasta 1.5.1987 voimaan tullut laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä muutti järjestelmää kohti nykyistä tilannetta. Oikeushistoriallinen tie on täten päättynyt 1.1.1997 voimaan tulleeseen maakaareen. (Mähönen 2014, 15–17.)

3.3 Lainhuudatus nykyään

Tänä päivänä kiinteistötietojärjestelmän sekä lainhuudatusten ylläpitämisestä huolehtii maanmittauslaitos palvelupisteineen. Kiinteistöjen kirjaamisasiat siirtyivät käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle 1.1.2010. Kiinteistöjen kirjaamisasioita ovat lainhuutoa, kiinnityksiä sekä erityisten oikeuksien kirjaamista koskevat asiat. (Kuntaliitto 2009.) Vuoden 2018 alusta määräalojen lainhuutojen myöntäminen on kiinteä osa lohkomisprosessia sekä kuuluu toimitusinsinöörin tehtäviin (Rönty 2017).

4 MÄÄRÄALAN LUOVUTUS

4.1 Määräalan määritelmä

Määräalasta puhutaan kirjallisuudessa kuin itsestään selvästä asiasta sekä muodostetaan erilaisia määritelmiä pitäen silmällä keskeiseltä näyttäviä aspekteja. Käsitteen muodostamisessa kiinnitetään yleensä huomiota tarkoituksenmukaisuuteen, riippuen tutkijasta sekä tutkimuksesta. Kirjallisuudessa määritelmänä toimii ”rajoiltaan määrätty, mutta erottamaton osa tilasta”, kun taas oikeuskirjallisuudessa puhutaan yleisesti tonttirekisteriin merkityn tontin määräalasta. Määräalasta ei kuitenkaan puhuta esimerkiksi tarkoittaessa kaavatonttia, vaikka onkin rajoiltaan määrätty alue. Asia ymmärretään siten, että kaavatontin alue saa määräalan luonteen vasta sen erottuessaan jollain tavoin kiinteistön omistajan omaisuuspiiristä. (Hyvönen 1970, 26–28.) Määräala on eri asia kuin määräosa. Määräala erotetaan tilasta lohkomalla ja määräosa muodostetaan halkomalla tilaksi. Määräosa tarkoittaa kiinteistön laskennallista osuutta. (Hyvönen 2001, 7–8.)

4.2 Määräalan saantokirja

Määräalan kiinteistökauppa on aina tehtävä kirjallisena. Myyjä ja ostaja tai valtuutettu henkilö asiamies allekirjoittavat kauppakirjan sekä kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan asianosaisten läsnä ollessa. Kauppakirjasta on käytävä ilmi:

- 1) luovutustarkoitus
- 2) luovutettava kiinteistö
- 3) myyjä ja ostaja
- 4) kauppahinta.

Kauppaa ei voida pitää sitovana, ellei laissa määrätty muotovaatimukset täyty. (maakaari 2:1§.)

Luovutettavan määräalan pinta-ala ei ole aina keskeisin peruste luovutettavaa aluetta määrittäessä. Usein tärkeämpää on sopia luovutettavan alueen tarkoista rajoista, ellei erikseen ole sovittu vähimmäispinta-alasta. Yleensä vähimmäispinta-ala tulee silloin kyseeseen, kun määräalalle on tarkoitus rakentaa. (Maanmittauslaitos 2017e.)

4.3 Kaupanvahvistaja ja kaupanvahvistus

Kiinteistön luovutuskirjan laatiminen voi olla kansalaiselle uusia asia, johon tarvitaan kaupanvahvistajaa. Kaupanvahvistaja on julkinen todistusviranomainen, joka toimii virkavastuulla riippumatta siitä, perustuuko kaupanvahvistajan tehtävä virka-asemaan, työsuhteeseen vai maanmittauslaitoksen antamaan määräykseen. Vuoden 2010 alussa tuli voimaan laki kaupanvahvistajista ja valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista. Asetuksen 5 §:n mukaan kaupanvahvistajan on tehtävä sähköisesti ilmoitus kiinteistönluovutuksesta kahden vuorokauden kuluessa luovutuskirjan vahvistamisesta sille maanmittauslaitoksen toimipisteelle sekä kunnalle, jonka toimialueella määräala sijaitsee. (Maanmittauslaitos 2014.)

4.4 Kunnan etuosto-oikeus

Kunnalla on etuosto-oikeus kiinteistöön tai määräalaan kun pinta-ala ylittää 5000 neliometriä. Helsingissä, Vantaalla, Kauniaisissa sekä Espoossa rajana on 3000 neliometriä. Kunnan etuosto-oikeudesta on kiinteistökaupassa säädetty etuosto-laissa siten, että etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Kunta ei voi käyttää etuosto-oikeitaan esimerkiksi silloin, kun ostajana on myyjän puoliso tai perintökaaren 2 luvussa tarkoitettuun sukulaispiiriin kuuluva henkilö. (Tieteen termipankki 2015b.) Kunnalla on lähtökohtaisesti oikeus kolmen kuukauden kuluessa

kaupan syntymisestä tehdä päätös siitä, käyttääkö se etuosto-oikeutta vai ei. Ennen kuin tämä kolme kuukautta on kulunut, ostajalle ei voida myöntää lainhuutoa, ellei kunta ole antanut päätöstä olla käyttämättä etuosto-oikeuttaan.

Mikäli kiinteistön tai määräalan tai niiden yhteenlaskettu pinta-ala on pääkaupunkiseudun ulkopuolella alle 5000 neliometriä tai sitä vähemmän, otetaan huomioon osapuolten väliset kaupat kunnan alueelta taannehtivasti kahdelta edelliseltä vuodelta. Tällöin lainhuutoa ei voida myöntää, ellei ostaja vakuuta, ettei osapuolten välillä ole tehty aikaisempia kauppvoja kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ennen nyt tehtävää kauppaa.

Asianosaisen tulee hakea kuuden kuukauden kuluessa omistusoikeutta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kun lainhuuto on kirjattu, määräalan lohkominen eli muodostaminen omaksi kiinteistöksi käynnistyy automaattisesti. Lainhuutohakemuksen voi suorittaa esimerkiksi postitse, sähköpostitse tai viedä suoraan maanmittauslaitoksen palvelupisteeseen. (Maanmittauslaitos 2017f.)

4.5 Kiinteistövaihdannan palvelu

Kiinteistövaihdannan palvelussa kansalainen voi hoitaa kiinteistöasioitaan ja saa halutessaan kohteena olevan kiinteistön kiinteistörekisteriotteet sekä lainhuuto- ja rasiustodistuksen luovutuksen yhteydessä tai hakemusta laatiessa. Kauppa, lahja tai muu luovutus (esim. vaihto) syntyy osapuolten allekirjoituksella ja lainhuuto tulee vireille ilman erillistä hakemusta. Palvelussa voi luovuttaa myös vuokraoikeuden, hakea kiinnityksiä, sähköisen panttikirjan siirtoa sekä ilmoittaa kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevasta muutoksesta. Tieto hakemuksesta kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistövaihdannan palvelussa asiointi edellyttää sähköistä tunnistautumista sekä tarvittavien tietojen löytymistä sähköisistä viranomaisrekistereistä. (Maanmittauslaitos 2017g.)

5 LOHKOMINEN

5.1 Lohkomisen määritelmä

Lohkomisen tarkoituksena on muodostaa määräalasta itsenäinen kiinteistö. Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää useita määräaloja joko samasta tai useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta. Lohkottavaa kiinteistöä tai yhteistä aluetta kutsutaan laissa emäkiinteistöksi, määräalasta muodostettua kiinteistöä lohkokiinteistöksi ja kiinteistö tai yhteistä aluetta, joka muodostetaan emäkiinteistön jäljelle jäävistä tiluksista, kantakiinteistöksi. Kiinteistöä, johon määräala siirretään, kutsutaan saajakiinteistöksi. (kiinteistönmuodostamislaki 4 §.)

5.2 Lohkomisen vireille tulo

Saantoon perustuva määräalan lohkominen tulee hakemuksetta vireille, kun kirjaamisviranomaisen on merkinnyt määräalan lainhuudon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos määräala sijoittuu alueelle, jonka kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtii kunta, lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan lainhuudosta on saapunut kunnan kiinteistörekisteriviranomaiselle. (kiinteistönmuodostamislaki 22 §.)

Asianosainen voi hakea erikseen hakemuksella lohkomista omiin nimiin. Tällöin kiinteistön omistaja voi lohkoa omistamansa kiinteistön omiin nimiinsä useampaan osaan, tarkoituksenaan myöhemmin siirtää ne esimerkiksi lapsilleen tai myyntiin. Vireille tulo tapahtuu kiinteistön omistajan omasta hakemuksesta eikä lainhuudatusvelvollisuutta ole, koska kysymyksessä ei ole saanto. (Maanmittauslaitos 2016, luku 2.1.2.2.)

5.3 Lohkomistoimitus

Arkistotutkimuksissa selvitetään aikaisempien toimitusasiakirjojen perusteella rajojen viimeisin lainvoimainen määräytyminen, toimituksen kohteena olevalla alueella olevat vanhat rasitteet ja niihin oikeutetut ja rasitetut kiinteistöt. Olemassa olevista rasitteista on selvittävä, miten ne kohdistuvat toimituksessa muodostettaviin rekisteriyksiköihin sekä minkä kiinteistön hyväksi ne tulevat jäämään. Mahdolliset rajankäynnit toteutetaan kyseisten tutkimusten avulla. (Maanmittauslaitos 2017h, 13–14.)

Toimituksesta tiedotetaan hakijan lisäksi muillekin asianosaisille, jotta kaikki ne, joiden oikeutta toimitus koskee, saavat tiedon ja voivat valvoa oikeuttaan toimituksessa. Lainmukaisesti tiedotetussa toimituksessa asianosaisen poissaolo ei estä toimituksen suorittamista. Toimituksesta tiedotetaan ensisijaisesti kaikille asianosaisille lähetettävällä kutsukirjeellä. Mikäli kiinteistöllä tai määräalalla on useita omistajia, kutsukirje on lähetettävä kullekin omistajalle erikseen. (kiinteistönmuodostamislaki 15:168 §.) Kutsukirjeet tulee lähettää postitse kymmentä päivää ennen toimituskokousta asianosaisille tai luovuttaa seitsemän päivää ennen alkukokousta kirjallista todistusta vastaan. Tiedotus voidaan julkaista myös sanomalehdessä kymmentä päivää aikaisemmin. Toimituksen tiedotus katsotaan näissä tapauksissa tapahtuneen laillisesti. (kiinteistönmuodostamislaki 15:169 §.)

Toimituksen asiat käsitellään ja ratkaistaan toimituskokouksen yhteydessä. Käsiteltäviä asioita ovat esimerkiksi rasitteet sekä tieoikeudet. Kokouksissa toimitusinsinöörin tulee selostaa toimituksen tarkoitus, toimituslaji sekä miten kokouksesta on tiedotettu asianosaisille. Mikäli tiedotus ei ole tapahtunut lain vaatimalla tavalla, toimituskäsittelyä voidaan siirtää asianosaisten toimesta.

Toimitusinsinöörin tulee tiedustella asianosaisilta vaativatko he uskottujen miesten kutsumista toimitukseen sekä onko asianosaisilla mahdollisia esteitä toimituksen aloittamista vastaan. Mikäli asianosaiset vaativat uskottujen miesten käyttöä toimituksessa, toimitusinsinööri tekee päätökset yhdessä heidän kanssaan. Uskottujen miesten käyttö on kuitenkin erittäin harvinaista lohkomistoimituksissa.

Tavallisessa lohkomisessa maastotyöt tehdään toimituskokouksen yhteydessä. Suuremmissa toimituksissa on tapana tehdä maastotyöt ennakkoon joko toimitusinsinöörin tai kartoittajan toimesta. Asianosaiset voivat toimia apuhenkilöinä maastotöissä. (Maanmittauslaitos 2017h, 22.)

Asianosaisen varsinainen muutoksenhakukeino toimituksessa tehtyyn ratkaisuun on valitus maa- ja metsätalouden ministeriöön. Toimitusinsinöörin on toimituskokouksessa selostettava muutoksenhakumenettely ja annettava valitusosoitus. Valitusosoituksessa on mainittava se maa- ja metsätalouden ministeriö, jolta muutosta haetaan, sekä valitusaika ja valitusajan päättymispäivä. Lisäksi siinä on selostettava säännökset valituksen perille ajamisesta sekä valituskirjelmän sisällöstä ja liitteistä. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin. Mikäli asianosainen ei hae muutosta toimitukseen valitusajan kuluessa, tulee toimitus lainvoimaiseksi valitusajan päätyttyä. (kiinteistönmuodostamislaki 19:231§, 234§.)

6 TOIMITUSINSINÖÖRIEN HAASTATTELUT

Haastateltavia toimitusinsinöörejä oli viisi kappaletta, joiden kanssa sovin keskustelutuokiot sähköpostin välityksellä. Keskustelut käytiin kasvotusten maanmittauslaitoksen toimistoissa. Haastattelut suoritettiin tammikuussa 2018, jolloin lainhuutojen sisällyttäminen toimitusinsinöörien työhön oli jo alkanut.

Haastattelujen tavoitteena oli selvittää asiantuntijoiden näkemyksiä siitä, kuinka lainhuudon sisällyttäminen lohkomisprosessiin muuttaa toimintatapoja, kuinka työtehokkuutta voidaan parantaa maanmittauslaitoksen sisällä sekä kuinka asiakas voisi omalla tekemisellään tehostaa prosessin läpivientiä. Lainhuutojen myöntämisen tuoma lisätyö toimi isossa roolissa kysymyksissä. Haastattelujen kysymysten aiheet olivat kirjoittajan omia huomiota ja havaintoja toimitusinsinöörien työstä, jotka perustuivat kolmen vuoden harjoittelijana toimisena maanmittauslaitoksen palveluksessa.

Osalle toimitusinsinööreistä kyseinen muutos ei tule uutena asiana, sillä ennen vuotta 1997 maakaaren muutoksen myötä lohkomisessa tutkittiin edellytykset lainhuudon myöntämiseen. Kyseisen muutoksen tavoitteena onkin purkaa kirjaimispuolen pullonkauloja lainhuutojen myöntämisen suhteen, jonka takia lainhuutojen myöntäminen tulee kiinteäksi osaksi toimitusinsinöörien työnkuvaa.

6.1 Lainhuudatuksen tuomat vaikutukset toimitusinsinöörien työhön

Vastaajien yhtäläiset tuntemukset lainhuutojen myöntämisestä olivat hyvin positiiviset, sillä asiakas pystyy hahmottamaan määräalan elinkaaren prosessina entistä paremmin, heidän oma työnsä tehostuu sekä päällekkäiset työt maanmittauslaitoksen sisäisissä jonoissa poistuvat. Suurin osa vastaajista peräänkuulutti

asennemuutosta, vanhasta poisoppimista sekä KIRRE-sovelluksen opettelua. Negatiivisena muutoksena osa vastaajista mainitsi mahdollisten haastavien lainhuutojen myöntämisen maastokaudella, jolloin kyseinen työaika on maastotöistä pois.

6.1.1 Töiden kestoajat, laadut ja määrät

Osa vastaajista olivat sitä mieltä, että töiden kestoajat kasvavat maastokaudella vaativampien lainhuutojen kohdalla. Yleisenä tavoitteena on, että viikossa pidetään yksi päivä sisätiloissa, jolloin keskitytään täysin lainhuutojen myöntämiseen. Kaikki toimitusinsinöörit olivat myöntäneet tavanomaisia lainhuutoja luovutus- tai kauppakirjojen pohjalta, mutta kun kyseeseen tuli esimerkiksi perunkirjoituksia tai testamentteja ja tarvittiin täydennyksiä, työ täytyi keskeyttää. Kun tarvittavat asiakirjat saadaan asianosaiselta takaisin käsittelyyn, tutkiminen täytyi aloittaa uudestaan, jolloin lainhuuto vaatii jälleen työhön keskittymisen uudestaan, jolloin muut työt keskeytyivät.

Asiantuntijoiden mielestä toimitusten laatu vähintään säilyy mutta jopa paranee. Usean asiantuntijan mielestä lainhuudon myöntämisen ohella hyvin tutkittu saantokirja vähentää virheiden määrää lohkomistoimituksessa sekä korostivat, ettei toimituksen laadusta voi tinkiä, mutta toimitusten määrästä voi.

6.1.2 Vaikutukset asiakkaalle

Toimitusinsinöörien mielestä asiakkaiden saama palvelu kokonaisuudessaan on entistä parempi. Suurimman osan ajasta toimitus vain odottaa ja tämän muutoksen myötä asiakkaiden ei tarvitse enää elää epätoivossa sen suhteen, koska häntä palvelee sekä kuka maanmittauslaitoksen työntekijä häntä palvelee. Nykyisessä mallissa asiakas saa tiedot lainhuudosta, lohkomistoimituksesta sekä rekisteröinnistä samalta henkilöltä, sekä pystyy havainnollistamaan koko määräalan elinkaaren entistä paremmin.

6.1.3 Aikataulutus

Osa toimitusinsinööreistä piti muutoksen myötä oman työnsä aikataulutusta entistä haastavampana, kun taas osa piti aikataulutusta järjestelykysymyksenä. Keskusteluissa korostui toimitusinsinöörien omat työalueet ja työskentelytavat siten, että jotkut haastateltavista tiedottavat toimituksia pitkälle kesälle sekä samalle alueelle, jolloin työtehokkuus on huipussaan.

Perustoimitusten johtotiimi oli linjannut 22.11.2017 siten, että jos lohkominen voidaan aloittaa kolmen kuukauden sisällä määräalan lainhuudon myöntämisestä, se tiedotetaan samalla kun ilmoitetaan myönnetystä lainhuudosta. Osa vastaajista ei tiedottaisi lohkomista itsessään vaan ainoastaan maastotyöt, mikäli ne olisivat mahdollista suorittaa. Esimerkkinä toimi lainhuuto joka on jätetty lepäämään eli on ratkaisua vaille valmis. Toimitusinsinööri voisi ottaa asianosaiseen yhteyttä maastotöiden osalta sillä välin, kun odotetaan kolmen kuukauden mahdollista kunnan etuosto-oikeuden käyttämistä. Kun lainhuuto on ratkaistu, voidaan pitää kokous ja rekisteröidä kiinteistö.

Toinen johtotiimin suositus on, että toimitusasiakirjat lähetetään kahden viikon kuluessa toimituksen lopettamisesta. Elokuussa vuonna 2018 muutos otetaan kokonaan käyttöön. Haastateltavien mielestä muutos on kokonaisvaltaisesti hyvä, sillä se antaa ryhti liikettä toimitusinsinöörien työhön sekä antaa asianosaisille paremman oikeusturvan.

6.1.4 Koulutus ja toimiston tarpeellisuus

Osa vastaajista piti koulutusta toistaiseksi riittävänä nimenomaan lainhuutojen opetteluun, kun taas osa vastaajista mainitsi koulutuksen olleen ensiluokkaista. Tiimien välisen työskentelyn merkitys kasvaa nykyisen menettelyn puolesta sekä toimitusinsinöörit ymmärsivät olevansa yhteisellä asialla. Kirjaamispuolen henkilöstön ammattitaito sekä auttavaisuus mainittiin jokaisen haastateltavan kohdalla. Toimitusinsinöörien työn kuvaan vastuualueesta riippuen keskusteltiin myös toimiston tarpeellisuudesta. Vastaajien mielestä toimisto on osittain tarpeellinen, suurimpana syynä he kokivat informaation nopean vaihtamisen toisen työntekijän

välillä. Osa vastaajista mainitsi myös, että toimiston tarpeellisuus riippuu paljon työntekijän omasta asenteesta tehdä kotoa päin liikkuvaa työtä sekä sähköisestä arkistoinnista.

6.2 Asianosaisen vaikutus lohkomisprosesissa

Osa vastaajista toivoi nimenomaan lisää yhteydenottoja asianosaisilta toimitukseen liittyen. Toimitusten päätökset eivät aina välttämättä tyydytä asianosaisia siltä osin, kun maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri työntekijä tekee päätökset toimitukseen liittyvistä kysymyksistä viran puolesta. Varsinkin jos asianosainen tietää varmuudella, että yksi rajapyykki on kadonnut esimerkiksi ojien kaivuutöissä, helpottaa se toimitusinsinöörin tiedottamista sekä aikataulutusta yhteydenottojen osalta.

Haastateltavien mukaan asianosaiset tuovat huomattavaa lisäarvoa maastotöissä vain silloin, kun merkataan uusia rajoja. Eriävät mielipiteet luovutuskirjojen tulkinnassa maastossa eritoten pinta-alojen suhteen helpottaa toimitusinsinöörin työtä silloin, mikäli myyjä sekä ostaja ovat paikalla.

Toimitusinsinöörien mielestä hyvin tehty saantokirja karttaliitteineen on keskeisin tekijä. Osa haastateltavista mainitsi kauppakirjojen mallien olevan tänä päivänäkin vielä puutteellisia, jonka vuoksi työskentelystä tulee haastavampaa.

6.3 Lainsäädännön kehittäminen

6.3.1 Kokoukseton toimitusmenettely

Haastateltavat kannattivat kokouksetonta toimitusmenettelyä. Useat toimitusinsinöörit totesivat asianosaisten läsnäolon kokouksissa olevan vähäinen mutta pitivät kokouksen pitämistä tarpeellisena, mikäli toimituksessa tulee käsitellä esi-

merkiksi rajankäynnit ja tieoikeudet. Ideaali tilanne kokouksettomaan toimitukseen on silloin, kun saantokirja on aukoton, liitteet ovat selkeät sekä maastoon on merkattu valmiiksi uudet rajat eikä uusia tieoikeuksia perusteta.

6.3.2 Kuntien etuosto-oikeus

Laillisesti määräalan elinkaaren kokonaisaika on minimissään neljä kuukautta silloin, kun kyseessä on kunnan etuosto-osto lain alla oleva kiinteistö. Kun lainhuuto on myönnetty, on kunnalla kolme kuukautta aikaa päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä, jonka jälkeen asianosaisella on kuukauden valitusaika toimituksesta. Kaikki toimitusinsinöörit olivat sitä mieltä, että toimintatapaa tulisi muuttaa siten, että kunnat voisivat mahdollisuuksien rajoissa sopia maanmittauslaitoksen kanssa esimerkiksi eri alueista, joilla ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan. Tällöin toimitusten kestomediaanit saataisiin huomattavasti alemmaksi.

7 EHDOTUKSET TYÖTEHOKKUUDEN KEHITTÄMISEKSI

Esitin haastateltaville ehdotuksen yhteisestä rekisterinpitosisovelluksesta. Asiantuntijoiden mielestä KIRRE- ja JAKO-sovellusten käyttöä voitaisiin muokata tai jopa luoda uusi sovellus, jolloin sovelluksesta toiseen hyppiminen vähenisi. Suurin osa vastaajista piti KIRRE-sovellusta työläänä käyttää ja sen käyttö vaatii paljon opettelua. Myös JAKO-sovellus on tulossa tiensä päähän.

Maanmittauslaitoksen ja kuntien olisi hyvä sopia mahdollisuuksien rajoissa keskenään esimerkiksi eri alueista, joilla ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan. Kyseisellä muutoksella vähennettäisiin toimitusinsinöörien lohkomisten keskimedian aika toimitusten kestoissa, sekä asiakas saisi nopeammin toimituksen ohi.

Kaupanhahvistus menettelytapana Suomessa varmistaa sen, että saannot tapahtuvat laillisesti. Esimerkiksi saannot, jotka perustuvat kauppaan ovat hyvin yksinkertaisia. Kaupanhahvistaja voisi tulevaisuudessa laittaa lainhuudon vireille ilman välikäsiä sähköisessä palvelussa. Tällöin lainhuudot eivät jäisi venymään, minimoitaisiin mahdolliset virheet sekä välisaannot. Asiantuntijat tukivat kyseistä ajatusta, mikäli asianosainen suostuisi menettelyyn.

Maanmittauslaitos pyrkii tulevaisuudessa lähettämään asianosaisille mahdollisimman vähän postia. Vuonna 2016 loppuun saatettujen lohkomistoimitusten määrä oli 13 686 kappaletta. Jokaista toimitusta kohti lähtee hurja määrä paperisia asiakirjoja. Ensimmäisessä kirjeenvaihdossa asiakkaalle saapuu pöytäkirja, toimituskartta, valitusosoitus sekä toisessa ilmoitus rekisteröimisestä sekä lopuksi rekisteriote sekä lasku. Toimintaa tulisi kehittää paperittomampaan suuntaan huomattavasti.

8 POHDINTA

Kaikki haastateltavat olivat samaa mieltä siitä, että lainhuutojen sisällyttäminen lohkomisprosessiin on positiivinen. Uudistuksen vuoksi asiakas saa parempaa palvelua sekä yhteydenotot vähenevät. Erityisesti lainhuudatusten tutkimiseen käytetty aika oli jokaisen henkilön mielestä lohkomiseen käytettävästä ajasta pois, kun saantokirjat tutkitaan jo alusta pitäen itse toimitusinsinöörin toimesta. Myös ajallisesti työ tehostuu erittäin paljon siten, kun lainhuuto jää syystä tai toisesta lepäämään tai odotetaan vahvistusta kunnalta etuosto-oikeuden käyttämisestä. Tällöin voidaan käyttää työaika hyväksi esimerkiksi toimitusten tutkimiseen, voidaan suorittaa mahdolliset maastotyöt sekä aikatauluttaa omaa työtään pitemmälle.

Muutoksen myötä toimitusinsinöörien ammattitaito vahvistuu tulevaisuuden myötä sekä työssä toimivat henkilöt pystyvät vastaamaan entistä paremmin maanmittauslaitoksen kysynnän vaihteluun sekä resurssien muutoksiin. Tuottavuuden lisäämisessä on hyödynnettävä sähköisten palvelujen tuomat edut.

Erityismainintana Laki kaupanvahvistajista §1, jossa mainitaan, ettei kirjaamisasioita ratkaisevaa virkamiestä saa määrätä kaupanvahvistajaksi. Asia nousi myös haastatteluissa esille, kun haastateltavilta kysyttiin mahdollisuutta tulevaisuudessa toimituksen olevan yhden henkilön kokonaistyö. Perustoimitusten johtotiimi on linjannut, että laissa kaupanvahvistajista 1§ oleva rajoitus ei koske toimitusinsinöörejä, koska toimitusinsinöörien toimiminen kaupanvahvistajana perustuu virka-asemaan. (Notko 2017.)

LÄHTEET

Hyvönen, V. 1970. Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy.

Hyvönen, V. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & Co.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

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

Kuntaliitto 2009. Kirjaamisasioiden siirtämisen yhteydessä säädetyistä 1.1.2010 voimaantulevista muutoksista. Viitattu 22.12.2017 <https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/Kirjaamisasioiden%20siirt%C3%A4misen%20yhteydess%C3%A4%20s%C3%A4%C3%A4dettyist%C3%A4%201.1.2010%20voimaantulevista%20muutoksista.pdf>.

Lähetkangas, I. 2017. PDF-koulutusaineisto PETO- kehittämispäivillä. Ei julkinen.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos 2014. Kaupanvahvistajan ohje. 2014. Viitattu 16.1.2018. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/kaupanvahvistajan_ohje.pdf.

Maanmittauslaitos 2016. Toimitusmenettelyn käsikirja. Viitattu 2.1.2018. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/05/2_Lohkominen_2016.pdf.

Maanmittauslaitos 2017a. Maanmittauslaitoksen vuositilastoja. Viitattu 23.1.2018. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/MML_vuositilasto_2016.pdf.

-2017b. Kiinteistörekisteri. Viitattu 28.1.2018. <http://maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/kiinteistorekisteri>.

-2017c. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Viitattu 2.1.2018. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/lainhuuto-ja>.

-2017d. Kiinteistöjen kauppahintarekisteri. Viitattu 28.1.2018. <http://maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntemalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/kiinteistojen>.

-2017e. Määräalan yksilöinti. Viitattu 20.12.2017. https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/advanced_information/other_sections/content/property_script_individualization.

-2017f. Etuostolain mukainen vaikutus. Viitattu 13.1.2018. https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/advanced_information/additional_terms/content/preemption_law?locale=fi.

-2017g. Kiinteistövaihdannan palvelun ohjeet. Viitattu 15.1.2018. https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions?locale=fi.

-2017i. Toimitusmenettelyn käsikirja. Viitattu 2.1.2018. http://maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/09/1_Yleista%202017-09-22.pdf.

Mähönen, J. 2004. Lainhuudatuksen laillisuusperiaate ja ehdollisen saannon lainhuudatus. Joensuu: Joensuun yliopistopaino.

Notko, P. 2017. Kaupanvahvistus ja lainhuuto. Sähköposti jukka.matinlassi@edu.lapinamk.fi 25.1.2018. Tulostettu 25.1.2018.

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

Tieteen termipankki 2015a. Lainhuudatus. Viitattu 11.1.2018 <http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:lainhuudatus>.

-2015b. Kunnan etuosto-oikeus kiinteistökaupassa. Viitattu 11.1.2018 http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:kunnan_etuosto-oikeus_kiinteist%C3%B6kaupassa.

Valtiolle.fi 2017. Maanmittauslaitos. Viitattu 23.1.2018 https://www.valtiolle.fi/fi-FI/Tyonantajat_ja_tyontekijat/Maa_ja_metsatalousministerio/Maanmittauslaitos.