

SELVITYS HAUKIPUTAAN JAKOKUNNAN  
MAANVUOKRASOPIMUKSISTA

Selin Sini

Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2018

Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

---

<b>Tekijä</b>	Sini Selin	Vuosi	2018
<b>Ohjaaja</b>	Aune Rummukainen		
<b>Toimeksiantaja</b>	Haukiputaan jakokunnan yhteinen alue		
<b>Työn nimi</b>	Selvitys Haukiputaan jakokunnan maanvuokrasopimuksista		
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>	82 + 7		

---

Tämä opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Haukiputaan jakokunnan yhteiselle alueelle. Työn ensisijainen tavoite oli selvittää jakokunnan puutteelliset maanvuokrasopimustiedot ajan tasalle, sillä sopimuksia oli kadonnut sekä vanhentunut. Vuokra-alueiden sijainnit ja tiedot vuokralaisista olivat myös suurelta osin puutteelliset. Toisena tavoitteena oli viedä sopimustiedot vuokra-alueineen sähköiseen karttapalveluun niiden tulevaa käsittelyä ja ylläpitoa varten.

Tutkimusaineistona toimivat hoitokunnalta saadut maanvuokrasopimukset, rasi-  
tustodistukset ja kauppakirjat, isännöitsijätoimisto Lampila Oy:n luovuttamat  
tiliotteet, henkilöhaastattelut sekä aiheeseen liittyvä lainsäädäntö ja kirjallisuus.  
Tutkimusmenetelminä käytettiin karttapalvelu Karttatien kartta-aineistoja, Trim-  
ble Locus -paikkatieto-ohjelmaa sekä asiantuntijahaastatteluja. Kaikki kerätty  
tieto tallennettiin ja päivitettiin Excel-taulukolle.

Käytettyjen menetelmien avulla kaikki vuokra-alueet saatiin sijoitettua kartalle.  
Vuokra-alueista luotiin lisäksi erilliset karttatulosteet, joita voidaan käyttää jat-  
kossa myös kohteiden liitekarttoina. Ainoat puutteet olivat sopimustiedoissa,  
sillä osaa vuokrasopimuksista ei onnistuttu paikantamaan. Näissä tapauksissa  
sopimus oli hoitokunnan lisäksi kadonnut vuokraajalta ja yksi sopimuksista oli  
tehty suullisesti.

Vuokrasopimustietojen ylläpitäminen sekä seuranta ovat keskeisiä toimia, jotta  
vastaavanlainen tilanne ei pääsisi uusiutumaan tulevaisuudessa. Lisäksi tulisi  
pyrkä siihen, että sopimukseen liittyvä tieto ei ole vain hoitokunnan puheenjohta-  
jan varassa. Aktiivisten toimijoiden puute on osakaskunnalle suuri haaste, joten  
yhtenä vaihtoehtona voisi olla ulkopuolisen toimijan palkkaaminen hoitokunnan  
asioita hoitamaan.

Avainsanat

Yhteinen alue, maanvuokra, maanvuokrasopimus

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

---

<b>Author</b>	Sini Selin	Year	2018
<b>Supervisor</b>	Aune Rummukainen		
<b>Commissioned by</b>	Common Property Unit of Haukipudas		
<b>Subject of thesis</b>	Investigation of the Tenancy Agreements of the Common Property Unit in Haukipudas		
<b>Number of pages</b>	82 + 7		

---

This study was commissioned by the common property unit in Haukipudas. The main objective in this thesis was to study and update the incomplete tenancy agreements. Part of the commissioner's tenancy agreements had disappeared and were expired. The location of many leased land areas and their tenants were also unknown. Another objective was to map all the leased land areas to an electronic map server with the agreement information.

The tenancy agreements, the certificates of mortgages and deeds of sale and the statements of account were used as a research material. The relevant legislation and literature were also utilized in this study. The map data from the map service, the Trimble Locus software and expert interviews were used in this study. All the collected information was saved and updated in an Excel table.

Utilizing the various methods all the leased land areas were placed on the map and separate map prints were created. Part of the tenancy agreement information had not been found because they had disappeared from both the governing body and the tenants. In order to prevent the recurrence of the situation the governing body must maintain and follow the collected information. The governing body must also ensure that the agreement-related information is shared with many persons.

Key words

Common property unit, tenancy, tenancy agreement

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	8
2	YHTEINEN ALUE .....	11
2.1	Yleistä .....	11
2.2	Osakaskunta.....	12
2.3	Päätöksenteko .....	13
2.3.1	Hoitokunta .....	14
2.3.2	Edustajisto ja toimitsija .....	14
2.4	Osakaskunnan kokous.....	15
2.5	Osakkaan oikeudet .....	17
3	MAANVUOKRA .....	19
3.1	Yleistä .....	19
3.2	Maanvuokratyypit.....	19
3.2.1	Muu asuntoalueen vuokra .....	20
3.2.2	Muu maanvuokra.....	21
4	MAANVUOKRASOPIMUS.....	22
4.1	Maanvuokrasopimuksen ehdot.....	22
4.1.1	Vuokranmaksu .....	24
4.1.2	Erityisen oikeuden kirjaaminen.....	25
4.1.3	Lunastaminen.....	26
4.2	Sopimuksen päättyminen ja irtisanominen.....	27
4.3	Sopimuksen purkaminen .....	28
5	HAUKIPUTAAN JAKOKUNTA.....	30
5.1	Yleistä .....	30
5.2	Osakaskunta ja hoitokunta.....	31
5.3	Vuokrasopimusten tilanne.....	31
6	SELVITYSTYÖN TOTEUTTAMINEN .....	33
6.1	Lähtötilanne .....	33
6.2	Selvitystyön toteuttaminen .....	34
6.3	Vuokrasopimukset .....	35
6.3.1	Sopimuspuutteet .....	36
6.3.2	Rasitustodistus ja kirjatut erityiset oikeudet.....	37

---

6.3.3	Asiantuntijahaastattelu .....	38
6.4	Vuokrasopimustietojen Excel-taulukointi.....	39
6.4.1	Lähtötilanne.....	40
6.4.2	Sopimustietojen lisääminen ja päivittäminen.....	41
6.4.3	Yhteydenotot vuokrasopimustaulukossa .....	42
6.4.4	Eriyisen oikeus taulukossa .....	43
6.4.5	Taulukosta löytyvät tiedot.....	43
6.5	Karttatie – Oulun seudun karttapalvelu .....	44
6.5.1	Kartalla navigointi .....	46
6.5.2	Vuokrakohteen vieminen kartalle .....	48
6.5.3	Tietojen merkintä ja kohteiden haku.....	51
6.5.4	Vuokraamattomat kohteet .....	53
6.5.5	Vuokra-alueen kaavoitus.....	54
6.5.6	Karttatien käyttöongelmat.....	58
6.6	Trimble Locus .....	59
6.6.1	Järjestelmän käyttöönotto ja työasetukset.....	60
6.6.2	Kohteiden paikantaminen ja vuokraajatiedot.....	60
6.6.3	Lunastetut kohteet.....	63
6.6.4	Karttatulosteet .....	63
6.7	Yhteydenotot vuokralaisiin .....	66
6.8	Tilitapahtumat ja kauppakirjat selvitystyön tukena .....	70
7	TULOKSET.....	72
8	POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET .....	74
	LÄHTEET .....	79
	LIITTEET.....	83

## ALKUSANAT

Tahdon osoittaa kiitokseni Haukiputaan hoitokunnalle erittäin mielenkiintoisesta, mielekkäästä ja opettavaisesta toimeksiannosta. Erityisen kiitoksen tahdon esittää hoitokunnan puheenjohtaja Kari Kalevalle, joka oli työn hengessä mukana alusta saakka ja auttoi aina tarpeen vaatiessa. Kiitän myös isännöitsijätoimisto Lampila Oy:n isännöitsijä Tomi Lampilaa tarvittavien tiliotteiden sekä vuokramaksutietojen luovuttamisesta sekä Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden henkilökuntaa. Erityisesti kiitän paikkatietosuunnittelija Pauli Häll'ä, joka opasti ja neuvoi Karttatie-ohjelman käytössä sekä kartastopäällikkö Eero Keski-Ojaa, joka antoi mahdollisuuden käyttää paikkatieto-ohjelma Trimble Locusta tämän selvitystyön toteuttamisessa.

Opinnäytetyön sisällön osalta tahdon osoittaa nöyrimmät kiitokseni ohjaavalle opettajalleni yliopettaja Aune Rummukaiselle. Kielenhuollon osalta tahdon kiittää myös suomen kielen opettaja Leena Ruokasta.

## KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä
KML	kiinteistönmuodostamislaki
MK	maakaari
MML	Maanmittauslaitos
MVL	maanvuokralaki
YhtAIL	yhteisaluelaki

## 1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö toteutetaan toimeksiantona Haukiputaan jakokunnalle. Haukiputaan jakokunta sijaitsee Oulun kaupungin Haukiputaan kylässä ja sen osakaskunnan jäsenet hallinnoivat yhteisten alueiden maa- ja vesialueita. Yhteisen alueen kokonaispinta-ala on noin 3423 hehtaaria, josta suurin osa, noin 3281 hehtaaria, on vesipinta-alaa. Osakkaita jakokunnassa on noin 700 ja sen hallintoa hoitaa kuusijäseninen hoitokunta. Tällä hetkellä hoitokunnan puheenjohtajana toimii Kari Kaleva. (Haukiputaan jakokunta 2016a; Kiinteistörekisteriote 2018, 1.)

Hoitokunnan entinen puheenjohtaja oli menehtynyt äkillisesti keväällä 2016. Hän oli hoitanut asioita varsin itsenäisesti, joten suuri määrä maanvuokraohjeisiin liittyvää tietoa oli mennyt hänen mukanaan. Tämän seurauksena nykyisellä hoitokunnalla oli tarve saada yhteiseltä alueelta vuokrattujen alueiden maanvuokrasopimustiedot ajan tasalle. Osa vuokrasopimuksista oli päättynyt jo kymmeniä vuosia sitten ja sopimuksia oli myös kadonnut. Vuokrasopimusten puuttumisen seurauksena hoitokunnalla ei ollut käsitystä vuokra-alueiden sijainnista eikä niiden vuokraajatiedoista. (Kaleva 2017a, Liite 1.) Sopimusten selvittäminen ja niiden uusimistarve oli siis ilmeinen.

Toimeksiantoa ehdotettiin minulle koulun kautta, sillä jakokunnan toiveena oli löytää tekijä, joka asuisi Oulun seudulla. Otin toimeksiannon tyytyväisenä vastaan, sillä koin sen todella monipuolisena. Pidin tärkeänä myös sitä, että työllä on konkreettista sekä välitöntä hyötyä toimeksiantajalle. Opinnäytetyön valintaa tuki lisäksi se, että suoritin harjoitteluni Oulun Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa- ja mittausosastolla kesällä 2017. Tämä mahdollisti uuden selvitysmenetelmän käyttöönoton sekä asiantuntijoiden tuen mahdollisten ongelmatilanteiden ilmentyessä.

Toimeksiannon tavoitteena on selvittää Haukiputaan jakokunnan maanvuokra-kohteiden sijainti- sekä sopimustiedot ajan tasalle. Sopimustietojen pohjalta vuokrakohteille luodaan selkeä ja helppokäyttöinen aineisto Oulun kaupungin ylläpitämään Karttatie-palveluun. Lähtökohtana on luoda järjestelmä, joka hyödyttää jakokunnan vuokrasopimustietojen ylläpitämistä pitkällä tähtäimellä ja



vähentää riskiä vastaavanlaisen tilanteen uusiutumiseen. Luonnollisena selvitystyön osana hoitokunnan puheenjohtaja tuli myös perehdyttää uusien työkalujen käyttöön.

Työn teoreettisen tietoperustan luovat maanvuokralaki (258/1966) sekä yhteisalueelaki (758/1989). Osakaskunnan hallinnon toimintatapojen ymmärtämisessä auttoivat vuorostaan kalatalouden keskusliiton laatimat julkaisut. Muu opinnäytetyössä käytetty tietoperusta löytyi maanvuokraukseen ja yhteiseen alueeseen liittyvästä kirjallisuudesta, maanmittauslaitoksen julkaisuista sekä käsikirjoista ja internet-lähteistä. Maanvuokraukseen liittyviä tuoreempia kirjajulkaisuja oli tarjolla vain vähän, johtuen siitä, että laki on vanha ja siihen on tehty vain vähän muutoksia.

Selvitystyön tutkimusaineistona toimivat Haukiputaan jakokunnan luovuttamat paperiset maanvuokrasopimukset, rasiustodistukset sekä kauppakirjat. Maanvuokrasopimusten joukossa on myös entisten vuokra-alueiden sopimuksia, jotka ovat lunastettuja tai lunastetuksi oletettuja. Selvitystyön laajuuden hahmottamisessa auttoivat isännöitsijätoimisto Lampila Oy:n luovuttamat jakokunnan tilitapahtumat sekä vuokranperintälista. Lista oli koottu vuokralaisten tekemien vuokranmaksusuoritusten perusteella. Vuokranperintälistan mukaan selvitettävien sopimustietojen määrä on 80 kappaletta.

Keskeisimpinä tutkimusmenetelminä käytetään Karttatie-palvelun kartta-aineistoja, päivitettävää Excel-taulukkoa vuokrasopimustietojen ylläpitämiseksi sekä Trimble Locus -paikkatieto-ohjelmaa vuokra-alueiden ja vuokraajatietojen varmistamiseksi sekä karttatulosteiden laatimiseksi. Muita selvitystyössä käytettäviä menetelmiä ovat vuokraajilta saatu tieto, Fonectan hakupalvelu sekä asiantuntijahaastattelut.

Työni tavoite on toimeksiantajan näkökulmasta rajattu ja siitä saadut tulokset ovat heidän tarpeisiinsa laaditut. Tästä huolimatta selvitystyön kohdalla oli tarpeen tehdä rajavetoa toimeksiantajan, sen toteuttajan sekä julkaistavan lopputuotteen välillä. Tämän perusteella rajattiin se, mihin työvaiheisiin asti selvitystyötä tehtiin ja mistä kohti hoitokunta otti vastuun työn loppuun saattamisesta var-ten.

Omalta osaltani tehtävänjako piti sisällään puuttuvien sekä olemassa olevien paperisten vuokrasopimusten kartoittamisen, kohteiden paikantamisen Kartta-tiehen, vuokralaisten yhteystietojen selvittämisen sekä muiden tietojen ylläpitoa helpottavien työkalujen luomisen. Hoidin ensisijaisesti yhteydenotot niihin vuokralaisiin, joilta vuokrasopimus tai muu vuokra-alueita koskeva tieto puuttui. Kari Kaleva otti tämän tehtävän myös hoitaakseen, jos vuokralaisiin ei ollut saatu yrityksistä huolimatta yhteyttä. Tämän lisäksi teimme vierailuja vuokralaisten luona sekä yhdessä, että Kari itsenäisesti.

Selvitystyön aikana tulen käsittelemään käytettävien menetelmien pohjalta vuokralaisiin liittyviä henkilötietoja. Tämän lisäksi tulen näkemään vuokralaisten tekemiä tai tekemättömiä maksusuorituksia. Yksityisyydensuojan takia tässä selvitystyössä ei tuoda ilmi vuokraajien nimi- tai osoitetietoja ja eikä vuokran- tai lunastushintojen summia.

Toimeksiannon ulkopuolelle rajataan myös uusien vuokrasopimusten laatiminen ja vuokrahinnan hinnoitteluperiaatteisiin, lunastushintaan sekä muihin vuokrasopimusehtoihin puuttuminen. Vuokra-alueiden pinta-ala-tietojen kohdalla ei tulla tekemään tämän työn pohjalta tarkistusmittauksia. Osa vuokrasopimuksista on vanhoja ja mittausmenetelmät sekä mittatarkkuudet ovat kehittyneet koko tämän ajan. Lisäksi Haukiputaan kylä ei kuulunut osaksi Oulua vielä ennen vuotta 2013 ja käytetyt mittatarkkuudet ja menetelmät ovat olleet alueella erilaiset. Kuntien yhdistymisen myötä osa tarkistuksista on edelleen tekemättä.

Selvitystyön aikana vuokra-alueiden paikantaminen kartalle voi olla todellinen haaste, mikäli vuokrasopimuksessa olevat kohdetiedot ovat puutteelliset. On myös täysin mahdollista, että kaikkia vuokralaisia ei saada paikannettua sen takia, että heidän vuokrasopimuksensa on kadonnut tai että vuokralaisen tiedot puuttuvat vuokranperintälistalta. Lisäksi ongelmia voi ilmetä suullisesti solmittujen vuokrasopimuksien kohdalla annetun tiedon oikeellisuuteen liittyen. Puuttuvien vuokrasopimusten saamiseksi yhteistyö vuokralaisten kanssa tulee olemaan ensiarvoisen tärkeää.

## 2 YHTEINEN ALUE

### 2.1 Yleistä

Yhteisellä alueella tarkoitetaan aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle kiinteistölle (yhteisaluelaki 758/1989 2 §). Kiinteistönmuodostamislain (KML 554/1995) 2 §:n mukaan osuus yhteiseen alueeseen on osa kiinteistön ulottuvuutta ja se merkitään kiinteistörekisteriin muuna rekisteriyksikkönä. Samalle kiinteistölle voi kuulua osuuksia useampaan yhteiseen alueeseen ja yhteinen alue voi koostua usean eri kunnan alueella sijaitsevasta palstasta. (Jokela ym. 2014, 27; Rummukainen 2013, 7, 14–16.)

Yhteinen alue voi olla maa- tai vesialuetta. Maankohoamisen, vesistöjen umpeen kasvamisen ja niiden laskemisen seurauksena on yhteiselle alueelle voinut syntyä vesijättöä, joka voidaan rekisteröidä maa- tai vesialueeksi. Vaikka yhteismetsä kuuluukin yhteisiin alueisiin, eivät sen hallintoa ja käyttöä säätele yhteisaluelaki vaan yhteismetsälaki (109/2003). Yhteisalueen säädökset koskevat myös erityisen etuuden hallintoa sekä käyttöä. (Jokela ym. 2014, 27; Rummukainen 2013, 7; yhteisaluelaki 758/1989 1 §.)

Yhteisiä alueita on syntynyt pääosin isojaon yhteydessä, kun maa- ja vesialueita on jätetty jakamatta ja ne on otettu kylien yhteiseen käyttöön (Fredrikson 2014, 7). Kiinteistönmuodostamislain 132 §:n mukaan yhteisiä alueita voidaan muodostaa edelleen kiinteistönomistajien sopimuksesta, mikäli se on kiinteistöille tarpeen. Uusi yhteinen alue voidaan muodostaa myös silloin, kun alue joka on useamman kiinteistönomistajan omistuksessa, halutaan sopimuksesta muodostaa kiinteistöjen yhteiseksi alueeksi. (Rummukainen 2013, 8.)

Kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen selviää kiinteistörekisteriotteelta. Osuuden suurus on nähtävillä, mikäli osakasluettelo on vahvistettu. Vastaavasti yhteisen alueen kiinteistörekisteriotteesta selviää kaikki vahvistetut osakaskiinteistöt ja näiden osuuksien suuruudet. Kiinteistörekisteritietoja päivitetään edelleen maanmittauslaitoksen toimesta, sillä osakasluetteloiden- ja yhteisten alueiden tiedot saattavat olla keskeneräisiä tai puuttua vielä kokonaan. (Rummukainen 2013, 16.)

Vuoden 2001 tammikuussa voimaan astunut lakimuutos toi mukanaan merkittäviä muutoksia yhteisalueelakiin. Tällöin muun muassa kalastuskunnat lakkasivat olemasta ja sen omat menettelysäännökset kumoutuivat. Tätä ennen oli mahdollista, että yhteisellä vesialueella oli kaksinkertainen hallinto, kalastuslain tarkoittama kalastuskunta ja muissa kuin kalastusasioissa toimiva yhteisen vesialueen osakaskunta. (Fredrikson 2014, 7; Vesa, Kilpinen, Myllylä & Wallgren 2001, 2, 7–8.)

## 2.2 Osakaskunta

Yhteisen alueen osakkaita ovat niiden kiinteistöjen omistajat, joilla on osuutta yhteiseen alueeseen. Yhteisen alueen osakkaaksi ei siten päästä, vaan siihen liitytään kiinteistöomistuksen kautta. (Fredrikson 2014, 7.) Kiinteistön ollessa yhteisomistettu, omistajat lasketaan yhdeksi omistajaksi, ellei laissa toisin säädetä. Yhteisen alueen osakkaat muodostavat osakaskunnan. (Rummukainen 2013, 7; YhtAIL 3 §.)

Osakaskunnan tehtäviä ovat yhteisalueelain 4 §:n 1 momentin mukaan huolehtia alueen hallinnosta ja sitä koskevien muiden asioiden hoidosta. Osakaskunta, jolla on yhteistä vesialuetta, tulee huolehtia myös kalastuslaissa säädetystä kalakannan hoidosta sekä kalastuksen järjestämisestä (kalastuslaki 2015/379 2:5 §). (Fredrikson 2014, 8–9; YhtAIL 758/1989.)

Osakaskunta voi olla joko järjestäytynyt tai järjestäytymätön. Järjestäytynyt osakaskunta on kyseessä, kun osakaskunnalle on hyväksytty ja vahvistettu säännöt yhteisen alueen toimintaa varten (Rummukainen 2013, 14). Järjestäytymätön osakaskunta on myös oikeustoimikelpoinen. Järjestäytymistä suositellaan, mikäli osakaskunnan toiminta on säännöllistä. (Fredrikson 2014, 8.)

Järjestäytyneen osakaskunnan säännöissä on yhteisalueelain 18 §:n mukaan mainittava:

1) *”Osakaskunnan nimi ja kotipaikka sekä osakaskunnalle kuuluva yhteinen alue tai yhteinen erityinen etuus;*

2) *Hoitokunnan kokoonpano ja toimiaika;*

- 3) *Kenellä on oikeus kirjoittaa osakaskunnan nimi;*
- 4) *Milloin osakaskunnan varsinainen kokous pidetään ja mitä asioita siinä käsitellään;*
- 5) *Osakkailta perittävien maksujen perusteet;*
- 6) *Miten osakaskunnan hallinnon ja varainhoidon tarkastus järjestetään;*
- 7) *Tilikausi, joka voi olla enintään neljä vuotta, jollei 32 b §:n 2 momentista muuta johdu, ja milloin tilinpäätös on tehtävä; (14.7.2000/686)*
- 8) *Miten osakaskunnan kokous kutsutaan koolle ja muut tiedonannot toimitetaan osakkaille; sekä*
- 9) *Muut osakaskunnan asioiden hoitoa varten tarpeelliset seikat.” (yhteisaluelaki 18.8.1989/758.)*

Lähtökohtana on, että jokaisella yhteisellä alueella ja sen osakaskunnalla on omat sääntönsä, jotka tule alistaa aluehallintoviraston vahvistettavaksi (YhtAIL 18.3 §). Tämän lisäksi tiedot osakaskunnan toimihenkilöistä ja sen säännöistä tulee toimittaa sekä aluehallintovirastolle, että maanmittauslaitokselle (YhtAIL 33 §). (Rummukainen 2013, 14.)

### 2.3 Päätöksenteko

Osakaskunnan ylintä päätösvaltaa käyttää osakaskunnan kokous. Kokouksessa päätetään kaikista osakaskunnalle kuuluvista asioista, kuten alueen käytöstä, hoidosta, sinne rakennettavista rakennuksista ja mahdollisista luvista. (Fredrikson 2014, 9, 15.) Järjestäytyneen osakaskunnan säännöissä päätäntävalta voidaan uskoa myös osakkaiden valitsemaalle edustajistolle. Osakaskuntaa koskevista asioista voidaan päättää osakkaiden toimesta ilman kokoustakin silloin, kun kaikki ovat päätöksestä yksimielisiä (Rummukainen 2013, 14; YhtAIL 7 §).

Järjestäytymättömässä osakaskunnassa, jolle ei ole vahvistettuja sääntöjä, päätösvalta on vain osakaskunnan kokouksella. Osakkaiden keskuudesta voidaan valita henkilöitä hoitamaan yhteisen alueen toimintaa, ikään kuin hoitokuntana, mutta heille annettavasta tehtävänkuvasta tulee sopia tarkoin kokouksessa.

Järjestäytymättömän osakaskunnan osakkaat voivat ilman osakaskunnan suostumusta valvoa sekä omaa että osakaskunnan etua, esimerkiksi yhteistä aluetta koskevissa lupa-asioissa. (Fredrikson 2014, 25–26.) Järjestäytymättömän osakaskunnan on mahdollista järjestäytyä myöhemmin niin halutessaan (Vesa ym. 2001, 39).

### 2.3.1 Hoitokunta

Järjestäytyneellä osakaskunnalla voi olla hoitokunta, joka toimii osakaskunnan toimeenpanevana elimenä. YhtAIL 19 §:n mukaan hoitokunnan tehtävänä on valmistaa ja laittaa täytäntöön osakaskunnan päätöksiä sekä huolehtia sen muusta käytännön toiminnasta. Tämä lisäksi hoitokunta edustaa osakaskuntaa ja käyttää puhevaltaa viranomaisissa ja tuomioistuimessa. Lain nojalla hoitokunnalla on siten mahdollisuus valvoa osakaskunnan etua muun muassa alueen kaavoitusta ja hakemusasioita koskevissa asioissa. (Fredrikson 2014, 14, 21; YhtAIL 758/1989.)

Osakaskunnan on määrättävä säännöissään hoitokunnan toimikauden pituudesta, sen kokoonpanosta ja siitä, milloin hoitokunta on päätösvaltainen (YhtAIL 20 §). Hoitokunnan jäsenmäärä on osakaskunnan päätettävissä, mutta kullekin jäsenelle tulee osoittaa varamies (YhtAIL 21 §). Hoitokunnan tulee tämän lisäksi valita puheenjohtajan sekä varapuheenjohtajan keskuudestaan. (Fredrikson 2014, 22; YhtAIL 758/1989.)

Säännöissä voidaan määrätä myös hoitokunnan oikeudesta tehdä päätöksiä osakaskuntaa koskevissa vähämerkityksellisissä asioissa. Tämänkaltaisia päätöksiä voivat olla esimerkiksi laitureihin ja ruoppauksiin liittyvät suostumukset ja neuvottelut sekä vesiliikennelain vaatimat suostumukset erilaisia kilpailuja ja harjoituksia varten. Hoitokunnan muita tehtäviä ovat osakaskunnan kokouksuista huolehtiminen sekä kuluneen kauden toimintakertomuksen ja vuosisuunnitelman laatiminen. (Fredrikson 2014, 21–22.)

### 2.3.2 Edustajisto ja toimitsija

Osakaskunnan kokouksen sijaan sen säännöissä voidaan määrätä, että päätösvalta on osakkaiden valitsemalla edustajistolla (YhtAIL 7 §). Edustajien käyt-

tö voi olla perusteltua sekä suurissa että pienemmissä osakaskunnissa, mikäli osakkaiden aktiivisuus toimintaa kohtaan on heikkoa. Päätösvallan ollessa edustajilla tulee osakaskunnan säännöissä olla lisäksi maininta siitä, miten edustajisto valitaan, heidän toimiaikansa pituus sekä edustajien ja heidän varamiestensä lukumäärä (YhtAIL 18. 2 §). Muutoin säännöissä voidaan vapaasti päättää, mitä edustajiston toimintaan liittyvistä asioista on voimassa, esimerkiksi kokousten suhteen. (Vesa ym. 2001, 36; YhtAIL 758/1989.)

Säännöissä voidaan myös määrätä hoitokunnan korvaamisesta yhdellä tai useammalla toimitsijalla, joilla kullakin tulee olla varamies (YhtAIL 22 §). Toimitsijoiden työnjaosta tulee määrätä osakaskunnan säännöissä erikseen. Mikäli hoitokunnan tilalla on toimitsija, on heidän tehtävänsä samat kuin mitä hoitokunnalle olisi osoitettu. Toimitsija voidaan määrätä myös hoitokunnan lisäksi. Tällöin tehtävät eivät voi olla hoitokunnan tehtäviä laajempia, vaan lähinnä hallinnollisten juoksevien asioiden hoitoa. (Vesa ym. 2001, 36–37.)

#### 2.4 Osakaskunnan kokous

Kutakin toimikautta kohden osakaskunnan tulee pitää sääntömääräinen kokous. (Fredrikson 2014, 15). Kokouksessa voidaan päättää vain niistä asioista, joista on maininta kokouskutsussa (YhtAIL 9 §). Osakkailla on tämän lisäksi oikeuksia kutsua kokous koolle myös muissa lain määrittämässä tilanteissa sääntömääräisen kokouksen lisäksi. Kullakin osakkaalla on oikeus osallistua kokoukseen ja käyttää siellä puheenvuoroa sekä äänioikeutta. (Rummukainen 2013, 18; YhtAIL 758/1989.)

Järjestäytyneen osakaskunnan kokouksen kutsuu koolle hoitokunta tai toimitsija (YhtAIL 9§). Mikäli hoitokunta tai toimitsija ei kutsu kokousta sovitus koolle, on osakkaalla tietyissä lain esittämässä tilanteissa oikeus tehdä koolle kutsuminen osakaskunnan kustannuksella. Järjestäytymättömässä osakaskunnassa kokouksen järjestämisen ja koolle kutsumisen hoitaa joku osakkaista. Osakas voi myös ulkoistaa tämän tilaustehtävänä maanmittauslaitoksen määräämälle toimitusinsinöörille, joka ottaa asiat hoitaakseen. (Rummukainen 2013, 18.)

Kokouskutsu voidaan yhteisluelain 11 §:n mukaan tiedottaa osakkaille lähetettävällä kirjeellä tai muulla todisteellisella tavalla. Kokouskutsu voidaan, varsinkin

suurimmissa osakaskunnissa, kuuluttaa yhdessä tai useammassa yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Osakkaalle, joka on ulkopaikkakuntalainen, kokouskutsu voidaan postittaa silloin, kun hän on ilmoittanut osoitteensa osakaskunnalle. Säännöissä voidaan määrätä myös muista tavoista kutsua kokous koolle, kunhan se on luotettava ja tasapuolinen ilmoitustapa kaikkia osakkaita kohtaan. (Fredrikson 2014, 15–16.)

Kullakin osakkaalla on osuuksiaan vastaava äänioikeus. Milloin säännöissä ei ole toisin määrätty, kukaan ei voi äänestää yli 30 % äänimäärällä kokouksessa läsnä olevien yhteenlasketusta äänimäärästä (YhtAIL 14.2 §). Kokouksessa voidaan myös sopia, että jokaisella kokoukseen osallistuvalla osakkaalla on yksi ääni. Yhden äänen periaatetta käytetään kuitenkin silloin, kun kokouksen äänestysluettelo on hyväksymässä tai puheenjohtajaa valittaessa (YhtAIL 8 §). (Rummukainen 2013, 18–19.)

Kokouksen päätökset tehdään äänienemmistön saaneen mielipiteen mukaan (YhtAIL 15 §). Päätöksen mennessä tasan sovelletaan, mitä yhteisaluelaisissa säädetään. Päätökset tulee tehdä määräenemmistönä muun muassa silloin, kun yhteinen alue tai sen osa myydään tai vuokrataan viittä vuotta pidemmäksi ajaksi, osakaskunnan sääntöjä muutetaan, yhteisen alueen käyttötarkoitus muutetaan pysyvästi tai osakkaiden suoritettavaksi määrätään maksuja. (Fredrikson 2014, 18–19; YhtAIL 758/1989.) Päätöksistä merkittävimmät tulee osakkaan vaatiessa alistaa tuomioistuimen vahvistettavaksi (Rummukainen 2013, 19).

Yhteisen alueen osakas ei ole henkilökohtaisesti vastuussa osakaskunnan velvoitteista, vaikka hän onkin osallinen osakaskunnan varoihin ja velkoihin osuusiensa mukaisessa suhteessa. Osakaskunta voi päättää myös alueidensa käytöstä kertyneiden varojensa jakamisesta sen osakkaille, mikäli osakkaat ovat tiedossa. YhtAIL 28 §:n mukaan osakaskunnan kokouksessa ei saa antaa osakkaalle eikä kenellekään muulle epäoikeutettua etua osakkaan tai osakaskunnan kustannuksella. (Rummukainen 2013, 19–20.)



## 2.5 Osakkaan oikeudet

Yhteisluelain 23 §:n mukaan ”*Osakkaalla, joka katsoo, ettei osakaskunnan, edustajiston tai hoitokunnan päätös ole syntynyt laillisessa järjestyksessä taikka että se on muutoin lain tai sääntöjen vastainen, on oikeus moittia päätöstä nostamalla kante osakaskuntaa vastaan käräjäoikeudessa 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä*” (YhtAIL 1989/758 23.1 §).

Mikäli järjestäytynyt osakaskunta, hoitokunta tai edustajisto on päättänyt osakasta koskevasta oikeudesta, voi osakas vaatia päätöksen oikaisemista. Oikaisuperusteena voi olla, että päätös ei ole syntynyt laillisessa järjestyksessä, se on osakaskunnan sääntöjen, lain tai asetusten vastainen tai loukkaa osakkaan oikeutta. Oikaisuvaatimuksen ehtona on, että päätöstä ei ole alistettu tuomioistuimen vahvistettavaksi. (Rummukainen 2018, 19; YhtAIL 23 a.1 §.)

Osakaskunnan kirjanpito tulee järjestää yhteisluelaissa säädetyllä tavalla. Osakkaalla on oikeus tutustua osakaskunnan kirjanpidon lisäksi muihinkin osakaskunnan asiakirjoihin, kuten kokouspöytäkirjoihin (YhtAIL 32 c §). Osakkaalla on, mahdollista korvausta vastaan, oikeus saada osakaskunnalta jäljennöksiä taloudenpitoon ja muihin asiakirjoihin liittyen. Tarvittaessa osakas voi käyttää tarkistuksessa avustajaa. Ensisijaisesti osakaskunnan taloudenpito, muun toiminnan ohella, on kuitenkin tapahduttava tilintarkastajien valvonnassa. (Vesa ym. 2001, 14–15; YhtAIL 758/1989.)

Osakkaalla on, jokamiehen oikeuksien lisäksi, oikeus käyttää yhteistä aluetta sen käyttötarkoitusta vastaavalla tavalla. Muilla osakkailla tulee olla yhtäläinen oikeus alueen samanlaiseen käyttöön. Osakaskunnan säännöissä voidaan myös erikseen määrätä, rajata tai jopa estää tiettyjen alueiden käyttöä. Käyttöoikeutta rajoittaessa lähtökohtana tulee kuitenkin olla se, että osakas saa osuut-taan vastaavan oikeuden alueeseen suhteessa muihin osakkaisiin. Osakas voi käyttää aluetta myös tilanteissa, mitkä poikkeavat sen alkuperäisestä käyttötarkoituksesta. Tällöin edellytyksenä on, että siitä ei aiheudu huomattavaa haittaa tai häiriötä ja jokaisella osakkaalla on vastaavanlainen mahdollisuus alueen käyttöön. Tämänkaltainen käyttöoikeus voi olla esimerkiksi osakkaan moottori-

kelkkailu yhteisellä alueella, ilman muiden osakkaiden ja osakaskunnan suostumusta. (Vesa ym. 2001, 15–16.)

### 3 MAANVUOKRA

#### 3.1 Yleistä

Maanvuokrausta säätelee 1.9.1966 voimaan tullut maanvuokralaki (MVL 1966/258) ja sitä sovelletaan pääsääntöisesti vain sen voimassaoloaikana tehtyihin maanvuokrasopimuksiin. Ennen 1.9.1966 kirjattuihin vuokrasopimuksiin sovelletaan maanvuokralain voimaantulon myötä kumottua *tontinvuokralakia (1939/75)* sekä *lakia maanvuokrasta maalla (1902/19)*. Voimassa olevaa lainsäädäntöä on yritetty uudistaa ajan saatossa, mutta sen toteutuminen on tähän mennessä onnistunut vain osauudistusten kautta. (Kasso 2014, 39.)

Maanvuokralakia sovelletaan kohteisiin, joissa kiinteistö tai sen rajoiltaan määrätty alue luovutetaan määrääjäksi tai toistaiseksi vuokralle vastiketta vastaan. Vuokrattava alue voi kohdistua maapohjaan, vesialueeseen ja vuokranantajan alueella sijaitseviin rakennuksiin (MVL 258/1966 1:1–2 §; Maanmittauslaitos 2018, 214). Maanvuokrasopimuksen tarkoituksena ja pääkohteena on maa-alue, joka vuokrataan usein ilman rakennuksia tai vähä merkityksellisen rakennuksen kanssa, esimerkiksi rakennuspaikaksi. Sopimuksen pääasiallisen kohteen ollessa muu kuin kiinteistö tai alue, kuten rakennus tai huoneisto, on kyse kuitenkin huoneenvuokrasta. (Kasso 2014, 40.)

Kunnat toimivat usein vuokranantajina omistamillaan maa-alueilla, varsinkin silloin, jos sen maapolitiikkaan ei sisälly tonttimaan myymistä. Valtio, yksityiset yhtiöt, seurakunnat ja yksityishenkilöt vuokraavat myös omistamaansa maapohjaa. Mikäli vuokrattavalla alueella on useampi omistaja, tulee jokaisen osaomistajan antaa oma suostumuksensa sen vuokraamiseen. (Kasso 2014, 40–41.)

#### 3.2 Maanvuokratyypit

Maanvuokralaissa maanvuokratyypit jaetaan viiteen eri kategoriaan, joita ovat tontinvuokra, muu asuntoalueen vuokra, rakennetun viljelmän vuokra, maatalousmaan vuokra sekä muu maanvuokra (Kuvio 1). Lain ehdot voivat vaihdella riippuen siitä, mihin maanvuokratyyppiin vuokrasopimus kuuluu. (MVL 258/1966 2-5 §; Minilex 2018a). Maanvuokralain 2 luvusta löytyvät tontinvuokraan liittyvät

säännökset. Rakennetun viljelmän vuokraa sekä maatalousmaan vuokraa käsitellään lain luvussa 4. Tämän toimeksiannon osalta lähempi tarkastelu on aiheellista rajata koskemaan vain muun asuntoalueen vuokraa sekä muuta maanvuokraa.

### 3.2.1 Muu asuntoalueen vuokra

Maanvuokralain kolmas luku käsittelee muun asuntoalueen vuokraukseen liittyviä säännöksiä. Laissa kahdesta pysyvään asuntotarkoitukseen käytettävästä maanvuokratyypistä tämä on yleisin vuokrausmuoto, tontinvuokran ollessa harvinainen. Tätä lakia sovelletaan, kun alue tai kiinteistö luovutetaan vuokrattavaksi vuokramiehelle kuuluvaan tai jo olemassa olevaan rakennukseen tai vuokramiehen rakennettavaksi tarkoitettuun rakennukseen. Vuokrakohteen ollessa tontti, joka luovutetaan ilman tontinvuokraoikeutta, kuuluu myös tämän vuokratyypin piiriin. (Maanmittauslaitos 2014a, 1; Maanmittauslaitos 2018a, 217; Saarnilehto 2006, 10–11.)

Muun asuntoalueen vuokran vuokrasopimus on tehtävä MVL 52 §:n mukaan määräajaksi ja enintään sadaksi vuodeksi. Mikäli sopimus velvoittaa vuokramiehen rakentamaan rakennuksia vuokra-alueelle, tulee sopimuksen olla kestoltaan vähintään 30 vuotta. (Maanmittauslaitos 2018a, 217.) Pitkällä vuokraajalla varmistetaan se, että rakennuksen pidempi käyttöaika tekee rakentamisesta kannattavaa (Saarnilehto 2006, 11).

Vuokra-ajan puuttuessa vuokrasopimuksesta tai sen ollessa lyhyempi kuin 30 vuotta, sopimuksen kanssa menetellään MVL 52.3 §:n mukaan. Tällöin sopimus katsotaan tehdyksi 30 vuodeksi, mikäli kyseessä on vuokra-alue, joka varustetaan pääosin vuokramiehen rakennettavilla rakennuksilla. Muussa tapauksessa sopimus katsotaan tehdyksi kahdeksi vuodeksi. (Maanmittauslaitos 2018a, 217; MVL 1966/258 3:52 §.)

Vuokraoikeus voidaan siirtää vuokranantajaa kuulematta, jos sitä ei ole erikseen sopimuksessa kielletty (MVL 3:53.1 §). Siirto-oikeutettu vuokrasopimus on perinnöllinen ja siitä voidaan määrätä testamentilla (Saarnilehto 2006, 73). Sopimussiirron kieltävä ehto oikeuttaa maanvuokralain 53.3 §:n mukaan kuitenkin vuokramiehen kuollessa asianosaisen lesken, rintaperillisen tai ottolapsen jat-

kaa vuokrasopimusta. Ilmoitus on tehtävä vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa vuokramiehen kuolemasta, muutoin sopimus irtisanoutuu. (Saarnilehto 2006, 73–74.)

### 3.2.2 Muu maanvuokra

MVL 5 luvun muusta maanvuokrasta on kyse silloin, kun kiinteistö tai alue annetaan vuokralle muuhun kuin maanvuokralain 2–4 luvun mukaiseen käyttötarkoitukseen. Muu maanvuokra voi olla esimerkiksi kyseessä, kun maa-alue vuokrataan vapaa-ajan asunnon rakentamista tai teollisuutta varten. Tässä sopimustyyppissä maankäytölle ei ole asetettu erityisiä vaatimuksia, jotta ne soveltuisivat monipuolisesti eri käyttötarkoituksiin. (Minilex 2018c; MVL 1966/258 5:72 §; Saarnilehto 2006, 11.)

Muuta maanvuokraa koskeva sopimus tehdään toistaiseksi tai määräajaksi, kuitenkin enintään 100 vuodeksi. Vuokra-ajan puuttuessa sopimuksesta, sopimus tulkitaan olemaan voimassa toistaiseksi. Vuokraajalla on myös oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemästään parannuksesta, mikäli tästä on sopimuksessa erikseen sovittu. Kirjallisesti tehdyssä sopimuksessa vuokramies saa siirtää sopimuksen toiselle vuokranantajaa kuulematta, mikäli tätä ei ole sopimuksessa kielletty. (Kasso 2014, 56; Maanmittauslaitos 2018a, 219.) Täten suullisesti tehtyä sopimusta ei voi siirtää edelleen (Saarnilehto 2006, 74).

## 4 MAANVUOKRASOPIMUS

### 4.1 Maanvuokrasopimuksen ehdot

Maanvuokralain 3.1 § käsittelee maanvuokrasopimuksen muotomääräystä. Sopimus on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolien on allekirjoitettava se. Ehto, jota kirjalliseen sopimukseen ei ole otettu, on mitätön. Maanvuokrasopimus voidaan muulta sisällöltään laatia siten, että se oikeuttaa ja velvoittaa sopimuksen molempia osapuolia parhaaksi katsotulla tavalla, kunhan lain määräämät pakottavat ehdot täyttyvät. (MVL 258/1966 1:3 §; Saarnilehto 2006, 22.)

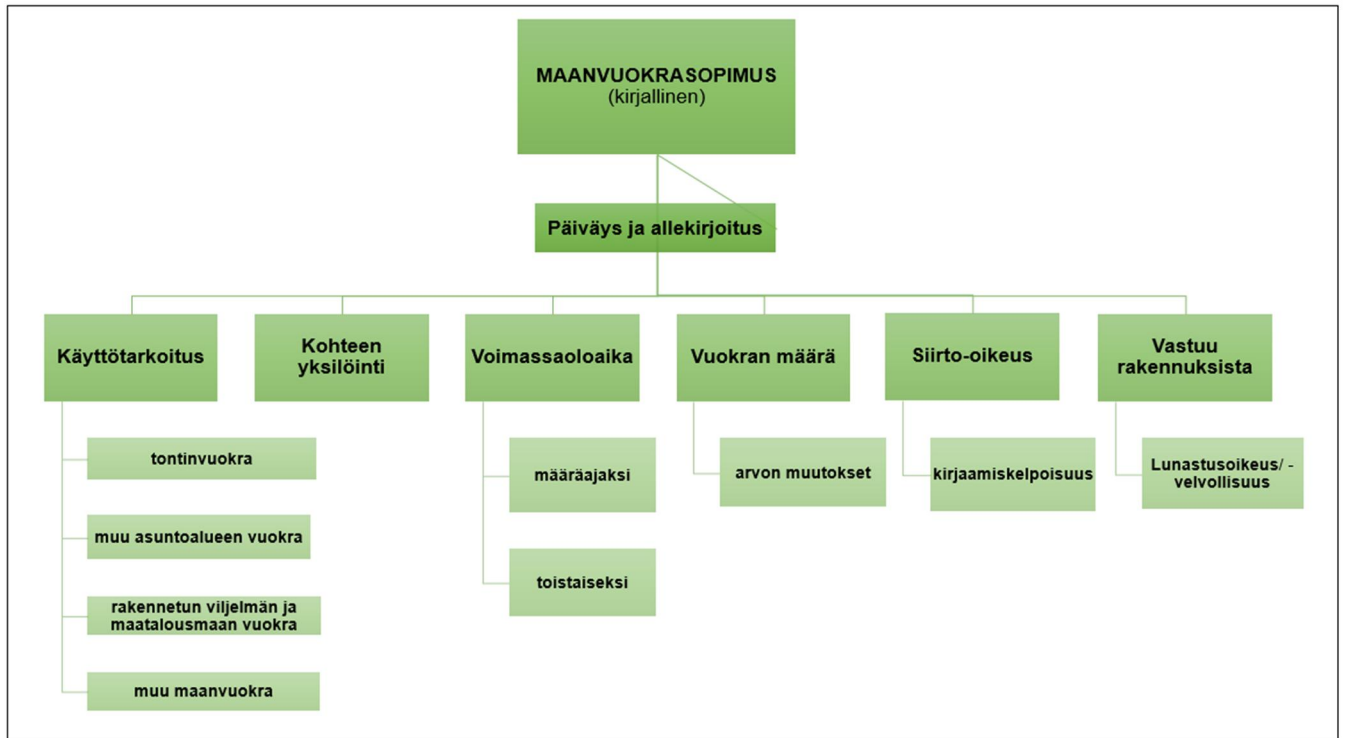
Tietyin ehdoin vuokrasopimus on mahdollista solmia myös suullisesti, kun kyseessä on maanvuokralain 71 §:ssä tarkoitettu *”maatalousmaa, jolla ei ole maatalouden harjoittamiseen tarvittavia asuin- ja talousrakennuksia tai jolla ne ovat tähän tarkoitukseen riittämättömät...”* tai kun maanvuokratyyppinä on 72 §:ssä tarkoitettu muu maanvuokra. Suullisen sopimuksen saa tehdä kestävänsä enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan tai muun maanvuokran ollessa kysymyksessä myös silloin, kun sopimus aiotaan tehdä olemaan voimassa toistaiseksi. (MLV 258/1966 1:3 §, 4:71 §; Minilex 2018b.)

Mikäli kyseessä on suullisesti solmittu vuokrasopimus, joka ei täytä edellä olevia ehtoja, on maanvuokralain 1966/258 3 §:n kolmannessa momentissa säädösmuutoksen 739/2003 mukaisesti säädetty seuraavaa:

*”Jos joku vuokraamisen tarkoituksessa on vastoin 1 momentin säännöksiä suullisesti sopimuksen nojalla saanut hallintaansa kiinteistön tai alueen, on se sopijapuoli, joka kieltäytyy tekemästä tämän sopimuksen mukaista kirjallista vuokrasopimusta, velvollinen korvaamaan toiselle sopijapuolelle tälle vuokrasuhteen syntymättä jäämisestä aiheutuneen vahingon. Muu sopimusehto on mitätön.”* (MVL 739/2003.)

Kuten aikaisemmin on ilmennyt, ehto jota maanvuokrasopimukseen ei ole kirjattu, on mitätön. Mikäli sopimukseen tehdään muutoksia tai lisäyksiä, tulee myös nämä tehdä kirjallisesti (Minilex 2018d). Sen lisäksi, että sopimus on allekirjoitettava ja päivättävä myös muista ehdoista on syytä sopia mahdollisten virheiden tai väärinymmärrysten varalta (Kuvio 1; Maanmittauslaitos 2014a, 1).

Maanvuokralaissa esitetyt vuokratyypit asettavat ehdot vuokra-alueen käyttötarkoitukseksi. Tämä on siten syytä merkitä vuokrasopimukseen, sillä siihen sovellettava lainsäädäntö on maanvuokratyypistä riippuvainen. (Maanmittauslaitos 2014a, 1.)



Kuvio 1. Maanvuokrasopimuksessa huomioon otavat sopimusehdot (Kasso 2014, 42; Maanmittauslaitos 2014a, 1)

Kuviossa 1 on esitetty ylipänä kirjallisen maanvuokrasopimuksen varsinainen muotomääräys vuokrasuhteen aikaansaamiseksi. Kuvion alapuolelle taas on listattu muut, toissijaisessa asemassa olevat ehdot. Maanvuokrasopimuksen perusehtoihin kuuluvat vuokrauksen käyttötarkoituksen, luovutettavan kohteen sijainnin sekä vuokranmaksun määrittäminen. Nämä ehdot osaltaan määrittävät sen, voidaanko sopimukseen ylipäänsä soveltaa maanvuokralakia. (Saarnilehto 2006, 22; Wirilander 1993, 47–48.)

Maanmittauslaitoksen mukaan vuokraoikeuden kohteena oleva kiinteistö tulisi yksilöidä. Vuokrasopimuksesta tulisi löytyä ainakin kiinteistön sijaintikunta ja kaupunginosan tai kylän nimi. Tämän lisäksi sopimuksessa olisi hyvä mainita korttelin ja tontin numerot tai tilan nimi ja sen rekisterinumero. Mikäli vuokra-alue on osa suurempaa kiinteistöä, tulisi se selkeyden vuoksi yksilöidä erilliselle

liitekartalle, missä alueen rajat ovat selkeästi esillä. Kohteen kiinteistötunnus on myös hyvä merkitä sopimukseen. (Maanmittauslaitos 2014a, 1.)

Sen lisäksi, että vuokrasopimus olisi allekirjoittaessa hyvä päivätä, tulee siihen merkitä myös sopimuksen voimassaoloaika. Vuokrasopimuksen voi solmia määräaikaisena ja toistaiseksi voimassa olevana. Vuokrattavan alueen maanvuokratyypillä on tämän lisäksi vaikutusta lain sallimaan vähimmäis- ja enimmäisvuokra-ajan keston. Sopimuksen voimassaolon ollessa lain sallimaa vuokra-aikaa pidempi, katsotaan vuokraoikeus kuitenkin päättyväksi lain salliman pisimmän vuokra-ajan kuluttua. (Maanmittauslaitos 2014, 1; MVL 1:3 §.)

#### 4.1.1 Vuokranmaksu

Maanvuokrasopimukseen kirjataan yleensä vuokranmaksuun liittyvät ehdot; kuinka suuri on kohteen vuokra ja milloin se tulee olla maksettuna (Saarnilehto 2006, 25). Maanvuokralain mukaan vuokra tulisi määrätä maksettavaksi rahana, mutta jos vuokranmaksusta on sovittu maksettavan luonnontuotteina tai työnä, tulisi toisen osapuolen niin vaatiessa muuttaa sen arvo rahaksi sen hetkisen käyvän arvon mukaan (MVL 1:7.1 §; Saarnilehto 2006, 29). Maanvuokralaissa ei kuitenkaan oteta kantaa vuokranmaksun määrään. Vuokra saa myös nousta tai laskea vuokra-ajan kuluessa sovitun perusteen mukaisesti, mikäli siitä on erikseen sovittu (MVL 1:7.2 §). Tämän lisäksi laissa on erikseen säädetty vuokran kohtuullisuudesta ja sopimusehtojen täyttämättä jättämisestä. (Saarnilehto 2006, 38.)

Maksuajankohdasta on säädetty, että vuokra tulisi maksaa vuosittain viimeistään kolmea kuukautta ennen vuokravuoden päättymistä (MVL 8.1 §) ja vuokra-ajan ollessa vuotta lyhyempi, tulee vuokra maksaa vuokrakauden päättyessä. Maanvuokralaissa ei ole säännöksiä vuokran maksamisesta vuokraoikeuden päätyttyä, joten maksua ei voi suorittaa tai vaatia maksettavaksi sopimussuhteen päätyttyä. Vuokralaisen käyttäessä vuokra-aluetta vastikkeetta sopimussuhteen päättymisen jälkeen on kyseessä kuitenkin sopimusrikkomus, josta vuokralaisen tulisi hänelle kohdistuvan perusteettoman edun seurauksena suorittaa vuokranantajalle palautusta ainakin käyttöoikeuden arvon verran. (Saarnilehto 2006, 29–30.)



Maanvuokralaissa on ehdot myös vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokranmaksua vuokrasuhteen aikana sekä siihen liittyvästä irtisanomisoikeudesta (MVL 303/1974 16 §). Vuokra-alueen käytön kokonaan estyessä tai alentuessa huomattavasti, vuokralaisella voi olla oikeus irtisanoa sopimus tai saada vuokranalennusta. Vuokra-alueen vastaavasti kasvaessa tai sen käyttömahdollisuuden lisääntyessä vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus tai tarkistuttaa vuokra. Lakia sovelletaan vain tilanteessa, jossa vuokra-alueen käyttöön vaikuttavat tekijät ovat osapuolista riippumattomia, kuten kaavoituksen tai luonnontapahtumien seurauksesta. (Kasso 2014, 47.)

#### 4.1.2 Erityisen oikeuden kirjaaminen

Erityisen oikeuden kirjaamiseen liittyviä säädöksiä käsitellään maakaaren (540/1995) luvussa 14. Kirjattavana käyttöoikeutena voi MK 14:1 §:n mukaan olla vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, metsänhakkuuoikeus, eläkeoikeus sekä erinäiset irrottamisoikeudet, kuten maa-ainesten otto-oikeus. Kirjattavien erityisten oikeuksien ryhmästä maanvuokraoikeus on yleisin. Maanvuokratyyppin ollessa tontinvuokra, muu asuntoalueen vuokra tai muu maanvuokra, erityinen oikeus on yleensä kirjattava. (Maanmittauslaitos 2018a, 213, 219.)

Toisin kuin rasite, erityinen oikeus voi olla voimassa vain toistaiseksi tai tietyn määräajan. Oikeutta ei siten saa kirjata, mikäli se on luonteeltaan pysyvä, perustettu kiinteistötoimituksessa tai muutoin viranomaisen päätöksellä (MK 14:1 §). Siinä missä rasiteoikeus perustetaan toisen kiinteistön tai alueen hyväksi, erityinen oikeus perustetaan henkilön tai yhteisön hyväksi. Erityinen oikeus kirjaaminen tapahtuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (Kasso 2014, 30; Maanmittauslaitos 2014b.)

Kirjauksen kohteena voi olla (MK 14:6 §) koko kiinteistö, myös silloin, kun erityinen oikeus kohdistuu vain kiinteistön tiettyyn alueeseen sekä lainhuudatettu määräala. Kirjaus voi siten kohdistua myös kiinteistörekisteriin merkittyyn yhteiseen alueeseen. Vuokralainen, joka on vuokrannut tietyn alueen yhteisen alueen osakaskunnalta, voi saada täten kirjauksen vakuudeksi vuokraoikeudestaan. Kiinteistön määräosaan ei voida kirjata erityistä oikeutta. Tämä on perusteltavissa sillä, että määräosa kertoo vain yhteisomistajan murtoluvun suurui-

sesta osuudesta kiinteistöön, eikä se siten yksilöi kiinteistöön kohdistuvaa alueellista osaa. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 372–373; Maanmittauslaitos 2018a, 176; Minilex 2018f.)

Erityisen oikeuden kirjaamisvelvollisuus on merkitykseltään pitkälle omistajahalinnon kaltainen, sillä se vahvistaa oikeuden haltijan oikeusasemaa. Velvollisuus on rajattu koskemaan määräaikaista käyttöoikeuksia (MK 14:2 §), joissa oikeudenhaltija omistaa alueella olevat rakennukset tai laitteet tai hänellä on oikeus rakentaa niitä alueelle. Kirjaamisvelvollisuuden toisena ehtona on, että sopimus saadaan siirtää kolmannelle vuokranantajaa kuulematta. Vuokra-alue, kuten pelto, jolle ei ole tarkoitukseen rakentaa rakennuksia tai laitteita ei siten ole kirjaamisvelvollinen oikeus. (Jokela ym. 2010, 348–352.)

Erityinen oikeus saa kirjaamista haettaessa laitostunnuksen, mikäli sitä voidaan käyttää kiinnityksen kohteena. MK 19:1 §:n mukaan kiinnityskelpoisen maanvuokraoikeuden tulee täyttää samat ehdot, kuin oikeuden jolla on kirjaamisvelvollisuus. Laitoskiinnityksen myöntämisen ehtona on tämän lisäksi, että erityinen oikeus on kirjattu ennen kiinnityksen hakemista. (MK 19:1.1 §; Maanmittauslaitos 2018, 220.) Kiinteistöille kuuluvaa yhteistä aluetta ei voida kuitenkaan kiinnittää erikseen, sillä se kuuluu osuuksina kahteen tai useampaan osakaskiinteistöön (KML 2.2 §). Osakaskiinteistölle vahvistettu kiinnitys kohdistuu yhteisalueeseen siten vain kohdekiinteistön osuuksien verran (Jokela ym. 2014, 416).

Erityisen oikeuden velvoittamaa kirjaamista tulee hakea kuuden kuukauden kuluessa käyttöoikeuden perustamisesta tai siirtymisestä. Velvoitteen täytäntöönpanoa voidaan tehostaa kirjaamisviranomaisen osoittamalla uhkasakolla. (Jokela ym. 2010, 352–353; Maanmittauslaitos 2018, 219.) Kirjaamisvelvollisen oikeuden ollessa vastikkeellinen, tulee oikeuden siirrosta maksaa varainsiirtovero. Mikäli kirjaamista ei haeta määräajan kuluessa, voidaan saannon varainsiirtoveroa korottaa enintään 100 prosenttia. (Maanmittauslaitos 2014b, 1.)

#### 4.1.3 Lunastaminen

Mikäli vuokra-alueella on vuokralaisen tai vuokranantajan rakennuttamia rakennuksia tai laitteita, olisi niiden kohtalosta hyvä sopia vuokrasopimuksessa

(Maanmittauslaitos 2014,1). Sopimukseen otettu ehto vuokranantajan lunastusoikeudesta tai -velvollisuudesta voi vaihdella sopimukseen kirjatun ja laissa säädetyn maanvuokratyyppin mukaan (Kasso 2014, 53–56).

Muun asuntoalueen vuokrauksen ollessa kyseessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueen rakennukset ja laitteet, ellei muuta olla sovittu (MVL 55 §). Rakennetun viljelmän, maatalousmaan vuokran ja muun maanvuokran ollessa kyseessä on vuokranantajalla vastaavasti oikeus lunastaa vuokralaisen rakennus, ellei sopimuksessa ole muuta sovittu (MVL 76 §). Vuokranantajan lunastusoikeus on vuokralaiselle huomattavasti heikompi sopimusmuoto, vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen verrattuna. (Kasso 2014, 54–56.)

Harvinaiseksi jääneessä tontinvuokrasopimuksessa vuokranantajalla taas on ehdoton velvollisuus lunastaa vuokra-alueen rakennukset (MVL 34 §). Vuokranantajan velvollisuus poistuu vain, jos vuokralainen ei ole kieltäytynyt vuokrasopimuksen jatkamisesta edellisissä ehdoissa ja kun vuokranantaja ilmoittaa halukkuutensa vuokrasopimuksen jatkamiseen kuusi kuukautta ennen sopimuksen päättymistä. (Kasso 2014, 53–54; MVL 36 §.)

#### 4.2 Sopimuksen päätyminen ja irtisanominen

Maanvuokralain 22 §:n mukaan määräajaksi sovittu vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomista vuokratuokauden kuluttua. Toistaiseksi voimassa ollut sopimus voidaan irtisanoa milloin tahansa vuokramiehen tai vuokranantajan toimesta. Sopimuksen irtisanovan osapuolen on toimitettava todistettavasti irtisanottavan tietoon ajankohta, jolloin vuokrasuhde tulee päättymään. (Saarnilehto 2006, 98.)

Maanvuokralain 1:23.2 §:n mukaan ”*Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksessa on mainittava irtisanomisen peruste*” (MVL 258/1966 1:23.2 §).

Tilanne, jossa määräaikainen vuokrasopimus saadaan lain mukaan sanoa irti kesken määräajan, sovelletaan MVL 24 §:ssä olevaa irtisanomisaikaa. Vuokranajan ollessa yli kaksi vuotta, irtisanomisaika on kolme kuukautta. Tätä aikaa ei

kuitenkaan sovelleta sopimusrikkomuksista aiheutuviin irtisanomisiin. (Saarnilehto 2006, 99.)

### 4.3 Sopimuksen purkaminen

Maanvuokrasopimuksen saa purkaa vain maanvuokralaissa säädetyllä perusteella (MVL 4 §), ellei kyseessä ole lain 4 luvussa tarkoitettu maatalousmaan tai 5 luvussa tarkoitettu muu maanvuokrasopimus (Kasso 2014, 44). Tapauksesta riippuen vuokralaisen tai vuokranantajan tulee antaa kirjallinen purkuilmoitus käyttäessään vuokrasopimuksen purkuoikeutta (MVL 23 a §). Ilmoituksesta tulee käydä ilmi purkuperuste. Vuokrasuhteen päättymisen ajankohta tulee mainita, mikäli se ei astu voimaan heti purkamisilmoituksen tiedoksiannon yhteydessä. (Minilex 2018e.)

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus (MVL 19 §), jos vuokralaisen omaisuus luovutetaan konkurssiin, eikä konkurssipesä ilmoita ottavansa vastuuta vuokrasopimuksesta ja siihen liittyvien velvoitteiden täyttämisestä konkurssin alkamisen jälkeen. Vuokranantajan konkurssipesälle asettaman ilmoitusmääräajan tulee olla vähintään yhden kuukauden pituinen. (Kasso 2014, 45.)

Vuokranantaja voi MVL 21 § mukaisesti purkaa vuokrasopimuksen, jos:

- 1) *”Vuokralainen on tämän lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle;*
- 2) *vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan hänelle asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa tai samassa ajassa asettanut hyväksyttävää vakuutta; tai*
- 3) *vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka hän on käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta tämän lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti eikä ole kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai menettelyään hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.”* (Maanvuokralaki 17.12.2010/1140.)

Vuokralaiselle tulee antaa kohtuullisessa määräajassa kehoitus korjata puutteet, jotka voivat johtaa purkuoikeuden käyttöön. Vuokralaisen korjattua laiminlyöntinsä ennen vuokrasopimuksen purkamista, kehoitus kuitenkin raukeaa. (Kasso 2014, 48.)

Vuokralaisen purkuoikeuden perusteita käsittelee MVL 20 §. Vuokrasopimus on oikeus purkaa, jos vuokra-aluetta ei luovuteta sovittuna ajankohtana vuokralaisen käyttöön tai alue ei ole sille sovittussa kunnossa. Mikäli sopimusta tehdessä on jo ollut voimassa viranomaisen määräys, joka vaikeuttaa tai estää vuokra-alueen käytön sovittua tarkoitusta varten eikä vuokralainen ole ollut tästä tietoinen, on purkuoikeus myös olemassa. Tällainen määräys voi olla esimerkiksi rakennusoikeuden puuttuminen vuokra-alueelta. (MVL 1140/2010; Kasso 2014, 46.)

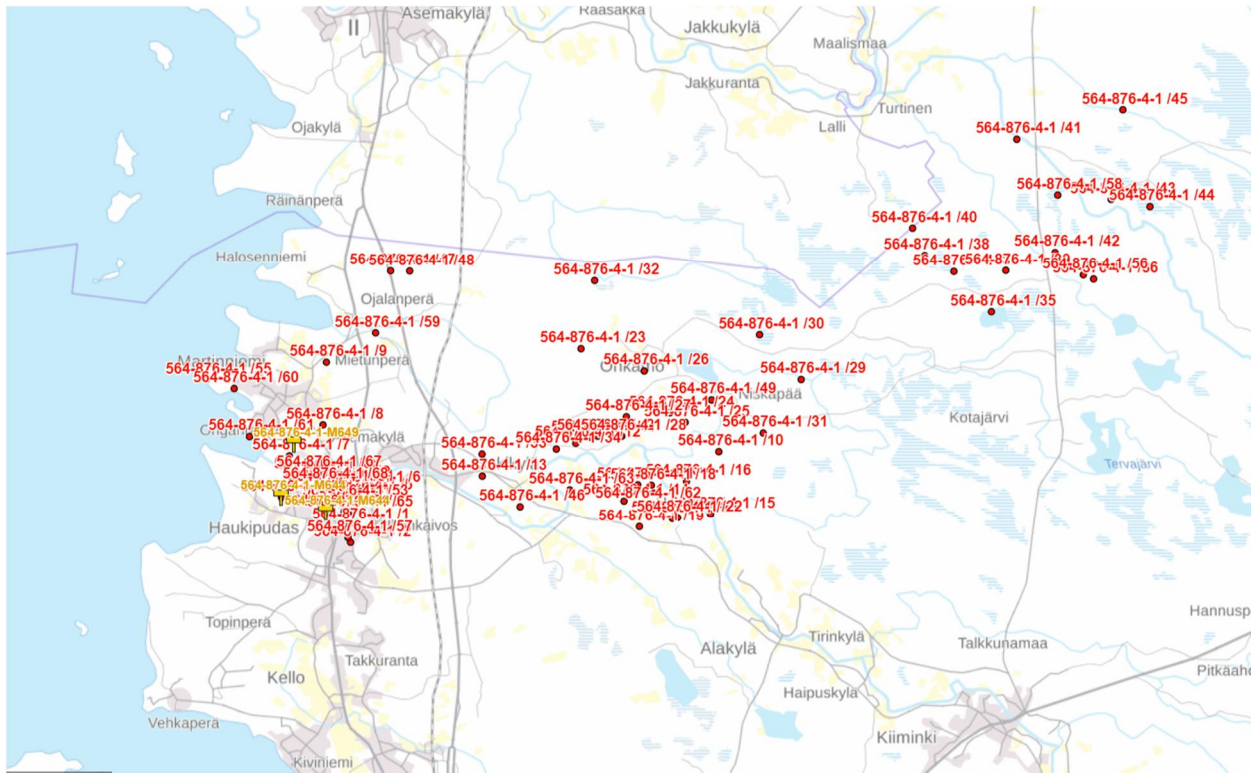
Vuokrasopimuksen purkaminen voi olla oikeutettu tilanteessa, kun vuokra-alueen kunnosta ei ole sopimuksessa sovittu. Mikäli alue ei ole luovuttaessa siinä kunnossa, että sitä voitaisiin käyttää sopimuksessa merkittyyn käyttötarkoitukseen tai että vallitsevat olosuhteet ja sopimusehdot huomioon ottaen alueen käyttökunnon vaatiminen olisi kohtuutonta, on sopimus oikeus purkaa. Vuokrasopimus voidaan purkaa myös tilanteessa, jossa vuokranantaja on sitoutunut saattamaan vuokra-alueen sovittuun kuntoon tai pitämään sen sovittussa kunnossa, mutta laiminlyö velvollisuutensa. (Kasso 2014, 46.)

Vuokralaisen tulee antaa vuokranantajalle kohtuullinen aika korjata vuokra-alueen kuntoon liittyvät puutteet. Purkuoikeus pysyy kuitenkin voimassa, mikäli puutetta ei voida korjata tai vuokranantaja edelleen laiminlyö korjausvelvollisuutensa. Purkuoikeuden sijasta vuokralainen voi kuitenkin korjata vuokra-alueen puutteen vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen purkaessa vuokrasopimuksen, päättyy se välittömästi. (Kasso 2014, 46–47.)

## 5 HAUKIPUTAAN JAKOKUNTA

### 5.1 Yleistä

Haukiputaan jakokunnan yhteinen alue muodostuu Oulun kunnan Haukiputaan kylässä ja li:n kunnan alueella sijaitsevista maa- ja vesialueista (Kuvio 2). Alueen kokonaispinta-ala on 3423,4 hehtaaria, josta vesipinta-ala on 3281,7 hehtaaria ja maapinta-ala 141,79 hehtaaria. Vesipinta-alan ollessa suurin, kiinteistörekisterin rekisteröintiyksikkölajiksi on kirjattu yhteinen vesialue. (Haukiputaan jakokunta 2016a; Kiinteistörekisteriote 2018, 1; Osakaskunnan säännöt 2011, 1.)



Kuvio 2. Haukiputaan jakokunnan palstojen tunnuspiisteet kartalla (© Maanmittauslaitos 2018d)

Haukiputaan jakokunnan yhteinen alue koostuu 69:stä saman rekisterinumeron, 564-876-4-1, alla olevasta palstasta. Kuvion 2 kartalla näkyvät ainoastaan palstojen tunnuspiisteet, sillä rekisterialue on suuri ja palstoja on useita. (Kiinteistörekisteriote 2018, 1; Kiinteistötietopalvelu 2018.)

## 5.2 Osakaskunta ja hoitokunta

Haukiputaan jakokunnan osakaskunta on järjestäytynyt ja sille on hyväksytty ja vahvistettu säännöt heinäkuussa 2011. Osakaskunnan hallinto koostuu kuudesta osakaskunnan valitsemasta hoitokunnan jäsenestä, joiden toimikausi on kerrallaan kaksi vuotta (16. §). Tämän lisäksi kullekin jäsenelle valitaan varajäsenet. Osakaskunnan säännöissä on lisäksi määrätty, että osakaskunta voi ottaa toimintansa tueksi toimitsijan ja tämän varamiehen, rahastonhoitajan, sihteerin, kalastusvalvoja sekä muita toimihenkilöitä tarpeen vaatimaksi ajaksi (22. §). (Osakaskunnan säännöt 2011, 1, 8, 10.)

Haukiputaan jakokunnan osakaskunnan tili- ja toimintavuosi on kalenterivuosi (19. §) ja se pitää vuoden aikana kaksi varsinaista kokousta, joista kevätkokous pidetään maaliskuussa ja syyskokous marraskuussa (10. §). (Osakaskunnan säännöt 2011, 3, 9). Haukiputaan jakokunnan hoitokunnan puheenjohtajana toimii tällä hetkellä Kari Kaleva ja hoitokunnan varapuheenjohtajana Paavo Nikkilä (Haukiputaan jakokunta 2016b).

Osakaskiinteistöjä jakokunnassa on noin 700 kappaletta, joista suurin osuus on UPM-metsäteollisuusyhtiön hallussa. Jakokunnalle kertyy kassavirtaa vuokra- ja metsänhakkuu tuloista, kalastusoikeuden luovutuksista saatavista tuloista sekä mahdollisista maa-alueiden myynnistä. Osinko jaetaan osakkaille edellisen vuoden tilinpäätöksen mukaisesti, kiinteistöjen osuuslukujen suhteessa. (Liite 1)

Haukiputaan jakokunnan omat kotisivut löytyvät osoitteesta: [haukiputaanjakokunta.fi](http://haukiputaanjakokunta.fi).

## 5.3 Vuokrasopimusten tilanne

Haukiputaan jakokunnan maanvuokrasopimukset ja niitä koskevat tiedot eivät olleet ajantasaiset ennen toimeksiannon käynnistämistä. Osakaskunnan asioista vastaava hoitokuntaa yli kolmekymmentä vuotta johtanut puheenjohtaja sairastui ja menehtyi äkillisesti keväällä 2016. Puheenjohtajan hoitaessa vuokra-asioita varsin itsenäisesti, hoitokunnalla ei ollut hänen menehtymisensä jälkeen kokonaisnäkemystä vuokrakohteiden tilasta. Tämän seurauksena vuokrasopimuksia koskevat tiedot ovat hajallaan. (Liite 1.)

Jakokunnan mailla edelleen vuokralla olevien vuokralaisten vuokrasopimuksia on vanhentunut, ilman että sopimuksia on uusittu vuokraajan tai vuokranantajan toimesta (Liite 1). Tämän lisäksi sekä voimassa olevia, että jo kymmeniä vuosia sitten päättyneitä vuokrasopimuksia on kadonnut. Suurelta osin tieto vuokra-alueiden sijainnista on myös puutteellinen. Jokaisen sopimusten osalta tieto nykyisestä vuokralaisesta, vuokra-ajan pituus sekä sopimuksen voimassaoloaika ovat myös selvitettäviä asioita. (Kaleva 2017a.)

Yhteiseltä alueelta vuokratut alueet haluttiin saada helppolukuisena sähköisenä tiedostona kartalle. Hoitokunta oli päättänyt Oulun kaupungin ehdottamana, että tähän käytettäisiin kaupungin omaa karttapalvelua, Karttatietä. Karttatien käyttöä puoltaa se, että sinne voidaan helposti ja ilman kustannuksia luoda hoitokunnalle oma kohdetiedosto. Rekisteröitymisen jälkeen, alueet sijoitetaan sopimustietoineen karttapalveluun niiden jatkokäsittelyä ja tulevaa ylläpitoa varten. Tiedosto on salasanan takana, joten hoitokunta voi itse määrittellä kenellä on oikeus nähdä ja muokata vuokrakohteen tietoja. (Liite 1.)

Selvitystyö ajankohtaisuutta lisää myös se, että hoitokunta päivittää parhaillaan vuokrasopimuksia tämän päivän hintatasoa vastaavaksi (Kaleva 2017b). Uusia vuokrattavia kohteita jakokunnalla ei juuri ole ja jo olemassa olevien alueiden vuokraamisen etusija on sen nykyisillä vuokralaisilla. Vuokrakohteita koskevat hakemukset käsitellään ensin hoitokunnassa, josta ne viedään hyväksyttäväksi osakaskunnan kokoukseen (Liite 1.)



## 6 SELVITYSTYÖN TOTEUTTAMINEN

### 6.1 Lähtötilanne

Toimeksiantoon tutustuminen tapahtui Haukiputaan jakokunnan toimipaikassa Martinniemessä helmikuussa 2017. Tuolloin Kari Kaleva sekä Paavo Nikkilä esittelivät toimeksiantoa sekä siihen liittyviä aineistoja, joita voitaisiin hyödyntää puuttuvia maanvuokrasopimuksia selvittäessä. Aineistoina toimisivat paperiset vuokrasopimukset, mahdollisesti lunastettujen vuokrakohteiden sopimukset sekä tilitoimisto Lampila Oy:ltä saatujen maksettujen vuokrien perusteella tehty lista tiedossa olevista vuokralaisista. (Kaleva & Nikkilä 2017.)

Oulun kaupungin paikkatietosuunnittelija Pauli Häll'n kanssa sovittiin tapaaminen helmikuun 2017 puolivälille, jolloin hän esitteli Karttatie-palvelua sekä sen käyttöä. Tapaaminen auttoi hahmottamaan sitä, miten ohjelmaa voisi hyödyntää Haukiputaan jakokunnan maanvuokra-alueiden kartalle viennissä. Palvelu uudistui saman helmikuukuun lopulla, jonka seurauksena sen käyttömahdollisuudet monipuolistuivat entisestään. Tämä mahdollisti sen, että ohjelmaan voidaan upottaa myös valokuvia sekä PDF-tiedostoja. (Häll 2017a.)

Helmikuun loppupuolella toimeksiantoa sekä Karttatie-ohjelmaa esitettiin Haukiputaan jakokunnan hoitokunnalle. Varsinaisen selvitystyön sovittiin aloitettavaksi kesäkuussa 2017, jolloin aloittaisin viimeisen ammattiharjoitteluni Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa- ja mittausosastolla. Harjoittelujakso tukisi myös toimeksiantoa uusien selvitystyökalujen sekä saatavilla olevien alan ammattilaisten asiantuntemuksen johdosta.

Kesäkuussa 2017 suuntasin Martinniemeen tapaamaan Kalevaa. Mukaani lähti kaksi kansiota paperisia vuokrasopimuksia ja sovimme, että aloitan sopimusten läpikäynnin helpoista tapauksista ja epäselvien tilanteiden kohdalla teemme tarvittaessa asiakaskäyntejä vuokralaisten luona. Muuten selvitystyö tapahtuu pitkälti olemassa olevia paperisia vuokrasopimuksia ja Karttatietä läpikäyden. Selvitystyön tukena käytettiin myös Trimble Locus -paikkatieto-ohjelmaa, jonka hyödyntämiseen sain luvan harjoittelupaikkani esimieheltä, kartastopäällikkö Eero Keski-Ojalta.

## 6.2 Selvitystyön toteuttaminen

Haukiputaan jakokunnan kannalta keskeisintä toimeksiannon loppuun saattamisessa oli selvittää olemassa olevat vuokrakohteet vuokralaisineen sekä kartta-palvelun perustaminen kohteiden paikantamista varten. Toimeksiannon toteutus jaettiin osa-alueisiin, joita työstiin sekä yhdessä, että erikseen. Toimenpiteellä estettiin selvitystyön mahdollinen jumiutuminen yksittäisten puutteellisten tietojen seurauksesta. Usean eri tietoperustan ja selvitystyökalun joustavalla yhteiskäytöllä (Kuvio 3) minimoitiin myös mahdollisten virheiden syntyminen.



Kuvio 3. Selvitystyössä käytettyjä tietolähteitä sekä työkaluja

Ensimmäiseksi perustettiin Excel-taulukko, jonne kirjattiin kaikki oleellinen tieto Karttatie-palvelun jatkokäsittelyä sekä sen ylläpitoa ajatellen. Alustava aineisto taulukkoon saatiin olemassa olevista vuokrasopimuksista sekä tilitoimiston vuokrankantokirjasta, josta selviää vuokralaisten vuonna 2016 suorittamat vuokranmaksusuoritukset. Vuokralaisten tiedot listattiin taulukkoon sukunimen mukaan aakkosjärjestykseen ja samassa järjestyksessä selvitettiin myös paperiset vuokrasopimukset. Tällä menetelmällä hahmotettiin saatavilla olevan sopimus-

aineiston määrä ja nähtiin, kuinka monen vuokrasopimuksen kohdalla tiedot olivat puutteelliset tai puuttuivat kokonaan.

Seuraavaksi jakokunnalle luotiin oma kohdeaineisto Karttatie-palveluun, jota päivitettiin saatujen vuokrasopimustietojen perusteella. Palvelua hyödynnettiin selvitystyön ohessa sitä mukaa, kun vuokrasopimustiedot saatiin sen alueen osalta, jota sopimus koskee. Tässä vaiheessa vuokrakohteen kaikkien tietojen ei ollut tarpeen olla vielä tiedossa, sillä järjestelmää päivitettiin aina tarpeen vaatiessa. Karttatie toimi myös kohteiden selvitystyökaluna, sillä sen karttanäkymät ja taustatiedot helpottivat vuokrakohteiden paikantamisessa.

Trimble Locus -paikkatieto-ohjelmaa hyödynnettiin vuokrasopimusten, Exceltaulukoinnin sekä Karttatien ohella. Trimble Locuksella tarkistettiin muun muassa kiinteistöjen muodostumistietoja, vuokra-alueiden pinta-aloja, rakennuksien omistajia, kiinteistön omistajien henkilötietoja sekä kiinteistörajoja. Erilaisten karttatulosteiden tekeminen onnistui ohjelmalla helposti. Monipuolisena työkaluna ohjelma mahdollisti epäselvissä tilanteissa esimerkiksi Haukiputaan jakokunnan yhteisen alueen kiinteistörajojen selvittämisen, mikäli tietyn alueen kuuluminen yhteiseen alueeseen oli epäselvä.

Näiden työkalujen lisäksi selvitystyötä tukivat haastattelut, oma henkilökohtainen aluetuntemus ja harjoittelupaikalta saatu työkokemus, erilaiset hakupalvelut, kuten Fonecta sekä vuokralaisilta ja osakaskunnan osakkailta saatu tieto. Selvitystyön loppuvaiheessa hyödynnettiin myös jakokunnan hallussa olleita kauppakirjoja sekä tilitapahtumia. Tietolähteiden monipuolisuus osaltaan mahdollisti tiedon kriittisemmän tarkastelun niiden oikeudellisuuden osalta, mutta loi myös haastetta, jotta tieto saatiin koottua yhdeksi selkeäksi ja helposti ymmärrettäväksi kokonaisuudeksi.

### 6.3 Vuokrasopimukset

Haukiputaan jakokunnan luovuttamat paperiset vuokrasopimukset muodostivat keskeisimmän lähdeaineiston selvitystyötä varten. Kansioissa oli selvitystyön alussa 41 vuokrasopimusta. Tämän lisäksi lunastettujen kohteiden vuokrasopimuksia oli 21. Näistä sopimuksista osa oli päättynyt ja sopimuksia oli kirjoitettu myös henkilöille, joiden nimiä ei löytynyt vuokranperintälistalta. Osasta vuokra-

sopimuksia puutuivat myös allekirjoitukset, joiden perusteella oletettiin, että sopimukset eivät olleet voimassa olevia. Vuokrasopimuksien lisäksi kansioista löytyi rasiustodistuksia vuodesta 2010 lähtien.

Suurin osa vuokralla olevista aluista on vuokrattu asuinkäyttöä varten. Vuokra-alueet ovat loma-asumiseen sekä ympärivuotiseen, pysyvään asumiseen vuokrattuja kaava-alueella sijaitsevia tontteja. Alueita on vuokrattu myös vuokralaisen omistuskiihteistön lisämaaksi, metsästyskäyttöön ja vesialueita esimerkiksi laituripaikkoja varten. Rakentaminen on pääsääntöisesti kielletty sopimuksissa niillä vuokra-alueilla, jotka toimivat vuokralaiselle lisämaana.

Vuokrasopimusten ulkoasut vaihtelevat ehtojensa ja tyyliensä puolesta, riippuen siitä, miltä vuosikymmeneltä sopimus on peräisin. Tyypillisesti vanhempia, 70-80-luvulla kirjattuja sopimuksia, ei ole sidottu indeksiin. Muutamissa tapauksissa sopimus on kirjattu voimassa olevaksi esimerkiksi 30 vuodeksi, mutta päivämäärät sopimuksen päättymisen suhteen ovat saattaneet olla sovittua vuokra-aikaa lyhyempiä tai pidempiä. Yhdessä tapauksessa sopimus on voimassa 30 vuotta, mutta päivämäärien mukaan vain 27 vuotta.

Suurin osa vuokrasopimuksista on kirjattu määräajaksi ja ne ovat kestoaltaan kolmekymmentä vuotta, mutta sopimuksista löytyy myös muutama 50 vuodeksi kirjattu sopimus. Varhaisimmat yhä voimassa olevat sopimukset ovat peräisin 70-luvun puolivälistä. Toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia on muutamia, ja ne koskevat lähinnä vesialueiden vuokrausta.

### 6.3.1 Sopimuspuutteet

Vuokrasopimuskansiot oli nimetty siten, että toisessa kansiossa olivat lunastetut vuokrasopimukset sekä vanhat rasiustodistukset ja toisessa voimassa olevat ja jo päättyneet vuokrasopimukset. Kansioden jaotteluun ei kuitenkaan ollut luottamista, sillä sopimukset olivat kansioden sisällä sekalaisessa järjestyksessä. Tämän seurauksena yhdenkään sopimuksen kohdalla ei voinut luottaa siihen, että niiden tiedot olisivat ajantasaiset. Kaikki vuokrasopimukset, myös päättyneeksi oletetut sekä lunastettujen vuokrakohteiden sopimukset, päätettiin tarkistaa.

Vuokrasopimuskansioissa olevista sopimuksista selvitettiin, kuinka monelta tiedossa olevalta vuokralaiselta löytyi vuokrasopimus ja oliko sopimus yhä voimassa vai jo päättynyt. Tässä vaiheessa huomiota ei vielä kiinnitetty vuokrakohteiden sijaintiin, vaan keskityttiin ainoastaan kartoittamaan puuttuvien vuokrasopimusten määrää. Tämä osoittautui haastavasti, sillä suurin osa sopimuskansioissa olevista sopimuksista oli kirjattu henkilöille, joiden nimiä ei ollut vuokraajien vuokranperintälistassa.

Vuokrattujen kohteiden osoitetiedot puuttuivat suurimmasta osasta sopimuksia. Kaava-alueella olevan vuokra-alueen sijainti oli useimmiten määritelty sopimuksissa korttelinumeron sekä tontinumeron mukaan. Kaava-alueen ulkopuolella vastaavasti viereisten tilan nimet sekä mahdolliset pyykkien numerot saattoivat olla ainoa johtolanka vuokra-alueen selvittämistä varten. Etenkin vanhemmissa, jopa 50-luvulta peräisin olevissa vuokrasopimuksissa tilojen nimet olivat muuttuneet sopimuksen allekirjoittamisajankohdan jälkeen. Osassa sopimuksia mainittiin liitekartasta, mutta se puuttui tai oli kadonnut. Tässä tapauksessa kohteen yksilöintiä ajatellen alueen tai rakennuspaikan osoite toimisi paremmin.

Selvitystyön edetessä osoitetiedot liitettiin kansiossa olevien vuokrasopimusten yhteyteen. Tilanteessa jossa vuokra-alueelle ei ollut omaa osoitetta, sille annettiin lähin mahdollinen osoite tai alueen nimi. Tämä toimisi varotoimena, mutta se helpottaisi myös kohteiden uudelleen navigointia, mikäli Karttatien toimintaan tulisi jatkossa ongelmia.

### 6.3.2 Rasiustodistus ja kirjatut erityiset oikeudet

Vuokrasopimusten lisäksi puuttuvia vuokralaisia selvitettiin Haukiputaan jakokunnan yhteisen alueen rasiustodistuksesta, josta ilmenivät muun muassa rekisteriyksikköön kohdistuvat kiinnitykset sekä erityiset oikeudet. Todistuksesta selvitettiin, kuinka moni vuokralaisista täytti vuokraoikeutensa kirjaamisvelvollisuuden sekä kartoitettiin mahdollisia, yhä puuttuvia vuokrasopimustietoja.

Haukiputaan jakokunnan vuokraoikeudet ovat siirtyneet pääosin kaupalla. Kaupan kohteena on voinut olla pelkästään vuokraoikeus, mutta useimmiten kaupan kohteena ovat olleet sekä vuokraoikeus että vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset. Vuokraoikeuksia on siirtynyt myös perinnön sekä lahjakirjan kautta.

Rasitustodistuksessa oli 34 kirjattua vuokraoikeutta sekä yksi muuna oikeutena kirjattu hallinta- ja käyttöoikeus ranta-alueeseen. Tämän lisäksi kaksi erityistä oikeutta koskevaa hakemusta oli vireillä. Vuokraoikeuksista selvisi kohteen laitostunnus, vuokrasopimuksen voimassaolotiedot, vuokralaiset ja mahdollisen omistusosuuden suuruus, vuokralaisten sosiaaliturvatunnukset tai y-tunnus sekä mahdollisia määräalan yksilöintiin liittyviä tietoja, kuten pinta-alatiedot sekä korttelin- ja tontin numerot.

Rasitustodistuksen avulla löydettiin vuokrasopimusten voimassaoloon liittyviä tietoja, joita ei ollut aikaisemmin saatavilla sopimusten puuttumisen vuoksi. Kaiken kaikkiaan jakokunnalta puuttui 15 rasitustodistukseen kirjattua vuokrasopimusta. Todistuksesta ilmeni myös nimiä, joita vuokranperintälistalla ei ollut. Tämän lisäksi Maanmittauslaitokselle ilmoitettu sopimuksen voimassaolo saattoi olla huomattavasti pidempi, kuin jakokunnalla oleva vuokrakohteesta allekirjoitettu sopimus. Tietojen perusteella oli syytä olettaa, että osa sopimuksista oli uusittu ja rasitustodistuksen tiedot eivät vuokraajatietojen osalta olleet ajantasaiset.

### 6.3.3 Asiantuntijahaastattelu

Vuokraoikeuden kirjaamisiin liittyen Oulun Maanmittauslaitokselle sovittiin asiantuntijahaastattelu joulukuulle 2017. Ennen haastattelua hoitokunnan puheenjohtajalta tiedusteltiin selvitystä vaativia asioita erityisen oikeuden kirjaamiseen liittyen ja ne huomioitiin kysymyslistaa tehtäessä. (Liite 2). Haastattelun myötä haluttiin ennen kaikkea selvittää kuinka jakokunnan tulisi toimia vuokralaisten suhteen maanvuokraoikeuden kirjaamiseen liittyvissä epäselvissä tilanteissa.

Haastatteluun osallistuivat minun ja hoitokunnan puheenjohtajan lisäksi Maanmittauslaitoksen kirjaamissihteeri Aila Ruotsalainen sekä kirjaamisasiantuntija Matti Alajoki.

Vuokralaisen tulee täyttää hakemus Maanmittauslaitokselle vuokraoikeuden tai sen siirron kirjaamista varten (Maanmittauslaitos 2018b). Oikeutta perustettaessa tai siirrettäessä hakemuksen lisäksi tulee toimittaa alkuperäinen vuokrasopimus. Vuokraoikeuden siirryttyä kaupalla, hakemukseen tulee liittää myös maksukuitti kauppahinnasta sekä varainsiirtoverosta. (Maanmittauslaitos

2018c.) Oheisten liitteiden lisäksi Maanmittauslaitos on lähettänyt Haukiputaan jakokunnan vuokralaiselle täydennyskehotuksen seuraavien lisäliitteiden lähettämiseksi:

- jakokunnan päätös vuokraamisesta
- jakokunnan kokouksen kokouskutsu
- lainvoimaisuustodistus jakokunnan päätökseen (Maanmittauslaitos 2017).

Haastattelukysymysten pohjalta selvisi, että jakokunta saa halutessaan puuttuvista maanvuokrasopimuksista kopiot, joille erityinen oikeus on kirjattu (Liite 2). Puuttuvat sopimukset pyydettiin kohteiden laitostunnuksen perusteella ja Maanmittauslaitos toimitti sopimukset ja niihin kuuluvat mahdolliset kauppakirjat tiedostopalvelun kautta sähköisenä ilmoittamaamme sähköpostiosoitteeseen. Tätä kautta saaduista sopimuksista selvisi, että vuokrasopimuksia oli uusittu hoitokunnan toimesta. Hoitokunnalla saattoi olla kohteen vanhempi, jo päättynyt sopimus hallussaan, mutta uusittu voimassa oleva sopimus oli kadonnut käsillä olevista papereista.

Haukiputaan jakokunnan rasiustodistuksessa ilmeni nimiä, jotka olivat kirjanneet vuokraoikeutensa, mutta joita ei esiintynyt vuokranperintälistalla. Asiaa selvitettyä ilmeni, että kyseiset vuokraajat olivat lunastaneet vuokra-alueen itselleen. Lunastuksesta huolimatta vuokraoikeuden kirjausta ei ollut poistettu rasiustodistuksesta, vaan se oli jätetty voimaan tästä huolimatta. Haastattelun myötä selvisi, että hoitokunta voi ajantasaistaa rasiustodistuksessa olevia vuokraajatietoja ja poistattaa ylimääräiset ei voimassa olevat kirjaukset (Liite 2).

#### 6.4 Vuokrasopimustietojen Excel-taulukointi

Excel-taulukon perustaminen loi tärkeän pohjan sille, että vuokrasopimuksia selvittäessä pysyttiin tilanteen tasalla. Perusideana on, että vuokrasopimustaulukosta löytyy Karttatiessä näkyvien tietojen lisäksi vieläkin yksityiskohtaisempaa tietoa vuokrakohteeseen ja vuokraajaan liittyen. Tällöin tietoa ei tarvitse etsiä useammasta eri lähteestä, vaan molemmat työkalut toimivat myös itsenäisinä tietolähteinä. Tämä on järkevää myös sen takia, että Karttatien kohdekohtaiseen selitekenttään mahtuu vain rajattu määrä tekstiä.

Vuokrasopimustaulukon käyttäminen vaati päivittämistä ja muokkaamista sitä mukaa, kun sopimuksia saadaan tarkistettua ja uusittua. Uusin tieto tulee päivittää Excelliin, jotta tietokatkoksilta vältyttäisiin nyt ja tulevaisuudessa. Mahdollisia päivityksiä tehtäessä on keskeistä merkitä päiväyksen ajankohta taulukkoon, jotta tiedon oikeellisuuteen voidaan luottaa. Tällöin myös Karttatien päivitystiedoista voidaan verrata, onko tieto Excelistä muistettu päivittää Karttatiehen ja toisin päin.

#### 6.4.1 Lähtötilanne

Taulukon alustava runkona toimi jakokunnan kirjanpitoa hoitavan isännöintitoimisto Lampila Oy:n laatima lista. Listan tiedot ovat peräisin tilitoimiston vuokranmaksu- sekä osoitetiedoista, jonka perusteella vuokralaisille lähetetään vuosittain lasku vuokranmaksua varten. Vuokranmaksutiedot ovat peräisin ajanjaksoilta tammikuu - joulukuu 2016. Vuokranmaksulista saatiin paperisena, joten se siirrettiin sähköiseen muotoon Microsoft Excel -taulukolle (Taulukko 1).

Alkuperäiseen taulukkoon olivat eriteltyinä vuokraaja ja vuokraajan asuinosoite, postinumero sekä postitoimipaikka, vuokra-aika, vuokrausaika, tonttiedot, kohteen pinta-ala, vuokrahinta neliömetriltä, vuokran suuruus sekä mahdollinen lisämerkintä esimerkiksi siitä, oliko sopimuksen vuokranmaksu sidottu indeksiin. Vuokralaisia oli taulukoitu listaan 80 kappaletta, joten sen avulla sai suunnan selvitystyön laajuudesta sekä pohjan sopimusten lähtökartoittamista varten.

Taulukko 1. Mukailten isännöintitoimisto Lampila Oy:n tekemää vuokranperintälistaa (Tomi Lampila Oy 2017)

HAUKIPUTAAN KYLÄN JAKOKUNTA, vuokraajat & vuokrat 2016										
Vuokraaja	Osoite			vuokra-aika	vuokrausaika	tontti	pinta-ala/ m <sup>2</sup>	vuokra €/ m <sup>2</sup>	vuokra €	huom
A	Osoite 1	90830	Haukipudas						763.97	indeksissä
B	Osoite 2	90830	Haukipudas						167.34	
C	Osoite 3	90830	Haukipudas	20	7.1.2003	2931/2	1540,00		386.27	indeksissä
D	Osoite 4	90830	Haukipudas						110.00	

Vuokran suuruus sekä vuokraajien nimi- ja osoitetiedot, yhtä lukuun ottamatta, löytyivät taulukoituina kaikkien vuokraajien kohdalta. Suurimmat puutteet olivat vuokrakohteen yksilöintiä sekä sopimuksen voimassa oloa koskevissa tiedois-



sa. Jokaisen vuokra-alueen osalta puuttui vuokrakohteen osoitetiedot, sillä vuokraajan laskutusosoite ei ollut aina sama kuin vuokrakohteen osoite. Vuokra-aika sekä sopimuksen kirjoittamisajankohta puuttuivat 50 kohteen osalta ja pinta-alatiedot sekä mahdollinen tontin sijaintitieto 65 kohteen osalta. Tämän lisäksi vain 32 kohteen osalta oli tiedossa, oliko vuokran maksu sidottu indeksiin vai ei.

Alkuperäinen taulukko oli paikoin hankalasti tulkittavissa, joten siihen tehtiin muutamia parannuksia. Kohdassa, johon oli merkitty päivämäärä, otsikkona oli vuokrausaika. Nimi oli harhaanjohtava otsikon kuvastaessa enemmän sitä, kuinka pitkä vuokrasopimus kyseisellä kohteella oli. Otsikko ei myöskään kerro onko kyseessä päivämäärä, josta eteenpäin sopimus olisi voimassa vai päivämäärä, jolloin sopimus tulee päättymään. Tontti -otsikko joutui myös tarkastelun kohteeksi, sillä merkintä näytti koskevan kaavaan merkittyä sekä korttelin- että tontin numeroa.

Päivitetyn taulukon otsikot muokattiin vähemmän tulkinnanvaraa jättäviksi. Vuokrausaika-otsikolle laitettiin sopimus kirjattu -otsikko ja tontti -otsikolle kortteli/ tontti. Vuokra € -otsikolle muutettiin otsikolle vuokra €/ vuosi, sillä sarakkeeseen merkittävä summa tulee olemaan vuosikohtainen vuokra. Taulukkoon otettiin käyttöön myös värit, joiden avulla saatiin korostettua paremmin sopimuskohtaiset puutteet. Indeksiin sidotut kohteet merkittiin huomioitavaa - otsikon alle vihreällä kommenttivarilla ja ei indeksiin sidotut punaisella. Vuokran suuruus neliometriä kohden poistettiin päivitetystä taulukosta kokonaan pinta-alatietojen ollessa mahdollisesti epätarkkoja.

#### 6.4.2 Sopimustietojen lisääminen ja päivittäminen

Vuokrasopimustaulukon puuttuvat tiedot täyttyivät ensin niillä tiedoilla, jotka olivat selvinneet olemassa olevista vuokrasopimuksista. Taulukkoon lisättiin myös uusia vuokraajia, mikäli vastaan tuli sopimus, jossa esiintyvä nimi puuttui taulukosta. Selvitystyön edetessä listaan merkittiin myös jakokunnan vuokrakohteet, joilla ei ollut vuokralaisia.

Riippumatta siitä, olivatko taulukossa esiintyvät vuokralaiset enää tämän hetkiä vuokralaisia, kaikkien asuinosoitteiden paikkansapitävydet päätettiin tarkis-

taa. Osoitetiedot korjattiin tarvittaessa ja taulukon huomioitavaa -sarakeeseen kirjoitettiin tieto tarkistamisen ajankohdasta. Tämä tehtiin helpottamaan tulevia jatkoselvityksiä, sillä vuokralaisen puhelinnumero olisi helpommin löydettävissä, kun hänen asuinosoitteensa oli tiedossa.

Epäselvien vuokrakohteiden lisääntyessä tuli tarpeelliseksi lisätä taulukkoon uusia sarakkeita, jotta tietojen tarkistaminen helpottuisi. Taulukon käytettävyyttä ajatellen taulukkoon lisättiin erillinen sarake vuokrauskohteen osoitteelle. Sarake oli oleellinen, kun vuokrakohdetta paikannettiin ja sijoitettiin Karttatietopalveluun. Tämä helpotti myös osoitteen myöhempää merkitsemistä paperisten vuokrasopimusten yhteyteen. Taulukkoon päätyi useampi tapaus, jossa kohteen vuokraajan tiedot eivät olleet ajantasaiset ja vuokra-alueen sijainti oli epäselvä.

#### 6.4.3 Yhteydenotot vuokrasopimustaulukossa

Yhteystietojen täydentämiseksi vuokralaisten puhelinnumerot lisättiin taulukkoon niiltä osin, kuin se oli mahdollista. Numeroiden tarkistamiseen käytettiin Fonectan - yhteystietohakupalvelua ja yritysten kohdalla myös yritys- ja yhteisötietojärjestelmäpalvelua (YTJ). Tarkistettujen osoitetietojen perusteella puhelinnumeron selvittäminen oli helpompaa, sillä saman nimen omaavia henkilöitä oli ympäri Suomea. Numerohaun numerotiedot eivät aina olleet päivitettyjä, joten myös virheellisiä numeroita päätyi listalle.

Kun puuttuvien vuokrasopimusten selvittäminen tuli ajankohtaiseksi, taulukkoon lisättiin erillisen sarake vuokralaisille soitetuista puheluista, jotta tehtyjä yhteydenottoja voitaisiin seurata. Näin välttyttiin turhilta yhteydenotoilta ja pystyttiin varmistamaan, että mikään kohde ei jäänyt tarkistamatta. Taulukkoon merkittiin myös se, mikäli vuokralaista ei saanut tavoitettua tai hänelle tulisi soittaa uudelleen. Puhelinnumerotietojen puuttuessa samaan sarakeeseen merkittiin myös vuokralaisten luona tehtävät selvityskäynnit. Puheluiden aikana selvinneet sähköpostiosoitteet sekä muut oleelliset lisätiedot kirjattiin huomioitavaa sarakeeseen. Samaan sarakeeseen merkittiin myös vuokralaisten luona tehtyjen selvityskäyntien yhteydessä saadut lisätiedot.

#### 6.4.4 Erityisen oikeus taulukossa

Taulukkoon tehtiin erilliset sarakkeet vuokraoikeuden kirjaamiseen liittyviä tietoja varten. Tämä ei alustavasti kuulunut selvitettäviin asioihin, mutta asian tarkistaminen koettiin tärkeäksi sekä vuokralaisten, että jakokunnan etua ajatellen. Isännöintitoimisto Lampila Oy:n vuokralaisille lähetettävissä laskuissa oli erillinen huomautus siitä, että mahdollisen vuokraoikeuden siirron kohdalla jakokunta ei kirjaa siirtoa, mikäli vuokria on maksamatta. Vuokraoikeuden kirjaamispuutetta ei kuitenkaan käytännössä seurattu kummankaan osapuolen taholta.

Taulukkomuodossa erityisenä oikeutena kirjatut vuokraoikeudet olisivat nähtävillä helposti, mutta sieltä voisi tarkistaa myös kirjaamisvelvollisuuteen liittyvät mahdolliset puutteet. Vuokraajatietoja ennen lisättiin kaksi saraketta, joiden otsikoiksi tulivat ”siirto-oikeus” ja ”KTJ”. Siirto-oikeus otsakkeen alle merkittiin ruksilla kaikki ne vuokrasopimukset, joilla oli oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle vuokranantajaa kuulematta ja sitä kautta kirjaamisvelvollisuus. KTJ otsakkeen kohdalle taas merkittiin ruksilla ne vuokrasopimukset, jotka olivat täyttäneet kirjaamisvelvollisuutensa Haukiputaan jakokunnan rasiustodistuksen mukaan. (Rasiustodistus 2017.)

Kirjaamisvelvoitteen kartoittaminen osoittautui ajankohtaiseksi, sillä sen osalta ilmeni huomattavia puutteita. Kesän 2018 vuokrasopimustilanteen mukaan sopimuksia, joilla on kirjaamisvelvollisuus, on noin 68 kappaletta. Muutaman vuokrasopimuksen osalta siirto-oikeudesta ei ole varmuutta, sillä sopimus puuttuu sekä jakokunnalta, että vuokralaiselta ja osa sopimuksista on parhaillaan uusittavana. Kirjaamisvelvollisuuden ovat täyttäneet vain 30 vuokralaista kesän 2017 rasiustodistuksen mukaan eli 56 prosenttia vuokraoikeuden kirjaamisista on tekemättä.

#### 6.4.5 Taulukosta löytyvät tiedot

Taulukon muotoutuessa lopulliseen ulkoasuunsa, otettiin käyttöön värit taulukossa olevien solujen korostamista varten. Tämä oli tarpeellista, sillä vuokraajatietojen määrä oli suuri ja tieto oli helpommin löydettävissä korostusvärien avulla. Selvät ja valmiit sopimuskohdat merkittiin vihreällä, keskeneräiset oranssilla, selvitystä vaativat violetilla ja puuttuvat tiedot punaisella.

Lopullisesta taulukosta löytyvät seuraavat vuokrasopimuksia koskevat päivitetävät tiedot:

- vuokraaja/ vuokraajat
- vuokraajan asuinosoitteen tiedot
- vuokrakohteen osoitetiedot
- vuokraoikeuden siirto-oikeus kolmannelle
- maanmittauslaitoksen kirjaamat vuokraoikeudet (rasitustodistus)
- vuokra-aika ja sopimuksen voimassaolo
- kortteli- ja tonttinumerot tai alueen nimi
- pinta-ala tiedot
- kohteen sijainti merkittynä karttatiessä
- kohteesta tehty karttatuloste (PDF)
- vuokran määrä
- huomioitavaa sarake, jossa indeksitietoa, vuokralaisten sähköposti- ja puhelinnumerotietoja sekä muita sopimuksessa huomioitavia asioita.

Taulukkoon lisättiin sarakkeet myös Karttatietä sekä Trimble Locuksen PDF-karttatulosteita varten. Värikoodien lisäksi Karttatie-sarakkeeseen merkittiin päivämäärä, josta ilmenee, milloin kohdekohtaiset tiedot päivitettiin sinne viimeksi. Tämä helpottaa pitämään Excelin ja Karttatien välisen tiedonkulun ajantasaisena ja päivittämisen tarve on helppo tarkistaa taulukosta.

## 6.5 Karttatie – Oulun seudun karttapalvelu

Haukiputaan jakokunnan kaikki vuokrasopimustiedot olivat paperisessa muodossa ja heillä oli tarve saada yksi helppokäyttöinen tiedosto vuokrakohteiden paikantamista sekä tietojen päivittämistä varten. Jakokunta oli alustavasti sopinut Oulun kaupungin kanssa Karttatie-nimisen palvelun käytöstä, johon vuokra-alueet sijoitettaisiin vuokrasopimustietoineen.

Karttatie on Oulun kaupungin ylläpitämä karttapalvelu, jonka taustajärjestelmänä toimii Trimble Locus -paikkatieto-ohjelma. Karttapalvelussa voi muun muassa mitata etäisyyksiä, hakea kohteita ja palveluita, luoda ja tallentaa omia kokelmia sekä tehdä karttalinkkejä. Ohjelma opastaa selkeästi eri toimintojen käyttämisen ja se on käyttäjilleen maksuton. (Oulun kaupunki 2018.) Ohjelman kautta kaupungille voi antaa myös palautetta tai toimenpide-ehdotuksen sekä merkittä asiaa koskevan sijainnin kartalle (Oulun kaupunki 2018b).

Karttatie-palvelun karttanäkymä valitaan viidestä eri pääaineistosta, joita ovat: opaskartta, ilmakuva, asemakaava, kantakartta sekä Maanmittauslaitoksen peruskartta (Kuvio 4). Karttanäkymien eri tasoja on mahdollista käyttää päällekkäin ja niiden läpinäkyvyyttä voidaan säätää (Oulun kaupunki 2018c). Kohteiden hakutoiminto ja lisätietojen tuominen kartalle onnistuu kaikissa kartoissa, käytössä olevasta pääaineistosta riippumatta. Kartta on rajattu näkymään vain Oulun kaupungin alueella.

Karttatien pääaineistojen opaskartta, asemakaava sekä kantakartta päivitetään joka kuun 2. ja 4. sunnuntai. Karttanäkymien päivitysajankohta on näkyvillä karttapalvelun alalaidassa, yhdessä koordinaattitietojen kanssa. Karttanäkymälle valittavat lisätiedot, kuten rakennustyömaat ja linja-autoaikataulut taas päivittyvät tarpeen mukaan (Häll 2018.) Karttatie-palveluun tulee rekisteröityä käyttäjäksi omien kohteiden ja kokoelmien luomista sekä tallentamista varten.



Kuvio 4. Karttanäkymän valinta Karttatiessä (Kantakartta © Oulun kaupunki 2018)

Karttanäkymät palvelevat käyttäjää sekä yksin, että yhdessä ja kullakin on käyttötarkoituksesta riippuen omat vahvuutensa. Opaskartan avulla kohteen sijainti on helposti navigoitavissa korostetun osoitenäkymän ansiosta. Kantakartalta saa hyvän käsityksen rakennusten sijainnista, kiinteistön rajoista pyykkinumero-

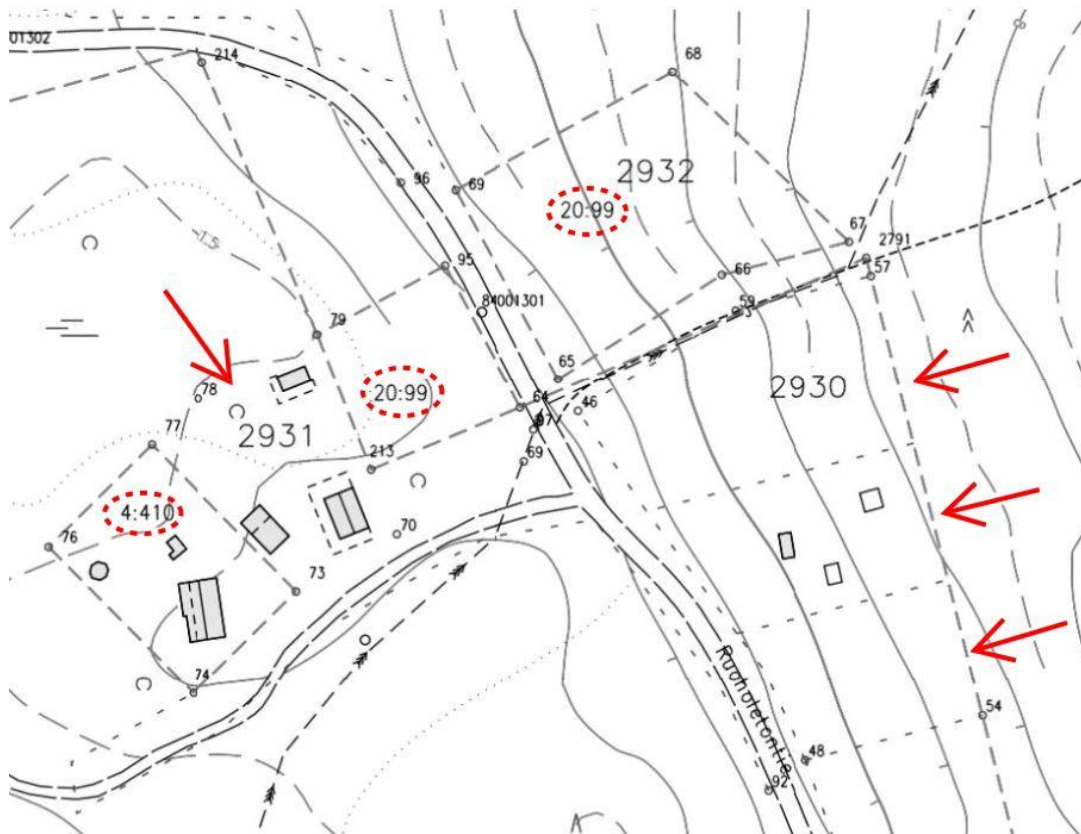
roineen sekä mahdollisista tilan- ja tontin rekisterinnumeroista. Asemakaava-näkymässä korttelialueet ja tontin numerot taas ovat helposti nähtävillä. Ilmakuva tuo syvempää tietoa kiinteistön tarkasteluun, etenkin kun näkymän kanssa valitaan kiinteistörajat näyttävä lisätoiminto.

#### 6.5.1 Kartalla navigointi

Aluetuntemus toi merkittävää etua vuokrasopimuskohteiden paikantamista ajatellen. Tästä huolimatta monen pienemmän sopimukseen merkityn alueen löytäminen toi haastetta, Haukiputaan rannikon ollessa itselleni varsin vieras. Sivuston hakutoiminto auttoi paikantamaan suurimpia tunnettua alueita, mutta manuaalinen kartalla liikkuminen kuului myös osaksi selvitystyötä. Eniten kartalla liikkumista tehtiin kaava-alueilla olevien vuokraohteiden osalta. Hakutoiminto mahdollisti haun vain nimistöjen perusteella, joten korttelialueet etsittiin perinteisellä kartanselaustavalla. Selvitystyössä eri karttatasojen tutkiminen tulikin varsin tutuksi.

Kaava-alueella sijaitsevat vuokraohteet paikannettiin vuokrasopimuksessa mainitun kortteli- ja tontinumeron perusteella. Osoitetietojen puuttuessa sopimuksesta, kohteen selaus aloitettiin etsimällä kantakarttanäkymältä ensin sopimuksessa mainittu korttelinnumero. Samasta karttanäkymästä selvisi myös heti, mikäli kyseisellä tontilla oli rakennuksia.

Jakokunnan vuokratonteilla ei ollut rekisterinnumeroa, joten ne olivat helposti paikannettavissa kantakarttanäkymältä. Kuvassa (kuvio 5) punaisilla nuolilla osoitetut alueet ovat jakokunnan yhteisellä alueella sijaitsevia rantakaavan tontteja. Punaisella katkoviivalla ympyröidyt rekisterinumerot ovat omistustiloja ja eivät siten kuulu vuokra-alueeseen. Rekisterinumeroiden puuttumisen perusteella pystyi siis jo päättelemään jakokunnalle kuuluvia vuokra-alueita.



Kuvio 5. Jakokunnan vuokra-alueiden päättelemisen kantakartan karttanäkymästä (Kantakartta © Oulun kaupunki 2018)

Kantakartan karttanäkymässä ei saanut näkyviin kortteleiden tontin numeroita, jonka seurauksesta näkymä tuli vaihtaa asemakaava-näkymään. Kuvassa (Kuvio 6) asemakaavanäkymään on ympyröity punaisella jakokunnan yhteisellä alueella sijaitsevat rantakaavan tonttinumerot. Yhdessä kantakartan- ja asemakaavanäkymän kanssa kaava-alueella sijaitsevat vuokra-alueet saatiin paikannettua oikeaan kohteeseen.



Kuvio 6. Vuokratonttien paikantaminen asemaakaavassa näkyvän tonttinumeron perusteella (Asemakaava © Oulun kaupunki 2018)

Selvitystyön alkuvaiheessa huomattiin, että vuokrasopimuksia ja niistä saatavaa tietoa tuli työstää rinnakkain Karttatien sekä Trimble Locus paikkatieto-ohjelman kanssa. Tilanteissa, joissa kohteen tarkkaa sijaintia ei ollut tiedossa tai sen vuokraajatiedoissa oli puutteita, hyödynnettiin molempia työkaluja samanaikaisesti selattaessa käsillä olevaa vuokrasopimusta. Sopimuskohteen navigointi kartalle tapahtui usein siten, että Karttatien karttanäkymiltä etsittiin ensin kyseinen vuokra-alue, joka jälkeen sama alue ladattiin tarkistettavaksi Trimble Locus-ohjelmalla.

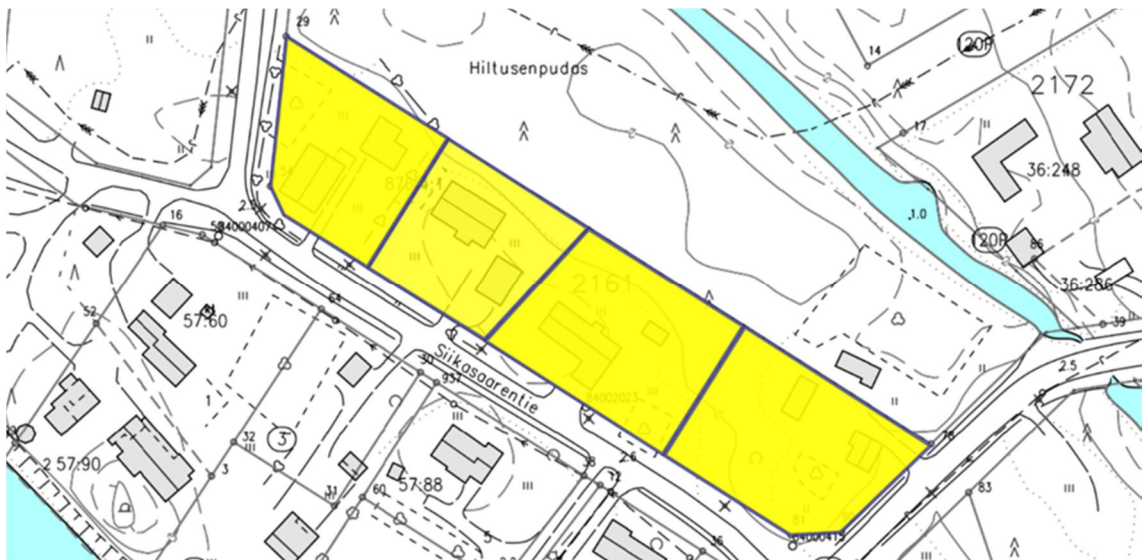
#### 6.5.2 Vuokrakohteen vieminen kartalle

Kohteen paikantamisen jälkeen vuokra-alue piirrettiin Karttatiehen alueen piirto-työkalun avulla. Piirtotyökalun ulkoasua muokattiin viivan ja täyttövärin osalta haluttuun muotoon. Useiden kokeilujen jälkeen päädyttiin käyttämään sinistä paksunnettua reunaviivaa sekä keltaista kohteen täyttöväriä vuokra-alueen pääasiallisena merkintätapana. Tarkoituksena oli saada alueet selkeästi erotet-



tua käytössä olevasta karttanäkymästä riippumatta. Täyttöväriin laitettiin läpinäkyvyyttä, jotta vuokra-alueesta havaittiin karttapohjalla näkyviä pohjatietoja, kuten rakennuksia.

Kohteiden pääasiallisena piirtokarttanäkymänä toimi Oulun kantakartta (Kuvio 7). Kantakartassa vuokra- ja rekisterialueen rajat on selkeästi eroteltu erilaisin tunnistamista helpottavin rajaviivoin. Lisäksi kantakartalla ovat näkyvissä rakennuksen sijainnit sekä rajapyykit numeroineen, joka myös osaltaan helpottaa kohteiden etsimistä. Kantakartan väritys on valkoisen ja harmaan sävyissä vesialueita lukuun ottamatta, joten vuokrakohteet täyttöväreineen erottuvat parhaiten tältä alustalta.



Kuvio 7. Vuokrattujen kohteiden karttanäkymää kantakartassa (Kantakartta © Oulun kaupunki 2018)

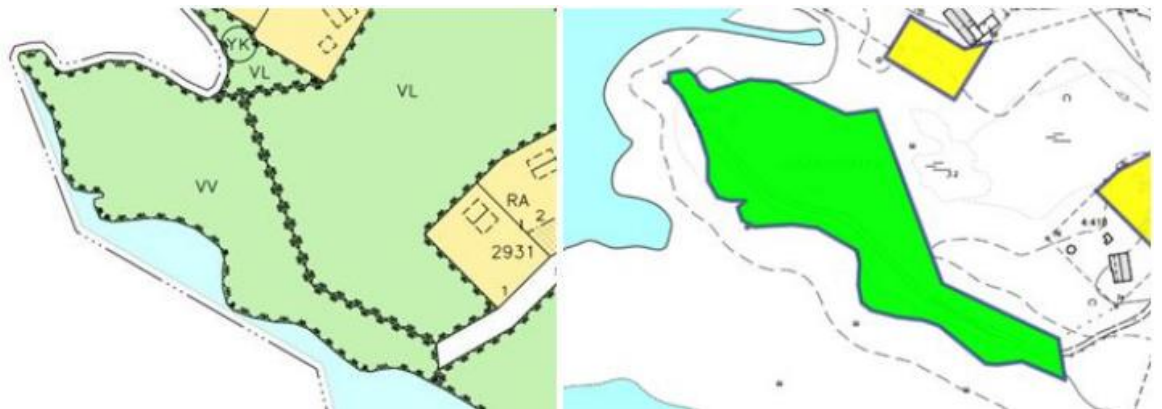
Asemakaava näkymän käyttö toimii hyvin tilanteessa, jossa yhdellä kaavatontilla on useampi vuokralainen rakennuksineen. Asemakaavapohjalta pystyi päättelemään tontin takarajat, jotka eivät aina ilmenneet kantakarttapohjalta. Kuvan (Kuvio 8) ensimmäisessä kuvassa näkyy yhtenäinen vuokra-alue, jossa on kolme eri vuokraajaa rakennuksineen. Kantakarttanäkymässä alueen ulottuvuus on vaikeasti tulkittavissa muuten, kuin rakennusten ja alueen eteläpuolella sijaitsevan rekisteritilan osalta. Toisessa kuvassa sama alue on kuvattuna asemakaavanäkymässä, josta ilmenee vuokra-alueen korttelimukainen ulottuvuus suhteessa rantaviivaan. Kolmannessa kuvassa molempien

karttanäkymien näkymät ovat yhdistettyinä ja vuokra-alueet on piirretty alueelle korttelinäkymän kanssa yhteneväksi. Kolmannessa kuvaa näkee myös, kuinka vuokra-alueella olevat rakennukset sijaitsevat osaltaan tai kokonaan kaava- tai korttelialueen ulkopuolella.



Kuvio 8. Vuokra-alueiden vieminen kartalle rajaviivojen puuttuessa (Kantakartta & asemakaava © Oulun kaupunki 2018)

Asemakaavanäkymää hyödynnettiin myös suurten vuokra-alueiden rajaamisessa, sillä osa kohteista on vuokrattu kaavamerkittyjen aluerajojen, kuten uimaranta-alueen (VV) mukaan. Nämä kaava-alueiden mukaan vuokratut kohteet väritettiin karttapohjalle vihreänä, sillä niillä kaikilla on sama vuokraaja ja ne halettiin erottaa muista vuokrakohteista erilleen (Kuvio 9). Ratkaisuun päädyttiin, sillä kohteille on määrätty yhteisvuokrahinta ja väryksestä sai heti käsityksen sopimukseen kuuluvista maa-alueista.

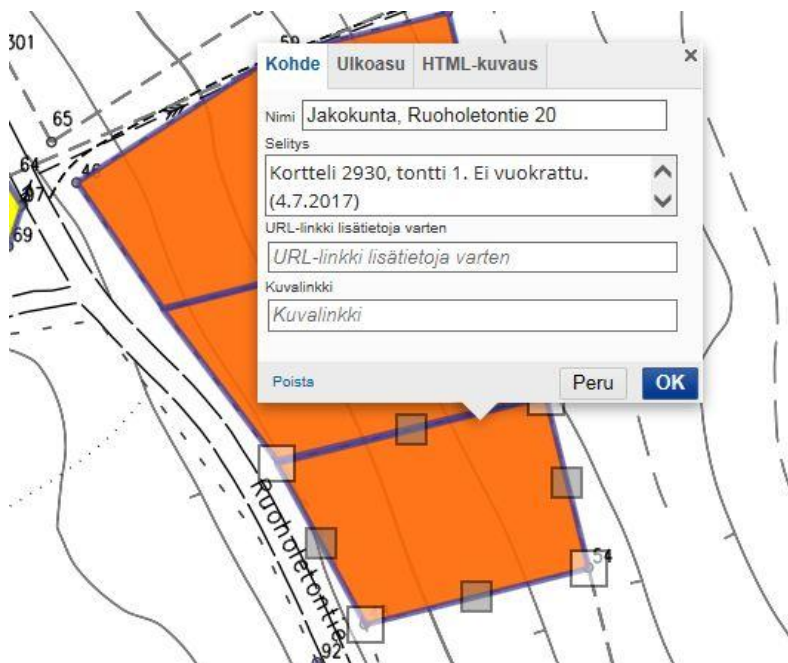


Kuvio 9. Kaavan mukaisen käyttötarkoituksen perusteella rajatun vuokra-alueen merkintä Karttatiessä (Kantakartta © Oulun kaupunki 2018)

Opaskarttapohjaa käytettiin kohteiden paikantamisessa silloin, kun haluttiin tietön nimet paremmin näkyville. Osoitteen ollessa tiedossa vuokratyöhaute haettiin ensin opaskartalle ja tarkennettiin vasta tämän jälkeen muihin karttanäkymiin. Opaskarttanäkymää ei käytetty kohteiden piirtoalustana, sillä näkymässä ei ole mahdollista työskennellä yhtä suurella lähietäisyydellä kuin kantakartta- tai asemakaavanäkymässä.

### 6.5.3 Tietojen merkintä ja kohteiden haku

Vuokra-kohteisiin sisällytettävä tieto kirjoitettiin erilliseen kohdeikkunaan, joka ilmestyi automaattisesti, kun alueen muodostava viimeinen viiva päätettiin lähtöpisteeseen (Kuvio 11). Kohdeikkunan ensimmäiseltä välilehdeltä löytyy nimitä otsikolle, selityskenttä tarpeellisten tietojen kirjoittamista varten sekä paikat URL- ja kuvalinkeille. Toisen välilehden ulkoasuikkunassa voi muotoilla kartalla näkyvän kohteen viivan sekä täyttövärin ominaisuuksia. Viimeisellä välilehdellä sijaitsevaan HTML-kuvausikkunaan saa vietyä HTML-muotoa tukevaa tekstiä, kuvia sekä linkkejä.



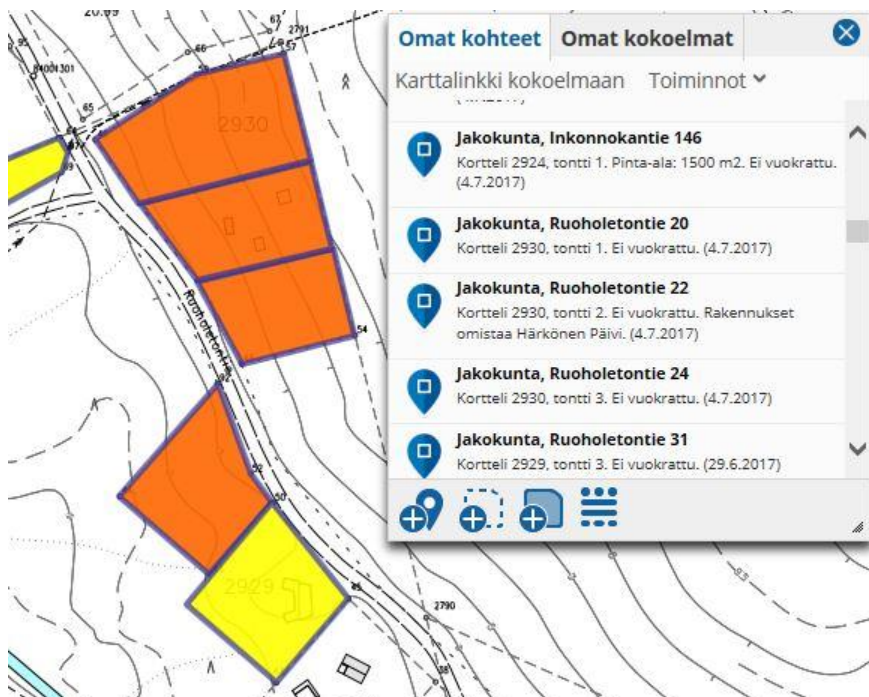
Kuvio 11. Vuokra-alueen kohdeikkuna (Kantakartta © Oulun kaupunki 2018)

Vuokra-kohteen tiedot sijoitettiin kohdeikkunan ensimmäiselle välilehdelle. Nimitä otsikoksi annettiin vuokraajan nimi sekä pilkulla eroteltuna vuokra-alueen osoite. Tekstimäärän ollessa rajallinen, selitekenttään vietiin vain oleelli-

sin tieto vuokrasopimukseen liittyen. Selitekenttään kirjoitettiin vuokra-alueen kortteli- ja tontin numero tai alueen nimi, pinta-ala, sopimuksen kesto ja sen voimassaoloaika, vuokran määrä ja siihen kuuluva mahdollinen indeksitieto sekä tallennetun tiedon päivytyspäivämäärä. Tiedot lisättiin kohdeikkunan selityskenttään samassa järjestyksessä kunkin vuokra-alueen osalta.

Kaikkien vuokrakohteiden otsikkokenttään kirjoitettiin vuokraajan nimi, vaikka sopimuksen tietoja ei muilta osin olisi ollut saatavilla. Ainoa poikkeus oli kaava-alueella sijaitsevat vuokraamattomat kohteet, joiden otsikkokenttään kirjoitettiin vuokraajatietojen kohdalle jakokunta sekä kohteen osoite. Kohdeikkunoiden tiedot tallennettiin ja tietoja päivitettiin sitä mukaa, kun sopimuksia saatiin selvitettyä.

Kaikki vuokra-alueet kohdetietoineen siirtyivät tallentamisen jälkeen kohdevalikkoon omien kohteiden alle. Kuvassa (kuviokuva 12) kohdeikkunaan kirjoitetut vuokra-alueiden otsikkotiedot näkyvät kohdevalikossa lihavoituna. Piirretyt kohteet tallentuivat valikkoon samassa järjestyksessä, kuin alueita muodostettiin kartalle. Selkeämmän selaustavan vuoksi valikko järjestettiin aakkosjärjestykseen vuokraajan sukunimen mukaan. Mikäli samalla vuokraajalla oli useampi kohde, myös vuokrakohteiden osoitteet laitettiin aakkosjärjestykseen ja osoitenumerot suuruusjärjestykseen.



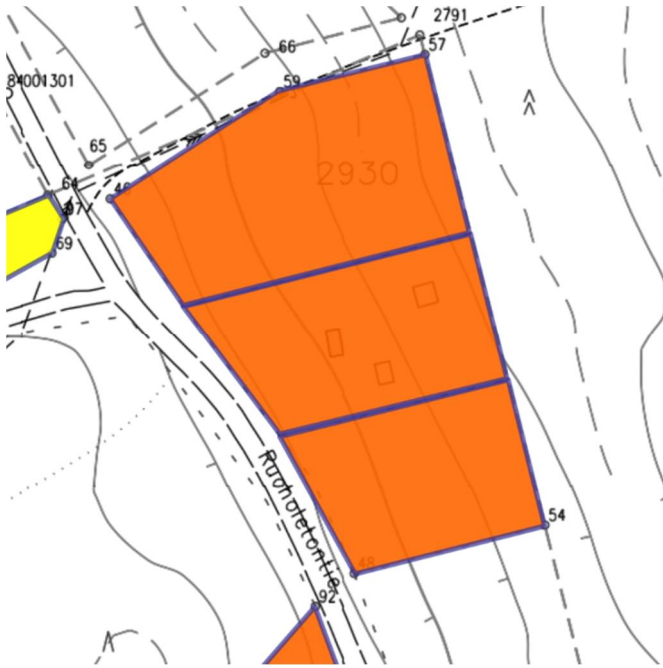
Kuvio 12. Kohteiden valinta kohdetaulukosta (Kantakartta © Oulun kaupunki 2018)

Kohdevalikolla vuokra-alueiden paikantaminen onnistuu nopeasti vuokraajan nimen mukaan. Valitsemalla halutun vuokraajan, kartta paikantaa vuokra-alueen automaattisesti kartalle. Paikannuksen yhteydessä haetun alueen kohdeikkuna aukeaa automaattisesti ja vuokrasopimustiedot voidaan päivittää samalla kohteeseen. Omien kohteiden toiminnot -valikosta voidaan halutessa valita kaikki olemassa olevat tallennetut kohteet yhtä aikaa karttanäkymään, jolloin vuokra-alueiden sijainnista saa hyvän kokonaiskuvan.

#### 6.5.4 Vuokraamattomat kohteet

Karttatietä sekä Trimble Locusta tutkittaessa huomattiin, että jakokunnalla on vuokraamattomia kaavatontteja kahdella eri rantakaava-alueella. Tonteille ei löytynyt tehtyjä vuokrasopimuksia ja ne olivat rakentamattomia, yhden tontin vähäisiä piharakennuksia lukuun ottamatta. Karttatiessä tontin tai alueen kuumilinen jakokunnalle pääteltiin siitä, että kyseiseltä alueelta puuttuivat rekisteritunnukset. Tämä ei kuitenkaan vielä itsessään riittänyt, vaan tontit tarkistettiin lataamalla Locuksen karttanäkymään jakokunnan kiinteistörajat.

Vuokraamattomat kohteet merkittiin Karttatiehen oranssia alueentäyttöväriä käyttäen (Kuvio 13). Tämän ansioista kohteet erottuvat omina alueina keltaisiin ja vihreisiin vuokralla oleviin alueisiin verrattuna. Kohdekohtaisiin tietoihin lisättiin omistajaksi jakokunta, sekä Locuksesta saadut osoite- ja mahdolliset tiedossa olevat pinta-aliatiedot. Vuokraamattomien tonttien ollessa kaava-alueella, kohdetietoihin merkittiin myös kortteli- ja tontin numero.



Kuvio 13. Vuokraamattomien kohteiden merkintä Karttatiessä (Kantakartta © Oulun kaupunki 2018)

Vuokraamattomat alueet merkittiin kartalle tulevaisuutta silmällä pitäen. Kohteet kirjattiin karttatieksi lisäksi vuokranantajalle laadittuun Excel-taulukkoon. Tonteista tehtiin myös erilliset karttatulosteet niiden sijaintitietojen varmistamiseksi. Näin ollen osakaskunnan päätettäväksi jää tonttien mahdollinen vuokraaminen, myyminen tai muu jatkokäytöstä sopiminen.

#### 6.5.5 Vuokra-alueen kaavoitus

Haukiputaan jakokunnan tämän hetkisistä vuokra-alueista 69 kohdetta sijaitsee kaava-alueella ja 21 kohdetta kaava-alueen ulkopuolella. Kaava-alueiden ulkopuolelle jäävät vuokra-alueet ovat pääsääntöisesti saarikohteita tai kiinteistöille lisämaaksi vuokrattuja rantaan rajoittuvia maa-alueita. Kaava-alueita on yhteensä viisi, joista kolme on asemakaava-alueita ja kaksi rantakaava-alueita.

Kaava-alueita ovat:

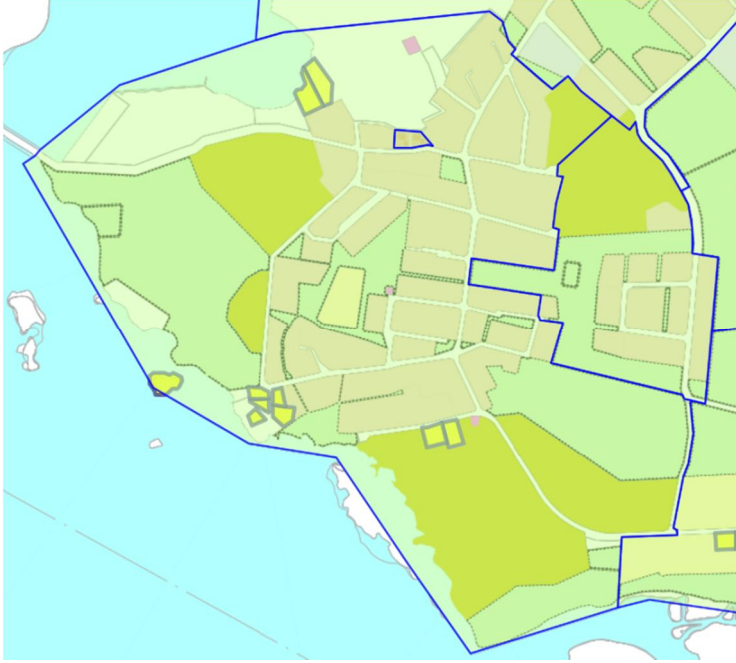
- Martinniemi–Kurtinhauta asemakaava (Kuvio 14)
- Onganrannan asemakaava (Kuvio 15)
- Siikasaaren läntisen osan asemakaava (Kuvio 16)

- Rivinokka–Halkokari rantakaava (Kuvio 17)
- Isoniemi–Inkonnokka rantakaava (Kuvio 18).

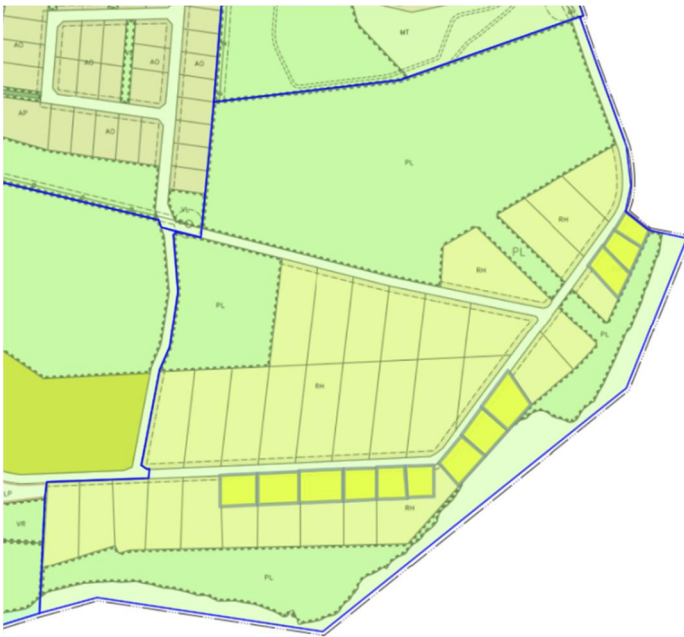
Asemakaava-alueilla olevat rakennetut vuokra-alueet sijaitsevat pääosin kaavaan merkityllä erillispientalojen korttelialueella (AO), joissa rakennusten tehokkuusluku (e) vaihtelee 0,10- 0,20 välillä. Onganrannan asemakaavassa rakennukset ovat loma-asuntoalueella (RH), mutta alueella asutaan myös ympärivuotisesti. Muut asemakaava-alueella vuokralla olevat kohteet sijaitsevat venevalkama (LV), lähivirkistysalue (VL) sekä maa- ja metsätalousalueella (M). Asemakaavoista vanhin on vuonna 1964 voimaan tullut Onganrannan asemakaava. Kaksi muuta kaavaa ovat 80-luvun alkupuolelta. (Oulun kaupunki, 2018d; Oulun kaupunki 2018e; Oulun kaupunki 2018f.)

Rantakaava-alueella vuokra-alueelle rakennetut rakennukset sijaitsevat loma-asuntojen korttelialueella (RA). Kyseisellä korttelialueella rakennuspaikkakohdainen rakennusoikeus saa olla loma-asunnon sekä lisäksi enintään kahden muun rakennuksen kanssa yhteensä 120 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>). Loma-asuntoihin ei saa rakentaa vesikäymälää ja talousvesien johtaminen suoraan vesistöön on kielletty. Rantakaava-alueella olevat muut vuokra-alueet sijaitsevat kaavaan merkityllä retkeily- ja ulkoilualueella (VR), leikkipuistossa (VK) sekä yleisellä pysäköintialueella (LP).

Rivinokka–Inkonnokka välisen rantakaava-alueen suurimmat yhtenäiset vuokra-alueet ovat kaavamerkintöjen puolesta kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueella (YK), uimaranta-alueella (VV) sekä venesatama (LV-1) ja venevalkama (LV) alueilla. Rantakaavat ovat tulleet voimaan vuonna 1982. (Oulun kaupunki 2018g; Oulun kaupunki 2018h.)

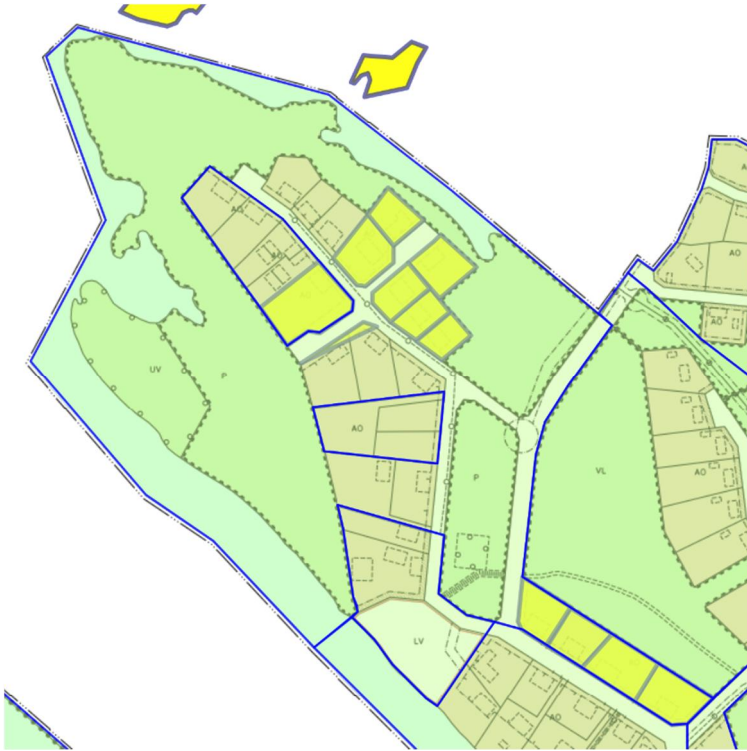


Kuvio 14. Martinniemi–Kurtinhauta asemakaava-alue (Asemakaava © Oulun kaupunki 2018)

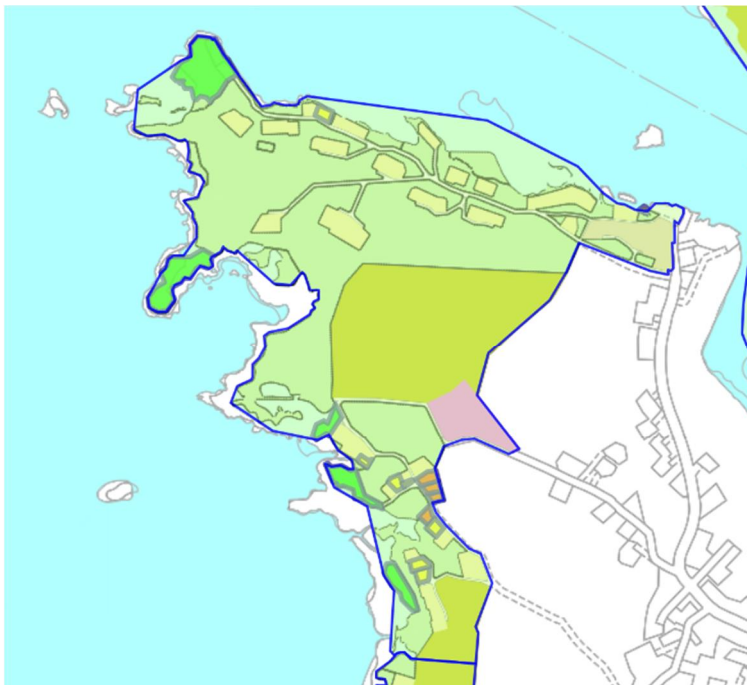


Kuvio 15. Onganrannan asemakaava-alue (Asemakaava © Oulun kaupunki 2018)

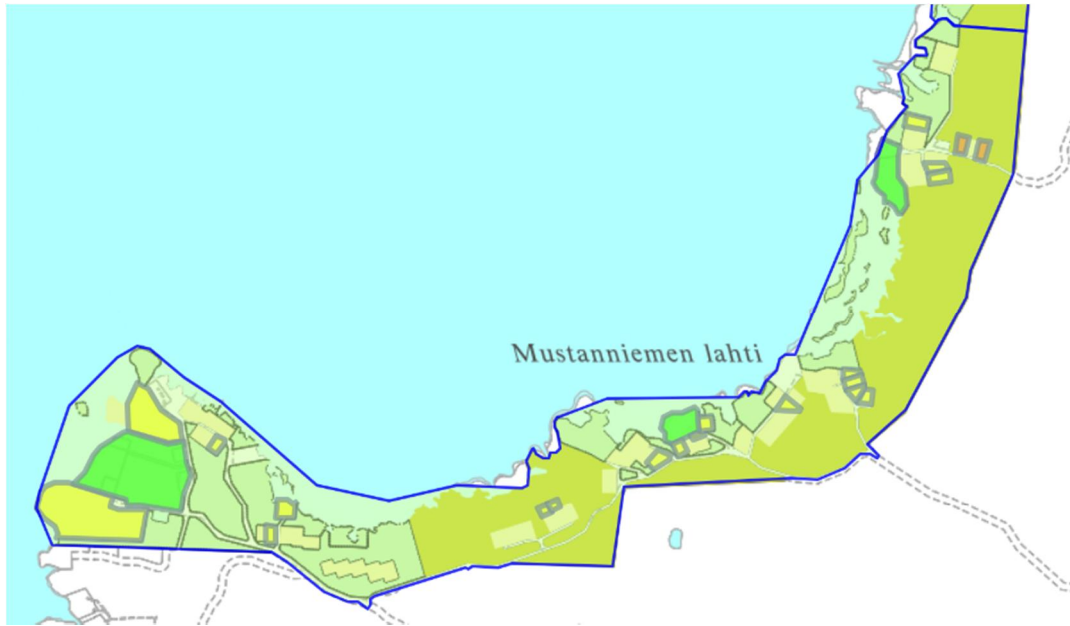




Kuvio 16. Siikasaaren läntisen osan asemakaava-alue (Asemakaava © Oulun kaupunki 2018)



Kuvio 17. Rivinokka–Halkokari rantakaava-alue (Asemakaava © Oulun kaupunki 2018)



Kuvio 18. Isoniemi–Inkonnokka rantakaava-alue (Asemakaava © Oulun kaupunki 2018)

Kaavoituksen ulkopuolelle jääviä vuokrakohteita on kaiken kaikkiaan 21 kappaletta, joista 13 sijaitsee saarissa (Kirkkosaari, Peurasaari, Mustakari, Häli, Keihäskari, Koljonsaari ja Välikari). Rantaan rajoittuvia, kiinteistölle vuokrattuja kaava-alueen ulkopuolisia lisämaita on yhteensä kuusi ja ne sijaitsevat Sankoniementien Eteläpuolella sekä Halosenladella Tomminniityssä. Tämän lisäksi kaksi kohdetta sijaitsee Laitakarin vesialueella.

#### 6.5.6 Karttatien käyttöongelmat

Karttatien käytön yhteydessä ilmeni erilaisia haasteita kohteiden tallentamiseen liittyen. Jakokunnan kohteita ja kokoelmia tallettaessa, tallennustoiminto paikoin jumiutui, eikä se siten aina tallentanut kartalle lisättyjä alueita tai aluekohtaisia tietoja. Oleellista oli huomata, että tallennussymboli vaihtoi väriä harmaasta jälleen siniseksi, joka oli merkki onnistuneesta tallennuksesta. Symboli jää välillä harmaaksi, jolloin siihen asti tallentamaton työ tulee aloittaa alusta. Tämän ongelman seurauksena kohdetiedot tallennettiin heti, kun ne olivat yhden alueen osalta merkitty loppuun.

Kohteiden tallentamisesta huolimatta kohteita jäi välillä tallentumatta ja puutteen saattoi havaita vasta myöhemmin. Ongelmasta johtuen Locuksella tehtävän

karttatulosten tekeminen jokaisesta vuokraohteesta erikseen osoittautui hyväksi varotoimenpiteeksi. Mikäli Karttatiestä häviää kohteita jatkossakin, karttatulosten ja kohteen osoitetietojen avulla kohteen paikantaminen onnistuu helpommin. Kohdekohtaiset, selityskentästä puuttuvat tiedot, saa vastaavasti päivitetystä Excel-taulukosta.

Karttatiehen liittyvissä ongelmatilanteissa käännyttiin Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden paikkatietosuunnittelija Pauli Häll'n puoleen, joka oli tarpeen vaatiessa yhteydessä myös Trimblen tukipalveluun. Selitekenttä, jonne vuokraohteen lisätiedot merkittiin, ei suostunut tallentamaan usean yrittämisen jälkeen lisättyjä tekstitietoja. Tämän seurauksena selvisi, että selityskentän maksimi merkkimäärä on 256 merkkiä. Merkkimäärän ylityksestä johtuen kohdetietojen tallentaminen ei siten toiminut. HTML-välilehdelle pituusrajotetta ei sen sijaan ole ja sinne voidaan tekstitietojen lisäksi viedä muun muassa kuvia ja linkkejä. (Häll 2017b.)

## 6.6 Trimble Locus

Trimble Locus on kuntien käyttöön suunniteltu paikkatietojärjestelmä rakennetun ympäristön tiedonhallintaa varten. Järjestelmällä ylläpidetään muun muassa kuntien perusrekisteritietoja sekä tuotetaan ja jaetaan kartta-aineistoja eri rajapintojen kautta. Trimble Locuksella on omat sovelluksensa kiinteistönmuodostamisen, rakennusvalvonnan, kaavoituksen, ympäristövalvonnan sekä paikkatietoanalyysien hallintaan. (Trimble Energy & Public Administration 2018.)

Trimblen Locusta hyödynnettiin vuokralaisten osoitetietojen löytämisessä, tarkistettaessa vuokra-alueen rakennusten- sekä kiinteistöjen omistajatietoja sekä vuokraohteiden sijainnin osoittavien karttatulosteiden luomisessa. Locukselta tarkistettiin myös vuokra-alueen kuulumisen Haukiputaan jakokunnan yhteiseen alueeseen, etenkin epävarmojen lunastustapausten ja lisämaana olevien vuokraohteiden osalta.

### 6.6.1 Järjestelmän käyttöönotto ja työasetukset

Vuokrakohteiden paikantamista varten Trimble Locuksen työtilaan määriteltiin käytössä olevat ja kartalle ladattavat piste- ja viivalajit. Lajeja valittiin myös valmiista ryhmäkansioista, jotta jokaista kartalle ladattavaa ominaisuutta ei tarvinnut hakea erikseen. Työtilaan haettiin kolme pääryhmää, joiden avulla halutulle alueelle saatiin näkymään keskeisimmät selvitystyötä tukevat tiedot. Ladattujen ryhmien avulla tietoa saatiin muun muassa alueella sijaitsevista rekisteri- ja lasketun tontin numeroista, korttelialueista, kiinteistöjen rajoista ja pinta-aloista, kiinteistönmuodostumistiedoista, rakennusten omistajista, rakennusten käyttötarkoituksesta, rakentamisvuodesta sekä rakentamiseen liittyvistä myönnettyistä luvista.

Kun halutut ryhmät valittiin, työtilaan luotiin asetusten hallinnan kautta oma asetusmalli, jotta karttanäkymälle saataisiin ladattua tarvittavat tiedot myös jatkossa. Asetusmalli tallennettiin käyttäjän omiin asetuksiin, jotta sen käyttöönotto olisi sujuvaa ja asetuksia ei tarvitsisi muuttaa jokaisella käyttökerralla erikseen. Muiden talletusten tekeminen järjestelmään ei tämän työn osalta ollut sallittua.

### 6.6.2 Kohteiden paikantaminen ja vuokraajatiedot

Trimble Locuksella tarkistettiin vuokraajatietoja, mikäli arkistoitu sopimus oli olemassa, mutta sopimuksen allekirjoittanut vuokralainen ei ollut vuokranperintälistassa. Tietoja tarkistettiin lisäksi silloin, kun tiedettiin vuokra-alueen kuuluvan jakokunnalle, mutta vuokraaja ei ollut tiedossa.

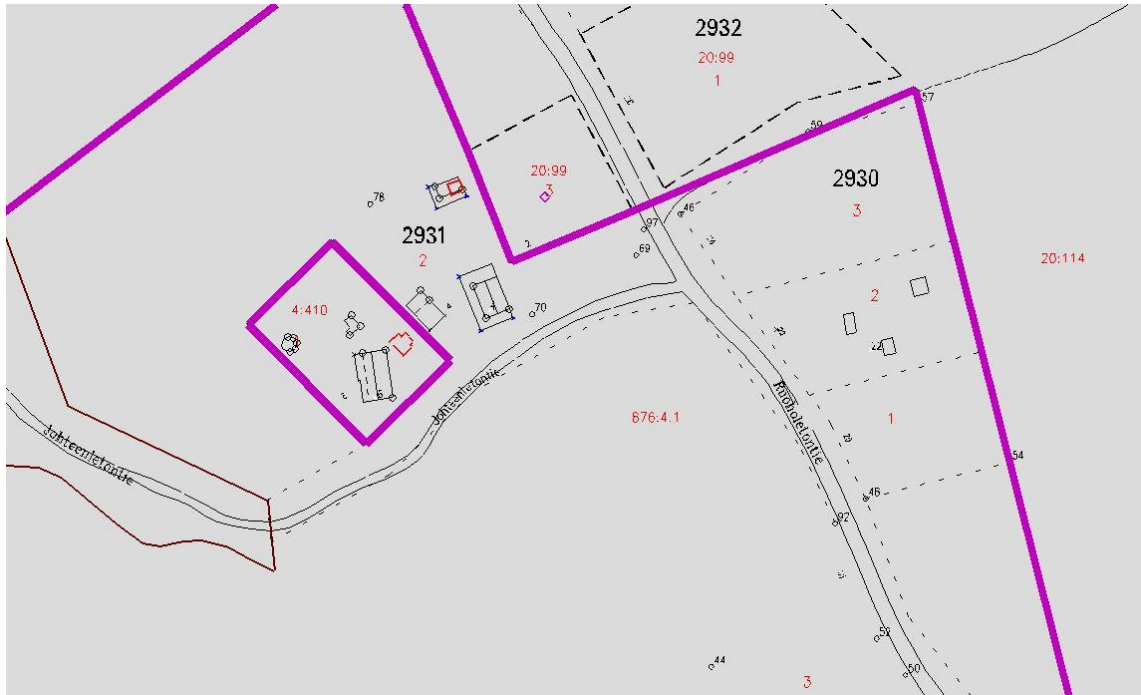
Kohde paikannettiin ensin Karttatie-palvelun kantakarttanäkymään hyödyntäen sopimuksessa mainittua korttelinumeroa. Korttelin löytymisen jälkeen sama alue ladattiin Locukselle. Tällöin rakennustiedoista saattoi löytyä nimi, joka oli kuullut edelliselle vuokralaiselle ja jonka nimiin rakennukset oli rakennettu ja luvat myönnetty. Samalla kun karttanäkymä ladattiin Locukseen, tarkistettiin myös vuokrakohteen osoite. Karttatien opaskarttanäkymästä osoitetiedot ilmenivät vain joidenkin vuokra-alueiden osalta ja tiedot olivat niiltä osin paikoin puutteelliset. Locuksella osoitteet löytyivät kuitenkin kaikkien niiden vuokra-alueiden kohdalta, jotka sijaitsivat kaava-alueella tai alueella, jossa oli rakennuksia.

Tämän jälkeen selvitettiin vuokra-alueen nykyinen vuokralainen, joka onnistui hyödyntämällä Locuksen väestö-hakutoimintoa. Vuokra-alueelta selvitetty osoite syötettiin hakukenttään ja saatua tietoa verrattiin vuokranperintälistassa olevaan tietoon. Mikäli nimi löytyi listalta, saatiin taulukkoon lisättyä myös kohteen sijaintitiedot, vaikka sopimus senhetkiselältä vuokraajalta puuttuikin. Vuokraajan nimi- ja osoitetiedot mahdollistivat jatkoyhteydenoton vuokralaiseen, jotta vuokrasopimuksen olemassaolo voitaisiin selvittää. Siten sekä rakennuksen omistaja- että osoitetietojen perusteella saatiin useamman vuokrasopimuksen nykytilanne ratkaistua.

Yllä kuvatulla tavalla selvitettiin myös sopimuksia, jotka olivat kirjattuina rasitus-todistukseen. Todistuksesta ilmenivät ne henkilöt, joille vuokraoikeus oli kirjattu sekä kohteen kortteli- ja tonttinumero. Alueen näkymä ladattiin Locukselle, ja rakennusten omistajatiedot tarkistettiin. Muutaman sopimuksen kohdalla rakennuksella oli vielä vanhan omistajan nimi ja tämän perusteella kansioita saatiin paikannettua edelliselle vuokralaiselle tehty sopimus. Sopimus oli yhä voimassa ja vuokraoikeuden siirto oli tehty Maanmittauslaitokselle, mutta tieto uudesta vuokraajasta puuttui nykyiseltä hoitokunnalta.

Vuokra-alueen ollessa kaava-alueen ulkopuolella, kohde paikannettiin sopimuksessa mainittujen tilojen nimien ja mahdollisen kiinteistötunnuksen tai pyykkinumeroiden perusteella. Tällöin kohteen arvioitu sijaintialue ladattiin Locuksen työnäkymään ja näkymää selattiin, kunnes pyykkinumero tai tilan rekisterinumero täsmäsivät. Osassa sopimuksia, jonka nykyinen vuokraaja ei ollut tiedossa, oli maininta vain viereisen tilan nimestä. Tällöin tilojen rekisteritunnuksen takaa haettiin kiinteistökohtaiset talletustiedot, joista tilan nimen sai näkyville.

Oheisten hakutoimintojen lisäksi Trimble Locuksen avulla sai selkeän käsityksen Haukiputaan jakokunnan yhteisen alueen tilanrajoista. Kiinteistörekisteri näkymässä alueen kiinteistötunnus syötettiin kiinteistöselailun tunnuskenttään ja ladattiin näkymä kartalle. Kuvassa (Kuvio 19) näkyy Haukiputaan jakokunnan yhteisen alueen tilarajaa violetilla korostettuna. Tätä selaustapaa käytettiin, kun haluttiin varmistaa, että kyseinen alue kuuluu Haukiputaan jakokunnalle. Muun muassa vuokraamattomat jakokunnan yhteisellä alueella sijaitsevat tontit tarkistettiin tätä toimintoa käyttämällä.



Kuvio 19. Tilan raja korostettuna (Trimble Locus -paikkatieto-ohjelma, Oulun kaupunki 2017)

Tilanraja ladattiin kartalle myös lunastettuja vuokraohteita tarkistettaessa sekä tapauksissa, jossa kiinteistölle kuuluva lisämaana oleva vuokra-alue ei ollut rajoiltaan selvä. Tilanraja auttoi siis myös hahmottamaan kohteiden vientiä Karttatiehen, mikäli vuokra-alueen rajat puuttuivat alueelta.

Pienempien saarikohteiden paikantamisen teki haastavaksi se, että niitä ei aina löytynyt Karttatien hakupalvelun kautta. Saarissa sijaitsevien vuokraohteiden lisääminen Karttatiehen vaati myös tarkempaa selvitystä kiinteistö- ja vuokraraajojen puuttumisen vuoksi. Useissa tapauksissa yhdellä saarella oli useampi vuokralainen rakennuksineen ja kohteen tarkempi sijoittaminen kartalle onnistui vain Trimble Locusta apuna käyttäen. Näissä tapauksissa saarella olevien rakennusten omistajatiedot tarkistettiin ja alueet sijoitettiin rakennusten sijainnin perusteella Karttatiehen sekä Locuksella tehtyyn karttatulosteeseen (Liite 5).

Trimble Locus toi merkittävää etua selvitystyön toteuttamiselle. Tästä huolimatta osaa sopimuksia ei saatu selvitettyä. Järjestelmästä löytyivät vain Oulussa asuvien yhteystiedot. Siispä tapaukset, joissa jakokunnan vuokralainen asui ulko-paikkakunnalla, jäivät tältä osin selvittämättä. Osoitetietojen tarkistaminen oli myös haastavaa sosiaaliturvatunnuksen puuttumisen johdosta. Rakennuksen

omistajatietojen takaa ei aina löytynyt vuokrasopimuksessa mainittuja henkilöitä, vaikka alue löytyikin kartalta. Haukiputaan jakokunnan ollessa yksityinen vuokranantaja, sen vuokraamien alueiden osalta päivitettyjä vuokraajatietoja ei ollut saatavilla. Selvittämättä jääneet vuokraajatiedot merkittiin vuokrasopimustaulukkoon nimellä – sopimus puuttuu.

### 6.6.3 Lunastetut kohteet

Vuokrasopimuskansion kaikki lunastetuksi oletetut sopimukset tarkistettiin tiedon ajantasaisuuden varmistamiseksi. Menetelmällä poistettiin epäselviksi jääneitä sopimuskansiossa olevia vuokrasopimuksia sekä siivottiin selvitystyön aikana vuokranmaksutaulukkoon ilmestyneitä ylimääräisiä vuokraajatietoja.

Lunastetut kohteet tarkistettiin Trimblen Locuksella siten, että kohde paikannettiin kartalle ja haluttu näkymä ladattiin yksityiskohtaisempien tietojen saamiseksi. Latauksen jälkeen halutun kiinteistön kohdalta näki heti, oliko sillä rekisterinumero, joka sulki kohteen pois vuokralla olevista alueista. Tämän jälkeen rekisterinumeron takaa tarkistettiin kyseisen kohteen kiinteistökohtaiset tiedot. Kiinteistöjaon muutokset välilehdeltä selvitettiin kohdekiinteistön lohkomisajankohta sekä alkuperäisen sijaintikiinteistö. Alkuperäisen sijaintikiinteistön ollessa Haukiputaan jakokunnan yhteinen alue voitiin varmistua siitä, että kohde oli lunastettu

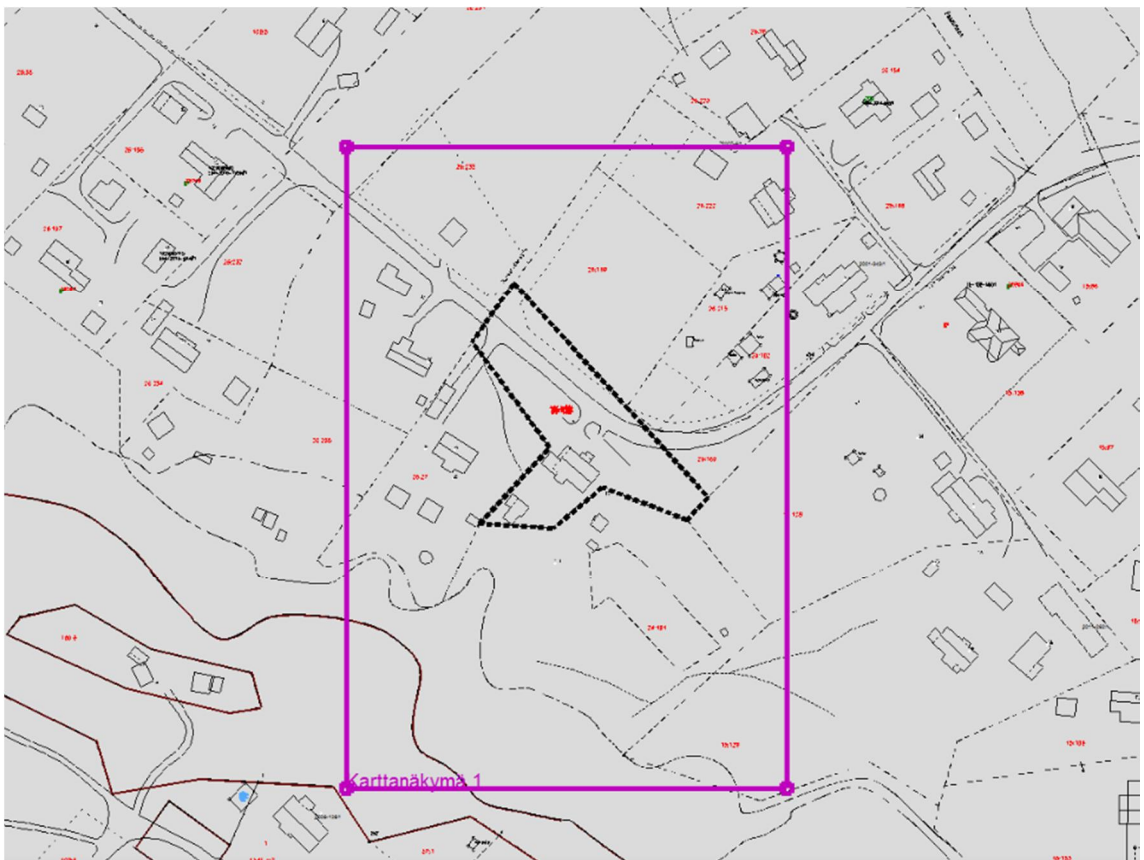
Selvityksen jälkeen lunastetuksi todetun kohteen vuokrasopimukseen lisättiin Locuksesta vielä kiinteistötunnus sekä osoitetiedot. Tämän jälkeen vuokranmaksutaulukosta tarkistettiin ja tarvittaessa poistettiin vuokraaja, joka oli lunastanut kohteen itselleen. Lunastettujen alueiden paperiset vuokrasopimukset järjestettiin omaan kansioon selkeästi erilleen voimassa olevista ja uusittavista sopimuksista.

### 6.6.4 Karttatulosteet

Karttatulosteiden tekemiseen päädyttiin, jotta vuokra-alueiden uudelleen navigointi onnistuisi Karttatie-palvelussa esiintyvistä toimintakatkoksista huolimatta. Tuloste toimisi myös varalla, mikäli Karttatiessä olevat kohteet häviäisivät, poistettaisiin vahingossa tai muun ongelman seurauksesta. Tulosteiden toinen sel-

keä hyöty on se, että ne voivat toimia vuokrasopimusten liitekarttoina, joista alueen sijainti on helposti havaittavissa.

Karttatulosteet tehtiin Trimble Locuksen karttanäkymältä, jonka halutusta alueesta otettiin karttatuloste (Kuvio 20). Tulosteen jatkokäsittely tapahtui tulostealueen kuvaa siistimällä, karttanäkymän pistelajeja, kuten rekisterinumeroita ja osoitteita siirtämällä. Tehdyt muokkaukset päivitettiin kartankäsittely -ikkunalle, josta ne tulostettiin PDF-dokumenttina jatkokäsiteltäväksi Adobe Acrobat X Pro -muokkausohjelmalle.



Kuvio 20. Tulosteikkuna karttanäkymässä (Trimble Locus -paikkatieto-ohjelma, Oulun kaupunki 2017)

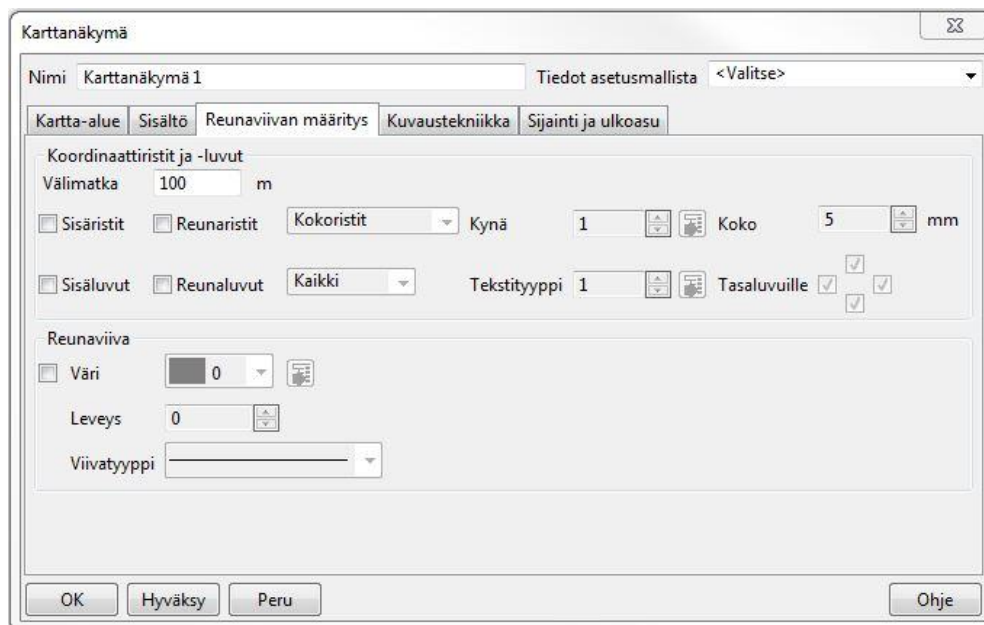
Jokaisesta vuokrakohteesta tehtiin oma karttatuloste. Tulostekuvat muotoiltiin siten, että kohteen sijainti olisi niistä helposti paikannettavissa. Trimble Locuksen karttanäkymässä tulostettavan kohteen näkymää käsiteltiin siten, että korttelinumero ja lasketun tontin numero siirrettiin asianosaiselle vuokratontille. Vuokra-alueen ympäröivien kiinteistöjen rekisterinumerot sekä viereisten teiden



nimet sijoitettiin myös näkymään. Tulosteiden yläotsikkoon merkittiin käytetty mittakaavaluku ja kuvan reunoille koordinaattiristit.

Vuokra-alueen koolla ja sijainnilla oli suurin merkitys mittakaavalukua määrittäessä. Karttatulosteista suurin osa tehtiin mittakaavassa 1:800 (liite 3) tai 1:1000 (liite 4). Pienemmissä kohteissa, kuten asemakaava-alueella sijaitsevilla tonteilla, mittakaavalukuna käytettiin 1:500. Tällöin vuokra-alue rajautui kuvaan paremmin, ilman että sijainnin määrittäminen kuitenkaan vaikeutui. Laajoilla alueilla, kuten saarissa, mittakaavaluku oli 1:1500 tai 1:2000 (Liite 5), jotta koko vuokralla oleva kohde lähiympäristöineen mahtuisivat kuvaan.

Kartankäsittelyvaiheessa tulosteeseen lisättiin koordinaattiristit, jotta vuokra-alueen koko olisi helpompi hahmottaa karttatulosteesta, mutta myös alueen paikantamista varten. Koordinaattiristin asetukset määritettiin käytössä olevan mittakaavaluvun mukaan (kuvio 21). Mittakaavan ollessa 1:1000 koordinaattiristien ja -lukujen välimatkaksi laitettiin 100. Yksi koordinaattiväli kuvassa vastaa 100 metriä kartalla. Vastaavasti kuvan ollessa 1:800 oli koordinaattiluku 80 metriä. Koordinaattiristit asetettiin tulostettavan kuvan reunoille siten, että ne näkyvät puolikkaina ja reunaluvut tulivat pelkästään kuva-alueen nurkkiin.



Kuvio 21. Koordinaattiasetusten määrittäminen (Trimble Locus -paikkatieto-ohjelma, Oulun kaupunki 2017)

Karttatulosteella muokattu karttanäkymä tulostettiin PDF -dokumentiksi ja jatko käsiteltiin Adobe Acrobat X Pro – ohjelmalla. Ohjelmalla vuokra-alue rajattiin selkeästi muusta karttanäkymästä erottuvaksi yhtenäisellä tai katkonaisella punaisella viivalla. Katkoviivarajausta käytettiin kohteissa, jossa vuokra-alue oli vuokraajan omistuskiinteistön lisämaana tai alue oli rajattu vuokraajan rakennuksen sijainnin perusteella (Liite 5). Alueen mahdollinen kortteli- ja tontin numero ympyröitiin myös kuvaan. Ohjelman avulla tulosteisiin sai lisättyä tekstiä myös PDF -dokumentin luomisen jälkeen.

### 6.7 Yhteydenotot vuokralaisiin

Yhteydenottaminen vuokralaisiin tuli ajankohtaiseksi, jos vuokrasopimus tai vuokralla olevan alueen sijainti ei selvityksistä huolimatta tullut tietoon. Vuokralaisten luo tehtiin myös kotikäyntejä, mikäli vuokralaiselle ei löytynyt osoitetietojen lisäksi puhelinnumeroa tai hän ei ollut tavoitettavissa puhelimitse eikä kirjeitse. Vuokralaisten puhelinnumerotiedot haettiin selvitettyjen osoitetietojen perusteella Fonectan hakupalvelusta.

Puhelut aloitettiin vuokralaisista joiden osalta puuttuivat sekä vuokrasopimus, että vuokralla olevan alueen sijainti. Puhelun alussa tiedusteltiin, onko henkilö vuokrannut jakokunnalta maata tai sitä, kenelle sopimus olisi hänen jälkeensä siirtynyt. Henkilön vuokra-alueen ollessa yhä jakokunnan yhteisellä alueella, kysyttiin vuokrakohteen sijainti, jotta se olisi heti paikannettavissa kartalle. Vuokrasopimuksen löytyessä sen jatkotoimituksesta sovittiin erikseen. Tilanteissa, jossa vuokrasopimuksen tallessa olemisesta ei ollut varmuutta, yhteydenpitoa jatkettiin puhelujen, sähköpostin ja tekstiviestin välityksellä, kunnes asia oli ratkennut.

Keskustelut vuokralaisten kanssa osoittautuivat tarpeelliseksi, sillä yksi tieto johti usein toiseen. Puhelujen avulla onnistuttiin paikantamaan myös vuokranperintälistalta puuttuvia yhä jakokunnan mailla olevia vuokralaisia. Vuokralaiset olivat yhteystyökykyisiä, mutta tilanne aiheutti heissä myös huolta. Puhelun aikana heiltä heräsi muun muassa seuraavia kysymyksiä:

*"Miten ei voi olla toista vuokrasopimusta tallessa? Miten asioita oikein on jakokunnassa hoidettu?" (Vuokraaja A) "Jos en löydä vuokrasopimusta, niin miten sitten käy?" (Vuokraaja B)*

Suurin osa puheluista tehtiin heinä–elokuussa 2017. Ohessa otteita vuokralaisten kanssa käydyistä puhelinkeskusteluista:

*Vuokraajat B ja C ovat vuokralla saarella, josta he omistavat rakennuksen. Vuokraaja B epäili, että vuokrasopimus olisi Etelä-Suomessa, jossa he vakituisesti asuivat. Vuokralaiset lomailivat parhaillaan vuokra-alueella ja heihin luvattiin olla sähköpostin välityksellä yhteydessä parin viikon kuluttua, kunnes he olisivat taas kotiutuneet. Vuokraaja B:n edesmennyt isä oli ostanut jakokunnan mailla sijaitsevan mökin aikanaan Oulun osakeyhtiöltä. Sopimus saattaisi olla vielä hänen isänsä nimellä. Vuokrasopimusta ei kuitenkaan löytynyt vanhoista sopimuksista. Vuokraaja B soitti myöhemmin ilmoittaakseen, että ei ole löytänyt sopimusta ja epäili, että sitä ei ole koskaan uusittukaan. Hänellä oli tallessa isänsä vanha sopimus sekä kauppakirja myydystä mökistä, jossa lukee, että mökki sijaitsee jakokunnan mailla. Vuokraoikeus oli siirtynyt vuokraaja B:lle ja C:lle perintönä vuonna 1998. Vuokrasopimuksessa oli maininta tontin numerosta sekä sen pinta-alasta. Sopimus oli tullut voimaan 1. tammi-kuuta ja vuokra-aikaa jatkettaisiin aina 5 vuotta kerrallaan. Syksyllä 2016 heille oli tullut kirje, että vuokrasopimuksia tarkistetaan ja uusitaan, mutta koskaan asiaan ei ole jakokunnan toimesta palattu. Lasku oli tullut vuokrasta kuitenkin vuosittain. (B 2017.)*

*Vuokraaja D:n vaimo E vastasi puhelimeen. Selvisi, että vuokra-alueena on noin 1000 neliömetrin rantaan rajoittuva lisämaa, joka on heidän tyttärensä omistuskiinteistön jatkeena. Vuokrasopimus oli tehty aikanaan vuokraaja D:lle, mutta alue ei ollut enää hänen käytössään. Vuokrasopimus ei ollut tallessa ja E epäili, että sen voimassaolo olisi päättynyt jo aikoja sitten. He olivat maksaneet vuokran kuitenkin vuosittain. Vuokra-alueelle oli rakennettu myös pieniä rakennuksia (liiteri). E soitti puhelun jo päätyttyä vielä ilmoittaakseen, että eivät ole uusineet sopimusta, kun kyse on ollut lisämaasta ja he ovat saaneet pitää aluetta edullisesti. Maavuokrat ovat nykyään kalliita ja jakokunnan lunastushinnat todella korkeita. Hänen toiveensa oli, että vuokralasku siirrettäisiin tyttärelle, kun he olivat maksaneet maksun tähän asti hänen puolestaan. E pyysi hoitokunnan puheenjohtajaa olemaan yhteydessä hänen tyttärensä ja*

*keskustelemaan myös mahdollisesta vuokra-alueen lunastamisesta. Alue oli ollut heillä vuokrattuna viimeiset 30–50 vuotta. (D 2017.)*

*Vuokraaja F kertoi, että hänellä on saarella kaksi kesämökkiä. Hänellä ei ollut tietoa vuokrasopimuksen olinpaikasta, mutta hän aikoi tiedustella sitä veljeltään. Hän epäili, että sopimus olisi jo vanhentunut. Vuokra saapui yhä vuosittain maksettavaksi. F oli perinyt vuokra-alueen ja sillä olevat rakennukset edesmenneeltä isältään. F tiesi kertoa, että samalla saarella on myös G:n mökki, joka sijaitsee jakokunnan alueella. (F 2017.)*

Oheisessa puhelinkeskustelussa mainitun G: nimi sekä osoite löytyivät vuokranperintälistalta, mutta asia oli jäänyt toistaiseksi vielä selvittämättä. Vuokrahintaa lukuun ottamatta vuokrasopimustiedot puuttuivat hänen osaltaan. G:lle ei löytynyt myöskään puhelinnumerotietoja eikä niitä ollut mahdollista selvittää väestörekisteristä henkilötunnuksen puuttumisesta johtuen. Hänen asuinosoitteen saatiin myöhemmin paikannettua ja hänelle lähetettiin kirje asian loppuunsaattamista varten.

*Vuokraaja H vastasi hänelle lähetettyyn tekstiviestiin jossa kertoi, että kyseinen lisämaa ei ollut enää heillä vuokralla. H:lla ei ollut erillistä vuokrasopimusta, vaan asiasta oli sovittu suullisesti. Vuokra olisi täten voimassa toistaiseksi, kunhan vain alueesta perittävä vuokranmaksu hoidettaisiin ajallaan. H ei osannut kertoa alueen nykyistä vuokralaista. Lasku tuli yhä vuosittain H:n nimelle. (H 2017.)*

*J kertoi puhelimesta olevansa edelleen vuokralla saarella, jonka mantereen puoleinen 2000 neliömetrin suuruinen päätyalue olisi hänen käytössään. Sopimus oli kirjattu 70-luvulla hänen isälleen, joka oli myös rakentanut saarelle kesäasuttavan rakennuksen. Sopimusta ei ole tämän jälkeen uusittu. J kertoi olleensa vuokralla koko ajan, mutta ei ollut saanut laskua. Hän oli ajatellut olla jakokuntaan yhteydessä asian tiimoilta, mutta yhteydenotto oli jäänyt tekemättä. (J 2017.)*

Vuokraaja J:n osoitetiedot olivat vuokranperintälistalla ja osoitetiedot tarkistettiin oikeiksi. Lisäksi tilioitteista selvisi, että hänelle oli lähetetty vuokranperintälaskuja, mutta niitä ei ollut maksettu. Vuokraaja J:n irtisanominen on parhaillaan tekeillä.

Vuokrasopimusten puuttuminen tilanteessa, jossa sopimus on jo päättynyt, on ongelmallinen hoitokunnalle. Vuokralainen on useammassa tapauksessa ollut tietoinen sopimusajan päättymisestä, mutta ei ole ilmoittanut esimerkiksi halukkuudestaan jatkaa sopimusta. Tiedon- ja sopimusten puuttumisen seurauksena, hoitokunta ei ole kyennyt tarjoamaan sopimukselle jatkoa tai uusimaan sopimusta. Tämän seurauksena hoitokunnalla on tapauksia, jossa sopimus ei ole ollut voimassa, mutta vuokralainen on tästä huolimatta käyttänyt aluetta edelleen vuokraustarkoitukseen.

Sopimusten puuttumisesta aiheutuneen tiedonpuutteen vuoksi, lasku vuokralaisille on kuitenkin lähetetty vuosittain. Vuokralaisten kanssa käytyjen keskustelujen perusteella vuokralainen oli usein kuitenkin olettanut, että vuokralaskun saapuminen on ollut merkki siitä, että vuokrasopimus olisi edelleen voimassa. Valitettavasti tapauksia löytyy myös tilanteesta, jossa sopimus on päättynyt ja entinen vuokralainen käyttää aluetta vuokraustarkoitukseen, ilman että olisi maksanut hänelle osoitettuja vuokranmaksuja.

## 6.8 Tilitapahtumat ja kauppakirjat selvitystyön tukena

Vuokrasopimuskansiosta löytyi isännöitsijätoimisto Lampila Oy:n tulostama pääkirja ajalta 1.1.2011–31.12.2015, josta selvisivät Haukiputaan jakokunnan tilitapahtumat kuluneen viiden vuoden ajalta. Pääkirja oli tulostettu syyskuussa 2016. Tilitapahtumista selvisi maksusuoritusten ajankohta, tilille maksetut summat, maksajan nimi sekä mahdollinen selite maksusuoritukseen liittyen. Tämän lisäksi Kari Kaleva luovutti syyskuussa 2017 löytämänsä kansion entisten vuokralla olleiden alueiden kauppakirjoista selvitystyön loppuun saattamista varten.

Pääkirjaa päätettiin hyödyntää mahdollisesti lunastettujen vuokrakohteiden selvittämisessä. Tämä tehtiin niiden vuokralaisten osalta joilta vuokrasopimusta ei löytynyt eikä heihin saatu yhteyttä puhelimitse tai paikan päällä käymällä. Tämän lisäksi löydettyt kauppakirjat sekä jo lunastetuksi todettujen vuokra-alueiden vuokrasopimukset päätettiin tarkistaa maksusuoritusten osalta. Kauppakirjoista seurattiin myös tehtyjä vuokraoikeuden siirtoja.

Kauppakirjat sekä lunastettujen kohteiden vuokrasopimukset tarkistettiin ylivivaamalla pääkirjasta maksusuoritus, joka täsmäsi kaupan ajankohdan ja maksusuorituksen osalta pääkirjasta löytyneisiin tilitapahtumiin. Tämän lisäksi pääkirjassa oli maksusuorituksia vesijättöjen lunastuksista, mutta näille ei löytynyt tehtyjä kauppakirjoja. Kauppakirjat läpikäytyä huomattiin, että myös kauppakirjoja oli kateissa pääkirjan ajanjaksolta.

Muutaman vuokralaisen kohdalla pääkirjasta saatiin selvitettyä se, että vuokraoikeus ei ollut enää voimassa ja alue oli lunastettu. Yhdessä tapauksessa henkilön omistuskiinteistön lisämaana ollut piha-alue oli vuokrattuna jakokunnalta. Vuokralaiseen ei saatu yhteyttä, sillä hänelle ei löytynyt puhelinnumeroa ja paikka, jossa vuokra-alue sijaitti, oli vuokraajalla loma-asuntokäytössä. Paikan päällä käytäessä vuokralainen ei ollut kotona, eivätkä naapuritkaan osanneet kertoa vuokralaisen yhteystietoja. Pääkirjasta kuitenkin löytyi vuokralaisen tekemä maksusuoritus vuodelta 2013, joka olisi oikean suuruinen lunastushinta vuokralla olleesta lisämaa-alueesta. Asia saatiin ratkaistua lopullisesti Karttatien kartta-aineistoja tutkimalla, joista ilmeni, että entinen vuokra-alue oli lohkottu vuokralaisen olemassa olevaan kiinteistöön.

Haukiputaan jakokunnan yhteisen alueen osakaskunnan kokouksissa päätetään vuokra-alueita koskevista vuokrasopimusten uusimisista, vuokraehdoista, vuokramäärästä, lunastusoikeudesta sekä lunastushinnasta. Tämän lisäksi osakaskunta on valtuuttanut hoitokuntaa laatimaan sekä allekirjoittamaan näihin päätöksiin liittyvät asiakirjat. (Rantapohja 2011.) Kokouksissa tehdyistä päätöksistä tulisi siten olla maininta myös pöytäkirjoissa. Asiaa selvitettiin Karilta ja hän kertoi, että paperiset päätökset ovat hänellä tallessa (Kaleva 2017b). Täten muun muassa epäselviksi jääneet tilitapahtumat saataisiin varmistettua pöytäkirjoissa ilmenneistä päätöksistä silloin, kun kohde sekä vuokraajan nimi olisivat tiedossa.

## 7 TULOKSET

Vuokranperintälistan mukaan selvitettäviä ja tarkistettavia vuokrakohteita oli toimeksiannon alussa 80 kappaletta. Työn lopussa selvinneitä vuokrakohteita oli kaikkiaan 90, joista neljä oli selvitystyön aikana löydettyjä uusia vuokraajia vuokra-alueineen. Kuusi uutta kohdetta taas olivat vuokraamattomia rantakaava-alueilla sijaitsevia tontteja, joista hoitokunta ei ollut tietoinen ennen tätä selvitystyötä.

Alkuperäisestä kahdeksastakymmenestä vuokraajasta osa poistui listalta myöhemmin, mutta korvautui vastaavasti uusilla vuokralaisilla. Tämä johtui siitä, että osa kohteista oli lunastettu tai vuokraoikeuden siirtoja ei ollut merkitty uusille vuokralaisille. Selvitystyön aikana kaikkien vuokraajien yhteystiedot päivitettiin. Lisäksi kaikki paperiset vuokrasopimukset, myös lunastettujen kohteiden osalta, tarkistettiin. Sopimusten pohjalta tehtiin seuranta myös kirjatusta vuokraoikeuksista sekä kartoitettiin ne vuokraajat, joiden kirjaamisvelvollisuus oli jäänyt täyttämättä.

Selvitystyön runkona ollut Excel-taulukko päätettiin jättää pysyväksi työkaluksi Karttatien rinnalle. Taulukko lähetettiin useaan otteeseen hoitokunnan puheenjohtajalle, josta hänen oli helppo seurata missä vaiheessa vuokrasopimustietojen päivittäminen on. Taulukon sekä Karttatien ainoat puuttuvat tiedot koskevat vuokrasopimusten voimassaoloaikaan liittyviä tietoja. Tiedot jäivät selvittämättä seitsemän sopimuksen osalta, sillä ne olivat kadonneet sekä hoitokunnalta, että vuokralaiselta. Tämän lisäksi yksi sopimus oli tehty suullisesti.

Vuokrakohteet vietiin yhtä vuokraajaa lukuun ottamatta kartalle. Tähän päädyttiin, sillä samalla vuokraajalla on monia yksittäisiä alueita koko jakokunnan yhteisellä alueella, eikä niiden sijoittamista kartalle koettu oleelliseksi. Käytettyjen työkalujen yhteiskäytön kannalta Karttatien kohdevalikko on järjestetty samaan aakkosjärjestykseen Excel-taulukon kanssa.

Oman kiinnostukseni pohjalta toimeksiannon yhteydessä toteutettiin myös karttatulosteiden tekeminen kunkin vuokra-alueen osalta. Lisäksi tiedotin hoitokunnan puheenjohtajaa, mikäli huomasi huomautettavaa indeksikorotuksiin, vuok-



ra-aikaan tai muuhun tarpeellisen tietoon liittyen. Koin, että minulla oli tiedoksiantovelvollisuus asioissa, jotka eivät olisi muuten hoitokunnalle ilmenneet.

## 8 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän toimeksiannon tavoitteena oli selvittää Haukiputaan jakokunnan maanvuokrasopimustiedot ajan tasalle. Lähtötilanteessa kartoitettiin voimassa olevien paperisten vuokrasopimusten määrä ja saatua tulosta verrattiin vuokranperintälistalla esiintyviin vuokraajatietoihin. Vertailun perusteella hahmotettiin puuttuvien ja uusimistarpeessa olevien vuokrasopimuksien sen hetkinen tilanne. Työn toisena keskeisenä tavoitteena oli viedä jakokunnan vuokra-alueet sopimustietoineen sähköiseen karttapalveluun.

Selvitystyön toteuttaminen tapahtui pääosin vuokrasopimuksista löytyvän tiedon sekä Karttatien kartta-aineistojen tutkimisen tuloksena. Työn tukena hyödynnettiin paikkatieto-ohjelma Trimble Locusta, Tomi Lampila Oy:n luovuttamia tiliotteita ja vuokranmaksutietoja sekä vuokralaisilta saatua tietoa. Työn selkärankana toimi Excel-taulukko, jonne merkittiin kaikki vuokrasopimukseen liittyvä tieto sekä tietojen päivittämisajankohta.

Toimeksiantajan asettamat tavoitteet saavutettiin. Vuokra-alueet paikannettiin kartalle ja kaikkien kohteiden vuokraajat sekä löydettävissä olevat vuokrasopimukset onnistuttiin saamaan hoitokunnalle. Puutteita ilmeni ainoastaan seitsemän vuokrasopimuksen kohdalla, sillä sopimuksia ei koskaan onnistuttu paikantamaan. Tämä johtui siitä, että sopimus oli kadonnut sekä jakokunnalta, että vuokralaiselta. Lisäksi yksi piha-alueen vuokrasopimus oli solmittu suullisesti.

Vuokrakohteiden ja niihin liittyvän tiedon vieminen sähköiseen muotoon mahdollistaa kohdetietojen helpon muokkaamisen esimerkiksi silloin, kun vuokran määrä muuttuu tai vuokralaiset vaihtuvat. Paperista tietoa siirrettäessä sähköiseen muotoon, on kuitenkin vaarana, että erinäisiä virheitä syntyy esimerkiksi näppäily- tai huolimattomuus syistä. Tämän takia selvitystyötä tehdessä huomio kiinnitettiin siihen, että saatu tieto oli tarkistettavissa useammasta eri lähteestä. Karttatiessä ja Excel-taulukossa olevia tietoja tarkistettiin usein ja verrattiin toisiinsa virheellisten tietojen vähentämiseksi.

Vuokra-alueiden paikantaminen Karttatiehen onnistui suurilta osin odotettua helpommin. Työ oli tästä huolimatta aikaa vievää, sillä kartalta kohteiden etsiminen oli osoitetietojen puutteessa paikoin hidasta. Huoli siitä, että alueita ei

saataisi kartalle sopimusten puuttumisen myötä, osoittautui kuitenkin turhaksi. Sopimusten puuttuessa vuokraajat osasivat kertoa vuokra-alueen sijainnin siten, että alueen paikantaminen onnistui. Lisäksi moni vuokra-alue paikannettiin Karttatien sekä Trimble Locuksen yhteistyöllä, sillä kohde saatiin selvitettyä esimerkiksi rakennusten omistajatietojen kautta.

Edelleenkin ei ole täysin poissuljettua, että jakokunnan mailla ei voisi olla vuokraaja, jota ei saada selvitettyä vuokranperintälistan tai sopimuksen puuttumisen vuoksi. Tällöin kyseessä olisi kuitenkin kaava-alueen ulkopuolella olevan maa-alueen luvaton käyttö, sillä kaava-alueilla olevien jakokunnan maiden osalta alueet on tarkistettu. Eri karttanäkymien perusteella kuitenkin havaittiin, että vuokralaisten rakentamista tai alueella olevista rakennuksista osa sijaitsi vuokra-alue-alueiden ulkopuolella.

Kohteiden kartalle viennistä on ollut hoitokunnalle sekä jakokunnan osakaskunnalle jo konkreettista hyötyä. Karttatie esiteltiin osakaskunnalle ensimmäisen kerran kevään 2018 sääntömääräisessä kokouksessa, jossa osakkaat pääsivät konkreettisesti näkemään vuokra-alueiden sijainnit kartalla. Osakaskunnan kokouksessa päätetään muun muassa maa-alueiden vuokraus- ja lunastusperusteista. Karttatiessä olevien kohteiden ansiosta osakkaiden on helpompi esittää mielipiteensä käsiteltävään asiaan liittyen, kun alueet ovat kaikkien nähtävillä kokouksen aikana. Hoitokunnan kokouksissa kartalta on hyvä tarkistaa esimerkiksi vuokra-alueiden vuokrahintatietoja sekä vuokrasopimusten uusimisen tarvetta.

Yleisin ongelma vuokrasopimuksia tulkittaessa oli sopimustietojen puutteellisuus vuokra-alueen paikantamista ajatellen. Vuokrasopimuksen liitteenä saattoi olla liitekartta, mutta tästä huolimatta kohteen paikantaminen oli paikoin hankalaa. Sopimuksia tehtäessä huomiota tulisi kiinnittää siihen, että ulkopuolisenkin olisi mahdollista paikantaa kohde sopimuksessa annettujen tietojen perusteella. Tämän takia vuokrasopimukseen tulisi merkitä selkeästi myös kohteen osoitetiedot mahdollisen kortteli- sekä tontinnumeron lisäksi. Tämä helpottaa kohteiden myöhempää paikantamista ja auttaa hahmottamaan kohteen sijainnin paremmin kuin pelkät numerot tai viereisten tilojen nimet.

Toinen vuokrasopimukseen liittyvä kehittämissuositus liittyy vuokraajatietojen lisäämiseen. Selvitystyön aikana ongelmia syntyi, kun vuokraajan yhteystietoja ei ollut saatavilla ilmoitettujen osoitetietojen perusteella. Näissä tapauksissa vuokralainen oli saattanut muuttaa, eivätkä hänen tietonsa olleet päivittyneet Fonectan hakupalveluun. Vastaavia ongelmia esiintyi myös niiden vuokralaisten kohdilla, joiden sukunimi oli vaihtunut tai jos nimen yleisyydestä johtuen hakuvaihtoehtoja tuli huomattava määrä. Näiden tilanteiden varalle vuokrasopimukseen olisi hyvä lisätä vuokralaisen sosiaaliturvatunnus. Tällöin yhteystietojen muuttuessa osoitetiedot voitaisiin tarkistaa väestörekisterikeskuksen kautta, josta tietojen tarkistaminen onnistuu ainoastaan henkilötunnuksen avulla.

Haukiputaan jakokunnan tulevaa tiedonhallintaa ajatellen voisi olla järkevää siirtää kaikki paperiset vuokrasopimukset sähköiseen muotoon. Tällöin niiden käsitteleminen ei olisi sidottu vain yhteen paikkaan ja riski niiden katoamisesta tai tuhoutumisesta vähenisi huomattavasti. Vuokrasopimukset voitaisiin skannata ja liittää Haukiputaan jakokunnan omille kotisivuille ja tätä kautta linkittää myös Karttatie-palvelimelle kunkin kohdekohtaisen tiedon alle. Tällöin sopimus olisi heti katsottavissa ja tarkistettavissa Karttatiessä ja paperisten vuokrasopimusten käsittely voitaisiin rauhoittaa.

Vuokrasopimusten lisäksi jakokunnan omille kotisivuille voisi liittää sähköisesti osakaskunnan kokouksen pöytäkirjat sekä toimintakertomukset, jolloin kaikilla osakkailla olisi mahdollisuus nähdä osakaskunnan kokouksessa käsitellyt asiat sijaintipaikastaan riippumatta.

Vastuu tietojen päivittämisestä ja niiden ylläpitämisestä siirtyy tämän selvitystyön julkaisemisen myötä Haukiputaan jakokunnan hoitokunnalle. Kari Kalevalle on opetettu ohjelman käyttö ja hänen olisi hyvä opettaa se myös muille hoitokunnan jäsenille. Sopimuksia uusittaessa hoitokunnan on opittava Karttatie- sekä vuokrasopimustaulukon päivittäminen sekä päivityspäivämäärän kirjaaminen ohjelmiin. Tämän lisäksi uuden kohteen lisääminen tai lunastetun kohteen poistaminen kartalta ovat opeteltavia asioita. Karttatie-palveluun liittyvissä ongelmatilanteissa tulee jatkossa olla yhteydessä Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen paikkatietosuunnittelijaan. Karttapalvelusta löytyy myös

mahdollisuus lähettää palautetta palvelinta koskevissa asioissa mihin vuorokauden aikaan tahansa.

Haukiputaan jakokunnan toimintaa ajatellen tulee varmistaa, että nyt selvityksen myötä koottu tieto pidetään ajantasaisena. Hoitokunnan tulisi miettiä niitä toimia, joilla asian hoitaminen pyritään järjestämään ja ylläpitämään jatkossa. Hoitokunnan puheenjohtajalla on tällä hetkellä keskeisin rooli tiedostojen päivittämisessä, mutta ne olisi hyvä tarkistuttaa myös ulkopuolisen tahon toimesta. Osakaskunnan haasteena on löytää aktiivisia, tehtävien hoitoon osallistuvia toimijoita osakaskunnan sisältä. Vaihtoehtona tähän ongelmaan voisi olla käytännön toiminnan antaminen ulkopuoliselle taholle.

Selvitystyön tekeminen vahvisti havaintoani siitä, että Haukiputaan jakokunnan hoitokunta ei ollut tietoinen eikä ajan tasalla maanvuokrasopimusten nykytilasta. Toimeksianto on osaltaan ikävä esimerkki siitä, kuinka vahingollista on, kun tieto on pääosin vain yhden henkilön varassa. Vuokrasopimukseen ja niiden ajantasaisuuteen liittyvää seuranta ei ollut, eikä ongelman laajuudesta ollut siten tarkempaa tietoa. Ongelma ei ole pelkästään muutaman vuoden takainen, vaan vastaavalle selvitystyölle olisi ollut konkreettista tarvetta jo paljon aikaisemmin. Vuokrasopimusten päättymisen ja uusimatta jättämisen seurauksesta jakokunta on menettänyt myös huomattavia vuokratuloja, jopa kymmenien vuosien aikana.

Toivon, että tästä selvitystyöstä olisi apua myös muille samassa tilanteessa oleville yhteisten alueiden osakaskunnille, joilla on esimerkiksi maanvuokraustoimintaa. Yhtä hyvin menetelmää voisi käyttää myös yhteismetsien osalta, silloin kun halutaan saada alueet helposti kartalle taustatietoineen. Vastaavalla tavalla toimivia karttapalveluita on käytössä muun muassa Turun, Vaasan, Espoon, Rovaniemen, Kajaanin sekä Jyväskylän kaupungeissa. Tämän työn perusteella olen kokenut palvelun käytännölliseksi ja toivon, että myös muut voisivat hyödyntää sen tuomia mahdollisuuksia.

Yhteistyöni Haukiputaan jakokunnan kanssa tulee todennäköisesti jatkumaan myös lähitulevaisuudessa. Yhteistyömme oli saumatonta, aikataulutuksen tämän työn suhteen oli joustava ja tapaamiset järjestivät lyhyelläkin varoitusaikalla. Toimeksiannon aikana työtä esiteltiin useaan otteeseen hoitokunnalle ja jatko-

toiveita esitettiin myös sen osalta, että kaikki yhteisen alueen maa- ja vesialueet saataisiin kartalle. Työn myötä oli hienoa huomata, että osakaskunta haluaa edelleen kehittää toimintaansa ja miettiä myös vaihtoehtoisia keinoja toimintansa parantamiseksi ja turvaamiseksi. Selvitystyön jälkeen prosessi tulee jatkumaan edelleen sitä mukaa, kun vuokrasopimuksia uusitaan tai vuokra-alueita tullaan lunastamaan.

## LÄHTEET

B 2017. Vuokralaisen kanssa käyty puhelinkeskustelu 22.7.2017.

D 2017. Vuokralaisen kanssa käyty puhelinkeskustelu 29.7.2017.

F 2017. Vuokralaisen kanssa käyty puhelinkeskustelu 29.7.2017.

Fredrikson, J. 2014. Osakaskuntaopas. Julkaisu nro 178. Helsinki: Kalatalouden keskusliitto.

H 2017. Vuokralaisen kanssa käyty puhelinkeskustelu 24.8.2017.

Haukiputaan jakokunta 2016a. Etusivu. Viitattu 27.1.2018  
<http://haukiputaanjakokunta.fi/>.

– 2016b. Hallinto. Viitattu 10.3.2018  
<http://haukiputaanjakokunta.fi/etusivu/hallinto/>.

Häll, P. 2017a. Oulun yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Paikkatietosuunnittelijan kanssa käyty keskustelu. 16.2.2017.

– 2017b. Oulun yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Paikkatietosuunnittelijan kanssa käyty sähköpostikeskustelu. 5.12.2017.

Häll, P. 2018. Oulun yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Paikkatietosuunnittelijan kanssa käyty keskustelu. 8.8.2018.

J 2017. Vuokralaisen kanssa käyty puhelinkeskustelu 15.8.2017.

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

Kalastuslaki 10.4.2015/379.

Kaleva, K. 2017a. Haukiputaan jakokunta. Toimeksiantosähköposti hoitokunnan puheenjohtajalta. 29.1.2017.

– 2017b. Haukiputaan jakokunta. Hoitokunnan puheenjohtajan kanssa käyty keskustelu. 28.6.2017.

– 2017c. Hoitokunnan puheenjohtajan kanssa käyty sähköpostikeskustelu. 15.12.2017.

Kaleva, K. 2018. Haukiputaan jakokunta. Hoitokunnan puheenjohtajan haastattelu. 15.3.2018.

Kaleva, K. & Nikkilä, P. 2017. Hoitokunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan kanssa käyty keskustelu. 7.2.2017.

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2., uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kiinteistörekisteriote 2018. Rekisteriyksikkö 564-876-4-1, Haukiputaan jakokunnan yhteinen alue 21.7.2018. PDF.

Maanvuokralaki 29.4.1966/258.

Maanvuokralaki 19.4.1974/303.

Maanvuokralaki 17.12.2010/1140.

Maanvuokralaki 15.8.2003/739.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos 2014a. Maanvuokrasopimus. Viitattu 6.7.2018  
[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/e3012\\_maanvuokrasopimus.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/e3012_maanvuokrasopimus.pdf).

– 2014b. Erityisen oikeuden kirjaaminen. Viitattu 11.7.2018  
[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/e3007\\_erityisen\\_oikeuden\\_kirjaaminen\\_0114.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/e3007_erityisen_oikeuden_kirjaaminen_0114.pdf).

Maanmittauslaitos 2017. Täydennyskehotus 8.11.2017 vuokralaisille.

Maanmittauslaitos 2018a. Kirjaamismenettelyn käsikirja. Viitattu 5.7.2018  
[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/03/Kirjaamismenettelyn\\_k%C3%A4sikirja\\_20180309.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/03/Kirjaamismenettelyn_k%C3%A4sikirja_20180309.pdf).

– 2018b. Hakemus vuokraoikeuden tai sen siirron kirjaamista varten. Viitattu 31.7.2018  
[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/03/Hakemus\\_vuokraoikeuden\\_tai\\_sen\\_siirron\\_kirjaamista\\_varten\\_extended.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/03/Hakemus_vuokraoikeuden_tai_sen_siirron_kirjaamista_varten_extended.pdf).

– 2018d. Karttakuva. Viitattu 25.7.2018  
<https://kiinteistotietopalvelu.maanmittauslaitos.fi/tuotanto/ktp/sivusto/paasivu.html?lang=FI>.

– 2018c. Rekisteröi vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus. Viitattu 31.7.2018  
<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-vuokraoikeus>.

Minilex 2018a. Mikä on maanvuokrasopimus? Viitattu 4.7.2018  
<https://www.minilex.fi/a/mik%C3%A4-on-maanvuokrasopimus>.

– 2018b. Suullinen maanvuokrasopimus. Viitattu 5.7.2018  
<https://www.minilex.fi/a/suullinen-maanvuokrasopimus>.

– 2018c. Muu maanvuokra ei aseta maankäytölle erityisiä vaatimuksia. Viitattu 6.7.2018  
<https://www.minilex.fi/a/muu-maanvuokra-ei-asetamaank%C3%A4yt%C3%B6lle-erityisi%C3%A4-vaatimuksia>.



- 2018d. Maanvuokrasopimuksen ehdot. Viitattu 6.7.2018  
<https://www.minilex.fi/a/maanvuokrasopimuksen-ehdot>.
- 2018e. Maanvuokrasopimuksen purku. Viitattu 11.7.2018  
<https://www.minilex.fi/a/maanvuokrasopimuksen-purku>.
- 2018f. Määräala ja määräosa. Viitattu 11.7.2018  
<https://www.minilex.fi/a/m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4ala-ja-m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4osa>.

Osakaskunnan säännöt 2011. Haukiputaan jakokunnan yhteinen alue. Viitattu 21.7.2018 <http://haukiputaanjakokunta.fi/wp-content/uploads/2017/01/jakokunnan-saannot.pdf>.

Oulun kaupunki 2018a. Karttatie, Oulun seudun karttapalvelu. Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Viitattu 21.7.2018 <https://kartta.ouka.fi/ims>.

- 2018b. Oulun palautepalvelu: Karttatie. Viitattu 27.7.2018 <https://e-kartta.ouka.fi/eFeedback/fi/Feedback/12-Karttatie>.
- 2018c. Karttatie- Oulun seudun karttapalvelu uudistui. Viitattu 27.7.2018  
[https://www.ouka.fi/etusivu/-/asset\\_publisher/jUb2/content/id/4365051](https://www.ouka.fi/etusivu/-/asset_publisher/jUb2/content/id/4365051).
- 2018d. Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Onganrannan asemakaava. Viitattu 19.8.2018 [https://kartta.ouka.fi/viralliset\\_asemaakavat/084-Ak1964\\_1.pdf](https://kartta.ouka.fi/viralliset_asemaakavat/084-Ak1964_1.pdf).
- 2018e. Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Onganrannan kaavamääräykset. Viitattu 19.8.2018 [https://kartta.ouka.fi/kaavamaaraykset/km084-Ak1964\\_1.pdf](https://kartta.ouka.fi/kaavamaaraykset/km084-Ak1964_1.pdf)  
Onganranta kaavaselostus.
- 2018f. Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Rakennuskaavan muutos ja laajennus. Viitattu 19.8.2018 [https://kartta.ouka.fi/kaavamaaraykset/km084-Ak1984\\_2.pdf](https://kartta.ouka.fi/kaavamaaraykset/km084-Ak1984_2.pdf).
- 2018g. Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Rivinokan rantakaavan kaavamääräykset. Viitattu 19.8.2018 [https://kartta.ouka.fi/kaavamaaraykset/km084-Ak1982\\_1.pdf](https://kartta.ouka.fi/kaavamaaraykset/km084-Ak1982_1.pdf).
- 2018h. Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Isoniemi–Inkonokka kaavamääräykset. Viitattu 19.8.218 [https://kartta.ouka.fi/kaavamaaraykset/km084-Ak1982\\_5.pdf](https://kartta.ouka.fi/kaavamaaraykset/km084-Ak1982_5.pdf).

Rantapohja 2011. Ilmoitus Haukiputaan jakokunnan ylimääräisestä osakaskunnan kokouksesta 5.10.2011.

Rasitustodistus 2017. Rekisteriyksikkö 564-876-4-1 Haukiputaan jakokunnan yhteinen alue 6.7.2017. PDF. Maanmittauslaitos, kiinteistötietopalvelu, KTJ.

Rummukainen, A. 2013. Osuudet yhteisiin osana kiinteistöä. 2., uudistettu painos. Sälekarin kirjapaino Oy.

Saarnilehto, A. 2006. Vuokraoikeus: Yleiset periaatteet ja erityissääntely. Helsinki: WSOYpro.

Tomi Lampila Oy 2017. Vuokranperintälista 1.1.2016-31.12.2016.

Trimble Energy & Public Administration 2018. Trimble Locus. Viitattu 10.8.2018  
<https://kunnat.trimble.fi/trimble-locus.html>.

Vesa, R., Kilpinen, K., Myllylä, M. & Wallgren, M. 2001. Yhteisen kalaveden osakaskunta: Opaskirja hoitokunnan jäsenille ja puheenjohtajille. Helsinki: Kalatalouden keskusliitto.

Wirilander, J. 1993. Maanvuokraoikeus vuoden 1966 maanvuokralain ja siihen liittyvän lainsäädännön mukaan. 2., uudistettu painos. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Yhteisaluelaki 18.8.1989/758.

## LIITTEET

- Liite 1. Kysely Haukiputaan jakokunnalle
- Liite 2. Haastattelu, Maanmittauslaitos
- Liite 3. Karttatuloste 1:800
- Liite 4. Karttatuloste 1:1000
- Liite 5. Karttatuloste 1:2000.

**Kysely Haukiputaan jakokunnalle**

11.3.2018

Vastaaja:

Paikka ja aika:

1. Milloin Haukiputaan jakokunta on perustettu ja mikä on sen osakaskiinteistöjen määrä tällä hetkellä?
2. Hoitokunnan keskeisimmät tehtävät Haukiputaan jakokunnassa?
3. Mitä hyötyä tai etua Haukiputaan jakokunta tarjoaa osakkailleen?
4. Miksi toimeksianto on ajankohtainen?
5. Miten toimeksiantoa edeltävään tilanteeseen on päädytty?
6. Miksi jakokunta päätyi käyttämään Oulun kaupungin karttapalvelua, Karttatietä, toimeksiannossa?
7. Kenelle osakaskunta antaa oikeuden olla vuokralla yhteisellä alueella?
8. Muita asioita, joita on hyvä tuoda esille toimeksiannossa?

Liite 2 1(2)

Sini Selin

Kari Kaleva

**Haastattelu**

Maanmittauslaitos

12.12.2017 Oulu

**Haastateltavat:**

Aila Ruotsalainen, kirjaamissihteeri

Matti Alajoki, kirjaamisasiantuntija

Haastattelussa keskitytään maanvuokraoikeuden kirjaamiseen (erityisen oikeuden kirjaaminen) ja kirjaamisvelvollisuuteen.

Maakaari 540/1995: *"Vuokraoikeus tulee kuitenkin kirjata, mikäli vuokraoikeus on määräaikainen, se saadaan luovuttaa edelleen maanomistajaa kuulematta tai mikäli alueella on tai sille saadaan rakentaa vuokraoikeuden haltijalle kuuluvia rakennuksia."*

Haukiputaan Jakokunnan Rasitustodistus 564-876-4-1:

06.07.2017 tulostetussa rasitustodistuksessa on kirjattuja vuokraoikeuksia 31 kappaletta. Kirjaamisvelvollisia vuokrasopimuksia jakokunnalla on 63-70 kpl eli yli puolet kirjaamisista puuttuu.

## KYSYMYKSET

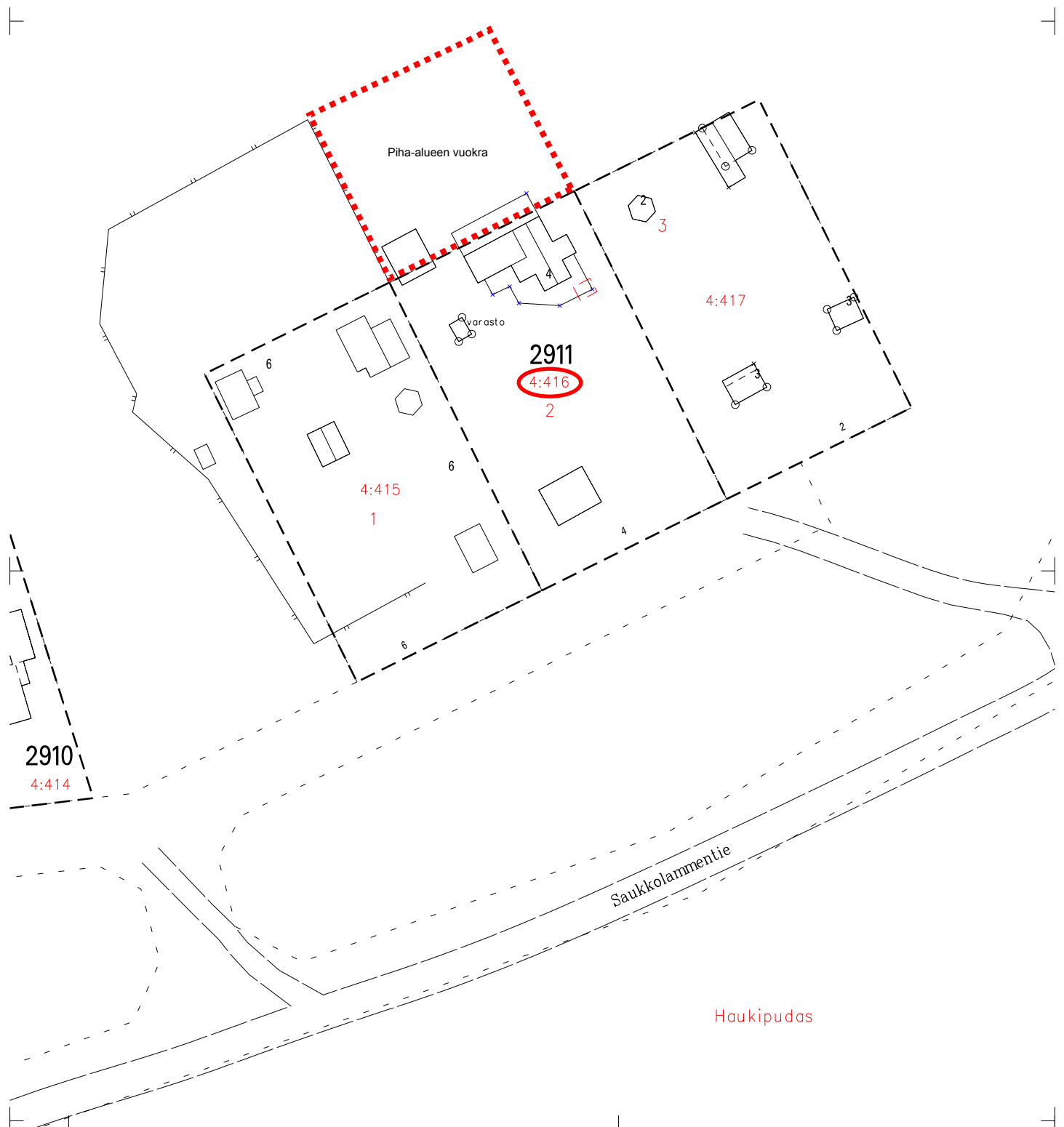
1. Mitä hyötyä vuokraoikeuden kirjaamisesta on maanvuokraajalle ja onko se pakollista, mikäli kyseessä on oikeus siirtää sopimus kolmannelle vuokranantajaa kuulematta?
2. Tulisiko vuokraoikeuden siirto kolmannelle tehdä kirjallisesti myös vuokranantajalle?  
Jakokunnalla on useampi tilanne, missä vuokraoikeuden siirtoa ei ole ilmoitettu vuokranantajalle, mutta oikeus on kuitenkin kirjattu Maanmittauslaitokselle.
3. Mitä dokumentteja Maanmittauslaitos vaatii vuokraoikeutta kirjaavalta henkilöltä, kun vuokranantajana toimii jakokunta?
4. Millä tavoin kirjaaminen etenee?
5. Onko jakokunnan mahdollista saada Maanmittauslaitokselta kirjattujen kohteiden vuokrasopimusten kopiot, mikäli kyseinen kohde puuttuu jakokunnan vuokrasopimuksista?
6. Onko oikeuden kirjaamiselle takarajaa?
7. Mitä seuraamuksia on kirjaamatta jättämiselle? Uhkasakko?
8. Pitääkö vuokrasopimuksessa olla erikseen maininta kirjaamisvelvoitteesta, vaikka siellä olisi jo maininta, että oikeuden saa siirtää kolmannelle vuokranantajaa kuulematta?
9. Saako rakentamatonta kohdetta siirtää kolmannelle?
10. Miksi vuokra-aikatiedot eriävät rasi-todistuksen ja vuokrasopimuksen välillä? Ovatko ne yhteydessä siihen, milloin kirjaus on astunut voimaan? Vuokrasopimuksen päättymisaika saattaa myös erota rasi-todistukseen kirjatusta.

1:800

Liite 3

230540

723054

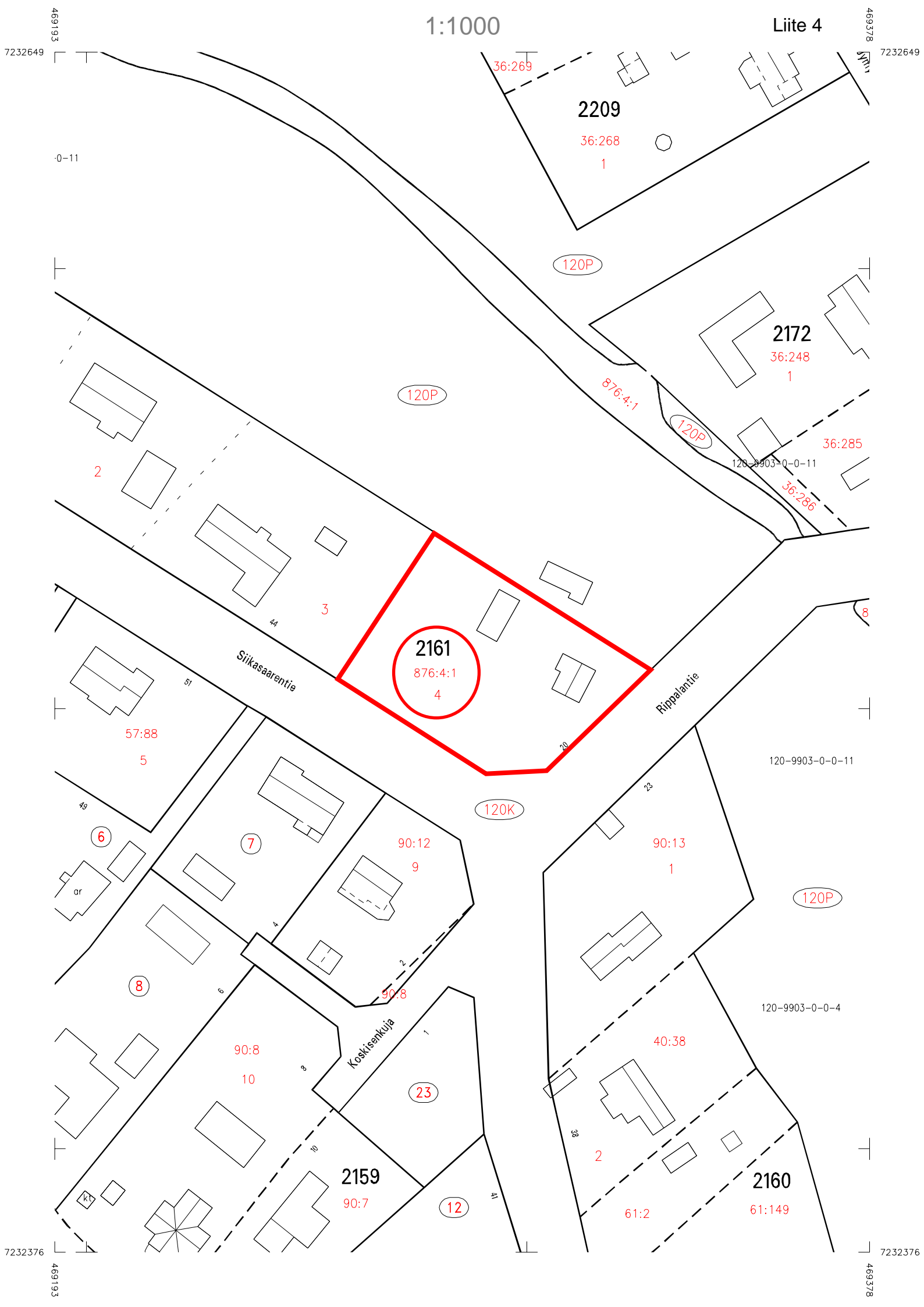


230319

723031

465111

465263



36:269

2209

36:268

1

120P

2172

36:248

1

120P

876:4:1

120P

36:285

120-9903-0-0-11

36:286

2

3

2161

876:4:1

4

Siikasaarentie

Rippalantie

57:88

5

120-9903-0-0-11

120K

90:12

9

23

90:13

1

120P

120-9903-0-0-4

8

90:8

Koskisenkuja

23

40:38

90:8

10

2159

90:7

12

2

61:2

2160

61:149



