



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU  
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Kaius Hiltunen

LAINHUUTOPROSESSI JA SEN KEHIT-  
TÄMINEN KIRJAAMISSIHTEERIN NÄ-  
KÖKULMASTA

Liiketalous  
2019

## TIIVISTELMÄ

Tekijä	Kaius Hiltunen
Opinnäytetyön nimi	Lainhuutoprosessi ja sen kehittäminen kirjaamissihteerin näkökulmasta
Vuosi	2019
Kieli	suomi
Sivumäärä	52 + 1 liite
Ohjaaja	Margit Mannila

---

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin lainhuutoprosessia ja sen kehittämistä kirjaamissihteerin näkökulmasta. Kirjaamissihteerin on Maanmittauslaitoksella oleva virka, jonka vastuulla on kirjaamisasioiden käsitteleminen ja ratkaiseminen. Lainhuuto on kiinteistön omistusoikeuden rekisteröimistä ja oikeusvaikutuksiltaan merkittävässä roolissa kiinteistön kaupassa.

Tutkimus on toteutettu toimeksiantosopimuksella Maanmittauslaitokselle. Tutkimuskysymykset koskevat lainhuutoprosessin tilaa käräjäoikeuden aikakaudella, lainhuutoprosessia kirjaamisasioiden siirtyessä Maanmittauslaitokselle vuodenvaihteessa 2010 sekä kirjaamissihteerien löytämiä kehityskohteita ja kehitysehdotuksia lainhuutoprosessia koskien.

Tutkimuksessa on käytetty puolistrukturoitua teemahaastattelua rajatulle joukolle. Haastatteluun on valittu kolme Maanmittauslaitoksella kirjaamissihteerinä työskentelevää henkilöä ja haastattelut on toteutettu yksitellen. Tutkimusaineisto koostuu näiden haastatteluiden tuloksista.

Tutkimuksessa havaittiin, että pääosin hyvin toimivasta lainhuutoprosessista löytyy kehitettävää. Kirjaamissihteerit antoivat kehitysideoita, joita on mahdollista jalostaa niin toimenpide-ehdotuksiksi kuin jatkotutkimusaiheiksi.

## ABSTRACT

Author	Kaius Hiltunen
Title	The Process of Registering Ownership of a Property and its Development from the Point of View of Registration Officer
Year	2019
Language	Finnish
Pages	52 + 1 Appendix
Name of Supervisor	Margit Mannila

---

In this thesis I researched the process of registering ownership of a property and its development from the point of view of a registration officer. A registration officer is a position at the National Land Survey of Finland. A registration officer is responsible for handling and deciding of cadastral matters. Registration of ownership of a property has a very important role in real estate trade.

This thesis was conducted as an assignment for the National Land Survey of Finland. The research questions examined with the process in the district court era, era of transferring cadastral matters from district courts to the National Land Survey of Finland and the issues that registration officers found worth developing.

This thesis was conducted as a qualitative study and it has been executed using interviews with three registration officers. The material that this thesis yielded consists solely of the results of these interviews.

In the thesis it was observed that the process works relatively well but has some areas worth developing. The registration officers introduced their ideas for development, and these ideas have potential to be refined to proposals for action as well as to be studied further in the future.

---

Keywords	Juridical administration studies BBA, registration officer, National Land Survey of Finland, process, development
----------	---

# SISÄLLYS

## TIIVISTELMÄ

## ABSTRACT

1	JOHDANTO.....	8
1.1	Tutkimuksen lähtökohdat.....	8
1.2	Tutkimuksen tavoite.....	8
1.3	Tutkimuksen eteneminen.....	9
2	LAINHUUTO.....	10
2.1	Lainhuudatusvelvollisuus.....	10
2.2	Lainhuutomerkintä viran puolesta.....	11
2.3	Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävät kiinteistöt.....	11
2.4	Lainhuudatusaika.....	12
2.5	Viranomaisen päätökseen perustuvat saannot.....	13
2.6	Lainhuutohakemuksen myöhästyminen ja uhkasakko.....	14
2.7	Lainhuudon oikeusvaikutukset.....	14
2.8	Kirjaamisviranomaisen.....	15
3	KIRJAAMISASIOIDEN HOITO ENNEN MAANMITTAUSLAITOSTA .	17
3.1	Kirjaamisasiat käräjäoikeuden aikakaudella.....	17
3.2	Kirjaamisasioiden siirto Maanmittauslaitokselle.....	18
4	LAINHUUTOPROSESSIN NYKYTILA.....	21
5	PROSESSIN KEHITTÄMINEN.....	23
5.1	Prosessin kartoitus.....	25
5.2	Prosessi julkishallinnollisessa kontekstissa.....	26
6	MENETELMÄT JA AINEISTONKERUU.....	29
6.1	Teemahaastattelu.....	29
6.2	Haastattelulomake.....	29
6.3	Aineistonkeruu.....	30
7	AINEISTO.....	31
7.1	Taustatiedot.....	31
7.1.1	Haastateltava I.....	31

7.1.2	Haastateltava II.....	31
7.1.3	Haastateltava III.....	31
7.2	Käsittelytyö.....	32
7.2.1	Haastateltava I.....	32
7.2.2	Haastateltava II.....	33
7.2.3	Haastateltava III.....	33
7.3	Ratkaisutyö.....	34
7.3.1	Haastateltava I.....	34
7.3.2	Haastateltava II.....	35
7.3.3	Haastateltava III.....	37
7.4	Prosessista yleisesti.....	37
7.4.1	Haastateltava I.....	37
7.4.2	Haastateltava II.....	39
7.4.3	Haastateltava III.....	41
8	TULOKSET.....	43
8.1	Käsittelytyö.....	43
8.2	Ratkaisutyö.....	43
8.3	Prosessista yleisesti.....	44
8.4	Johtopäätökset ja ratkaisuehdotukset.....	45
8.5	Validiteetti ja reliabiliteetti.....	48
9	LOPPUSANAT JA JATKOTUTKIMUSAIHE.....	49
	LÄHTEET.....	50

## LIITTEET

## KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

<b>Kuvio 1.</b> Lainhuudon kirjaamisprosessi. ....	25
<b>Taulukko 1.</b> Tulokset taulukoituna. Haastateltava I. ....	38
<b>Taulukko 2.</b> Tulokset taulukoituna. Haastateltava II. ....	41
<b>Taulukko 3.</b> Tulokset taulukoituna. Haastateltava III. ....	42

## **LIITELUETTELO**

**LIITE 1.** Haastattelukysymykset Maanmittauslaitoksen kirjaamissihteereille

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Tutkimuksen lähtökohdat

Valitsin opinnäytetyöni aiheeksi lainhuutoprosessin ja sen kehittämisen kirjaamissihteerin näkökulmasta. Päädyin aiheeseen suorittuani ammattiharjoittelujakson Maanmittauslaitoksessa, joka on maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa toimiva viranomaislainen. Maanmittauslaitoksella harjoittelun toimenkuvani oli toimistosihteerin, ja työtehtäviin kuului erinäisten kirjaamisasioiden vireille laittaminen. Yksi yleisimmistä kirjaamisasioista on lainhuuto. Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden rekisteröimistä viranomaiskirjauksella. Lainhuudon ratkaisemisesta vastaa ensisijaisesti kirjaamissihteerin. Aina näin ei ole ollut, sillä kirjaamisasiat siirtyivät Maanmittauslaitoksen vastuulle vasta vuonna 2010. Tätä ennen kirjaamis- ja ratkaisuvastuu on ollut käräjäoikeuksilla (Kuntaliitto 2009.)

Ideani tutkimuksen aiheeksi kumpusi siis siitä, miten paljon prosessi eroaa käräjäoikeuden ja Maanmittauslaitoksen välillä. Koska kirjaamisvastuun siirtymisestä käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle tulee kuluneeksi vuosikymmen, on mielestäni tarpeellista kartoittaa prosessin eroavaisuuksia, muutoksia, nykytilaa sekä mahdollisia parannusehdotuksia. Tämän lisäksi sisäisten prosessien osalta Maanmittauslaitoksella tehdään jatkuvaa digitalisointia sekä automatisointia. Kirjaamissihteerien näkökulma myös näihin asioihin on arvokas.

## 1.2 Tutkimuksen tavoite

Tutkimuksen tavoitteena on kartoittaa lainhuutoprosessin nykytilaa sekä sitä, miten se on muuttunut siirtyessään edelliseltä kirjaamisviranomaiselta (käräjäoikeudet) nykyiselle (Maanmittauslaitos). Lisäksi tavoitteena on saada selville käytännössä prosessia soveltavien henkilöiden eli lainhuutojen ratkaisijoiden (kirjaamissihteerin) näkemyksiä prosessista sekä kehityskohteita ja -ehdotuksia. Vaikka myös kirjaamislakimiehet sekä kirjaamisasiantuntijat ratkaisevat osan lainhuudoista, kirjaamissihteerit ratkaisevat selvän enemmistön lainhuudoista. Tämän vuoksi kir-



jaamislakimiehet ja -asiantuntijat rajataan ulos kyselytutkimuksesta, vaikka heidänkin roolinsa on olennainen lainhuutoprosessissa jo lain kirjaimen kannaltakin. Kirjaamissihteerit myös muodostavat Maanmittauslaitoksen ratkaisuja suorittavan portaan ylivoimaisen enemmistön, sillä heitä on vuonna 2016 ollut virassa 160 kappaletta, kun kirjaamisasiantuntijoita on ollut 22 ja kirjaamislakimiehiä yhdeksän. Kirjaamisasioista tutkimuksessa käsitellään vain lainhuutoa, eli esimerkiksi kiinnitykset sekä erityiset oikeudet rajataan tutkimuksen ulkopuolelle. Käräjäoikeuksien kirjaamisvelvoitteen osalta tutkimus rajataan siirtymävaiheeseen eli 2000-luvulle, lisäksi jätetään pois käräjäoikeuksia edeltäneiden kirjaamisesta vastanneiden tahojen osuus pois johtuen lainhuudon sekä kiinteistöjen omistusoikeuksien pitkästä historiasta Suomessa sekä itsenäisyyden että sitä edeltävänä aikana. Tutkimustehtävä voidaan tiivistää seuraaviin kysymyksiin:

- Mikä oli lainhuutoprosessin tila kirjaamisviranomaisen vaihduttua?
- Mikä on lainhuutoprosessin nykytila?
- Mitä kehityskohteita ja -ehdotuksia kirjaamissihteerit löytävät prosessista?

### **1.3 Tutkimuksen eteneminen**

Ennen haastattelujen suunnittelemista ja haastateltavien valintaa haastattelun pohjaksi käydään läpi lähdeaineistoa niin maanmittausalalta, oikeudellisista lähteistä kuin prosessikehittämisestä. Koska lainhuuto on tiukasti lainsäädännön sääntelemä käsite, liikkumavaraa prosessista voi olla vaikea löytää. Siksi haastattelukysymysten laadukas laatiminen on ensisijaisen tärkeää koko tutkimuksen kannalta. Kehityskohteet, joita lainsäädännön puitteissa olisi hankala muuttaa, eivät ole välttämättä yhtä toteuttamiskelpoisia kuin käytännön tasolla, esimerkiksi sisäisissä ohjeistuksissa olevat kohteet. Lainsäädäntö muuttuu kuitenkin jatkuvasti, ja tämän tutkimuksen tulokset voivat hyvinkin olla sysäyksenä tulevaisuuden lakialoitteille ja lakimuutoksille.

## 2 LAINHUUTO

Lainhuudolla tarkoitetaan omistusoikeuden kirjaamista kiinteistöön. Sitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden saannon kirjaamiseen (L 12.4.1995/540, 10:1 §; Maanmittauslaitos 2018, 1.)

Lainhuuto on osa lailla säänneltyä kirjaamismenettelyä. Varsinaiset kirjaamisen menettelysäännökset sisältyvät maakaareen (Maanmittauslaitos 2018, 1.)

Lainhuudon saamiseksi on tehtävä erillinen hakemus, joko sähköisessä tai kirjallisessa muodossa ja toimitettava se Maanmittauslaitokselle (L 12.4.1995/540, 5:1 §; Kasso 2010). Kun hakemus on saapunut Maanmittauslaitokselle, se laitetaan viireille yleensä toimistosihteerin toimesta. Hakemuksen viireillelaitto tarkoittaa hakemuksen asian (lainhuuto tai muu kirjaamisasia) kirjaamista valtion tietojärjestelmään. Hakemus on laitettava viireille välittömästi sen saapuessa Maanmittauslaitokselle (L 12.4.1995/540, 5:2–3 §.)

Halutessaan lainhuudon hakija voi valtuuttaa hakemuksen tekijäksi asiamiehen. Toimitettavien asiakirjojen joukossa on tällöin oltava muiden laissa vaadittujen asiakirjojen lisäksi valtakirja (L 12.4.1995/540, 1:3 §; Kasso 2010.)

### 2.1 Lainhuudatusvelvollisuus

Jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön, sen määräosan tai määräalan saannolleen lainhuudon. Lainhuudatusvelvollisuus on hakijasta ja saantotavasta riippumaton. Velvollisuus koskee sekä yksityisiä henkilöitä, yhteisöjä että valtiota, kuntaa ja muita julkisyhteisöjä. Samaten lainhuutovelvollisuus koskee niin luovutussaantoja kuin muita saantojakin (L 12.4.1995/540, 11:1 §; Maanmittauslaitos 2018, 47.)

Ennen maakaaren voimaantuloa 1.1.1997 lainhuudatusvelvollisuudesta säädettiin lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta annetussa laissa (L

28.2.1930/86, 1:1 §). Myös sen 1 §:n mukaan lainhuudatusvelvollisuus oli yleinen eli se koski lähtökohtaisesti kaikkia saantoja ja kaikkia saajia.

## **2.2 Lainhuutomerkintä viran puolesta**

Kirjaamisviranomaisen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksesta lainhuudon uudeksi saajaksi sen, joka on lainvoimaisen tuomion mukaan kiinteistön omistaja (L 12.4.1995/540, 11:7 §). Säännös koskee niitä tilanteita, joissa on ratkaistu riita kiinteistön omistusoikeudesta saannonmoite- ja pätemättömyyskannetapauksissa. Merkintä lainhuudon uudesta saajasta tehdään kuitenkin vastaavalla tavalla myös niissä tilanteissa, joissa tuomioistuin on purkanut kiinteistönluovutuksen luovutuksen kohteessa olevan virheen tai muun sopimusrikkomuksen perusteella. Merkintä tehdään antamalla lainvoimaisen tuomion mukaiselle omistajalle uusi selvennyslainhuuto viran puolesta. Aikaisempia lainhuutoja ei poisteta korjaamalla saantoketjusta, vaan ne jäävät historiatietoina lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (Maanmittauslaitos 2018, 47–48.)

Myös määräalaan ja määräosaan myönnetyt lainhuudot siirretään viran puolesta niistä muodostettuihin kiinteistöihin. Lainhuudon saajaksi merkitään se, jolle lainhuuto määräalaan tai määräosaan oli viimeksi myönnetty (L 12.4.1995/540, 11:7 §; Maanmittauslaitos 2018, 49.)

## **2.3 Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävät kiinteistöt**

Lainhuudatusvelvollisuus ei koske valtion metsämaata, suojelualuetta, lunastusyksikköä, yleisiin tarpeisiin eroteltua aluetta, erillistä vesijättöä, yleistä vesialuetta tai yleistä aluetta. Mikäli kuitenkin tällainen kiinteistö, määräala tai määräosa siitä luovutetaan edelleen, on lainhuutoa haettava saannolle. Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistaja tai sitä hallinnoiva viranomaisen voidaan kuitenkin merkitä rekisteriin muistutustietona (L 12.4.1995/540, 11:4 §, 11:7 §; Maanmittauslaitos 2018, 49.)

## 2.4 Lainhuudatusaika

Pääsääntönä lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saantokirjan, esimerkiksi kauppakirjan, tekemisestä (L 12.4.1995/540, 11:2–3 §). Tekemisellä tarkoitetaan muotomääräykset täyttävän saantokirjan allekirjoitushetkeä. Saannoissa, joita koskee muotomääräys, lainhuudatusaika alkaa siitä, kun kaupanvahvistaja on todistanut luovutuskirjan oikeaksi (L 12.4.1995/540, 2:1 §). Lykkäävä tai purkava ehto eivät siirrä lainhuudatusajan alkamista myöhemmäksi. Lainhuutohakemus jätetään lepäämään, mikäli saanto ei ole lopullinen tai jos siinä on jokin muu lepäämään jättämistä koskeva peruste, esimerkiksi kunnan etuosto-oikeudelle säädetty aika ei ole päättynyt. Lainhuutoa on kuitenkin haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tekemisestä. Saannon ollessa vastikkeellinen (mm. kauppakirja) lainhuutohakemuksen jättäminen myöhässä aiheuttaa korotuksen varainsiirtoveroon (L 29.11.1996/931, 2:8 §; Maanmittauslaitos 2018, 52.)

Maakaaren 11 luvussa säädetään lainhuudatusajan alkamisesta perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen osalta. Perintönä saadun kiinteistön lainhuudatusaika alkaa, kun perinnönjako on saanut lainvoiman. Osakkaiden itsensä toimittamassa sopimusjaossa lainhuudatusaika alkaa käytännössä silloin, kun viimeinenkin osakas on allekirjoittanut perinnönjaon. Sopimusjaon ehtona on se, että osakkaat ovat sitoutuneet olemaan moittimatta jakoa. Pesänjakajan toimittamaan jakoon pätevät samat säännöt, mutta sitoumus vaaditaan myös mahdolliselta pesäosuuden luovutuksensaajalta tai pesäosuuden ulosmittausvelkojalta (L 12.4.1995/540, 11:2 §; Maanmittauslaitos 2018, 50–51.)

Mikäli kuolinpesässä on vain yksi perillinen, perinnönjakoa ei toimiteta, jolloin lainhuudatuspäivä lasketaan alkaneeksi perunkirjoitusajan päättymisestä eli kolmen kuukauden kuluttua perinnönjättäjän kuolemasta. Jos kuitenkin ositus on tarpeen kiinteistön erottamiseksi pesästä, lainhuudatusaika lasketaan alkavaksi osituksen lainvoimaiseksi tulosta. Testamenttiin perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa testamentin lainvoimaiseksi tulosta. Testamentti tulee lainvoimaiseksi

kuuden kuukauden kuluttua sen laillisesta tiedoksi antamisesta. Testamentti voi kuitenkin saavuttaa lainvoiman jo aiemminkin, mikäli perilliset ovat sitoutuneet olemaan moittimatta sitä. Myös ositukseen perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa sen saadessa lainvoiman. Jos kiinteistön aiemmin omistanut puoliso saa osituksessa pitää kiinteistön, hänellä ei ole lainhuudatusvelvollisuutta, joskin hän voi saada kiinteistöön selvennyslainhuudon. Lainhuudatusvelvollisuuden alkamisesta riippumatta lainhuutoa saa hakea jo aikaisemmin Maanmittauslaitokselta (L 12.4.1995/540, 11:2 §; Maanmittauslaitos 2018, 51.)

## **2.5 Viranomaisen päätökseen perustuvat saannot**

Kun saanto perustuu kiinteistötoimituksiin, lainhuudatusaika alkaa siitä, kun toimitus on merkattu kiinteistörekisteriin. Toimitukseen perustuva saanto voi koskea kiinteistöä, joka on jo aiemmin ollut kiinteistörekisterissä (L 12.4.1995/540, 11:3 §; Maanmittauslaitos 2018, 51–52.)

Jos kunta, Suomen valtio tai muu julkisyhteisö myy tai muulla tavalla luovuttaa kiinteistön toiselle, saanto ei perustu maakaaren 11:3.1 tarkoitetulla tavalla viranomaisen päätökseen. Saanto perustuu tällaisissa tapauksissa luovutuskirjaan eikä julkisyhteisön toimivaltaisen elimen päätökseen. Tällöin lainhuudon hakuprosessi toimii normaaliin tapaan (HE 120/1994 vp; Maanmittauslaitos 2017, 51–52.)

Saantoperusteen ollessa ulosottokaaren (L 15.6.2007/705, 5:1 §) mukainen huutokauppa tai ulosottomiehen toimittama vapaa myynti, lainhuudatusaika alkaa ostajan saadessa kauppakirjan. Mikäli saantoperusteena on ulosottokaaren mukainen muu vapaa myynti (L 15.6.2007/705, 5:77 §), sovelletaan luovutukseen yleisiä kiinteistökauppaa koskevia säännöksiä (L 15.6.2007/705, 5:79 §). Lainhuudatusaika alkaa tällöin normaalisti kaupanvahvistajan vahvistaman luovutuskirjan allekirjoittamisesta (HE 120/1994 vp.)

## 2.6 Lainhuutohakemuksen myöhästyminen ja uhkasakko

Mikäli lainhuutoa ei haeta säädettyssä ajassa, varainsiirtoveroa korotetaan varainsiirtoverolain (L 29.11.1996/931, 2:8 §) mukaisesti. Sama pätee ehdollisiin luovutuksiin, jos lainhuutoa ei ole haettu kuuden kuukauden sisällä luovutuskirjan laatimisesta (HE 120/1994 vp.)

Jos kiinteistön omistaja ei ole hakenut lainhuutoa säädetyn ajan puitteissa, on kirjaamisviranomaisella valta velvoittaa hänet päätöksellään hakemaan lainhuutoa uhkasakon nojalla (L 12.4.1995/540, 11:5 §). Uhkasakon määräämiseen ja vaikutuksiin sovelletaan uhkasakkolakia (L 14.12.1990/1113). Lainhuudon hakemisen laiminlyönti on yleistä varsinkin sellaisten saantojen osalta, jotka ovat vastikkeettomia ja joihin ei sisälly veronkorotuksen uhkaa. Kiinteistön omistajaa lainhuudon hakemiseen velvoittava päätös kuuluu kirjaamislakimiehen ratkaistaviin asioihin (L 12.4.1995/540, 5:2 §; Maanmittauslaitos 2018, 52.)

## 2.7 Lainhuudon oikeusvaikutukset

Lainhuutoratkaisut nauttivat ennen maakaaren voimaanastumista tosiasiallista luotettavuutta, mutta ns. julkinen luotettavuus niille tuli vasta maakaaren järjestelmässä. Julkisella luotettavuudella tarkoitetaan, että rekisterimerkintään luottanut, vilpittömässä mielessä toiminut kolmas saa oikeudelleen suojaa siinäkin tapauksessa, että lainhuuto osoittautuu myöhemmin virheelliseksi. Oikeudesta luopumaan joutuva oikea omistaja saa puolestaan korvauksen valtion varoista. Mikäli kolmannen oikeus raukeaa, on hän oikeutettu korvauksiin valtion puolesta. Lainhuuto tuo kiinteistövaihdannassa omistajaolettaman, jolle vaihdannan sujuvuus perustuu (L 12.4.1995/540, 13:4–6 §; Maanmittauslaitos 2018, 52–53.)

Kirjaamisasioissa annetulla päätöksellä ei vielä ole oikeusvoimaa. Lainhuutohakemuksen hylkääminen ei estä uuden hakemuksen tekemistä, ja myönnetystä lainhuudosta huolimatta kiinteistön saannon tai omistusoikeuden pätevyyttä koskeva riita voidaan tutkia erillisessä oikeudenkäynnissä (L 12.4.1995/540, 13:2 §). Oikeusvoiman puuttuminen ei kuitenkaan vaikuta lainhuutoratkaisun julkiseen

luotettavuuteen. Vaikka kiinteistö palautuisi oikealle omistajalleen, lainhuudon ensin saaneen hakijan lainhuudon jälkeen perustamat oikeudet (mm. erityiset oikeudet) voivat jäädä pysyviksi. Lainhuuto ei ole edellytys omistusoikeuden siirtymiselle. Omistusoikeus siirtyy niillä ehdoin, mitä sopimuksessa on, mutta lainhuuto itsessään tekee saannon julkiseksi (HE 120/1994 vp.). Lainhuuto turvaa uuden omistajan asemaa edellisen omistajan mahdollisilta väärinkäytöksiltä. Lainhuuto on myös edellytys sille, että uusi omistaja voi esiintyä omistajana sekä tehdä kiinteistöä koskevia oikeustoimia, ellei oikean omistajan luovutus ole pätemätön sen vuoksi, että hänet on siihen pakotettu laissa määritellyllä tavalla (L 13.6.1929/228, 3:28 §; Maanmittauslaitos 2018, 53–54.)

Eräs tärkeä lainhuudon oikeusvaikutus on se, että saannossa mahdollisesti olevaan muotovirheeseen ei voida vedota enää sen jälkeen, kun saannolle myönnetään lainhuuto, tai lainhuuto jätetään lepäämään (L 12.4.1995/540, 13:1 §). Lainhuuto antaa myös kirjaamislegitimaation. Tämä tarkoittaa sitä, että uuden huudatettavana olevan saannon laillisuutta tutkiessaan kirjaamisviranomaisen ei tarvitse tutkia lainhuudon saaneen edeltäjän saantoa, vaan tähän pätee omistajaolettama. Myös kiinnitys- ja erityisen oikeuden menettelyssä lainhuuto toimii ainoana ja riittävänä selvityksenä omistusoikeudesta (HE 120/1994 vp; Maanmittauslaitos 2018, 54.)

## **2.8 Kirjaamisviranomainen**

Kirjaamisviranomaisena toimii maakaaren mukaan Maanmittauslaitos (L 12.4.1995/540, 5:2 §). Maanmittauslaitoksen toimialue on koko maa 1.1.2014 alkaen (L 23.11.2018/1025, 1 §). Aiemman voimassa olleen säännöksen mukaan kirjaamisviranomaisena toimi maanmittaustoimisto, jonka toimialueella kirjaamismenettelyn alaisena oleva kiinteistö sijaitsi (Maanmittauslaitos 2018, 2.)

Yleistoimivalta kirjaamisasioiden käsittelemiseen ja ratkaisemiseen on virkasuhteessa olevalla kirjaamislakimiehellä, joka on Maanmittauslaitoksen palveluksessa. Kirjaamislakimieheltä vaaditaan oikeustieteen ylempi korkeakoulututkinto. Kirjaamisasioita käsittelevät kuitenkin myös sellaiset Maanmittauslaitoksen pal-

veluksessa virkasuhteessa olevat henkilöt, jotka on määrätty kyseisiä tehtäviä suorittamaan (L 12.4.1995/540, 5:2 §; Maanmittauslaitos 2018, 2). Määräyksen edellytyksenä on määrättävän henkilön riittävä taito hoitaa kirjaamistehtäviä. Käytännössä määräyksen saaneiden henkilöiden virkanimike on kirjaamissihteeri. Kirjaamislakimiehen ja kirjaamissihteerin välistä vallanjakoa ei ole säädetty lailla yksityiskohtaisesti, vaan asioita käsitellään tapauskohtaisesti (Maanmittauslaitos 2018, 2–3). Maakaaren mukaan kirjaamisasian ollessa laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, on kirjaamislakimiehen ratkaistava asia (L 12.4.1995/540, 5:2 §). Kirjaamislakimiestä sitoo ns. ratkaisupakko (Työtuomioistuimien 2016). Kirjaamissihteerin on siirrettävä tällainen kirjaamisasia kirjaamislakimiehen ratkaistavaksi (Maanmittauslaitos 2018, 2–3). Sekä kirjaamislakimiehen että kirjaamissihteerin esteellisyyteen sovelletaan hallintolain esteellisyyksiä koskevia säännöksiä. Esteellinen henkilö ei saa osallistua mitenkään asian käsittelyyn (L 6.6.2003, 5:23–30 §.)

Kirjaamissihteerin ja -lakimiehen lisäksi kirjaamisasioiden ratkaisuja suorittavat toimistosihteerit ja kirjaamisasiantuntijat. Lailla säädetään vain kirjaamislakimiehen kelpoisuusvaatimuksista, ja tämä on myös ainoa nimike, joka laissa esiintyy. Muuten puhutaan yleisellä tasolla Maanmittauslaitoksen henkilökuntaan kuuluvista (L 12.4.1995/540, 5:2 §). Toimistosihteerit saavat ratkaista ulosmittausilmoituksia sekä yksinkertaisia kiinnitysasioita. Kirjaamisasiantuntijat sijoittuvat vaativuusluokassa kirjaamissihteerien yläpuolelle, mutta kirjaamislakimiehen alapuolelle (Maanmittauslaitos et al. 2019). Heidän ratkaistavakseen kuuluvat asiat, jotka ovat tavanomaista laajempia, tulkinnanvaraisia tai muuten tavanomaista vaikeampia, mutta jotka eivät edellytä siirtoa lakimiehen ratkaistavaksi (Työtuomioistuimien 2016.)



### **3 KIRJAAMISASIOIDEN HOITO ENNEN MAANMITTAUSLAITOSTA**

Luku 3 käsittelee kirjaamisasioiden hoitamista aikakaudella ennen vuonna 2007 päätettyä siirtoa käräjäoikeuksista Maanmittauslaitokselle, joka toimeenpantiin vuoden 2009 aikana ja astui voimaan 1.1.2010.

#### **3.1 Kirjaamisasiat käräjäoikeuden aikakaudella**

Käytännön tasolla käräjäoikeuksissa käsiteltiin ennen vuotta 1992 asioita ei-sähköisesti, esimerkiksi lainhuutoja varten oli olemassa omat ”lainhuutokorttinsa” ja muilla kirjaamisasioilla omansa (Walderman 2019). Käräjäoikeuden aikana nykyistä kirjaamissihteerin virkanimikettä vastasi toimistos sihteeri. Toimistosihiteerit eivät saaneet allekirjoittaa päätöksiä, vaan ne lähetettiin käräjä- tai kihlakunnan tuomarille. Ennen sähköisiä järjestelmiä esimerkiksi kiinteistön rasiustodistuksen laatiminen tilauksesta oli monimutkainen prosessi. Kiinteistötunnuksen perusteella etsittiin erityisestä kirjasta korttia, jolta löytyisi muistutuksia eli kiinnityksiä. Kirjaa käytiin läpi takaperin aina verokunnan alkuun asti. Tämän jälkeen poimittiin kaikki kortit, joista löytyi kiinnityksiä, ja täytettiin löydetty tiedot erilliselle tyhjälle lomakkeelle, joka otsikoitiin rasiustodistukseksi (Walderman 2019.)

Noin vuodesta 1992 alkaen kaikki tiedot siirrettiin paperilta sähköiseen datajärjestelmään, joka nykyään tunnetaan Kiinteistötietojärjestelmänä (KTJ), joka koostuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistörekisteristä. Ohjelman käyttöönotto tapahtui vuonna 1996. Vuonna 1995 vahvistettu maakaari astui voimaan 1997 ja tällöin korttijärjestelmä poistui viimeistään käytöstä (Walderman 2019). Vuonna 1993 kaikki tuomiokunnat ja raastuvanoikeudet yhdistyivät käräjäoikeuksiksi (HE 101/1992 vp). Maakaaren astuessa voimaan toimistosihiteerit saivat vastuun lainhuutojen ja kiinnitysten myöntämisen. Muita maakaaren tuomia muutoksia kirjaamisasioihin olivat mm. kiinteistötoimitusten teon siirtäminen lainhuudon myöntämisen jälkeiseen aikaan (HE 120/1994 vp). Ennen maakaaren voimaantuloa lohkomisen tehtiin ensin ja lainhuutoa haettiin sen jälkeen. Maanmittauslaitos

myös lakkasi lähettämästä lohkomis- ja halkomiskirjoja käräjäoikeuteen (Walderman 2019). Velkakirjat vaihdettiin panttikirjojen kahden vuoden sisällä maakaaren voimaantulosta (HE 156/1998 vp; Walderman 2019.)

### **3.2 Kirjaamisasioiden siirto Maanmittauslaitokselle**

Kirjaamistehtävien siirtäminen Maanmittauslaitokselle on ollut esillä jo 1990-luvun alussa hallituksen esityksessä maakaareksi. Maanmittauslaitoksen edeltäjä, tuolloinen maanmittaushallinto esitettiin yhtenä vaihtoehtona kirjaamistehtävien uudeksi hoitajaksi, ja oikeusministeriö asetti työryhmän syksyllä 1993 selvittämään siirron taloudellisia ja toiminnallisia edellytyksiä (HE 120/1994 vp). Kirjaamisasioiden siirto käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle tapahtui keskitetyksi vuoden 2009 aikana ja astui voimaan maakaaren muutoksella 1.1.2010 alkaen. Siirto linjattiin vuonna 2007 Matti Vanhasen toisen hallituksen hallitusohjelmassa. Kirjaamisasioiden kehittämistä selvitti oikeusministeriön asettama työryhmä (Oikeusministeriö 2007). Siirto tuki tavoitetta ja tarvetta tehostaa julkishallinnon toimintaa. Siirrolla haettiin myös käräjäoikeuksien taakan helpottamista, jotta oikeuslaitokset voisivat keskittyä rikosasioiden ja oikeusriitojen ratkaisemiseen (Ungern 2007.)

Kirjaamisasiat edustivat lukumääräisesti käräjäoikeuksien suurinta asiaryhmää. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin siirtäminen käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle vahvisti laitoksen roolia keskeisenä perusrekisteriviranomaisena, sillä Maanmittauslaitoksella oli vanhastaan hoidettavanaan kiinteistörekisteri (Ungern 2007). Oikeusministeriön työryhmän selvitystään varten kuulemat asiantuntijat eivät löytäneet perustuslaillisia esteitä kirjaamisasioiden siirrolle (Oikeusministeriö 2007). Kirjaamisasioiden siirto linkittyi myös voimakkaasti Vanhasen II hallituksen linjaukseen käräjäoikeusverkoston uudistamiseen, eli tehtävien keskittämiseen suurempiin yksikköihin ja toimipaikkojen vähentämiseen (HE 30/2009 vp.)

Käräjäoikeuden aikakaudella kirjaamisasia tuli vireille pääpiirteittäin samalla tavalla kuin Maanmittauslaitoksella 2010 jälkeisenä aikana. Hakemus toimitettiin

käräjäoikeudelle ja se ratkaistiin yleensä tuomioistuimen kansliassa hakemuksen mukaisesti pois lukien riitaiset asiat. Hakemuksen tutkinta suoritettiin pääosin asiakirjojen sekä viranomaisen hallussa olevien tietojen perusteella (Ungern 2007.)

Tuomioistuimen normaaliin lainkäyttöön kuuluvat tuomiovallan käyttö rikosasioissa ja oikeusriitojen ratkaiseminen riita-asioissa. Kirjaamisasian ratkaisemisessa viranomaisen harjoittaa erityislaatuista lainkäyttöä. Kirjaamisasian käsittely poikkeaa käräjäoikeuden muista tehtävistä huomattavasti, sillä kirjaamisasiassa ei varsinaisesti ole vastapuolia rikos- ja riita-asioiden tapaan. Koska käsittely poikkeaa normaalista lainkäytöstä, on katsottu kirjaamisasioiden ratkaisun olevan luonteeltaan lähempänä hallintoviranomaisen ratkaisua kuin lainkäyttöä. Näin perustellen kirjaamisasioiden käsittelyn ja ratkaisun katsottiin soveltuvan myös hallintoviranomaisen vastuulle (Ungern 2007). Siirron myötä myös kirjaamisasioita hallinnoiva hallinnonala vaihtui oikeusministeriön alaisuudesta maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalalle, jonka alaisuuteen Maanmittauslaitos kuuluu (HE 30/2009 vp.)

Käräjäoikeuksissa kansliahenkilökuntaan kuuluneet toimistosihteerit ratkaisivat kaikista kirjaamisasioista noin 88 prosenttia. Käytännössä he ratkaisivat sellaiset kirjaamisasiat, joiden ratkaiseminen ei edellytä oikeustieteellistä koulutusta. Oikeudellisesti vaativat asiat ratkaistiin käräjäoikeuksien lainoppineiden toimesta (HE 30/2009 vp). Maanmittauslaitoksen aikakaudella käsittelystä ja ratkaisusta vastaavat kirjaamissihteerit, lainopillisesti vaikeammat tapaukset menevät tarvittaessa kirjaamisiantuntijoille ja -lakimiehille. Hallituksen esitys esitti alun perin kohdassa 1.6 3 b §, että yksinkertaisen kirjaamisasian voisi ratkaista kirjaamissihteeri. Kirjaamissihteeri ei kuitenkaan koskaan päätynyt uudistettuun maakaareen omana itsenäisenä terminä, vaan sen sijasta lain 5 luvun 2 §:ssä käytetään määritelmää ”muu tehtävään määrätty Maanmittauslaitoksen henkilökuntaan kuuluva” (L 12.4.1995, 5:2 §; HE 30/2009 vp). Käytännössä tämä muu tehtävään määrätty henkilö on nimikkeeltään kirjaamissihteeri.

Pian kirjaamisasioiden siirron jälkeen tammikuussa 2010 Maanmittauslaitos julkisti sähköisen kiinteistönluovutusilmoituksen lanseeraamisen maaliskuussa. Uudistus tehtiin helpottamaan kaupanvahvistajien työtä, sillä kiinteistönluovutusilmoituksen tekeminen on hänen vastuullaan. Sähköinen kiinteistönluovutusilmoitus tehdään kiinteistökaupan jälkeen, ja liittyy siten olennaisesti lainhuutoprosessiin ollen tärkeä linkki prosessin alkupäässä (Kirjaamisasiat 2010). Uusin kirjaamisasioiden käsittelyyn ja ratkaisuun tarkoitettu järjestelmä otettiin käyttöön vuonna 2013. Uuden järjestelmän myötä rekisteriin ryhdyttiin tekemään paljon perusparannuksia, ja käyttöön tulivat uudet MML-alkuiset diaari/asianumerot (Walderman 2019.)

## 4 LAINHUUTOPROSESSIN NYKYTILA

Lainhuutoprosessin sähköistyminen on jatkunut suurin harppauksin siitä, missä vaiheessa se oli vuoden 2010 alussa kirjaamisasioiden siirryttyä Maanmittauslaitokselle. Vanhasen II hallituksen yhtenä syynä siirtoon oli tietoteknisen kehityksen edistäminen, ja sitä on vuosien saatossa kyetty viemään eteenpäin (HE 30/2009 vp.)

Saannon laadusta riippuen lainhuutoprosessi alkaa nykyään Maanmittauslaitoksessa kahdella tavalla. Saannon ollessa kauppa, lahja tai vaihto, on kauppakirjassa oltava julkisen kaupanvahvistajan todistus (L 12.4.1995/540, 2:1, 6 §). Tällöin kaupanvahvistaja toimittaa maakaaren vaatiman alkuperäisen saantokirjan suoraan Maanmittauslaitokselle, eikä lainhuutoa hakevan siis tarvitse toimittaa alkuperäistä asiakirjaa enää erikseen. Usein Maanmittauslaitoksella on jo hallussaan saantokirja, kun hakemus lainhuudosta saapuu perille. Lainhuudon voi laittaa vireille useilla eri tavoilla: sähköisen kiinteistövaihdannan kautta omalta tietokoneelta pankkitunnuksin, asiamiestä (esim. pankki) käyttäen sähköisen kiinteistövaihdannan kautta, kirjepostilla itse tai asiamiestä käyttäen, sähköpostitse itse tai asiamiestä käyttäen tai jättämällä hakemuksen henkilökohtaisesti maanmittaustoimistoon (L 12.4.1995/540, 6:1–3 §.)

Saannon ollessa osituskirja, perinnönjakokirja, näiden yhdistelmä tai perukirja, testamentti tai muu saanto, on hakijan toimitettava alkuperäinen saantokirja joko kirjepostilla tai käytävä itse maanmittaustoimistossa saantokirjan näyttämässä (L 12.4.1995/540, 12:1 §.)

Kirjaamisasioiden posti on 1.3.2017 alkaen keskitetty Vaasan maanmittaustoimistoon (Maanmittauslaitos 2017). Posti käsitellään ja kaikki päivän postissa saapuneet hakemukset laitetaan vireille saman päivänä aikana (HE 120/1994 vp). Myös saapunut sähköposti laitetaan vireille saapumispäivän mukaisesti. Kiinteistövaihdannan kautta tullut hakemus tulee vireille saman tien ilman eri hakemusta (L 12.4.1995/540, 9a:12 §; Maanmittauslaitos 2018, 5.)

Vireille tultuaan hakemus päättyy yhteen neljästä eri työjonosta, josta FIFO-periaatteen mukaisesti kirjaamissihteeri ottaa asian käsittelyynsä. FIFO on lyhenne sanoista ”first in, first out”, ja on varastokirjanpitoon liittyvää termistöä. Sen mukaan ensin sisään tulleet tuotteet myös pyritään myymään ennen tämän jälkeen tulleita tuotteita (Merriam-Webster 2019). Sovelletuna kirjaamisprosessiin periaate tarkoittaa työjonossa pohjimmaisena olevan (eli ensiksi jonoon tulleen) asian ottamista käsittelyyn. Kirjaamissihteeri ratkaisee asian tai pyytää täydennystä hakemukseen (L 12.4.1995/540, 6:5 §). Jos kirjaamissihteeri ei pysty ratkaisemaan asiaa, siirtyy se kirjaamislakimiehelle (L 12.4.1995/540, 5:2 §). Asian ratkaistuaan kirjaamissihteeri lähettää päätöksen ratkaisusta sekä laskun asiamiehelle tai hakijalle, jos tämä ei käytä asiamiestä (Maanmittauslaitos 2018, 12.)

## 5 PROSESSIN KEHITTÄMINEN

Prosessin kehittämisessä on kyse toimintamallin hallitusta ja nopeasta muuttamisesta, joka johtaa merkittäviin muutoksiin toiminnassa. Toimintamallin muuttamiseen voidaan kytkeä tietojärjestelmien sekä organisaation kehittämistä. Prosessin kehittäminen aloitetaan nykytilan kuvaamisella sekä sen ominaisuuksia analysoimalla. Prosesseihin kohdistuvat odotukset laaditaan osin tämän perusteella. Prosessi määritellään lopuksi uudelleen ja laaditaan sen toteuttamista varten suunnitelma, joka toteutusvaiheessa jalkautetaan (VirtuaaliAMK 2006.)

Prosessin kehittämisen on liityttävä aina organisaation muuhun kehittämiseen ja suunnitteluun. Sen pohjana toimivat ne visiot, strategiat ja toimintaperiaatteet, jotka ohjaavat organisaation toimintaa. Prosessikehitykselle on määriteltävä selkeät tavoitteet ja varsinaiseen täytäntöönpanovaiheeseen on varattava riittävästi resursseja, jotta muutokset onnistuisivat. Projekti ei saisi jäädä yksittäiseksi muutokseksi, vaan sen tulisi olla sysäys jatkuvalla kehitykselle unohtamatta muutosten ja uudistusten vaikutusten mittaamista (JHS-suositukset 2012.)

Tavoitteet, jotka yleensä prosessien kehittämiseen liitetään, tähtäävät toiminnan tehostamiseen, toiminnan laadun parantamiseen ja kustannustehokkuuden lisäämiseen. Käytännössä näihin tavoitteisiin päästään päällekkäisiä työvaiheita karsimalla, asioita uudestaan keskittämällä tai vaihtoehtoisesti rinnakkaisvaiheita lisäämällä läpimenoajan nopeuttamiseksi (JHS-suositukset 2012). Esimerkiksi kirjaamisvastuuta muille virkasuhteessa oleville henkilöille jakamalla lainhuodon vireilletulon ja ratkaisun välistä aikaa (läpimenoaikaa) on mahdollista lyhentää, mutta tällöin ei välttämättä saavuteta kustannussäästöjä. Kustannussäästönäkökulmasta prosessin automatisointi voi olla tehokkaampi ratkaisu, koska yksinkertaisimpien lainhuutoasioiden ratkaisun automatisointi vapauttaa kirjaamissihteereiltä aikaa vaikeampien ja enemmän aikaa vievien asioiden ratkaisutyöhön. Toisaalta automatisointi vaatii investointeja tietojärjestelmiin aluksi, jolloin kustannussäästönäkökulma toteutuu vasta investointien maksaessa itsensä takaisin pidemmällä tähtäimellä. Prosessin luonne on tärkeä tunnistaa eikä yhdellä kerralla

kannata ajaa läpi liian monia muutoksia, jotta hanke ja prosessi pysyvät hallittavina. Organisaatiossa valmiiksi olevaa kokemusta ja tietoa kannattaa käyttää muutoksia ja uudistuksia läpi viedessä. Kehityshankkeessa esiin nostettujen muutosten on oltava hyvin perusteltuja (JHS-suositukset 2012.)

Prosessin kuvaaminen on myös osa prosessin kehittämistä (JHS-suositukset 2012). Jotta esimerkiksi lainhuutoprosessin kehittämistä on mielekästä puhua mitään, pitäisi tutkijan kyetä jollain tavalla kuvaamaan kyseinen prosessi lähdöstä maaliin. Prosessikuvauksia laaditaan eritasoisilla tarkkuuksilla erilaisia tarpeita varten, jolloin prosessien kuvaaminen yhdenmukaisella tasolla nousee tärkeäksi seikaksi (JHS-suositukset 2012.)

Prosessin kuvaaminen alkaa prosessin tunnistamisesta. Tämän jälkeen valitaan ja rajataan kuvattava prosessi (JHS-suositukset 2012), tässä tapauksessa lainhuuto-prosessi. Rajauksella varmistetaan, että prosessi esimerkiksi alkaa ja päättyy esimerkiksi asiakkaaseen (JHS-suositukset 2012). Lainhuudon kontekstissa tämä tarkoittaa esimerkiksi kiinteistökaupan syntymistä, jolloin paikalle tarvitaan Maanmittauslaitoksen vahvistama kaupanvahvistaja, joka puolestaan toimittaa oman kappaleensa kauppakirjasta suoraan Maanmittauslaitokselle. Tätä voidaan pitää kiinteistökaupan osalta ensimmäisenä sykäyksenä lainhuutoprosessin alulle. Lopussa asiakas eli kiinteistön uusi omistaja saa rekisteröityä kiinteistöön omistusoikeuden eli lainhuudon. Rajauksissa on otettava huomioon niiden hallittavuus sekä tarkoituksenmukaisuus. Liian väljästi rajattuna prosessista voi muodostua vaikeasti hahmoteltava ja hallittava, mutta liian tiukasti rajattuna prosessista ei



saada ulos uutta tietoa ja lisäarvoa (JHS-suositukset 2012.)



**Kuvio 1.** Lainhuudon kirjaamisprosessi.

### 5.1 Prosessin kartoitus

Prosessin kartoittaminen pitäisi suunnitella ja hallinnoida strategisena funktiona, ja se pitäisi implementoida muodollisena, jäsennehtynä ja jatkuvana järjestelmänä, joka maksimoi ja integroi organisaatiossa olevan tiedonkeruun ja lisäarvon tuottamisen taidot ja potentiaalin (Choo 2002). Prosessia hyödyntävien tahojen tulisi osallistua aktiivisesti kartoitukseen, mutta ei ainoastaan tiedon käyttäjinä tai kuluttajina, vaan yhteistyökumppaneina, jota tuovat esille omia arvioitaan ja kommenttejaan prosessista käytettävissä olevan tiedon perusteella (Choo 2002.)

Aiemmin esille tuodun teorian onnistunut linkittäminen haastattelututkimuksessa saatujen tulosten kanssa on ensiarvoisen tärkeää, jotta tulokset saadaan mahdollisimman korkeatasoiseen hyötykäyttöön. Prosessiajattelu on kuitenkin lopulta myös tulosohjausmenettelyä, jossa julkishallinnollisen laitoksen toimintaa pyritään eri keinoin tehostamaan ja rationalisoimaan (Alaja 2008, 26). Tulorientoitumisen lisäksi julkishallinnollisten prosessien erityispiirteeksi ovat nousseet asiakkaiden tarpeet (Alaja 2008, 26), mitä myös Maanmittauslaitoksella on korostet-

tu uusien sähköisten palvelujen käyttöönotolla ja painottamalla asiakaslähtöisyyttä strategiassa (Maa- ja metsätalousministeriö 2014, 7, 19, 25). Kehittämisehdotuksissa onkin huomioitava kirjaamissihteereiltä saatujen palautteiden lisäksi myös todellisuus, jossa kustannukset ja asiakaslähtöisyys ovat merkittäviä rajoittavia tekijöitä sille, miten ehdotukset voisivat mennä läpi tai miten ehdotuksia pitäisi muokata, jotta ne mahtuisivat kustannusten ja asiakaslähtöisyyden pitkälle määritämiin raameihin.

## **5.2 Prosessi julkishallinnollisessa kontekstissa**

Maanmittauslaitos on julkishallinnollinen valtion virasto, jota sitoo julkishallinnolle tyypilliset lainalaisuudet, kuten julkisten varojen käyttö ja lainsäädännön määräämät tehtävät. Nämä muovaavat myös sitä, millaiseksi prosessi julkishallinnollisessa organisaatiossa muodostuu. Nykysuomen sanakirjan mukaan prosessi on lainaa ruotsin sanasta process, ja merkitsee kehityskulkua, tapahtumasarjaa tai oikeudenkäyntiä (Virtanen & Wennberg 2005, 14). Termin etymologia on positiivisesti latautunut ja assosioidaan useammin eteenpäin menemiseen ja edistymiseen kuin taantumukseen ja paikallaan pysymiseen (Virtanen & Wennberg 2005, 15.)

1990-luvulla avoimuuden ja tilintekovastuun vaatimukset suhteessa julkishallintoon alkoivat ottaa jalansijaa julkisessa diskurssissa. Laman aikana julkisten varojen käyttöön alettiin kiinnittää erityistä huomiota, ja tämä näkyi julkisuudessa kriittikkinä virkamiesrälssiä kohtaan. Julkisen paineen alla yhdeksi ratkaisukeinoksi muodostui tulosohjaukseen siirtyminen ja asiakaslähtöisen laatuajattelun periaatteen nostaminen prosessien keskiöön. Tämä prosessiajattelu antoi uuden keinon päästä entistä pidemmälle julkishallinnollisen julkishallinnon kehittämisessä. Kuitenkin pelkkä asiakaslähtöinen ajattelu ja tulosohjausmenettelyyn nojaaminen ei auta selvittämään syvemmällä olevien julkisten organisaatioiden rakenteellisia ongelmia (Virtanen & Wennberg 2005, 32–33.)

Prosessilähtöisyyteen liittyvä keskinen termi on systeemiälykyys. Se liittyy yhteen organisaation aineettoman ja aineellisen pääoman. Systeemiälyllä tarkoitetaan ihmisten ja organisaatioiden välistä vuorovaikutusta. Työyhteisö, joka on sekä prosessilähtöinen että systeemiälykäs, on organisaatiomalli ajatteleville ja tavoitteellisen toiminnan ajamille ihmisille. Tällainen organisaatiomalli hallitsee ja hyödyntää tietoa. Prosessilähtöisyyteen pääseminen vaatii suurta muutosta organisaation ajattelu- ja toimintatavoissa. Muutos ei ole helposti toteutettavissa, mutta tutkitusti tämän tuloksena syntyy parempia julkisia palveluita, ja jopa uusi julkishallinnollinen palvelukulttuuri. Olemassa olevia keinoja prosessilähtöisyyteen pääsemisessä ovat henkilöstökoulutukset sekä erinäiset kehitysprojektit, mutta yksin ne ovat riittämättömiä (Virtanen & Wennberg 2005, 42.)

Organisaatioista puhuttaessa on eroteltava prosessilähtöinen organisaatio ja hierarkkinen linjaorganisaatio. Jälkimmäisessä tiimityö ja projektimuotoinen kehittäminen madaltavat byrokraattisen hierarkian peruspilareita: linjaorganisaation tulosityksikkö- ja osastorajoja. Modernissa organisaatiossa arvoketjut eivät kunnioita organisatorisia rajoja, vaan ulottuvat prosesseineen eri organisaatioiden rajojen yli ja ohi. Esimerkkinä tästä opetusministeriön eräs tulosityksikkö, jonka tehtäväksi on annettu edistää suomalaista nuorisotyötä. Keinovalikoimana tällä tulosityksiköllä on taloudellisen tuen jakaminen, eli yhteisten varojen käyttäminen erinäisiin kehittämishankkeisiin kunnissa ja kolmannella sektorilla. Tulosityksikkö ei saavuta tavoitteitaan, mikäli sen arvoketjusta puuttuu sellaisia toimijoita, jotka pystyvät lisäarvon tuottamiseen opetusministeriön tulosityksikön tavoitteen mukaisesti. Opetusministeriö käyttää lisäarvon hankkimiseksi strategisen kumppanuuden kautta esimerkiksi Nuorisotutkimusseuraa ja Valtakunnallista työpajayhdistystä. Ensin mainittu tuottaa hyödyllistä tutkimustietoa ja jälkimmäinen tuottaa sisältöä nuorten työpajatoimintaan. Lisäksi opetusministeriöllä on lukuisia muita strategisia kumppaneita kehittämässä uusia nuorisotyön toimintamalleja. Opetusministeriön esimerkin mukaisesti strategisten kumppanien hyödyntäminen on elinehto menestyvälle organisaatiolle (Virtanen & Wennberg 2005, 71.)

Organisaatioiden kehittäminen tyipistyy usein näennäispuuhasteluksi. Kun valtiotuhallinnossa valtiovarainministeriö velvoittaa eri ministeriöitä tekemään ehdotuksia tuottavuutta edistäviksi hankkeiksi, jotkin niistä tyytyvät listaamaan hankkeita, joiden tosiasiallinen yhteys viraston tuottavuuteen on näennäinen. Julkishallinnolliset organisaatiot ovat usein jäykkiä, toimintatavat syvään juurtuneita ja nopeat muutokset eivät ole mahdollisia. Prosessikehittäminen ja prosessilähtöisen organisaation rakentaminen vaativat kuitenkin rohkeutta ja johtajuutta. Rohkeutta tarvitaan organisaation painostamiseen ajattelemaan uudella tavalla sekä kohtaamaan muutosvastarinta, jota väistämättä suurien muutosten äärellä esiintyy. Prosessikehittämisessä siis etsitään jotain sellaista, mitä ei vielä ole. Etsintää on tehtävä niistäkin paikoista, joista ei ennen olla edes ajateltu löytyvän ratkaisuja. Prosessin kehittäminen on luovaa työtä, mutta luovuutta ei ole se, että tehokkaampia työprosesseja ja -tapoja etsitään hampaat irvessä. Ratkaisujen löytämiseen vaaditaan oivaltamista. Oivallukseen taas tarvitaan pysähtymistä, pohtimista ja keskittymistä. Prosessit on löydettävä oman organisaation toiminnasta, tavoitteista, ihmisistä ja palvelua käyttävien ihmisten kokemuksista. Organisaation kehittäjältä vaaditaan tässä suhteessa avoimuutta ja ennakkoluulottomuutta näkemään ratkaisuja siellä, mistä niitä ei ole ymmärretty vielä etsiä (Virtanen & Wennberg 2005, 76–78.)

Organisaatorakentamisen kehittämisen perustana voidaan pitää organisaation omaa toiminta-ajatusta, visiota ja strategista päämäärää. Tähän tarvittavien resurssien allokointi taas riippuu siitä, mikä prosessien toimivuus on lähtökohtaisesti ollut ja miten prosessilähtöinen organisaatio itsessään on. Julkishallinnollisten organisaatioiden jäykkyys ja pysyvyys on haasteellista, sillä muutosmahdollisuuksia säännellään erilaisin lainsäädännön ja politiikan keinoilla. Tämän takia organisaatorakenteiden muutos edellyttäisi tosiasioihin nojaavaa muutosjohtamisen mallia (Virtanen & Wennberg 2005, 79.)

## **6 MENETELMÄT JA AINEISTONKERUU**

Luku 6 käsittelee tutkimuksessa käytettyjä menetelmiä ja aineistonkeruuta sekä sitä, miksi tutkimuksen teossa on päädytty näihin ratkaisuihin.

### **6.1 Teemahaastattelu**

Tutkimuksessa käytetään puolistrukturoitua teemahaastattelua rajatulle joukolle. Tästä joukosta halutaan saada irti paitsi spesifejä vastauksia ennalta mietittyihin kysymyksiin, jätetään haastatteluun myös tilaa eri teemoille ja avoimille kysymyksille (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006). Tutkimusmenetelmänä käytettävässä kvalitatiivisessa tutkimusotteessa tutkimuksen kohteilla itsellään on paremmat vaikutusmahdollisuudet tutkimusprosessiin. He osallistuvat usein itse tutkimuksen tekemiseen ja jopa analyysin tekoon. Tutkimuksen oikeutusta selvitetäessä kohteiden oma osallistuminen voi olla hyvin merkittävää (Grönfors 2011, 4–5). Tässä tutkimuksessa tämä Grönforsin näkökohta on erityisen paikkansa pitävä, sillä vaasalaisilta kirjaamissihteereiltä on tarkoitus saada hyvin yksityiskohtaista tietoa, josta on mahdollista saada laadittua mahdollisimman kattava aineistoanalyysi.

### **6.2 Haastattelulomake**

Haastattelukysymykset on jaettu kolmeen eri teemaan, joista kukin sisältää viisi kysymyskokonaisuutta. Taustatietoja ovat kokemus kirjaamissihteerin työstä, koulustausta sekä tieto siitä, oliko haastateltava töissä käräjäoikeudessa kirjaamissihteerin virassa kirjaamisasioiden siirtyessä Maanmittauslaitoksen hoidettavaksi vuonna 2010. Teemat jakautuvat kolmeen ydinasiaan: käsittelytyöhön, ratkaisutyöhön ja prosessiin. Teemat tukevat tutkimuksen moottorina toimivien tutkimuskysymysten selvittämistä.

### 6.3 Aineistonkeruu

Aineistonkeruuna tutkimuksessa käytän teemahaastattelua kirjaamissihteerien kanssa. Valikoin haastatteluihin kirjaamissihteereitä työuran eri vaiheista, jolloin mukaan saatetaan saada myös sellaisia henkilöitä, jotka olivat kirjaamissihteereitä jo silloin, kun kirjaamisviranomaisen vaihtui. Koska työtehtävät voivat vaihtua julkisorganisaatioissa vuosien ja vuosikymmenten mittaan, myös sellaiset henkilöt, jotka eivät 2010 siirtymävaiheen aikana olleet kirjaamissihteereitä, ovat kelpoisia haastatteluun. Haastattelut on suoritettu kahdenkeskisesti Vaasan maanmittaustoimistolla. Haastattelun nauhoittaminen on toteutettu haastateltavien luvalla, ja tallenteet on asianmukaisesti tuhottu litteroinnin jälkeen.

Kolmesta teemasta ensimmäinen pureutuu kirjaamissihteerin päivittäiseen työsarjaan. Teema käsittelee arkisia toimenpiteitä, kuten kommunikointia asiamiesten kanssa ja sitä, miten työnjako on hoidettu. Toinen teema koskee sitä kirjaamissihteerin työnkuvaa, jossa hän käyttää eniten hänelle lain suomaa lainkäyttövaltaa ja -vastuuta. Lainhuutoasian ratkaiseminen edustaa hallintovallan käyttöä, jolla on merkittäviä vaikutuksia vallankäytön kohteena olevan kansalaisen elämään. Tässä teemassa keskitytään lainsäädännöllisiin mahdollisuuksiin, esteisiin ja siihen, miten kirjaamissihteerin itse ne kokee ja mitä hän muuttaisi tai jättäisi muuttamatta. Viimeinen teema ulottuu lainsäädännön lisäksi Maanmittauslaitoksen sisäisiin ohjeistuksiin sekä mittareihin ja tavoitteisiin. Tämän teeman osalta kirjaamissihteeriltä kysytään, yksilöikö hän jotain tiettyä pullonkaulaa tai heikkoa lenkkiä prosessista ja mikä prosessuaalinen este mahdollisesti hidastaa ja vaikeuttaa työnte-koa.

## **7 AINEISTO**

Haastatteluihin valitut kolme henkilöä ovat opinnäytetyössä anonyymeinä, ja he esiintyvät aineiston purkamisvaiheessa nimikkeillä haastateltava I, haastateltava II ja haastateltava III.

### **7.1 Taustatiedot**

#### **7.1.1 Haastateltava I**

Haastateltavan kokemus kirjaamissihteerin työstä on kolme vuotta. Hänen koulutustaustansa on oikeushallinnon tradenomi, eikä hän ollut käräjäoikeudessa kirjaamissihteerinä kirjaamisasioiden siirtyessä Maanmittauslaitokselle vuodenvaihteessa 2009-2010.

#### **7.1.2 Haastateltava II**

Haastateltavan kokemus kirjaamissihteerin työstä on noin kaksi vuotta. Hän ei siirtynyt käräjäoikeudesta Maanmittauslaitokselle vuoden 2010 siirron aikana, mutta siirtyi Maanmittauslaitoksen sisällä kirjaamisasioiden tiimiin. Tuolloin hän perusparansi lainhuutorekisteriä. Perusparannustyötä kesti pari vuotta, jonka aikana puuttuvat lainhuudot saatiin uuteen kirjaamisjärjestelmään. Tämän jälkeen hän työskenteli vireillelaitossa ennen kirjaamissihteerin tehtävää.

#### **7.1.3 Haastateltava III**

Haastateltavalla on kokemusta nykyisen kirjaamissihteerin työstä käräjäoikeuksien aikakaudelta, tuolloin hänen ammattinimikkeensä on vain ollut toimistosihteeriksi. Hän on ollut kirjaamissihteerin virassa siitä lähtien, kun kirjaamisasiat siirrettiin Maanmittauslaitokselle. Koulutustaustaltaan hän on ylioppilas ja merkonomi.

## 7.2 Käsittelytyö

### 7.2.1 Haastateltava I

Haastateltava ei osaa sanoa tarkalleen, miten usein pystyy ratkaisemaan lainhuutoasian ilman täydennyspyyntöä. Asioiden käsitteleminen vaihtelee päivän mukaan todella paljon, on päiviä, joina mitään ei saa ratkaistua ja joinain saa ratkaistua kaikki käsittelyyn tulevat asiat. Lainhuudot, joiden saantona on kauppa- tai lahjakirja, saa yleensä ratkaistua heti. Perintösaantoisten lainhuutojen osalta täytyy pyytää lähes aina täydennystä, koska jotain puuttuu.

Mieluisimpana ja tehokkaimpana kommunikaatiovälineenä hän pitää sähköpostia, koska siihen on myöhemmin helppo palata ja kontaktista on mustaa valkoisella. Sähköpostin puuttuessa toinen vaihtoehto on puhelinsoitto, ja jos puhelimeenkaan ei vastata, otetaan yhteys kirjeitse. Haastateltava pyrkii asian kokonaisvaltaiseen käsittelemiseen niin, että hän ottaa ylös kaikki asiakkaalta tarvittavat asiakirjat ja pyytää niitä kaikkia samalla kertaa. Kuitenkin joskus kesken asian käsittelyn voi ilmetä uusia tarpeita, joista ei tiennyt etukäteen. Valmista täydennyspyyntölomaketta ei hänen mielestään voi tehdä, koska täydennyspyynnöt vaihtelevat keskenään niin paljon.

Maanmittauslaitoksen kirjaamisasioiden käsittelyssä käytettävä jonojärjestelmä on hänen mielestään tarkoituksenmukaisesti nimetty, eikä keksi miten niitä voisi pilkkoa tai jakaa. Erityisille oikeuksille voisi kuitenkin olla oma jononsa. Käsiteltävät lainhuutoasiat eivät ole samanarvoisesti haastavia kaikissa jonoissa, mutta jonon nimen perusteellakaan ei voi päätellä, missä jonossa on haastavia ja missä vähemmän haastavia asioita. Järjestelmässä on tiettyjä säätöjä, jotka määrittävät, mihin jonoon mikin lainhuutoasia menee. Perukirjan takia lainhuuto voi olla vaativa-jonossa, mutta sen käsittely voikin olla todella helppoa. Perustaso-jonossa saattaa puolestaan olla liitettynä pelkkä hakemuslomake, ja lainhuudon saanto niinkin vanha kuin 1800-luvulta, eikä kiinteistöllä ole mitään aiempaa omistusta indikoivaa lainhuutoa. Tällaisen asian käsittely on vaikeaa ja monimutkaista.



Haastateltavan mielestä paras ratkaisu olisi, jos asioiden tullessa vireille järjestelmä jakaisi automaattisesti asioita kirjaamissihteerien käsittelyyn. Tämä vähentäisi valikointia, koska nykyään jonon pohjalle jää usein vaikeita asioita. Haastateltavan käsittelyssä olevista asioista lainhuudot edustavat 70 prosenttia. Ne ovat myös ajallisesti eniten aikaa vieviä.

### **7.2.2 Haastateltava II**

Haastateltava pystyy ratkaisemaan lainhuudon ilman täydennyspyyntöä kolme kertaa viidestä. Asiamiesten kanssa hän kommunikoi suuremmaksi osaksi sähköpostitse, mutta myös puhelimella. Todella harvinaisissa tapauksissa (noin 1/40 kerrasta) käytössä on myös maaposti. Hän pitää sähköpostia ensisijaisena ja tehokkaimpana tapana kommunikointitapana. Kirjaamisjärjestelmässä voi kirjoittaa vapaamuotoisen täydennyspyynnön tai käyttää valmista lomaketta, mutta tätä hän käyttää vain pyytäessään täydennystä uhalla tehostettuna. Valmiit lomakkeet ovat hyviä, sillä niitä voi myös muokata tarvittaessa. Täydennykset haastateltava pyytää kerralla käytyään ensin koko hakemuksen lävitse.

Haastateltava pitää jonojärjestelmää hyvänä ja parhaana tapana hakemusten käsittelemiseen, eikä hänelle tule mieleen muuta tapaa järjestää hakemusten järjestämiseksi. Erinimisissä jonoissa voi hänen mukaansa olla erilaisia ja eri tavoin haastavia asioita. Vaativaksi nimetty jono ei hänen mukaansa ole enää juurikaan vaikeampi kuin normaaliksi nimetty jono. Hakemukset jakautuvat tietyn kaavan mukaisesti jonoihin ja vaativaan jonoon päätyvät hakemukset, joille liitetään perintöön liittyviä asiakirjoja. Vaativiakin asioita tottuu ratkaisemaan ajan ja kokemuksen myötä. Suhteessa muihin käsiteltäviin asioihin lainhuudot edustavat 70 prosenttia kokonaismäärästä.

### **7.2.3 Haastateltava III**

Haastateltava pystyy ratkaisemaan asian kerran kolmesta ilman täydennyspyyntöä. Hän on käyttänyt kaikenlaisia kommunikaation muotoja asiamiesten kanssa, mutta lähinnä sähköposti ja puhelin ovat käytetyimmät. Mieluisin yhteydenottovä-

line on sähköposti, mutta puhelimella saa vastauksen yleensä nopeammin. Kun hän ottaa asian jonosta, hän käy sen läpi kokonaan ja pyytää vasta sen jälkeen mahdollisia täydennyksiä. Sähköpostitse lähetetty täydennyspyyntö on ensisijainen väylä yhteydenottoon. Kirjaamisjärjestelmän kautta lomakkeella tehdään myös täydennyspyyntöjä, jolloin pyyntö myös näkyy järjestelmässä. Tätä haastateltava tosin ei käytä kovin usein, joskin uskoo sen olevan ehkä tehokkaampi tapa, sillä järjestelmän kautta lähtevään pyyntöön tulee määräpäivä täydennysten toimittamiselle. Usein tällaisissa tapauksissa asiakas on ainakin yhteydessä kirjaamissihteeriin ja kysyy lisääaikaa täydennysten toimittamiseen, mikäli ei saa ennen määräpäivää toimitettua pyydettyä täydennystä. Parannusehdotuksia haastateltavalla ei ole.

Haastateltava arvioi, että käsiteltävät asiat ovat työjonoittain melko samanarvoisia haastavuudeltaan, mutta että vaativien jono on yleisesti ottaen vaikeampi kuin normaali jono. Toisaalta normaalista jonosta hän saattaa ottaa aluksi helpolta näyttävän asian, joka osoittautuukin vaikeaksi. Hänen mielestään jonojärjestelmä on paras ratkaisu lainhuutoasioiden käsittelemiseen. Suurin osa haastateltavan käsitellyssä olevista asioista on lainhuutoja, arvionsa mukaan varmasti 70 prosenttia. Siinä sivussa menevät kiinnityshakemukset, etenkin jos lainhuutohakemuksen kanssa yhdessä on tullut sellainen. Hän käsittelee sekä suomen- että ruotsinkielisiä hakemuksia, mutta pääasiassa ruotsinkielisiä.

### **7.3 Ratkaisutyö**

#### **7.3.1 Haastateltava I**

Haastateltavan mielestä maakaari antaa tarpeeksi liikkumavaraa lainhuutoa ratkaistaessa. Hän myös kokee sen myös haastavana, sillä on paljon asioita, joita voi tulkita eri tavalla. Saantokirjan alkuperäisvaatimusta hän pitää suurimpana yksittäisenä lainsäädännön sanelevana esteenä.

Asiakirjojen käsittelyn osalta haastateltava pitää kyseenalaisena sitä, että samoja asiakirjoja toimitetaan erikseen eri viranomaisiin, ja tämä paitsi hidastaa käsitte-

lyä, myös hämmentää asiamiestä. Esimerkkitapauksena hän mainitsi perintösaannot, joihin on hankittava katkeamaton sukuselvitys hyvin tarkasti, vaikkapa vain kolmen kuukauden asumisen osalta paikkakunnalla X. Asiamies lähettää ensin tämän verottajalle perintöverotusta varten ja sitten Maanmittauslaitokseen. Hän kuitenkin ymmärsi myös, miksi ketju täytyy tutkia, mutta pitää kummana, että toisen viranomaistahon jo hyväksymä perunkirjoitus ei riitä. Hänen mielestään tähän pitäisi saada yhtenäisempi linja viranomaisten välillä.

Työläimpinä ratkaistavina haastateltava pitää vanhoja lainhuudattamattomia saantoja, joiden käsittelyprosessiin kuuluu vanhojen toimituspöytäkirjojen tutkimista sekä suvun tutkimista, jolloin esiin saattaa nousta sisäkkäisiä kuolinpesiä. Nämä vievät eniten työaikaa. Perintösaannotkin voivat olla haastavia, mutta niiden osalta hän ei yleisesti osaa sanoa haastavuustasoa, koska ne ovat keskenään niin erilaisia. Esimerkiksi testamentit ovat erilaisia ja suvut erikokoisia. Perintöön liittyvien saantojen osalta hän parantaisi käsittelyä poistamalla alkuperäisen saantokirjan vaatimuksen. Asiamiehet eivät mielellään toimita alkuperäistä testamenttia johtuen postin koetusta huonontuneesta luotettavuudesta, ja asiakirjan toimittaminen maanmittaustoimistojen asiakaspalveluun ja sen hakeminen pois saattaa olla asiamiehelle vaivalloista.

### **7.3.2 Haastateltava II**

Haastateltavan mielestä maakaari antaa tarpeeksi liikkumavaraa lainhuutoja ratkaistaessa. Ongelmat eivät aina johdu siitä, miten maakaari on laadittu. Pääasiassa hän käyttää työssään kattavaa, 356-sivuista Kirjaamismenettelyn käsikirjaa, johon on koottu maakaari selityksineen ja kaikki se, mitä kirjaamisasioiden käsittelyssä ja ratkaisemisessa tarvitaan (esim. olennaisimmat pykälät). Joissain tapauksissa hän katsoo suoraan laista pykälän, johon ratkaisussaan vetoaa (tarkistaa pykälän sisältötiedot). Julkista valtaa käyttävänä viranomaisena on tärkeää, että päätöksentekijällä on tiedossa se pykälä, johon vedotaan.

Suurimpana prosessuaalisena esteenä haastateltavan pitää saantokirjojen alkupe- räisyysvaatimusta. Tämän lisäksi hankaluuksia tuottaa joskus edunvalvontamenet- tely. Maistraateilla on eri näkemyksiä keskenään ja myös verrattuna Maanmittaus- laitokseen liittyen siihen, mitä lainhuudon ratkaisemiseksi tarvitaan haki- jan/osapuolen ollessa edunvalvonnan piirissä. Maanmittauslaitoksella on oltu tarkkana edunvalvontavaltuutuksen kanssa ja pyydetty useaan kertaan maistraatis- ta lisäselvityksiä, mikä on henkilön oikeustoimikelpoisuuden tila ja onko tämä kykenevä päätöksentekoon. 1.3.2019 alkaen on tosin tehty linjaus, että jos edun- valvontavaltuutus löytyy, siitä ei pyydetä enää lisäselvitystä. Tämä ei ole ollut haastateltavan mukaan kovin selkeä käytäntö, mutta nyt sitä on pyritty selkiyttä- mään. Valtuutusta selkeämpi tilanne on se, että edunvalvoja on jo määrätty.

Karsittavista asiakirjoista haastateltava nosti esiin legaatin täytäntöönpanoilmoi- tukset. Kyse on asiakirjasta, joka vaaditaan kaikilta kuolinpesän osakkailta, jotta legaatitestamentti voidaan panna täytäntöön ja esimerkiksi myöntää lainhuuto tämän legaatitestamentin perusteella. Täytäntöönpanoilmoitusta ei tarvittaisi, koska perukirjastakin voidaan päätellä kuolinpesän velkatilanne, jolloin kiinteis- tölle voi velattoman kuolinpesän kyseessä ollessa myöntää lainhuudon. Täytän- töönpanoilmoitus on asiakirjana vieras usein monelle tavalliselle ihmiselle, ja sen laatimista hankaloittaa valmiin pohjan puuttuminen. Joissain tapauksissa on kui- tenkin päätelty, että asia on ollut niin selvä, että legaatin täytäntöönpanoilmoitus on voitu jättää pois (esimerkiksi kuolinpesässä on korkeintaan muutama perillinen ja pesän velattomuus on nähty perukirjasta).

Kaikkiin saantoihin perustuvat lainhuudot saattavat haastateltavan mukaan olla työläitä, jos eteen tulee joku virhe tai puute. Eniten opettelua ja perehtymistä vaa- tivat testamenttisaannot, esimerkiksi yleistestamentin ja erityistestamentin erot ja perinnönjaon vaatimus. Jos yleistestamentissa on useampi saaja, vaaditaan perin- nönjako ja tällöin saantokirjaksi vaihtuu testamentin sijasta perinnönjakosopimus. Perintösaantojen käsittelyn parantamiseksi haastateltava ei osaa sanoa ehdotusta,

muuten kuin luopumista alkuperäisen saantokirjan vaatimuksesta. Tämä nopeutaisi hänen mukaansa asian käsittelyä.

### **7.3.3 Haastateltava III**

Haastateltava nojaa ratkaisutyössään Kirjaamisasioiden käsikirjaan, josta löytyy paljon tietoa. Hän lukee harvemmin suoraan pykälää lainsäädännöstä, koska käsikirjassa maakaari on käsitelty kattavasti ja sieltä löytää kaiken tarvittavan. Hän kohtaa työssään paljon vaikeita hakemuksia, joiden osalta on pyydetty apua kirjaamisasiantuntijoilta. Joskus asia siirretään asiantuntijan ratkaistavaksi, ja asiantuntija vielä tarvittaessa kirjaamislakimiehelle. Vaasan maanmittaustoimistossa on kirjaamislakimies, jonka puoleen hän on useasti kääntynyt, koska vastauksen saa heti.

Asiakirjojen käsittelyn osalta haastateltava toteaa, että asiakirjoja vaaditaan liikaa. Esimerkiksi hän nostaa perukirjat. Niiden poisjätö olisi helpotus, jos se olisi mahdollista. Perintösaantoja hän pitää työläinä ja aikaa vievinä. Pitkät sukuselvitykset vaativat huolellista tutkimista, varsinkin jos kuolinpesän osakkaita on paljon. Testamenteista voi hänen mukaansa löytää kaikenlaisia, yllättäviäkin asioita ja niiden tulkitseminen voi olla vaikeaa. Usein juuri testamentteja tutkiessa on kysyttävä neuvoa, jotta tulkinta menee oikein. Perintöön liittyvien saantojen osalta haastateltava pitää tärkeänä sitä, että Maanmittauslaitokselle toimitettuun perukirjaan voisi luottaa ja jättää sukuselvitykset pois. Hän kuitenkin huomauttaa, että maistraatin leimalla varustettuun perukirjaan ei enää tarvitse pyytää sukuselvityksiä, joskin maistraatin leimaamat perukirjat ovat melko harvassa. Hän toivoo parannuksia tässä suhteessa.

## **7.4 Prosessista yleisesti**

### **7.4.1 Haastateltava I**

Haastateltava lähtisi väljentämään maakaaren vaatimusta alkuperäisestä asiakirjasta. Hakemuslomakkeen osalta hän hyväksyisi sähköisen allekirjoituksen, jota

Maanmittauslaitos ei opinnäytetyön tekohetkellä hyväksy. Hänen mielestään tämä edesauttaisi entisestään viranomaispalvelujen kehittämistä sähköiseen suuntaan. Hän pitää myös tärkeänä, että vuodelta 1995 oleva maakaari päivitetäisi vastaamaan paremmin uuden vuosituhannen vaatimuksia. Prosessin pullonkaulana hän pitää alkuperäisen saantokirjan vaatimusta.

Haastateltava panostaisi reilusti käsittelyn automatisointiin. Aivan kaikkea ei ole mahdollista automatisoida, mutta tällaiset asiat jäisivät ihmisen käsiteltäväksi. Hän kuitenkin korostaa, että Maanmittauslaitos tähtää jo tähän.

Yleisistä toimintatavoista haastateltava ei löytänyt suuremmin kehitettävää, sillä niitä muokataan Maanmittauslaitoksessa herkästi ja katsotaan, mitkä ratkaisut toimivat parhaiten. Hän pitää toimintatapoja joustavina, eikä löydä suurempia esteitä. Mittareita ja tavoitteita hän ei mieti päivittäin, mutta huomioi, että niiden vaikutus on huomattavan yksilökohtainen asia. Hän itse tekee minkä pystyy ja katsoo mihin se riittää, ja on todennut sen toimivaksi.

### Taulukko 1. Tulokset taulukoituna. Haastateltava I.

Kys.nro	Teema/kysymys	Haastateltava I
<b>KÄSITTELYTYÖ</b>		
4	Ratkaisu ilman täydennyspyyntöä	Vaihtelee
5	Mieluisin/tehokkain väline	Sähköposti/sähköposti
6	Sähköposti ensisijainen väylä?	Kyllä
7	Työjono nimetty tarkoituksenmukaisesti?	Kyllä
8	Lainhuutohakemusten osuus?	70 %
<b>RATKAISUTYÖ</b>		
9	Maakaaren antama liikkumavara?	Antaa
10	Prosessuaaliset esteet?	Alkuperäinen saantokirja
11	Asiakirjojen käsittely, mitä karsisit?	Ne, jotka jo käyneet toisella viranomaisella
12	Työläimmät hakemukset?	Vanhat huudattamattomat saannot
13	Perintösaantojen käsittelyn parantaminen	Saantokirjan alkuperäisyydestä luopuminen
<b>PROSESSI</b>		
14	Kiristäisitkö/väljentäisitkö maakaarta	Väljentäisin alkuperäisen saantokirjan suhteen
15	Prosessin pullonkaula	Saantokirjan alkuperäisyysvaatimus
16	Lainhuutoprosessin sujuvoittaminen	Automatisointi
17	Sisäisen ohjeistuksen/prosessin esteet	Kaikki toimii hyvin, prosessi joustaa
18	Mittarien ja tavoitteiden vaikutus	Ei suuri

## 7.4.2 Haastateltava II

Haastateltava ei ainakaan kiristäisi lainsäädäntöä. Hän nosti esiin LEAN-projektin, jonka kautta on tehty linjaamispäätöksiä kyseenalaisissa tapauksissa LEAN-menetelmää edistäen. Yksi esimerkki on se, että asian käsittelijä ei pyytäisi turhia täydennyksiä. Lisäksi käsittelijän pitäisi tarkistaa, löytääkö tarvitsemaansa tietoa muista lähteistä ennen sen pyytämistä asiamieheltä/muulta taholta. Esimerkiksi perukirja tai saantokirja saattaa jo löytyä liitettynä jonkun aikaisemman hakemuksen alta järjestelmästä. Täydennysten, esimerkiksi alkuperäisen asiakirjan, tuleminen kestää vähintään noin kaksi viikkoa. Veroviranomaiselta pyydetty lausunto saattaa tulla suomenkieliseltä alueelta parissa päivässä, ruotsinkielisiltä alueilta saattaa kulua viikkoja tai kuukausia.

Suurimpana pullonkaulana prosessissa haastateltava pitää epäselviä ja puutteellisesti täytettyjä hakemuslomakkeita. Tämä johtuu hänen mukaansa usein asiamiehinä toimivien pankkien tai yksityishenkilöiden epätietoisuudesta siitä, miten hakemukset täytetään ja mitä hakemuksessa on oltava. Se vie enemmän aikaa kuin Maanmittauslaitoksen omat prosessit tai lainsäädäntö. Nykyinen lainhuutohakemuslomake on hänen mielestään tuttu ja sen pitäisi olla sitä myös pankeille, jotka tekevät paljon hakemuksia. Kenties kuitenkin myös itse lomakepohjaa voisi yksinkertaistaa.

Toimenpiteinä lainhuutoprosessin sujuvoittamiseksi haastateltava nostaa esiin pankkien ja yksityishenkilöiden epätietoisuuden. Asian muuttamiseksi hän ehdottaa neuvontaa antavaa puhelinnumeroa kansalaisille, joskin hänen mukaansa asiakkaat saavat jo lisätietoa Maanmittauslaitoksen omasta asiakaspalvelusta. Myös yhteistyön lisääminen ja syventäminen pankkien kanssa olisi tärkeää, jotta pankit olisivat paremmin perillä siitä, mitä lainhuudon saamiseksi vaaditaan ja millaisia toimenpiteitä tähän tarvitaan. Haastateltava pitää myös tiedottamisen lisäämistä varteenotettavana keinona yksityishenkilöiden ja pankkien tietoisuuden parantamiseksi. Lainhuudon hakijoiden tietoisuus asioista voisi sujuvoittaa hakemusten käsittelyä. Työjonojen osalta haastateltava sanoo, että kirjaamissihteerit ottavat

aina vanhimpana jonossa olevan asian FIFO-menetelmän mukaisesti. Koska FIFO ei kuitenkaan ole aukoton, jäävät jonon pohjalle usein vaikeimmat tapaukset. Tämä hankaloittaa työn tekemistä, mutta siitä toisaalta myös oppii samalla. Hän nostaa esiin myös ohjeistuksen pirstaloitumisen. Ohjeita on paljon hajallaan eri paikoissa ja mukana seassa on myös vanhentuneita ohjeita. Olisi hyvä, jos joku ylläpitäisi yhtä paikkaa, johon kaikki relevantit ohjeistukset keskitettäisiin. Toisena asiana puhelujen tekeminen on hankalaa monitilaympäristössä. Hyvänä asiana hän pitää sitä, että etätöitä saa tehdä kotona. Rauhallisessa kotiympäristössä on helpompaa tehdä puheluita, ja puhelimitse asioiden hoitaminen nopeuttaa prosessia. Kolmantena haastateltava nostaa esiin sen, että virheitä ehkä pelätään ja jännitetään aika paljon, koska työssä käytettävä ohjelma on kankea virheen korjaamisessa. Siihen olisi hyvä keksiä jonkinlaista kehitystä. Virheiden tyyppejä on kaksi: tekninen virhe ja tulkinnallinen virhe. Teknisellä virheellä tarkoitetaan esimerkiksi näppäilyvirhettä, jonka voi korjata oma-aloitteisesti. Tulkinnallisesta virheestä esimerkki on lainhuuto, joka on myönnetty eri henkilölle kuin olisi pitänyt myöntää. Tällöin on pidettävä kuulemismenettely asianosaisille, ja saatava lausunto, jolla he suostuvat lainhuudon korjaamiseen. Korjausmenettely ylipäätään tuntuu haastateltavasta aika kankealta. Mittareita ja tavoitteita haastateltava pitää tarpeellisina kokonaisuuden hallitsemiseksi, mutta kokee ahdistuneisuutta, kun tuottavuusluvut julkaistaan. Hänen mielestään olisi parempi, että luvut ovat vain esimiesten/johtajien tiedossa ja tiedon omasta suoriutumisesta saisi halutessaan myös itselle. Ennen tuottavuusluvut tulivat kaikille sähköpostiin ja kaikki näkivät kaikkien lukemat. Vaikka sanotaan, että lukuja ei pitäisi vertailla toisiin, vertailua kuitenkin esiintyy.

Haastateltavan mielestä tuottavuusluvusta voisi keskustella kehityskeskusteluissa, jos se olisi tarpeen. FIFO-menetelmän myötä tuottavuusluvut ovat saattaneet laskea, koska jonosta joutuu ottamaan myös vaikeita ja paljon selvittelyä vaativia hakemuksia. Lainhuudot lasketaan samanarvoisiksi tilastoissa, vaikka niiden käsittely sisältää eri määrän työtä. FIFO-menetelmän myötä kaikille pitäisi tulla kaikenlaisia hakemuksia, kun jonon viimeinen on pakko ottaa.



**Taulukko 2.** Tulokset taulukoituna. Haastateltava II.

Kys.nro	Teema/kysymys	Haastateltava II
<b>KÄSITTELYTYÖ</b>		
4	Ratkaisu ilman täydennyspyyntöä	3/5 kertaa
5	Mieluisin/tehokkain väline	Sähköposti/puhelin
6	Sähköposti ensisijainen väylä?	Kyllä
7	Työjonot nimetty tarkoituksenmukaisesti?	
8	Lainhuutohakemusten osuus?	
<b>RATKAISUTYÖ</b>		
9	Maakaaren antama liikkumavara?	Antaa
10	Prosessuaaliset esteet?	Alkuperäinen saantokirja
11	Asiakirjojen käsittely, mitä karsisit?	Legaatin täytäntöönpanoilmoitukset
12	Työläimmät hakemukset?	Testamenttisaantoon perustuvat
13	Perintösaantojen käsittelyn parantaminen	Saantokirjan alkuperäisyydestä luopuminen
<b>PROSESSI</b>		
14	Kiristäisitkö/väljentäisitkö maakaarta	En kiristäisi mitään
15	Prosessin pullonkaula	Epäselvät ja puutteelliset hakemukset
16	Lainhuutoprosessin sujuvoittaminen	Hakijoiden ja asiamiesten epätietoisuus
17	Sisäisen ohjeistuksen/prosessin esteet	Virheiden korjaamisen vaikeus
18	Mittarien ja tavoitteiden vaikutus	Saattaa ahdistaa

### 7.4.3 Haastateltava III

Maakaaren säädöksiin liittyen haastateltava kokee, että asiakirjojen alkuperäisyydestä on ollut paljon puhetta ja pitää hyvänä, että vain kopio riittäisi. Hänen mukaansa myös hakijat ovat sitä mieltä, eivätkä haluaisi lähettää alkuperäistä postitse. Aikaa vievänä asiana hän mainitsee pitkät selvitykset, mutta ei muuten ota kantaa prosessin pullonkauloihin.

Lainhuutoprosessin sujuvoittamisen osalta haastateltava nostaa esille asiakirjojen käsittelyn yksinkertaistamisen sekä LEAN-ajattelun ja kokee, että nuorempi sukupolvi on enemmän LEAN-ajattelevaa kuin oma sukupolvensa.

Tavoitteiden ja mittarien suhteen haastateltava on sitä mieltä, että on hyvä, että jokin tavoite on määritelty. Ratkaistujen asioiden määrä vaihtelee päivästä toiseen, toisina päivinä määrä saattaa olla vain yksi ja toisina taas neljä-viisi. Joskus voi tuntua, ettei ole tehnyt tarpeeksi, mikäli ratkaistujen määrä jää alle tavoitteen. Hän ei itse pidä tehokkuuslukuista ja sanoo tekevänsä parhaan mahdollisen suori-

tuksen ja että asian ratkaisu kestää niin kauan kuin se kestää. Pääasiana hän pitää työn laatua, eli että lopputulos on oikein ja hyvä.

**Taulukko 3.** Tulokset taulukoituna. Haastateltava III.

Kys.nro	Teema/kysymys	Haastateltava III
KÄSITTELYTYÖ		
4	Ratkaisu ilman täydennyspyyntöä	1/3 kertaa
5	Mieluisin/tehokain väline	Sähköposti/puhelin
6	Sähköposti ensisijainen väylä?	Kyllä
7	Työjonot nimetty tarkoituksenmukaisesti?	
8	Lainhuutohakemusten osuus?	
RATKAISUTYÖ		
9	Maakaaren antama liikkumavara?	Ei kommenttia
10	Prosessuaaliset esteet?	Vaikeat hakemukset
11	Asiakirjojen käsittely, mitä karsisit?	Perukirjat
12	Työläimmät hakemukset?	Testamenttisaantoon perustuvat
13	Perintösaantojen käsittelyn parantaminen	Perukirjaan luottaminen ilman sukuselvityksiä
PROSESSI		
14	Kiristäisitkö/väljentäisitkö maakaarta	Väljentäisin alkuperäisen saantokirjan suhteen
15	Prosessin pullonkaula	Pitkät selvitykset vievät aikaa
16	Lainhuutoprosessin sujuvoittaminen	Enemmän LEAN-ajattelua
17	Sisäisen ohjeistuksen/prosessin esteet	Ei kommenttia
18	Mittarien ja tavoitteiden vaikutus	Ei suuri

## 8 TULOKSET

Haastatteluista koostettu aineisto on käyty läpi teemakohtaisesti siinä järjestyksessä, jossa ne esiintyvät haastatteluvaiheessa.

### 8.1 Käsittelytyö

Käsittelytyön osalta haastateltavien vastaukset noudattivat hyvin yhtenevää linjaa, eikä esiin noussut merkittäväksi toisistaan poikkeavia asioita. Lainhuutojen käsittely edustaa haastateltavien työstä valtaosaa, ja kaksi heistä osasi myös antaa prosentuaalisen arvion tästä määrästä. Sähköpostia pidettiin kautta linjan tehokkaimpana ja mieluisimpana yhteydenottovälineenä, mutta puhelin tuli hyvänä kakko-sena. Myös työ- ja toimintatavat olivat hyvin samankaltaiset, kaikki käyvät asian tarkasti ensin läpi ennen yhteydenottoa hakijaan tai asiamieheen. Ilman täydennyspyyntöä haastateltavat pystyvät ratkaisemaan keskimääräisesti joka toisen hakemuksen. Jonojärjestelmää pidettiin kautta linjan hyvänä, mutta kaikki myös totesivat, että jonojen nimistä ei voi vetää liian pitkälle meneviä johtopäätöksiä sen suhteen, missä jonossa on vaikeimpia hakemuksia.

### 8.2 Ratkaisutyö

Ratkaisutyön osalta koettiin, että maakaari antaa tarpeeksi liikkumavaraa lainhuutohakemusten osalta. Maakaaren lisäksi haastateltavat käyttävät työssään Kirjaimismenettelyn käsikirjaa, joka pohjautuu maakaaren säädöksiin. Kaikki pitivät suurimpana esteenä lakiin kirjattua vaatimusta saantokirjan alkuperäisyydestä. Tämä vaatimus viivyyttää lainhuudon ratkaisemista. Muita esiin nousseita esteitä olivat edunvalvontavaltuutuksen vaativat hakemukset sekä perintösaannot, joiden käsittelyssä tarvitaan legaatin täytäntöönpanoilmoitus. Myös viranomaisten välisessä toiminnassa koettiin tehottomuutta, sillä hakijalta saatetaan vaatia samoja asiakirjoja niin verottajan kuin Maanmittauslaitoksen toimesta. Yksi tällainen asiakirja on esimerkiksi virkatodistus, joita voi tarvita useita kattavan sukuselvityksen laatimiseksi. Kuitenkin Maistraatin hyväksymä perukirja kelpaa sellaise-

naan. Viranomaisilta kaivattiin yhtenäisempää linjaa näihin asioihin. Haastavimmiksi hakemuksiksi nostettiin vanhat lainhuudattamattomat saannot, joiden käsittelyyn liittyy jopa enemmän tutkimustyötä kuin perintösaantoihin liittyviin asioihin. Tämä tutkimustyö myös koettiin työläemmäksi. Perintöön liittyvistä saannoista testamenttisaanto koettiin vaikeimmaksi, koska testamentteja on erityyppisiä ja yksin testamentti ei riitä lainhuudon saannoksi, vaan sen kanssa tarvitaan aina muita asiakirjoja (esimerkiksi tiedoksisaanti josta käy ilmi moittimattomuus, legaatintäytäntöönpanoilmoitus ja mahdollinen perinnönjako yleistestamentin ollessa kyseessä).

### **8.3 Prosessista yleisesti**

Prosessikysymysten osalta esiin nousi asioita laajalla rintamalla, ja myös samoja aiheita nousi esiin. Saantokirjan alkuperäisyysvaatimus koettiin kuitenkin yksimielisesti sellaiseksi asiaksi, joka pitäisi ottaa maakaaresta pois. Se koettiin myös yhdeksi suurimmista pullonkauloista itse prosessissa. Haastateltavien mukaan tämä paitsi helpottaisi käsittely- ja ratkaisutyötä, se säästäisi hakijoiden ja asiamiesten aikaa ja vaivaa. Sähköistä allekirjoitusta haluttiin hyväksyttäväksi tavaksi allekirjoittaa hakemus perinteisen käsin tehdyn rinnalle, koska tämä edesauttaisi viranomaispalvelujen kehittämistä entisestään sähköiseen suuntaan, mikä on ollut myös osa Maanmittauslaitoksen strategiaa (Maa- ja metsätalousministeriö 2014, 7, 19, 25). Myös automatisointi nousi esille sellaisten hakemusten ja asioiden osalta, jotka on mahdollista automatisoida. Puutteelliset ja epäselvästi täytetyt hakemuslomakkeet koettiin myös pullonkauloina prosessissa. Syynä tähän pidettiin hakijoiden ja heidän asiamiehinään toimivien tahojen epätietoisuutta siitä, miten lomakkeet täytetään. Ratkaisuksi tähän tarjottiin lomakepohjan yksinkertaistamista entisestään sekä lisätiedottamisen suurimpien asiamiesryhmien suuntaan, jollaisia ovat esimerkiksi pankit sekä asianajotoimistot. Myös tiedottamista yksityishenkilöille pidettiin vartenotettavana, mutta hankalana toteuttaa.

Toimintatapoihin liittyen esiin nousi LEAN-menetelmä, jota ollaan käytetty Maanmittauslaitoksessa esimerkiksi kyseenalaisten tapausten osalta, kun näihin

on tarvittu linjaamispäätöksiä ylemmältä taholta. Tästä esimerkkinä nostettiin turhien täydennysten pyytäminen. FIFO-menetelmä koettiin hankalana johtuen vaikeimpien hakemusten pakkautumisesta jonon perään. Tämä taas johtuu siitä, että menetelmän käytössä on poikkeuksia (esimerkiksi uudet kirjaamissihteerit saavat tehdä tietyn ajanjakson ajan valikointia jonosta). FIFO koettiin toisaalta oikeudenmukaisena ja sellaisena, joka mahdollistaa myös uuden oppimisen. Tähän liittyen käsittelyosiossa kehitysehdotukseksi nousi järjestelmä, joka jakaisi hakemukset yksitellen jokaiselle omaan työjonoon niin, että yleisistä työjonoista ei enää tarvitsisi käydä poimimassa hakemuksia itselleen. Työpuhelujen soittamista monitilaympäristössä pidettiin hankalana, mutta yksi ratkaisu tähän on etätyöpäivien käyttäminen ja puhelujen tekeminen tällöin. Puhelimen käyttö myös koettiin prosessia nopeuttavaksi tekijäksi, kuten käsittelytyön osiossa ilmenikin. Esille nostettiin myös virheiden tietynlainen pelkääminen. Kirjaamisjärjestelmä toimii kankeasti virheiden korjaustilanteissa, ja korjausmenettely ylipäänsä tuntui hankalalta. Mittareita ja tavoitteita pidettiin tarpeellisena yleisellä tasolla, mutta vastaukset hajosivat sen osalta, miten he henkilökohtaisesti kokivat niiden vaikutuksen omaan työhön. Niistä otetaan toisaalta stressiä, mutta toisaalta luotetaan omaan suoritukseen niistä huolimatta. Mitään yleistettäviä vastauksia mittareiden toimivuuden tai toimimattomuuden osalta ei voi vetää.

#### **8.4 Johtopäätökset ja ratkaisuehdotukset**

Haastatteluiden tulosten perusteella käsittelytyön osalta suuria kehityskohteita ei löytynyt. Työ- ja toimintatapojen osalta vastaukset olivat melko yhteneväisiä, minkä voi tulkita Maanmittauslaitoksen puolelta onnistumiseksi. Maanmittauslaitos on onnistunut kommunikoimaan hierarkiassa suorittavan portaan ja asiantuntijaroolin välillä edustaville kirjaamissihteereille toimintatavat varsin johdonmukaisesti. Tämän seikan voi myös yleistää reliaabelisti, sillä haastateltavat ovat aloittaneet eri aikaan kirjaamissihteerin tehtävässä.

Maakaareen toivottiin uudistuksia. Laki on vuodelta 1995, ja se on pian neljännesvuosisadan ikäinen. Vaikka maakaarta uudistetaan ja on uudistettu vuosien

saatossa, se on joiltain kirjaamismenettelyyn vaikuttavin osin ajastaan jäljessä. Alkuperäisen saantokirjan vaatimuksesta tulisi jo luopua, ja yksi keino vaikuttaa lainsäädäntöön on Maanmittauslaitokselta tuleva asiantuntijalausunto valiokunnan lausuntokierroksella, kun maakaarta seuraavaksi uudistetaan. Viranomaisten väliin kommunikaatioon ja yhteistyöhön toivottiin parannusta, sekä yhtenäisempää linjaa asiakirjojen käsittelyyn. Tämä on suuri kehityskohde, sillä asiakirjojen kiertäminen eri viranomaisten välillä on tehotonta, lisää kustannuksia sekä tämän tutkimuksen osalta relevanteimmin pidentää lainhuudon ratkaisuaikaa. Tehokkuuteen erityisesti valtionhallinnon tasolla tähtäävänä aikakautena tähän asiaan pitäisi saada parannusta. Lainsäädännön muuttaminen olisi tehokkain keino, mutta ehkä hieman epärealistinen ottaen huomioon lainsäädäntötyöhön kuluva aika. Realistisempi keino voisi olla yhteistyön konkreettinen lisääminen esimerkiksi viranomaisrajat ylittäviä työryhmiä perustamalla. Kyseeseen voisi jopa tulla Virtasen ja Wennbergin (2005) esiin nostama strateginen kumppanuussuhde viranomaisten välillä. Kumppanuussuhteen muodostaminen on esillä myös Choon (2002) mallissa. Muut viranomaiset yhtä lailla Maanmittauslaitoksen kanssa hyödyntävät lainhuutoprosessia omassa toiminnassaan, kuten Maanmittauslaitos hyödyntää muiden viranomaisten prosesseja esimerkiksi arkisto- ja tietopalvelujen osalta. Parhaiten prosessi saadaan hyödynnettäväksi, kun se on muodollinen, jatkuva ja jäsenelty järjestelmä. Muiden viranomaisten kommentit ja arviot prosessista ovat täten omiaan parantamaan ja kehittämään prosessia omasta näkökulmastaan.

Lainhuutoasioista testamenttisaantoja pidettiin hankalimpina käsiteltävinä ja ratkaistavina. Tässäkin käsiteltävien asiakirjojen määrän vähentäminen suoraviivais-  
taisi käsittelyä, ja esimerkiksi edunvalvontavaltuutuksen poistaminen auttaisi siinä. Muutoin ratkaisuehdotuksena tähän asiaan ehdottaisin koulutuksen ja yhteistyön lisäämistä, mikä toisaalta osuu ristiin sen kanssa, että kirjaamissihteerit kokevat saavansa hyvin apua kokeneemmilta kollegoilta sekä kirjaamisasiantuntijoilta ja -lakimiehiltä.

Prosessikysymykset tuottivat runsaasti aineistoa, joka sivusi myös kahta muuta teemaa. Prosessin suurimmaksi yksittäiseksi pullonkaulaksi tunnistettiin saantokirjan alkuperäisvaade, jolle ratkaisuehdotus löydettiin jo käsittelytyön teeman alla. Sähköisen allekirjoituksen tuominen saattaa vaatia muutoksia lainsäädäntöön, joten se kannattaisi nostaa esiin yhdessä saantokirjan alkuperäisyysvaatimuksen poistamisen kanssa. Puutteellisiin ja epäselviin hakemuksiin vastauksissa ehdotettu ratkaisu lomakepohjan yksinkertaistamisesta on kehityskelpoinen. Niin ikään ehdotettu kohdennettu lisätiedottaminen on hyvä idea, sillä oikein täytetyt ja sisällöltään selkeät hakemukset jouduttavat lainhuutojen ratkaisuaikoja ja osaltaan edesauttavat lainhuutoprosessin menemistä maaliin.

Toimintatapojen osalta esiin noussut LEAN-menetelmä on selkeästi jäänyt kirjaamissihteerien mieleen ja siitä on hyvin positiivisia kokemuksia. LEAN on ollut kytköksissä mm. asiakirjatulvan vähentämisessä vähentäen mm. turhien täydennysten pyytämistä asiamieheltä. Näin LEAN soveltuu varmasti hyvin työkaluksi aiemmin esiin nostetun viranomaisyhteistyön kehittämisen kontekstissa. LEAN-menetelmän käytön jatkaminen Maanmittauslaitoksella on hyvin suositeltavaa. FIFO-menetelmä jakoi mielipiteitä, mutta se myös koettiin oikeudenmukaiseksi tavaksi jakaa työtä. Tähän liittyen kehitysehdotukseksi nousi järjestelmä, joka jakaisi vireille tulevat asiat automaattisesti yksitellen jokaiselle kirjaamissihteerille vuorotellen. Tällaisen järjestelmän kokeileminen voisi tulla kyseeseen esimerkiksi aluksi pienelle joukolle, jos sähköinen kirjaamisjärjestelmä taipuisi tähän. Ehdotus on erittäin jalostuskelpoinen. Käytännössä tämä toimenpide karsisi yhden työvaiheen kokonaan, mikä on yksi prosessin kehittämiseen liittyvä tavoite (JHS-suositukset 2012). Paitsi että tämä järjestelmä lopettaisi asioiden valikoimisen kokonaan, se myös voisi ehkäistä virheiden pelkäämistä ja monipuolistaa käsiteltävien asioiden kirjoa. Lyhyellä tähtäimellä järjestelmä ei välttämättä olisi kaikkein oikeudenmukaisin, jos vaikeat asiat jakautuisivat epätasaisesti, mutta pitkässä juoksussa tämäkin tilastollisesti tasoittuisi. Virheiden pelko liittyi myös virheiden korjaamisen hankaluuteen. Jos mahdollista, sähköistä kirjaamisjärjestelmää voisi muokata ketterämmäksi tältä osin.

## 8.5 Validiteetti ja reliabiliteetti

Validiteetilla tarkoitetaan tutkimusmenetelmän kykyä mitata sitä, mitä on tarkoitus mitata. Esimerkiksi haastattelulomakkeen kysymykset voidaan käsittää haastateltavien toimesta eri tavalla, kuin haastateltava on ne tarkoittanut tulkittavaksi. Tutkijan käsitellessä vastauksia alkuperäisen ajattelumallinsa mukaisesti, tuloksia ei voida pitää pätevinä (Hirsjärvi et al. 2016, 231–232). Käsitteenä ”prosessi” on hyvin monitulkintainen, ja siksi haastattelulomakkeen prosessiin liittyviä kysymyksiä ei välttämättä tulkita samalla tavalla riippuen haastateltavasta. Tämän takia voi olla, että tutkimuksen validius ei ole parasta mahdollista tasoa.

Reliabiliteetilla tarkoitetaan mittaustulosten toistettavuutta. Reliaabelilla tutkimuksella on kyky antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia. Tutkimus on reliaabeli, kun esimerkiksi samaa henkilöä tutkitaan eri tutkimuskerroilla ja saadaan sama tulos (Hirsjärvi et al. 2016, 231). Haastattelun kysymykset on laadittu yleisesti kirjaamissihteerin näkökulmaa ajatellen, joten haastattelu olisi hyvin toistettavissa, jos haastateltaviksi valittaisiin kokonaan uudet kirjaamissihteerit. Uudella haastattelukierroksella haastattelijan omalla haastattelutyylillä olisi kuitenkin vaikutusta siihen, millaisia vastauksia saisi irti. Kokeneempi haastattelija voisi saada enemmän, kun taas tiukasti kysymyspatteristossa pitäytyvä saisi erilaisia tuloksia. Reliabiliutta voidaan tämän tutkimuksen osalta pitää kohtalaisena.



## 9 LOPPUSANAT JA JATKOTUTKIMUSAIHE

Prosessit ja niiden kehittäminen on aina kiinnostanut minua, mutta yllätyksenä tuli, miten paljon lainsäädäntö lopulta sanelee kirjaamissihteerin päivittäistä työntekoa ja sitä myöten lainhuutoprosessia. Tutkimusaiheen rajaaminen onnistui yllättävänkin hyvin, sillä lainhuuto oli helppo eristää muista kirjaamisasioista kaikkein suurimpana kirjaamislajina. Näkökulma oli minusta luonnollisinta hakea heiltä, jotka asian kanssa eniten ovat tekemisissä päivittäisellä tasolla. Koin itse opinnäytetyöprosessin alusta alkaen melko haastavana, ja haaste vain kasvoi mitä pidemmälle opinnoissani etenin. Samalla jatkoin töissä Maanmittauslaitoksella. Toisaalta työn kautta sain lisää motivaatiota ja paloa opinnäytetyön tekemiseen sekä tärkeitä rakennuspalikoita itse sisältöön, jota olisi vaikea saada kirjoista.

Haastateltavien saaminen ja haastattelujen sopiminen onnistui mainiosti työpaikalla. Haastattelujen tekemisessä ja litteroimisessa olin ensikertalainen, ja mielestäni ne onnistuivat tätä taustaa vasten peilaten kelvollisesti. Kyselylomakkeen laadinta oli yksi tutkimuksen kriittisimmistä vaiheista, ja jälkiviisaana lomaketta olisi kannattanut testata etukäteen ja luetuttaa useammalla henkilöllä, sillä kysymykset ja vastaukset menivät osin ristiin tarkoitettujen teemojen kesken. Sain kuitenkin koottua vastaukset mielestäni järkevään pakettiin ja teemoittelu muuten onnistui kohtalaisesti. Tutkimuksen teon aikataulutus ei onnistunut optimaalisesti, vaan sen tekeminen painottui epätasaisesti, vaikkakin haastattelut onnistuivat ajallisesti sopivan lyhyen ajan sisällä. Koen onnistuneeni kelvollisesti, sillä kaikkiin tutkimuskysymyksiin saatiin selvyyttä.

Tutkimus herätti itsessäni joitain potentiaalisia jatkotutkimusaiheita. Vastaavanlainen lainhuutoprosessia koskeva tutkimus voitaisi teettää kirjaamisasiantuntijoiden ja -lakimiesten näkökulmasta, joko yhdessä tai erikseen. Vastauksista esiin nousseen LEAN-menetelmän käyttämisestä kirjaamisasioiden kontekstissa voisi saada myös mielenkiintoisen tutkimuksen aikaiseksi.

## LÄHTEET

Alaja, M. 2009. IT kehittämistoiminnan prosessit Prosessiajattelua julkishallinnon toimijan tietojärjestelmäkehityksessä. Viitattu 13.1.2019. [https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/4067/Raportti\\_Mikko\\_Alaja\\_v\\_1\\_0.pdf?sequence=1](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/4067/Raportti_Mikko_Alaja_v_1_0.pdf?sequence=1)

Choo, C.W. 2002. Information Management for The Intelligent Organization - The Art of Scanning the Environment. Medford, New Jersey. Assist.

Grönfors, M. 2011. Laadullisen tutkimuksen kenttätömenetelmät. Hämeenlinna. SoFia-Sosiologi-Filosofiapu Vilkka. Viitattu 19.12.2017.

HE 101/1992. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kaupunginviskaalista ja nimismiehestä käräjäoikeuden syyttäjänä ja laiksi kaupunginviskaaleista annetun lain 1 ja 5 §:n muuttamisesta. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 11.5.2019. <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1992/19920101>

HE 120/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 11.5.2019. <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940120>

HE 156/1998. Hallituksen esitys Eduskunnalle euron käyttöönottoon liittyviksi säännöksiksi kiinnityslainsäädännössä. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 11.5.2019. <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1998/19980156>

HE 30/2009. Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirtämistä käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle koskevaksi lainsäädännöksi. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 27.9.2018. <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2009/20090030>

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2016. Tutki ja kirjoita. Porvoo. Tammi.

JHS-Suositukset. 2012. JHS 152 Prosessien kuvaaminen. Viitattu 19.12.2017. docs.jhs-suositukset.fi/jhs-suositukset/JHS152/JHS152.odt

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki. Talentum.

Kietäväinen, M & Prättälä, K. Kuntaliiton yleiskirje 27/80/2009. Viitattu 21.8.2018. <https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2009/kiinteistojen-kirjaamisasiat-siirtyvat-karajaoikeuksilta-maanmittauslaitokselle>

Kiinteistöjä koskevien kirjaamisasioiden käsittelyn kehittämistä koskeva työryhmämietintö. 2007:6. Helsinki. Oikeusministeriö. Viitattu 27.9.2018. [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/76033/omtr\\_2007\\_6\\_kiinteistoja\\_koskevien\\_kirjaamisasioiden..\\_73\\_s.pdf?sequence=1](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/76033/omtr_2007_6_kiinteistoja_koskevien_kirjaamisasioiden.._73_s.pdf?sequence=1)

Kirjaamisasioiden posti keskitetään Vaasaan. Maanmittauslaitos 2017. Viitattu 11.5.2019. <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/kirjaamisasioiden-posti-keskitetaan-vaasaan>

KvantiMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Kyselylomakkeen laatiminen Viitattu 15.12.2017. <http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kyselylomake/laatiminen.html>

L 6.6.2003/434. Hallintolaki. Säädos säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 21.8.2018. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030434>

L 28.2.1930/86. Laki lainhuudatuksesta ja kiinteistösaannon moittimisajasta. Säädos säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 21.8.2018. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1930/19300086>

L 13.6.1929/228. Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista. Säädos säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 12.5.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290228>

L 12.4.1995/540. Maakaari. Säädos säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 11.5.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>

L 14.12.1990/1113. Uhkasakkolaki. Säädos säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 4.12.2017. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1990/19901113>

L 15.6.2007/705. Ulosottokaari. Säädos säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 4.12.2017. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070705>

L 29.11.1996/931. Varainsiirtoverolaki. Säädos säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 11.5.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931>

Maa- ja metsätalousministeriön ja Maanmittauslaitoksen tulossopimus 2015–2019. Viitattu 11.5.2019. [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/strateginen\\_tulossopimus\\_mml2015-2019\\_julkinen.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/strateginen_tulossopimus_mml2015-2019_julkinen.pdf)

Maanmittauslaitoksen kirjaamismenettelyn käsikirja 2018. Viitattu 11.5.2019. [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/10/Kirjaamismenettelyn\\_k%C3%A4sikirja\\_20181017.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/10/Kirjaamismenettelyn_k%C3%A4sikirja_20181017.pdf)

Merriam-Webster. FIFO abbreviaiton. Financial definition of FIFO. 2019. Viitattu 14.9.2019. <https://www.merriam-webster.com/dictionary/FIFO>

Palvelukuvaus. Kiinteistövähdannan palvelu (KVP) Ver. 2.0. Maanmittauslaitos 2018. Viitattu 11.5.2019. [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/06/KVP\\_Palvelukuvaus\\_2.0.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/06/KVP_Palvelukuvaus_2.0.pdf)

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Viitattu 15.12.2017. [http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6\\_3\\_3.html](http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3_3.html)

TT 2016:22. Työtuomioistuimen ratkaisu. Viitattu 15.12.2017. <http://www.tyotuomioistuin.fi/fi/index/tyotuomioratkaisut/tyotuomioratkaisut/1456820083125.html>

Unger, H. 2007. Kirjaamisasioiden siirto maanmittauslaitokseen jäsentää viranomaisten roolia. Maankäyttö. 4/2007, s. 14–17. Viitattu 27.9.2018.

Virka- ja työehtosopimus Maanmittauslaitoksen palkkausjärjestelmästä. Maanmittauslaitos, Maanmittauslaitoksen tekniset MATE ry, Julkisanalan koulutettujen neuvottelujärjestö JUKO ry 2019. Viitattu 12.5.2019. [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/03/MML\\_TES\\_VES\\_palkkausj%C3%A4rjestelm%C3%A4\\_2019.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/03/MML_TES_VES_palkkausj%C3%A4rjestelm%C3%A4_2019.pdf)

Virtanen, P & Wennberg, M. 2005. Prosessijohtaminen julkishallinnossa. Helsinki. Edita.

VirtuaaliAMK. Liiketoimintaprosessien kehittäminen. 2006. Viitattu 19.12.2017. <http://www2.amk.fi/digma.fi/www.amk.fi/opintojaksot/0303012/1106227851022/1106577077518/1107020129145/1149533442477.html>

Walderman, M. 2019. Asiantuntijalausunto koskien kirjaamisasioiden käsittelyä käräjäoikeudessa ja sen edeltäjissä sekä Maanmittauslaitoksessa vuoden 2010 jälkeen. Email [marianne.walderman@maanmittauslaitos.fi](mailto:marianne.walderman@maanmittauslaitos.fi) 19.3.2019. Tulostettu 26.3.2019.

## Liite 1

## HAASTATTELULOMAKE

## Taustatiedot

1. Kokemus kirjaamissihteerin työstä
2. Koulutustausta
3. Olitko töissä käräjäoikeudessa kirjaamissihteerinä, kun kirjaamisasiat siirrettiin Maanmittauslaitokselle 2010?

## Käsittelytyö (Teema 1)

4. Miten usein pystyt ratkaisemaan asian ilman täydennyspyyntöä asiamiehelle?
5. Miten kommunikoit asiamiesten kanssa (skype/puhelin/sähköposti/maaposti)? Mikä näistä on sinulle mieluisin, entä tehokkain? Missä vaiheessa lähetät täydennyspyynnön asiamiehelle, jos tarvitset jotain tietoa?
6. Onko sähköpostitse lähetetty täydennyspyyntö ensisijainen väylä yhteydenottoon? Mitä mieltä olet täydennyspyyntölomakkeen nykyisestä muodosta? Parannusehdotuksia?
7. Ovatko työjonot (normaali, vaativa, perustaso, määräalat) mielestäsi tarkoituksenmukaisesti nimetty, onko tietyssä jonossa eteen tulevat lainhuutoasiat samanarvoisesti haastavia per jono vai löytyykö eroavaisuuksia? Onko jonojärjestelmä mielestäsi paras ratkaisu lainhuutojen käsittelemiseen?
8. Miten suurta osaa työstäsi lainhuutohakemukset edustavat suhteessa muihin käsiteltäviin asioihin (erityiset oikeudet, kiinnitykset yms.)?

## Lainhuudon ratkaisutyö (Teema 2)

9. Antaako lainsäädäntö (maakaari) mielestäsi tarpeeksi liikkumavaraa lainhuutoa ratkaistessa?
10. Mitä/millaisia prosessuaalisia esteitä kohtaat ratkaisutyössäsi? Prosessuaalisilla esteillä tarkoitetaan suoraan lainsäädännön sanelemia esteitä.
11. Mitä mieltä olet lainhuutoasian ratkaisuun tarvittavien asiakirjojen käsittelystä? Ovatko kaikki asiakirjat tarpeellisia, mitä asiakirjoja karsisit?
12. Mihin saantoihin (kauppa/lahja/vaihto/ositus/perinnönjako/perukirja/testamentti) liittyvät lainhuutohakemukset ovat työläimpiä ja eniten aikaa vieviä?

13. Miten perintöön liittyviin saantoihin perustuvien lainhuutohakemusten käsittelyä voisi parantaa?

Prosessista yleisesti (Teema 3)

14. Kiristäisitkö vai väljentäisitkö maakaaren säädöksiä lainhuudon myöntämiseen liittyvien vaatimusten suhteen, esimerkiksi 12 luku lainhuudatusmenettely 1 §, vaatimus saannon perusteena olevan asiakirjan alkuperäisyydestä. Mitä kiristäisit, mitä väljentäisit omasta mielestäsi?
15. Mikä on mielestäsi prosessin ns. heikko lenkki tai pullonkaula? Mikä vie paljon aikaa ja hidastaa työntekoa?
16. Millaisia toimenpiteitä itse tekisit lainhuutoprosessin sujuvoittamiseksi, jos voisit (ottamatta huomioon nykylainsäädännön asettamia rajoituksia)?
17. Millaisia sisäisen ohjeistuksen/prosessin (esim. työjonot) asettamia esteitä kohtaat päivittäisessä työssäsi, joka ei suoran liity ratkaisutyöhön?
18. Mikä on annettujen mittarien ja tavoitteiden vaikutus mielestäsi prosessiin?