



Topi Hyökki

Kirjallisen toimitusmenettelyn käyttö Maanmittauslaitoksen toimitustuo- tannossa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

4.9.2022

Tiivistelmä

Tekijä:	Topi Hyökki
Otsikko:	Kirjallisen toimitusmenettelyn käyttö Maanmittauslaitoksen toimitustuotannossa
Sivumäärä:	48 sivua + 2 liitettä
Aika:	4.9.2022
Tutkinto:	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma:	maanmittaustekniikka
Ohjaajat:	yliopettaja Aune Rummukainen toimitusinsinööri Pauli Laattala palvelupäällikkö Panu Karhu

Insinöörityön tarkoituksena oli tutkia, miten kiinteistönmuodostamislain uudistuksen mahdollistamaa kirjallista toimitusmenettelyä on pystytty hyödyntämään Maanmittauslaitoksen toimitustuotannossa sekä selvittää menettelyyn liittyviä käytäntöjä.

Työssä selvitettiin kirjallisen menettelyn mahdollistaneen lainsäädännön syntyhistoriaa, koronaviruspandemian aikaisen poikkeuslainsäädännön myötä tullutta mahdollisuutta menettelyn käyttöön jo ennen varsinaisen lainsäädännön voimaantuloa sekä vuoden 2022 alusta voimaantulleita kirjallisen menettelyn mahdollistavia lakimuutoksia.

Lisäksi työssä tutkittiin edellytyksiä, joiden täytyy täytyä kirjallisen menettelyn käyttämiseksi sekä kiinteistötoimituksen kulkua kirjallista menettelyä käytettäessä ja verrataan sen vaiheita perinteiseen kokousmenettelyyn. Lähdeaineistona on käytetty lakiluonnoksia vuosilta 2018–2020, ajantasaista lainsäädäntöä sekä Maanmittauslaitoksen sisäistä ja julkista materiaalia kirjalliseen menettelyyn liittyen.

Työtä varten tehdyissä kahdessa kyselytutkimuksessa tavoitteena oli selvittää, miten kirjallista menettelyä työssään käyttäneet toimitusinsinöörit ovat pystyneet hyödyntämään uutta menettelyä sekä miten Maanmittauslaitoksen asiakkaat ovat suhtautuneet kirjallisen menettelyn käyttöön omissa toimituksissaan.

Tutkimuksista saatujen tulosten perusteella voidaan todeta sekä toimitusinsinöörien että asiakkaiden olleen pääasiassa erittäin tyytyväisiä kirjallisen menettelyn käyttöön eikä menettelyn käytössä ollut juurikaan tullut vastaan ongelmia. Tutkimuksesta saatuja tuloksia voidaan käyttää Maanmittauslaitoksen toiminnan sekä asiakaspalvelun kehittämisessä.

Avainsanat: kiinteistötoimitus, Maanmittauslaitos, kiinteistönmuodostamislaki, COVID-19

Abstract

Author: Topi Hyökki
Title: The Usage of Written Procedure in Cadastral Surveying at the National Land Survey of Finland
Number of Pages: 48 pages + 2 appendices
Date: 4 September 2022

Degree: Bachelor of Engineering
Degree Programme: Land Surveying
Supervisors: Aune Rummukainen, Principal Lecturer
Pauli Laattala, Cadastral Surveyor
Panu Karhu, Head of Services

The purpose of this final year project was to find out how the usage of written procedure in cadastral surveying has been implemented at the National Land Survey (NLS) of Finland, and to study the practices of the written procedure. This project explained the preconditions to be fulfilled for using the written procedure and the differences in the procedures compared to the traditional cadastral surveying. The primary sources of this project were the draft laws between 2018–2020, current legislation and the educational material, public and private, of the NLS of Finland.

Two surveys were conducted for this project. The aim of the surveys was to find out how cadastral surveyors have been able to utilize the written procedure in their work at the NLS of Finland, and how the customers of the NLS of Finland have experienced the use of written procedure in their cadastral surveys.

The results of the surveys are very positive from the point of view of both the surveyors and customers. This project found no major problems raising from the usage of written procedure. The results of this study can be used in developing the processes and the customer service of NLS of Finland.

Keywords: cadastral survey, National Land Survey of Finland, Real Estate Formation Act, COVID-19

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Yleistä	2
2.1	Toimitustuotanto Maanmittauslaitoksessa	3
2.2	COVID-19-pandemian vaikutukset toimitustuotantoon	4
2.3	Vuoden 2022 alusta voimaan tulleet muutokset lainsäädäntöön	6
3	Kirjallinen toimitusmenettely	9
3.1	Kirjallisen menettelyn historia	9
3.2	Toimituksen edellytykset	11
3.2.1	Toimituslaji	11
3.2.2	Toimitus perustuu asianosaisten väliseen sopimukseen ja on riidan ja selvä	12
3.2.3	Toimituksessa tehtävät ratkaisut eivät vaikuta sopimuksen ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön	12
3.2.4	Kukaan asianosaisista ei vastusta menettelyä	13
3.3	Toimituksen vaiheet	14
3.3.1	Lainhuudon hakeminen	14
3.3.2	Toimituksen vireilletulo	16
3.3.3	Toimitusvalmistelut	17
3.3.4	Maastotyöt	18
3.3.5	Päätösluonnos	18
3.3.6	Toimituspäätös	20
4	Kyselytutkimus toimitusinsinööreille	22
4.1	Tutkimuksen tavoite	22
4.2	Tutkimuksen toteutus	22
4.3	Tutkimuksen tulokset	23
4.3.1	Yleistiedot	23
4.3.2	Työnkuva	25
4.3.3	Toimituksen kulku	26
4.3.4	Kehittäminen	31
5	Kyselytutkimus asiakkaille	32

5.1	Tutkimuksen tavoite	32
5.2	Tutkimuksen toteutus	32
5.3	Tutkimuksen tulokset	33
5.3.1	Taustatiedot	33
5.3.2	Palvelun sujuvuus	35
5.3.3	Ymmärrettävyys	37
5.3.4	Kirjallinen palaute	41
6	Päätelmät	43
	Lähteet	46
	Liitteet	
	Liite 1: Kyselytutkimus toimitusinsinööreille	
	Liite 2: Kyselytutkimus asiakkaille	

Lyhenteet

KML	Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995
LUNA	<i>Lunastus ja arviointi</i> , Maanmittauslaitoksen tulosityksikkö
MML	Maanmittauslaitos
NPS	<i>Net Promoter Score</i> , asiakastyytyväisyyden mittari
UMA	<i>Uudet kiinteistöt ja maanmittaus</i> , Maanmittauslaitoksen tulosityksikkö

1 Johdanto

Suomessa kiinteistötoimitukset suoritetaan perinteisesti toimituskokouksella, johon toimituksen kaikki asianosaiset kutsutaan. Vuonna 2020 COVID-19-viruksen aiheuttaman epidemian myötä Maanmittauslaitokselle, kuten monille muillekin organisaatioille tuli tarve uudentyyppisiin toimintamenettelyihin alueellisten koontumisrajoitusten myötä. Kiinteistötoimituksia lopetettiin korona-ajan poikkeuslainsäädännön mahdollistamana ensimmäistä kertaa ilman perinteisiä toimituskokouksia.

Kirjallinen toimitusmenettely oli ollut lainsäädännöllisessä valmistelussa jo ennen epidemian puhkeamista. Poikkeuslainsäädännön poistuttua menettelyn käyttö Maanmittauslaitoksen toimitustuotannossa mahdollistui myös jatkossa kiinteistönmuodostamislakiin, kiinteistönmuodostamisasetukseen sekä yksityistielakiin niihin vuoden 2022 alusta voimaantulleilla muutoksilla.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutkia, miten Maanmittauslaitoksen työntekijät ja asiakkaat ovat kokeneet uudenlaisen tavan suorittaa kiinteistötoimituksia. Työ on tehty Maanmittauslaitoksen tilauksesta palkallisessa työsuhteessa Maanmittauslaitoksen Hämeenlinnan toimipisteellä 16.5.2022–30.6.2022, minkä jälkeen työ on viimeistely omalla ajalla valmiiksi kesän 2022 aikana.

Tutkimus suoritettiin Maanmittauslaitoksella työskenteleville toimitusinsinööreille sekä Maanmittauslaitoksen suorittamien kiinteistötoimitusten asiakkaille tehdyillä kyselytutkimuksilla. Kyselyiden tavoitteena oli selvittää, miten kirjallinen toimitusmenettely toimii käytännössä sekä löytyykö menettelystä asioita, joita pitäisi jatkokehittää. Kyselyiden tuloksia voidaan käyttää Maanmittauslaitoksen toimintamenettelyiden sekä palveluiden kehittämisessä.

2 Yleistä

Maanmittauslaitos on Suomessa maa- ja metsätalousministeriön hallinnon alainen, ensisijaisesti maanmittauksesta vastaava valtion viranomaistaho. Sen tehtäviin kuuluu erilaisten maanmittaustoimituksien, kuten lohkomisien ja tilusjärjestelyiden, tekeminen sekä kartta-aineistojen tuottaminen ja niiden käytön edistäminen. [1]

Maanmittauslaitos turvaa maanomistuksen ja luototusjärjestelmän ylläpitämällä kiinteistöjen ja osakehuoneistojen tietoja rekistereissään sekä huolehtimalla omistusoikeuksien rekisteröinnistä ja kiinnityksistä. Laitoksen tehtäviin kuuluu myös paikkatiedon tutkimus ja soveltaminen. [1]

Maanmittauslaitoksella työskenteli vuoden 2021 lopussa 1 677 henkilöä eri puolilla Suomea. Toimipaikkoja on 36 paikkakunnalla. [2]

Maanmittauslaitoksen toimintaa ohjaa strategia, jonka neljä keskeistä tavoitetta ovat

- laadukkaat ja turvalliset palvelut asiakkaille
- aktiivinen vaikuttaja ekosysteemeissä ja verkossa
- innovaatioiden ja tutkimuksen laaja hyödyntäminen
- haluttu ja kiinnostava työpaikka. [1]

Esimerkiksi monipaikkaisen työn kehittäminen on ollut Maanmittauslaitoksen strategiassa tärkeä asia jo ennen koronaviruspandemiaa.

Maanmittauslaitos ottaa aktiivisesti osaa kansainväliseen toimintaan ja hankkeisiin. Kansainvälisyys suuntautuu eniten Euroopan maanmittauslaitosten, erityisesti Pohjoismaiden, väliseen toimintaan. [1]

2.1 Toimitustuotanto Maanmittauslaitoksessa

Maanmittauslaitoksen organisaatio jakaantuu pääjohtajan alaisiin tuotannon, yleishallinnon ja tietohallinnon yksiköihin sekä paikkatietokeskukseen (kuva 1). Tuotannon yksikkö on suurin Maanmittauslaitoksen yksiköstä. Siinä työskentelee 73,9 % koko organisaation henkilöstöstä. [2]



Kuva 1. Maanmittauslaitoksen organisaatiorakenne, tuotantoyksikkö ympyröity [1].

Tuotantoon kuuluu seitsemän tulosityksikköä: Uudet kiinteistöt ja maanmittaus, Lunastus ja arviointi, Kiinteistörakenteen kehittämispalvelut, Huoneistojen ja kiinteistöjen omistuksen palvelut, Rekisteripalvelut, Peruspaikkatietopalvelut sekä Tietopalvelut. [1]

Toimitusyksiköistä Uudet kiinteistöt ja maanmittaus, eli UMA, vastaa perustoimitusten, eli lohkomisten, rajankäyntien, tilusvaihtojen, rasi-toimitusten sekä

yksityistietoimitusten, tekemisestä sekä niihin liittyvistä hallinnollisista töistä, kuten lainhuutojen käsittelystä [1]. UMA tunnettiin ennen vuoden 2021 organisaatiouudistusta nimellä PETO (= perustoimitukset) [3].

Lunastus ja arviointi -toimitusyksikkö, eli LUNA, vastaa toimituksista, joissa toimituksen kohteena oleville alueille täytyy määrittää arvo. Tällaisia toimituksia ovat esimerkiksi vesijätön lunastukset, halkomiset sekä maantietoimitukset [1]. LUNA oli ennen vuoden 2021 organisaatiouudistusta ARTO (= arviointitoimitukset) [3].

2.2 COVID-19-pandemian vaikutukset toimitustuotantoon

SARS-CoV-2-virusta havaittiin Suomessa ensimmäistä kertaa tammikuun 2020 lopussa kiinalaisella turistilla [4]. Ensimmäinen Suomen kansalaisella todettu koronavirustartunta todettiin 26. helmikuuta Helsingissä, minkä jälkeen tartunnat alkoivat levitä nopeasti erityisesti Uudellamaalla [5].

Hallitus alkoi valmistelemaan poikkeuslakia kiireellisellä aikataululla. 16. maaliskuuta 2020 hallitus totesi Suomen olevan koronaviruksen vuoksi poikkeusoloissa. Poikkeusolojen vuoksi julkiset kokoontumiset rajoitettiin kymmeneen henkilöön ja tarpeetonta oleskelua julkisilla paikoilla suositeltiin välttämään. Julkisella sektorilla työntekijät, joiden työtehtävät sen mahdollistivat, määrättiin etätyöskentelyyn. [6]

Maanmittauslaitos oli ehtinyt jo 13. maaliskuuta antaa henkilöstölleen toimintaohjeet, joiden mukaan laitoksessa siirrytään 16. maaliskuuta alkaen etätöihin ainakin seuraavaksi kahdeksi viikoksi, mikäli työtehtävät sen sallivat. Asiakkaita ohjattiin asioimaan ensisijaisesti sähköisesti tai puhelimen välityksellä. Jo tiedotetut toimitukset pidettiin hygieniasäännösten ja kokoontumisrajoitusten puitteissa suunnitellusti. [7]

Sellaiset toimituskokoukset, joihin oli kutsuttu yli 10 asianosaista tai kutsuttujen joukossa oli yli 70-vuotiaita, jouduttiin perumaan. Uusia toimituskokouksia ei

tiedotettu lainkaan maaliskuun huhtikuun aikana. Lisäksi julkaistiin Maanmittauslaitoksen sisäisiä kokouksia koskeva ohjeistus, joka ohjeisti järjestämään ensisijaisesti etäkokouksia. [7]

Poikkeusolojen pidentyessä Maanmittauslaitos julkaisi 5. toukokuuta uuden toimintaohjeen, jossa etätyösuositusta jatkettiin elokuun loppuun asti. Toimituskokousten tiedottamista pystyttiin kuitenkin jatkamaan 4. toukokuuta voimaan tulleen poikkeuslain avulla. [7]

Laki kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitettujen toimituskokousten järjestämisessä covid-19-epidemian johdosta sovellettavista väliaikaisista menettelyistä (48/2020) mahdollisti osallistumisen kiinteistötoimituksiin puhelin- tai tietokoneyhteyden avulla. Mahdollisuus etäyhteydellä osallistumiseen oli niin asianosaisella kuin hänen laillisella edustajallaan tai avustajallaan. [8]

Poikkeuslaki mahdollisti myös kirjallisen menettelyn käyttämisen kiinteistötoimituksessa ensimmäistä kertaa historiassa. Kirjallisen menettelyn käyttö oli sallittua, mikäli muutoksenhaku kokouksessa päätettävistä asioista on kielletty lailla tai jos asianosaiset ovat yksimielisiä toimitukseen liittyvistä asioista. [8]

Maanmittauslaitoksen koronaseurantaryhmä seurasi epidemian kehitystä Suomessa aktiivisesti ja päivitti toimintaohjeita terveydenhoitoviranomaisten suositusten mukaan. Toimitusten järjestäminen toteutettiin alueellisten kokoontumisrajoitusten puitteissa. [9]

Alkuvuodesta 2022 tautitilanne Suomessa mahdollisti koronarajoitusten asteittaisen purkamisen. Viimeiset toimituskokouksia koskevat kokoontumisrajoitukset poistuivat 14.2.2022. [10]

Etätyösuositus pysyi lopulta voimassa Maanmittauslaitoksella yhtäjaksoisesti 28.2.2022 asti. Työntekijöiden tuli tämän jälkeen palauttaa etätöitä varten toimistolta lainatut tavarat, esimerkiksi lisänäytöt ja työtuolit, takaisin huhtikuun loppuun mennessä. [11]

Koronarajoitukset haittasivat jonkin verran toimitustuotantoa vielä tämän jälkeenkin, esimerkiksi jotkin kunnanvirastot, joita käytetään toimitusten kokouspaikkoina, avasivat ovensa vasta myöhemmin keväällä [12].

2.3 Vuoden 2022 alusta voimaan tulleet muutokset lainsäädäntöön

Seuraavassa on eritelty 1.1.2022 voimaan tulleet kirjallista toimitusmenettelyä koskevat lakimuutokset (989/2021) kiinteistönmuodostamislakiin (554/1995).

Kiinteistönmuodostamislain 3 §:ään lisättiin muutoksessa maininta, että kiinteistönmuodostamislain mukaiset toimenpiteet voidaan suorittaa kokousmenettelyn ja kiinteistörekisterinpitäjän päätösten lisäksi kirjallisessa menettelyssä. Menettelyä voi hyödyntää lohkomisen, rasitetoimituksen tai vapaaehtoisen tilusvaihdon käsittelyyn, mikäli

- toimitus perustuu asianosaisten väliseen sopimukseen ja on riidaton ja selvä;
- toimituksessa tehtävät ratkaisut eivät vaikuta sopimuksen ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön; ja
- toimitusinsinööri katsoo menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kukaan asianosaisista vastusta menettelyä. [13, 3§.]

Kiinteistönmuodostamislain 4 §:ään lisättiin kohta, jonka mukaan silloin, kun kiinteistötoimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä, toimitusinsinööri suorittaa sen yksin, siis ilman uskottuja miehiä.

Kiinteistönmuodostamislain 173 §:ään lisättiin 2. momentti, jonka mukaan toimitusinsinöörin kirjallista menettelyä käyttäessään ilmoitettava siitä asianosaisille. Suoritettava toimitus katsotaan alkaneeksi 14 päivän kuluttua menettelyn käytöstä kertovan ilmoituksen lähettämisestä. [13, 173.2§.]

Kiinteistönmuodostamislain 187 § 1. momenttia muutettiin ja sen mukaan, mikäli toimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä, toimituksesta on laadittava toimituspäätösasiakirja kokousmenettelyn toimituspöytäkirjan ja

kiinteistörekisterinpitäjän päätöksen sijaan. 2. ja 3. momenttiin lisättiin maininnat toimituspäätösasiakirjasta. [13, 187§.]

Toimituspäätösasiakirjan sisällöstä annetaan tarkempi ohjeistus kiinteistönmuodostamisasetuksen (1189/1996) vuoden 2022 alussa voimaan tulleessa muutoksessa (1091/2021). 46 a §:n mukaan kirjallisessa menettelyssä laadittavaan toimituspäätösasiakirjaan on muun ohella merkittävä kirjallista menettelyä koskeva päätös ja selvitys menettelyn edellytyksistä. Toimituspäätösasiakirjaan on lisäksi merkittävä toimituspäätöksen antamisajankohta ja selvitys toimituspäätöksen antamisajankohdan ilmoittamismenettelystä asianosaisille. [14, 46 a§.]

Kiinteistönmuodostamislain 190 §:ään lisättiin maininta kirjallisella menettelyllä suoritettujen toimitusten lopettamisesta. Toimitusinsinööri lopettaa toimituksen ilmoittamalla asianosaisille toimituspäätöksen antamisajankohdan ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Ilmoitus on lähetettävä asianosaisille vähintään 14 päivää ennen toimituspäätöksen antamisajankohtaa. Lisäksi lain mukaan toimituspöytäkirjaan on liitettävä kirjallinen valitusosoitus. [13, 190§.]

Kiinteistönmuodostamislain 191 §:ään lisättiin maininta, jonka mukaan kirjallisessa menettelyssä laaditun toimituspäätösasiakirjan on oltava muiden toimitusta koskevien asiakirjojen ohella saatavilla toimituspäätöksen antamisajankohtana.

Lisäksi yksityistielain (560/2018) vuoden 2022 alussa voimaan tulleessa lakimuutoksessa (991/2021) 77 §:ään lisättiin mahdollisuus suorittaa asianosaisten sopimukseen perustuva selvä ja riidaton yksityistietoimitus sopimuksen mukaisesti kirjallisessa menettelyssä, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät:

- sopimus ei loukkaa jonkun oikeutta tai ole jonkun asianosaisten kannalta kohtuuton sekä sopimuksen mukainen tie on tarkoituksenmukainen eikä se rasittaisi mitään kiinteistöä huomattavasti;
- toimituksessa tehtävät ratkaisut eivät vaikuta sopimuksen ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön; ja

- toimitusinsinööri katsoo menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kukaan sopijapuolina olevista asianosaisista vastusta menettelyä. [15, 77§.]

3 Kirjallinen toimitusmenettely

Kirjallisella toimitusmenettelyllä tarkoitetaan maanmittaustoimituksen tekemistä ilman toimituskokousta, toimitusta tekevän insinöörin ja asiakkaiden vuorovaikutuksen tapahtuessa pääasiassa kirjallisesti. Menettelyn perusidea on se, että toimitusinsinööri tekee itsenäisesti toimitusasiakirjan luonnoksen, joka lähetetään asianosaisille, jotka voivat joko hyväksyä luonnoksen tai esittää siihen muutosvaatimuksia. Mikäli kukaan asianosaisista ei vastusta luonnosta, toimituspäätös voidaan allekirjoittaa ja rekisteröidä ilman valitusaikaa. Toimitusinsinööri päättää oman harkintansa mukaan kirjallisen menettelyn käytöstä. [16]

3.1 Kirjallisen menettelyn historia

Kirjallista toimitusmenettelyä oli suunniteltu jo pitkään ennen koronavirusta. Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelmaan (2015–2019) sisällytettiin tavoitteet normien purkamisesta, digitalisaation edistämisestä sekä hallinnon menettelyjen keventämisestä. Nettyhteyksien kautta sopimalla tehty ja ilman toimituskokousta suoritettu kirjallinen toimitusmenettely tuki näitä tavoitteita hyvin. [17]

Maanmittauslaitos antoi ensimmäisen lausuntonsa asiasta 26.1.2018 päivätyssä lakiluonnoksessa. Luonnoksen pääasiallinen sisältö koostui kiinteistönmuodostamislakiin sekä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettuun lakiin ehdotetuista muutoksista, jotka liittyivät kiinteistötoimitusten tiedottamisen muuttamista sähköisen viestinvälityspalvelun kautta toimivaksi sekä mahdollisuuteen osallistumisesta toimituskokouksiin videoyhteyksin. Lakiluonnos sisälsi myös kirjallisen menettelyn mahdollistamisen toimitustuotannossa. [17]

Maanmittauslaitos perusteli kirjallisen menettelyn mahdollistamista sillä, että vaikka kirjalliseen prosessiin siirtyminen ei merkitse samalla menettelyn sähköistämistä, mutta kirjallinen menettely jo sellaisenaan osaltaan edistää kiinteistötoimitusmenettelyn eri vaiheiden sähköistämistä sekä vastaisuudessa koko prosessin digitalisointia, yleisesti hallinnon keventämistä ja joustavoittamista.

Kirjallisen menettelyn mahdollistaminen lainsäädännössä toisi uusia keinoja toimitusinsinöörille kiinteistötoimitusten suorittamiseen nykyisten menettelyjen rinnalle. [17]

Maanmittauslaitoksen toimittama lisäselvitys lakiluonnokseen julkaistiin 1.9.2018. MML ehdotti kirjallisen menettelyn käytön mahdollistamista myös ensimmäisestä lakiluonnoksesta puuttuneiden, sopimukseen perustuvien ja paria kolmea kiinteistöä koskevien yksityistietoimitusten käsittelyssä. Lisäksi selvitykseen oli kirjattu muun muassa Suomen Kuntaliiton positiivinen suhtautuminen kirjallisen menettelyn käyttöön kiinteistötoimituksissa. [18]

Kolmas lakiluonnos kiinteistönmuodostamislain muuttamiseen liittyen julkaistiin 14.5.2020. Esitys sisälsi ehdotukset usean eri lain, mm. yksityistielain ja kiinteistörekisterilain, muuttamisesta kiinteistönmuodostamislakiin ehdotettujen muutosten johdosta. Esityksen mukaan toimitukset voitaisiin myöskin merkitä kiinteistörekisteriin aiemmin odottamatta valitusaikaa. [19]

Lopullisen lainsäädännön pohjana ollut lausuntoyhteenveto julkaistiin 21.12.2020. Siihen olivat Maanmittauslaitoksen lisäksi lausuntonsa antaneet oikeusministeriö, valtiovarainministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f., Espoon, Helsingin, Vantaan, Turun, Kuopion ja Oulun kaupungit sekä Suomen Kuntaliitto ry. [20]

Kirjalliseen toimitusmenettelyyn ei tullut enää merkittäviä lisäyksiä. Maanmittauslaitos katsoi, että poikkeuslain myötä mahdolliseksi tulleet edellytykset kirjallisen menettelyn soveltamiselle sekä etäläsnäololle kiinteistötoimituksen toimituskokouksessa tulisi säätää pysyväksi osaksi kiinteistönmuodostamislain toimitusmenettelyä. [20]

Kiinteistönmuodostumislakiin liittyvät lakimuutokset päätettiin astumaan voimaan vuoden 2022 alusta. Maanmittauslaitos piti työntekijöilleen kolme samansisältöistä koulutustilaisuutta verkossa 1.12., 13.12. ja (ruotsiksi) 17.12.2021 muutoksiin liittyen. [21]

Kirjallisella menettelyllä tehtyjä, lakimuutoksen mukaisia toimituksia oli rekisteröity Maanmittauslaitoksella kesäkuun 2022 alkuun mennessä 419 kappaletta. Näistä 372 oli lohkomistoimituksia, 24 yksityistietoimituksia ja 21 rasi-tetoimituksia. Vapaaehtoisia tilusvaihtoja sekä yleisen alueen lohkomisia oli molempia rekisteröity yksi kappale.

3.2 Toimituksen edellytykset

3.2.1 Toimituslaji

Vuosien 2020 ja 2021 aikana kirjallista menettelyä käytettiin poikkeuslain sallimana useampiin eri toimitusmuotoihin, mukaan lukien lunastustoimituksiin. Vuoden 2022 alussa voimaan tulleen lakimuutoksen myötä kirjallisen menettelyn käyttö rajattiin neljään toimituslajiin:

- lohkominen
- KML 154 §:n 1 momentissa tarkoitettua pysyvää rasi-tetta koskeva asia
- vapaaehtoinen tilusvaihto
- yksityistietoimitus [21].

Näin ollen kirjallisen toimitusmenettelyn käyttö on käytännössä mahdollista lähinnä UMA-toimitusyksikön työntekijöillä.

Maanmittauslaitos on linjannut, että tietyissä tapauksissa toimituksessa sivutoimituksena tehtävä rajankäynti on mahdollista suorittaa kirjallisella menettelyllä. Tämä edellyttää sitä, että toimituksen maastotyöt on tehty etukäteen ja rajankäynnin osapuoli on paikalla ja hyväksyy asian. Tällöin tilannetta voidaan pitää sopimukseen perustuvana sekä riidattomana että selvänä. [21]

3.2.2 Toimitus perustuu asianosaisten väliseen sopimukseen ja on riidaton ja selvä

Kirjallisen menettelyn käyttämiseksi toimituksesta on oltava kaikkien asianosaisten hyväksymä sopimus, esimerkiksi kauppakirja tai tilusvaihtosopimus. Mikäli sopimuksessa ilmenee epäselvyyksiä, toimitusinsinöörin on oman harkintansa mukaan käytettävä kokousmenettelyä. [21]

Mikäli toimitukseen liittyvissä yksityiskohdissa on havaittavissa erimielisyyksiä tai muita epäselvyyksiä, on syytä siirtyä kokousmenettelyyn. Tässä asiassa toimitusinsinööriltä edellytetään ammattitaitoa tulkita tilannetta ja päättää paras menettelytapa. Siirtyminen kirjallisesta menettelystä kokousmenettelyyn on mahdollista myös kesken toimituksen. [21]

3.2.3 Toimituksessa tehtävät ratkaisut eivät vaikuta sopimuksen ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön

Mikäli toimituksessa tehtävillä päätöksillä on vaikutusta kauppakirjan tai muun toimitussopimuksen ulkopuolisiin kiinteistöjen osalta, esimerkiksi jos uusi kiinteistö saa rasiteoikeuksia ulkopuolisen kiinteistön alueella, toimitus tulee suorittaa kokousmenettelyllä. Tällöin kokoukseen on kutsuttava vaikutusten piirissä olevien kiinteistöjen omistajat. [16]

Maanmittauslaitos on kuitenkin linjannut, että lisätieoikeuden käsittely emäkiinteistön ulkopuolella on mahdollista, mutta se edellyttää asian yksityiskohtaista kirjaamista päätösluonnokseen [21].

Lisätieoikeuden käsittelyä kirjallisessa menettelyssä on syytä käyttää yleensä ainoastaan jo olemassa oleviin yli 15 vuotta vanhoihin teihin, sillä tieoikeuteen liittyvät rakentamiskustannukset tai takautuvat rakentamiskustannuksien korvaukset (mahdollista alle 15 vuotta vanhalla tiellä) on käsiteltävä kokousmenettelyllä.

3.2.4 Kukaan asianosaisista ei vastusta menettelyä

Mikäli joku asianosaisista ilmoittaa toimitusinsinöörille vastustavansa kirjallista menettelyä, toimitusinsinöörin on pidettävä toimituskokous. Vaatimus kokousmenettelyyn siirtymisestä on mahdollista esittää toimituspäätöksen allekirjoittamiseen asti. Tästä syystä toimituspäätös tulee allekirjoittaa samana päivänä, jolloin se on annettu. [21]

Kaikkien asianosaisten hyväksyntä

Kaikille asianosaisille lähetetään ilmoitus kirjallisen menettelyn käyttämisestä. Ilmoituksessa tiedustellaan, hyväksyykö ilmoituksen saaja kirjallisen menettelyn käytön. [16]

Kun kirjallista menettelyä alettiin käyttää ensi kertaa poikkeuslain myötä, kaikilta osallisilta vaadittiin hyväksyntä asiasta. Vuoden 2022 alusta voimaan tulleen lakimuutoksen perusteella menettelyä pystyttiin muokkaamaan niin, että asianosaisten hiljainen hyväksyminen (= ei vastausta) riittää tahdonilmaukseksi. Näin ehto saatettiin muotoon, joka edellyttää, ettei kukaan asianosaisista vastusta menettelyä. [21]

Hiljaisen hyväksynnän käyttämisen täytyy kuitenkin tulla selvästi ilmi toimituksesta tehdystä ilmoituksesta. Kirjallisen menettelyn ilmoituspohjassa lukee, että mikäli asianosainen hyväksyy kirjallisen menettelyn käytön, hänen ei tarvitse tehdä mitään. Tällöin asianosainen omalla hiljaisuudellaan hyväksyy toimituksessa tehdyt päätökset. [16]

Mikäli asianosainen esittää aktiivisen hyväksynnän kirjallisen menettelyn käytöstä (esimerkiksi maastotöiden yhteydessä tai puhelimen tai sähköpostin välityksellä), se kirjataan toimituspäätökseen [16].

3.3 Toimituksen vaiheet

3.3.1 Lainhuudon hakeminen

Lohkomistoimitus käynnistyy yleensä määräalan lainhuudon hakemisella Maanmittauslaitokselta. Määräala on kiinteistön osa, joka vaihtaa omistajaa. Lainhuutoa hakevat joko asiakkaat itse, heidän valtuuttamansa asiamies tai kaupanvahvistaja. Perinteisellä kauppakirjalla tehdyssä määräalan kaupassa lainhuudatukseen vaaditaan kauppakirjaan kaupanvahvistajan allekirjoitus. [22]

Hakemus ohjataan yleensä samalle toimitusinsinöörille, joka hoitaa lohkomistoimituksen. Näin ollen sama henkilö vastaa koko lohkomisprosessin etenemisestä. Esimerkiksi loma-aikoina lainhuutohakemukset voivat kuitenkin kulkea eri henkilön kautta. [22]

Lainhuutohakemuksesta on tarkastettava seuraavat asiat:

- täyttääkö saantokirja (kauppakirja tai muu saannon perusteena oleva asiakirja) muotovaatimukset
- alkuperäisinä vaadittavat asiakirjat (esimerkiksi testamentti)
- luovuttajan omistusoikeus ja oikeus luovuttaa kiinteistö ja edustus-kysymykset (esimerkiksi edunvalvonta)
- vastaanottajan oikeus kiinteistön hankkimiseen
- omistusoikeuden siirtyminen (esimerkiksi kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä)
- kunnan tai valtion etuosto-oikeus (kolmen kuukauden ajan kaupan-teosta)
- saantoa rajoittavat ehdot
- saannosta menevä varainsiirtovero ja ensiasunnon ostajan verovapaus
- kiinteistöön mahdollisesti kohdistuvat vallintarajoitukset (esimerkiksi lesken asumisoikeus)
- mahdolliset lepäämäänjättämisperusteet (etuosto-oikeus tai purkava ehto)
- mahdolliset hylkäämisperusteet. [22]

Mikäli hakemuksen käsittelijä löytää toimitetuista dokumenteista puutteita tai korjattavaa, hän lähettää hakijalle täydennyspyynnön. Hakijalle ilmoitetaan, millä tavoin hakemus on puutteellinen, mihin mennessä hakemusta on viimeistään täydennettävä ja mitkä ovat täydennyskehotuksen noudattamatta jättämisen seuraukset. Mikäli täydennyspyyntöön ei vastata annettuun määräaikaan mennessä, lainhuutohakemus hylätään. [22]

Lainhuutojen käsittelyssä käytetään paljon myös vapaamuotoisia täydennyspyyntöjä. Tällöin hakijalle kerrotaan joko paikan päällä, puhelimitse tai sähköpostilla hakemuksessa olevista puutteista ja siitä, miten ne tulee korjata. Tällöin ei myöskään anneta uhkausta täydennyspyynnön laiminlyönnin seurauksista. [22]

Maakaaren 12. luvun 4 § mukaan lainhuutohakemus on hylättävä, mikäli

- saantokirjaa tai sen oikeaksi todistettua jäljennöstä ei ole esitetty;
- saantokirjaa ei ole tehty laissa säädetyllä tavalla;
- kiinteistön luovuttajan tai muun edeltäjän omistusoikeutta kiinteistöön ei ole selvitetty;
- hakijan saannolle ei ole annettu tarvittavaa muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumusta tai päätöstä;
- omistusoikeus kiinteistöön palautuu luovutussopimuksessa olevan purkavan tai lykkäävän ehdon vuoksi luovuttajalle ja tästä esitetään tuomio tai osapuolten sopimus;
- kiinteistö kuuluu konkurssipesään ja siitä on ennen saannon tapahtumista tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin; tai
- hakijan saanto ei muutoin ole pätevä tai se ei ilmeisesti jää pysyväksi [23].

Lainhuutohakemus jätetään lepäämään, mikäli kunnalla tai valtiolla on voimassa oleva etuosto-oikeus tai kaupalla on purkava ehto. Kunnalla, jossa myyty määräala sijaitsee, on kaupantekohetkestä alkaen kolme kuukautta aikaa tehdä määräalan etuosto etuostolain (608/1977) 9 §:n nojalla. Etuosto-oikeutta ei kuitenkaan ole mahdollista käyttää alle 5 000 m²:n (pääkaupunkiseudulla alle 3 000 m²:n) kokoisissa määräaloissa, lähisukulaisten välisissä kaupoissa,

valtion tai valtionlaitoksen ollessa ostajana eikä pakkohuutokaupalla tapahtuvassa myynnissä (etuostolaki 5 §). Kunnalta on myös mahdollista pyytää ennakkopäätöstä etuosto-oikeuden käytöstä (etuostolaki 8 §). [24]

Lisäksi lain valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla (469/2019) mukaan valtiolla on etuosto-oikeus määräalan kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia [25, 1§].

Saantokirjaan kirjattu purkava ehto tarkoittaa, että määräalan luovutus voidaan purkaa muullakin kuin maakaassa säädetyllä perusteella tai että omistusoikeus kiinteistöön siirtyy vasta kaupantekohetken jälkeen. Ehto voi olla esimerkiksi kauppahinnan maksaminen tai rakennusluvan saaminen. Tällaisessa tapauksessa lainhuuto laitetaan lepäämään siihen saakka, että purkava ehto on saatu täytettyä. Mikäli purkavaa ehtoa ei saada määräajassa täytettyä, kaupan purkamisesta on sovittava purkusopimuksella. [22]

3.3.2 Toimituksen vireilletulo

Mikäli määräalan lainhuuto on laitettu lepäämään, lohkomistoimituksen voi laittaa vireille, kunhan kunnan tai valtion etuosto-oikeuden aika on kulunut tai purkava ehto on saatu täytettyä. Mikäli lainhuutoa ei ole tarvinnut laittaa lepäämään, lohkomistoimituksen voi laittaa vireille heti, kunhan muut ehdot ovat täyttyneet. [16]

Mikäli toimitus on niin sanottu omiin nimiin lohkominen (= kiinteistön omistaja lohkaa osan omistamastaan kiinteistöstä uudeksi kiinteistöksi, jonka omistajana hän pysyy) tai vapaaehtoinen tilusvaihto, lainhuudatusta ei tarvitse tehdä. Tällöin toimitus tulee vireille suoraan hakemuksesta, jossa on haettu omiin nimiin lohkomista tai tilusvaihtoa. [16]

Yksityistietoimitukset ja rasitetoimitukset voivat tulla vireille joko asianosaisten sopimuksen perusteella tai yksittäisen asianosaisten hakemuksella. Kirjallisen

menettelyn käyttö tällaisessa toimituksessa edellyttää vireilletuloa sopimuksen perusteella [21]. Mikäli toimitusta haetaan kirjallisella sopimuksella, jossa on sovittu kaikista toimituksessa päätettävistä asioista, Maanmittauslaitos myöntää 50 %:n alennuksen toimitusmaksusta [26].

Toimituksen tullessa vireille Maanmittauslaitos antaa asiasta toimitusmääräyksen. Samalla määritetään toimituslaji sekä määrätään toimitusinsinööri (yleensä lainhuudon käsitellyt henkilö, mikäli tullut lainhuudon kautta vireille). Kirjallisella menettelyllä voidaan tarvittaessa suorittaa myös sivutoimitus, kunhan ulkopuolisiltakin asianosaisilta (esimerkiksi rajankäynnissä rajanaapureilta) on saatu hyväksyntä menettelyn käyttämisestä [21].

3.3.3 Toimitusvalmistelut

Ennen toimituksesta tiedottamista on suoritettava arkistotutkimukset ja muut toimituksen kannalta tarpeelliset selvitykset mm. omistusoikeus- ja kaavatiedot. Tässä vaiheessa toimitusinsinööri tekee myöskin päätöksen siitä, tehdäänkö kiinteistötoimitus kokousmenettelyllä vai kirjallisella menettelyllä (kuva 2). [16]

Arkistotutkimuksissa selvitetään aikaisempien toimitusasiakirjojen perusteella rajojen viimeisin lainvoimainen määräytyminen, toimituksen kohteena olevalla alueella olevat vanhat rasitteet ja niihin oikeutetut ja rasitetut kiinteistöt. Lisäksi olemassa olevista rasitteista on selvitettävä, miten ne kohdistuvat toimituksessa muodostettaviin rekisteriyksiköihin sekä minkä kiinteistön hyväksi ne tulevat jäädään. [16]

Valmisteluvaiheessa täytyy selvittää toimitusten asianosaiset. Asianosaiset selvitetään kiinteistöjen lainhuutotodistusten perusteella. Mahdolliset muut asianosaiset, kuten erityisen oikeuden haltija (esimerkiksi vuokralainen) tai pantinhaltija (yleensä pankki), selviävät rasitustodistuksesta. [16]

Lisäksi valmisteluvaiheessa selvitetään, sijaitsevatko toimitukseen kuuluvat kiinteistöt yleis- tai asemakaava-alueella. Kaavoitus ohjaa rakentamista ja

maankäyttöä ja vaikuttaa siten myös toimituksen läpivientiin ja siinä tehtäviin ratkaisuihin. Kaava-alueiden ulkopuolella on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä kuntien rakennusjärjestyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. [16]

3.3.4 Maastotyöt

Maastotöiden määrä on aina tapauskohtainen, ja se vaihtelee eri toimituslajien välillä. Lohkomistoimituksessa ja tilusvaihdossa käydään kaikki vanhat rajat, jotka rajoittuvat määräalaan tai vaihdettaviin maa-alueisiin ja määrätään mahdolliset uudet rajat. Mikäli vanhoissa rajoissa on puutteita (= vanhat rajamerkit kadonneet) suoritetaan rajankäynti sivutoimituksena, jossa rakennetaan uusi rajapyykki kadonneen tilalle. Mikäli uusia rajoja ei synny ja vanhat rajat ovat selvät, maastotöitä ei ole tarpeen tehdä. Kirjallinen menettely on erityisesti tällaisessa tilanteessa erinomainen keino suorittaa toimitus. [16]

Yksityistie- ja rasitetoimituksissa on tarpeen mitata rajat, joiden poikki yksityistie tai rasiteyksikkö (esimerkiksi vesijohto) kulkee sekä mitata ja merkitä tien tai rasitealueen tarkka paikka maastossa. Mittaukset suoritetaan yleensä maastokatselmuksen yhteydessä, joka käydään asianosaisten läsnä ollessa. Maastokatselmusta ei tarvitse kuitenkaan järjestää, mikäli rajojen ja käyttöoikeusyksikköjen sijainnit ovat selvät. [16]

Maastotöiden ja -katselmusten kulku dokumentoidaan ja liitetään osaksi toimituspöytäkirjaa (kokousmenettely) tai toimituspäätöstä (kirjallinen menettely) [16].

3.3.5 Päätösluonnos

Kun toimitusinsinööri on päättänyt käyttävänsä kirjallista menettelyä tai kun maastotyöt on saatu valmiiksi, toimitusinsinööri laatii toimituksesta päätösluonnoksen, karttaotteen sekä lohkomisessa uuden lohkokiinteistön kiinteistörekisteriotteen, jotka lähetetään asianosaisille. Päätösluonnoksessa on aina oltava

vesileima ”luonnos”, ja karttaotteen on oltava muu kuin lopullinen toimituskartta (yleensä MML:n JAKOdiaarin ”räätälöity kartta”). Uuden kiinteistön kiinteistörekisteriote lähetetään, koska toimituspäätöksessä viitataan otteeseen yhteisalueosuuksien jakautumisessa sekä vanhojen oikeuksien kohdentamisessa. [21]

Luonnoksen mukana lähetetään ilmoitus kirjallisen menettelyn käyttämisestä. Kirjallisella menettelyllä tehtävä toimitus alkaa virallisesti 14 päivän kuluttua ilmoituksen lähettämisestä. Toimitusinsinööri päättää itse toimituksen päättämisaikankohdasta, joka voi olla periaatteessa sama kuin alkamispäivä. Maanmittauslaitos ohjeistaa kuitenkin päättymisaikankohdan määrittämistä aikaisintaan 21 päivän päähän ilmoituksen lähettämisestä. Näin saadaan parannettua asiakkaiden oikeusturvaa esimerkiksi postinkulussa sattuvien häiriöiden varalta. [21]

Kiinteistönmuodostamislain vuoden 2022 alusta voimaan tulleen uudistuksen myötä asianosaisilta ei enää vaadita aktiivista hyväksyntää kirjallisen menettelyn käyttämisestä. Jos asianosainen kuitenkin esittää hyväksyntänsä esimerkiksi puhelimen välityksellä tai maastotöiden yhteydessä, hyväksyntä kirjataan toimituspäätökseen. [21]

Asianosaisille lähetettävässä ilmoituksessa kerrotaan, että mikäli asianosainen on tyytyväinen luonnokseen, hänen ei tarvitse tehdä mitään. Mikäli asianosaisella on muutosvaatimuksia luonnokseen tai vaatimus kokousmenettelyn käyttämisestä, hänellä on ilmoituksessa kerrottuun toimituksen päättymisaikankohtaan asti aikaa ilmoittaa niistä. [21]

Sellainen muutos, jolla ei ole vaikutusta muun kuin vaatimuksen esittäjän oikeuteen, ei käynnistä uutta luonnosvaihetta. Tällöin muutos voidaan kirjata suoraan toimituspäätökseen. Jos muutosvaatimus vaikuttaa toisen osapuolen oikeuteen, toimitusinsinöörin on aloitettava uusi luonnosvaihe tai siirryttävä kokousmenettelyyn. Mikäli muutosvaatimuksia on useita tai toinenkaan luonnosvaihe ei mene läpi, on siirtyminen kokousmenettelyyn enemmän kuin suotavaa. [21]

Siirryttäessä kirjallisesta menettelystä kokousmenettelyyn päätösluonnoksen voi kopioida toimituksen pöytäkirjan pohjaksi [21].

3.3.6 Toimituspäätös

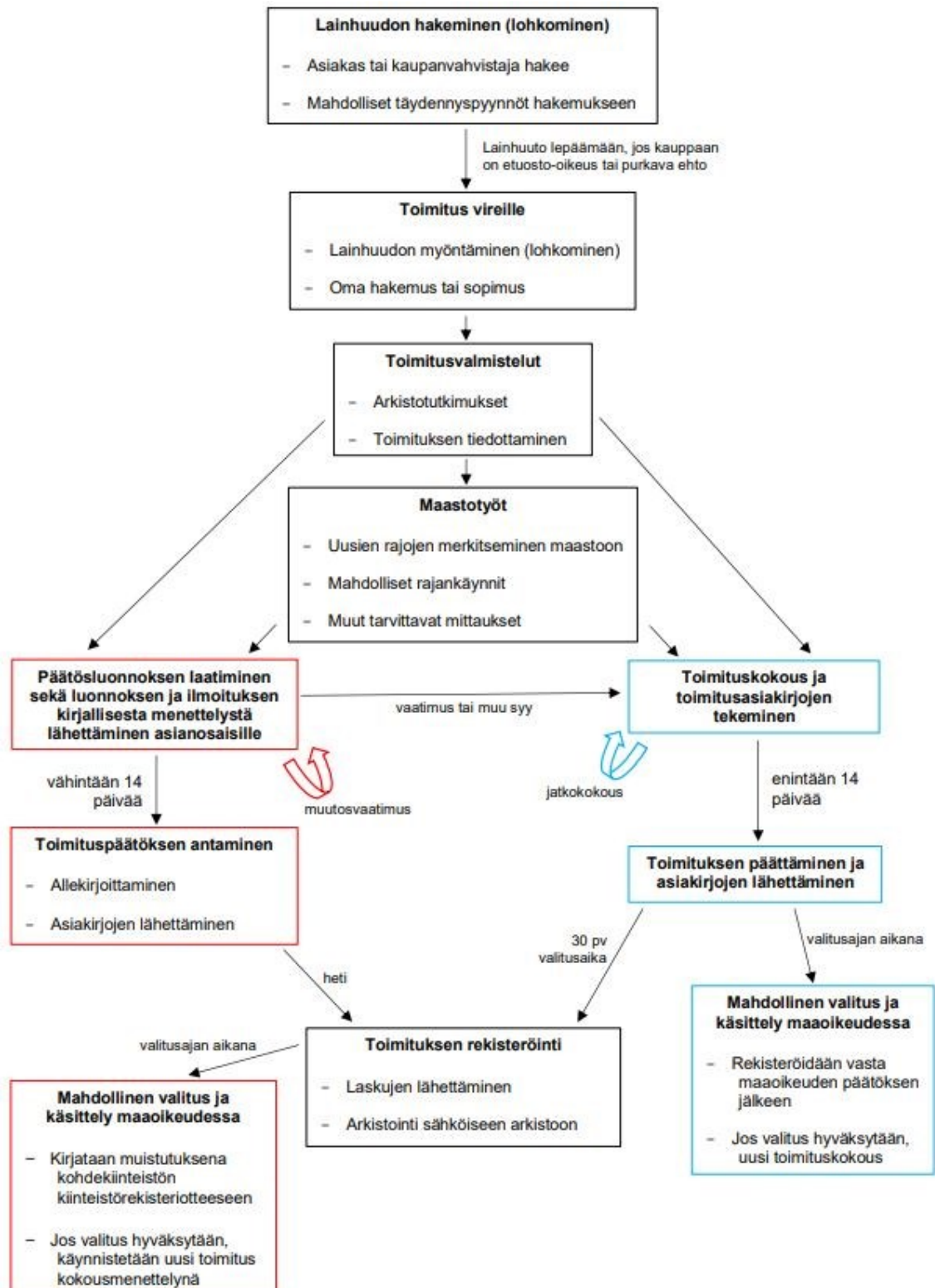
Toimituspäätös on allekirjoitettava heti päättymisajankohtana, mikäli päätösluonnos ei ole saanut muutosvaatimuksia. Samalla asianosaisille lähetetään virallinen toimituspäätös ja toimituskartta. Allekirjoituksesta käynnistyy kaikissa maanmittaustoimituksissa oleva 30 päivän valitusaika, jolloin toimituksessa tehdyistä päätöksistä voi valittaa maaoikeuteen. [21]

Toimituksen voi rekisteröidä Maanmittauslaitoksen sähköiseen arkistoon heti kun toimituspäätös on allekirjoitettu, valitusajan päättymistä odottamatta. Näin MML:n kiinteistörekisteri päivittyy nopeammin ajan tasalle, palvelu on nopeampaa ja toimitusinsinööri saa tehtyä toimituksen kerralla valmiiksi. [21]

Koska kirjallista menettelyä voidaan käyttää ainoastaan selvissä ja sopimukseen perustuvissa toimituksissa, on hyvin epätodennäköistä, että toimituksesta valitettaisiin maaoikeuteen valitusajan aikana. Jos näin kuitenkin tapahtuu, valitusta koskevien kiinteistöjen kiinteistörekisteriotteeseen kirjataan maininta käynnissä olevasta maaoikeuden käsittelystä. [21]

Mikäli maaoikeus kumoaa toimituksessa tehdyn päätöksen, käynnistetään kokonaan uusi toimitus kokousmenettelynä.

Kuvaan 2 on koottu kaavioksi kirjallisen toimitusmenettelyn vaiheet ja sen erot kokousmenettelyyn.



Kuva 2. Maanmittaustoimituksen vaiheet ja erot kirjallisen menettelyn (punainen) ja kokousmenettelyn (sininen) välillä.

4 Kyselytutkimus toimitusinsinööreille

4.1 Tutkimuksen tavoite

Toimitusinsinööreille tehdyn kyselytutkimuksen tavoitteena oli selvittää, miten Maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörit ovat hyödyntäneen KML:n muutoksen mahdollistamaa kirjallista toimitusmenettelyä työssään ja sitä, onko kirjallinen menettely kokonaisuudessaan helpottanut heidän työtään ja parantanut toimitustuotannon kustannustehokkuutta alkuvuoden 2022 aikana.

Tutkimuksen avulla selvitettiin myös sitä, millaisia ongelmia kirjallisella menettelyllä tehtyjen toimituksien tekemisessä on tullut vastaan sekä sitä, miten niihin on pystytty reagoimaan.

Lisäksi haluttiin kuulla kirjallista menettelyä työkseen käyttäviltä henkilöiltä mahdollisia parannusehdotuksia menettelyä koskien.

4.2 Tutkimuksen toteutus

Tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksella. Kysely lähetettiin kaikille Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööreille, jotka olivat rekisteröineet vähintään 5 toimituspäätöstä (= kirjallisella menettelyllä tehtyä toimitusta) alkuvuoden 2022 aikana kesäkuun 1. päivään mennessä.

Tutkimus toteutettiin Webropol-kyselytutkimustyökalun avulla. Kyselylomake (liite 1) koostui 14 kysymyksestä. Näistä 3 oli ehdollisia kysymyksiä (kysymykset 8, 10 ja 13), jotka aukesivat vain, jos vastaaja vastasi edeltävään kysymykseen tietyllä lailla. Taustatietona kysyttiin vastaajan vastuualuetta, jonka tarkoituksena oli selvittää, vaihteleeko kirjallisen menettelyn käytön määrä eri puolella Suomea.

Linkki kyselyyn lähetettiin 21.6.2022 sähköpostilla 38 toimitusinsinöörille. Vastausaikaa annettiin 30.6.2022 asti. Määräpäivään mennessä vastauksia tuli 22

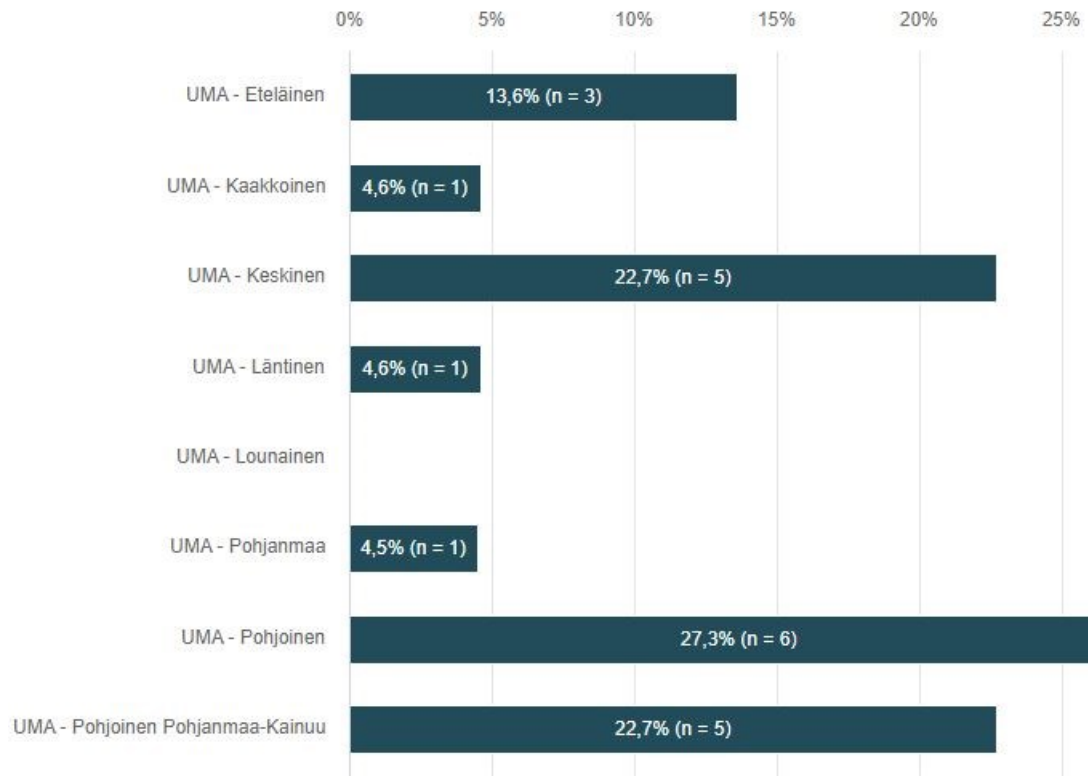
kappaletta. Näin ollen vastausprosentiksi muodostui 57,9 %, jota voidaan pitää hyvänä tuloksena.

Kysely tapahtui nimettömänä, eikä vastauksia pysty vertaamaan esimerkiksi vastuualueittain. Tämä johtui kyselyn kohtuullisen kapeasta otannasta, jonka myötä joidenkin vastuualueiden vastaukset olisi voinut yhdistää yhteen ainoaan henkilöön. Anonymiteettiä suosittiin, jotta kyselystä saataisiin mahdollisimman subjektiivisia vastauksia ja mahdollisesti negatiivisiakin näkökulmia.

4.3 Tutkimuksen tulokset

4.3.1 Yleistiedot

Kyselyyn vastanneet 22 toimitusinsinööriä lähes joka puolelta Suomea. Kuva 3 kertoo kyselyyn vastanneiden määrän vastuualueittain. Tuloksista voidaan havaita, että erityisesti Keskisellä, Pohjoisella ja Pohjoinen Pohjanmaa-Kainuu vastuualueilla on ollut eniten kirjallista menettelyä suosineita insinöörejä, kun taas maan länsiosissa käyttö on ollut vähäisempää.



Kuva 3. Vastaajien määrä vastuualueittain.

Kysymyksessä 2 vastaajia pyydettiin arvioimaan, kuinka suuren osan toimituksistaan he ovat tehneet kirjallisella menettelyllä viiden prosenttiyksikön tarkkuudella. Vastauksissa kirjallisen menettelyn osuus vaihteli 5:stä- 90 %:iin (kuva 4). Keskimääräisesti kysymykseen vastanneet olivat tehneet 21,6 % toimituksistaan kirjallisella menettelyllä, eli noin viidesosan.

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
5,0	90,0	21,6	15,0	475,0	21,7

Kuva 4. Vastaukset kyselyyn kirjallisella menettelyllä suoritettujen toimitusten osuudesta kaikkiin tehtyihin toimituksiin.

4.3.2 Työnkuva

Kysymyksissä 3–5 vastaajia pyydettiin arvioimaan kirjallisen menettelyn käytön vaikutuksia heidän työkuvaansa. Kyselylomakkeessa käytettiin liukukytkeä, jossa oli arvot 0–10. Arvo 0 tarkoitti, että vastaaja on täysin eri mieltä väitteen kanssa, ja vastaus 10 sitä, että vastaaja on täysin samaa mieltä.

Väitteeseen ”olen kokenut työni helpottuneen kirjallisen menettelyn mahdollistaneen lainsäädännön myötä” vastattiin keskimäärin arvo 8,4 (kuva 5). Väitteeseen ”olen kokenut työhöni liittyvän ajankäytön hallinnan helpottuneen kirjallisen menettelyn myötä” vastattiin keskimäärin arvo 8,2 (kuva 5). Väitteeseen ”toimittuksiin liittyvät ajokilometrit ovat vähentyneet kirjallisen menettelyn myötä” puolestaan vastattiin keskimäärin arvo 8,0 (kuva 5). Vastaukset olivat pääasiassa hyvin samankaltaisia, eikä niissä esiintynyt suurta hajontaa.

Olen kokenut työni helpottuneen kirjallisen menettelyn mahdollistaneen lainsäädännön myötä

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
3,0	10,0	8,4	9,0	184,0	1,9

Olen kokenut työhöni liittyvän ajankäytön hallinnan helpottuneen kirjallisen menettelyn myötä

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
3,0	10,0	8,2	8,0	180,0	1,7

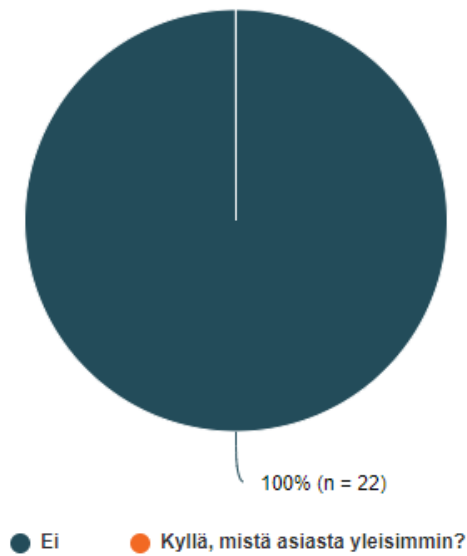
Toimituksiin liittyvät ajokilometrit ovat vähentyneet kirjallisen menettelyn myötä

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
3,0	10,0	8,0	8,0	175,0	2,3

Kuva 5. Vastauksia kysymyksiin kirjallisen menettelyn vaikutuksista vastaajien työnkuvaan (0 = täysin eri mieltä; 10 = täysin samaa mieltä).

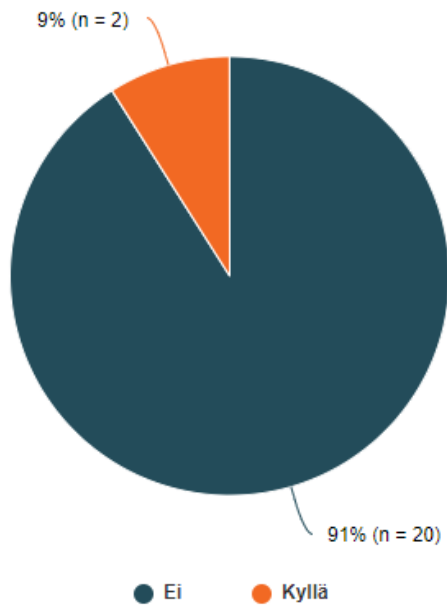
4.3.3 Toimituksen kulku

Kysymyksessä 6 vastaajilta kysyttiin, aiheuttaako kirjallisen menettelyn käyttö paljon työaikaa vievää kyselyä asiakkaiden suunnalta. Mikäli kysymykseen olisi vastannut kyllä, vastaajalta olisi tiedusteltu, mistä asiasta kyselyä tulisi. Kaikki vastaajat vastasivat kuitenkin kysymykseen kieltävästi (kuva 6).



Kuva 6. Vastaukset kysymykseen asiakkailta tulevasta, paljon työaika vievästä kyselystä kirjallisella menettelyllä tehtyihin toimituksiin liittyen.

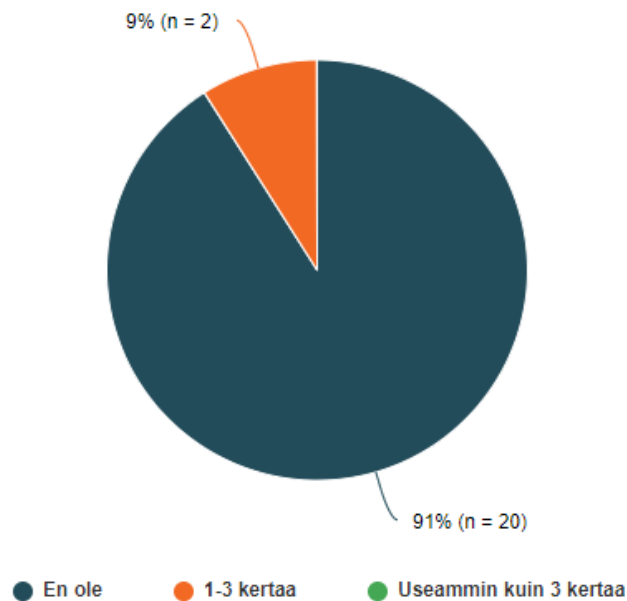
Kysymyksessä 7 kysyttiin, ovatko vastaajat saaneet lähettämiinsä päätösluonnoksiin muutosvaatimuksia. Vain kaksi vastaajaa oli saanut muutosvaatimuksia (kuva 7). ”Kyllä”-vastanneille aukesi tämän jälkeen kysymys 8, jossa tiedusteltiin, mihin asioihin muutosvaatimukset olivat liittyneet. Molemmat vastaajat kertoivat muutosvaatimuksien liittyneen kirjoitusvirheisiin päätösluonnoksessa.



Kuva 7. Vastaukset kysymykseen päätösluonnoksiin saaduista muutosvaatimuksista.

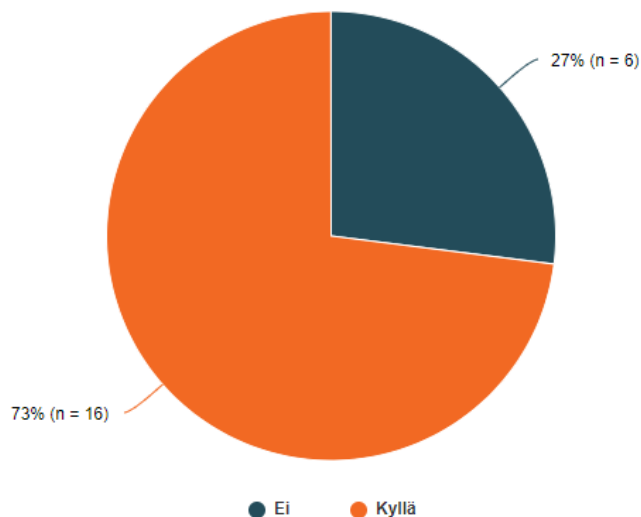
Kysymyksessä 9 vastaajilta kysyttiin, ovatko he joutuneet siirtymään kokousmenettelyyn kirjallisella menettelyllä aloitetussa toimituksessa. Vastausvaihtoehdoiksi annettiin ”en ole”, ”1–3 kertaa” tai ”useammin kuin 3 kertaa”. 20 vastaajaa vastasi ”en ole” ja 2 vastaajaa ”1–3 kertaa” (kuva 8). Kukaan ei vastannut ”useammin kuin kolme kertaa”.

”1–3 kertaa” vastanneilta kysyttiin tämän jälkeen kysymyksessä 10, miksi kokousmenettelyyn oli jouduttu siirtymään. Molemmat vastaajat kertoivat siirtymisen tapahtuneen aina vain asianosaisen vaatimuksesta.



Kuva 8. Vastaukset kysymykseen siirtymisestä kokousmenettelyyn kirjallisella menettelyllä aloitetussa toimituksessa.

Kysymyksessä 11 vastaajilta tiedusteltiin aktiivisten hyväksymisien kirjaamisesta toimitusasiakirjaan. Maanmittauslaitoksen ohjeistuksen mukaan asiakirjaan merkitään, mikäli asianosainen on ilmaissut hyväksyntänsä kirjallisen menettelyn käytöstä joko maastotöiden yhteydessä tai puhelimen taikka sähköpostin välityksellä. Vastaajista 16 kertoi kirjaavansa hyväksynnät ja 6 kertoi jättävänsä ne kirjaamatta (kuva 9).

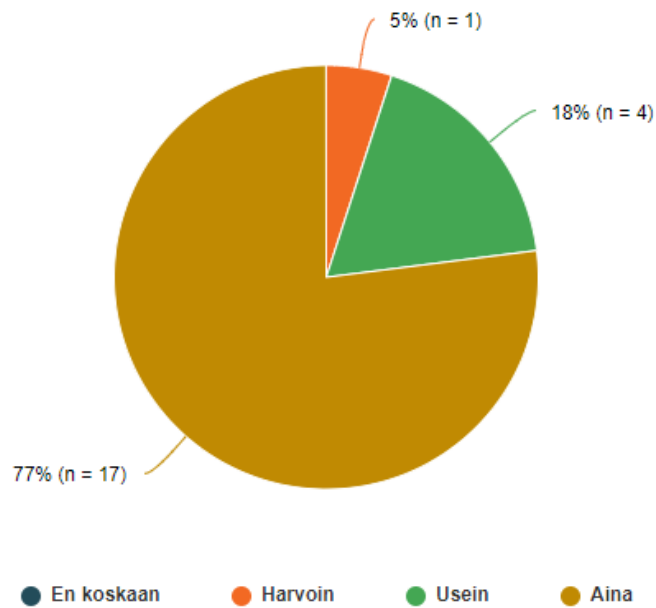


Kuva 9. Vastaukset kysymykseen aktiivisten hyväksymisien kirjaamisesta toimitusasiakirjaan.

Kysymyksessä 12 kysyttiin rekisteröivätkö vastaajat kirjallisella menettelyllä tehdyn toimituksen ohjeistuksen mukaan odottamatta valitusajan päättymistä.

Vaihtoehtoisiksi annettiin ”en koskaan”, ”harvoin”, ”usein” sekä ”aina”. Vastauksista ”en koskaan” ja ”harvoin” aukesi jatkokysymys, jossa kysyttiin, miksi vastaaja ei rekisteröi toimituksia heti.

17 vastaajaa vastasi rekisteröivänsä toimitukset aina ennen valitusajan päättymistä ja 4 vastasi rekisteröivänsä usein (kuva 10). Ainoastaan yksi vastaaja ilmoitti rekisteröivänsä toimitukset harvoin. Vastaaja antoi tähän perusteluksi, että hänen toimituksillaan on harvoin niin kiire, että ne pitäisi rekisteröidä ennen valitusajan päättymistä.



Kuva 10. Vastaukset kysymykseen toimitusten rekisteröinnistä ennen valitusajan päättymistä.

4.3.4 Kehittäminen

Kyselylomakkeen lopussa vastaajilla oli mahdollista jättää vapaamuotoista palautetta kirjallisen menettelyn käytöstä ja mahdollisia korjausehdotuksia. Vastauksia tuli 6 kappaletta.

Vastauksissa kirjallinen menettely sai pääosin positiivista palautetta. Hiljaisen hyväksynnän tuloa pidettiin erinomaisena asiana, sillä aiemmin kaikilta asianosaiselta hyväksymisen erikseen pyytäminen oli koettu työläänä.

Kaksi vastaajaa oli kokenut toimituspäätöksen allekirjoituksen aikatauluttamisen ainakin ensi alkuun haastavaksi. Tähän liittyen työnantajalta toivottiin parempia työn seurantaa ja hallintaa tukevia raportointivälineitä.

Lisäksi kaksi vastaajaa halusi lisätä, että kirjallinen menettely tarvitsee aina vähintään puhelinkeskustelun asiakkaan kanssa. Asiakkailta täytyy kysyä aina vähintään, ovatko vanhat rajat selvät ja tiedossa sekä lohkomistoimituksissa lohkokointeiston nimi.

5 Kyselytutkimus asiakkaille

5.1 Tutkimuksen tavoite

Asiakkaille tehdyn kyselytutkimuksen tavoitteena oli selvittää, miten Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon asiakkaat ovat kokeneet kirjallisen menettelyn käytön heitä koskevilla toimituksillaan ja miten he ovat kokeneet kiinteistötoimituksen sujuvuuden ilman perinteistä toimituskokousta.

Tutkimuksessa selvitettiin, miten ymmärrettävä kirjallinen menettely kiinteistötoimituksessa asiakkaan näkökulmasta on ollut. Asiakkailta kysyttiin myös heidän luottamuksestaan Maanmittauslaitoksen toimintaan sekä heidän yleisestä tyytyväisyydestään saatuun palveluun.

Lisäksi asiakkailta oli mahdollista jättää vapaata kirjallista palautetta saadustaan palvelusta sekä antaa kehitysideoita menettelyn kehittämiseen.

5.2 Tutkimuksen toteutus

Tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksella. Kyselyä varten Maanmittauslaitoksen JAKOdiaarin ylläpidosta tilattiin lista 1. kesäkuuta mennessä alkuvuonna 2022 rekisteröityjen toimituspäätösten asiakkaiden sähköpostiosoitteista. Lista koostui pääasiassa lohkomistoimituksessa ostajan asemassa olleista henkilöistä. Sähköpostiosoitteet oli kerätty Digi- ja väestötietoviraston väestötietojärjestelmästä.

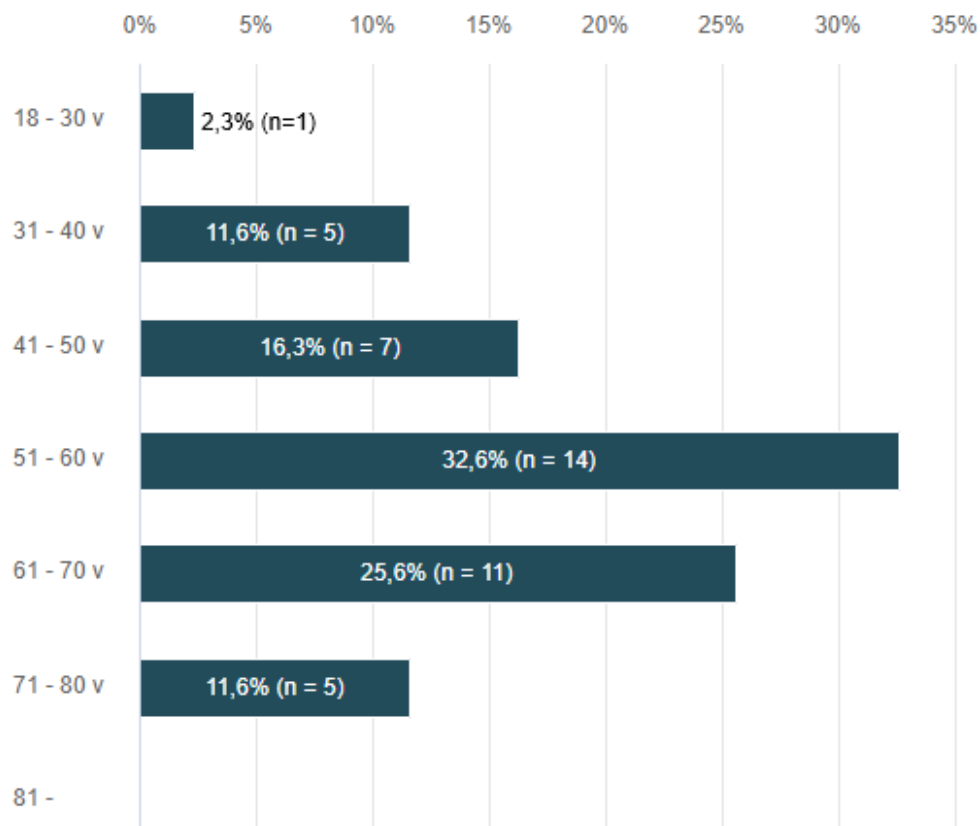
Tutkimus toteutettiin Webropol-kyselytutkimustyökalun avulla. Kyselylomake (liite 2) koostui 17 kysymyksestä. Näistä 2 oli ehdollisia kysymyksiä (kysymykset 3 ja 7), jotka aukesivat vain, jos vastaaja vastasi edeltävään kysymykseen tietyllä lailla. Taustatietona kysyttiin vastaajan ikähaarukkaa, jonka tarkoituksena oli selvittää, minkä ikäisiä kirjallisen menettelyn kokeneet asiakkaat ovat yleisimmin olleet.

Linkki kyselyyn lähetettiin 20.6.2022 sähköpostilla 190 asiakkaalle. Vastausaika annettiin 30.6.2022 asti. Määräpäivään mennessä vastauksia tuli 43 kappaletta. Näin ollen vastausprosentiksi muodostui 22,6 %, jota voidaan pitää erinomaisena asiakaskyselylle. Kyselyyn vastaaminen tapahtui nimettömänä, eikä tuloksista saaduista taulukoista ja kuvioista voi erottaa yksittäisen henkilön antamia vastauksia.

5.3 Tutkimuksen tulokset

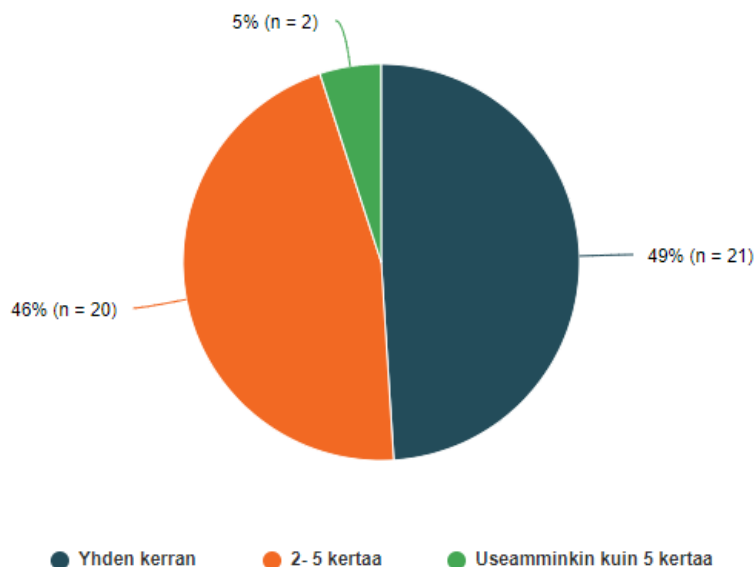
5.3.1 Taustatiedot

Taustatiedoksi vastaajilta kysyttiin ensiksi heidän ikäänsä. 25 eli yli puolet vastaajista ilmoitti ikänsä olevan 51–70 vuotta (kuva 11). Tämä on hyvin linjassa Maanmittauksen normaalin asiakaskunnan kanssa. Alle 30-vuotiaita vastaajia kyselyssä oli ainoastaan yksi.



Kuva 11. Vastaajien ikäjakauma.

Kysymyksessä kaksi vastaajilta kysyttiin kuinka monessa maanmittaustoimituksessa he ovat olleet mukana (kuva 12). Lähes puolelle vastaajista kirjallisella menettelyllä tehty toimitus oli ollut heidän ensimmäinen kokemuksensa maanmittaustoimituksesta. 20 vastaajaa kertoi toimituksen olleen heidän 2–5 kertansa maanmittaustoimituksessa. Kaksi vastaajaa kertoi olleensa useammassa kuin viidessä maanmittaustoimituksessa mukana.



Kuva 12. Vastaukset kysymykseen vastaajien maanmittaustoimitukseen osallistumisten lukumäärästä.

Kysymys 3 aukesi vain ”2–5 kertaa” tai ”useamminkin kuin 5 kertaa” vastanneille. Vastaajia pyydettiin vertaamaan kirjallista menettelyä heidän aiempiin kokemuksiinsa maanmittaustoimituksista asteikolla 0–10. Arvo 0 tarkoitti, että kokemus oli huonompi, arvo 5 kokemuksen olleen yhtä hyvä ja arvo 10 kokemuksen olleen parempi.

Arvot vaihtelivat 4 ja 10 välillä (kuva 13). Vastauksien keskiarvo oli 7,5, joten vastanneet asiakkaat olivat olleet kirjallisen menettelyn kokemukseen keskimäärin hyvinkin tyytyväisiä.

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
4,0	10,0	7,5	8,0	166,0	2,1

Kuva 13. Vastaukset kirjallisen menettelyn vertaamisesta aiempiin kokemuksiin maanmittaustoimituksista (0 = huonompi; 5 = yhtä hyvä; 10 = parempi).

5.3.2 Palvelun sujuvuus

Kysymys 4 tiedusteli vastaajilta, kuinka sujuvaa asiointi Maanmittauslaitoksen kanssa oli ollut. Asiointia sai arvioida asteikolla 0–10, jossa 0 tarkoitti vastaajan olevan täysin eri mieltä väitteestä ja 10 täysin samaa mieltä (kuva 14). Vastauksissa oli hyvin vähän hajontaa, ja keskiarvoksi tuli todella korkea 8,7.

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
4,0	10,0	8,7	9,0	376,0	1,4

Kuva 14. Vastaukset kysymykseen Maanmittauslaitoksen kanssa asiointin sujuvuudesta (0 = täysin eri mieltä; 10 = täysin samaa mieltä).

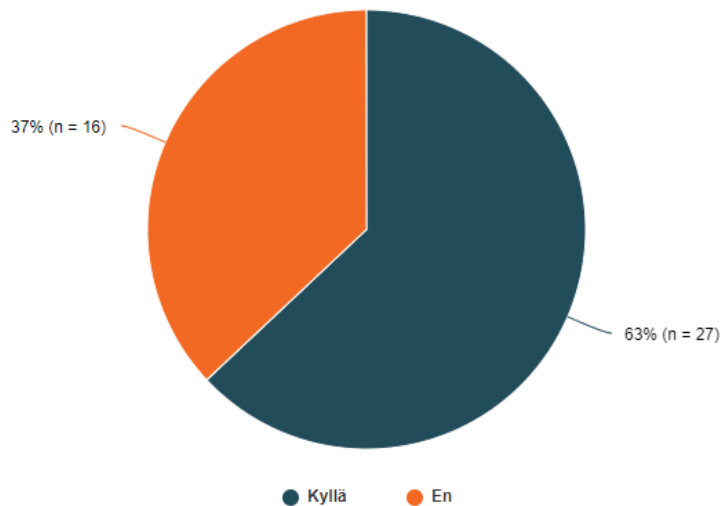
Kysymyksessä 5 vastaajia pyydettiin miettimään, olivatko he mielestään päässeet osallistumaan oman asiansa käsittelyyn tarpeeksi. Asteikolla 0 tarkoitti, että asiakas oli mielestään päässyt vaikuttamaan käsittelyyn liian vähän, ja 10 sitä, että vaikuttamismahdollisuudet olivat olleet sopivat. Myös tähän kysymykseen tuli hyvin korkea keskiarvo, 8,3 (kuva 15).

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
3,0	10,0	8,3	9,0	356,0	2,0

Kuva 15. Vastaukset kysymykseen oman asian käsittelyyn osallistumiseen pääsemisestä (0 = liian vähän; 10 = sopivasti).

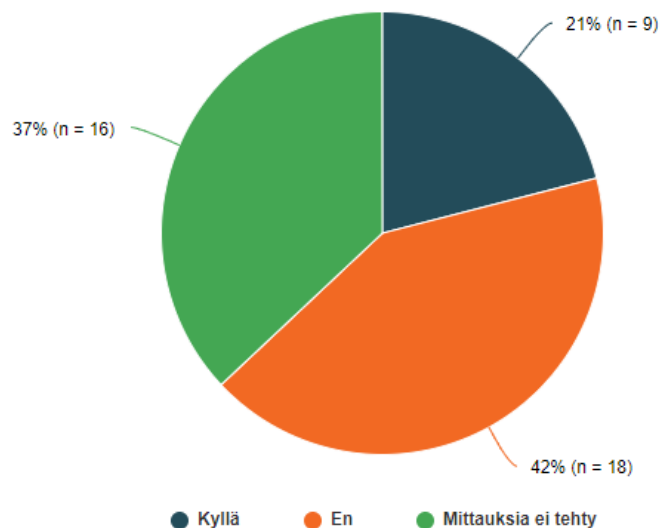
Kysymyksessä 6 vastaajilta kysyttiin, olivatko he ottaneet itse yhteyttä toimituksen tekijään. Vastaajista 27 vastasi myöntävästi ja 16 kieltävästi (kuva 16).

Tämän jälkeen myöntävästi vastanneille aukesi kysymys, jossa tiedusteltiin sitä, olivatko he saaneet vastauksen yhteydenottoonsa. Kaikki 27 vastannutta olivat saaneet vastauksen yhteydenottoonsa.



Kuva 16. Vastaukset kysymykseen yhteydenotosta toimituksen tekijään.

Kysymys 8 selvitti vastaajien osallistumista toimituksen maastotöihin. 9 vastaajaa kertoi osallistuneensa maastossa tehtyihin mittauksiin ja 18 vastasi kieltävästi (kuva 17). 16:n vastaajan tapauksessa mittauksia ei ollut tarvinnut tehdä.



Kuva 17. Vastaukset kysymykseen maastossa tehtyihin mittauksiin osallistumisesta.

5.3.3 Ymmärrettävyys

Kysymyksissä 9–11 vastaajia pyydettiin arvioimaan toimituksen kulkuun liittyviä väitteitä. Kyselylomakkeessa käytettiin liukukytinkysymyksiä, joissa oli arvot 0–10. Arvo 0 tarkoitti, että vastaaja on täysin eri mieltä väitteen kanssa, ja vastaus 10 sitä, että vastaaja on täysin samaa mieltä.

Väitteeseen ”tiesin koko ajan miten asiani etenee ja mitä tapahtuu seuraavaksi” vastattiin keskimäärin arvolla 7,7. Väite aiheutti kuitenkin eniten hajontaa kysymyksistä, ja siihen vastattiin minimissään arvolla 2 (kuva 18).

Väite ”lopputulos vastasi odotuksiani” sai todella kovan keskiarvon 8,8, ja toimituksen lopputuloksen voidaan katsoa toteutuneen erinomaisesti lähes kaikissa tapauksissa (kuva 18).

Väitteeseen ”ymmärsin mitä toimituksen aikana tapahtui” vastattiin puolestaan keskiarvolla 8,2. Vastaus aiheutti jonkin verran enemmän hajontaa kuin edellinen väite, mutta tulos oli kuitenkin pääasiassa positiivinen (kuva 18).

Tiesin koko ajan miten asiani etenee ja mitä tapahtuu seuraavaksi

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
2,0	10,0	7,7	8,0	330,0	2,4

Lopputulos vastasi odotuksiani

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
4,0	10,0	8,8	9,0	380,0	1,5

Ymmärsin mitä toimituksen aikana tapahtui

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
3,0	10,0	8,2	9,0	353,0	2,0

Kuva 18. Vastaukset toimituksen kulkuun liittyviin kysymyksiin (0 = täysin eri mieltä; 10 = täysin samaa mieltä).

Kysymyksissä 12–14 esitettiin väitteitä Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun liittyen. Vastaukset annettiin asteikolla 0–10. Väitteeseen ”Maanmittauslaitokselta saamani ohjeet olivat ymmärrettäviä” vastattiin keskiarvolla 8,4 ja väitteeseen ”Maanmittauslaitoksella saamani asiakirjat olivat ymmärrettäviä” vastattiin hyvin samalla tavoin keskiarvolla 8,3 (kuva 19).

Väitteeseen ”luotan Maanmittauslaitokselta saamiini tietoihin” yli puolet vastaajista vastasi 10 (mediaani = 10) ja keskiarvo oli peräti 9,0 (kuva 19).

Maanmittauslaitokselta saamani ohjeet olivat ymmärrettäviä

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
3,0	10,0	8,4	9,0	360,0	1,9

Maanmittauslaitokselta saamani asiakirjat olivat ymmärrettäviä

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
3,0	10,0	8,3	9,0	359,0	1,8

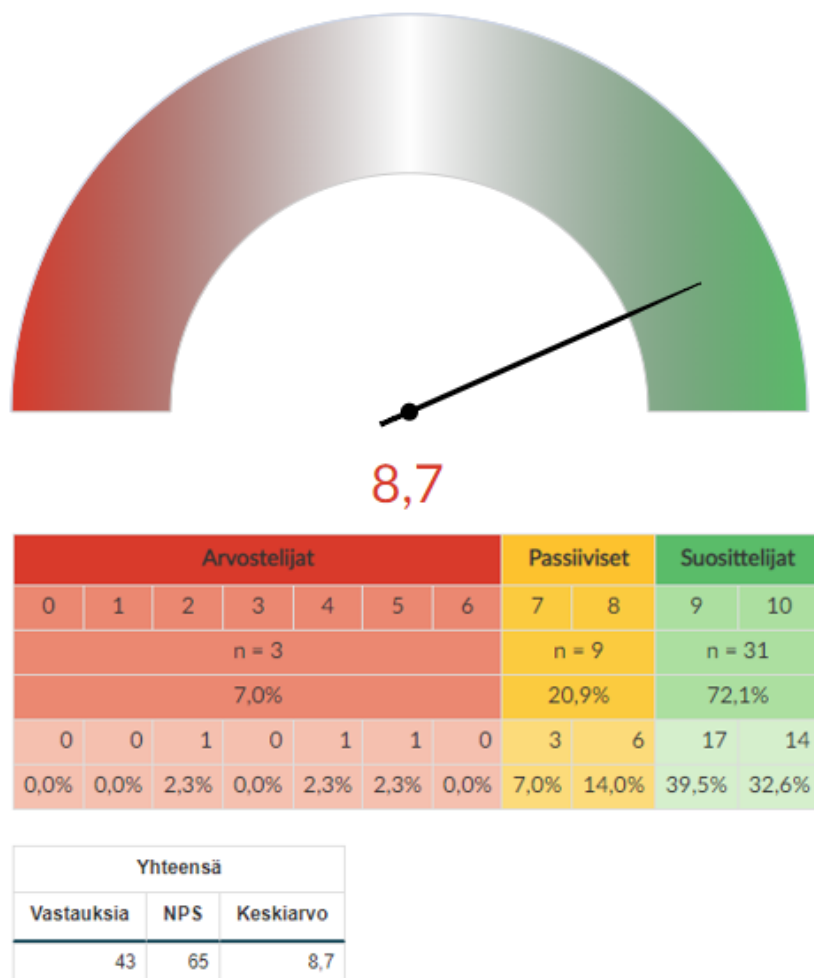
Luotan Maanmittauslaitokselta saamiini tietoihin

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
4,0	10,0	9,0	10,0	387,0	1,5

Kuva 19. Vastaukset kysymyksiin koskien Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelua (0 = täysin eri mieltä; 10 = täysin samaa mieltä).

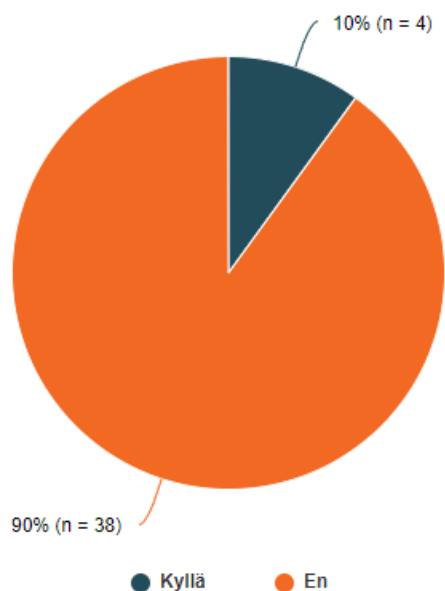
Kysymyksessä 15 vastaajaa pyydettiin arvioimaan saamansa palvelun laatu asteikolla 0–10. Yli 70 % vastaajista antoi palvelulle arvosanaksi 9 tai 10. Ainoastaan kolme vastaajaa antoi arvosanaksi huonomman kuin 6 (kuva 20).

Palvelun arvosanojen keskiarvoksi tuli 8,7 ja NPS-arvoksi 67. NPS eli Net Promoter Score lasketaan vähentämällä arvostelijoiden (= 0–6) prosenttimäärä suosittelijoiden (= 9–10) prosenttimäärästä. Luku sijoittuu välille -100 (ei yhtään suosittelijaa) ja 100 (ei yhtään arvostelijaa). NPS-arvon ylittäessä 50 asiakaskokemusta voidaan pitää onnistuneena, joten kirjallisen menettelyn asiakaskokemusta voidaan pitää erinomaisena. [27]



Kuva 20. Vastaukset kysymykseen tyytyväisyydestä saatuun palveluun (0 = täysin tyytymätön; 10 = erittäin tyytyväinen).

Viimeisenä kysymyksenä vastaajilta kysyttiin, olisivatko he jälkikäteen ajateltuna mieluummin osallistuneet toimituskokoukseen kirjallisen menettelyn sijasta. Neljä vastaajaa ilmoitti halunneensa osallistua perinteiseen toimituskokoukseen (kuva 21).



Kuva 21. Vastaukset kysymykseen halusta osallistua toimituskokoukseen kirjallisen menettelyn sijasta.

5.3.4 Kirjallinen palaute

Kyselyn loppuksi oli mahdollista jättää vapaata palautetta kirjallisen menettelyn käytöstä. 14 vastaajaa jätti kirjallisen palautteen. Suurin osa palautteista kiitteli palvelun sujuvuutta ja helppoutta toimituksissa, joissa ei ollut paljon sovittavia asioita.

Kaksi vastaajaa kertoi olleensa erittäin tyytyväisiä kirjallisen menettelyn käyttöön, koska he asuivat kaukana toimituspaikalta ja he olivat säästyneet tarpeettomalta matkustamiselta. Myös asioiden hoitamisen menettelyä sähköisesti kiiteltiin.

Kaksi vastaajista kertoi heille jääneen ilman toimituskokousta epäluotettava kuva lopputuloksesta. Ensimmäisessä tapauksessa tieoikeuden käsittelyn oikeellisuudesta oli jäänyt epävarmuus, ja toisessa tapauksessa rajanaapurin kanssa oli jäänyt epäselvyys rajan paikasta. Vastaukset kertovat, että kirjallista menettelyä on mahdollisesti käytetty toimituksiin, joissa sen käyttö ei ole ollut perusteltua.

Toimitukseen kuuluvien asioiden ymmärtäminen oli tuottanut kahdella vastaajalla vaikeuksia ja tunteen siitä, että Maanmittauslaitos olettaa yksittäisen asiakkaan tietävän todellista enemmän toimituksen kulusta.

Lisäksi toimituksen hinta sai palautetta. Useampi asiakas koki pettyneensä siihen, että samalla kun toimituksen kulku oli nopea ja yksinkertainen, hinta pysyi silti samana kuin se olisi ollut kokousmenettelyllä tehtynä.

6 Päätelmät

Kyselytutkimuksien perusteella voidaan päätellä kirjallisen toimitusmenettelyn käytön molempien osapuolien, tekijöiden sekä asiakkaiden, olleen pääosin erittäin tyytyväisiä menettelyyn. Kirjallisen menettelyn suurin vahvuus alati digitalisoituvassa maailmassa on sen monipaikkaisuus. On vaikea perustella, miksi selväksi sovitussa kiinteistötoimituksessa on tarpeen kokoontua varta vasten saman pöydän ääreen kuuntelemaan asiat, jotka ovat kaikkien asianosaisten tiedossa jo valmiiksi.

Toimitusinsinöörin työhön on mahdollista saada lisää joustavuutta kirjallisen menettelyn avulla, koska tällöin työ ei ole yhtä paikkasidonnaista. Toimituskokouksien etänä pitäminen tai niiden puuttuminen kirjallista menettelyä käytettäessä parantaa työskentelymahdollisuuksia esimerkiksi kauempana sijaitsevalta kesäasunnolta käsin.

On myös ekologisesti kestävä, ettei toimitusinsinöörin tarvitse välttämättä ajaa toiselle paikkakunnalle, mahdollisesti monen kymmenen kilometrin päähän, pitämään pakollinen toimituskokous tai vaihtoehtoisesti kaikkien asianosaisten saavuttava mahdollisesti kaukaakin Maanmittauslaitoksen konttorille. Kokouksiin etäosallistuminen ja sähköisten viestimien välityksellä suoritettavat toimitukset parantavat myös ulkomailla asuvien maanomistajien oikeusturvaa.

Ei liene sattumaa, että paljon kirjallista menettelyä käyttäneitä insinöörejä löytyy eniten Pohjois-Suomesta, jossa toimitusinsinöörin työssä korostuvat muuhun maahan verrattuna pitkät toimitusmatkat.

On toki edelleen selvää, että mikäli maastotöitä on ja toimitusinsinööri tekee ne itse, on usein helpompaa kutsua kaikki tarvittavat asianosaiset maastotöihin ja pitää kokous maastossa heti maastotöiden valmistuttua.

Kirjallinen menettely antaa kuitenkin vaihtoehtoja esimerkiksi erillisen palstan lohkomisessa (jossa uutta rajaa ei muodostu) tai kaavan mukaisessa lohkomisessa (uusien rajojen paikat määrätty kaavassa). Tällaisessa tapauksessa

toimitusinsinööri voisi sopia esimerkiksi asianosaisten kanssa käyvänsä omin päin tai asianosaisten kanssa kiertämässä vanhat rajat (mikäli rajapyykkien koordinaateissa on epätarkkuuksia) ja pyrkivänsä mahdolliset uudet rajat. Mikäli vanhat rajat ovat kunnossa, toimitusinsinööri tekee toimituksen kirjallisella menettelyllä. Jos vanhoista rajoista puolestaan löytyy puutteita, toimitusinsinööri voi tiedottaa toimituskokouksen toimituspaikalle ja suorittaa rajankäynnit ja kokouksen samalla kertaa.

Kirjallisen toimitusmenettelyn käyttö tuottaa myös haasteita. On selvää, että riski väärinymmärryksiin toimitusinsinöörin ja asiakkaiden välillä kasvaa ilman fyysistä kontaktia. Tämän johdosta Maanmittauslaitoksella tulee kiinnittää huomiota tarpeellisen viestinnän toteuttamiseen sekä verkosta löytyvien ohjeiden selkeyteen tilanteissa, joissa vuorovaikutus asiakkaan kanssa voi tapahtua pelkästään internetin välityksellä.

Kirjallisessa toimitusmenettelyssä syntyvä kustannussäästö Maanmittauslaitokselle on validi argumentti asiakkaalle määrättävien toimitusmaksuista mahdollisesti saatavan alennuksen suhteen. Lohkomistoimitukset ja tilusvaihdot hinnoitellaan nykyään kiinteästi myytävän tai vaihdettavan pinta-alan mukaan [26], mutta ehkäpä niihin olisi mahdollista saada jonkinlainen alennus, mikäli toimitus on pystytty tekemään järkevästi ja tehokkaasti kirjallisella menettelyllä.

Rasite- ja yksityistietoimituksissa on jo nyt mahdollista saada 50 %:n alennus toimitusmaksusta, kun toimitus perustuu hakemuksen liitteenä toimitettuun kirjalliseen sopimukseen. Tämä on edellytys myös kirjallisen menettelyn käytölle, joten lisäalennus tässä tapauksessa ei olisi todennäköisesti perusteltu.

Kirjallisen toimitusmenettelyn laajentamista koskemaan myös esimerkiksi lunastustoimituksia olisi syytä tutkia tarkemmin. On tiedossa, että koronalainsäädännön aikana myös LUNA-puolella rekisteröitiin toimituksia ilman toimituskousta. Kiinteistönmuodostamislain uudistuksessa kirjallisen menettelyn käyttö rajattiin koskemaan ainoastaan neljää perustoimituksen lajia.

Lopuksi voidaan todeta, että kirjallinen toimitusmenettely ansaitsee ehdottomasti huomiota maanmittausalan koulutuksessa ja kiinteistötoimituksia tekevien toimitusinsinöörien työn kehittämisessä. Menettelyä on syytä jatkokehittää, ja sillä on varmasti paljon käyttöä suomalaisten kiinteistötoimitusten tekemisessä myös tulevaisuudessa.

Lähteet

- 1 Tietoa Maanmittauslaitoksesta. 2022. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/organisaatio>>. Luettu 24.5.2022.
- 2 Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2021. 2022. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/03/vuositilasto_2021_valmis.pdf>. Luettu 24.5.2022.
- 3 Muutoksia Maanmittauslaitoksen organisaatiossa. 2021. MML intra. Luettu 24.5.2022.
- 4 Koronapotilas pääsi sairaalasta Rovaniemellä – kiinalaisnaisesta otetut uusimmat näytteet ovat osoittautuneet negatiivisiksi. 5.2.2020. Verkkoaineisto. Yle Uutiset. <<https://yle.fi/uutiset/3-11192835>>. Luettu 26.5.2022.
- 5 Suomen toinen korona-tapaus varmistui Helsingissä. 26.2.2020. Verkkoaineisto. Turun Sanomat. <<https://www.ts.fi/uutiset/4874251>>. Luettu 26.5.2022.
- 6 Hallitus on todennut yhteistoiminnassa tasavallan presidentin kanssa Suomen olevan poikkeusoloissa koronavirustilanteen vuoksi. 16.3.2022. Verkkoaineisto. Valtioneuvosto. <<https://valtioneuvosto.fi/-/10616/hallitus-totesi-suomen-olevan-poikkeusoloissa-koronavirustilanteen-vuoksi>>. Luettu 26.5.2022.
- 7 Peltola, Anni. 2020. COVID-19 vaikutukset Maanmittauslaitoksen perustoitumusten tuotantoon ja tuotannon jatkaminen poikkeustilanteessa: Eryitystarkastelussa lohkominen. Insinööryö. Lapin ammattikorkeakoulu. Theseus-tietokanta.
- 8 Hallituksen esitys eduskunnalle maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalalla covid-19 -epidemian johdosta väliaikaisesti sovellettavia menettelyjä koskeviksi laeiksi (48/2020). Verkkoaineisto. Edilex. <<https://www.edilex.fi/he/20200048#OT29>>. Luettu 6.6.2022.
- 9 Yleisiä ohjeita toimitustuotannon henkilöstölle. 8.5.2020. MML intra. Luettu 7.6.2022.
- 10 Korona-ajan ohjeistus, toimitustuotannon menettelyjä. 2020 (päivitetty 2022). MML intra. Luettu 7.6.2022.
- 11 Laitostasoiset linjaukset työskentelystä poikkeustilan aikana. 2021 (päivitetty 2022). MML intra. Luettu 7.6.2022.


- 12 Kunnantalon avoinnaolo 23.5.2022 alkaen. 2022. Verkkoaineisto. Lopen kunta. <<https://loppi.fi/kunnantalon-avoinnaolo-23-5-2022-alkaen/>>. Luettu 7.6.2022.
- 13 Kiinteistönmuodostamislaki. 1995. 554/12.4.1995.
- 14 Kiinteistönmuodostamisasetus. 1996. 1189/20.12.1996.
- 15 Yksityistielaki. 2018. 560/13.7.2018.
- 16 Toimitusmenettelyn käsikirja (TMK). 2019 (päivitetty 2022). Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/05/1_Yleista%202022-04-27.pdf>. Luettu 18.8.2022.
- 17 Luonnos hallituksen esitykseksi Eduskunnalle kiinteistönmuodostamislain ja kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta. 26.1.2018. Maanmittauslaitoksen keskushallinto. Luettu 16.6.2022.
- 18 Lausunto Maa- ja metsätalousministeriön selvityspyyntöön luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistönmuodostamislain sekä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamiseksi. 1.9.2018. Maanmittauslaitoksen keskushallinto. Luettu 16.6.2022.
- 19 Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta. 14.5.2020. Maa- ja metsätalousministeriö. Luettu 16.6.2022.
- 20 Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta. 21.12.2020. Maa- ja metsätalousministeriö. Luettu 16.6.2022.
- 21 KML muuttuu 1.1.2022- koulutus Maanmittauslaitoksen henkilöstölle. 2021. Koulutusmateriaali. MML intra – 2021 koulutukset. Luettu 18.8.2022.
- 22 Kirjaamismenettelyn käsikirja. 5.3.2020. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/03/Kirjaamismenettelyn_k%C3%A4sikirja_20200305.pdf>. Luettu 25.7.2022.
- 23 Maakaari. 1995. 540/12.4.1995.
- 24 Etuostolaki. 1977. 608/5.8.1977.

- 25 Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla. 2019. 469/29.3.2019.
- 26 Hinnasto: Maanmittauspalvelut. 2022. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/hinnasto/maanmittauspalvelut>>. Luettu 22.8.2022.
- 27 Mikä on NPS ja miten sitä mitataan? 2022. Verkkoaineisto. Trustmary. <<https://trustmary.com/fi/asiakaskokemus/mika-on-nps-ja-miten-sita-mitataan/>>. Päivitetty 29.4.2022. Luettu 22.8.2022.

Liite 1: Kyselytutkimus toimitusinsinööreille



Kysely toimitusinsinööreille kirjallisesta toimitusmenettelystä

 Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

Kyselyn tarkoituksena on selvittää kirjallisen menettelyn käyttöä Maanmittauslaitoksen toimitustuotannossa. Vastaaminen kestää noin 5 minuuttia. Vastauksia käsitellään täysin anonyymisti.

Kysely on lähetetty kaikille toimitusinsinööreille, jotka ovat rekisteröineet vähintään 5 kirjallisella menettelyllä tehtyä toimitusta alkuvuoden 2022 aikana.

Tuloksia käytetään Topi Hyökin AMK-opinnäytetyöhön, joka julkaistaan syksyllä 2022.

1. Vastuualueesi *

- UMA - Eteläinen
- UMA - Kaakkoinen
- UMA - Keskinen
- UMA - Läntinen
- UMA - Lounainen
- UMA - Pohjanmaa
- UMA - Pohjoinen
- UMA - Pohjoinen Pohjanmaa-Kainuu
- Muu

2. Kuinka suuren osan toimituksistasi arvioit (suunnilleen) tehneesi kirjallisella toimitusmenettelyllä? *



Työnkuva

3. Olen kokenut työni helpottuneen kirjallisen menettelyn mahdollistaneen lainsäädännön myötä *



4. Olen kokenut työhöni liittyvän ajankäytön hallinnan helpottuneen kirjallisen menettelyn myötä *



5. Toimituksiin liittyvät ajokilometrit ovat vähentyneet kirjallisen menettelyn myötä *



Toimituksen kulku

6. Tuleeko asiakkailta paljon työaikaa vievää kyselyä kirjallisella menettelyllä tehtyihin toimituksiin liittyen? *

Ei

Kyllä, mistä asiasta yleisimmin?

7. Oletko saanut muutosvaatimuksia päätösluonnokseen? *

Ei

Kyllä

8. Mihin asioihin muutosvaatimukset ovat liittyneet?

9. Oletko joutunut siirtymään kokousmenettelyyn kirjallisella menettelyllä aloitetussa toimituksessa? *

En ole

1-3 kertaa

Useammin kuin 3 kertaa

10. Miksi olet joutunut siirtymään kokousmenettelyyn (valitse yksi tai useampia)? *

Asianosaisen vaatimus

Epäselvä sopimus tai riitatilanne

Toimitusratkaisu vaikuttaa ulkopuolisen kiinteistön käyttöön

Muu, mikä?

11. Kirjaatko aktiiviset hyväksynät (maastossa tai puhelin/sposti) toimitusasiakirjaan? *

- Ei
 Kyllä

12. Rekisteröitkö toimituksen ennen valitusajan päättymistä? *

- En koskaan
 Harvoin
 Usein
 Aina

13. Miksi?


Kehittäminen

14. Onko kirjallisen menettelyn tekemisessä ilmennyt asia, joka kaipaisi korjausta (menettely tai tekniset asiat)?

Liite 2: Kyselytutkimus asiakkaille



Kirjallisen menettelyn kokemukset

 Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

Maanmittaustoimitus voidaan tehdä perinteisesti pitämällä kokous tai niin sanotulla kirjallisella menettelyllä, jolloin erillistä kokousta ei pidetä lainkaan. Tällä kyselyllä selvitetään miten Maanmittauslaitoksen asiakkaat ovat kokeneet kirjallisen menettelyn käytön ja siihen liittyvät käytännöt. Kyselyyn vastaaminen kestää noin 5 minuuttia.

Vastauksia käytetään Maanmittauslaitoksen palvelujen kehittämisessä sekä Topi Hyökin AMK-opinnäytetyössä, joka julkaistaan loppuvuoden 2022 aikana. Vastauksia käsitellään nimettöminä.

Taustatiedot

1. Ikä *

- 18 - 30 v
- 31 - 40 v
- 41 - 50 v
- 51 - 60 v
- 61 - 70 v
- 71 - 80 v
- 81 -

2. Olen osallistunut maanmittaustoimitukseen *

- Yhden kerran
- 2- 5 kertaa
- Useamminkin kuin 5 kertaa

3. Jos vertaat kirjallista menettelyä aiempiin kokemuksiisi maanmittaustoimituksissa, kokemus oli *



Palvelun sujuvuus

4. Asiointi Maanmittauslaitoksen kanssa oli sujuvaa *



5. Pääsin vaikuttamaan asiani käsittelyyn *



6. Otitko yhteyttä toimituksen tekijään? *

- Kyllä
- En

7. Saitko vastauksen?

- Kyllä
- En

8. Osallistuitko maastossa tehtyihin mittauksiin *

- Kyllä
- En
- Mittauksia ei tehty

Ymmärrettävyys

9. Tiesin koko ajan miten asiani etenee ja mitä tapahtuu seuraavaksi *



10. Lopputulos vastasi odotuksiani *



11. Ymmärsin mitä toimituksen aikana tapahtui *



12. Maanmittauslaitokselta saamani ohjeet olivat ymmärrettäviä *



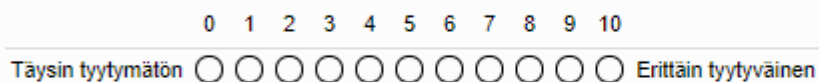
13. Maanmittauslaitokselta saamani asiakirjat olivat ymmärrettäviä *



14. Luotan Maanmittauslaitokselta saamiini tietoihin *



15. Miten tyytyväinen olet saamaasi palveluun *



16. Olisitko mieluummin halunnut osallistua toimituskokoukseen kirjallisen menettelyn sijasta?

Kyllä

En

17. (Valinnainen) Palautetta kirjallisen menettelyn käytöstä