

Lohkomiskustannukset Pohjoismaissa

Göran Eriksson
Käännös Henry Nyman

– *vertaileva tutkimus*



Kuvan piirtäjä, nimimerkki BOB on nykyisin Örebrossa lääninmaanmittausinsinöörinä (Länslantmätare) toimiva Bo Bergström. Hän on kuvittanut LMV:n julkaisuja ainakin 1980-luvulta saakka.

**Pohjoismainen
tutkimus vertailee
lohkomisen
sisältöä, työaikaa
ja kustannuksia eri
Pohjoismaissa.**

POHJOISMAISESSA yhteistyössä toteutettiin vuonna 2006 vertaileva tutkimus lohkomiskustannuksista. Aloitteen tekijöinä ja tilaajina olivat pohjoismaiset maanmittauslaitosten kiinteistöjohtajat. Ohjausryhmän muodostivat **Magnar Danielsen**, Statens Kartverk, (puheenjohtaja), Norja, **Sören Reeberg Nielsen**, Kort- och Matrikelstyrelsen, Tanska, **Arvo Kokkonen**, Maanmittauslaitos, Suomi, **Lars Jansson**, Lantmäteriet, Ruotsi ja **Margrét Hauksdóttir**, Landmaelinger, Islanti. Tutkimuksen toteuttivat **Göran Eriksson** Lantmäteriverketistä ja Tukholman lantmäterimyndighet **Karin Lindgren Gardby**. Tulos esitettiin toukokuussa 2006 Reykjavikissa.

Kiinteistöjärjestelmä

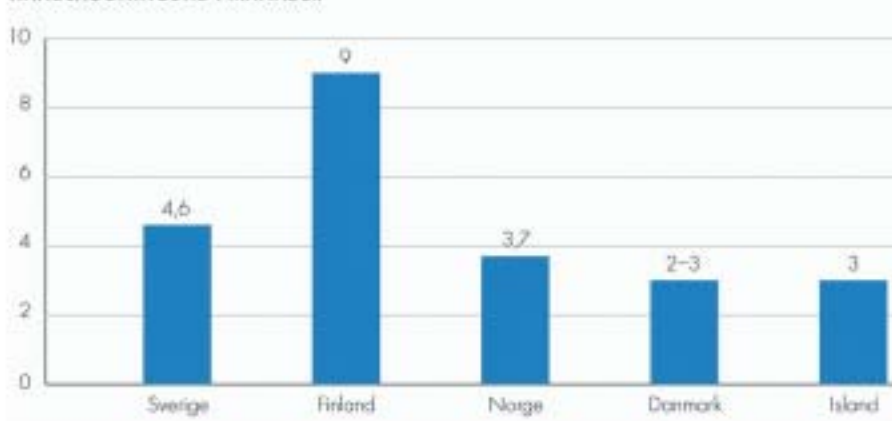
Kiinteistöjärjestelmä, ts. jako kiinteistöihin – kuinka kiinteistöt muutetaan ja rekisteröidään – muodostaa kuten tunnettua perustan oikeudelle omistaa ja käyttää maata. Niillä on Pohjolassa pitkä historiallinen taustansa. Järjestelmät ovat syntyneet vuosisatojen aikana ja niillä on omat kansalliset piirteensä vaikka monia yhtäläisyyksiäkin on. Kiinteistöala on myös vahvasti lakisääteinen, koska kiinteistöjaotuksen tulee antaa turvallisuutta ja vakautta toiminnoille ja sen muodostaa osa Pohjolan infrastruktuuria. Mitään nopeita muutoksia ei tapahdu, vaan parannuksia tehdään asteittain lainsäädännössä ja organisaatiossa yhteiskuntakehityksen myötä.

Tutkimuksen tarkoitus

Tutkimuksessa vertaillaan mahdollisimman yksinkertaisesti ja oikeudenmukaisesti normaalin toimituksen hintaa ja kustannuksia ja rahoitusta eri Pohjoismaissa. Tutkimusaineisto antaa hyvän pohjan eroavuuksien erittelylle, kuten:

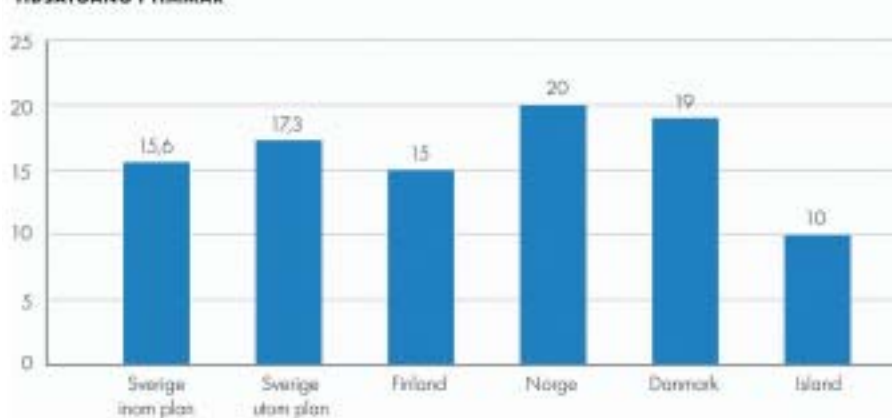
- lainsäädäntö, organisaatiot ja työmenetelmät
- ajankäyttö erilaisiin työvaiheisiin, hinnanmuodostus, toimituskustannukset
- laatu ja tulos, ts. mikä tuote toimitetaan asiakkaalle/ kiinteistön omistajalle
- kiinteistörekisterin sisältö

HANDLÄGGNINGSTID I MÅNADER

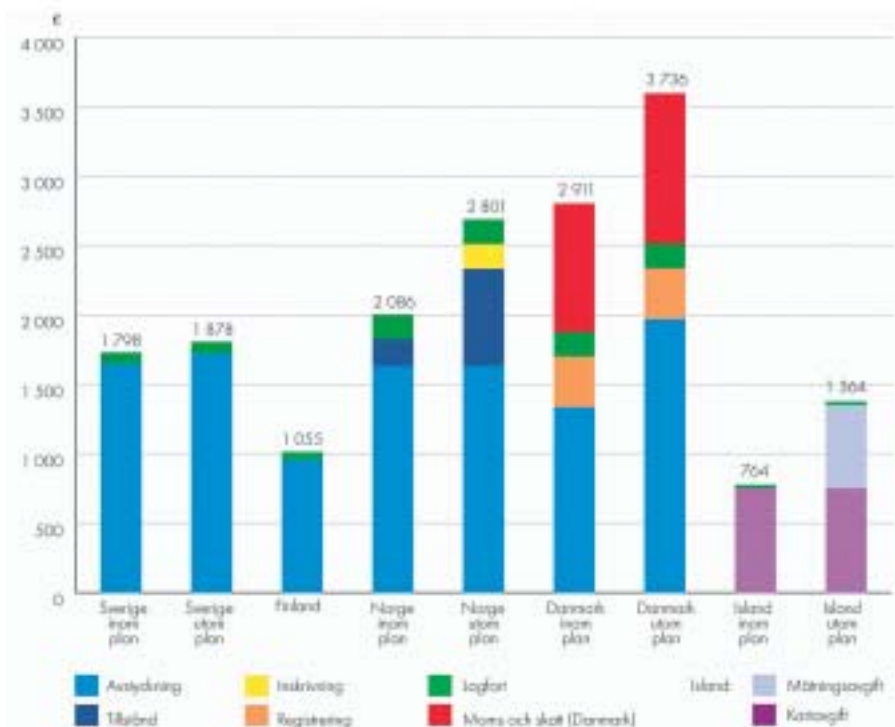


Käsittelyaika kuukausina.

TIDSÅTGÅNG I TIMMAR



Käytetty työaika tunteina.



Kokonaishinta, jonka asiakas maksaa lohkomisesta ja lainhuudatuksesta (euroissa).



**Tyypillinen ruotsalainen asunto maaseudulla.
Se on soveltuva lohottavaksi.**

Lantmäteriet

- henkilökunnan pätevyys
- verkkoyhteydet, sähköiset allekirjoitukset ym.

Kukin maa antoi projektiin pohja-aineiston. Projektia on selvitetty raportissa ”Vad kostar en avstyckning i Norden” (kesäkuu 2006). Tavoitteenamme oli tehdä julkaisusta yksinkertainen ja mahdollisimman selkeä käsillä olevasta aineistosta. Toivomme, että tulos hyödyttää kustannustehokkaiden maanmittaus- ja kiinteistötoimitusten kehittämistä ja että voimme hyötyä toistemme kokemuksista ja oppia

muilta Pohjolassa. Tällä tavalla voimme tuottaa palveluja ja tuotteita, jotka asiakas tai kiinteistön omistaja katsoo olevan hintansa arvoisia.

Asuntotontin lohkominen vertailukohteena

Tutkimuksessa tarkasteltiin tavallisinta maanmittaus- ja kiinteistötoimitusta eli asuntotontin lohkomista. Kohteeksi valittiin alle 3 000 m²:n suuruisen tontin lohkomisen, jossa tehdään maastotyöt, kartta, perustetaan

rasitteita, tehdään kiinnityksistä vapauttaminen, kiinteistörekisteröinti ja lainhuudatus. havaitsimme, että hintaa ja kustannuksia ei yleensä eritellä, koska järjestelmä useimmiten perustuu omakustannusperiaatteelle ja kustannusseuranta on puutteellista.

Tulos ei vertaa kiinteistöjärjestelmiä

Historiallisen taustan ja kansallisten erityispiirteiden vuoksi haluamme korostaa, että tämä tutkimus ei osoita kiinteistö-

	Leimavero	Rekisteröintimaksu €	Kiinnitysmaksu €	Kiinnitysmaksu % summasta
Ruotsi	1,5	86	39	2
Suomi	4,0	60	40	0
Norja	2,5	186	234	–
Tanska	0,6	185	185	1,5
Islanti	0,4	14	13	1,5

Lainhuudatus- ja kiinnityskustannusten tarkastelu.

järjestelmien paremmuutta. Sitä vastoin esim. Ruotsin ja Suomen välillä on monia yhtäläisyyksiä, samoin Norjan ja Tanskan välillä, mutta esiintyy myös erilaisuuksia. Teimme tutkimuksessa perusteellisen erittelyn näistä yhtäläisyyksistä ja erilaisuuksista. Selostuksessa kuvasimme myös itse prosessia, siis miten lohkomisessa tapahtuu kiinteistönmuodostus, toimituksen rekisteröinti, oikeuksien kirjaaminen ja lainhuudatus.

Suomessa pisin kesto-aika

Lohkomisen käsittelyajassa havaitsimme seuraavan järjestyksen nopeasta hitaaseen: Tanska, Islanti, Norja, Ruotsi ja Suomi.

Työaikaa lohkomiseen käyttivät kaikki maat lähes yhtä paljon, 15–20 tuntia. Islanti vähiten.

Kokonaishinta, jonka asiakas tai kiinteistön omistaja maksaa lohkomisesta, on ehkä kaikkein kiintoisinta. Lohkomisen hinnassa ja kustannuksessa hakemuksesta uuden kiinteistön rekisteröintiin ja lainhuudatukseen asti on havaittavissa seuraava järjestys halvasta kalliiseen: Islanti, Suomi, Ruotsi, Norja ja Tanska. Tanskassa muodostaa arvonnäkövero (25 % siitä työstä, jonka yksityinen maanmittari tekee) ja erityinen 660 euron vero jokaisesta uudesta muodostetusta kiinteistöstä huomattavan osan asiakkaan maksamasta hinnasta.

Erittely Suomen ja Ruotsin yhtäläisyyksistä ja erilaisuuksista

Verrattuumme eri Pohjoismaiden prosesseja keskenään lähtökohtana pidettiin ruotsalaista kiinteistöjärjestelmää. Sen jälkeen vertasimme muiden maiden järjestelmää ruotsalaiseen. Tässä artikkelissa rajoitun vertaamaan Ruotsin ja Suomen kiinteistönmuodostusta keskenään.

Ruotsissa asuntotontin kiinteistönmuodostukselle on luonteenomaista, että

- asianosaiset rahoittavat; ei käytetä valtion varoja
- hinnan vahvistaa Ruotsin maanmittauslaitos, periaatteena on omakustannus
- se hoidetaan viranomaistyönä valtion ja kuntien yksinoikeudella
- lohkomisessa tehdään harkinta määrällään sopivuudesta esim. rakentamiseen sekä vesi- ja viemäri-oikeuksien perustamiseen
- toimitusinsinööri selvittää, neuvottelee muiden viranomaisten kanssa, päättää ja kantaa vastuun koko toimituksesta
- uudet rajat merkitään ja kartta laaditaan

- työ tehdään digitaalisesti Trossen-järjestelmällä
- kiinteistönmuodostus/rekisteröinti hoidetaan yhdessä ja samassa prosessissa
- kiinnitysten vapauttaminen tehdään toimituksessa
- toimitusinsinöörinä (förrättningslantmätare) on joko ”civilingenjör” (amk-insinööri toim. huom.) tai ”lantmäteringenjör” (maanmittausinsinööri toim. huom.)
- lainhuudatuksen ja kiinnityksen hoitaa kirjaamisviranomainen toimituksen jälkeen.

Kun Suomen ja Ruotsin kiinteistönmuodostusta verrataan toisiinsa, löytyy seuraavia yhtäläisyyksiä ja erilaisuuksia:

Yhtäläisyydet:

- toimitus hoidetaan viranomaistyönä valtion ja kuntien yksinoikeudella
- kiinteistölainsäädäntö on melko samanlainen
- tehdään digitaalisesti JAKO-käyttöjärjestelmällä
- kiinteistönmuodostus ja rekisteröinti hoidetaan yhdessä ja samassa prosessissa
- toimitusinsinöörinä on maanmittausinsinööri (AMK, joskus DI).

Erilaisuudet:

- hinnan, joka on kiinteä, vahvistaa Suomessa Maa- ja metsätalousministeriö ja se perustuu omakustannukseen, Ruotsissa LMV
- mitään varsinaista harkintaa ei ole Suomessa määrällään soveltuvuudesta kaavoitetun alueen ulkopuolella tai neuvottelua muiden viranomaisten kanssa
- toimituskartta kaavamaisempi kuin Ruotsissa, ei yksityiskohtaista mittausta, ei maastotöitä talviaikana
- pakollinen toimituskokous päätöksiksi varten
- pitkä käsittelyaika, koska omistusoikeus jo selvä
- hinta selvästi alhaisempi kuin Ruotsissa
- maanmittaustoimitus myös yleisiä teitä varten Suomessa, tieoikeus Ruotsissa
- kirjaamisviranomainen myöntää lainhuudon ennen lohkomista, minkä jälkeen lohkomisen tulee vireille maanmittaustoimistoon.

Yhteenveto

Voidaan todeta, että prosessit Suomessa ja Ruotsissa osoittavat monia yhtäläisyyksiä. Tärkeä ero, mikä vaikuttaa hintaan on, että Ruotsissa tehdään perusteellisempi nk. sopivuusharkinta kuin Suomessa. Toinen ero, joka myös johtaa alempaan hintaan

on, että Suomessa haetaan lainhuuto ensin ja sen jälkeen suoritetaan lohkomisen, kun taas Ruotsissa tehdään päivittäin; lohkotaan ensin ja haetaan lainhuuto sen jälkeen, kun lohkomisen on rekisteröity.

Tässä pohjoismaisessa projektissa havaittiin, että prosessi, jossa sama viranomainen pitää hallussaan asian hakemuksesta valmiiseen lopputuotteen, kuten Suomessa ja Ruotsissa, tuo asiakkaalle etuja. Sen vuoksi on ilahduttavaa, että myös kirjaaminen eli Ruotsissa lainhuudatus tullaan Ruotsissa siirtämään Ruotsin Maanmittauslaitokselle vuodesta 2008 alkaen. Tämä voi vaikuttaa siihen, että lohkomisen tulee vielä enemmän hintansa arvoiseksi ja että asiakashyöty kasvaa.

Raportti

Raportin liitteenä on ko. maiden lohkomisten tärkeimpiä asiakirjoja, kuten kartta, kiinteistöoikeudellinen selitelmä ja päätös. Koko selostus n. 50 sivua on saatavana osoitteesta www.lantmateriet.se. Sen voi tilata myös sähköpostitse osoitteesta eva-marie.nylund@lm.se.



**Kirjoittaja on markkinointijohtaja
Ruotsin maanmittauslaitoksessa
Gävlessä. Sähköposti
goran.eriksson@lm.se.**