

Yrittäjyys laajaa Tanskan maanmittauksessa



Tanskan yksityisyrittäjinä toimivien maanmittareiden työkenttä on laaja. Suurin osa toiminnasta liittyy kuitenkin kiinteistötoimitustuotantoon. Ammattikunnan itsensä suorittama valvonta ja itse-sääteily ovat perustana maanmittareita kohtaan tunnettavalle luottamukselle.

Tanskassa oli vuosina 1920–1999 eri alueilla kolme eri tapaa tehdä maanmittaustoimituksia. Etelä-Jyllannissa, josta tuli osa Tanskaa 1. maailmansodan jälkeen suoritetussa kansanäänestyksessä, Tanskan maanmittauslaitos suoritti kiinteistötoimitukset aina vuonna 1999 tapahtuneeseen toiminnan yksityistämiseen saakka. Kööpenhaminassa ja sen sisällä sijaitsevassa Frederiksborgin kunnassa kiinteistötoimitukset suoritetaan kunnallisen maanmittausviranomaisen toimesta. Muualla Tanskassa toiminta on perustunut käytäntöön, missä rekisteröinnin hoitaa valtiollinen Kort og Matrikelstyrelsen (KMS) ja yksityiset maanmittarit tekevät kiinteistötoimitukset. Yksityisten maanmittarien ja valtion maanmittauslaitoksen välinen yhteistyö toimii siten, että maanmittarit tekevät kaikenlaisia toimituksia (esim. lohkomiset, kiinteistöjen yhdistämiset, omistusoikeuden selvittämiset ja tilusjärjestelyt) ja maanmittauslaitos tarkastaa toimitukset ja ylläpitää kiinteistörekisteriä niiden perusteella. Maanmittauslaitos ilmoittaa toimituksista johtuvat muutokset lainhuuto- ja verotusrekistereihin.

Noin puolet maanmittareiden toiminnan volyymista muodostuu tästä toimitustuotannosta toisen puolen ollessa asiaan liittyvää konsultointia. Tämä yksityisen ja julkisen maanmittaustoimitustuotannon välinen ero tuli mielestäni selkeästi esiin silloin, kun Etelä-Jyllannissa toimitustuotanto yksityistettiin. Siellä kiinteistötoimituksiin liittyvää konsultointia olivat hoitaneet muiden ammattikuntien edustajat. Tämä konsultointi käsittää mm. asianosaisten välisten täydentävien sopimusten laatimista, erilaisten lupasasioiden hoitamista ja rakennusten sijainnin paaluttamista. Etelä-Jyllannissa kunnat eivät kääntyneet valtion maanmittareiden puoleen maankäytön kehittämishankkeissaan. Muualla Tanskassa nämä tehtävät ovat yksityisten maanmittareiden tavanomaisista työkenttää. Uskoisin, että kestävä kymmenkunta vuot-

ta, ennen kuin tilanne täällä on samanlainen kuin muualla maassa.

Vaikkakin yksityisen maanmittarin työtehtäviä voidaan pitää laaja-alaisina, on kuitenkin todettava, että 90 % kaikesta työstä tavalla tai toisella liittyy toimitustuotantoon – määrittäväthän esimerkiksi rajamerkit rakennuksen paikan.

Kiinteistötoimitusten suorittaminen perustuu lakeihin ja määräyksiin. KMS tarkastaa toimitukset ja valvoo, että säädöksiä on noudatettu. Se ei voi muuttaa toimituksen lopputulosta. Mikäli asianosainen on tyytymätön esimerkiksi toimituksen yhteydessä suoritettuun arviointiin, hän voi tehdä valituksen asiasta tuomioistuimeen.

Toimitus tulee yleensä vireille, kun joku haluaa muuttaa maankäyttöä. Tanskassa maankäyttötavan muuttaminen vaatii kunnan suostumuksen, ja tämä hoidetaan toimituksen yhteydessä. Maanmittari hoitaa yleensä myös muilta viranomaisilta mahdollisesti tarvittavien lupien hankinnan (esimerkiksi kaavoittaja, tielaitos, maatalous- tai ympäristöviranomaisena). Samoin hän hoitaa myös tarvittavan yhteydenpidon rasiteoikeuksien ja kiinnitysten hallitijoihin.

Tanskan maankäyttö- ja rakennuslaki antaa naapureille ja viranomaisille mahdollisuuden osallistua kiinteistönmuodostamisprosessiin ja antaa myös mahdollisuuden muutoksenhakuun toimituksessa tehtyihin päätöksiin. Toimituksen suorittanut maanmittari edustaa usein asianosaista muutoksenhakuprosessissa.

Varsinaisten toimitusasioiden lisäksi maanmittarit selvittävät rasiteoikeuksia ja kohdentavat rasitteita ja panttioikeuksia toimitusten aiheuttamien muutosten perusteella.

Maatalous- ja maanhankintaoikeuslainsäädännössä



maanmittareille on annettu vastuu siitä, että suoritettu toimitus on lain mukainen. Noin puolet maatalouteen liittyvistä toimituksista voidaan näin ollen suorittaa ilman maatalousviranomaisia, mikä vähentää näiden työtaakkaa. Maanmittarit ovat onneksi olleet tämän luottamuksen arvoisia.

Yksityisellä maanmittarilla on mahdollisuus ratkaista maa-alueiden nautinta rajankäynnissä. Kyseeseen tulevat rajan paikan määrittäminen mittausten tai yli 20 vuotta kestäneen nautinnan perusteella (Tanskan lain mukaan 20 vuotta kestänyt nautinta voi tuottaa omistusoikeuden maahan).

Tanskan maanmittareiden erityinen tehtävä on yhteisesti omistettujen usean perheen rakennusten jakaminen itsenäiseksi kiinteistöiksi erityisen lain nojalla. Maanmittari tarkastaa edellytysten olemassa olon ja muodostettavat kiinteistöt voidaan rekisteröidä lainhuutorekisteriin.



Maanmittarit tekevät usein lunastusten korvaus ehdotukset. Toinen erityinen työtehtävä on tehdä kunnalle ehdotuksia siitä, miten kunnossapitokustannukset jaetaan yksityisteillä, joilla on myös yleistä liikennettä.

Suuri osa työtehtävistä liittyy rakennushankkeisiin. Tyypillisiä tehtäviä ovat kohdealueen kartoittaminen, rakennuspaikan ja eri tyyppisten rakennuspaikan osien rajojen määrittäminen. Tehtäviin kuuluu myös rasiteoikeuksien ja kaavamääräysten selvittäminen.

Laajeneva työalue maanmittareille on GIS-tehtävät ja esimerkiksi johtojen sijainnin määrittäminen ja rekisteröinti. Myös perinteiset mittaustyöt ja paalutukset muodostavat suuren osan monien yritysten töistä.

Tanskan yksityiset maanmittarit suorittavat edellä mainitut tehtävänsä ammattimaisesti. Tämän lisäksi on tärkeää ylläpitää niin yksittäisten maanomistajien kuin viranomaistenkin luottamusta maanmittareihin. Tämän perusteena on ”hyvä maanmittauskäytäntö” eli se, että toimitaan ”bonus paterina”. Maanmittareita koskevassa lainsäädännössä on asetettu erityinen maanmittarilautakunta. Se voi todeta, onko toimittu hyvän käytännön mukaisesti. Se voi myös antaa varoituksia, sakkoja tai vakavissa tapauksissa jopa lakkauttaa oikeuden ammatin harjoittamiseen. Tällä toiminnallaan lautakunta määrittää ”hyvää maanmittauskäytäntöä”.

Maanmittarilautakunta on joutunut antamaan päätöksiään vain harvoin. Hyvän maanmittauskäytännön edistämiseksi tärkeämpää onkin Tanskan maanmittariyhdistyksen (*Den danske Landinspektørforening, DdL*) ja tanskalaisten maanmittareiden yhdessä omistaman vakuutusyhtiön suorittama työ. DdL on laatinut jäsenilleen eettiset säännöt. Maanmittareiden vakuutusyhtiö linjaa toiminnan virheistä johtuvissa korvauspäätöksissään hyvää maanmittarikäytäntöä. Voidaan sanoa, että maanmittausalan itsesääntely on paljon voimakkaampaa kuin julkinen valvonta. Käsitäkseni mukaan DdL:n toiminta on edistänyt maanmittareita kohtaan tunnettavaa luottamusta. Tämä luottamus on menestyksellisen toiminnan perusedellytys.

Jens Bruun Andersen on Den danske Landinspektørforeningin (DdL) puheenjohtaja ja omistaa maanmittariyhtiön Landinspektørgruppen i Hillerød. Artikkelin on julkaistu *Lantmätaren* lehdessä numero 10/02.

Anneli Palmén

Sarjan uudessa satelliitissa yhdistyvät hyvä maastorotuskyky ja laaja kuva-alue. SPOT5 on täydessä toiminnassa ja kuvia on saatavilla Suomesta.

Vuoden 2002 toukokuussa laukaistiin radalleen SPOT-sarjan uusin satelliitti SPOT5. SPOT-ohjelma on kehitetty ranskalaisen CNES:n myötävaikutuksella Belgian ja Ruotsin kanssa.

Tarkka maastorotuskyky, laaja kattavuus

Verrattaessa uutta SPOT5-satelliittia sen edeltäjiin on tässä uudessa mallissa selvästi parempi maastorotuskyky, ja sitä voidaan sanoa jo VHR-satelliitiksi (Very High Resolution, hyvin korkean erotuskyvyn satelliitti). Pankromaattisen kuvan tarkkuutta on parannettu siten, että se voi parhaimmillaan olla 2,5 metriä. Siltikään kuvapeittoalue ei ole pienentynyt vaan se on edelleen 60 km x 60 km (tai 60 km x 120 km ”twin-instrument”-moodissa), mikä tarkoittaa käytännössä sitä, että yhdellä kuvalla saadaan katettua jo koko kunnan (tai useamman) pinta-ala, kuten Spot-kuvaesimerkkimme (kuva 2) osoittaa.

Lisätietoja satelliitista osoitteesta www.spotimage.fr, josta löytyy myös kuvamateriaalien hinnasto.