

## Kirjavertailu

- **Veikko O. Hyvönen:**  
**Kiinteistön muodostus-**  
**oikeus II, 2001**
- **Vesa Majamaa,**  
**Markku Markkula:**  
**Kiinteistönmuodostamis-**  
**laki, 2001**

Hiljattain tapahtunut kiinteistöjä koskevan lainsäädännön uudistaminen on innostanut oikeusoppineita kirjoittamaan lakien tulkin-taa helpottavia teoksia. Meidän maanmittarien kannalta erityisen mielenkiintoisia ovat tietysti kiinteistömuodostamislakiin liittyvät teokset: emeritusprofessori **Veikko O. Hyvösen** kirjoittama *Kiinteistönmuodostamisoikeus II* vuodelta 2001 sekä professori **Vesa Majamaan** ja maa- ja metsätieteiden tutkimusjohtaja **Markku Markkulan** yhdessä laatima teos *Kiinteistönmuodostamislaki* sekä vuodelta 2001. Edellinen teos käsittää 712 sivua ja jälkimmäinen 265 sivua. Tarkoitus on seuraavassa vertailla näitä kahta julkaisua keskenään. Aiheiden käsittelyjärjestys noudattelee pääpiirteissään kiinteistönmuodostamislain mukaista järjestystä.

### Suhde läheiseen lainsäädäntöön

Hyvönen tarkastelee aluksi kiinteistönmuodostamislain (KML) suhdetta sille läheisiin lakeihin eli vuoden 1995 maakaareen (MK) ja vuoden 1999 Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL). Majamaa ja Markkula pysyttelevät yksinomaan KML:n piirissä heti alusta lähtien.

MK:n kokonaisuudistus ja samanaikainen voimaantulo 1.1.1997 yhdessä KML:n kanssa on vuosiasadan merkittävin lainsäädäntöhanke kiinteistöoikeuden alalla. Hyvönen tuo esille monet MK:n ja KML:n väliset kytkennät, jotka toimitusinsinööriin tulee ottaa huomioon. Sijansa saa myös MK:n mukanaan tuoma uutuus: määrärajan lainhuudatus.

Vuoden 2000 alusta voimaan tullutta MRL:a Hyvönen käsittelee lähes 50 sivun verran ottaen esille monia kiinteistötoimituksissa ilmeneviä ongelmakohtia, jot-

ka liittyvät rakennusjärjestykseen, kaavojen oikeusvaikutuksiin, rakentamisen lupa- ja valvontajärjestelmään, rakennus- ja toimenpidekieltoihin ja perusrakentamisoikeuteen. Majamaa ja Markkulan sivuavat näitä ongelma-alueita käsitellessään eri toimitusten edellytyksiä, mutta huomattavasti Hyvöstä suppeammin.

### Yleisiä ongelmia

Hyvönen ottaa aluksi esille kaavoitukselliset osittamisrajoitukset todeten, että ne eivät ole rakennuslainsäädännön uudistuksen yhteydessä selkiytyneet vaan pikemminkin päinvastoin. Myös Majamaa ja Markkula käsittelevät osittamisrajoituksia tuoden samalla esille useita KKO:n asiaan liittyviä tuomioita. Heidän mielestään KML:ssä kiinteistön muodostamisedellytykset on osittamisrajoitusten osalta aiempaa selvemmin kytketty rakentamisen edellytyksiin.

Hyvönen mukaan yleinen ongelma on myös kysymys maanomistusoikeudesta ja sen perustuslaillisesta suojasta. Tässä osin poliittistakin väriä saavassa luvussa hän käsittelee mm. omaisuuden sosiaalidonnaisuuden periaatetta, pakkolunastukseen liittyviä ongelmia ja korvauskynnystä. Majamaa ja Markkulan teoksesta ei löydy mitään vastaavaa.

Hyvönen tarkastelee myös ehdotusta luonnonsuojelutoimitukseksi, vaikka toimitus ei toteutunutkaan ottaen esille mm. rantojensuojeluohjelman toteuttamiseen liittyvät ongelmat. Majamaa ja Markkula eivät ole kajooneet tähän aiheeseen. Hyvönen toteaa hankeuuden merkityksen olevan kasvamassa mm. luonnonsuojelualueiden toteuttamiskeinona, koska aina ei ole enää tarpeen asettaa JL:n tavoin vaatimuksia ennestään olevan tilussijoituksen pirstoutumiselle tai sen parantamiselle. Majamaa ja Markkula toteavat vain tien tai voimalinjan rakentamisen hankeuuden kohteina.

### Yleinen muodostamisoppi

Hyvönen käsittelee tässä luvussa mm. toimituskartan laatimista ja

jakoperustetta. Majamaan ja Markkulan teoksesta saa kuvien ja niiden selostusten perusteella yksityiskohtaisen käsityksen lohkomisen kartasta. Jakoperusteelle heidän teoksessaan on esitetty määritelmä ja käsite tulee esille ao. toimituksia selostettaessa useaan otteeseen. Hyvönen tarkastelee tässä luvussa vielä monia jaon toteuttamiseen liittyviä kysymyksiä kuten rajan maastoon merkitsemistä, rajamerkkejä, omistusoikeuden siirtymistä ym. asioita, jotka Majamaan ja Markkulan teoksessa ovat jääneet vähemmälle huomiolle.

### Kiinteistönmuodostamistoimitukset

*Lohkomista* on sekä Hyvösen teoksessa (47 sivua) että Majamaan ja Markkulan teoksessa (21 sivua) käsitelty perusteellisesti. Lohkomisten määrään lisäsi tontinmittauksen ja yleisen alueen mittauksen muuttuminen lohkomiseksi vuoden 2000 alussa tehdylle KML:n muutoksella. Hyvönen ottaa esille monia lohkomiseen liittyviä erityiskysymyksiä (mm. lohkomisen lajit), joihin Majamaa ja Markkula eivät ole kajooneet.

Aina hankaliksi osoittautuneista *vesijättöihin* liittyvistä ongelmista on tekstiä sekä Hyvösen että Majamaan ja Markkulan kirjoissa. Edellisessä kuitenkin enemmän kuin jälkimmäisessä. Olisi ollut mielenkiintoista tietää, voidaanko vesijättöä lunastaa MRL:n 99 §:n nojalla yhdyskuntarakentamiseen. Tähän kysymykseen en kummastakaan teoksesta löytänyt vastausta, vaikka lunastaminen lienee mahdollista yleisen säännösten mukaan.

### Jakotoimitukset

Hyvönen toteaa, että *halkomisen* määritelmää ei ole laissa ja käsittelee sen jälkeen tätä toimitusta 37 sivun verran. Vastaava sivumäärä on Majamaan ja Markkulan teoksessa 11. Erityisen mielenkiintoinen on kummassakin teoksessa KML:n mukanaan tuoma *kokonaisarvohalkomista* koskeva osa. Toimituksesta ei ainakaan teosten laatimisvaiheessa ollut vielä kokemuksia. Tähän toimituk-

seen liittyviä ongelmia ovat teoreettisesti tarkastelleet **Päivi Mattila** ja **Tuomo Heinonen** julkaisussaan *Kokonaisarviointi halkomistoimituksessa* vuodelta 1995.

Hyvönen pitää kokonaisarvohalkomista perinteistä jyvitysarvohalkomista riskialttiimpana, mutta kokonaisarvohalkomisessa voidaan noudattaa tehokkaammin osakkaiden toivomuksia jaosta. Tämä parantaa heidän oikeusturvaansa, nopeuttaa prosessia ja vähentää oikeudenkäynnin tarvetta. Majamaa ja Markkula pitävät kokonaisarvohalkomisen etuna sitä, ettei eri käyttötarkoituksissa olevia maa-alueita tarvitse pyrkiä jakamaan jakoperusteen mukaan kaikkien osakkaiden kesken. Myös tilikorvaukset jäävät pienemmiksi tai kokonaan pois. Etenkin pienten tilojen osalta kokonaisarvohalkominen on usein ainoa järkevä jakotapa. Hyvönen kiinnittää tässä yhteydessä huomiota ns. *kokonaisarvonkorjaukseen*, jota lakiteksti ei lainkaan tunne. Kokonaisarvon korjaukset eivät Hyvösen mielestä saa muuttaa halkomisen jakoperustetta vastoin asianosaisten tahtoa mielivaltaiseen suuntaan.

*Yhteisalueen jakoa* Hyvönen on käsitellyt 22 sivun verran, kun vastaava sivumäärä Majamaan ja Markkulan teoksessa jää kahteen.

### Järjestelytoimitukset

Hyvönen jakaa järjestelytoimitukset yksivaiheisiin ja kaksivaiheisiin. Edellisiin kuuluvat *tilusvaihto*, *alueen lunastaminen* (määräala, vesijättö, yhteisalue ja ulkopalsta), *tontin osan lunastaminen* ja *jälkimmäisiin uusjako*, *yhteismetsän muodostaminen*, *rakennusmaan järjestely* ja *muut järjestelytoimitukset*. Järjestelytoimituksia Hyvönen on käsitellyt 97 sivun verran vastaavan sivumäärän jäädessä Majamaan ja Markkulan teoksessa kahdeksaan. Heidän mielestään uusjakoa on pidettävä kolmivaiheisena järjestelyinä.

Erityisen mielenkiintoisia ovat tältä osin tekijöiden kannanotot *rakennusmaan järjestelyyn*. Hyvösen mukaan järjestely maapoliti-

## Maanmittauslaitoksen julkaisema raakamaan arviointiohje

kan välineenä on meillä ollut jatkuvasti vastatulessa. Yhtään toimitusta ei ole tehty eikä pantu vireillekään, vaikka KML:iin tulivatkin järjestelyä koskevat pykälät, mutta yksi toimitus lienee vireillä Vaasassa. Järjestelyn etuna olisi Hyvösen mukaan ennen muuta kaavoituksen samanaikainen eteneminen. Tällöin voitaisiin keskittyä pitemmälle toimintojen tarkoituksenmukaiseen sijoitteluun ja hyvään ympäristöön tarvitsematta tarkoin valvoa kaavan sopeutumista kiinteistöjaoitukseen ja maanomistajien kohtuusvaatimukseen.

Vesamaan ja Markkulan mielestä rakennusmaan järjestely muistuttaa läheisesti MRL:n tarkoittamia *kehittämialueita*. Eroavuutta on se, että kehittämissalueeksi voidaan nimetä myös alue, jolle on jo vahvistettu asemakaava.

### Yhteiset alueet, erityiset etuudet, rasitteet ja tieoikeudet

Otsikon mukaisia aiheita Hyvönen on käsitellyt yhteensä 116 sivun verran. Vastaava sivumäärä on Majamaan ja Markkulan teoksessa 14.

Etenkin rasitteiden ja tieoikeuksien suhteen kummassakin teoksessa on esitetty ratkaisuja moniin käytännössä esiintyviin ongelmiin.

### Kiinteistönmääritys- toimitukset

Kiinteistönmääritystoimituksista tärkeintä eli *rajankäyntiä* Hyvönen on käsitellyt suhteellisen vähän (!); vain viiden sivun verran. Majamaan ja Markkulan teoksesta löytyy tähän aiheeseen liittyvää tekstiä enemmän eli 11 sivua. Hyvösellä on kuitenkin enemmän mukana KKO:n tuomioiden selostuksia kuin Majamaalla ja Markkula.

### Oikaisu- muodot

Hyvönen on käsitellyt oikaisu-  
muotoja laajasti jo teoksessaan *Kiinteistönmuodostamisoikeus I* vuodelta 1998. Myös Majamaa ja Markkula ovat paneutuneet otsikon aiheeseen varsin laajasti. Ot-

taakseni viimeainittujen teoksesta esiin yhden yksityiskohdan todettakoon ns. *reformatio in pejus -kielto*, joka ainakin allekirjoittaneelle on tuntematon käsite. Sen mukaan alemman instanssin ratkaisua ei saa muuttaa valittajan tappioksi. Tämä kielto saattaa tulla sovellettavaksi kiinteistötoimitusvalituksissakin.

Hyvösen teoksessa on pantava merkille KKO:n tuomioiden selostusten runsaus. Niitä on yli 500 kpl. Aivan vähän niitä ei ole Majamaan ja Markkulan teoksessa eli yhteensä 70 kpl. Asia, jota olen itse usein ihmetellyt, koskee valituslupan myöntämistä: miksei KKO juuri koskaan perustele, mitkä syyt ovat vaikuttaneet siihen, ettei valituslupaa myönnetä. Tähän kysymykseen en kummastakaan teoksesta löytänyt vastausta.

### Loppusanat

Sekä Hyvönen että Majamaan ja Markkulan teoksessa on otettu kantaa lukuisiin muihinkin kiinteistöoikeudellisiin kysymyksiin. Kaikkia ei tässä kuitenkaan ole mahdollista ottaa esille. On kuitenkin pantava vielä merkille, että Hyvönen on käsitellyt sellaisia aiheita kuin MRL:n vallankäyttö, luonnonsuojelutoimitus, yhteismetsä, rakennusmaan järjestely, yhteisalueen osuuden saajan oikeusasema, kruununkalastukset ja konstruktiiivinen arvioimisoppi, joita kiinteistöoikeudellisissa kirjallisuudessamme ei juuri ole aikaisemmin käsitelty.

Teosten keskinäistä painoarvoa silmällä pitäen tekisi mieli viitata niiden kansiin; toisessa ne ovat kovat ja toisessa pehmeät. Kumpikin teos on kuitenkin tarpeellinen ja hyödyllinen sekä meille maanmittareille että muille kiinteistöjen parissa työskenteleville. Lukijoiden puolesta tekijöille parhaat kiitokset.

**Olavi Myhrberg,  
emeritusprofessori**

**M**aanmittauslaitoksen Kehittämiskeskus (KEKE) on julkaissut 31.12.2002 *Raakamaan arviointiohjeen* Raaka-projektin loppuraporttina. Projektin johtoryhmän on muodostanut joukko erittäin kokeneita toimitusinsinöörejä.

Projektipäällikkönä on toiminnut TkL **Risto Peltola**. Ohjeen sisältö on monipuolinen ja varsin kattava käsittäen 34 sivua tekstiä ja yhdeksän sivua liitteitä. Lähtemättä tässä selostamaan ohjeen sisältöä kaikilta osin otan esille vain eräitä tähänastisesta arviointikäytännöstä poikkeavia tai sitä täydentäviä kohtia.

### Raakamaan määritelmä

Asemakaavoittamaton maa on luokiteltu viiteen luokkaan: tosiasialliset tontit, *raakamaa*, yleiskaavassa erityiskäyttöön osoitettu maa, muu odotusarvomaa sekä puhdas maa- ja metsätalousmaa. Arviointiohjeen kohteena on yksinomaan raakamaa, joka määritellään alueeksi, jolla

- on odotusarvoa, mikä perustuu käyttötavan muutokseen
- asemakaava puuttuu
- asemakaavan laatiminen on todennäköistä lähitulevaisuudessa
- ei ole arvokkaita rakennuksia
- vastaisen rakentamisen laji ja tehokkuus eivät ole tarkasti ja varmuudella tiedossa.

Raakamaan käsitteen ulkopuolelle on rajattu haja-asutusalueet, joilla on odotusarvoa, mutta ei ole kaavoitussuunnitelmia.

### Hintasuhdemenetelmä

Täysin uutena raakamaan arviointimenetelmänä ohjeessa esitellään *hintasuhdemenetelmä*, joka perustuu raakamaan ja asuntotonttimaan hintasuhteeseen. Lähtöajatuksena on ollut, että jos naapurikunnat kuuluvat samaan talous-

alueeseen, niin niillä vaikuttavat sekä asuntotonttien että raakamaan hinnanmuodostukseen samat tekijät ja hintasuhte on vakaa.

Hintasuhte lasketaan sijoittamalla samaan kovarianssimalliin tontti- ja raakamaakaupat ja käyttämällä selittävänä muuttujana maan neliöhintaa ( $e/m^2$ ). Tulomuotoisen mallin selittäjinä käytetään aikatekijää, 1–2 etäisyys-tekijää ja luokkamuuttujana kohteen tyyppiä (raakamaa, kaavatontti, haja-asutustontti). Laskennassa tulee pyrkiä mahdollisimman vähäselittäjäiseen ja yksinkertaiseen malliin. Hintasuhteen avulla päästään raakamaan hintaan erityisesti niissä kunnissa, joissa raakamaakauppoja tehdään vähän, mutta tonttikauppoja ainakin jossain määrin enemmän. Ohjeessa on esimerkki raakamaan ja tonttimaan hintasuhteesta Pirkanmaan seutukunnassa (liite 4). Tällä alueella tonttihintasuhte vaihtelee vuosina 1985–2002 tehdyistä kaupoista laskettuna välillä 15,89 (Nokia) – 8,53 (Ylöjärvi).

### Kaavoituksellinen tilanne hintatekijänä

Ohjeen mukaan useissa kiinteistötoimituksissa käytetyissä hintamalleissa raakamaan hintaa on selitetty yleiskaavan mukaisella kaavoituksellisella tilanteella eli onko alue tarkoitettu muuhun kuin rakentamiseen, tavanomaiseen rakentamiseen vai tehokkaaseen rakentamiseen, mikä on yleiskaavassa rakentamiseen osoitetun pinta-alan %-osuus kohteen kokonaisuudesta tai sen mukaan, onko alueelle tehty asemakaavan laatimispäätös vai ei. Kritisoin aikanaan *Maankäyttö*-lehden numerossa 2/1999 tällaista menettelyä vastaan ja katsoin sen loukkaavan maanomistajien yhdenvertai-