

Halkomistoimitus on viime vuosina uudistunut monella tapaa. Merkittävimmit muutokset ovat ns. kokonaisarvohalkomisen yleistymisen ja jaon laskennan automatisointi JAKOkii2-työvälineen käyttöönoton myötä.

Esko Rantakivi

Halkomisen uudet tuulet toimitusinsinöörin näkökulmasta

Halkominen on myös karistamassa riitaisen ja aikaa vievän toimituksen leimaa harteiltaan. Jakosopimuksen sijaan yhä useampi toimitus tehdään halkomisena sen luotettavan ja tasapuolisen lopputuloksen takia. Halkomisen kestoaikakin on lyhentynyt pariin vuoteen.

Halkominen/lohkominen

Kun tila omistetaan yhteisesti, niin yhteisomistus voidaan purkaa joko halkomalla tai lohkomalla.

Halkomisessa uudet tilat muodostetaan osakkaiden omistamien osuuksien suuruuden mukaan. (esim. kolme osakasta omistaa tilan suhteessa ½, ¼ ja ¼.) Jotta uudet tilat voidaan muodostaa, on halottava tila arvioitava. Arviointi suoritetaan toimituksessa toimitusmiesten toimesta. Halkominen ei edellytä kaikkien osakkaiden hyväksymistä, vaan toimitus etenee kuin juna vastustuksesta huolimatta.

Jotta yhteisomistus voidaan purkaa lohkomalla, se edellyttää kaikkien osakkaiden hyväksymää jakosopimusta, jossa osakkaat ovat sitovasti sopineet kunkin saamista tiluksista, niiden rajoista ja miten muut omaisuusosat kuten puusto ja rakennukset jaetaan. Tällöin arviointia ei tarvita kiinteistötoimituksessa, mutta jako saattaa muodostua hyvinkin epätasaiseksi riippuen osakkaiden ja heidän avustajiensa ammattitaidosta kiinteistöarvioin-

tiasioissa heidän sopiessaan tilan jaosta jakosopimuksessa. Koska jakosopimus on osakkaiden keskinäinen jako, niin siinä saattavat vahvemmat osakkaat pyrkiä hyötymään heikommin oikeuksistaan kiinni pitävien kustannuksella. Vastuu jakosopimuksen lopputuloksesta on aina osakkailla. Myös on huomattava, että jakosopimuksissa osuuksiin vahvistetut kiinnitykset laajenevat koskemaan kaikkia muodostettuja tiloja. Halkomisessa osuuksiin vahvistetut kiinnitykset jäävät vain osuuden omistajan rasitukseksi jaon jälkeen.

Kokonaisarvohalkominen/perinteinen halkominen

Vuonna 1997 voimaanastunut kiinteistönmuodostamislaki mahdollisti ns. kokonaisarvohalkomisen käyttämisen perinteisen jyvitysarvohalkomisen lisäksi. Perinteisessä jyvitysarvohalkomisessa osakkaat saavat tilan tiluksista

naisarvohalkomisina. Samansuuntaisista kokemuksista ovat kertoneet lappilaiset kollegani. Eli kokonaisarvohalkominen on syrjäyttämässä perinteisen jyvitysarvohalkomisen ainakin täällä Lapissa.

JAKOkii2, uusi tehokas työkalu jaon laskentaan

Toinen merkittävä uudistus on jaon tietojen keruun ja laskennan automatisointi, joka on suoritettu JAKOkii2-projektissa. Kaikki JAKOn tietovarastot kuten kiinteistörekisteri, maastotietojärjestelmä, ortokuvat ja kiinteistöluovutustiedot ovat hyödynnettävissä kaikissa toimituksen vaiheissa. Samoin järjestelmään on rakennettu väline, jolla tiluskuvio- ja puustotiedot voidaan ladata suoraan sovellukseen metsäkeskusten metsäsuunnitelmista. Kun pohjatiedot on ladattu tai syötetty sovellukseen, ohjelma laskee automaattisesti rajasovitukset, kun ensin antaa osakkaille

palstat mutu-tuntumalla.

Entisaikaan halkomiset laskettiin käsin ruutupaperilla ja pinta-alat mitattiin käsin pinturilla tai planimetriellä. Tällöin jaon laskenta kesti kauan ja mikäli jakoehdotusta ei kokouksessa hyväksytty ja sitä piti muuttaa, niin pitkälti koko työ piti tehdä uudestaan ja vaati aina uuden kokouksen.

Uuden JAKOkii2-työvälineen tehokkuudesta kertoo se, että sillä voi jopa kesken kokouksen laskea uuden jaon. Esimerkinä minulla oli n. 350 hehtaarin halkomistoimitus. Olin ennen kokousta lähettänyt jakosuunnitelman osakkaille tutustumista varten ja esitin jakosuunnitelman kokouksessa videotykillä. Eräs jako-osakas ilmoitti, ettei hyväksy jakosuunnitelmaa ja vaati sen uudelleen laatimista. Hän esitti kokouksessa, miten jako tulee laatia. Muut osakkaat halusivat nähdä, miten rajat tulisivat muuttumaan ennen kuin he olisivat valmiit neuvottelamaan muutoksista jakosuunnitelmaan. Koska tietokoneeni oli maanmittauslaitoksen verkossa, niin laskin uuden jaon kesken kokouksen ja osakkaat saattoivat seurata rajojen siirtymistä valkokankaalta. Osakkaat olivat näkemästään niin vaikuttuneita, että hyväksyivät uuden jakosuunnitelman heti. Ennen jaon hyväksymistä toimitusinsinööri ”kerto i osakkaille heidän oikeutensa” eli heille varattiin mahdollisuus tarvitsemaansa



mieltimisaikaan. Uuden jaon laskuun kului aikaa alle puoli tuntia.

Järjestelmä mahdollistaa myös useiden eri jakosuunnitelmien laskemisen etukäteen, jolloin kokouksessa voidaan vaihtaa toiseen suunnitelmaan, jos ensimmäinen ei kelpaa tai kolmanteen, jos toinenkaan ei kelpaa. Mutta kokemuksesta voin sanoa, ettei useita suunnitelmia kannata esittää samaan aikaan, koska yhdelle kelpaa vain ensimmäinen ehdotus ja toiselle toinen ja kumpikin pitää kiinni vaatimuksestaan, joten ”yhteistä säveltä” ei löydy. Eli paras on esittää vain yksi suunnitelma kerrallaan ja tehdä siihen muutokset tai laskea uusi jako.

Jakosopimuksista halkomisiin

Ylä-Lapissa on perinteisesti tehty osakasten kesken jakosopimus, jolla osakkaat keskenään sopivat mm. jaettavan tilan rajoista keskenään, jolloin toimitus ei vaadi arviointia ja se suoritetaan lohkomisena. Osakkaita on aiemmin avustettu jakosopimuksen teossa. Tässä avustamisessa on maanmittaustoimistossa riskinsä, koska jakosopimuksella ei voida taata tasapuolista ja oikeudenmukaista lopputulosta. Nykyään asianosaisia ei enää avusteta Ivalon tiimissä jakosopimusten teossa, vaan asianosaisia kehoitetaan hakemaan halkomistoimitusta, jolla saavutetaan luotettava ja oikeudenmukainen lopputulos.

Samalla on selostettu, että halkomisten kestoajat ovat lyhentyneet pariin vuoteen ja kustannukset pysyvät kohtuullisina uuden tehokkaan tietokoneohjelman ansiosta (JAKOkii2).

Sivulla 40 on esitetty halkomisprosessikaavio. Toimistoittain ja toimitusinsinööreittäin kaaviossa esitetty työnjako saattaa vaihdella.

Riippuen toimituksen laajuudesta ja pohja-aineistosta, voidaan prosessin eri vaiheita yhdistää, jolloin kokousten määrä voi jäädä kahteen tai kolmeen. Toimitusten sopuisaa luonnetta kuvaa se, että hyvin harvassa toimituksessa tarvitsee enää käyttää uskottuja miehiä, eli ainoana toimitusmiehenä on toimitusinsinööri.

Alkukokouskutsun mukana asianosaisille lähetetään halkomisesite toimitukseen tutustumista varten, koska usein muilla kuin hakijalla ei välttämättä ole tietoa koko toimituksesta. Ennen muita toimituskokouksia asianosaisille lähetetään tavallisesti kokouskutsun mukana siihen mennessä valmistunut materiaali, kuten toimituskartta ja jakosuunnitelma tutustumista varten, jotta asianosaisella olisi mahdollista valmistautua toimituskokoukseen ja tehdä muistutuksia karttaan, arviointiin ja jakosuunnitelmaan.

Arviointi

Kun maallikolta kysyy, mikä on halkomisen ja lohkomisen ero, niin vieläkin

Toimitusinsinööri Rantakivi ja pohjoisen maanmittarin työjuhta.

saattaa mennä läpi vastaus: ”Kun palstat jaetaan pitkittäin, niin kyseessä on halkominen ja poikittain niin lohkominen.” Tältäähän se näyttääkin, kun katsoo karttoja joiltakin seuduilta, esim. Tornionjokilaaksoissa. Siellä saattaa olla useita kilometrejä pitkiä ja muutaman kymmentä metriä leveitä palstoja. Tähän on päädytty, kun jako-osakkaat ovat halunneet samanlaista maata yhtä paljon. Täten on saatu jaettua rannat, tien varret, pellot, metsät ja jängät tasapuolisesti, kun ei tarvinnut vaihtaa eri tiluslajia toiseen.

Nykyään arviointimenetelmät ovat kehittyneet niin, että halkomisetkin saatavat näyttää lohkomisilta, kun palstat on jaettu poikittain. (Toisaalta saattaa tähän vaikuttaa osittain sekin, että palstat ovat jo niin kapeita, ettei niitä enää pitkittäin pysty jakamaan.)

Arvioinnin ajantasaisuutta ja yhtenäistä käytäntöä edistää ajantasalla pidettävä Korvaus- ja arviointitiedot -tietovarasto, johon jokaisella toimitusinsinöörillä on linkki tietokoneessaan. Toinen arvioinnin yhteneväisyyttä edistävä tekijä on ns. ARTTU-keskustelufoorumi, jossa toimitusinsinöörit voivat verkon välityksellä kysellä toisiltaan toimituksissaan esiintyvistä mm. arviointia koskevista

ongelmista. Tämä on suuri edistysaskel, koska aiemmin toimitusinsinööri joutui yksinään pohtimaan vaikeita arviointiongelmia. Nyt hänellä on ARTUn myötä maanmittauslaitoksen kaikkien kollegoiden tietotaito käytettävissään.

Halkominen on myös projekti

Jokainen halkomistoimitus on myös oma projektinsa, jolle tehdään projektisuunnitelma, eli laaditaan aikataulusuunnitelma, eli laaditaan aikataulusuunnitelma vaihetta varten sekä suunnitellaan ja varataan resurssit kunkin vaiheen suorittamista varten. Halkomistoimitus voidaan myös osalaskuttaa, jolloin asianosaiselle lähetetään kesken toimituksen lasku sitä mukaa, kun toimitus edistyy.

Lapin maanmittaustoimistossa on kehitetty toimitusseurantaa ja -ennusteita varten Access-pohjainen tietokanta, johon on liitetty myös projektisuunnittelu pitkäkestoisia toimituksia varten. Tämä tietokanta on verkossa ja siihen voi jokainen toimitusinsinööri tehdä omien halkomistensa projektisuunnitelmat toimituksittain. Projektisuunnitelmaan täytetään kunkin osavaiheen arvioitu valmistumisen päivämäärä ja kuhunkin osavaiheeseen arvioidut työpäivät, joiden perusteella sovellus laskee kustakin työvaiheesta saatavat tulot. Sovelluksesta toimitusinsinööri voi tulostaa mm. projektisuunnitelmiansa yhdistelmän sekä ennakoitua tulot kuukausittain. Järjestelmästä voi tulostaa myös ennakoitua kuukausitulot tiimeittäin.

Koska tietokannassa on myös mm. halottavan tilan pinta-ala, jako-osakkaiden lukumäärä, toimitusinsinööri, kunta yms. tietoja, niin myöhemmin, kun tietokantaan kertyy tietoja toimituksista, voidaan em. tietojen perusteella tehdä tarkemmat arviot ennakkoon, kuinka paljon toimituksen eri vaiheet ja koko toimitus tulevat maksamaan riippuen mm. tilan pinta-alasta ja jako-osakkaiden määrästä sekä muista tiedoista, jotka on tietokantaan tallennettu.

Projektisuunnitelmien laatiminen ja seuranta on tärkeää sekä asiakkaalle että maanmittaustoimistolle. Asiakas tietää, milloin mikin vaihe tehdään ja kuinka paljon kunkin vaiheen kustannukset suunnilleen ovat. Tämä on asiakkaalle siksi tärkeää, koska halkomisista voidaan tehdä kunkin vaiheen jälkeen osalasku. Osalaskutus on asiakkaallekin hyvä asia, koska tällöin kiinteistötoimitusmaksu maksetaan toimituksen kuluessa pienemmissä erissä eikä tarvitse varautua suureen laskuun toimituksen loppukokouksen jälkeen.

Maanmittaustoimiston kannalta projektisuunnitelmien laatiminen on tärkeää, koska tällöin voidaan tarkemmin suunnitella resurssit kuhunkin toimitukseen ja tietää, paljonko tuloja on tulossa eri kuukausina osalaskutusten myötä. Maanmittaustoimiston kannalta osalaskutus on myös hyvä asia, koska tällöin tulot ja menot kohdistuvat samalle tilikaudelle eikä synny varaston arvosta johtuvia korkomenoja.

Kirjoittaja on maanmittausinsinööri Lapin maanmittaustoimiston Ivalon toimipisteessä. Sähköposti esko.rantakivi@maanmittauslaitos.fi.



Jaot voidaan esittää toimistossa videotykillä suoraan JAKOkii2-sovelluksesta ja tehdä samalla tarvittavia muutoksia.

HALKOMISTOIMITUSPROSESSI

Halkomistoimitus on prosessi, jossa on tavallisesti seuraavat vaiheet ja työnjako:

Alkutoimenpiteet

- hakemuksen vastaanotto (toimitusvalmistelija)
- toimitusmääräyksen antaminen (toimitusinsinööri)
- jaettavan tilan arkistotutkimukset (toimitusvalmistelija)

Alkukokous

- halkomisvaateiden esittäminen (jako-osakkaat)
- päätös edellytyksistä ja jakotavasta (toimitusinsinööri/toimitusmiehet)
- lupa metsäsuunnitelman tilaamiseen (jako-osakkaat)
- päätös toimituksen osalaskuttamisesta (toimitusinsinööri/toimitusmiehet)

Toimituskartan ja arvioinnin laatiminen

- metsäsuunnitelman tilaus (toimitusinsinööri)
- kartan rungon mittaus (GPS-mittaaja)
- metsäsuunnitelman, kartan rungon yms. tietojen lataus JAKOon (toimitusvalmistelija)
- hinnoittelu- ym. arviointi sekä tietojen syöttäminen JAKOon (toimitusinsinööri)

Ensimmäinen välikokous

- kartan ja arviointien esittäminen (toimitusinsinööri)
- jakosuunnitelmatoiveet (jako-osakkaat)

Jakosuunnitelman laatiminen

- jakosuunnitelmatoiveiden perusteella laaditaan jakosuunnitelma, joka sisältää tilusten jaon lisäksi mm. osuudet yhteisiin, rasitteet, tieoikeudet ja mahdolliset korvaukset (toimitusinsinööri)

Toinen välikokous

- jakosuunnitelman esittäminen (toimitusinsinööri)
- muistutukset (jako-osakkaat)
- päätös jakosuunnitelmasta (toimitusinsinööri/toimitusmiehet)

Jakorojojen käynti ja asiakirjojen viimeistely

- käydään jakorajat maastoon (GPS-mittaaja)
- viimeistellään toimitusasiakirjat (toimitusvalmistelija)

Loppukokous

- jakorajankäynnin selostaminen (toimitusinsinööri)
- valitusosoituksen antaminen (toimitusinsinööri)

Lopputoimenpiteet

- asiakirjat arkistointikuntoon (toimitusvalmistelija)
- rekisteröinti (toimitusvalmistelija)
- otteet ja ilmoitukset asianosaisille ja viranomaisille (toimitusvalmistelija)
- loppulaskutus (toimitusvalmistelija)
- arkistointi