

**Ruotsin ja Suomen kiinteistönmuodostamisen välillä on monia yhtäläisyyksiä, mutta myös erilaisuuksia. Ruotsissa kiinteistönmuodostaminen keskittyy ennen kaikkea tarkoituksenmukaiseen maankäyttöön, kun taas Suomessa näyttää pääasiallisesti omistusoikeus ohjaavan kiinteistönmuodostamista.**

**Jotta voitaisiin rakentaa, tarvitaan tontti, jonka maanmittari on harkinnut rakentamiseen soveltuvaksi.**

# TOIMITUSINSINÖÖRI VASTAA TARKOITUKSEN MUKAISESTA KIINTEISTÖNMUODOSTAMISESTA RUOTSISSA

Göran Eriksson

KÄÄNNÖS: Henry Nyman ja Anne Ingman



**KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄLLÄ** – siis maan jaolla kiinteistöihin, niiden muuttamisella ja rekisteröinnillä sekä kuinka ne muodostavat perustan oikeudelle omistaa ja käyttää maata – on niin Ruotsissa kuin Suomessakin pitkä historiallinen tausta. Kiinteistöala on vahvasti lakisääteinen, koska kiinteistöjaotuksen tulee antaa turvallisuutta ja vakautta monelle yhteiskunnallisesti hyödylliselle toiminnolle ja muodostaa osa infrastruktuuria. Ruotsin ja Suomen kiinteistönmuodostamisen välillä on monia yhtäläisyyksiä, mutta myös huomattavia erilaisuuksia. Voidaan sanoa, että Ruotsissa kiinteistönmuodosta-

minen keskittyy ennen kaikkea sopivaan maankäyttöön, kun taas Suomessa näyttää pääasiallisesti omistusoikeus ohjaavan kiinteistönmuodostamista. Yritän tässä artikkelissa kertoa kiinteistönmuodostamisen ja maankäytön välisestä kytkenästä Ruotsissa.

## Lohkomisprosessi Ruotsissa

Lohkominen (*avstyckning*) on Ruotsissakin tavallisin maanmittaustoimitus. Vuonna 2005 muodostettiin 18 500 uutta kiinteistöä lohkomalla (Suomessa n. 25 000). Lohkominen tulee vireille, kun

kiinteistönomistaja tai määrääalan ostaja hakee kirjallisesti toimitusta maanmittausviranomaiselta. Toimitusinsinööri (*förrättningslantmätare*) ratkaisee kiinteistönmuodostamisen sopivuuden, selvittää rasitteet, nautintaoikeudet, yhteiset alueet ym. Tämän jälkeen ollaan yhteydessä kunnan rakennuslautakunnan ja tietyissä tapauksissa lääninhallituksen ja muiden viranomaisten kanssa. Sitten seuraavat maastotyöt – mittaus, uusien rajojen linjaaminen ja merkitseminen. Kartta piirretään ja mittausaineisto tallennetaan karttatiedostoon. Toimitus käsitellään täysin digitaalisesti Tros-



© LMV Sverige

tuskustannuksista lähetetään tavallisesti asiakirjojen vastaanottajalle.

### Hinnat, kustannukset ja käsittelyajat

Maanmittaustoimitus voidaan laskuttaa ajan mukaan tai sovitulla kiinteällä hinnalla. Ajan mukaan laskutettuna on toimitusinsinöörin tuntiveloitus 1 100 Kr ja avustavan käsittelijän tuntiveloitus 740 Kr. Maanmittauslaitoksen (*Lantmäteriverket*) hallitus päättää toimitusmaksuista. Ne perustuvat omakustannusperiaatteeseen ja kattavat täysin kiinteistönmuodostamiskustannukset.

Vuonna 2005 oli yhden tontin keskimääräinen hinta n. 17 000 Kr, siis huomattavasti enemmän kuin Suomessa. Hintaan sisältyy kiinnityksestä vapauttaminen. Käsittelyaika maanmittausviranomaiselle tehdystä hakemuksesta toimituksen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin on lohkomisessa 4,6 kuukautta. Vastaava aika Suomessa on tietämäni mukaan noin 9 kuukautta.

### Yhtäläisyydet ja erilaisuudet

Kiinteistönmuodostamisprosessi on siis suhteellisen samanlainen lohkomisessa. Suuremmissa, monimutkaisissa maanmittaustoimituksissa suomalainen kiinteistönmuodostamislaki menee pitemmälle kuin ruotsalainen: esimerkiksi käy yleinen tietoimitus, jota meillä ei ole Ruotsissa. Toisaalta Ruotsissa otettiin käyttöön vuonna 2004 kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen, jota ei vielä ole Suomessa. Oleellinen ero itse menettelyssä on, että Ruotsissa tehdään kiinteistönmuodostaminen ensin ja sen jälkeen haetaan lainhuuto uudelle kiinteistölle. Suomessa haetaan ensin lainhuuto käräjäoikeudesta, joka sen jälkeen lähettää asian maanmittaustoimistoon määräalan lohkomista varten.

### Sopivuusedellytykset

Tärkeä osa maanmittaustoimituksessa Ruotsissa – missä menettely eroaa suomalaisesta – on, että lohottu alue tulee harkita tarkoitukseensa sopivaksi. Kiinteistönmuodostamislain 3. luvussa on säännökset niistä yleisistä edellytyksistä, jotka asetetaan kiinteistön muodolle, jotta toimenpide on sallittu. Määräykset ovat osoitus siitä vallitsevasta maapolitiisesta näkökannasta, mikä suosii tarkoituksenmukaista maankäyttöä. Periaate koskee sen vuoksi sekä uuden kiinteistön muodostamista esim. lohkomista että kiinteistöjen

uudelleen muodostamista esim. kiinteistöjärjestelyä. Kiinteistönomistajat eivät voi poiketa määräyksistä vaikka olisivat yksimielisiä.

Kiinteistönmuodostamisessa tulee toimitusinsinöörin aina tehdä arvio siitä, että ne kiinteistöt, joita asia koskee, ovat pysyvästi sopivia tarkoituksiinsa. Kiinteistön, jolle rakennetaan asuinrakennus, tulee sen vuoksi olla sopiva asuntotarkoitukseen. Jos kiinteistöä tullaan käyttämään teollisuustarkoitukseen, täytyy kiinteistön olla sopiva siihen. Toimitusinsinöörin harkinta kohdistuu itse kiinteistöön riippumatta siitä, kuka on sen omistaja. Tilapäistä tarvetta ei voida hyväksyä. Mitään aikarajaa ei kuitenkaan ole annettu kiinteistönmuodostamislaisissa vaan toimitusinsinöörin tulee arvioida se.

Jotta kiinteistö voidaan muodostaa tai uudelleen muodostaa tiettyä määrättyä tarkoitusta varten, täytyy sitä voida käyttää tarkoitukseensa lähitulevaisuudessa, siis käyttötarkoituksen tulee olla ajankohdainen. Siten ei saa muodostaa kiinteistöjä, joita ei tarvita kuin kaukana tulevaisuudessa. Kiinteistön tulee myös olla sopiva sijainniltaan pysyvästi. Epäsopivaksi katsotaan esimerkiksi uusien kiinteistöjen muodostaminen asuntotarkoitukseen lähellä ympäristövaarallista teollisuutta tai lentokentän meluvyöhykkeellä.

Kiinteistön tulee olla sopiva myös muodoltaan. Mitään yhtenäistä sääntöä sallitusta muodosta tai suuruudesta ei ole, vaan kiinteistön tarkoitus on ratkaiseva. Asuntokiinteistö maaseudulla voi esim. tarvita maata tiettyyn viljelyyn, hevosten pitämiseen tai kotitarvepolttopuun ottoon ja voidaan sen vuoksi tehdä suuremmaksi kuin asuntokiinteistö tiheimmin asutulla alueella. Viime vuosina on näitä säännöksiä ryhdytty soveltamaan vapaammin kuin aikaisemmin elävän maaseudun säilyttämiseksi. Maa- ja metsätalouskiinteistöille asetetaan myös erityisiä sopivuus- ja suuruusvaatimuksia, joiden tarkoituksena on, että harjoitettava toiminta voi antaa hyväksyttävän taloudellisen tuloksen.

**”Tärkeä osa ruotsalaisessa maanmittaustoimituksessa – missä menettely eroaa suomalaisesta – on, että lohottu alue tulee harkita sopivaksi tarkoitukseensa.”**

sen-ohjelman avulla (handlägningsstöderna, vrt. Suomen JAKO). Toimituskokous pidetään suuremmissa ja vaikeasti ratkaistavissa toimituksissa mutta ei tavallisesti lohkomisessa. Jos asianosainen pyytää, voidaan lohottu alue vapauttaa kiinnityksistä. Kun päätös on tehty, lähetetään pöytäkirja, selitelmä ja kartta asianosaisille. Toimituksesta voidaan valittaa käräjäoikeuden kiinteistöoikeuteen (*fastighetsdomstolen*) neljän viikon kuluessa. Jos valitusta ei tehdä, toimitus saa lainvoiman ja toimitusinsinööri merkitsee sen kiinteistörekisteriin. Kopio toimitusasiakirjasta ja lasku toimi-

## **”Neuvottelu viranomais- ten kanssa ja toimitus- insinöörin mahdollisuus tehdä puolueettomasti painotuksia yksityisen ja yleisen edun välillä toi- mivat erittäin hyvin.”**

Tarpeelliset rasitteet tai yhteisiä laitteita teitä, vesijohtoa ja viemäriä varten tulee myös muodostaa maanmittaustoimituksessa, jotta uuden alueen voidaan katsoa olevan sopiva.

### **Kaava- ja maankäyttöehdot**

Kiinteistönmuodostamista alueella, jossa on detaljikaava tai alueellisia määräyksiä, ei saa tehdä vastoin kaavaa tai määräyksiä. Pieniä poikkeamia kuitenkin sallitaan, ellei se ei ole vastoin kaavan tai määräysten tarkoitusta. Kiinteistörajat täytyy esinoudattaa korttelialueen ja yleisen alueen välistä rajaa ja kiinteistöjen täytyy vastata kaavassa määrättyä tarkoitusta.

Kun kiinteistö muodostetaan alueella, jossa on luonnonsuojelu- tai muita erityisiä määräyksiä maankäytöstä, kiinteistönmuodostamista ei saa tehdä siten, että se on vastoin määräysten tarkoitusta. Esimerkiksi alueella, jossa on rantasuojaa (*strandskydd*), ei saa suorittaa mitään toimenpiteitä vastoin rantasuojan tarkoitusta. Yleinen rantasuojaj-alue on 100 m, mutta sitä voidaan laajentaa 300 metriin rantaviivasta.

Myös kiinteistönmuodostamisessa kaava-alueen ulkopuolella tulee toimitusinsinöörin tehdä suunnitelmallisuusharkinta. Kiinteistöä ei saa muodostaa, jos toimenpide tulisi vaikeuttamaan alueen tarkoituksenmukaista käyttöä, aiheuttamaan epäsovivaa asutusta tai vaikeuttamaan alueen tulevaa kaavoitusta.

### **Neuvonpito**

Toimitusinsinööri vastaa yleisten ja suunnitelmallisten ehtojen arvioimisesta.

Tämän vuoksi tarvitaan tietoa maankäyttöä säätelevistä määräyksistä. Toimitusinsinöörin tulee sen vuoksi tarpeen mukaan neuvotella niiden viranomaisten kanssa, jotka ovat vastuussa eri maankäytön määräysten soveltamisesta. Kaavoitus- ja rakennuskysymyksistä tulee neuvotella kunnan rakennuslautakunnan kanssa. Rakennuslautakunnalla on veto-oikeus kiinteistönmuodostamisessa kaavoitetun alueen ulkopuolella. Jos rakennuslautakunta katsoo, että rakennuslupaa ei

voida myöntää, ei toimitusinsinööri voi myöskään lohkoa toivottua aluetta.

Toimitusinsinöörin tulee siinä tapauksessa jättää toimitus sikseen: kauppa tulee pätemättömäksi ja purkautuu. Lainhuutoa ei voida myöskään myöntää. Kun on kyse rantasuojamääräysten soveltamisesta, neuvottelu tapahtuu lääninhallituksen kanssa ja jos on kyse liittymästä yleiselle tielle, neuvotellaan tielaitoksen kanssa.

### **Loppukommentit**

Kerrotulla sopivuusharkinnalla ja toimitusinsinöörin vastuulla muodostaa uusia ja järjestää uudelleen kiinteistöjä sopiviin yksiköihin on perustavaa laatua oleva merkitys siihen positiiviseen kehitykseen, joka meillä on ollut Ruotsin kiinteistönmuodostustoimintaan. ”Markkinoilla” on kysyntää toimitusmuodolle, joka sisältää sopivuusharkintaa esim. asuntorakentamisessa, infrastruktuurin laajenuksessa ja kolmiulotteisessa kiinteistönmuodostuksessa. Neuvottelu viranomaisten kanssa ja toimitusinsinöörin mahdollisuus tehdä puolueettomasti painotuksia yksityisen ja yleisen edun välillä toimivat erittäin hyvin. Sitä aikaa toimituksesta, joka menee selvitykseen, neuvotteluihin ja sopivuusharkintaan, asiakkaamme harvoin asettavat kyseenalaiseksi. Päätelmäni on, että tässä osassa prosessia kiinteistönomistajat näkevät sekä hyödyn että arvon, kun me Lantmäteriverketissä lisäämme Ruotsin kiinteistöjen – maan ja veden – käyttötehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta.

**Kirjoittaja on kiinteistöosaston markkinointipäällikkö Gävlessä Lantmäteriverketissä. Hän on aikaisemmin työskennellyt mm. piiri-insinöörinä Gävlen maanmittaustoimistossa. Hän on ollut myös Ruotsin maanmittariyhdistyksen puheenjohtaja ja osallistunut runsaasti kansainväliseen ja erityisesti pohjoismaiseen yhteistoimintaan.**

