



Sari Putkonen

Esa Tiainen jakamassa EULIS-tietoa Helsingin rautatieaseman EU-kampanjapisteessä.

Valtakunnalliseksi uudistunut kiinteistö-tietojärjestelmä (KTJ) samoin kuin kiinteistöjärjestelmämme on yhä uusien eurooppalaisten haasteiden edessä tietopalvelujen ja -sisältöjen harmonisoinnissa ja sähköisen kaupankäynnin kehittyessä EU:n sisämarkkinoilla – Euro lainhuuto ja -kiinnitys osana eurooppalaista globalisaatiota?

Esa Tiainen

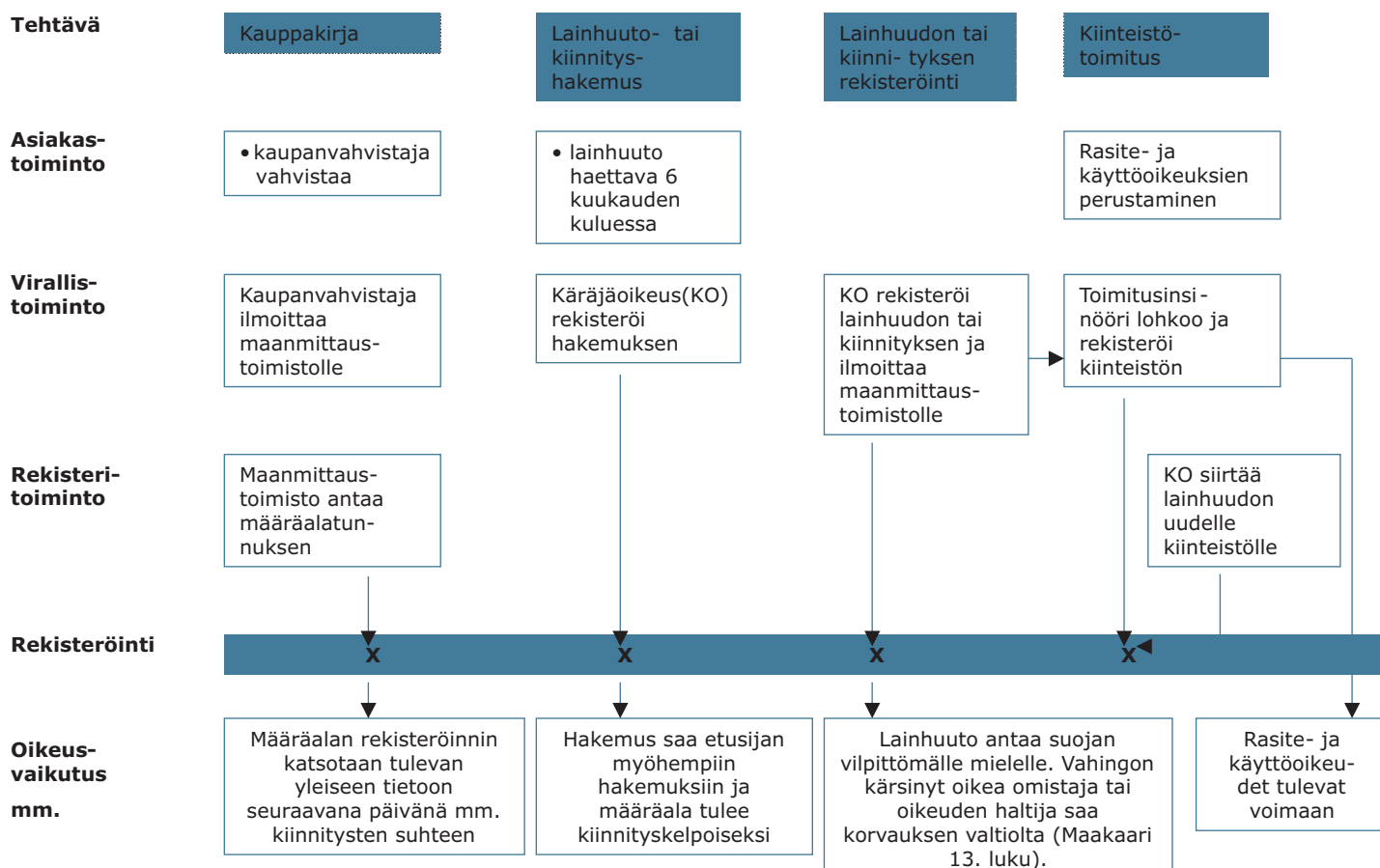
KTJ:n tilannekuva eurooppalaisessa viitekehyksessä

Erialaista vertailutietoa kansainvälisen kiinteistöjärjestelmäkehityksen suunnan arvioimiseksi on tehty benchmarkingmenetelmää käyttäen. Tuloksena näistä esimerkiksi Norja on esitellyt kiinteistöjärjestelmäänsä maailman tehokkaimmaksi, sillä siellä lainhuudon saaminen kestää vain yhden päivän. Tosin tämä on laskettu vain siitä kun asiakas menee tarpeellisten asiakirjojen kanssa hakemaan lainhuutoa, ja saa päätöksen seuraavana päivänä. Ongelmana benchmarkingeissa on varsinkin kiinteistöjärjestelmien kohdalla, että paikallisista organisaatorakenteista riippuen koko kiinteistövaihdannan prosessi esitetään usein vain yhden organisaation näkökulmasta, ja siten tuloksetkin saattavat olla harhaanjohtavia.

Kiinteistöjärjestelmien vertailtavuus

EULIS (*European Land Information Service*) -hankkeessa on erimaiden kiinteistöjärjestelmiä kuvattu yhdenmukaisella prosessikaaviolla koko kiinteistövaihdantaprosessista, jossa sen eri vaiheiden toiminnot, oikeusvaikutukset ja kesto kuvataan läpinäkyvästi (www.eulis.org). Vain tällaisen kokonaistarkastelun kautta voidaan vertailla keskenään erilaisten järjestelmien ominaisuuksia, ja ehkä tehokkuuttakin. Kuvassa 1 on esitetty kiinteistöjärjestelmän EULIS-kuvausmalli, mm. eri vaiheiden oikeusvaikutukset kiinteistövaihdannan prosessissa Suomen olosuhteissa. Euroopassa on yleisimmin lähtökohtana, että kiinteistö- tai lainhuu-

Kiinteistokauppa- ja rekisterointiprosessi



Kuva 1. Suomen kiinteistöjärjestelmä maakaaren ja kiinteistönmuodostuslain uudistusten jälkeen.

totiedot ovat julkisesti luotettavia, joskin tässäkin suhteessa esiintyy aste-eroja.

Osassa järjestelmistä tietojen luotettavuudesta vastaa valtio erilaisin järjestelyin, mutta esimerkiksi ”notaarijärjestelmien” maissa kuten Hollannissa vastuu tietojen luotettavuudesta on lainsäädännössä siirretty viime kädessä notaareille. Englannissa puolestaan ei kiinteistörekisterikarttaa yhtenäisenä katasterikarttana ole lainkaan, vaan lainhuutokartoissa (title map) alueet on rajattu karttalaitoksen peruskartalle, joka yleensä on saatavilla myös suurimittakaavaisen kartan tarkkuudella ja tarvittaessa maastomittauksin täydentäen. Kiinteistöjärjestelmien kuvaaminen ja tarkastelu EULIS-kuvausmallin mukaan onkin avannut monille maille aivan uuden näkökulman oman lainsäädäntönsä, organisaatorakenteidensa ja järjestelmiensä kehittämiseen, ja on myös ollut eräs motivaatiotekijä liittymisessä EULIS-hankkeeseen. Kehityssuuntien tarkastelua voidaan tehdä myös koko Euroopan tasolla.

Euroopan ulkopuolella Yhdysvalloissa, jossa ei ole lainkaan julkista kiin-

teistö- tai kirjaamisrekisteriä, vastaavia tiedostoja ylläpitävät vakuutusyhtiöt, eli kiinteistöjärjestelmä on näin yksityistetty. Niinpä kansainvälisissä benchmarkingeissa kiinteistövaihdannan kustannukset osapuolille siellä ovat moninkertaiset esimerkiksi suomalaisiin verrattuna. Näissäkin vertailuissa objektiivinen tulos saataisiin, jos kiinteistökaupan kaikki välilliset kustannukset kuten varainsiirtoverot ja kiinteistövälittäjien palkkiot sisältyisivät kustannusvertailuihin. Yksityistämissuunnan tulevaisuuskuvana voidaan hyvinkin nähdä yhdysvaltalainen kiinteistöjärjestelmämalli. Se on toki epätodennäköinen, mutta mahdollinen globalisaation maailmassa, ja relevantti uhkakuva.

Toimeliaisuutta Euroopassa

EULIS-hankkeen ohella Euroopassa on käynnistynyt 2000-luvulla useita foorumeja, jotka koskevat kiinteistö- ja katasterijärjestelmien kehitystä. Euroopan Unionin pysyvän maarekisterikomitean (*Permanent Cadastre Committee*, PCC)

puheenjohtajuus seuraan EU-puheenjohtajuutta. Syksyllä 2006 Suomen puheenjohtajuuskauden workshopissa käsiteltiin kiinteistöjärjestelmien integrointia lähinnä kansallisella tasolla. European Land Registration Association (ELRA) on kirjaamisjärjestelmien ympärille syntynyt foorumi, joka on suunnannut toimintaansa EU:n MortgageCredit-aloitteeseen. INSPIRE-direktiivi edellyttää kiinteistörekisterien yksiköiden tunnusten ja alueellisen ulottuvuuden tarjoamista kansallisena tietopalveluna yhtenäisten määrittelyjen mukaan (”Alueet, jotka on määritelty kiinteistörekisterissä tai vastaavassa”). Myös Eurogeographics on perustanut oman katasterityöryhmänsä yhteisen näkemyksen luomiseksi.

Näin monen foorumin aktivoitumisesta voi päätellä, että muutos- ja kehittämis-



paineita syntyy, vaikka kiinteistöjärjestelmät on EU:n perussopimuksessa jätetty kansallisen tason asioiksi. Keskustelussa esiintyy käsitteinä Euro-lainhuuto ja Euro-kiinnitys.

EU MortgageCredit

EU:n MortgageCredit-aloitteen valmistelussa (sisämarkkinoiden pääosastolla) on ns. White paper, jonka odotetaan julkaistavan kesäkuussa. Aloite koskee läheisesti kirjaamisrekistereitä, joilta mm. edellytetään kiinnitystietojen saatavuutta myös yli maaraajojen. Tavoitteena on toimivat ylikansalliset luotto- ja vakuusmarkkinat Euroopassa, mihin myös alan yritykset ovat markkinatutkimusten mukaan valmistautumassa. Samalla on korostettu eri maiden kiinteistöjärjestelmien ja niiden tietojen läpinäkyvyyttä, sekä Euro-kiinnityksen (Euromortgage) sekä eurooppalaisen standarditodistuksen (ESIS, *European Standard Information Sheet*) kehittämistä.

Paineita kiinteistö- ja kirjaamisrekisterien tietosisältöjen keskinäisten tietoyhteyksien kiinteittämiseen, ja toisaalta eurooppalaiseen yhteismitallistamiseen tai harmonisointiin on syntymässä. Hankkeen edetessä selviää millaiset vaikutukset tämän esivalmistelun direktiivillä on tulossa. Tavoitteena on sähköisen liiketoiminnan ja asioinnin edellytysten luominen EU:ssa.

Organisointimuutoksia

Yleisenä suuntauksena Euroopassa näyttää olevan kiinteistö- ja kirjaamisrekisteröinnin yhdistäminen tietopalvelujen ja myös hallinnollisten organisaatioiden tasolla. Eräänä *best practise* -esimerkinä toimivat ne ”uuden Euroopan” maat, joissa tämä yhdistäminen on tehty läpi koko kiinteistöjärjestelmän. Organisaatioiden yhdistämisestä on meneillään toisella puolen Eurooppaa, esimerkiksi Norjassa ja Pohjois-Irlannissa.

Omistus- ja hallintatietojen rekisteröinti

Parcel based cadastre, Euroopassa yleisimmin vallalla oleva katasterimalli, perustuu palstoihin, jotka ovat rajoiltaan tai muuten sijainniltaan määriteltyjä omistus- ja hallintayksiköitä. Kiinteistötietojen lisäksi useisiin eurooppalaisiin kiinteistörekistereihin sisältyy tietosisällöltään vaihtelevassa laajuudessa rakennustietoja ja maankäytön päätöstietoja kuten kaavoitus- ja luonnonsuojelutietoja, sekä muita ympäristöön liittyviä tietoja.

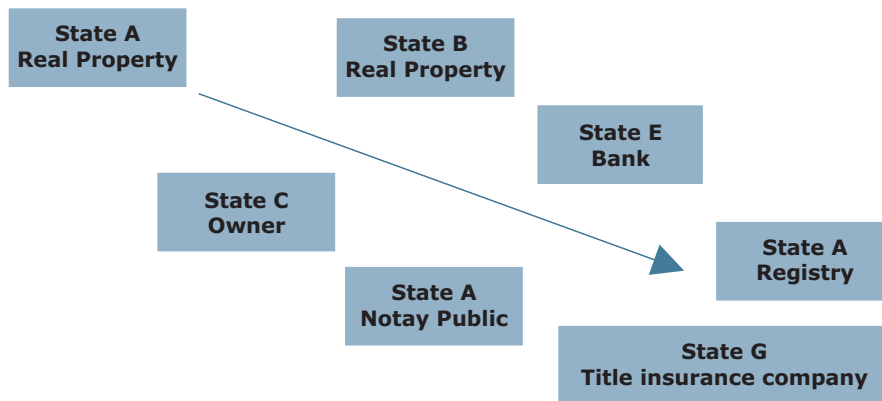
Ympäristö- ja maankäyttötietojen sekä maankäytön päätöstietojen käyttäjät tarvitsevat useimmin tiedot maanomistus- ja hallintayksiköihin tai käyttöyksiköihin kohdistettuina. Suomalaisessa kiinteistöjärjestelmässä määräraja on maakaaren ja kiinteistönmuodostuslain uudistamisen jälkeen kiinteistön tavoin kiinnityskelpoi-

keuksien rekisteröinnin ja tietopalvelun osalta, mm. EU MortgageCredit-aloitteen sähköisten kiinnitys- ja vakuuskäytäntöjen ja INSPIRE-direktiivin hengessä. Esimerkiksi Englannissa tunnustetaan seitsemän erilaista omistuskäsitettä (title, freehold, leasehold, possession...). Samassa yhteydessä on syytä säätää näiden alueellisen ulottuvuuden ja yksilöinnin (tunnusten) rekisteröinnistä, koska sijainnimmääritys riittävällä tarkkuudella on nykyisin teknisesti helppoa.

EULIS

EULIS-hankkeen ensi vaiheen palvelu tarjoaa kiinteistötietoja maista, jotka ovat liittyneet palvelun tarjoajiksi. Palvelu on toteutettu portaalina, jonka kautta kansalliset tietopalvelut ovat muiden palveluun liittyneiden maiden vastaavien kiinteistötietojärjestelmien käyttäjien saatavilla EULIS-tukipalveluineen. Palvelu tukeutuu olemassa oleviin verkkopalveluihin. Tietojen mahdollisimman yhdenmukaista esittämistä ja ymmärrettävyyttä helpottamaan on EULIS-portaaliin kehitetty monikielinen sanastosovellus – EULIS Glossary.

Rekisterien sisällön ja niiden tarjoamien palveluiden kuvaukset, eri maiden kiinteistöjärjestelmien sekä niihin liittyvien keskeisten prosessien ja lainsäädännön kuvaus samoin kuin viranomaisten yhteystiedot tarjotaan portaalin tukipalveluina. Näiden kuvaustietojen (*Reference Information*) esittämisessä käytetään samaa rakennetta kaikkien maiden kohdalla. Kuvaukset on tehty englannin kielellä. Yhteisen mallinmenetelmän avulla projektissa on harmonisoitu kuvauksissa käytettävää käsitteistöä. EULIS Glossaryyn on määritelty yhteisesti toistaiseksi runsaat 50 termiä ja niille maakohtaiset vastineet, sekä eritelmä mahdollisista eroista yhteiseen EULIS-määritelmään nähden. Maanmittauslaitos on EULIS-hankkeen perustajajäsen vastaten Reference Information -kuvauksen ja EULIS Glossaryn kehittämisestä (ks. www.eulis.org).



Kuva 2.
Onko Yhdysvaltojen suunta myös Euroopan kiinteistömarkkinoiden kehityssuunta?
(Bastiaan van Loenen, Hendrik Ploeger: The road towards a European real property market, Delft University 2007.)

nen, kun lainhuutohakemus on kirjattu, ja vuokra-alue saa vastaavan kelpoisuuden vuokraoikeuden rekisteröinnin yhteydessä. Kiinteistöjärjestelmän eheyden ja yhtenäisyyden kannalta uudeksi ongelmaksi on syntynyt hallinnonjakosopimusten yleistyminen.

Hallinnonjakosopimustenkin kohdalla olisi perusteltua säätää rekisteröinnistä kuten määrärajojen tai vuokra-alueiden kohdalla. Näin päästäisiin eurooppalaisten tavoiteasetantojen tasolle myös (maan) omistusoikeuksiin verrattavien hallintaai-

EULIS Glossaryn kehitysnäköalat

Tulevaisuudessa EULIS Glossary syntymällä ja tiedon laatuluokituksia laajentamalla maat voivat saada tiedoilteen ”Eurolaatu”-leiman, jolloin sähköiseen kaupankäyntiin voidaan tehdä yleiseurooppalaisia sovelluksia, samoin kiinnittämiseen ja lainhuudatukseen. Näitä voidaan sitten käyttää yli maiden rajojen, ja maakohtaisestikin voidaan ottaa käyttöön näitä samoja yleiseurooppalaisia sovelluksia.

Palvelun toimittajana voi olla myös yksityinen yritys, vaikkapa suomalainen. Public-private-kumppanuudelle on hyviä edellytyksiä. Joka maassa ei tarvitse tehdä omia sovelluksia. Päästään megahyötyihin, ja samalla parhaat käytännöt yleistyvät. Käytännössä kaikki maat tuottaisivat harmonisoituja tietopalveluja, jotka ovat yhteisestä sopimuksesta kaikkien käytössä. Lisähyötynä voi olla myös se, että maat, joissa ei ole yhtenäistä kiinteistö- ja kirjaamisrekisterit kattavaa tietopalvelua, voivat saada sellaisen EULIS-portaalin kautta.

Eurooppalainen integraatio

Kiinteistöjärjestelmät on EU:n perussopimuksessa jätetty kansallisen tason asioiksi. EU MortgageCredit-aloite ja INSPIRE-direktiivi osoittavat kuitenkin, että muutos- ja kehittämispaineet kansallisella tasolla kasvavat. Tietotekniikkakehitys puolestaan antaa varsin väljät mahdollisuudet ja reunaehdot järjestelmä- ja organisoitkehitykselle. Riittävä integraatio näyttää olevan saavutettavissa tietopalveluja ja tietosisältöjä harmonisoimalla. Lainsäädännön perusteellisemmat muutokset kiinteistöjärjestelmien kohdalla koskettaisivat sen sijaan usein perustavanlaatuisia oikeus- ja lainsäädäntörakenteita siten, että niiden toteuttaminen olisi vaivalloista ja suuritöistä.

Sähköisen kiinteistövähdannan ja -kiinnittämisen kehittäminen Euroopan sisämarkkinoilla heijastaa siirtymistä informaatioyhteiskunnasta palveluyhteiskuntaan, jossa tietojen on oltava helposti saatavilla, yhdisteltävissä ja ymmärrettävissä muodossa.

Kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) palveluja ollaan parhaillaan liittävässä EULIS-portaaliin. EULIS Glossary puolestaan tarjoaa välineen tietopalvelujen ja tietosisältöjen harmonisointiin, ja kansallinen sähköisen kiinteistövähdannan kehittäminen voidaan suunnata eurooppalaiselle tasolle.

Kirjoittaja toimii johtavana asiantuntijana Maanmittauslaitoksessa. Sähköposti esa.tiainen@maanmittauslaitos.fi.



The image shows a woman in profile, looking at a laptop screen. The background is a blurred office setting. The EULIS logo is in the top right corner. Below it, the website address www.eulis.org is displayed. A large banner reads 'CONNECTING LAND INFORMATION ACROSS EUROPE'. To the right of the woman, there are four search statistics listed in a light blue font.

eulis
EUROPEAN LAND INFORMATION CONSORTIUM

www.eulis.org

CONNECTING LAND INFORMATION
ACROSS EUROPE

SEARCH over 1.5 million sq km
of land across Europe.

SEARCH over 39 million
properties.

SEARCH 2.5 million new
mortgage transactions every year.

SEARCH over 5.6 million property
transactions every year.

EULIS is registered trademark of the EULIS consortium.