

Uusjakoasiantuntija ja muutoinkin ansioitunut maanmittari **Juhani Uljas** ohjaili 1970-luvulla maltillisesti meitä silloin kriittisiä uusjakomaanmittareita käyttämään omaa harkintaamme mutta perehtymään sen verran lakiinkin, että osaamme välttää selvät laittomuudet. Erityisesti jäi mieleen hänen muotoilunsa, että hyvä olisi, jos edes lain ja oikeuden varjo lankeaisi tekojemme ylle. Neuvo oli silloin paikallaan ja kenties tilanne, jossa toimitaan pikemmin ideoiden ja mielipiteiden kuin lain pohjalla, on nykyäänkin mahdollinen. Tarkastelen esimerkkinä viime vuosina yleistyneen nimikkeen uusimuotoinen tai uudentyypinen uusjako (esim. *Maankäyttö* 3/2004: **Olli Ahllund**: Onko tilusjärjestelyillä tulevaisuutta?, *Maankäyttö* 1/2005: **Arvo Vitikainen**: Uusimuotoiset tilusjärjestelyt – maaseudun uhka vai mahdollisuus? ja Maanmittauslaitos 2005: Vuosikertomus 2004) suhdetta lainsäädäntöön.

Määräysvalta

Jakolaki määritteli uusjaon käyttötarkoituksen ja tavoitteet niin tarkoin, että muut kuin hakemusta, toimitusmääräyksen antamista ja rahoitustukea koskevat ratkaisut tehtiin toimitusmiesten toimesta toimituksissa. Valtakunnallista koordinoitua ei tarvittu, koska yhteiskunta oli velvollinen toimeenpanemaan kaikki laissa säädetyt minimiehdot täyttävät uusjaot ja Maanmittauslaitos velvollinen järjestämään niihin tarvittavat resurssit sekä toiminnan muun tuen ja valvonnan.

Kiinteistönmuodostamislaki sen sijaan ei rajaa uusjaon käyttötarkoitusta eikä velvoita yhteiskuntaa toimeenpanemaan kaikkia lailliset ehdot täyttäviä uusjakoja. Laki ei siis enää määrää, mitä uusjaossa tehdään, mitkä uusjaot tehdään tai missä järjestyksessä uusjaot tehdään. Kuka sitten määrää?



© Antero Aaltonen

Kirjoittajan mielestä nimike uusimuotoinen uusjako on voimassa olevan lainsäädännön kannalta puutteellinen ja harhaanjohtava.

Väinö Ylikangas

Uusimuotoinen uusjako?

Pääsäännön mukaan ei kukaan. Toimintaa syntyy, jos maanomistajilla ja -käyttäjillä sekä yhteiskuntaa edustavalla ministeriöllä on maankäyttöön liittyviä, samansuuntaisia tavoitteita ja jos uusjako tällöin havaitaan sopivaksi keinoksi edistää tavoitteiden toteutumista. Avainasemassa on Maanmittauslaitoksella, jonka lain mukaan on huolehdittava tilusjärjestelytoiminnasta koko maassa. Tilusjärjestelytehtäviä hoitavilla virkamiehillä ja uusjakojen toimitusmiehillä on valtaa ja velvollisuuksia sen verran kuin laitoksen ja toimistojen toimintasuunnitelmat ja tulossopimukset tai erilliset toimeksiannot sitä heille antavat.

Mielestäni nimike uusimuotoinen uusjako on voimassa olevan lainsäädännön kannalta puutteellinen ja harhaanjohtava. Parempi olisi koota voimat tutkimuksesta tuotantoon nimenomaan voimassa olevan lainsäädännön mukaisen tilusjärjestelytoiminnan hoitamisen ja kehittämisen taakse.

Vapaaehtoisuus

Uusimuotoista uusjakoa on tuotannon piirissä kritisoitu sillä perusteella, että asiakaslähtöisyys merkitsee vapaaehtoisuutta, joka estää järkevien aluekokonaisuuksien muodostamisen ja sen vuoksi myös tarpeellisten parannusten aikaan saamisen. Tiedottamis- ja valmisteluvaiheiden jälkeen

on helpottuneena todettu, että vihdoinkin toimitusmiehet taas voivat ottaa asiat hoitoonsa. Tällaiset reaktiot ovat aikaisemman lainsäädännön perusteella ymmärrettävissä mutta voimassa olevan lainsäädännön vastaisia.

Edellä tarkoitetut, tilusjärjestelytehtäviä hoitavien virka- tai toimitusmiesten valtaa koskevat rajaukset ovat lakisääteisiä ja siis ehdottomasti noudatettavia. Maanomistajien ja -käyttäjien mukana olo ja asema selvityksissä tai toimituksissa puolestaan ei voimassa olevankaan lainsäädännön mukaan perustu vapaaehtoisuuteen. Selvitysten tai toimitusten tekijäin on nimenomaan otettava käsittelyyn mukaan kaikki maanomistajat ja -käyttäjät, joiden mukanaolosta hakijain tarkoitusten saavuttaminen saattaa riippua. Toinen asia on, että kaikilla mukaan otetuilla on oikeus itse asettaa maansa käyttöä ja sen muuttamista tai säilyttämistä koskevat tavoitteensa. Yhteisenä tavoitteena on löytää alueellinen ratkaisu, joka mahdollisimman hyvin ottaa huomioon ja tyydyttää eri kiinteistöjä koskevat erilaiset tavoitteet. Se, miten hyvin tai huonosti kenenkin tavoitteet toteutuvat, selviää käsittelyn kuluessa. Jos tulos näyttää jäävän huonoksi maanomistajien ja -käyttäjien puutteellisen kiinnostuksen vuoksi, on tekijäin tai viimeistään toimitusmiesten asia joko lopettaa käsittely tai esittää hanke siirrettäväksi aikataulun ja tukemisen suhteen vähemmän tärkeiden ja kiireellisten hankeiden joukkoon.

Asianosaisten oikeus asettaa itse kiinteistökohtaiset tavoitteensa ja näiden tavoitteiden erisuuntaisuus vaikeuttavat luonnollisesti parannusten aikaan saamista. Paljon on kuitenkin voitettavissa takaisin sillä, että asiakkaat, aikaisemmasta poiketen, kokevat hankkeen omakseen ja maanmittausviranomaisen halutuksi ja

arvostetuksi yhteistyökumppanikseen eikä sanelijaksi ja itsensä työllistäjäksi.

Viranomaisohjaus

Kiinteistönmuodostamislais-pääsääntöä seuraa usein poikkeussäännöksiä, joiden merkitys käytännössä saattaa muodostua pääsäännön veroiseksi. Uusjakoa koskevasta pääsäännöstä tällaiseksi poikkeukseksi saattaa osoittautua maanmittaustoimistolle(!) annettu oikeus ja velvollisuus antaa toimitusmääräys uusjakoon ilman hakemusta eräiden hankkeiden johdosta sekä silloin, kun uusjaolla voidaan edistää maan luovuttamista lisäalueiksi tai muutoin huomattavasti parantaa paikkakunnan oloja.

Mielestäni säännös lisää merkittävästi Maanmittauslaitoksen vastuuta kiinteistöjen (käyttöyksikköjen!) käytökelpoisuudesta. Säännöksen mukaan Maanmittauslaitoksen on otettava kiinteistö rakenteen tarkoituksenmukaisuutta koskevat ratkaisut omiin käsiinsä aina, kun asiakaslähetyisyys ei johda ilmeisten, valtakunnallisesti, alueellisesti tai paikallisesti merkittävien parannusten toteutumiseen. Tätä lähes rajatonta valtaa Maanmittauslaitoksen tulee tietenkin käyttää mutta tällöin on kaikille osapuolille tehtävä ehdottoman selväksi kenen ehdoilla milloinkin toimitaan.

Loppukommentti

Ideat ja mielipiteet ovat kehityksen kannalta tietenkin myönteinen asia. Pitemmän päälle pelkäämään niiden varaan rakentuva toiminta kuitenkin kohtaa vaikeuksia. Syntyy eri suuntiin vetäviä koulukuntia niin tutkimuksessa kuin tuotannossakin ja

asiakkaiden saama palvelu alkaa vaihdella sen mukaan, kuka palvelua kulloinkin tuottaa. Suuria ongelmia näissä suhteissa ei käytännössä vielä liene ja ne, mitä on, ovat helpposti hoidettavissa, jos niihin tartutaan. Aikaa ja varsinkaan aihetta viivyttelyyn ei kuitenkaan ole. Kansanliikkeet uusjakoja vastaan ovat aina kulman takana vaanimassa ja vaikkei kansanliikkeitä pelkäisikään, yhteinen näkemys keskeisistä toimintaa säätelivistä lainkohdista on niin suuri voimavara ja ongelmatilanteiden tuki, ettei sitä kannata olla tavoittelematta.

Huolenpito tilusjärjestelytoiminnasta ei kuitenkaan ole pelkäämään laitoksen sisäinen prosessi eikä pelkäämään toimitusprosessi, minkä vuoksi se ei hoidu toimitusprosessiohjausten keinoin. Auditoinneissa vain toistuu raamatullinen tilanne, missä kaksi sokeaa kohtaa. Askel parempaan olisi ministeriön, keskushallinnon ja kentän tilusjärjestelyväen yhteinen keskustelu- ja koulutustilaisuus siitä, mitä voimassa olevan lainsäädännön mukainen tilusjärjestelytoiminta on ja miten sitä hoidetaan.

**Kirjoittaja on
maanmittausneuvos,
joka on työskennellyt
tilusjärjestelytehtävissä.
Sähköposti
vaino@ylikangas@pp.nic.fi.**

Maoikeusinsinööri Sampo Hatunen tarjosi *Maankäyttö-*lehden viime numerossa mielelläni keitoksen tiede-viihdettä. Lääketieteen ohella Hatunen käsitteli rakennusarviointia ja piti Maanmittauslaitoksessa tehdyn tutkimuksen *Omakotitalon kauppa-arvo* tuloksia kummallisina. Olin kyseisen tutkimuksen projektipäällikkönä ja tutkijana ja kommentoin Hatusen juttua rakennusarvioinnin osalta.

Maanmittauslaitoksen tutkimuksessa olen laskenut omakotitalon hintamallit Uudellamaalla ja Pohjois-Pohjanmaalla laajaan kauppa-aineistoon perustuen. Lisäksi laskin kaupan kohteiden kustannusarvot, jotka paremman puutteessa laskin rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen avulla. Saadun nykyarvon ja tontin hinnan summaa vertasin kauppahintaan, ja suhde poikkesi ykkösestä hyvin paljon riippuen kaupan ajankohdasta, kohteen sijainnista ja rakennuksen iästä ja koosta. Viimeisenä tutkimusvuonna (2002) kauppahinnan ja summa-arvon suhde oli Uudellamaalla yleisesti luokkaa 1,4, kun se lamavuosina oli ollut alle ykkösen. Tästä suhteesta käytetään maanmittauslaitoksessa eri nimiä kuten ”kokonaisarvon korjaus” ja ”omaisuusosakerroin” jne.

Hatunen kertoo, miten eri toimitusinsinöörit usealla eri paikkakunnalla ovat käyttäneet hyvin yhdenmukaisia omaisuusosakertomia, jonka vaihteluväli on pääosin ollut 1,0–1,1 ja enimmillään 0,9–1,2. Käytännön yhdenmukaisuuteen on tietysti vaikuttanut voimassa ollut VTT:n arviointiohje, jossa suositellaan vaihtelurajoiksi juuri 0,9–1,2. VTT:n ohje ei perustu minäänlaisen tilastolliseen tut-

kimukseen kauppahintojen ja kustannusarvojen suhteesta, vaan on ollut hyvä ”asiantuntijan arvaus”.

Hatusen tarkoittama kummallisuus lienee siinä, että toimitusinsinöörin ohjeistukseen perustuva kerroin poikkeaa minun kauppahintoihin perustuvasta kertoimesta. En näe tässä suurta ihmettelyn aihetta. Mahdollisesti toimitusinsinöörien kertoimet ovat liian alhaisia. Tähän tutkimus ei anna suoraan vastausta, sillä kysymys on kahdesta eritavasta laskea nykyarvo ja siten myös kahdesta eri kertoimesta laskea käypä arvo, joten kertoimia ei voi suoraan verrata toisiinsa.

”Omakotitalon kauppa-arvo” -tutkimuksen johtopäätösluvussa sanotaan selvästi, että tutkimus perustuu (rakennuskustannusten osalta) kaavamaisiin oletuksiin, joten se ei kerro luotettavasti kokonaisarvon korjauksen tasoa. Tutkimus osoitti kuitenkin kiistatta, että kauppahinnan ja summa-arvon suhde ei ole vakio (esim. ykkönen), vaan vaihtelee erityisesti neljän tekijän suhteen: kaupan ajankohta, kohteen sijainti, rakennuksen ikä ja rakennuksen koko.

VTT:n ohje on palvelullut hyvin Maanmittauslaitosta ja Tielaitosta. Se on kuitenkin jo vuodelta 1995 ja aika on ajanut monin tavoin sen ohi. Esimerkiksi indeksikorjaus tehdään VTT:n ohjeessa rakennuskustannusindeksin (RKI) avulla. Tämä indeksi ei kuitenkaan sisällä rakentajan katetta, joka on mukana tarjoushintaindeksissä (THI). Jos korjaus tehtäisiin THI:n mukaan, saataisiin Uudellamaalla 20 % suurempia nykyarvoja kuin korjaamalla RKI:n mukaan.

Maanmittauslaitos ja Tielai-