



# Kiinteistötoimituksen yksityistämisestä

**Veikko O. Hyvönen** Valmisteltavana oleva EU:n palveludirektiivi antaa aiheita kysyä, onko unioni kokonaisuutena lähestymässä toimitustuotannon yhtenäistämistä ja yksityistämistä toimilupajärjestelmän puitteissa vapaan ammatin harjoittajan toimialaan.

**KESKUSTELU** kiinteistötoimituksen yksityistämistä on jatkuvasti vilkastunut erityisesti *Maankäytössä* (MK) ja ehkä taas lähestymässä ratkaisujakin. Oma vaikutuksensa tähän kehitykseen on neljän vapauden periaatteella ja Euroopan unionilla, jossa toimitustuotanto kuuluu jokseenkin yleisesti vapaan ammatin harjoittajan toimialaan. Erityisesti uusi valmisteltavana oleva palveludirektiivi antaa aiheita kysyä, onko unioni kokonaisuutena lähestymässä toimitustuotannon yhtenäistämistä ja yksityistämistä toimilupajärjestelmän puitteissa vapaan ammatin harjoittajan toimialaan.

**Keskustelu Maankäytössä**  
Vesa Walamies (MK 2005:4 s. 57) lausuu

lopuksi: ”Mikäli toimitusten tekeminen, mihin teknisten seikkojen ohella tunnustusti sisältyy runsaasti arviointia ja lakien soveltamista, siirrettäisiin vapaan kilpailun piiriin, nimenomaan asiakkaiden tasapuolinen ja kohtuuaikainen kohtelu voisi jäädä toteutumatta nykyistä oleellisesti suuremmassa laajuudessa. Sellaisesta kun on kiistatonta näyttöä löydettävissä vain muutamien vuosikymmenten takaa.”

Eihän kiinteistötoimituksen suorittaminen ole Suomessa kuulunut koskaan vapaan kilpailun piiriin. Taksamiehellä oli monopoli piirissään ja kiinteä taksa samoin kuin kiinteäpalkkaisella maanmittaustoimistolla tai kunnalla. Kiistatonta näyttöä vapaaseen kilpailuun perustuvas- ta toimitustuotannosta pitäisi etsiä Tans-

kasta, Britanniaasta tai Keski-Euroopasta eikä sen löytyminen ole sielläkään aina itsestäänselvyys. Mutta Vesa Walamies edustaa meillä korkeatasoista ammattitaitoa ja huolellista työtä, kuten saatoimme viimeksi havaita Kuhmoisissa, sekä lisäksi terävää ja asiantuntevaa sanankäyttöä aina. Walamies suoritti asiakkaamme lukuun erityisen vaikean ja harvinaisen toimituksen alta aikayksikön paremmin, nopeammin ja halvemmalla kuin olimme aikatauluja, oikeudenkäyntejä ja kustannuksia etukäteen asiakkaamme kanssa otaksuneet.

**Martti Ruotoistenmäki** (MK 2006:1 s. 67) on tarttunut kynään taksamiehen puolesta ja ottamatta kantaa toimitusten yksityistämiseen hän lausuu lopuksi, että

ehkä ”yksityistämässä nähdään sittenkin jotakin itua”. Kokenut ammattimies näkee siinä asian ytimeen.

**Pekka Raitanen** (MK 2005:3 s. 38–40) on perusteellisessa artikkelissaan herätellyt keskustelua yksityistämisestä ja korostaa asiakkaiden mielipiteiden ja tarpeiden ensisijaisuutta. Pohjalla on silti valtion byrokraatin ajattelutapa: ”Omistaja määrää marssijärjestyksen. Jos siis valtiomistaja päättää Maanmittauslaitoksen kohdalla liikkeellelähdyksestä kohti yksityistämistä, niin laitos ja sen väki tulevat vain perässä ja ehkä vikisevät. Asiakkaitakin muistetaan, ainakin korulauseissa, mutta heiltä ei liikoja kysellä.” Raitanen on paljon kokenut kansainvälistyneen ajan hallintomies ja tiedemies, mutta hän on unohtanut siinä Euroopan unionin ja neljän vapauden periaatteen.

Valtio-omistajan suunnitelmat valtiollisesta rahapelimonopolista ovat toteutuneet hyvinkin täysimääräisesti Suomessa, kun laki ajanvietteautomaateista (27.5.1976/426) tuli 31.5.1976 voimaan ja pantiin täytäntöön. Perustuslain omaisuudensuoja ei siinä juuri saanut merkitystä lainsäädännössä eikä toimeenpanossakaan. Olimme siinä mukana vähäiseltä osaltamme puhumassa ammatinharjoittajien omaisuudensuojan puolesta siihen aikaan vaatimattomin tuloksin. Suunnitelmat saattavat jälleen muuttua Euroopan unionin tuomioistuimessa. Kiinteistötoimitusmonopolille saattaa ehkä vielä joskus käydä samoin, kun palveludirektiivi saavuttaa vielä joskus kypsän muotonsa.

**Sakari Viertiö** (MK 2005:1 s. 34–35) kertoo paikkatietojen ja kiinteistönmuodostamisen yksityistämisestä huomattavan asiantuntemuksensa ja kokemuksensa perusteella kolmen tunnusmerkistön pohjalta: asiakkaan oikeusturva, veronmaksajan rasitus ja kustannusten kohdentuminen hyödynsaajalle. Viertiö päätyy tarkastelussaan siihen, että kehityksen suunta yksityistämiseen on selkeä eikä sitä pidä voitotella tai pelätä. Kiinteistönmuodostamisen yksityistämisen edistyessä 10–15 vuoden kuluessa veroeurojen käyttö vähenee ja hyötyjä maksaa. Puheenjohtajakaudellaan Viertiö ei tosin saanut neuvoja yksityistämisestä eikä ottanut siihen julkisesti kantaa, vaikka asia oli kansainvälisesti jatkuvasti

esillä. Viertiön näkemys on selkeä ja johdonmukainen.

Erästä ongelmaa Viertiö haluaa korostaa: ”Asiakkaan oikeusturvan kannalta katsottuna näyttää luonnollisesti siltä, että nykyinen virkатыönä tehtävä toimitusmenettely antaa parhaan lopputuloksen sekä palvelun luotettavuuden että alueellisen kattavuuden osalta. Erittäin vaikeata on kuvitella sellaista yksityistettyä ratkaisua, joka antaisi selvästi nykyistä luotettavamman ja paremman lopputuloksen tältä osin.” Eihän sitä tarvitse kuvitella, koska elävä elämä tarjoaa esimerkkejä

*Vapaaseen kilpailuun ja markkinatalouteen perustuvassa toimilupajärjestelmässä kiinteistötoimituksen suorittaminen ei olisi voinut kestää 34 vuotta.*

virkатыöstä, joissa asiakas on menettänyt täydellisesti oikeusturvansa.

## Utsjoen vesirajankäynti

Vesialueiden piirirajankäynti kylien välillä Utsjoen kunnassa aloitettiin 11.6.1963 maanmittausinsinööri **Antti Pohjolan** johdolla maanmittaushallituksen 6.5.1963 antaman määräyksen ja maanmittauskonttorin 5.6.1963 antaman määräyksen perusteella. Maanmittausinsinööri **Kalevi Routala** suoritti tämän laajan koko kuntaa koskeneen toimituksen ja julisti sen 12.12.1978 päättyneeksi ja antoi valitusosoituksen. Oikeudenkäynti alkoi normaalina valitusaikana. Toimituksen viipyminen 15 vuotta ja 7 kuukautta perustui olennaisesti komiteatyöhön. Siinä syntyi lukuisia mietintöjä, jotka eivät johtaneet lainsäädäntöön. Tämän kirjoittajan arvio niistä on toisaalla (*Lakimies* 1970:1 s. 24–46 ja *Maanmittaus* 1971:3–4 s. 55–69). Viimeksi vesialueiden rajankäynnin tarkistustoimikunnan mietintö (1975:45) on johtanut hallituksen esitykseen eduskunnalle (Vp 1976 HE 243). Hallitus on 29.6.1978 peruuttanut esityksensä perustuslakivaliokunnan an-

nettua (6.6.1978 nro 7) tunnetun ja paljon siteeratun lausuntonsa luontaistaloudessa elävien saamelaiden perustuslainsuojasta ja kalastusoikeudesta, joka kaventuisi lakiesitysten toteutuessa.

Maanmittausinsinööri **Kalevi Routala** perusti ratkaisunsa laajoihin kalastusalueisiin, joissa muun muassa erityisperusteisten kalastusoikeuksien haltijat olisivat saaneet kalastaa. Tällöin olisi välttytty näiden oikeuksien yksityiskohtaiselta ja suuritöiseltä selvitystyöltä. Kalastusoikeuksien haltijat tyytyivät yleensä tähän ratkaisuun ja maa-oikeus hyväksyi sen pääpiirteissään. Tällöin voitiin havaita, että kalastusalueet kumottaisiin Metsähallituksen vaatimuksesta lakiin perustumattomina ja saamelaiset erityisperusteisten kalastusoikeuksien haltijat menettäisivät puhevaltansa, koska he eivät olleet yleensä valittaneet maa-oikeuden päätöksestä. Kirjoitimme havaintoja *Lakimieheen* (1981 s. 217–232) ja *Kanavaan* (1982:7 s. 425–427). Korkein oikeus kumosi kalastusalueet Metsähallituksen valituksen johdosta ja palautti

asian tuomiossaan 27.6.1984 taltio 1330 toimitusmiehille muun muassa erityisperusteisten kalastusoikeuksien selvittämistä varten. Routalan patoluettelo ja kylien väliset vesipiirirajat jäivät voimaan. Oikeudenkäynteihin oli kulunut viisi ja puoli vuotta.

Toimitusinsinööri **Yrjö Meltaus** aloitti 24.7.1985 uudelleen käsittelyn ja selvitti kalastusnautintakohteet ja talojen kalastusoikeudet niihin. Metsähallitus on kiistänyt kaikki vaaditut ja vahvistetut kalastusoikeudet. Toimitusinsinööri julisti 13.11.1985 toimituksen päättyneeksi ja antoi valitusosoituksen. Toimitukseen oli käytetty aikaa noin vuosi ja viisi kuukautta. Oikeudenkäynnit saattoivat alkaa. Riittäisyydet ratkaistiin ensin maa-oikeuden tuomiossa 4.4.1989 ja sitten KKO:n tuomiossa 28.6.1993 taltio 2197 sekä uudelleen palauttamisen jälkeen maa-oikeuden tuomiossa 26.1.1996 ja KKO:n päätöksessä 14.11.1996 taltio 4314, jossa valituslupaa ei enää myönnetty. Toimitus merkittiin 30.10.1997 kiinteistörekisteriin. Oikeudenkäynteihin kului tällä kierroksella noin yksitoista vuotta ja rekisteröimiseen lisäksi yksi vuosi. Alkukokouksesta rekisteröimiseen

kului näin yhteensä 34 ja puoli vuotta. Oikeudenkäynteihin on kokonaisuutena käytetty aikaa kohtuuttoman paljon, yhteensä 16 ja puoli vuotta.

Toimitusinsinööri on käyttänyt aikaa yllättävän vähän, ainoastaan pari vuotta ja rekisteriviranomainen vielä yhden vuoden. Utsjoen vesipiirirajankäynti ei tosin ole vielä päättynyt, vaan se jatkuu edelleen. Oman lohkokunnan alueella sijaitsevat erityisperusteiset kalastusnautintakohteet ovat pääosalta vieläkin selvittämättä. Nämä toimitukset saattavat kestää joitakin vuosikymmeniä. Eräitä purkuhakemuksia, oikeudenkäyntejä ja kiinteistönmäärittystoimituksia virheiden ja puutteiden korjaamista varten on edelleen vireillä. Johtavana ratkaisuna tällä linjalla on KKO 2001:129 ajamassamme jutussa. Vapaaseen kilpailuun ja markkinatalouteen perustuvassa toimilupajärjestelmässä kiinteistötoimituksen suorittaminen ei olisi voinut kestää 34 vuotta. Kuudentoista vuoden pituinen oikeudenkäynti olisi selvästi Euroopan ihmisoikeussopimuksen 6. artiklan vastainen.

Joku voisi sanoa, että maanmittauslaitos on saanut tässä Utsjoen vesirajatoimituksessa puhtaat paperit, koska se on käyttänyt vain noin kolme vuotta aikaa ja muut instanssit yli 30 vuotta. Näin yksinkertainen asia ei kuitenkaan ole. Toimitus on tyypillinen valtion monopoliin perustuvassa järjestelmässä. Toimitusinsinööri ei siinä suorita toimitusta, vaan hän jättää toimituksen ongelmakohdat sikseen ja antaa valittajien ja tuomioistuimen selvittää. Toimitusinsinööri tekee työtä tuomioistuimen ohjeen ja osoituksen mukaan, jos se on välttämätöntä. Toimitusta ei ehkä lopulta tarvitse suorittaa lainkaan. Tässä järjestelmässä toimitusmies on käyttänyt ajasta kaksi vuotta ja tuomioistuinlaitos 16 vuotta. Samalla asianosainen on menettänyt siinä täydellisesti oikeussuojansa, koska hän ei ole saanut toimitustaan valmiiksi koko tehokkaana työkuuntoisena elinikäänään.

Kalastajasaamelainen on alkuperäiskansan jäsenenä harjoittanut Tenojoen ja vesistöjen kalastusta elinkeinonaan ja toimeentulonaan vanhoista ajoista asti. Joskus kalastus on perustunut lapinkyläjaotukseen ja toisena aikana verollepanuun suolakalakilomäärään. Valtio on luovuttanut saamelaisille asutustiloja, joihin

***Vapaata ammattia harjoittava tanskalainen, saksalainen tai brittiläinen toimitusinsinööri osaa suorittaa toimituksensa eikä hänen tarvitse tehdä siinä turhaa työtä.***

on yleisesti liittynyt kauppakirjan mukaan erityisperusteisia kalastusoikeuksia erityisinä etuuksina. Valtio halusi pyyhkiä erityisperusteiset kalastusoikeudet pois lainsäädännössä, vaikka oli luovuttanut ne kauppakirjoissaan ikuisiksi ajoiksi. Tämä ei onnistunut eduskunnassa. Aikaa kului 15 vuotta.

Lain mukaan erityisperusteiset kalastusoikeudet olisi pitänyt selvittää toimituksessa viran puolesta, mutta ne jätettiin toimituksessa selvittämättä ja tämä selvitystyö jäi asianosaisten ja tuomioistuimen tehtäväksi oikeudenkäynnissä. Oikeudenkäynnin tuloksena asia palautettiin toimitusmiehille erityisperusteisten kalastusoikeuksien selvittämistä ja vahvistamista varten. Toisessa vaiheessa ylimuistoiseen nautintaan perustuvat kalastusnautinnat kumottiin maa-oikeudessa. Kolmannessa vaiheessa oman lohkokunnan yhteisellä vesialueella olevat kalastusnautinnat jäivät vielä selvittämättä. Tämä kolmas vaihe on edelleen kesken ja työtä jatketaan tai ainakin odotellaan jatkettavaksi. Korkeimmasta oikeudesta saataneen osaksluettelon malli toimitusinsinööreille erityistä etuutta varten.

Vapaata ammattia harjoittava toimitusinsinööri olisi vapaaseen kilpailuun perustuvassa toimilupajärjestelmässä selvittänyt sekä piirirajat että kaikki kalastusnautinnat yksityiskohdissaan asianosaisten vaatimusten ja lain mukaan ja oikeudenkäynti olisi hoidettu koko laajuudessaan samalla kertaa.

### **Utsjoen korvaustoimitus**

Korvaustoimitus Tnro 2001–827878 Utsjoen kunnassa perustuu Tenojoen kalastussääntöä koskevan sopimuksen ja kalastussäännön eräiden määräysten aiheuttamien menetysten korvaamisesta annettuun lakiin (8.3.1991/501). Sopimus ja sääntö loukkaavat omistajien ja haltijoiden perustuslain mukaista omaisuusensuojaa ja korvauslaki on säädetty korvaamaan varsinkin tästä aiheutuvia menetyksiä.

Korvauslaki on tullut 1.4.1991 voimaan. Määräys korvaustoimitusta Tnro 116500–9 varten annettiin 30.4.1992 toimitusinsinööri **Arvo Vitikaiselle** ja siirtomääräys 22.1.1996 toimitusinsinööri **Esko Rantakivelle**. Koko kuntaa varten annettu määräys on jaettu eri toimituksiin. Alussa mainittu toimitusnumero on tarkoittanut

Vetsikon lohkokunnassa suoritettavaa toimitusta, joka on aloitettu 26.11.2001 ja jossa korvausvaatimukset on määrätty jätettäväksi yhden vuoden kuluessa alkukokouksesta toimitusinsinöörielle. Valtion asiamies on antanut korvausvaatimuksista vastauksen ja asianosaiset vastaselityksen ja lausuntonsa. Muita korvaustoimituksia ei ole aloitettu. Välttämättömät edunvalvontakustannukset toimituksessa olisi suoritettava asianosaisille valtion varoista. Päätös tästä tehdään toimitusinsinöörin mukaan loppukokouksessa, jonka odottaminen näyttäisi kestävän joitakin vuosikymmeniä, jos valtion monopoli pysyy voimassa. Monet asianosaiset ehtivät sitä ennen hautaan.

Vaikean toimituksen sikseen jättäminen ei ole vain Utsjoen rasitus, vaan ongelma on valtakunnallinen. Rannan edustalla oleva vesialue kuuluu väli-rajasta vedessä annetun lain mukaan kylään. Vanhaan aikaan työtä oli paljon ja tekijöitä vähän, minkä vuoksi joskus muodostettiin suuria lohkokuntia useista eri kylistä ja joskus vähäarvoisia palstoja jätettiin käymättä. Rajoja jäi käymättä, mutta päätöksiä tähän liittyvistä perusteista ei tehty eikä merkitty pöytäkirjaan. Näissä tapauksissa rajankäyntiä jatkettiin vanhaan aikaan eri hakemuksesta. Valtion monopolissa rajankäynti on yleensä jätetty sikseen. Tuomioistuimet saivat asian selvitettäväkseen, jos jakoivat selvittää. Puumalassa valituslupaa ei myönnetty, KKO 30.1.2006 taltio 192.

### **Toimitusten viipyminen**

Kiinteistötoimitusten viipyminen Utsjoen kunnassa on huomattava ongelma. Osakaskuntien puheenjohtajat ovat kirjessään 3.1.2000 kääntyneet toimitusinsinööri Esko Rantakiven puoleen ja saaneet häneltä 4.1.2000 päivätyn vastauksen. Korvaustoimituksessa on jo pidetty 26.5.1992 tiedotustilaisuus. Korvaustoimitus odottaa erityisperusteisten kalastusoikeuksien osaksluetteloiden

laadintaa, koska muutoin ei tiedetä, miten korvaukset jakautuvat. Ensimmäiset osakasluettelot on jo laadittu ja maaoikeus on antanut 22.11.1999 tuomionsa ja valitusaika on meneillään, sanoi toimitusinsinööri kirjeessään ja jatkoi: ”Tällöin saataisiin periaatteellisiin kysymyksiin oikeusistuinten ennakkopäätökset, eikä tarvitsisi tehdä turhaa työtä”. Rantakiven kirje 1.3.2005 on liitetty ministeriön vastaukseen. Kirjeen mukaan epäviralliset osakasluettelot on jo laadittu.

Utsjoen lähetystö saapui 10.3.2005 Helsinkiin. Lähetystö kävi neuvotteluja ja jakoi muistioita kiinteistötoimitusten viipymisestä ja muista tähän liittyvistä ongelmista muun muassa maanmittauslaitoksessa, maa- ja metsätalousministeriössä, oikeusministeriössä ja eduskunnassa. Useita vastauksiakin on saatu eri tahoilta.

Korkein oikeus miettii tätä kirjoitettaessa vapun aikoihin 2006 osakasluettelon laatimista erityistä etuutta eli kalastusnautintakohdetta varten. Laatimisperusteet ovat käsityksemme mukaan samoja kuin yhteisen vesialueen osakasluettelon laatimisessa. Toimitusinsinööri on laatinut odoteltaessa osakasluetteloita valmiiksi epävirallisina. Jos uuden jaon laskemiseen on kulunut vain vajaa puoli tuntia (Rantakivi MK 2005:2 s. 39), niin riski turhan työn tekemiseen olisi kiinteistön määrityksessä kovin vähäinen. Onhan Utsjoella saatu säännönmukaisesti erittäin kokeneita, taitavia ja tehokkaita toimitusinsinöörejä.

Vapaata ammattia harjoittava tanskalainen, saksalainen tai brittiläinen toimitusinsinööri osaa suorittaa toimituksensa eikä hänen tarvitse tehdä siinä turhaa työtä. He tekevät toimituksen asianosaisen hakemuksesta viipymättä lain mukaan valmiiksi ja toimittavat laskunsa asianosaisten maksettaviksi lain mukaan. Käsityksemme mukaan valituk-  
sia tehdään noissa maissa hyvin harvoin, koska asianosaiset luottavat ammattimiesten korkeatasoiseen ammattitaitoon ja oikeudenmukaisuuteen. Varmuus, nopeus ja kustannustehokkuus ovat vapaan ammatin harjoittajan valtteja vapaassa kilpailussa.

Ongelma on monipuolinen. Toimituksen sikseen jättäminen tai ongelmaryhmän tutkimat-  
ta jättäminen toimituksessa

kaksinkertaistaa tai kolminkertaistaa oikeudenkäyntiin ja toimitukseen käytettävän ajan. Tähän liittyy lisäksi oikeudenkäyntien systemaattinen viipyminen. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on moittinut Suomen tuomioistuinlaitosta kymmenkunta kertaa kohtuuttoman pitkäkestoisista oikeudenkäynneistä. Niiden joukossa on eräs meidänkin juttumme. Oikeusministeriö on nyt asettanut lainsäädäntöneuvos **Tatu Leppäsen** puheenjohtolla työryhmän selvittämään oikeudenkäyntien viipymistä ja laatimaan ehdotuksia oikeuskeinoiksi. Kehittyneissä oikeusvaltioissa asianosainen voi valittaa oikeudenkäynnin viipymisestä ylempään asteeseen. Suomessa valitetaan oikeuskanslerille, koska meillä on siinä itkumuuri, jossa asianosainen voi purkaa voimatonta kiukkuaan.

## Maanmittauslaitoksen organisaatio

Maanmittauslaitoksen organisaatiosta keskusteltiin ahkerasti 1960-luvulla. Maanmittausinsinöörien Liiton jäsenet äänestivät organisaatiostaan marraskuussa 1967 (*Maanmittausinsinööri* 1968:1 s. 22–24). Vastaaaja pyydettiin valitsemaan kiinteäpalkkaisen organisaation ja taksajärjestelmän välillä. Kiinteäpalkkainen järjestelmä jäi vähemmistöön taksapalkkaisten maanmittausinsinöörien keskuudessa, mutta saavutti enemmistön kaikissa muissa ryhmissä. Taksan vanhentuneisuus oli jo tehnyt tehtävänsä, kuten Ruotoistenmäki mainitsee keskustelupuheenvuorossaan edellä. Taksan mitätöiminen elinkelvottomaksi oli varsin hidas ja pitkäaikainen prosessi, johon muun muassa ylitirehtööri **Kyösti Haataja** (Maakysymyksemme 1923 s. 20–21) viittasi 2–3.4.1923 Turussa:

”Maanmittausvirkakunta on viimeisten kymmenen vuoden aikana vuosi vuodelta vähentynyt, että nykyään on

83 toimitusinsinööriä vähemmän kuin v. 1913, että jaon alaisia tiluksia oli viime vuonna lähes 3 miljoonaa ha, joiden jako suurelta osalta on pysähdyksissä. – – Mainitsen vain lyhyesti, että hallitus ei myöntänyt v. 1921 maanmittaustaksaan sellaista kalliinajanlisäystä kuin eduskunnan muille virkamiehille myöntämät kalliinajanlisäykset olisivat edellyttäneet.” Maanmittauslaitoksen johtajat halusivat vielä siinä vaiheessa tukea taksaa, mutta Kyösti Kallion hallitus oli silloin toista mieltä.

Muutamat vastaajat sanoivat marraskuun 1967 jäsentiedustelussa, että tätä asiaa on valmisteltu liian suppeasta näkökulmasta ja ongelmaa pitäisi lähestyä toimilupajärjestelmästä käsin. Ehkä keskustelua käydään tänäänkin kovin suppeasta näkökulmasta taksan ja kiinteäpalkkaisen järjestelmän välillä, vaikka vaihtoehtojen kirjo on huomattavan laaja, kuten Raitanen on osoittanut. Kansainvälistyvän nuorison luulisi keskustelevan vapaasta kilpailusta vapaassa ammatissa ja tähän liittyvistä toimilupajärjestelmistä. Tätä keskustelua pitäisi käydä ainakin eloisassa ja monipuolisessa Kaisan päiväkirjassa.

Kannanotottomme kiinteistöhallinnon organisaatioista *Maanmittausinsinöörissä* (1967:2 s. 44–54) lähestyi varovasti tanskalaista ja saksalaista toimilupajärjestelmää: ”Siten voidaan asettaa kysymyksenalaiseksi, onko meidän syytä säilyttää yksinkertainen kiinteistötoimitus monimutkaisena juridishallinnollisena prosessina ja sisällyttää siihen runsaasti julkisen vallan käyttöä ja oikeudellisten kysymysten ratkaisuja vai olisiko sitä kevennettävä ja teknistettävä nykyisestäään, mihin näyttää myös olevan hyvät mahdollisuudet. Yksinkertaisen kiinteistötoimituksen teknistäminen luo samalla edellytykset halvemmalle organisaatiolle kuin kiinteäpalkkainen järjestelmä.” Suullisissa keskusteluissa puhuttiin toimilupajärjestelmästäkin, mutta asiat oli silloin jo päätetty toisenlaiseen suuntaan. Toimituksen teknistyminen on kuitenkin tapahtunut käytännössä koko ajan ja ratkaisut ovat samalla lähentyneet omalla painollaan yksityistämisen suuntaan.

Maanmittauslaitoksen organisaation seuraava kokonaisuudistus tuli huolellisen

***Vapaassa ammatissa ammattitaito ja resurssien keskittäminen asettaa ehkä rajoja, mutta toimialan laajentamien on sallittua samoin kuin eri alojen ammattitaidon yhdistyminen suurissa yrityksissä.***

valmistelun jälkeen 1.9.1991 voimaan. Tällöin lähestyttiin yksityisyrittäjästä, kun päätösvalta siirtyi kollegiolta pääjohtajalle ja omaksuttiin nettobudjetointi. Samaan aikaan valtakunnan tasolla pyrittiin hallinnon kehittämiseen. Keskushallinto muutettaisiin yksiportaiseksi sekä hallinnolliset keskusvirastot lakkautettaisiin ja toiminnalliset keskusvirastot muutettaisiin liikelaitoksiksi. Samalla pyrittäisiin päällekkäisten toimintojen poistamiseen, toimintojen siirtämiseen alue- ja paikallishallintoon sekä yksityistämiseen mahdollisuuksien mukaan. Tähän liittyen Maanmittauslaitoksen uudessa organisaatiossa maanmittauskonttorit lakkautettiin, valtion monopoli maanmittauslaitosten suorittamiseen poistettiin ja kunnat tulivat mukaan tähän toimitustuotantoon. Kunnallinen kiinteistömuodostus on ollut vanhastaan voimassa asemakaava-alueilla. Kaavojen laatiminen Maanmittauslaitoksessa lopetettiin ja karttapaino muodostettiin liikelaitokseksi. Uudistukset ovat kehittyneet jatkossakin yksityistämisen suuntaan.

Maanmittausosaston tutkintorakenteen uudistuminen on liittynyt Euroopan unionin ja useiden muiden maiden sitoutumiseen Bolognan prosessiin, jonka tavoitteena on luoda yhtenäinen ja kilpailukykyinen eurooppalainen korkeakoulutusalue ja yhdenmukaistettu tutkintorakenne, kuten Arvo Vitikainen (MK 2004:4 s. 31–34) on kertonut. Tämä järjestelmä luo perusteita Euroopan unionin yhtenäistä toimilupajärjestelmää varten kiinteistötoimitustuotannossakin.

Paikkatietojen yhteiskäytön kehittäminen sekä järjestelmän palvelujen ja toimenpidetarpeiden selvittäminen on ollut ajankohtaista Euroopan unionissa Inspire-direktiivin (*Infrastructure for Spatial Information in Europe*) pohjalta. Paikkatietopalvelujen tulisi perustua uudessa järjestelmässä yhtenäisiin pelisääntöihin sekä yhteensopiviin rakenteisiin, joita voitaisiin käyttää yli valtioiden rajojen, kuten **Antti Vertanen** (MK 2004:4 s. 38–40) on selvittänyt. Paikkatietoasiain neuvottelukunta on valmistellut direktiivin pohjalta kansallisen paikkatietostrategian tätä vuosikymmentä varten. Maanmittauslaitos tarjoaa mm. Internetin kautta asiakkaiden käyttöön ajantasaiset rasterikartat ja kiinteistötiedot koko maasta. Tietoja ei enää tarvitse ylläpitää omassa tietojärjestelmässä, vaan ne voi hakea tarvittaessa suoraan Maanmittauslaitoksen tietokan-

nasta, kuten **Kirsi Mäkinen** (MK 2006:1 s. 46–47) on kertonut. Toimituksen rekisteröinti tapahtuu jo JAKO-järjestelmässä nappia painamalla ja toimitustuotanto on siirtymässä edelleen ajasta ja paikasta riippumattomaan lohkomiseen (MK 2004:4 s. 6–9). Kaikki tämä toiminta luo pohjaa kiinteistötoimituksen yksityistämiseen ja siirtymiseen vapaan ammatin harjoittajan toimialaan.

### Vastaväitteitä

Vastaväitteitä yksityistämistä vastaan ja kiinteäpalkkaisen valtion tai kunnan organisaation puolesta on esitetty runsaasti eri aikoina. Eräs kestävimmistä perusteluista sekä keskushallinnossa (**Ratia** MK 1992:1 s. 26–27) että ammattimiespiireissä (**Vierttiö** MK 2005:1 s. 35) ja tutkimuksessakin (**Iina Korhonen** 1999 s. 145) on tämä: Meillä maanmittauslaitosten suorittamisen yhteydessä ratkaistaan oikeudellista harkintaa ja lain soveltamista vaativia kysymyksiä, joissa valitustie kulkee maa- ja kiinteistöoikeudesta korkeimpaan oikeuteen. Asianosaisten oikeusturvan kannalta näyttää siltä, että nykyinen virkatyönä tehtävä toimitusmenettely antaa parhaan lopputuloksen. Utsjoen kokemukset eivät tätä väitettä tue.

Lain soveltamista ja oikeudellista harkintaa edellyttävät tehtävät ovat säännönmukaisia kiinteistötoimituksissa kaikissa maissa. Ne eivät ole toimitustuotannon yksityistämisen esteenä muuallakaan toimilupajärjestelmän ja vapaan ammatin omaksuneissa maissa. Tanskan malli sopii meille esikuvaksi. Toimitustuotannossa on Tanskassa niin kuin yleensäkin Euroopassa oikeudellista harkintaa ja lain soveltamista samoin kuin meillä, kuten **Faarup** (*Lantmätarens* 2003:2 s. 37) ja **Andersen** (MK 2003:2 s. 9–10) ovat osoittaneet. Virolaiset maanmittausalan johtajat valitsivat Viron itsenäistyessä Tanskan mallin, vaikka suomalaisetkin olivat esittelemässä omaansa. Virolainen yritysjohtaja sanoi joskus 1990-luvun alkupuoliskolla, ettei Eesti voi omaksua niin kommunistista mallia kuin Suomen Maanmittauslaitoksen tarjoama malli toimitusorganisaatioksi ja uusjakolainsäädännöksi.

Englannissa asianosaiset voivat ottaa joko yhteisen maanmittausinsinöörin tai kumpikin erikseen omansa samalla kertaa sekä sovittelijaksi että tuomariksi rajankäynnissä. Jos taas asianosaiset kääntyvät eri maanmittausinsinöörien puoleen Tanskassa, niin toimituksen suorittaa se

maanmittausinsinööri, joka on ensiksi ottanut tehtävän vastaan. Kummassakin maassa pääasiasta voidaan sitten riidellä oikeudessa, kuten yleensä kaikissa maissa. Tämä asia on selvitetty jo TKK:n väitöskirjassamme (1970 s. 120).

Tuomioistuimien antaa meidän perintökaaremmekin mukaan asianosaisen hakeutumuksesta määräyksen vapaata ammattia harjoittavalle asianajajalle tai muulle sopivalle henkilölle pesänselvittäjänä ja pesänjakajan tehtävään. Nämä vaativat tehtävät edellyttävät aina oikeudellista harkintaa ja lain soveltamista ja päätöksistä voidaan hakea muutosta tuomioistuimessa ylimpään asteeseen saakka. Yhtä hyvin maa- ja kiinteistöoikeus voisi antaa meillä määräyksen vapaata ammattia harjoittavalle maanmittausinsinöörille kiinteistönmäärityksen, kuten rajankäynnin, tai pakkolunastustoimituksen suorittamiseen. Asemakaava tulee sekin voimaan lain soveltamisen ja oikeusharkinnan mukana, vaikka koko ketjussa ei ole enää valtion virkamiestä lainkaan. Yksityisyrittäjä laatii kaavan, kunnan virkamiehet palvelevat esittelijöinä ja valmistelijoina sekä valtuusto päätöksentekijänä.

Voisiko valtion palveluksessa oleva kiinteäpalkkainen toimitusinsinööri suorittaa mieluummin pakkolunastustoimituksen, jossa lunastetaan ja arvioidaan valtion lukuun. Kunnan palveluksessa oleva kiinteistöinsinööri suorittaa säännönmukaisesti lohkomisia, joissa kunta on määrääjänä myyjänä ja asianosaisena. Vapaata ammattia harjoittava maanmittausinsinööri nauttii ehkä myös vastapuolta edustavan asianosaisen luottamusta. Kuinka kunnan palveluksessa oleva kiinteistöinsinööri voisi olla asianosaisten oikeusturvan kannalta luotettavampi kuin jäävitön vapaan ammatin harjoittaja, jos kunta on jatkuvasti asianosaisena toimituksissa. Oikeudenkäynninkin täytyy näyttää oikeudenmukaiselta asianosaisten silmissä. Ihmisoikeustuomioistuimelle ja unionille ei vielä riitä, että oikeudenkäynti on oikeudenmukainen.

Kiinteistörekisteri nauttii valtion viranomaisen ylläpitämänä julkista luotettavuutta muun muassa Saksassa ja Tanskassa ja jokseenkin kaikissa muissakin kehittyneissä maissa, joissa kiinteistötoimitus on toimiluvan saaneen ja vapaata ammattia harjoittavan maanmittausinsinöörin suorittavana.

Kiinteistötoimitus on jo teknistynyt riittävästi ratkaisevan askeleen ottamista

varten. Pääjohtaja **Jarmo Ratia** (MK 2004:2 s. 44) on pohtinut vuoden 2004 maanmittauspäivillä kiinteistötoimituksen tulevaisuutta: ”Kiinteistötoimitus puolestaan saattaa tulevaisuudessa tapahtua virtuaalisesti verkossa, jossa asianosaiset istuvat kotonaan eri puolilla Suomea ja toimitus tehdään kuvaruudulla.” Utsjoella on siirrytty yhden sukupolven aikana kivikaudesta tähän tietoyhteiskuntaan ja hyvinvointivaltioon. Siellä ollaan kaikkien kokemusten jälkeen hyvinkin valmiita ottamaan vielä pikku askel lisää virtuaaliaikaan. Maa- ja metsätalouden ei tarvitsisi enää odotella koko salkullista täyteen utsjokelaisia valituksia ennen kuin lähdetään hyvin pitkälle matkalle Utsjoelle asti, jos oikeudenkäyntikin siirtyisi virtuaaliaikaan.

## Ammattikunnan vahvuuksia

Vahvuutena maanmittarikunnalla on ammattialan kasvu ja laajentuminen, kuten britit sanovat mielellään. Suomessa vahvuutena on puheenjohtajan (**Ridell, Mila** 2006:3 s. 19) mukaan ammatillinen verkosto. Kuntapuolella, valtion virkamiehillä ja yksityisellä sektorilla keskinäinen verkottuminen on hyvin vahvaa kunkin ryhmän sisällä, mutta ongelmana on samalla kapealaisuus. Tehtävien jakaminen virkamiestyönä lain mukaan rakentaa raja-aitoja klustereiden välillä ja rajoittaa toimintojen kasvumahdollisuuksia. Suomessa maanmittausalaa leimaa sekä asenteellinen että rakenteellinen julkishallinnollisuus, johon yritysten on vaikeata saada markkinarakoa, kuten **Kiviranta** (MK 2005:1 s. 7) on sanonut.

Tanskalaisessa Etelä-Jyllannissa kiinteistötoimitusten yksityistäminen on avannut markkinoita konsultointiin, joka käsittää asianosaisten välisten sopimusten laatimista ja täydentämistä, lupa-asioiden hoitamista sekä maankäytön kehittämishankkeita (**Andersen**, MK 2003:2 s. 9). Valtion toimitustuotannossa nämä tehtävät kuuluivat yleensä muita ammattialoja edustaville konsulteille niin Tanskassa kuin Suomessa. Joskus sanotaan, että vapaan ammatin harjoittajan suorittama kiinteistötoimitus Tanskassa tulee asianosaiselle puolta kalliimmaksi kuin enti-

sessä valtion organisaatiossa, mikä on hyvin luonnollista. Asianosaisen kannattaa maksaa paremmasta ja laaja-alaisemmasta palvelusta enemmän. Toimitusinsinöörin elintaso on samalla selvästi noussut. Lisäksi on huomattava verotuksen ja subventioiden eroavuudet eri järjestelmissä. Yksityinen palvelutoiminta on arvonnäkökulmasta verovelvollinen. Maanmittauslaitoksen luopuessa kaavojen laatimisesta sanottiin samoin, että kustannustaso on huomattavasti noussut. Valtiollinen kilpailija ei suorittanut liikevaihtoveroa silloisten säännösten mukaan, vaikka yksityinen oli verovelvollinen samasta työstä.

Suomessakin valtion organisaatio estää toimialan laajentumisen. Lainsäädäntö ja tapakulttuuri pysyttää toimialan rajat paikoillaan. Tämä hidastaa kehitystä ja estää suurten täyden palvelun yritysten muodostumista. Vapaassa ammatissa ammattitaito ja resurssien keskittämi-

**Kehittyneissä oikeusvaltioissa asianosainen voi valittaa oikeudenkäynnin viipymisestä ylempään asteeseen. Suomessa valitetaan oikeuskanslerille, koska meillä on siinä itkumuuri, jossa asianosainen voi purkaa voimatonta kiukkuaan.**

nen asettaa ehkä rajoja, mutta toimialan laajentamien on sallittua samoin kuin eri alojen ammattitaidon yhdistyminen suurissa yrityksissä. Parhaita esimerkkejä laajasta toimialasta voidaan ehkä havaita Britanniassa, kuten quantity surveying rakennushankkeissa ja kiinteistönvälitys tarkoin säänneltynä. Huomasimme aikanaan Perä-Lapin taksamaanmittarina, että kukaan ei ollut ottanut suorittaakseen lohkomista, kun perinnönjako oli vielä suorittamatta. Yhdessä uskottujen miesten kanssa suoritimme aluksi perinnönjaon asianosaisten kesken heidän osoitustensa mukaan ja sen jälkeen samana päivänä lohkomisen. Kylällä kerrottiin, että nyt meilläkin on tällä perällä maanmittari, joka osaa tehdä lohkomisen. Edellinen toimitusinsinööri ei sitä osannut suorittaa.

## Palveludirektiivi

*Palveludirektiivi* on tulossa ajankohtaiseksi Euroopan unionissa. Se on välttämätön unionin kilpailukykyyn saavuttamista ja Lissabonin strategian toteuttamista varten. Siitä tulee ehkä eräs tärkeimmistä hankkeista Suomen puheenjohtajakaudella, varsinkin jos tuumaustauko jatkuu perustuslaillisen sopimuksen valmistelussa ainakin Saksan puheenjohtajakaudelle. Palveludirektiivi on tärkeä kaikille unionin suurille jäsenmaille keskeisissä muodoissaan eikä jarrumiehiä ole ilmaantunut. Euroopan parlamentti ja komissio näyttäisivät saavuttaneen yksimielisyyden ja neuvostossa asia ehkä järjestynee rutiniina.

Yleistä taloudellista etua koskevat palvelut määritellään kussakin jäsenvaltiossa erikseen, kuten postipalvelu, sähkönjakelu, vedenjakelu ja jätteiden käsittely. Näihin ei sovelleta palvelujen tarjoamisen vapautta. Yrityspalvelut kuuluvat täysimääräisesti soveltamisalaan, kuten konsultointi, huolto, turvapalvelut ja mainonta. Palvelujen tarjontaa ehditään laajentamaan aikanaan, kun voimaantulo on ensin toteutunut. Unionin neljän vapauden periaate on koskenut jo vanhaan tavaroiden, henkilöiden, palvelujen ja pääomien vapaata liikkuvuutta sekä vapaata liikkeenperustamis-oikeutta kaikissa jäsenmaissa.

Uusi palveludirektiivi ei koske yleishyödyllisiä palveluja, joiden määrittely jää jäsenvaltioiden tehtäväksi. Palveludirektiivin soveltamisalaan eivät kuulu julkiset ja yksityiset terveydenhoitopalvelut, sosiaaliset palvelut kuten lastenhoito, rahoituspalvelut, sähköinen viestintä, kuljetuspalvelut, rahapelitoiminta, verotusala ja notaarit.

Yrityksille ja kuluttajille suoritettavat palvelut kuuluvat uuden direktiivin alaan. Kiinteistöalan ja rakennusalan palvelut sekä matkailupalvelut kuuluvat yleensä tähän ryhmään vapaan kilpailun ja tarjonnan mukaan. Kiinteistöalalla erityisesti kiinteistönvälitys on mukana. Rakennusalaalla koko ketju kuuluu soveltamisalaan suunnittelusta ja arkkitehtipalvelusta alkaen avaimet käteen. Täyden palvelun periaatteelle ja suuriin yksiköihin keskitettyä kiinteistöalaa ei häiriinny rahoituspalvelujen ja notariaatin jäämisestä siirtymä-

vaiheessa direktiivin ulkopuolelle, koska asianajaja hoitaa asian tältäkin osalta ja asianajopalvelu on jo vanhastaan vapaata. Kiinteistöalan rahoituspalvelujen yhdenmukaistamista kiinteistönkauppaa varten valmistellaan eri tahoilla. Kiinteistöalan suur-yksiköt tuovat ehkä pian mukanaan Suomeen uusia vapaan kilpailun muualla Euroopassa jo aikoja sitten luomia palvelumuotoja maanmittausalallekin, kuten quantity surveying rakennushankkeessa. Kiinteistöalan suuryrityksiä näyttää jo olevan rantautumassa Suomeenkin.

Kiinteistötoimituksen suorittaminen on jäänyt Suomessa julkisena palveluna uuden direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle tässä vaiheessa. Suomen pitäisi ehkä hoitaa palveludirektiivi voimaan puheenjohtajakaudellaan eikä siinä voi siten olla Suomea häiritseviä artikloja. Vapaata ammattia harjoittava maanmittausinsinööri on varsin lähellä kiinteistöalan ja rakennusalan täyden palvelun suuryrityksiä. Nyt ollaan kuitenkin herkässä sisäänajavaiheessa, jossa direktiivin onnistumista eniten tukevat tahot edustavat matalaa profiilia, jotta kukaan ei tarpeettomasti ärsyntyisi. Toimitustuotanto siirtyy direktiivin alaan Suomessakin aikanaan ja vapaata ammattia yksityisyrittäjänä toimilupansa puitteissa harjoittava maanmittausinsinööri hoitaa vielä kiinteistötoimitukset meillä samoin kuin yleensä muualla Euroopassa. Tätä luonnollista kehitystä ei voida estää. Valtion ja kunnan monopoli on aikansa elänyt meidän Maanmittauslaitoksessamme. Siirtymävaihe on sitä onnellisempi, mitä nopeammin ryhdymme sitä valmistelemaan ja mitä selvemmin asetamme päämäärämme eurooppalaisen mallin suuntaan. Siirtymävaihe muodostuu ehkä tarpeettoman kivulialliseksi, jos jätämme sen unionin tuomioistuimen hoidettavaksi siihen vaiheeseen, kun palveludirektiivi on saavuttanut aikanaan kypsän muotonsa.

Sama koskee Euroopan unionin perustuslaillista sopimustakin ja Saksan unionipolitiikkaa yleensä. Puolan ja Tsekin täytyy olla mukana unionissa eikä tarpeettomia siirtymäkausia voida hyväksyä. Saksa on jälleen kerran ollut valmis rahoittamaan koko unionia yli väkilukunsa ja kansantulonsa mukaisen osuuden ja varsinkin Puolan liittymisvaikeuksia vielä lisäksi. Britannia pysyy mukana

unionissa, jos vapaa kilpailu ja markkinat pysyvät hallinnassa. Ranska pysyy mukana, jos ranskalaiset luottavat johtavaan asemaansa unionissa ja vaikutusvaltansa pysymiseen YK:n turvallisuusneuvostossa. Rakennusalan ja kiinteistönvälityksen täytyy pysyä palveludirektiivissä. Saksan ja Suomen pitäisi siinäkin vetää yhtä köyttä. Kukaan muukaan ei ehkä ole tukenamme, kun omia ongelmiamme taas ratkaistaan unionin piirissä ja sen ulkopuolellakin.

Käytimme puheenvuoron unionin liittymissopimuksen ja maanmittausalan yksityistämisen puolesta artikkelissamme ”Kohti yhdentyvää Eurooppaa” (MK 1992:2 s. 19–23) samoihin aikoihin kun liittymishakemuksemme 18.3.1992 annettiin sisään. Olimme silloin niin kuin nytkin liittymisen kannalla Euroopan unioniin samoin kuin maanmittausalan yksityistämisen kannalla unionin neljän vapauden periaatteen mukaisesti. Sanoimme silloin lopuksi: ”Joskus tulevaisuudessa voidaan keskustella siitäkin, mentiinkö yhdentyvään Eurooppaan mukaan ajopuuna, koskiveneenä vai hallittuna ohjuksena, mutta nyt mennään joka tapauksessa. Meno mukaan kaikkine riskeineenkin on yhtä varmaa kuin juhannuksen alla 1941, jolloin saksalaiset sotilaat marssivat Sallaan viikkoa ennen Hitlerin tunnettua juhannuspuhetta sodanjulistuksesta.” Yhtä varmaa on maanmittausalan ja kiinteistötoimituksen yksityistäminenkin aikanaan. Saksan tukemana menimme mukaan unioniin ja selvisimme kunnialla liittymisneuvotteluista, kun Saksan ulkoministeri **Klaus Kinkel** oli tullut mukaan loppurutistukseen. Aikanaan kiinteistötoimituskin saadaan palveludirektiiviin, ehkä jälleen Saksan tuella. Me valitsemme eurooppalaisen järjestelmän tälläkin rintamalla, ennemmin tai myöhemmin valitsemme Euroopan joka tapauksessa.

## KTJKii

KTJKii on nyt toteutunut eli kiinteistö-tietojärjestelmän uusi kiinteistöosa on

otettu käyttöön vuoden 2005 keväällä. Jokaiselle on turvattu tietojen saaminen KTJ:ssä ja monissa tapauksissa järjestelmän tiedot voidaan hankkia ja tietopalvelu toteuttaa sähköisesti. Tietopalvelu ei ole kuitenkaan rajoituksetonta. Tietosuojalla ymmärretään ennen muuta henkilön yksityiselämän ja yksityisyyden suojaamista. KTJ:n henkilötietoja luovutettaessa on noudatettava yksityisyydensuojaa, kuten **Ungern** (MK 2005:3 s. 22–25) on perustellut. Tietosuojaa määrätty eri tavoin KTJ:n kiinteistöosassa ja erikseen kirjaimisosassa. Järjestelmät ovat eriytyneet ministeriöiden toimialojen mukaan.

Saimme elokuulla 2005 selvittääksemme myytäväksi tarjottuun metsäpalstaan eli määräälaan liittyviä ongelmia ja muun muassa määräälaan mahdollisen lohkomisen jälkeen kohdistuvat rasitukset. Saimme Helsingin postitalossa Maanmittauslaitoksen palvelupisteestä emättilan kiinteistörekisterinotteen ja kartan sekä vielä rasitustodistuksen, jonka mukaan kaikki kiinnitykset kohdistuivat koko kiinteistöön lukuunottamatta määrääloja M601 ja M602. Emättilasta oli kiinnitysten vahvistamisen jälkeen lohkottu useita määrääloja ja myyty vielä eräs lohkomaton määrääla. Tiedustelimme asiantuntevalta virkailijalta, onko tämä myytäväksi tarjottu määrääla juuri kiinnityksistä vapaa määrääla vai onko vapaa määrääla ehkä jo aikaisemmin muodostettu kiinteistöksi lohkomalla vai odottaako se ehkä vielä lohkomistaan. Se ei käy selville tästä rekisteristä eikä vapaan määräälan sijaintikaan käy selville rekisteristä, sanoi virkailija.

Meidän olisi pitänyt aloittaa tutkimukset tarkastamalla kaikkien lohkomisissa muodostettujen kiinteistöjen rekisteritiedot. Tämä olisi kuitenkin vienyt aikaa ja kustannuksia eikä se olisi edes varmuudella tuottanut tulosta. Soitimme sen sijasta Maanmittauslaitoksen keskushallinnon lakimiehelle ja sanoimme, että kuinka julkisen luotettavuuden periaatteelle rakentuva kiinteistörekisteri ei kykene selvittämään, onko myytäväksi tarjottu määrääla täysin vapaa kiinnityksistä vai onko se kiinnitetty ehkä yli täyden arvonsa. Lakimies lupasi tutkia asiaa ja me saimmekin rekisteriin merkityn lohkotilan rekisterinotteen, josta kävi selville, että määräälat M601 ja M602 oli muodostettu kiinteistöiksi pari vuotta sitten suoritettussa lohkomistoimituksessa.

***Asemakaava tulee sekin voimaan lain soveltamisen ja oikeusharkinnan mukana, vaikka koko ketjussa ei ole enää valtion virkamiestä lainkaan.***

## Maanmittarit ja business

Rasitustodistuksessa useita kertoja toistettu merkintä ”Lukuun ottamatta määräaloja M601 ja M602” oli vanhentunut. Rasitustodistus ei ollut ajan tasalla, vaikka siitä olisi pitänyt käydä ilmi päiväystä edeltäneenä arkipäivänä tapahtuneet muutokset. Kaikki kiinnitykset kohdistuivat emätilaan täysimääräisesti eikä rasituksista vapaita määräaloja ollut enää voimassa, koska nämä määräalat oli jo muodostettu kiinteistöiksi vapaina emätilan kiinnityksistä. Huomautimme lakimiehelle, että eikö merkintöjä olisi voitu korjata ajan tasalle siinä vaiheessa, kun lohkomistoimitus vietiin kiinteistörekisteriin. Maanmittauslaitoksen lakimies sanoi, että näin olisi pitänyt tehdä, mutta kirjaamisrekisteri kuuluu oikeusministeriölle eikä se kuulu KTJKii:n alaan. Ministeriö ei voi valvoa toisen ministeriön alaan kuuluvia asioita, kuten EU-rahoitukseen liittyvät selvitykset ovat meillä osoittaneet.

Jotkut kaupungit vievät määräalat rekistereihin ja kartoille ja pystyvät siten hallitsemaan puheena olevan tilanteen. Meillä valtion kiinteistörekisteri ja rekisterikartta ei tunne määräalojen rajoja eikä sijaintia, vaikka lainhuuto ja kiinnitys myönnetään määräalaan samoin kuin kiinteistöön. Ruotsissa juuri nämä epävarmuustekijät vaikuttivat siihen, että määräalan lainhuuto jätettiin lepäämään lohkomista odoteltaessa. Ehdotus väitöskirjassamme oli samansuuntainen. Kiinteistönmuodostamislain ja maakaaren laatijat halusivat silloin ottaa täyden askeleen eikä huomautuksia tehty.

Voidaan kysyä, kuinka ongelma olisi nyt ratkaistava. Britanniassa koko rekisteri on jo vanhastaan ollut samoissa käsissä. Norjassa kiinteistörekisteri on koko laajuudessaan siirtynyt yksiin käsiin pois tuomioistuinelaitokselta. Samanlainen suuntaus näyttäisi olevan paikallaan meilläkin, jotta ministeriöiden väliin putoavia ongelmia ei pääsisi syntymään. Kirjaamisrekisteri olisi ehkä siirrettävä tuomioistuinelaitokselta ja oikeusministeriöltä Maanmittauslaitokselle, kaikki samaan käteen ja yhtenäiseen vastuuseen. Maanmittauslaitokselle jäänee vapaata kapasiteettia, jos toimitustuotanto yksityistetään vapaan ammatin harjoittajalle. Tuomioistuinelaitos voisi lyhentää jutturuuhkansa, jos se luopuisi kirjaamisrekisteristään.

**Kirjoittaja on maa- ja vesioikeuden professori emeritus.**

Jarrumies on ollut jo kauan mukana, nähnyt paljon ja oppinut vähän. Yritystä asioiden ymmärtämiseksi on kuitenkin vielä olemassa. Kesällä Jarrumies mietiskeli tätä maanmittareiden ja busineksen välistä suhdetta, joka tunnetusti on aina ollut varsin komplisoitunut. Ovatko nämä kaksi asiaa kytköksissä toisiinsa vai eivät, ja jos ovat niin kuinka paljon ja millä tavalla.

Vanhempana tieteenharjoittajana Jarrumies tarkastelee maanmittausmaailmaa historiallisesta perspektiivistä lähtien. On siis niin sanottu kiinteistöpuoli ja niin sanottu mittauspuoli, jota nykyisin kutsutaan paikkatieto- ja GIS-puoleksi.

Alamme traditiossa kiinteistöpuoli on visusti pyrkinyt pysyttelemään liiketoiminnan ja kaupallisuuden ulkopuolella keskittyen ammatillisiin kysymyksiin ja toimimaan ennen muuta virkamiehenä tai asiantuntijana tarjoten apua, opastusta, neuvoja yms. niille joita busineksen teko on enemmän kiinnostanut. Mittauspuolella perinteeseen on selkeämmin kuulunut liiketaloudellisten lainalaisuuksien tunnustaminen. Alalta on löytynyt mittaus- ja kartoitusalan yrittäjiä sekä ns. laitekauppiaita ja ohjelmistomyyjiä. Kariikoiden voidaan ehkä todeta, että kiinteistöpuolella suoritettiin virkatutkinto ja mittauspuolella DI:n ammattitutkinto.

Kun katsoo nykyistä tilannetta ja koettaa vähän kurkistaa tulevaisuuden tumman esiripun taakse ei voi välttyä ajatukselta, että muutos on tulossa.

Kiinteistöjen omistamisesta, vuokraamisesta, välittämisestä, rakentamisesta jne. on tullut suurta ja voimakkaasti kasvavaa liiketoimintaa. Maanmittauksen kiinteistöpuolen tiedoista ja taidoista on tässä toiminnassa tullut kysytyä osaaamista. Korkeakouluopetuskin on tähän jossain määrin pystynyt vastaamaan ehkäpä perinteisen kiinteistönmuodostamisen opetuksen kustannuksella. Suunta saattaa todellakin olla oikea. Ei nimittäin voida täysin pois sulkea sitäkään mah-

dollisuutta, että maanmittaustoimitukset tulevaisuudessa ainakin osittain tehtäisiin yksityisin voimin. Tällöin lähes koko vanha kiinteistönmuodostus, -arviointi ja -hallinta olisi valunut kaupalliseksi toiminnaksi. Tässä pelissä liike-elämän pelisääntöjen tuntemus on ensiarvoisen tärkeää.

Entäs sitten tämä paikkatieto- ja GIS-puoli. Sillä alueella on vuosikausia touhottettu kaupallisuutta ja businessta. Mutta missä maanmittarit ovat sitten todella päätyneet pyrittämään näitä liiketoimintoja. Mittarit tuntuvat edelleen olevan näissä organisaatioissa ohjelmistovastaavien, projekti-insinöörien ja -päälliköiden sekä GIS-asiantuntijoiden rooleissa. Siis asiantuntijoina vailla suoranaista taloudellista tai strategista vastuuta. Korkeakoulukaan ei tässä asiassa näytä kouluttavan muuta kuin tuottavia ja taitavia ammattihenkilöitä businesspäätäjien avuksi. Johtajia sieltä ei tule. Ei sitten kirveelläkään. Perustellusti voidaan kysyä, että pitäisikö niitä sitten TKK:n maanmittausosastolta tulla. Mielestäni ei välttämättä.

Ehkäpä onkin syytä reivata maanmittareiden tulevaisuudenkuvaa toisenlaiseksi, vähän niin kuin entisen peilikuvaksi. Tällöin kiinteistöpuolen opiskelijat olisivat niitä, joista tulee oman alansa vaikuttajia ja uudistajia ja selkeästi todeta, että paikkatieto- ja GIS-alan osajien tulevaisuus on asiantuntijatehtävissä erilaissa alan yrityksissä ja organisaatioissa.

Näin käy Jarrumiehen käsityksen mukaan vääjäämättä mikäli yhteiskunnan kehitys ja maanmittausalan kehitys jatkuvat nykyisenlaisinaan. Mutta mitäpä siitä.

Välttämätön tapahtukoon.