

Tekninen ohjelma esitelminen on dokumentoitu kongressijulkaisuun (*Proceedings*), joka jaettiin osallistujille. Halkukkaat voivat tutustua sisältöön mm. TKK:n ja MML:n kirjastoissa ja jatkossa myös FIG:n www-sivuilla.

Oheisohjelma

Saimme nauttia afrikkalaisesta vieraanvaraisuudesta päivin ja illoin. Kongressin järjestelyjen eräs ehdoton onnistunut asia oli buffet-lounas, joka tarjoiltiin osallistumismaksuun kuuluvana kaikille ja vieläpä teknisen näyttelyn tilojen yhteydessä. Tällä tavoin järjestetty lounas tarjosi hyvän tapaamispaikan ja mahdollisuuden keskusteluille. Samalla säästyi aikaa, kun ei tarvinnut haeskella lounasravintolaa. Ratkaisu, jonka toivoisi toistuvan myöhemminkin.

Viikko alkoi afrikkalaisella braai-illallisella *Palace*-hotellin terassilla. Iltatilaisuuden tarjoiluineen järjestivät tavan mukaan myös näyttelleasettajat ja viikon päätteeksi kokoonnuttiin gala-illallisille. Tanssintoivoiset pettyivät, mutta muuten ilta oli onnistunut. Afrikkalaista ohjelmaa emme nähneet, mutta nautimme toistemme seurasta ja pyöreät pöydät täyttyivät vilkkaasta keskustelusta.

Melko moni osallistuja otti osaa viikon aikana *Game Driveen*, avobussilla suoritettuun villieläinpuistoajeluun. Parituntisen aikana onnekkaimmat näkivät jopa kirahvin ja leijonan. Vähemmän onnekkaiden oli tyydyttävä pikkueläimiin ja viileän ilta-ajelun tunnelmaan. Pilanesburgin luonnonsuojelualue on ehkä tunnetuin sarvikuonojen suojelualueena, joten tämän tavallisesti harvinaisen eläimen taisi nähdä jokainen lyhyellekin safarille osallistunut.

Kongressin jälkeen oli mahdollisuus ottaa osaa post-congress-matkoihin, mm. Krügerin eläinpuistoon. Itse matkasin suoraan kotiin, mutta mukanaolijoilta sain kuulla, että vierailu oli ollut mahtava. – Ehkäpä seuraavan kerran Afrikassa käydessäni minäkin näen leijonan!

Halkomistoimitus uudistumassa

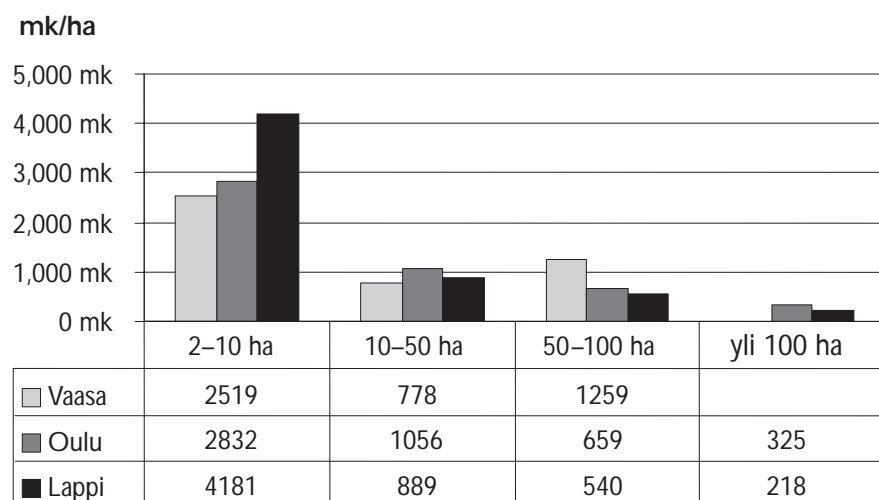
Halkominen on meillä vanhin tilan ositusmuoto. Siitä on säädöksiä jo keskiajalla annetuissa kuninkaallisissa kirjeissä. 1960-luvulle saakka halotavasta tilasta muodostettiin yleisesti useampia maataloustuotantoon tarkoitettuja tiloja. Nykyisin tämä lähtötilanne ei enää päde. Halkomista käytetään metsien, rantarakennuspaikkojen ja vapaa-ajankäyttöön soveltuvien rakennusten jakamiseen tilan yhteisomistajien kesken sekä Pohjanmaalla sovintojako-tilanteiden purkuun. Uusi kiinteistönmuodostamislaki tarjoaa uusia mahdollisuuksia halkomisen toimitusmenettelyyn. Perinteisen tilushalkomisen sijaan tila voidaan jakaa eräillä edellytyksillä myös ns. kokonaisarvohalkomisessa. Tässä artikkelissa tarkastellaan Rovaniemen ammattikorkeakoulun maanmittaustekniikan opiskelijoiden *Timo Huuskon*, *Sinikka Tapion* ja *Harri Valtasen* keväällä 1999 tekemän projektityön tulosten pohjalta halkomistoimituksen uudistunutta luonnetta.

Halkominen on jakotoimitus, jolla tilan yhteisomistus puretaan. Tila jaetaan halkomisessa osakkaiden kesken lainhuudosta ilmenevien osuuslukujen suhteessa. Halkomisen hakijana voi olla myös koko tilan omistaja, jolloin hän määrää jako-osuuksien suuruudet. Halkomisten kysyntä on vähentynyt tasaisesti 1980- ja 1990-lukujen ajan. Kuvassa 1 on esitetty vireille tulleiden halkomisten määrä vuosina 1948–98 koko maassa ja vuosina 1978–98 tässä selvityksessä lähemmin tarkasteltujen Pohjanmaan, Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun-Koillismaan ja Lapin maanmittaustoimistojen alueilla. Vuonna 1998 halkomisia tuli vireille koko maassa 341 kpl (1,3 % kaikista toimituksista). Samana vuonna halkomisia saatettiin loppuun 319 kpl. Pienin halkomisten osuus oli Hämeen, Pirkanmaan, Ahvenanmaan ja Varsinais-Suomen maanmittaustoimistoissa (alle 0,5 % toimituksista) ja suurin Kainuun-Koillismaan ja Lapin maanmittaustoimistoissa (noin 3 % toimituksista).

Osa halkomistarpeesta purkautuu ns. jakosopimuslohkomisiksi jo ennen toimitusmääräyksen antamista. Vuonna 1992 tehdyssä kyselyssä maanmittaustoimistojen päälliköt arvioivat jakosopimuslohkomisten osuudeksi noin 10–20 % lohkomisten kokonaismäärästä (esimerkiksi vuonna 1998 tuli vireille 21 211 lohkomista). Vuosina 1988–98 vireille tulleiden ja loppuunsaatettujen halkomisten määristä voidaan lisäksi päätellä, että vuosittain halkomisina aloitettavista toimituksista noin neljännes joko muutuu lohkomisiksi tai jätetään sikseen.

Uudessa kiinteistönmuodostamislaissa (554/95) halkomisen toimitusmenettelyä on uudistettu huomattavasti. Jyvitykseen pohjautuvan tilushalkomisen rinnalle on tullut tilojen kokonaisarvoon perustuva halkomistapa. Samalla halkominen on muutettu yksivaiheiseksi. Periaatteena on, että jakosuunnitelma esitetään asianosaisille yhdessä tilikorvauslaskelmien kanssa ja toimituksesta voidaan valittaa maa- oikeuteen sekä jakosuunnitelman että tilikorvausten osalta vasta sen lopettamisen jälkeen. Jos tilushalkomisen suorittamisen kannalta kuitenkin on tarkoituksenmukaista, esimerkiksi riittäessä toimituksessa, voidaan jakosuunnitelman esittämisen yhteydessä korvauksista esittää vain alustavat arviot. Tällöin halkominen muuttuu ns. kaksivaiheiseksi toimitukseksi. Jakosuunnitelmaan voidaan hakea valittamalla muutosta maa- oikeudelta toimituksen kestäessä ja lopullisten korvausten määrääminen ja muut halkomisen lopettamiseksi tarvittavat toimenpiteet suoritetaan vasta jakosuunnitelman saatua lainvoiman.

Uudessa kiinteistönmuodostamislaissa (554/95) halkomisen toimitusmenettelyä on uudistettu huomattavasti. Jyvitykseen pohjautuvan tilushalkomisen rinnalle on tullut tilojen kokonaisarvoon perustuva halkomistapa. Samalla halkominen on muutettu yksivaiheiseksi. Periaatteena on, että jakosuunnitelma esitetään asianosaisille yhdessä tilikorvauslaskelmien kanssa ja toimituksesta voidaan valittaa maa- oikeuteen sekä jakosuunnitelman että tilikorvausten osalta vasta sen lopettamisen jälkeen. Jos tilushalkomisen suorittamisen kannalta kuitenkin on tarkoituksenmukaista, esimerkiksi riittäessä toimituksessa, voidaan jakosuunnitelman esittämisen yhteydessä korvauksista esittää vain alustavat arviot. Tällöin halkominen muuttuu ns. kaksivaiheiseksi toimitukseksi. Jakosuunnitelmaan voidaan hakea valittamalla muutosta maa- oikeudelta toimituksen kestäessä ja lopullisten korvausten määrääminen ja muut halkomisen lopettamiseksi tarvittavat toimenpiteet suoritetaan vasta jakosuunnitelman saatua lainvoiman.



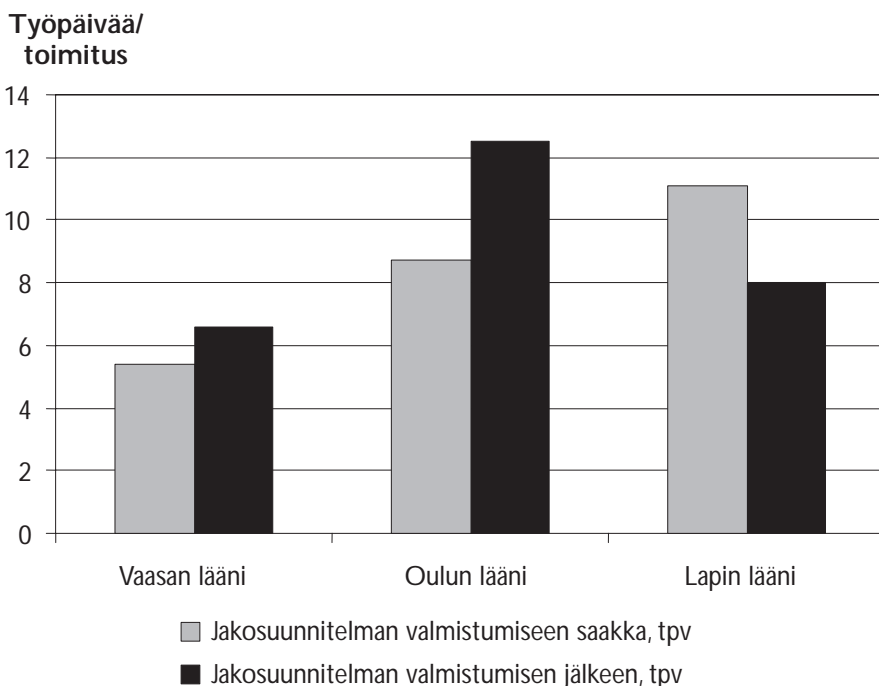
KUVA 1: HALKOMIS-
TOIMITUSTEN
KYSYNTÄ V. 1948–1998.

Uudessa kiinteistönmuodostamislaissa (554/95) halkomisen toimitusmenettelyä on uudistettu huomattavasti. Jyvitykseen pohjautuvan tilushalkomisen rinnalle on tullut tilojen kokonaisarvoon perustuva halkomistapa. Samalla halkominen on muutettu yksivaiheiseksi. Periaatteena on, että jakosuunnitelma esitetään asianosaisille yhdessä tilikorvauslaskelmien kanssa ja toimituksesta voidaan valittaa maa- oikeuteen sekä jakosuunnitelman että tilikorvausten osalta vasta sen lopettamisen jälkeen. Jos tilushalkomisen suorittamisen kannalta kuitenkin on tarkoituksenmukaista, esimerkiksi riittäessä toimituksessa, voidaan jakosuunnitelman esittämisen yhteydessä korvauksista esittää vain alustavat arviot. Tällöin halkominen muuttuu ns. kaksivaiheiseksi toimitukseksi. Jakosuunnitelmaan voidaan hakea valittamalla muutosta maa- oikeudelta toimituksen kestäessä ja lopullisten korvausten määrääminen ja muut halkomisen lopettamiseksi tarvittavat toimenpiteet suoritetaan vasta jakosuunnitelman saatua lainvoiman.

TILUSHALKOMINEN

Tilushalkomisella tarkoitetaan perinteistä halkomistoimitusta, jossa tilan maapohja jyvitetään ja jaetaan siten, että osakkaiden saamien tilusten maapohjan arvot vastaavat osakkaiden emätilan omistussuosuuksia. Jyvitys suoritetaan kauppaa- arvon, tuottoarvon tai kestävä tuottokyvyn perusteella ja tilusten jyväluku voidaan ilmoittaa esim. suhteellisella asteikolla 0–100 tai raha- arvoina (esim. asteikolla 200 mk/ha – 30 000 mk/ha). Jyväluvun määrittämisessä otetaan huomioon tiluksen käyttötarkoitus ja käyttömahdollisuudet, laatu, sijainti sekä muut tiluksen arvoon vaikuttavat tekijät. Jos samassa toimituksessa tiluksia jyvitetään eri perusteiden mukaan, esim. pellot tuottokyvyn perusteella ja rakennuskäytössä olevat alueet kauppaa- arvon perusteella, on eri perusteiden mukaan jyvitettyjen tilusten jyvitysasteikot saatettava keskenään vertailukelpoisiksi kauppaa- arvon tai tuottoarvon mukaan.

Tiluksilla voi olla erityisarvoa rakentamiseen, aineenottoon, virkistykseen tai muuhun erityiseen käyttöön. Tällainen erityisarvo otetaan huomioon tilushalkomisessa jyvityksessä, jos sitä on tiluksilla yleisesti. Jyvityksen lähtökohtana on tällöin se käyttötarkoitus, joka tiluksella on tai johon sitä voidaan käyttää ja jyväluvut määrätään vertaamalla tilusten kauppaa- arvoja tai tuottoarvoja keskenään. Jos taas erityisarvoa on tiluksilla



KUVA 2: HALKOMISTEN
KIINTEISTÖTOIMITUSMAKSU
HALOTTAVAN TILAN
(EMÄKIINTEISTÖN)
KOON MUKAAN
LUOKITELTUNA.

Tiluksilla voi olla erityisarvoa rakentamiseen, aineenottoon, virkistykseen tai muuhun erityiseen käyttöön. Tällainen erityisarvo otetaan huomioon tilushalkomisessa jyvityksessä, jos sitä on tiluksilla yleisesti. Jyvityksen lähtökohtana on tällöin se käyttötarkoitus, joka tiluksella on tai johon sitä voidaan käyttää ja jyväluvut määrätään vertaamalla tilusten kauppaa- arvoja tai tuottoarvoja keskenään. Jos taas erityisarvoa on tiluksilla

vain vähäisellä osalla ja jos se on suuri verrattuna tilusten arvoon käytettäessä niitä maa- tai metsätalouteen tahi kalastukseen, jyvitetään tilukset em. peruselinkeinojen käyttötarkoituksen perusteella tai asianosaisten sopimalla tavalla. Tällöin erityisarvon ja jyvityksessä käytetyn arvon ero korvataan tileissä rahana.

Muu emäkiinteistöön kuuluva omaisuus, kuten puusto ja rakennukset, jakaantuvat muodostettaville tiloille sen mukaan kuin ne tiluksilla sijaitsevat. Nämä muut omaisuusosat arvioidaan erikseen rahassa ja jos jako ei mene tasan, tilitetään erot osakasten kesken omaisuustileissä.

Inventointivaiheen jälkeen tilushalkomisessa laaditaan jakosuunnitelma. Jokaiselle muodostettavalle tilalle on pyrittävä antamaan eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiluksia jakoperusteen mukaan, jolleivät asianosaiset toisin sovi tai erityinen syy muuta vaadi. Eri käyttötarkoituksiin soveltuvilla tiluksilla tarkoitetaan tavallisimmin viljellyn maan, metsämaan, kitu- ja joutomaan sekä erityismaan erottamista toisistaan. Jakosuunnitelmassa on esitettävä:

- jakoperuste
- muodostettavat tilat
- muodostettavat yhteiset alueet
- tilojen osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin
- yksityiset erityiset etuudet
- rasitteet
- tieoikeudet.

Jakosuunnitelman yhteydessä on esitettävä halkomisen johdosta tileissä maksettavat korvaukset, elleivät toimitusmiehet päättä, että halkominen viedään loppuun ns. kaksivaiheisena toimituksena.

Jakosuunnitelman laatimista helpottaa tilushalkomisessa se, että jakoperusteen mukaan tilalle tulevasta tilusmäärästä voidaan poiketa. Poikkeamiselle ei ole annettu rajoja silloin, kun kaikki osakkaat sopivat asiasta ja se on tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi tarpeen. Jakoperusteesta voidaan poiketa ilman osakasten suostumustakin, jos se on tärkeää tarkoituksenmukaisten tilojen muodostamiseksi ja jos siitä ei aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa. Tällöin ei minkään muodostettavan tilan tilusmäärä kuitenkaan saa olla enempää kuin 20 % yli tai 10 % alle sen, mikä tilalle jakoperusteen mukaan kuuluisi.

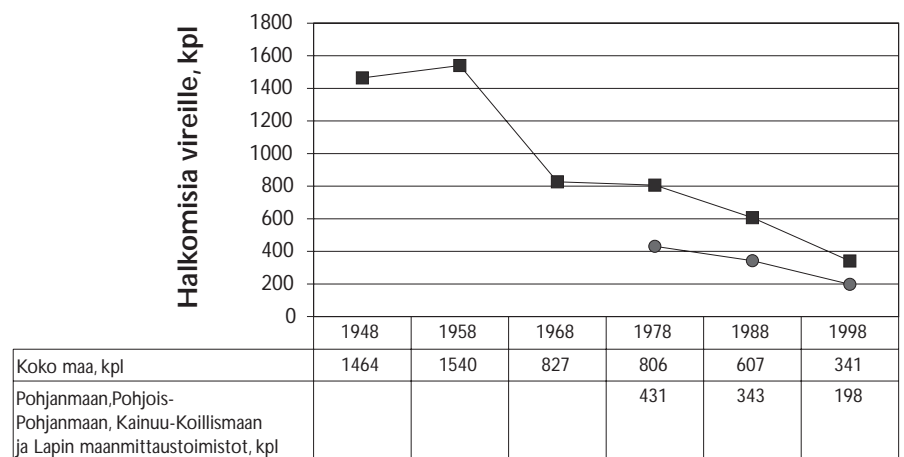
KOKONAISARVOHALKOMINEN

Halkominen voidaan tehdä myös siten, että osakkaalle muodostettavaan tilaan tulevien tiluksien, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien,

yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien yhteinen arvo saatetaan vastaamaan osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan vastavasta arvosta. Kiinteistönmuodostamislain perusteluista käy ilmi, että yhteisellä arvolla tarkoitetaan eri omaisuusosien kokonaisarvoa siten, että kullekin osakkaalle on muodostettava tila, joka kokonaisarvoltaan vastaa hänen omistamaansa osuutta.

Kokonaisarvohalkomisen toimeenpano vaatii kuitenkin osakkaiden sopimusta asiasta tai, jolleivät osakkaat sovi halkomistavasta, kokonaisarvohalkomisen suorittamisen tulee olla tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

missä on keskeinen. Arviointiteoreettisesti tavoitteena on käyttää kokonaisarvomenetelmää ja sen puitteissa kaupparvomenetelmää. Käytännössä tavoittemenetelmien soveltaminen ei kuitenkaan aina ole mahdollista. Esimerkiksi maatilojen osalta kauppahinta-aineiston riittämättömyys ja hintatutkimusten puute aiheuttavat sen, että luotettavampi lopputulos saavutetaan erillisarvomenetelmää (summa-arvomenetelmää) käyttäen. Arviointityötä voidaan verrata arviointilausunnon laatimiseen. Siinä on selvitettävä kohteeseen liittyvät tärkeimmät lähtötiedot, oltava selvillä arvioinnin teoreettisista perusteista ja suoritettava arvonnäilyt. Arviointikohteiden lukumäärä



Kokonaisarvohalkomisessa osakkaille muodostettujen tilojen kokonaisarvojen summaa nimitetään halottavan tilan kokonaisarvoksi. Kun tämä jaetaan osuuslukujen mukaan, saadaan laskennalliset arvo-osuudet ja osittelusta poikkeamat. Kun jakosuunnitelmaa tarkistetaan, joudutaan uusien tilojen kokonaisarvot, niiden summat ja osittelu laskemaan uudestaan. Tätä iterointia on jatkettava, kunnes päästään tyydyttävään jakotulokseen. Halottavan tilan kokonaisarvo ei yleensä ole sama kuin uusien tilojen kokonaisarvojen summa. Sen likiarvo on kuitenkin hyvä apuväline jakosuunnitelman laatimisen alkuvaiheessa.

Samalla tavalla kuin tilushalkomisessa jakosuunnitelman laatimista helpottaa kokonaisarvohalkomisessa se, että jakoperusteen mukaan tilalle tulevasta omaisuuden kokonaisarvosta voidaan poiketa tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi joko asianosaisten sopimuksella rajoituksetta tai toimitusmiesten päätöksellä enintään 20 % yli tai 10 % alle jakoperusteen.

Arvioinnin asema kokonaisarvohalko-

KUVA 3: TYÖAJANKÄYTTÖ HALKOMISISSA ENNEN JA JÄLKEEN JAKOSUUNNITELMAN VALMISTUMISEN.

	Vaasa	Oulu	Lappi
Emäkiinteistöjen suuruusluokkajakauma:	(n=28)	(n=81)	(n=53)
alle 2,0 ha	22 %	5 %	12 %
2–10 ha	36 %	16 %	13 %
10–50 ha	28 %	26 %	20 %
50–100 ha	14 %	26 %	20 %
yli 100 ha	0 %	27 %	32 %
Emäkiinteistön maankäyttölajien pinta-alat (keskiarvo):	(n=13)	(n=30)	(n=22)
viljeltyä maata, ha	7.0	5.0	5.0
metsämaata, ha	18.0	60.0	84.0
kitu- ja joutomaata, ha	0.5	19.0	44.0
erityismaata, ha	0.6	1.0	1.0
yhteensä, ha	26.1	85.0	134.0
Jako-osakkaita (keskiarvo/toimitus), kpl	(n=28)	(n=81)	(n=53)
	4.9	4.2	4.7
Halkomiseen käytetty työaika/toimitus (ka.):	(n=28)	(n=81)	(n=53)
diplomi-insinöörit (200), tpv	2.8	5.1	4.7
amk-insinöörit/teknikot (201), tpv	1.3	2.2	6.6
maastokartoittajat (202), tpv	1.4	8.8	0.4
toimitusvalmistelijat, yms (203), tpv	5.8	5.8	7.4
apumiehet (204), tpv	0.3	0.1	0.1
yhteensä, tpv	11.6	22.0	19.2
Jakotapa:	(n=13)	(n=30)	(n=22)
sovintojaon purku	62 %	7 %	5 %
tilushalkominen	38 %	80 %	86 %
kokonaisarvohalkominen	0 %	13 %	9 %
Toimituskartan laatimistapa:	(n=28)	(n=81)	(n=53)
uusi kartoitus	85 %	90 %	36 %
vanhan kartan täydentäminen	15 %	10 %	64 %
Toimituksen kesto-aika (keskiarvo):	(n=28)	(n=81)	(n=53)
määräyksestä jakosuunnitelmaan, v	0.6	1.7	1.8
jakosuunnitelmasta rekisteröintiin, v	0.4	0.7	1.0
yhteensä, v	1.0	2.4	2.8

TAULUKKO 1:
TILASTOTOTIETOJA V. 1997–98
REKISTERÖIDYISTÄ
HALKOMISTOIMITUKSISTA.

vastaa jako-osakkaiden lukumäärää ja arvonmääritys tehdään aina uudestaan jakosuunnitelman vaihtoehtojen muutuksessa.

Kokonaisarvohalkomisessa saattaa yksi osakas saada lähes yksinomaan peltoa, toinen osakas metsää ja kolmas lomarakennuspaikkoja. Tällöin toimitusmiesten ja asianosaisten on tiedostettava eri omaisuuslajien hintasuhteiden muutosherkkyys. Jos arviointitehtävää suorittava toimitusinsinööri havaitsee hinnanmuutosriskin ilmeiseksi, tulisi hänen luonnollisesti pyrkiä jakamaan ”riskialtista” omaisuuslajia tasapuolisesti kaikille osakkaille. Osakkaalla on mahdollisuus realisoida saamansa tila heti halkomisen päätyttyä. Kun arviointi on suoritettu asianmukaisesti, kauppahinta todennäköisesti vastaa jaossa arvioitua arvoa, edellyttäen, että toimitusprosessi on nopea. Arvioinnin ja lopullisen jakopäätöksen välinen aika ei siten saisi olla muutamaa kuukautta pitempi.

METSÄTILOJA, ERITYISMAATA JA SOVINTOJAKOJEN PURKUJA

Rovaniemen ammattikorkeakoulussa selvitetiin vuosina 1997 ja 1998 rekisteröityjen 181 halkomisen toimituskorteilta toimitusten laajuutta ja työajankäyttöä kuvaavia tunnuslukuja nykyisten Pohjanmaan (tässä artikkelissa Vaasan lääni), Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun-Koillismaan (Oulu lääni) sekä Lapin (Lapin lääni) maanmittaustoimistojen alueilta. Kuvassa 1 on esitetty tutkittujen halkomisten jakautuminen pinta-alaluokkiin. Aineistoa täydennettiin toimitusasiakirjoista hankituilla tiedoilla joka kolmannen (65 kpl) aineistossa mukana olleen halkomisen osalta. Taulukossa 1 on esitetty yhteenvetotietoja tässä selvityksessä mukana olleista halkomisista.

Kiinteistömuodostamislain mahdollistamien kokonaisarvohalkomisten osuus

aineistossa ei vielä ollut kovin suuri, mutta toimitusinsinööreiltä saatujen haastattelutietojen mukaan niiden suosio on voimakkaasti kasvamassa. Eräät toimitusinsinöörit arvioivat kokonaisarvohalkomisten osuuden voivan Pohjois-Suomessa lähiaikoina nousta jopa 50–70 prosenttiin kaikista halkomisista.

Kuten taulukosta 1 ilmenee, viljellyn maan osuus halottavilla tiloilla on suhteellisen pieni ja varsinaisia maatilojen osituksia aineistossa ei ollut. Halkomiset voidaankin jakaa selvityksen perusteella kolmeen päätyppiin. Tyypillisin halkominen on metsätilan jakaminen osakasten kesken esim. perinnönjakotilanteessa. Vaasan läänin rannikkoseudulla, lähinnä Pietarsaaren ja Kokkolan ympäristössä, halkomista käytetään yleisesti sovintojakojen purkuun. Kolmas tyyppitapaus on pienehkön erityismaa-alueen (esim. ranta-alueen tai rakennuskaava-alueen) yhteisomistuksen purkaminen jakosopimuksen

ja sitä seuraavan lohkomisen sijasta halkomalla.

Yleisin halkomisen sivutoimitus on piirirajankäynti. Se tehtiin noin joka toisen halkomisen yhteydessä. Emätilasta luovutetun määrään lohkomisen tehtiin noin 10 prosentissa halkomisista. Sivutoimituksiin käytettiin työaika keskimäärin noin yksi työpäivä/halkominen.

Puustotili tehtiin noin 30 %:ssa, rakennustili noin 20 %:ssa ja erikoisarvontili noin 10 %:ssa halkomisista. Merkilläpantavaa on, että osittelusta poikkeamisen tili tehtiin vain noin 5 %:ssa halkomisista ja puuttuvan tuottopuuston tiliä ei tehty yhdessäkään otoksessa mukana olleista halkomistoimituksista. Puustotilin laati lähes aina (90 %) joko metsänhoito-yhdistys tai metsäkeskus ja vain kahdessa yksittäistapauksessa maanmittaustoimisto. Puuston kokonaisarvo puustotilissa Vaasan läänin alueella oli keskimäärin noin 300 000 mk, Oulun läänissä noin 770 000 mk ja Lapin läänissä noin 370 000 mk. Rakennusten arvo rakennustilissa oli keskimäärin vain noin 30 000 mk ja tilitettyjen erikoisarvojen markkamäärä keskimäärin noin 100 000 mk. Toimitusinsinöörit näyttävät pystyvän jakamaan tilukset varsin hyvin niin, etteivät tilikorvaukset tule kohtuuttoman suuriksi. Suurin yksittäinen tilien yhdistelmässä maksuunpantu tilikorvaus oli 75 400 mk.

TOIMITUSPROSESSI TAKAPAINOTTEINEN

Tutkittujen halkomisten kesto-aika Vaasan läänissä oli noin 1,0 vuotta, Oulun läänissä 2,4 vuotta ja Lapin läänissä 2,8 vuotta. Työaika halkomisissa käytettiin niiden kestoajana Vaasan läänissä noin 12 työpäivää/toimitus, Oulun läänissä noin 22 työpäivää/toimitus ja Lapin läänissä noin 19 työpäivää/toimitus (ks. taulukko 1). Käytännössä tämä tulos tarkoittaa sitä, että pääosan kestoajastaan halkomiset odottavat ”hyllyssä” seuraavan työvaiheen alkua. Vaasan läänissä kesto-aikaa sekä toimituksiin käytettyä keskimääräistä työaika pienentää jo edellä todettu halkomisten käyttö Pietarsaaren ja Kokkolan ympäristössä sovintojakojen purkuun. Näitä halkomisista, joissa toimituksen sisältö paljolti vastaa lohkomista, oli Vaasan läänissä 62 % aineistossa mukana olleista halkomisista.

Eri henkilöstöryhmien keskimääräiset osuudet halkomiseen käytetystä kokonais-työajasta oli seuraavat:

- diplomi-insinöörit	24 %
- amk-insinöörit ja teknikot	18 %
- maastokartoittajat	25 %
- toimitusvalmistelijat, yms.	33 %.

Kuvassa 2 on esitetty työaikatietojen pohjalta lasketut keskimääräiset kiinteistötoimitusmaksut mk/ha hallottavan tilan (emäkiinteistön) kokonaispinta-alan mukaan luokiteltuina.

Ehkä yllättävä lopputulos ilmenee kuvasta 3. Tutkitun aineiston perusteella Vaasan ja Oulun lääneissä yli puolet ja Lapin läänissä lähes puolet työajasta käytetään toimituksissa jakosuunnitelman laatimisvaiheen jälkeen. Prosessin takapainotteisuudesta johtuen esimerkiksi halkomisen kestoajan lyhentäminen on vaikeata. Kyseessä on samantyyppinen toimitusprosessin takapainotteisuus, joka havaittiin JAKO-tietojärjestelmän käyttöönoton yhteydessä lohkomisen toimitusprosessia analysoidessa. Syitä halkomistoimituksen työajankäyttöjakaumaan tai pitkäkköön kestoajkaan ei tässä yhteydessä ole selvitetty. Otaksuttavia syitä ovat kuitenkin prosessin pilkkoutuminen pieniin osatehtäviin, viiveet eri osatehtävien välillä ja aineiston korjaustarpeesta johtuvat palautumiset edellisiin työvaiheisiin.

HALKOMISTEN TULEVAISUUS

Halkomistoimitusta rasittaa jakosopimuslohkomiin verrattuna sen maine hitaana ja kalliina keinona purkaa riitoihin ja umpikujaan ajautunut yhteisomistussuhde. Ongelmana on myös se, että halkomisten pienestä määrästä johtuen niiden tekeminen kuuluu vain harvojen toimitusinsinöörien ja -tiimien rutiiniosaimiseen. Toisaalta halkomisen kiistämättömäksi vahvuudeksi myönnetään se, että siinä jakosuunnitelman laatii kiinteistösuunnitteluun ja -arviointiin perehtynyt toimitusinsinööri. Tämä merkitsee ilmeisesti aina sekä asiakkaan että kiinteistöjärjestelmän kannalta laadultaan parempaa lopputulosta kuin jakosopimukseen perustuva ositus lohkomalla.

Maanmittauslaitoksen uuden JAKO-kiinteistöjen paikkatietojärjestelmän II-vaiheen (kiinteistöjen arviointi ja kehittäminen) käyttöönoton myötä saadaan vuoteen 2002 mennessä halkomisten ja muiden jakotoimitusten käyttöön uusia tehokkaita työkaluja mm:

- jakosuunnitelman laatimiseen
- arvioitavien kohteiden yksilöimiseen ja muodostamiseen
- arvo-osien hinnoitteluun ja arvojen laskemiseen sekä esittämiseen
- tilikorvausten arviointiin ja laskentaan
- arvioinnissa käytettävien yleisten hinta- ja indeksitietojen, korvaussuosituksen ja ekonometristen mallinen käsittelyyn.

Samalla JAKO II -tietojärjestelmään rakennetaan työvälineet isojen alueiden kartoitusten ja maastotietojärjestelmän ajantasaistuksen yhdistämiseksi ja jakotoimitusten rekisteröimiseksi. Järjestelmä tulee mahdollistamaan myös toimituksen samanaikaisen käsittelyn usealla työasemalla.

Nämä uudet työkalut tarjoavat mahdollisuuden kehittää kokonaisarvohalkomisesta uusimuotoinen ja nopea toimintuslaji tilojen yhteisomistuksen purkamiseen. Toisaalta JAKO-tietojärjestelmä mahdollistaa perinteisen tilushalkomisen toimitusprosessin uudistamisen lohkomistoimituksen toimitusprosessin uudistuksen tapaan etupainotteiseksi. Tällöin myös tilushalkomisen toimeenpano nopeutuu ja sen kilpailukyky tilojen osituskeinona paranee tuntuvasti nykyisestä.

Kiinteistöopin professori Arvo Vitikainen,
Teknillinen korkeakoulu,
PL 1200, 02015 TKK.
Sähköposti: arvo.vitikainen@hut.fi.

LÄHDELUETTELO

**Huusko, Timo – Tapio, Sinikka – Valta-
nen, Harri:** Halkomiseen käytetty
työaika. Projektityö/Rovaniemen
ammattikorkeakoulu, 1999.

**Maanmittauslaitoksen vuositilastot 1948–
1998.**

Mattila, Päivi – Heinonen, Tuomo: Koko-
naisarviointi halkomistoimitukses-
sa. Kokonaisarvohalkominen -pro-
jektin loppuraportti. Maanmittaus-
laitos, 1998.

Pettinen, Maija: Ositustoiminta. Maanmit-
taus Suomessa 1633–1983, s. 155–
171. Maanmittaushallitus. Helsinki
1983.

**Uimonen, Mikko – Mattila, Päivi – Pelto-
la, Risto:** Kokonaisarvioinnin ke-
hittäminen. KOKO-projektin lop-
puraportti. Maanmittauslaitos, 1998.

Vitikainen, Arvo: JAKO-paikkatietojärjes-
telmästä ja kiinteistötoimitusten toi-
mitusprosesseista. Maanmittaus n:o
1–2/1988, s. 5–20.