

Kirjaaminen ja ulkoistaminen

Vuosikausia jatkuneiden epävirallisten keskustelujen jälkeen on näissä kirjaamisasioiden käsittelyssä päästy askel eteenpäin ja oikeusministeriö on asettanut työryhmän selvittämään maakaaren 5 luvun 1 §:n mukaisten kirjaamisasioiden kehittämistä.

Kun kysymys ei ole vain lainhuudatuksista vaan myös erityisten oikeuksien kirjaamisesta ja kiinnityksistä, on asia hieman ongelmallisempi. Ennen nykyistä kiinteistönmuodostamislakia käsiteltiin toimituksissa aina saanto käsittääkseni yhtä pätevästi kuin sitä seuranneessa lainhuutovaiheessa eli käytännössä työ tehtiin kahteen kertaan. Lisäksi lainhuudolla oli ja on oltava määritetty kiinteistö, johon lainhuuto kiinnitetään. Nykyisen lain aikana on työjärjestys muuttunut päinvastaiseksi eli ensin määritetään kiinteistöpohja eli määräala, jolle lainhuuto annetaan, ja vasta sen jälkeen suoritetaan kiinteistön muodostaminen ja rekisteröinti. Tässä prosessi on lainhuudon saanut nopeammin ja sen seurauksena on maapalan saanut myös nopeammin kiinnitettyä. Kaava-alueilla ei lainhuudosta huolimatta ole kiinteistöä aina voinut muodostaa, mikäli ilmenee, että hakija ei omista koko tontin aluetta. Kiinnityksen on kuitenkin voinut saada.

Prosessin ja asiakkaan kannalta näyttäisi olevan selkeää ja suoraviivaista, että maakaupan jälkeen haettaisiin saman tien toimitusta ja samassa prosessissa käsiteltäisiin lainhuuto. Jo vanha käytäntö osoitti sen, että toimitusmiehillä on jo koulutuksensakin puolesta riittävä kompetenssi hoitaa myös saannon oikeellisuuden toteaminen. Myös rekisteritekniikasta voidaan kirjaamisrekisteri yhdistää kiinteistörekisteriin, koska omistus- ja kiinnitystiedot kohdistuvat aina olemassa olevaan rekisteröityyn maapalaan.

Oletettavaa on, että moni maakaupan tehnyt haluaa kohteensa nopeasti huudatetuksi, jotta saisi sen reaalivakuudeksi lainaa varten. Nykyisessä järjestelmässä saadaan määräala kirjattua nopeasti ja sille

sitten pian lainhuuto. Jos taas lainhuuto annetaan kiinteistömuodostustoimituksen yhteydessä, se asettaa kovia vaatimuksia toimituksen nopeudelle, ellei asiaa ratkaista väliaikaisella lainhuudolla tai vastaavalla järjestelyllä.

Kun kirjaamisrekisteri uusitaan, vaikuttaa kuitenkin ilmeiseltä, että se tulisi saada elimelliseksi osaksi kiinteistörekisteriä. Kokonaistyömenekin kannalta tuntuu ilmeiseltä, että kun asiat voidaan kiinteistönmuodostustoimituksessa käsitellä kerralla alusta loppuun, niin työtä olisi vähemmän. Tässä kuviossa lainhuutoasian hoitaisi aina siis kiinteistötoimituksen tekijä, oli hän sitten kunnan tai valtion toimitusmies.

Kiinnitysten hoitaminen ja niiden arvon arviointi olisi sitten kiinteistönmuodostajalle uusi tehtävä vaikka niitä voi jo nyt vähäisessä määrin järjestellä toimitusten yhteydessä.

Miten tähän järjestelyyn sitten sopii ulkoistaminen, josta on taas virinnyt keskustelua viime aikoina? Tunnettuahan on, että ihmiset eri yhteiskunnissa, nojautuen omiin perinteisiinsä ja itse omaksumiinsa tapoihin, ovat ratkaisseet asioiden hoitamisen kovin monilla tavoilla. Välillä on onnistuttu paremmin ja välillä huonommin, mutta jotenkuten ovat asiat aina lutviutuneet. Suomen mukainen maapohjan omistus- ja rekisteröintijärjestelmä ei liene maailmassa vallitsevin tapa hoitaa asioita vaikka vaikuttaa siltä, että yleisesti ottaen tähän suuntaan ollaan muuallakin etenemässä.

Ulkoistaminen ja keskittyminen ns. ydinasioihin on laman jälkeisenä aikana alkanut olla trendinä. Joskus ulkoistamisessa on onnistuttu ja joskus ei. Kiinteistönmuodostaminen on ns. julkisen vallan toimintana ja itse asiassa pienen ammatikunnan sisäistä tietämystä nauttivana toimialana ollut toistaiseksi suojassa ulkopuolisilta vaatimuksilta. Tämä ei estäne kuitenkaan asian kunnollista arviointia.

Mikäli kiinteistömuodostamisprosessiin liitetään kirjaamisasiat, niin voidaan

katsoa julkisen toiminnan osuuden kasvavan. Tästä riippumatta voidaan työt tietysti järjestää toisellakin tavalla kuin niitä nyt hoidetaan. Julkisen vallan käytön laatu ja vastuut voidaan varmistaa lupamenettelyin. Kiinteistömuodostamisen tekninen hoitaminen on integroitunut varsin syvälle kiinteistörekisterin ylläpitoon, mikä tarkoittaa, että rajanvetoa ja järjestelmien käyttöoikeuksien puntaointia sekin vaatii, mikäli toimitusten teko yksityistettäisiin. Rekisterinpitoa ei liene vielä olla edes keskusteluissa kypsää ulkoistamaan.

Voidaanko varmistua siitä, että kaikki toimitusmuodot saavat tasapuolisen kohtelun ja toimitusajat ovat kohtuullisia? Voidaanko varmistua siitä, että toimitukset ovat laadultaan ja käsittelytavoiltaan kunnollisia vai tarvitaanko siihen tarkastustoimintaa tai helposti toteutettavaa oikaisumenettelyä tai oikeuskäsittelyporrasta.

Jos asia alkaa olla enemmänkin esillä, voisi olla paikallaan kaikessa rauhassa käydä asiaa läpi ja arvioida eri järjestelyjen hyvät ja huonot puolet. Voisihan asiaa yrittää testatakin, jos sen käytännössä voi järjestää.



Jürgen Gronfors

jurgen.gronfors@hel.fi