



Anni Malila

Maanmittaustoimituksissa tehtyjen virheiden vaikutukset kiinteistöihin

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

16.3.2022

Tiivistelmä

Tekijä:	Anni Malila
Otsikko:	Maanmittaustoimituksissa tehtyjen virheiden vaikutukset kiinteistöihin
Sivumäärä:	27 sivua
Aika:	16.3.2022
Tutkinto:	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma:	maanmittaustekniikka
Ohjaajat:	yliopettaja Aune Rummukainen

Tässä insinööriyössä tarkasteltiin maanmittaustoimituksissa tehtyjä virheitä, niiden korjaamista sekä sitä, millaisia vaikutuksia virheillä voi olla kiinteistöihin ja maanomistajiin. Ensin työssä käytiin läpi kiinteistönmuodostamislain 277§ 1. momentin mukainen kiinteistönmääritys virheen oikaisemiseksi, mitä kyseinen pykälä säätelee ja mitkä ovat edellytykset virheen korjaamiselle lain näkökulmasta.

Työssä käydään läpi, minkä tyyppisiä virheitä toimituksissa voi sattua ja millaisia vaikutuksia erilaisilla virheillä voi olla kiinteistöön ja maanomistajaan. Virheet voivat koskea useita eri kiinteistön ulottuvuuden osia, kuten rajoja, rasitteita tai yhteisalue-osuuksia. Kaikki virheet vaikuttavat ainakin jollain tapaa kiinteistöön.

Tässä työssä tarkasteltiin myös Maanmittauslaitoksen tekemiä toimituksia virheen oikaisemiseksi. Työssä käytettiin Maanmittauslaitoksen luetteloa kiinteistönmuodostamislain 277§ 1. momentin mukaisista toimituksista vuosilta 2011–2019. Luettelon pohjalta tehtiin 50 toimituksen otanta, jota tarkasteltiin lähemmin. Otannassa tarkasteltiin erityyppisten toimitusten prosentuaalisia osuuksia sekä muutamaa yksittäistä tapausta.

Työtä tehdessä ilmeni, että suurin osa toimituksista virheen oikaisemiseksi liittyi kiinteistön rajoihin ja pinta-alaan. Kiinteistön rajoihin liittyviä toimituksia tehdään paljon ja useissa muissakin toimituksissa kiinteistöjen rajat ovat keskeisessä asemassa. Yleensä virheet tapahtuvat inhimillisistä syistä, mutta on tärkeää tiedostaa niiden mahdolliset vaikutukset.

Avainsanat: kiinteistönmuodostamislaki, kiinteistönmääritys virheen oikaisemiseksi

Abstract

Author: Anni Malila
Title: The Effects of Errors in Cadastral Survey Procedures on Properties
Number of Pages: 27 pages
Date: 16 March 2022

Degree: Bachelor of Engineering
Degree Programme: Land Surveying
Supervisors: Aune Rummukainen (Principal Lecturer)

The aim of this Bachelor's thesis was to analyse errors made in cadastral surveys, study the correction of the errors and establish the effects of the errors on properties and landowners. The property definition procedure to correct error as stipulated in section 277 of the Finnish Real Estate Formation Act was also studied.

The project identified the type of errors occurring in cadastral survey procedures, and the possible effects of the errors, such as errors in boundaries, easements or joint property units, on properties and landowners.

Furthermore, property definition procedures to correct errors by the National Land Survey of Finland were studied on the basis of a list of property definition procedures to correct errors between the years 2011-2019. A sampling of 50 property definitions were inspected more closely to see the percentages of different types of errors in the sampling. Some cases were studied in further detail.

It was shown that most property definition procedures to correct an error deal with the boundaries and areas of properties. Procedures related to property boundaries are common, and in other procedures property boundaries are often in a central position. Mostly, errors are human errors, but it is important to acknowledge their potential effects.

Keywords: Real Estate Formation Act, property definition to correct error

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Maanmittaustoimituksissa tehdyt virheet	2
2.1	Virheen oikaiseminen kiinteistönmuodostamislain mukaan	2
2.2	Virheet ja virheiden korjaaminen	3
3	Toimituksissa tehtyjen virheiden vaikutukset	5
3.1	Kiinteistön rajoihin ja pinta-alaan liittyvät virheet	5
3.2	Rasitteisiin ja käyttöoikeuksiin liittyvät virheet	8
3.3	Yksityistiet	9
3.4	Yhteisiin alueisiin liittyvät virheet	10
3.5	Naapuruusriidat	11
4	KML 277§:n mukaisten toimitusten tarkastelu	12
4.1	Aineisto ja otanta	12
4.2	Aineiston tarkastelu	13
4.3	Esimerkkejä toimituksista	16
4.3.1	Toimitus 2017-563033	16
4.3.2	Toimitus 2019-600565	17
4.3.3	Toimitus 2013-463249	18
4.3.4	Toimitus 2016-525291	20
4.3.5	Toimitus 2017-569848	22
4.4	Muita huomioita aineistosta	23
5	Yhteenveto	25
	Lähteet	26

1 Johdanto

Maanmittaustoimituksia on tehty Suomessa jo pitkään. Erilaisia toimituksia tehdään vuosittain tuhansia. Kun toimituksia tehdään jatkuvasti ja suuria määriä, on lähes väistämätöntä, että jossain kohtaa tapahtuu virhe. Pienelläkin kirjoitusvirheellä voi olla suuria vaikutuksia.

Kiinteistönmuodostamislain (KML) 277§:n 1. momentin mukaisesta kiinteistön määrityksestä virheen oikaisemiseksi on jo tehty opinnäytetyö ja aihetta on tarkasteltu lähemmin. Kuitenkin virheiden vaikutuksista kiinteistöihin ja maanomistajiin ei ole vielä tehty tarkastelua. Tämän työn tarkoituksena on tarkastella millaisia vaikutuksia toimituksissa tehdyillä virheillä voi olla kiinteistöihin ja maanomistajiin. Erilaiset virheet ja niiden mahdolliset vaikutukset käydään läpi ja jaotellaan ryhmiin sen mukaan, mitä kiinteistön ulottuvuuden osaa ne koskevat.

Työssä käydään läpi virheiden korjaamisen ja KML 277§:n perusteet, sekä käsitellään erityyppisiä virheitä ja sitä, millaisia vaikutuksia erilaisilla virheillä voi olla. Työn pohjana oleva aineisto on Maanmittauslaitokselta saatu luettelo Maanmittauslaitoksen KML 277§:n 1. momentin mukaisista toimituksista vuosilta 2011–2019. Työssä käydään läpi kyseistä aineistoa ja tarkastellaan aineistosta tehtyä otantaa sekä otannasta poimittuja yksittäisiä tapauksia.

2 Maanmittaustoimituksissa tehdyt virheet

Maanmittaustoimituksia tehdään vuosittain Suomessa tuhansia. Maanmittauslaitoksen vuoden 2020 tilastojen mukaan Maanmittauslaitoksella tuli vuoden 2020 aikana vireille yhteensä 19 952 toimitusta ja loppuun saatettiin yhteensä 16 826 toimitusta. Myös kunnissa kaikkialla Suomessa tehdään toimituksia. [1]

Samana tilastona mukaan vuoden 2020 aikana toimituksia virheen korjaamiseksi tuli vireille 94 kappaletta ja loppuunsaatettiin 79 kappaletta. Kun toimituksia tehdään suuria määriä, on lähes väistämätöntä, että välillä niitä käsitellessä tehdään virheitä. Tilaston tarkoittamia toimituksia virheen korjaamiseksi ovat KML 277§:n 1. momentin mukaiset toimitukset. [1;2]

Tässä työssä käsitellään vain KML 277§:n 1. momentin mukaisia toimituksia virheen korjaamiseksi.

2.1 Virheen oikaiseminen kiinteistönmuodostamislain mukaan

KML 277§:n 1. momentissa säädetään toimituksessa tehdyn virheen oikaisemisesta. Virhe voi liittyä jossain toimituksen osassa mittaamiseen, laskemiseen, kirjoittamiseen, merkitsemiseen tai rajan merkitsemiseen maastoon. Jos kiinteistörekisteriin merkityssä toimituksessa on tehty jokin tällainen virhe, joka ei ole vähäinen ja joka vaikuttaa asianosaisen oikeuteen, se voidaan oikaista kiinteistönmääritystoimituksessa sillä ehdolla, että virheen oikaisemisesta ei aiheudu asianosaisille kohtuutonta haittaa. [2]

Määräys kyseiseen toimitukseen voidaan antaa myös ilman hakemusta. Esimerkiksi KML 283§:n mukaan kiinteistörekisterin pitäjän määräyksestä voidaan suorittaa toimituksia kiinteistöjärjestelmän parantamiseksi ilman erillistä hakemusta. Tällaisia parannuksia voivat olla kiinteistörekisterissä olevan puutteen poistaminen tai kiinteistöjärjestelmässä olevan virheen korjaaminen. KML 277§:n 1. momentin mukainen virheen oikaiseminen voidaan suorittaa, jos

virheen oikaisua on haettu viiden vuoden kuluessa virhettä koskevan toimituksen rekisteröimisestä. [2]

Kiinteistön määritys virheen korjaamiseksi voi tulla vireille myös silloin, jos korkein oikeus on purkanut jonkin toimituksen ja velvoittanut Maanmittauslaitoksen toimenpiteisiin.

Esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, jossa kiinteistöä lohkoessa sille on kirjoitusvirheen takia merkitty liian pieni pinta-ala ja kiinteistön omistaja huomaa virheen kaksi vuotta lohkomisen jälkeen, voidaan suorittaa toimitus virheen korjaamiseksi. Tässä tapauksessa virhe vaikuttaa asianosaisen oikeuteen, ja sen korjaaminen ei aiheuta kohtuutonta haittaa.

Tällaiset KML 277§:n 1. momentin mukaiset virheet korjataan yleensä valtion tai kunnan varoista. KML 212§:n mukaan toimitukset, joissa korjataan kiinteistöjärjestelmässä oleva virhe, maksetaan valtion tai kunnan varoista, jos toimitus on yleisen edun vaatima. Myös lain kiinteistötoimitusmaksusta 7§:n mukaan KML 271 ja 272§:n tarkoittamissa korjaustoimituksissa, joissa virhe huomataan toimituksen lopettamisen jälkeen, mutta ennen kuin siitä on tehty merkintä kiinteistörekisteriin, korjaukset maksetaan valtion tai kunnan varoista. [2;3]

Kiinteistörekisterilain 11§:ssä säädetään virhevastuusta. Kyseisen pykälän mukaan valtion tai kunnan on korvattava kiinteistörekisterin tiedoissa olevasta virheestä aiheutunut vahinko. Edellytyksenä korjaamiselle on se, että vahinko ei ole vähäinen, eikä vahinkoa kärsinyt ole tiennyt eikä hänen ole tarvinnut tietää virheestä. Virhevastuu koskee kiinteistön pinta-alaan, rasitteisiin sekä yhteisalueosuuksiin liittyviä virheitä. [4]

2.2 Virheet ja virheiden korjaaminen

Toimituksissa voidaan tehdä monia erilaisia virheitä. Virheet voivat liittyä kiinteistön eri ominaisuuksiin, ja ne voivat tapahtua toimituksen eri osissa. Virheet voivat liittyä esimerkiksi kiinteistön rajoihin, pinta-alaan tai palstojen määrään,

erityyppisiin rasiitteisiin, käyttöoikeuksiin tai yhteisalueosuuksiin. Virhe voi tapahtua maastossa tai toimitusta käsitellessä tai rekisteröitäessä esimerkiksi kirjoitusvirheen muodossa. Maanmittauslaitoksen KML 277§:n 1. momentin mukaisen toimitusten luettelossa on hyvin erilaisia toimituksia, jotka liittyvät erityyppisiin virheisiin. [5]

Virheen korjaamisen edellytyksenä on KML 277§:n mukaan se, että korjaamisesta ei koidu asianosaisille kohtuutonta haittaa. Kiinteistönmääritys virheen korjaamiseksi voidaan käynnistää hakemuksesta tai rekisterinpitäjän toimesta, jos toimituksesta, jossa virhe tapahtui, on kulunut enintään viisi vuotta. Toimituksesta lähetetään asianosaisille kutsu toimituskokoukseen. Virhe ja sen korjaaminen käsitellään kokouksessa ja kokouksen ohessa tehdään muut tarvittavat toimenpiteet, kuten toimituskartan luominen ja mahdollinen maastokäynti tai mittaukset. [2]

Jotkin virheet voidaan korjata ainoastaan kiinteistöjärjestelmän tai kiinteistörekisterin tietojen korjauksella. Tässä tapauksessa virhe on päätynyt ainoastaan kiinteistöjärjestelmään, esimerkiksi jos toimitusta tehtäessä on tehty kirjoitusvirhe. Jotkin virheen korjaamiset vaativat maastokäyntiä tai mittauksia. Esimerkiksi jos maastossa rajapyykki on sijoitettu väärään kohtaan, joka poikkeaa toimituskartasta, täytyy sen oikea paikka käydä mittaamassa ja merkitsemässä maastoon sekä käydä poistamassa virheellinen rajapyykki.

3 Toimituksissa tehtyjen virheiden vaikutukset

Maanmittaustoimituksissa tehdyillä virheillä voi olla monenlaisia vaikutuksia. Niillä on yhteistä se, että kaikki virheet, jotka päätyvät kiinteistöjärjestelmään, heikentävät sen luotettavuutta. Toimituksissa tehdyillä virheillä on myös vaikutuksia itse virheitä koskeviin kiinteistöihin ja maanomistajiin.

Toimituksissa tehdyillä virheillä voi olla kiinteistöihin erilaisia vaikutuksia riippuen siitä, minkä tyyppinen virhe on kyseessä.

Virheet ja niiden korjaaminen vaikuttavat kaikkiin asianosaisiin jollain tavalla. Kaikissa tapauksissa on yhteistä se, että virheen korjaamiseen kuluu maanomistajan aikaa ja energiaa. Henkisiä vaikutuksia on vaikea arvioida kokonaisuutena, sillä ne ovat hyvin yksilöllisiä, mutta voidaan olettaa, että ainakin osassa tapauksista ilmenee jonkinlaista mielipahaa maanomistajille.

Useissa tapauksissa myös kustannuksia ja vaivaa voi kertyä maanomistajien osaksi. Prosessissa pitää asioida viranomaisien kanssa, tehdä hakemuksia ja muutenkin osallistua virheen selvittelyyn. Virheen vuoksi maankäyttöön liittyvät toimenpiteet voivat viivästyä. Maanomistajan näkökulmasta virheen korjaamiseen kuluu siis aikaa, rahaa ja vaivaa.

3.1 Kiinteistön rajoihin ja pinta-alaan liittyvät virheet

Maanmittaustoimituksissa tehdyt virheet usein vaikuttavat kiinteistön rajoihin, sijaintiin tai pinta-alaan. Rajoihin liittyvät virheet voivat johtua rajan väärästä sijainnista maastossa tai kartalla. Pinta-alaan liittyvissä virheissä toimituksessa on voitu esimerkiksi merkitä kiinteistölle väärä pinta-ala, vaikka rajat olisi maastossa merkitty oikein. Kiinteistön tiedot voivat myös olla kiinteistörekisterissä oikein, mutta raja voi olla merkitty maastoon väärin. [5]

Rajan väärä sijainti vaikuttaa usein myös naapurikiinteistöihin. Jos kiinteistön raja on merkitty niin, että kiinteistö jää tarkoitettua pienemmäksi, tarkoittaa tämä

sitä, että naapurikiinteistö on luultavasti tarkoitettua isompi. Sama pätee myös toisin päin.

Jos kiinteistöstä esimerkiksi lohkoessa tulee tarkoitettua pienempi, se tarkoittaa omistajalle sitä, että hän ei saa käyttöönsä kaikkea sitä maata, jonka on ostanut ja johon olisi oikeutettu. Jos kiinteistö on tarkoitettua isompi, omistajalla on enemmän maata, kuin on tarkoitettu.

Jos raja on maastossa merkitty väärään paikkaan, se voi aiheuttaa epäselvyyksiä naapureiden kanssa. Esimerkiksi maanomistajat saattavat olettaa maastossa olevien rajamerkkien olevan oikeilla paikoillaan, vaikka ne eivät olisikaan. Maanomistaja saattaa rakentaa alueelle tai kaataa puita alueelta tai tehdä muuta työtä, jolla on pysyvä tai pitkäaikainen vaikutus maastoon luullessaan maan olevan osa hänen kiinteistöään rajamerkkien sijainnin perusteella. Jos rajan oikea sijainti selvitetään, voi tulla ilmi, että tehdyt työt ovat oikeasti naapurin kiinteistön alueella. Tämä voi aiheuttaa kitkaa maanomistajien välillä ja aiheuttaa kiinteistöön pysyviä tai pitkäaikaisia haittavaikutuksia. Jos rajamerkkien paikan oikeellisuudesta on selkeä ulospäin näkyvä epäselvyys, se voi estää maastoa muokkaavien töiden tekemisen alueella, mutta voi myös aiheuttaa erimielisyyksiä maanomistajien välillä.

Kaavoitetulla alueella rajat voivat vaikuttaa rakennuspaikan sijaintiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 116§:ssä säädetään rakennuspaikkaa koskevista vaatimuksista. Joissain kaavoissa voidaan antaa määräys siitä, kuinka lähelle rajaa talon tai piharakennuksen saa rakentaa. Jos kiinteistön raja on merkitty väärään paikkaan, tämä voi vaikuttaa siihen, mihin talo rakennetaan. Jos selviää, että raja on merkitty väärään paikkaan ja kulkee todellisuudessa lähempänä talon rakennuspaikkaa, on talo tällöin liian lähellä rajaa ja on sijainniltaan kaavamääräysten vastainen. Liian lähellä rajaa oleva talo tai piharakennus voi myös häiritä rajanaapuria. [6]

Kiinteistön koko vaikuttaa kaavoitetuilla alueilla usein rakennusoikeuteen. Kaavassa voidaan antaa tehokkuusluku, joka kerrottuna kiinteistön pinta-alalla

antaa rakennusoikeuden määrän. Jos 1 000 neliömetrin kiinteistölle on annettu tehokkuusluvaksi 0.2, rakennusoikeutta on tällöin 200 kerrosneliometriä. Jos kuitenkin toimituksessa tehdystä virheestä johtuen kiinteistön pinta-ala on merkitty liian pieneksi, maanomistaja saa silloin vähemmän rakennusoikeutta, kuin mihin olisi oikeutettu. Jos pinta-ala on merkitty liian suureksi, maanomistaja saa liian paljon rakennusoikeutta ja on vaarassa rakentaa kiinteistölle tarkoitettua isomman talon.

Kiinteistön pinta-ala vaikuttaa kiinteistön arvoon. Kiinteistön arvo saatetaan myyntitilanteessa arvioida liian matalaksi tai liian korkeaksi. Edellinen maanomistaja voi saada myymästään kiinteistöstään vähemmän rahaa, kuin sen todellinen arvo olisi, tai uusi maanomistaja voi maksaa kiinteistöstä enemmän rahaa, kuin sen todellinen arvo olisi.

Kiinteistön pinta-ala vaikuttaa myös kiinteistöveroon. Osana kiinteistöveroa lasketaan maapohjan arvo, johon pinta-ala vaikuttaa. Varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukaan yksi huomioonotettava asia maapohjan verotusarvoa määrättäessä on rakennusoikeus. Jos kiinteistön pinta-ala on virheellinen, myös rakennusoikeus voi olla virheellinen. Toinen huomioonotettava asia on hintataso, joka arvioidaan samalla paikkakunnalla vapaassa kaupassa ja normaaleissa oloissa tehtyjen kauppojen perusteella. Hintatasot voidaan ilmaista rakennusoikeuden kerrosneliometriä tai rakennuspaikan pinta-alan neliometriä kohti, ja haja-asutusalueella käytetään kuntakohtaisia perushintoja neliometriä kohti. Kaikkiin näihin vaikuttaa kiinteistön pinta-ala. Vääränkokoisesta kiinteistöstä saatetaan maksaa liikaa tai liian vähän kiinteistöveroa. Tällöin joko kiinteistön omistaja maksaa liikaa veroa, tai kunta tai kaupunki ei saa tarpeeksi veroa kiinteistöstä. [7;8]

Pinta-ala vaikuttaa myös tieyksiköihin peltojen ja metsien osalta. Yksityistien tieyksiköjä laskettaessa peltojen ja metsien pinta-alat vaikuttavat niiden omistajan tarvitsemaan tienkäyttöoikeuteen ja tien kuntoonpanon sekä kunnossapidon maksuihin. Jos pinta-ala lasketaan väärin, maanomistaja voi maksaa liian vähän tai liikaa tien kunnossapidosta.

3.2 Rasitteisiin ja käyttöoikeuksiin liittyvät virheet

Rasite tarkoittaa kiinteistön oikeutta käyttää toisen kiinteistön aluetta. Kiinteistö, jonka alueella rasite on, on rasitettu kiinteistö, ja kiinteistöllä, joka saa käyttää rasitetta, on käyttöoikeus kyseiseen rasitteeseen. Rasitteet ja käyttöoikeudet koskevat kiinteistöä eivätkä muutu omistajan vaihtuessa. Rasite liittyy aina johonkin tiettyyn käyttötarkoitukseen, kuten tie tai uimapaikka. Rasitetta käytetään vain sen käyttötarkoituksen mukaisesti, eli kiinteistö, jolla on käyttöoikeus rasitteeseen, ei saa käyttää rasitettua kiinteistöä muuhun tarkoitukseen. [2]

Rasitteet ja käyttöoikeudet voivat koskea esimerkiksi tietä, uimapaikkaa, venevalkamaa, vedenottoa paikkaa tai maa-aineksen otto paikkaa. Kaikki mahdolliset rasitetyypit on lueteltu KML 154§:ssä ja 154 a§:ssä. Kiinteistönmuodostamislain luvussa 14 säädetään yleisesti rasitteista. Rasitteita voidaan käsitellä toimituskokouksissa niitä perustaessa, siirtäessä, muuttaessa tai lakkauttaessa. [2]

Rasitetoimituksissa määrätään korvausmaksu, jonka käyttöoikeutettu kiinteistö maksaa rasitetulle kiinteistölle. KML 162§:ssä säädetään, että rasitetun rekisteriyksikön omistajalla on oikeus saada korvaus rasitteen perustamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Korvauksen maksaa se, jonka hyväksi rasite perustetaan. Vaikka sovittaisiin, että korvausta ei vaadita, siitä tulee silti tehdä sopimus, sillä KML 201§:n mukaan korvaukset tutkitaan ja ratkaistaan silloinkin, kun korvausta ei ole vaadittu. Rasitteista voidaan siis tehdä etukäteen sopimus ja korvaukset voidaan maksaa. [2]

KML 192§:n 4. momentin mukaan kiinteistö sekä sitä koskevat toimituksissa perustetut oikeudet, kuten rasitteet, syntyvät ja lakkaavat silloin, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin. Rasitteet syntyvät siis silloin, kun ne merkitään kiinteistörekisteriin, eivätkä silloin, kun niistä tehdään maanomistajien välinen sopimus. Jos toimituksessa tapahtuu virhe, jonka vuoksi rasitetta ei merkitä kiinteistörekisteriin, rasitetta ei virallisesti ole olemassa pelkän sopimuksen perusteella. [2]

Jos toimituksessa tapahtuu virhe, jossa kiinteistöjen kesken sovittua rasitetta ei rekisteröidä ja rasitteeseen oikeutettu kiinteistö on jo maksanut rasitteesta korvauksen, tällöin kiinteistö on maksanut rasitteesta, johon sillä ei ole rekisteröityä käyttöoikeutta. Kiinteistön omistaja on siis menettänyt rahaa saamatta vastinetta rahalleen.

Jos sopimuksessa on sovittu rasitteesta ja virheen vuoksi rasite ei synnykään, eli se ei päädy kiinteistörekisteriin, rasite jää sopimuksen varaan. Sopimus on tehty henkilöiden kesken, eli kiinteistökaupassa se ei siirry kiinteistön mukana. Tällöin sopimus on eri henkilöllä kuin kiinteistön omistajalla.

Rasitteisiin kuuluu myös kuntoonpano- ja kunnossapitokustannukset. Jos rasitteella on useita oikeutettuja, kustannukset ositellaan kiinteistöjen kesken hyödyn mukaan. Jos kiinteistöllä kuuluisi olla käyttöoikeus rasitteeseen ja on tehty rasitesopimus, mutta rasitetta ei ole merkitty kiinteistöjärjestelmään, kiinteistön omistaja maksaa tällöin kuntoonpano- ja kunnossapitokustannuksia rasitteesta, johon hänellä ei ole rekisteröityä käyttöoikeutta. Jos kiinteistölle virheellisesti merkitään käyttöoikeus rasitteeseen, johon se ei tarvitse käyttöoikeutta, kiinteistön omistaja joutuu maksamaan rasitteesta, jota ei käytä. [2]

Rasitteen epäselvyydestä esimerkiksi sen olemassaolon, sijainnin tai koon suhteen saattaa aiheutua kiinteistöjen välisiä väärinymmärryksiä. Nämä voivat johtaa naapuruusriitoihin.

3.3 Yksityistiet

Yksityisteistä määrää yksityistielaki, jonka mukaan yksityistiellä ensisijaisesti tarkoitetaan sellaista yksityistä tieliikenneväylää, johon kohdistuu rasitteena vähintään yhden kiinteistön hyväksi käyttöoikeus. Sitä ryhmää, joilla on käyttöoikeus yksityistiehen, kutsutaan tieosakkaiksi. Yleensä tämä tarkoittaa niitä kiinteistöjä, joilla on oikeus tien käyttöön, eli useimmiten tien varrella sijaitsevat kiinteistöt. Tieosakkaat huolehtivat tien rakentamisesta ja kunnossapidosta.

Tieosakkaat voivat myös perustaa tiekunnan, joka merkitään kiinteistötietojärjestelmään. [9]

Tiekunta on tienpitovelvollinen. Siitä aiheutuvat kulut jaetaan tieosakkaiden kesken tieyksikköjen perusteella, kuten yksityistielain 35§:ssä säädetään. Tieyksiköt lasketaan sen perusteella, kuinka paljon kiinteistöt hyötyvät tien käyttämisestä. Tieyksikköjen laskemisessa otetaan huomioon muun muassa kiinteistön tarvitseman tienkäyttöoikeuden pituus ja kiinteistön käyttötarkoitus kyseiselle tielle, esimerkiksi käytetäänkö tietä vakituisen asumisen liikenteelle, maatalousliikenteelle tai ainoastaan kesäisin lomakiinteistön liikenteelle. [9]

Jos tieyksikköjen laskemisessa lasketaan väärin kiinteistön tarvitseman tienkäyttöoikeuden pituus, voi kiinteistön tieyksiköstä tulla liian pieni tai liian suuri. Tämä vaikuttaa kiinteistön osuuteen tien perustamisen ja ylläpidon maksuista. Tien pituuden mittaamisessa tai merkitsemisessä voi tulla virhe. Virhe saattaa myös tapahtua niin, että kiinteistölle annetaan käyttöoikeus tiehen liian pitkältä matkalta, vaikka kulun kiinteistölle pystyisi järjestämään jo aikaisemmin tien varrelta ja lyhentämään kiinteistön tarvitsemaa käyttöoikeuden matkaa.

3.4 Yhteisiin alueisiin liittyvät virheet

Yhteisalueella tarkoitetaan vähintään kahdelle kiinteistölle yhteisesti kuuluvaa aluetta. Omistusosuudet määrätään kiinteistöjen kesken tietyin perustein. Yhteismetsistä säättää yhteismetsälaki, kun taas muista yhteisalueista säättää yhteisaluelaki. Kiinteistöjen omistajat ovat yhteisen alueen osakkaita, jotka muodostavat osakaskunnan. Osakkailla on oikeus käyttää yhteistä aluetta ja määrätä siitä osakkuuksiensa suuruuden mukaisesti. Yhteisalue voi olla esimerkiksi yhteismetsä tai yhteinen vesialue. [10;11]

Myös yhteisalueiden rajoihin liittyen voi tapahtua virheitä toimituksissa. Yhteisalue voi jäädä liian pieneksi tai liian suureksi. Jos alue on liian pieni, osakkaat eivät välttämättä saa käyttöönsä kaikkea osakaskunnalle tarkoitettua aluetta. Jos yhteisalue on merkitty tarkoitettua suuremmaksi kartalla tai maastossa tai

rajan paikasta on epäselvyyksiä, naapurikiinteistö voi kärsiä tästä. Jos esimerkiksi naapurikiinteistö on yksityinen kiinteistö, voi kiinteistönomistaja kärsiä siitä, että yhteisalueen käyttäjät virheellisesti käyttävät hänen aluettaan luullessaan sen kuuluvan yhteisalueeseen. Samoin yhteisalueen osakkaat voivat kärsiä, jos alue, jonka kuuluisi olla osa yhteistä aluetta on virheellisesti merkitty toiselle kiinteistölle ja kiinteistön omistaja kieltää osakkaita käyttämästä aluetta.

Yhteisalueisiin liittyvät virheet voivat liittyä alueiden osakkuuksiin ja niiden suuruuksiin. Jos kiinteistölle jää virheellisesti kirjaamatta osuus yhteiseen alueeseen, kiinteistöllä ei tällöin ole käyttöoikeutta alueeseen, johon sillä kuuluisi olla käyttöoikeus. Kiinteistön omistaja ei tällöin myöskään ole yhteisalueen osakas eikä saa olla mukana päättämässä osakaskunnan kanssa yhteisaluetta koskevista asioista. [10]

3.5 Naapuruusriidat

Kiinteistöön liittyvät epäselvyydet voivat johtaa riitatilanteisiin naapureiden kesken. Riidoissa voi olla monta aiheuttajaa, mutta usein niihin vaikuttavat väärinymmärrykset ja epäselvyydet, kuten tietämättömyys kiinteistöä ja naapuruus-suhteita koskevasta lainsäädännöstä. Monet naapuruusriidat liittyvät kiinteistön rajoihin. Täten esimerkiksi rajan virheellinen sijainti tai epäselvyys rajan sijainnista on mahdollinen naapuruusriidan aiheuttaja. Naapuruusriidat eivät ole toimituksessa tehtyjen virheiden suoranaisia vaikutuksia, mutta erityisesti jos virhettä ei huomata tai se jää ratkaisematta, on vaarassa syntyä riitatilanne.

Naapuruusriidat voivat kestää vuosia tai jopa vuosikymmeniä. Riidat ovat maanomistajille stressaavia ja kuluttavia tilanteita. Tiedän omasta elämästäni jopa tapauksen, jossa naapureiden välinen kiista kiinteistöjen rajoista siirtyi seuraavalle naapurille edellisen muutettua pois. Naapuruusriidat voivat koitua myös kalliiksi maanomistajille. Välillä riidan ratkaisu siirtyy oikeuteen asti.

4 KML 277§:n mukaisten toimitusten tarkastelu

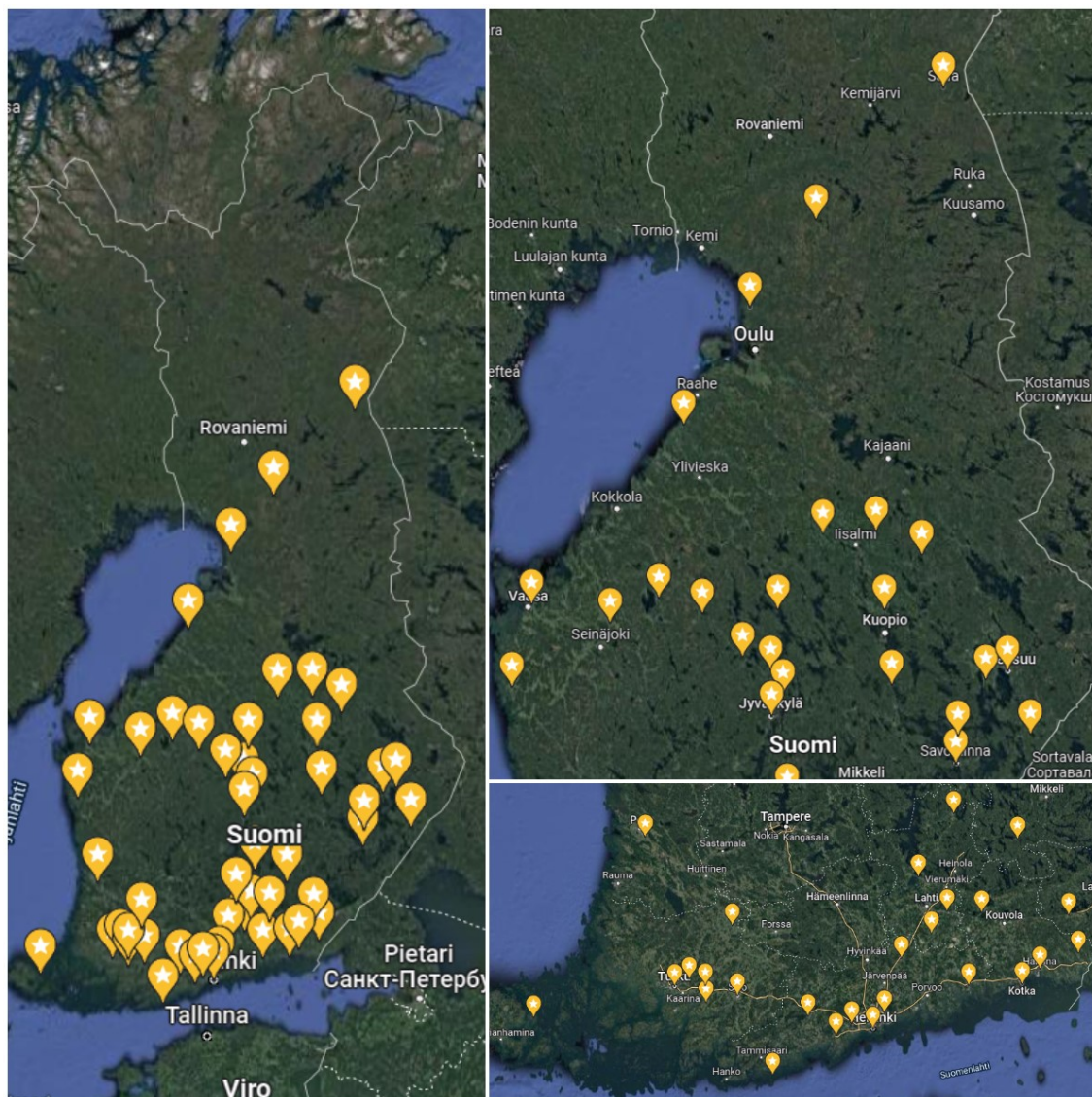
Tässä tarkastellaan Maanmittauslaitoksen KML 277§:n 1. momentin mukaisia toimituksia virheen korjaamiseksi. Lisäksi tarkastellaan muutamia toimituksia ja sitä, millaisia vaikutuksia kyseisillä virheillä olisi voinut olla kiinteistöihin ja niiden omistajiin. [2;5]

4.1 Aineisto ja otanta

Aineistona toimi Metropolia AMK:lle Maanmittauslaitokselta saatu luettelo (pdf), jossa on lueteltu vuosilta 2011–2019 KML 277§:n 1. momentin mukaiset Maanmittauslaitoksen toimitukset, eli toimitukset, joissa korjataan jokin maanmittaus-toimituksessa tapahtunut virhe. [5]

Luettelon pohjalta on tehty 50 toimituksen otanta, jota tarkastellaan lähemmin. Otannan toimitukset on valittu tietyillä kriteereillä. Kaikki toimitukset on valittu samasta aineistona toimineesta luettelosta. Ne on valittu satunna-varaisesti, kuitenkin niin, että tietyt ehdot täytyvät: toimituksia on jokaiselta vuodelta vi-reille tulon päivämäärän mukaan, toimitukset on saatettu loppuun eli otannassa ei ole keskeneräisiä toimituksia, ja kaikki otannan toimitukset ovat eri kunnista läpi Suomen, jotta otanta olisi mahdollisimman laajalta ja monipuoliselta alu-eelta. [5]

Kunnat, joista otannassa oli mukana toimituksia, ovat: Asikkala, Enonkoski, Es-poo, Hamina, Hartola, Helsinki, Ii, Iitti, Joensuu, Jyväskylä, Kirkkonummi, Kitee, Kiuruvesi, Kotka, Kyyjärvi, Lapua, Laukaa, Leppävirta, Lieto, Liperi, Lohja, Loi-maa, Loviisa, Luumäki, Masku, Miehikkälä, Mustasaari, Mäntsälä, Mäntyharju, Nastola, Närpiö, Orimattila, Paimio, Pyhäjoki, Raasepori, Raunua, Rautavaara, Saarijärvi, Salla, Salo, Sauvo, Savonlinna, Siilinjärvi, Sonkajärvi, Turku, Ulvila, Viitasaari, Vimpeli, Vårdö ja Äänekoski. Otannassa mukana olleet kunnat ovat esitetty kartalla kuvassa 1. [5]



Kuva 1. Toimitusten sijainnit koko Suomen kartalla, sekä yksityiskohtaisemmin esitettynä

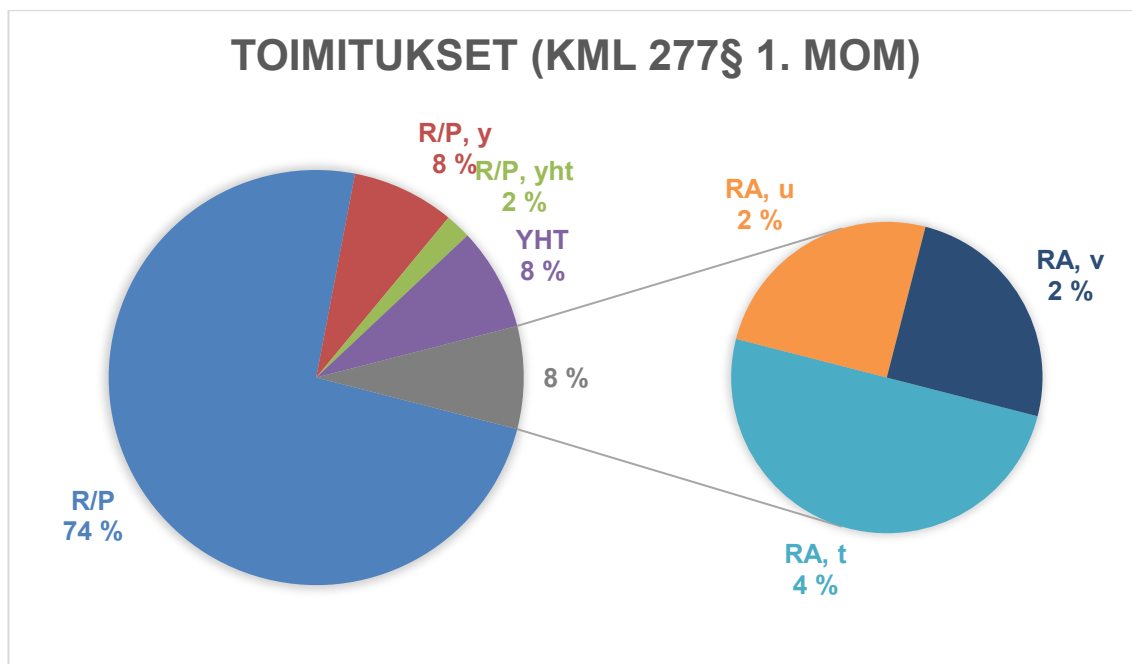
4.2 Aineiston tarkastelu

Otanta tarkastellessa tuli pian selväksi, että suurin osa toimituksissa tehdyistä virheistä liittyy kiinteistön rajoihin ja pinta-alaan. Näihin lukeutuu muun muassa tapauksia, joissa raja on merkitty maastossa väärään kohtaan, pinta-ala on ollut vääränkokoinen joko maastossa tai toimituskartalla, kiinteistölle on merkitty liikaa tai liian vähän palstoja tai alueelle on annettu väärä kiinteistötunnus. Kiinteistön rajoihin ja pinta-alaan liittyviä tapauksia oli 50 toimituksen otannassa yhteensä 37, eli 74 %. [5]

Otannassa päätin eritellä rajoja ja pinta-alaa koskevista toimituksista omiin kategorioihinsa sellaiset toimitukset, jotka koskevat yleisten alueiden rajoja ja pinta-alaa sekä yhteisten alueiden rajoja ja pinta-alaa. Tällä tavoin voidaan otannassa hahmottaa, että suurin osa toimituksista koskee juuri yksityistä maanomistusta, mutta virheitä voi sattua liittyen myös yleisiin ja yhteisiin alueisiin. Yleisten alueiden rajoja ja pinta-alaa koskevia toimituksia oli otannasta neljä kappaletta, eli 8 %. Yhteisten alueiden rajoja ja pinta-alaa koskevia toimituksia oli yksi, eli koko otannasta 2 %. [5]

Lajittelin otannassa myös erillisenä osuutena yhteisalueita koskevat virheet, jotka eivät liittyneet alueen rajoihin tai pinta-alaan. Nämä yhteisiä alueita koskevat virheet liittyvät enimmäkseen rekisterivirheisiin. Yhteisiä alueita koskevia toimituksia oli neljä, eli 8 % otannasta. Näissä neljässä toimituksessa yhteisten alueiden osuudet on kohdistettu virheellisessä suhteessa lohko- ja kantakiinteistölle, kauppakirjassa mainittu osuus yhteiseen alueeseen on jäänyt lohkomisessa pois, osakaskiinteistöille on merkitty väärä emäkiinteistö ja yhteisalueosuudet on virheellisesti jaettu lohko- ja kantakiinteistön kesken, kun lohkotulle kiinteistölle ei kuulunut antaa oikeuksia. [5]

Viimeiset 8 % eli neljä kappaletta otannan toimituksista koskevat rasitteita. Näistä kaksi koskevat tierasitteita, yksi koskee uimapaikkarasitetta ja yksi venevalkamarasitetta. Venevalkamarasitteeseen liittyi myös tie, mutta venevalkama oli toimituksen pääasia. Kyseisessä toimituksessa selvitettiin, onko eräällä kiinteistöllä oikeus venevalkamaan toisen kiinteistön alueella. Uimapaikkarasitteeseen liittyvässä lohkomistoimituksessa oli tapahtunut virhe, jonka takia uimapaikkarasite, johon kiinteistö oli oikeutettu, oli jäänyt perustamatta. Tierasitteisiin liittyvät toimitukset molemmat koskevat kiinteistöjä, joille on virheellisesti annettu turha tieoikeus, jota ne eivät tarvitse. [5]



Kaavio 1. KML 277§:n 1. momentin mukaiset toimitukset otannassa tyypeittäin

Kaaviossa 1 on käytetty toimitusten eri tyypeille lyhenteitä kaavion selkeyden vuoksi. Taulukossa 1 on selitetty kaikki lyhenteet.

Taulukko 1. Toimitusten tyyppien lyhenteiden selitteet

Lyhenne	Selite
R/P	Kiinteistön rajoihin ja pinta-alaan liittyvät toimitukset
R/P, y	Yleisen alueen rajoihin ja pinta-alaan liittyvät toimitukset
R/P, yht	Yhteisen alueen rajoihin ja pinta-alaan liittyvät toimitukset
YHT	Yhteisiin alueisiin liittyvät toimitukset
RA, t	Rasite: tierasitteisiin liittyvät toimitukset
RA, u	Rasite: uimapaikkarasitteisiin liittyvät toimitukset
RA, v	Rasite: venevalkamarasitteisiin liittyvät toimitukset

4.3 Esimerkkejä toimituksista

Tässä luvussa käsitellään joitain esimerkkejä erilaisista toimituksista, joissa on korjattu jokin virhe. Toimitukset on poimittu otannasta, ja ne ovat KML 277§:n 1. momentin mukaisia toimituksia. [5]

4.3.1 Toimitus 2017-563033

Kunta: Hartola
Kiinteistö: 81-401-1-3379, Kivitasku
Tyyppi: Yhteisalueisiin liittyvän virheen korjaaminen
Kesto: 28.8.2017 – 26.10.2017

Toimituksessa käsiteltiin lohkomistoimituksessa tapahtunutta virhettä. Kiinteistöstä 81-401-1-1669 (Vieru) oli lohkottu uusi kiinteistö 81-401-1-3379 (Kivitasku). Lohkomisessa yhteisalueosuudet oli virheellisesti kohdistettu sekä lohko- että kantakiinteistölle pinta-alan mukaisessa suhteessa. Lohkomisen perusteena olleiden saantokirjojen mukaan kaikki osuudet olisi tullut kohdistaa lohkokiinteistölle (Kivitasku) lukuun ottamatta kantakiinteistön (Vieru) yhteismetsäosuuksia. [12]

Toimituksessa lohkomisessa tapahtunut virhe korjattiin niin, että kiinteistön Vieru kaikki yhteisalueosuudet, paitsi yhteismetsäosuudet, kohdistettiin kiinteistölle Kivitasku. [12]

Lohkomisessa tehdyn virheen takia yhteisalueosuudet oli jaettu kahden kiinteistön kesken, vaikka ne olisi kaikki pitänyt kohdistaa vain toiselle näistä kiinteistöistä lukuun ottamatta yhteismetsäosuuksia. Tämän vuoksi lohkokiinteistön Kivitasku yhteisalueosuudet olivat tarkoitettua pienemmät. Jos virhe olisi jäänyt huomaamatta, kiinteistön Kivitasku osakkuus yhteisalueilla olisi määräytynyt liian pienten osuuksien mukaan. Tämä olisi vaikuttanut kiinteistön Kivitasku määräämisoikeuteen yhteisalueista mahdollisissa osakaskunnan kokouksissa siten, että sillä olisi ollut tarkoitettua pienempi määräämisoikeus.

4.3.2 Toimitus 2019-600565

Kunta: Viitasaari

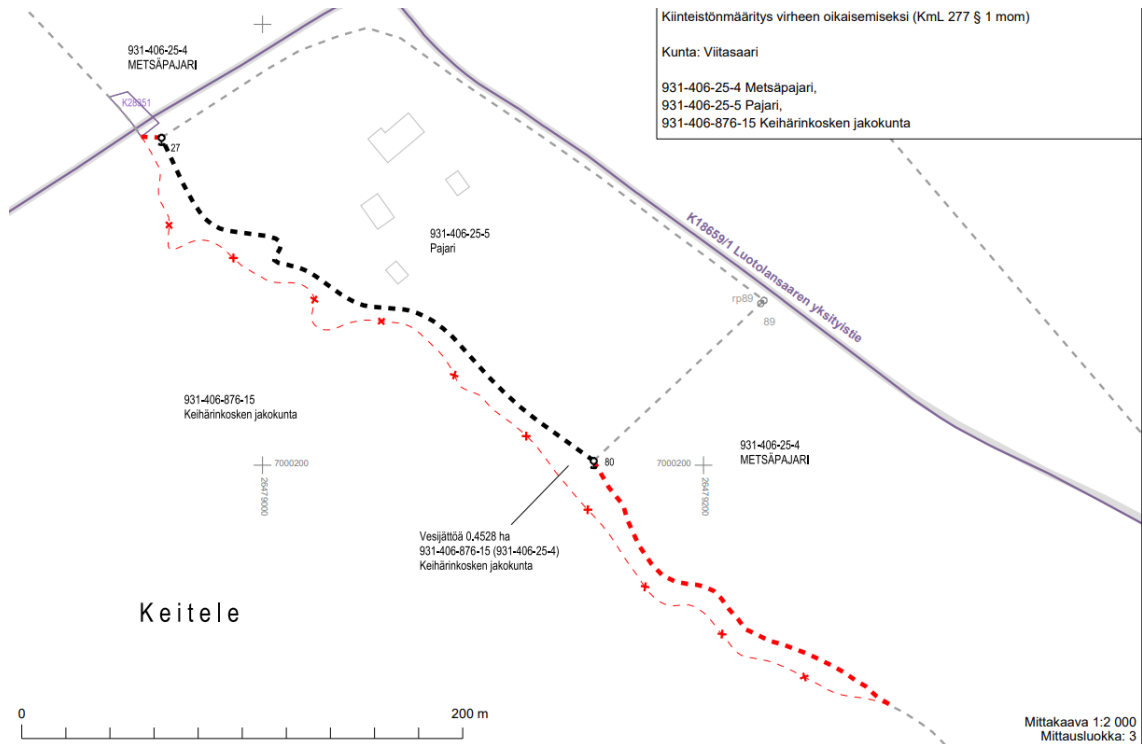
Kiinteistö: 931-406-876-15, Keihärinkosken jakokunta

Tyyppi: Yhteisalueen rajoihin liittyvän virheen korjaaminen

Kesto: 20.2.2019 – 18.4.2019

Toimituksessa oli tarkoituksena ratkaista kiinteistöjen 931-406-25-5 (Pajari) ja 931-406-25-4 (Metsäpajari) sijaintien epäselvyys. Ristiriitoja tiedoissa oli toimituskartalla, kiinteistörekisterikartalla sekä maastossa. Toimituksessa selvitettiin kiinteistön Pajari edustalla olevaa aluetta, joka oli merkitty kiinteistölle Metsäpajari. Toimituksessa todettiin, että todellisuudessa alue kuuluu yhteiselle vesialueelle 931-406-876-15 Keihärinkosken jakokunta. Kun tila Pajari on lohkottu tilasta Metsäpajari, alue, jonka piti olla vesijättöä, on virheellisesti merkitty tilan Metsäpajari alueeksi. Toimituksessa asia korjattiin niin, että tilojen Pajari ja Metsäpajari raja rannan puolella korjattiin oikeaan kohtaan ja vesijättöalue siirrettiin Keihärinkosken jakokunnalle, kuten näkyy kuvassa 2 esitetyllä toimituskartalla. Tilan Metsäpajari pinta-ala pieneni ja Keihärinkosken jakokunnan pinta-ala suureni tämän tuloksena. [13]

Toimituksessa käsitellyn virheen vuoksi yhteisalueen Keihärinkosken jakokunta alue oli jäänyt liian pieneksi. Yhteisalueen osakkaat eivät olisi saaneet käyttöönsä koko sitä aluetta, johon heillä on osakkuus. Myös kiinteistön Metsäpajari muoto ja pinta-ala olivat jääneet virheellisiksi. Jos virhe olisi jäänyt huomaamatta, se olisi vaikuttanut kiinteistöveroon sekä kiinteistön arvoon.



Kuva 2. Toimituksen 2019-600565 toimituskartta

4.3.3 Toimitus 2013-463249

Kunta: Kirkkonummi

Kiinteistö: 257-473-1-105, K2217T3

Tyyppi: Kiinteistön rajoihin liittyvän virheen korjaaminen

Kesto: 26.11.2013 – 28.1.2014

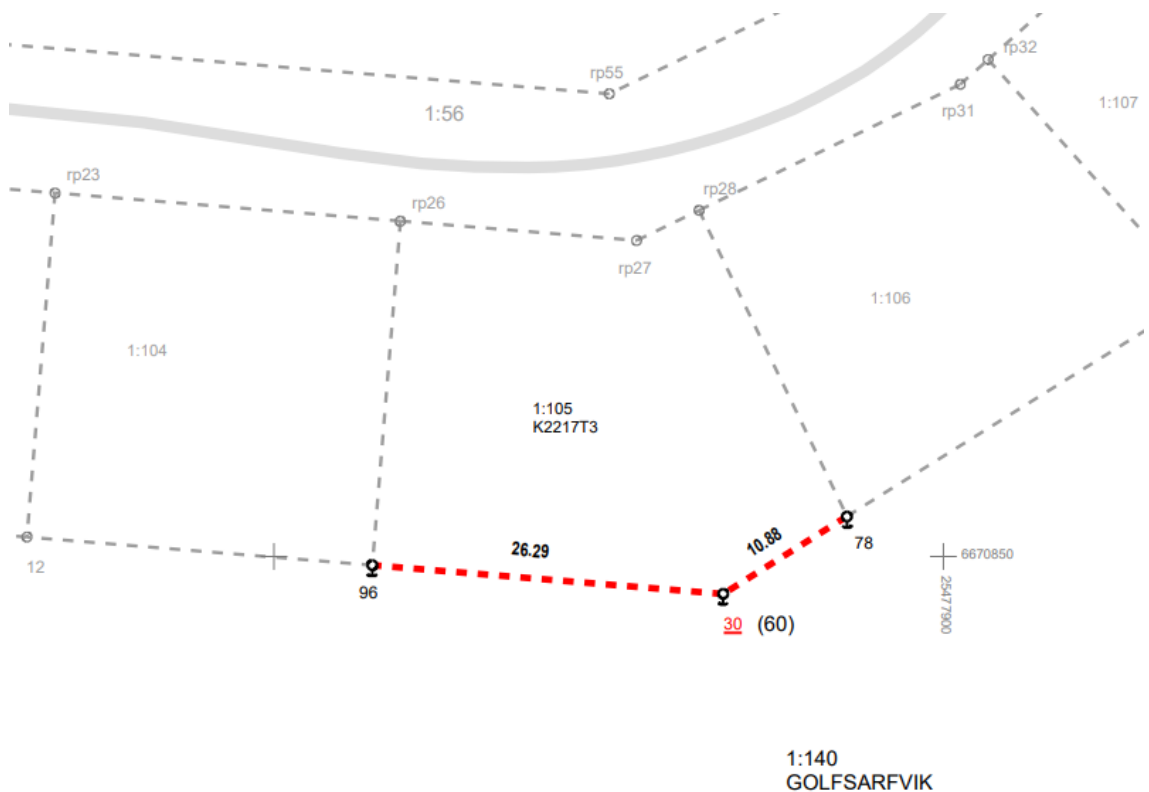
Toimitus koski Kirkkonummen kunnan Sarvikin kylän kiinteistöjen 257-473-1-105 (K2217T3) ja 257-473-1-140 (Golfsarfvik) välistä rajaa. Kiinteistön K2217T3 omistaja oli hakenut toimitusta, sillä omistajan mukaan aiemmin tehdyssä lohkomisessa rajamerkki n:o 60 oli sijoitettu väärään paikkaan maastossa. Toimituksessa rajamerkin sijainti tarkistettiin ja todettiin, että sen sijainti oli virheellinen.

[14]

Rajamerkki oli rakennettu kohtaan, jossa oli isoja puiden juuria. Rajamerkki kaitettiin ylös, ja se oli varresta vääntynyt hankalan maaston vuoksi. Toimituksessa tarkastettiin myös paikka, johon rajamerkki olisi kuulunut rakentaa.

Paikka oli koskematonta metsämaata, eli rajamerkkiä ei ollut siirretty, vaan se oli alun perin rakennettu virheelliseen sijaintiin. [14]

Muut kiinteistön rajamerkit olivat oikeilla paikoillaan. Rajamerkki n:o 60 poistettiin ja sen sijalle rakennettiin uusi rajamerkki n:o 30 siihen paikkaan, mihin vanha rajamerkki olisi alun perin tullut asentaa. Kuvassa 3 on toimituksen toimituskartta, jossa näkyy uusi rajamerkki n:o 30. [14]



Rajamerkkiluettelo				
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GKn/peruskoordinaatisto				
Nro	N-koordinaatti	E-koordinaatti	Sijaintitarkkuus	Laji, rakenne
30	6670847.256	25477883.589	0.15	Rajapyykki, putki, toim. rakennettu
96	6670849.393	25477857.385	0.15	Rajapyykki, putki
78	6670853.014	25477892.821	0.15	Rajapyykki, putki



Mittakaava 1:500

Kuva 3. Toimituksen 2013-463249 toimituskartta

Toimituksessa rajamerkki oli maastossa väärässä paikassa. Jompikumpi kiinteistöistä, joiden rajalla rajamerkki oli, olisi voinut tietämättään rakentaa tai muokata maastoa alueella, joka todellisuudessa kuuluu toiselle kiinteistölle. Tällaisissa tilanteissa myös ulospäin näkyvä epäselvyys rajamerkin sijainnista voi välillä tuottaa epäselvyyksiä ja väärinymmärryksiä, sekä aiheuttaa kitkaa kiinteistöjen omistajien välille. Rajamerkin virheellinen sijainti vaikeuttaa kiinteistön rajojen hahmottamista maastossa.

4.3.4 Toimitus 2016-525291

Kunta: Leppävirta

Kiinteistö: 420-416-20-88, Tervaniemi

Tyyppi: Rasitteeseen liittyvän virheen korjaaminen

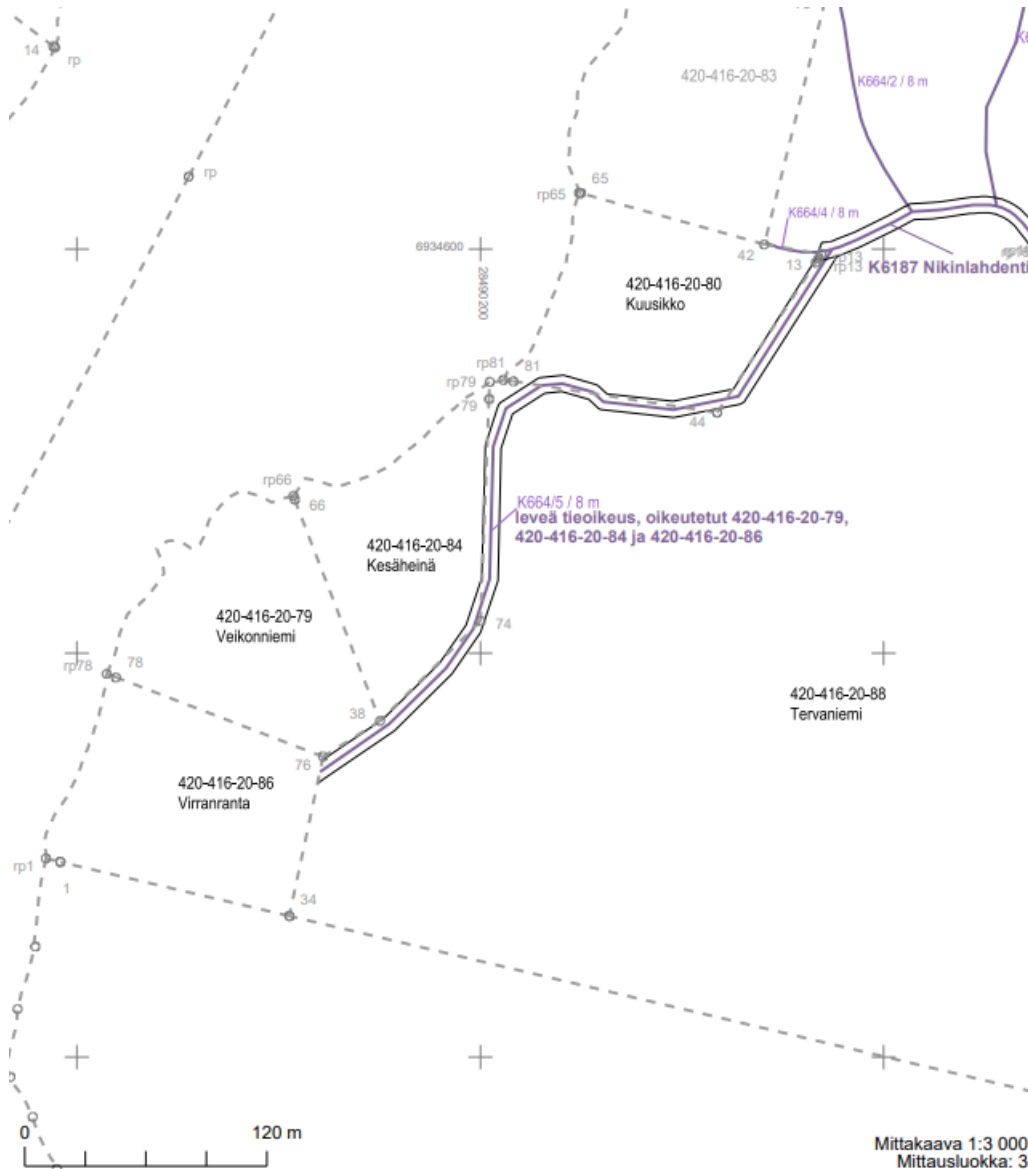
Kesto: 23.2.2016 – 20.4.2016

Toimituksessa mukana olleet kiinteistöt olivat 420-416-20-79 (Veikonniemi), 420-416-20-80 (Kuusikko), 420-416-20-84 (Kesäheinä), 420-416-20-86 (Virranranta), sekä 420-416-20-88 (Tervaniemi). [15]

Toimituksessa oli tarkoituksena ratkaista vuonna 2015 tehdyn halkomistoimituksen toimitusasiakirjoissa ja kartassa ollut ristiriita. Tuolloin toimituskartalle oli merkitty käyttöoikeusyksikön 000-2015-K644 rakentamattomalle tieosalle K664/5 oikeutetuksi kiinteistöt Kesäheinä, Veikonniemi, Virranranta sekä Kuusikko. Rasitetuja kiinteistöjä olivat Kuusikko, Kesäheinä ja Tervaniemi. Pöytäkirjan mukaan tieoikeuden rakentaminen oli ositeltu kiinteistöjen Virranranta, Veikonniemi ja Kesäheinä kesken. [15]

Toimituksessa 2016-525291 huomattiin, että kiinteistölle 420-416-20-80 Kuusikko kulkee tieoikeus kiinteistön kaakkoiskulmassa olevalta rajamerkiltä 13. Tieoikeus kiinteistölle Kuusikko alkaa ennen käyttöoikeusyksikköä K664/5, jolle kiinteistö Kuusikko oli merkitty oikeutetuksi. Kiinteistölle Kuusikko oli siis annettu turha käyttöoikeus käyttöoikeusyksikköön K664/5. Kuitenkin pöytäkirjassa tieoikeuden rakentamista ei ollut ositeltu kiinteistölle Kuusikko. [15]

Toimituksessa korjattiin virhe niin, että kiinteistöltä Kuusikko poistettiin sille turha käyttöoikeus käyttöoikeusyksikköön K664/5, joka näkyy toimituskartalla kuvassa 4. [15]



Kuva 4. Toimituksen 2016-525291 toimituskartta

Toimituksessa korjattiin virhe, jossa kiinteistölle Kuusikko oli annettu käyttöoikeus yksityistiehen liian pitkältä matkalta. Jos virhe olisi jäänyt huomaamatta ja tieoikeuden rakentaminen olisi ositeltu myös kiinteistölle Kuusikko, kiinteistö Kuusikko olisi voitu virheellisesti ottaa mukaan tien rakentamisen ja kunnossapidon kustannuksien jaotteluun. Kuitenkin tieoikeuden rakentamista ei ollut

ositeltu kiinteistölle Kuusikko. Tällöin kiinteistöllä olisi ollut turha käyttöoikeus tiehen, jota se ei tarvitse. Jos virheellinen käyttöoikeus olisi jäänyt voimaan, kiinteistö Kuusikko olisi voinut käyttää tietä omiin tarkoituksiinsa, mikä olisi voinut häiritä muita oikeutettuja kiinteistöjä sekä niiden tienkäyttöä.

4.3.5 Toimitus 2017-569848

Kunta: Liperi

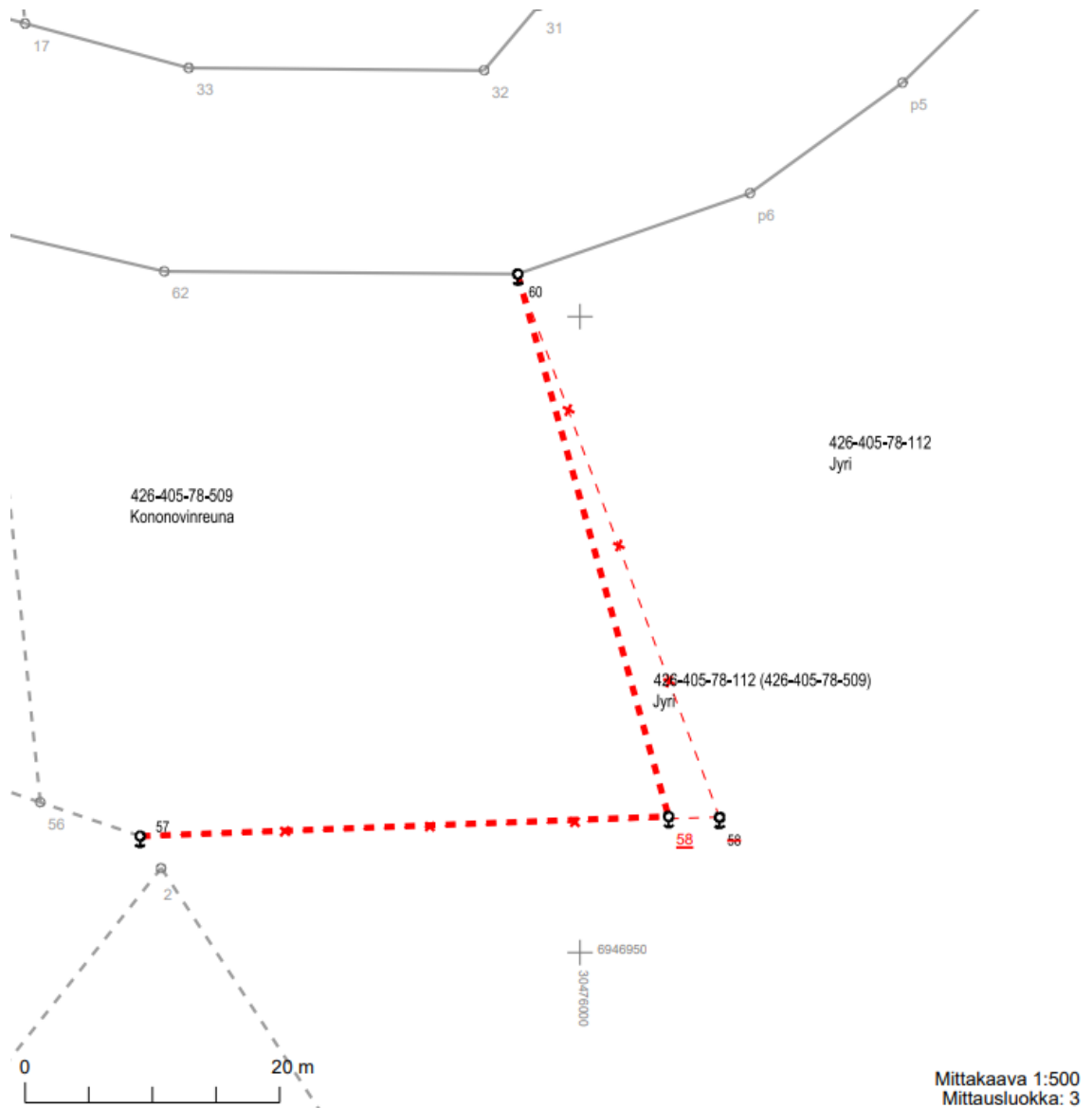
Kiinteistö: 426-405-78-509, Kononovinreuna

Tyyppi: Rajoihin ja pinta-alaan liittyvän virheen korjaaminen

Kesto: 29.11.2017 – 3.2.2018

Toimituksessa korjattiin lohkomistoimituksessa tapahtunut kiinteistöä 426-405-78-509 (Kononovinreuna) koskeva virhe. Aiemmassa lohkomistoimituksessa rajamerkin 58 sijaintitiedot olivat virheelliset ja maastossa olevan rajamerkin sijaintitiedoista poikkeavat. Tämän takia kiinteistön Kononovinreuna rajojen muoto ja pinta-ala jäivät virheellisiksi ja kauppakirjasta poikkeaviksi. Maastossa olevan rajamerkin sijaintitiedot olivat oikein. Toimituksessa korjattiin kiinteistörekisterin virheellinen tieto, rajamerkin 58 sijaintitiedot korjattiin ja tarvittavat korjaukset tehtiin myös kartalle. Toimituksen tuloksena kiinteistön Kononovinreuna pinta-ala pieneni kauppakirjassa sovittuun kokoon. Vanha, virheellinen raja sekä toimituksessa korjattu uusi raja ovat esitetty toimituskartalla kuvassa 5. [16]

Jos virhe olisi jäänyt huomaamatta, kiinteistöllä Kononovinreuna olisi ollut tarkoitettua suurempi pinta-ala. Tämä olisi voinut vaikuttaa kiinteistön omistajan maksamaan kiinteistöveroon sekä kiinteistön arvoon. Kiinteistö oli kauppakirjassa tarkoitettua suurempi, eli kiinteistö olisi ostettu vähemmällä rahalla pinta-alaan nähden, eli kiinteistön myyjä olisi menettänyt rahaa.



Kuva 5. Toimituksen 2017-569848 toimituskartta

4.4 Muita huomioita aineistosta

Aineistossa oli annettu jokaiselle toimitukselle vireille tulon sekä loppuun viemisen päivämäärät. Laskin jokaiselle otannassa mukana olleelle toimitukselle keston päivissä. Toimituksia oli yhteensä 50. Näiden annettujen päivämäärien perusteella otannan toimitusten keston keskiarvo oli 175,8 päivää. Lyhin toimitus oli 5 päivää, ja pisin oli 2321 päivää, eli 6 vuotta, 4 kuukautta ja 9 päivää. Jo toimituksen kestosta huomaa, että siinä on ollut jotain epätavallista, sillä toiseksi pisin toimitus kesti 798 päivää, eli 2 vuotta, 2 kuukautta ja 6 päivää. [5]

Vaikka epätavallisen pitkää toimitusta ei huomioitaisi, ero 5 päivää ja 798 päivää kestävien toimitusten välillä on jo huomattava. Toimitusten kesto voi siis vaihdella hyvinkin paljon. Kesto riippuu siitä, millaista asiaa toimitus koskee. Toimitusten asiakirjoja tarkastellessa huomaa, että joissain on tarvittu paljon enemmän selvittelyä ja maastotöitä, kuin toisissa. [5]

Toimituksen kesto voi myös vaikuttaa maanomistajiin. Aika, jonka maanomistaja käyttää virheen selvittelyyn, kokouksiin ja maastokäynteihin osallistumalla, on aikaa pois maanomistajan muista toimista. Jos esimerkiksi kiinteistön jonkin osan rakentaminen riippuu virheen selvittämisestä ja korjaamisesta, voi toimituksen kesto viivyttää rakentamista ja metsänhakkua.

5 Yhteenveto

Maanmittaustoimituksissa virheitä voi tapahtua missä tahansa toimituksen vaiheessa riippumatta toimituksen tyypistä. Kuten tässä työssä huomattiin, virheet voivat liittyä moniin kiinteistön ulottuvuuden osa-alueisiin. Yleisimpiä virheitä ovat kiinteistön rajoihin ja pinta-alaan liittyvät virheet.

Yleensä virheet tapahtuvat inhimillisistä syistä, ja niitä on lähes mahdoton välttää. Virheiden välttelyn sijasta tärkeämpää olisi panostaa huolellisuuteen ja tarkkuuteen toimituksia tehdessä. Virheitä voidaan pystyä tällä tavalla vähentämään, mutta niitä tuskin voidaan poistaa kokonaan. Tämän vuoksi tärkeää olisi saada virheiden korjaamisen prosessi mahdollisimman sujuvaksi. On hyvä tiedostaa virheiden mahdolliset vaikutukset juuri maanomistajien näkökulmasta. Jos toimituksen tekijä ymmärtää virheiden vaikutukset, hän voi ymmärtää paremmin maanomistajan näkökulmaa. Yhteistyö maanomistajan ja maanmittarin välillä tuo lisää sujuvuutta prosessiin ja helpottaa toimituksen tekemistä.

Virheet vaikuttavat maanomistajiin monella tavalla. Maanomistajan suunnitelmat omalle maankäytölleen voivat viivästyä tai jopa estyä, sovittuja asioita ei synny, virheen selvittämiseen ja korjaamiseen menee aikaa, vaivaa ja kustannuksia, ja maanomistajan luottamus maanmittaukseen ja maanmittaajiin voi kärsiä. Kun tiedostetaan, millaisia vaikutuksia virheillä voi olla maanomistajiin, eli maanmittajan näkökulmasta asiakkaisiin, voidaan virheiden korjaamista ja siihen liittyvää prosessia tehostaa ja pystytään ottamaan huomioon juuri tietyn tyyppisestä virheestä johtuvat vaikutukset. Tämä voi parantaa asiakassuhteita ja tuoda lisää ymmärrystä palveluntarjoajan ja asiakkaan välille.

Virheissä maanmittauksessa, kuten muuallakin, tärkeintä ei ole virheestä syyttäminen, vaan se, miten virhe voidaan korjata ja miten virheiden tapahtumista voidaan ennaltaehkäistä.

Lähteet

- 1 Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2020. 2021. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2021/03/vuositilasto_2020_valmis.pdf. Luettu 16.3.2022
- 2 Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554. Voimaantulo 1.1.1997. Viimeisin muutos 1.1.2022.
- 3 Laki kiinteistötoimitusmaksusta 12.4.1995/558. Voimaantulo 1.1.1997. Viimeisin muutos 1.1.2022.
- 4 Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392. Voimaantulo 1.7.1985. Viimeisin muutos 1.1.2022.
- 5 KML 277§ 1. mom. mukaiset toimitukset. PDF. Maanmittauslaitos.
- 6 Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. Voimaantulo 1.1.2000. Viimeisin muutos 1.12.2021.
- 7 Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 22.12.2005/1142. Voimaantulo 1.1.2006. Viimeisin muutos 1.1.2020.
- 8 Tero Määttä, johtava veroasiantuntija. Mikko Rongas, veroasiantuntija. Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. 2021. Verkkoaineisto. Verohallinto. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteist%c3%b6jen-arvostaminen-kiinteist%c3%b6verotuksessa5/#2-maapohjan-arvostaminen>. Viimeksi päivitetty 8.2.2022. Luettu 16.3.2022.
- 9 Yksityistielaki 560/2018. Voimaantulo 1.1.2019. Viimeisin muutos 1.1.2022.
- 10 Yhteisluelaki 18.8.1989/758. Voimaantulo 1.9.1989. Viimeisin muutos 1.9.2014.
- 11 Yhteismetsälaki 14.2.2003/109. Voimaantulo 1.3.2003. Viimeisin muutos 15.6.2021.
- 12 Toimitus 2017-563033. Kiinteistönmääritys virheen oikaisemiseksi. Harvola. Loppuunsaatettu 26.10.2017. Maanmittauslaitos.
- 13 Toimitus 2019-600565. Kiinteistönmääritys virheen oikaisemiseksi. Viita-saari. Loppuunsaatettu 18.4.2019. Maanmittauslaitos.

- 14 Toimitus 2013-463249. Kiinteistönmääritys virheen oikaisemiseksi. Kirkkonummi. Loppuunsaatettu 28.1.2014. Maanmittauslaitos.
- 15 Toimitus 2016-525291. Kiinteistönmääritys virheen oikaisemiseksi. Leppävirta. Loppuunsaatettu 20.4.2016. Maanmittauslaitos.
- 16 Toimitus 2017-569848. Kiinteistönmääritys virheen oikaisemiseksi. Liperi. Loppuunsaatettu 3.2.2018. Maanmittauslaitos.