



Matias Manni

Määräalan luovutuksen ja lohkomisen kehitys Suomessa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinööriyö

14.1.2024

Tiivistelmä

Tekijä: Matias Manni
Otsikko: Määräalan luovutuksen ja lohkomisen kehitys Suomessa
Sivumäärä: 24 sivua
Aika: 14.1.2024

Tutkinto: Insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma: maanmittaustekniikka
Ohjaajat: yliopettaja Aune Rummukainen

Insinööriyössä selvitettiin määräalan luovutuksen ja lohkomisen kehitykseen vaikuttaneita muutoksia Suomen historiassa. Työ käsittelee muutoksia 1500-luvulta nykylainsäädäntöön asti.

Työ toteutettiin itsenäisesti perehtymällä historiaan ja sitä koskevaan kirjallisuuteen. Lisäksi selvitettiin maanluovutukseen, lainhuudatukseen ja lohkomiseen liittyviä lakimuutoksia työtä koskevalta ajanjaksolta.

Työn ensisijaisena tavoitteena oli laajentaa käsitystä lohkomisen kehityksen vaiheista ja syventää ymmärrystä tästä aiheesta toimitusinsinöörinä toimimista ajatellen. Toisena tavoitteena oli koota kokonaisuus, jonka avulla pystytään löytämään selityksiä ja syitä muutoksiin maanvaihdon historiassa. Näitä voivat olla esimerkiksi henkilöt, jotka haluavat laajan kuvauksen määräalan luovutuksen ja lohkomisen historiasta tai jotka haluavat tutkia syventävämmiin joitain tiettyjä muutoksia. Työstä voi löytää tarvittavat lähtötiedot syventävälle tutkimukselle halutusta muutoksesta.

Työ käsiteltiin muutoksia maanvaihdon historiassa neljästä eri näkökulmasta. Näitä näkökulmia ovat määräalan luovutukseen liittyvät muutokset, kaupanvahvistiin kohdistuneet muutokset, lainhuudatukseen liittyvät muutokset ja lohkomismenettelyihin liittyvät muutokset. Tärkeimpinä muutoksina pidetään kaupanteon siirtymistä suullisesta kirjalliseen ja edelleen sähköiseen muotoon, lainhuudatuksen ja lohkomisen suhteen muuttuminen, kaupanvahvistajan tehtävien ja vaatimusten muuttuminen sekä lohkomismenettelyiden tekninen kehitys.

Työssä vedettiin lisäksi yhteen näkemykset muutoksiin vaikuttaneista tekijöistä. Kolme keskeisimmäksi syyksi muutoksille todetaan asutuspolitiikka, yhteiskunnan vaurastuminen sekä tekniikan kehitys. Lisäksi pohdittiin myös mahdollisia tulevaisuudessa tapahtuvia muutoksia, joiden arvioitiin todennäköisimmin liittyvän tekniikan kehitykseen. Työssä tuotettiin vielä havainnollistavat aikajana lakimuutosten ja keskeisten tapahtumien osalta.

Avainsanat: määräala, lohkominen, historia, lainsäädäntö

Abstract

Author: Matias Manni
Title: Development of Unseparated Parcel Transfer and parcel-
ling put
Number of Pages: 24 pages
Date: 14 January 2024

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

The purpose of this final year thesis was to investigate changes in parcelling out throughout the history of Finland. From the 16th century to date. This was done by studying history and related literature as well as by investigating changes in legislation and amendment, land transfer, legal confirmation to property and parcelling out. The goal was to produce a package about history of land transfer. Furthermore, possible future changes was discussed.

The project discussed historical changes in land transfer from four perspectives: transfer of an unseparated parcel, changes in the tasks of a purchase witness, changes in registered ownership and changes in parcelling out. The transition from oral to written and to finally electrical contracts in land transfer, the transformation in the relationship between parcelling out and registering ownership, the evolution of the tasks and requirements of purchase witnesses and the technical evolution over procedure in parcelling out were identified as major changes.

The reasons for the changes were identified as, first, settlement politics, second, the growing wealth in the society and third, the technical evolution. The thesis saw future changes to be related to technical development. The thesis might offer initial data for further research.

Keywords: unseparated parcel, parcelling out, history, legislation

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Määräalan kauppa ennen ja nyt	2
2.1	Maakauppa	2
2.2	Kauppakirjan sisältö ja määrämuoto	2
2.3	Sähköinen kiinteistövaihdannan palvelu	5
3	Kaupanvahvistajan tehtävä ja asema	6
3.1	Kaupanvahvistusta koskeneet muutokset historiassa	6
3.1.1	Keskiajalta vuoteen 1933	6
3.1.2	Vuodet 1933–2009	7
3.2	Yleisesti kaupanvahvistajista ja nykyainsäädäntö	8
3.2.1	Kaupanvahvistaja	8
3.2.2	Kaupanvahvistajan tehtävät	9
3.2.3	Kaupanvahvistajan esteettömyys	9
4	Lainhuudatus ja kirjaaminen	10
4.1	Lainhuudon muutokset	10
4.1.1	Keskiaikainen Ruotsi-Suomi	10
4.1.2	Vuoden 1734 maakaaresta 1800-luvulle	11
4.1.3	1900-luku ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin synty	12
4.2	Nykyinen lainsäädäntö lainhuudatuksesta	13
5	Lohkomisen kehitys	14
5.1	Lohkomismenettelyt entisaikana	14
5.1.1	Keskiajalta 1800-luvulle	14
5.1.2	1900-luku	15
5.1.3	Entisajan lohkomismenettelyistä	16
5.2	Lohkomismenettelyt nykypäivänä	17
5.2.1	Kokousmenettely	17
5.2.2	Kirjallinen menettely	19
6	Yhteenveto	21

1 Johdanto

Määräalan luovutuksen ja maakaupan historia Suomessa ulottuu melko pitkälle. Tässä työssä tarkastellaan maakaupan muutoksia keskiajan Ruotsi-Suomesta tähän päivään painottuen määräalan luovutukseen. Tarkastelujaksona on 1554–2023, mikä tarkoittaa kuutta eri vuosisataa, mutta painotus tulee olemaan 1800-luvun loppupuolelta tähän päivään. Työn tarkoitus on koota määräalan luovutusta koskevat muutokset historiassa yhteen kokonaisuuteen ja pohtia kehityksen syitä. Samalla käsitellään myös yleisesti maakaupan historiaa siinä määrin, kuin se liittyy määräalan lohkomisen historiaan. Työ keskittyy haja-asutusalueelle, asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Oma kiinnostukseni aiheeseen alkoi, kun olin vuosina 2021, 2022 ja 2023 yhteensä yli yhdeksän kuukautta Maanmittauslaitoksella maanmittausinsinööriharjoittelijana. Tehtäviini kuului määräalan lohkomisten maastotöiden hoitaminen. Tavallisesti sain toimitusinsinööriltä toimeksiannon toimituksen maastotöistä, tutustuin kohteeseen, tein arkistotutkimukset, selvitin olemassa olevien rajojen sijainnit ja rajankäyntien tarpeellisuuden ja lopuksi laitoin määräalan uudet rajamerkit asianosaisten kanssa paikoilleen. Toimitusinsinööri hoiti tilanteen mukaan varsinaisen lohkomistoimituksen joko kokousmenettelyllä tai kirjallisella menettelyllä.

Lohkomisen maastotyöt tehdään kauppakirjan mukaan. Kauppakirjassa määritellään määräalan koko ja sijainti, mutta kaupan osapuolten välisellä sopimuksella voidaan tulkita kauppakirjan ominaisuuksia tarkemmin kohteessa. Harjoittelujaksoni aikana huomasin selkeitä muutoksia ja eroavaisuuksia kauppakirjoissa ja jäin pohtimaan muutosten syitä. Myös oma kiinnostukseni Suomen historiaan sai minut pohtimaan aihetta niin paljon, että päätin lopulta tehdä siitä insinööriyöni.

2 Määräalan kauppa ennen ja nyt

2.1 Maakauppa

Maakaupan periaatteet ovat pysyneet pääpiirteittäin samanlaisina vuosisatojen ajan. Vertailtaessa maakauppaa Ruotsi-Suomen keskiajalta aina tähän päivään asti löytyy lähinnä käytännön eroja, jotka ovat sidoksissa yleiseen maailman kehitykseen. Kaupassa toistuvat aina samat vaiheet, mutta niiden järjestys on vaihdellut eri aikoina:

- aikomus kaupasta
- kaupan vahvistus + kauppakirjan laadinta
- kiinteistön lainhuudatus
- määräaloissa lohkomistoimitus
- kiinteistön rekisteröinti. [1; 2, s. 92.]

Kauppa alkaa aina aikomuksesta ostajan ja myyjän välillä. Yleensä siirrytään suoraan kaupankäyntiin, mutta joissakin tapauksissa käytetään esi- ja/tai aiesopimuksia. Lainhuudatus on säilynyt lähes muuttumattomana tekijänä. Lähinnä vaihe, jolloin ostaja huudattaa kiinteistön itselleen, on vaihdellut. Varhaiseen aikaan kiinteistö tuli huudattaa ennen kaupanvahvistusta. Keskiajan lopulla se siirtyi kaupanvahvistuksen yhteyteen. [2, s. 92.]

Sittemmin kiinteistö tuli huudattaa kaupanteon jälkeen, mutta määräaika, jolloin se tuli tehdä, on vaihdellut. Lainhuudatusta käsitellään tarkemmin omassa kappaleessaan. Lopuksi kiinteistön omistusoikeus kirjataan. Määräaloissa se edellyttää lohkomista, jossa uuden kiinteistön vanhat rajat tarkistetaan ja tarvittaessa uudet luodaan. [2, s. 93; 3.]

2.2 Kauppakirjan sisältö ja määrämuoto

Kauppakirjan on täytynyt aina sisältää olennaiset tiedot. Näitä ovat sopijapuolet, kaupan kohde, kauppahinta ja luovutustarkoitus. Näiden asioiden on käytävä ilmi myös nykyisen lainsäädännön määräämässä kauppakirjassa. [1, 1 §]

Sopijapuolet

Sopijapuolet tulee kirjata kauppakirjaan. Yleensä se on ensimmäinen kirjattu asia. Myyjä on luonnollisesti kiinteistönomistaja. Lisäksi myyjäpuolelle voidaan kirjata tarvittaessa suostumuksen antaja, esim. aviopuoliso. Hän ei kuitenkaan ole virallisesti myyjä. Ostajana on se, jolle omistusoikeus on tarkoitus siirtää. Kauppakirjassa myyjän kohdalla mainitaan kiinteistö tai kiinteistöt, jonka hän omistaa ja joista ollaan myymässä. [1; 2, s. 257-259.]

Sopijapuolten henkilöllisyyden toteaminen on pakollista. Kaupan vahvistajan tai vahvistajien tehtävä on todeta sopijapuolten henkilöllisyydet oikeiksi. Sopijapuolten yhteydessä käytetään nykymuodon mukaan vielä henkilötunnusta, sekä postiosoitetta. Kauppoja voidaan myös tehdä toisten henkilöiden tai yritysten lukuun valtakirjalla, josta käy ilmi asiamies ja myytävä kiinteistö. Toisen lukuun ostamisesta on historian vaiheissa noussut erilaisia tulkintoja. [1; 2, s. 257-259.]

Myytävä kohde

Myytävä kohde tulee olla selvitetty kauppakirjassa. Koko kiinteistön kaupassa kohdekiinteistöä käsitellään rekisterinumerolla, mutta määräalan kaupassa tulee selvittää tarkoin myytävän kohteen ulottuvuus. Määräalan alue voidaan selittää sanallisesti ja/tai karttakuvallisesti, riippuen kohteesta. Karttaliite ei kuitenkaan pakollinen, mutta se on katsottu nykypäivänä hyväksi liittää kauppakirjaan. [1; 4.]

Alueen voi mm. määritellä pinta-ala, maastonkuviot, käytännöllisyys tai tietty osuus kantakiinteistöstä. Tässä tapauksessa puhutaan määräosasta. Kohteen määrittämiseen sisältyy myös alueen lisäksi kaikki sen ulottuvuuden osat. Näitä ovat sen sisältämät rakennukset, osuudet yhteisiin alueisiin, rasitteet ja oikeudet sekä irtaimisto. Osuus yhteisiin alueisiin ei siirry uudelle kiinteistölle, ellei siitä mainita erikseen saantokirjassa. Osuuksia ei voida myöskään siirtää sopimalla lohkomistoimituksessa, vaan luovutuskirjaan tulee tehdä korjaus tai lisäys maa-kaaren muotosäännösten mukaan. Osuuksien jakoperusteena on lohko- ja

kantakiinteistön maapinta-alojen suhde, jollei jotain muuta ole erikseen sovittu. [4; 1.]

Ennen jakolain voimaantuloa, ennen 1.1.1917 erotetuilla palstatiloilla ei ollut osuutta mihinkään yhteiseen alueeseen, ellei luovutuskirjassa sitä erikseen mainittu. Aikavälillä 1.1.1917-31.12.1926 erotuilla palstatiloilla oli osalukunsa mukainen osuus yhteisiin vesialueisiin, ei muihin yhteisiin alueisiin, ellei sitä erikseen luovutuskirjassa mainittu. Palstatilat muutettiin itsenäisiksi tiloiksi 31.12.1926 annetulla lailla (340/26). [5; 6.]

Lohkotilojen osalta vuosina 1864–1895 erotettujen lohkotilojen yhteisten alueiden osuuksista oli epäselvyyksiä, jos luovutuskirjoissa ei ollut erityistä mainintaa. Korkeimman oikeuden tuomion 22.5.1930 II 305 mukaan kuitenkin tultiin johtopäätökseen, että lohkotiloilla ei ollut osuutta yhteisiin alueisiin ilman luovutuskirjan eri mainintaa. Vuoden 1895 osittamisasetuksen myötä lohkotiloille kuului osalukunsa suuruinen osuus yhteisiin alueisiin. [5; 6.]

1.1.1917 alkaen lohkotilan osuuksia tarkennettiin osalukunsa mukaiseen osuuteen emätilan osuudesta yhteisiin alueisiin. Tämä koski myös yhteismetsiä, kunnes 1.7.1939 alkaen niiden osalta tuli noudattaa yhteismetsistä annetun lain 1 § sellaisenaan kuin se on muutettuna 28.4.1939 annetulla lailla (123/39). Jakolain voimaantulon myötä erotetuilla lohkotiloilla oli osuus yhteisiin alueisiin, jos asianosaiset niin sopivat luovutuskirjassa tai lohkomistoimituksessa. [5.]

Kaappasumma

Kaappasumma ei aina ole merkitty kokonaisuudessaan kauppakirjaan eri syitten takia. Ostaja ei ole velvoitettu maksamaan muuta summaa kuin kauppakirjaan on merkitty. Toinen asia on kuitenkin sopijapuolten keskinäiset kirjaamattomat sopimukset. Riitatilanteessa ei voida kuitenkaan velvoittaa maksamaan muuta kuin kauppakirjassa mainittu summa. [1; 2, s. 266-267.]

Luovutustarkoitus – lykkäävä ja purkava ehto.

Sopijapuolilla tulee olla todellinen tarkoitus aikaansaada omistajan vaihdos. Jos tarkoituksena on tehdä jokin muu oikeustoimi (valekauppa), ei kauppa ole silloin pätevä. Sopimuksessa voidaan sanoa myös, että ostaja saa omistusoikeuden heti, mutta jos velka maksetaan, peräytyy kauppa. Tällainen sopimus on ainakin kauppana (valeoikeustoimena) pätemätön. [1; 2.]

Omistusoikeus yleensä siirtyy ostajalle silloin, kun kauppakirja on asianmukaisesti allekirjoitettu ja todistettu. Tästä voidaan kuitenkin poiketa, siten että kauppakirjassa määrätään, että omistusoikeus siirtyy myöhempänä ajankohtana. Omistusoikeuden siirtymistä koskeva suullinen sopimus taas on pätemätön. Jos sovitaan, että omistusoikeus siirtyy vasta, kun kauppahinta on maksettu, puhutaan tällöin ns. lykkäävästä ehdosta. [1, 2 §]

Maakaaren mukainen lykkäävä ehto [16, 2 §] kiinteistökaupassa on katsottu sallituksi. Myös sellainen lykkäävä ehto, kuin omistusoikeuden siirtyminen vasta myyjän kuoltua on sallittu. [1.]

Purkava ehto taas on ehto, joka tulee kysymykseen silloin, kun ehdon täyttyminen saa aikaan omistusoikeuden palautumisen myyjälle. Purkavien ehtojen sallittavuudesta on esiintynyt erimielisyyksiä. On vaikea eritellä ehtoja lykkääviin ja purkaviin. Epäselvissä tilanteissa sopijapuolten tarkoitusta on pidettävä ratkaisevana. Purkavat ehdot pitää käsitellä tapauskohtaisesti. [1.]

2.3 Sähköinen kiinteistövaihdannan palvelu

Suomessa toimii myös kiinteistövaihdannan palvelu (KVP), joka on Maanmittauslaitoksen ylläpitämä avoin sähköinen palvelu. Palvelu on suunniteltu kiinteistön kauppaa koskevien asioiden hoitamiseen suoraan yksityishenkilöiden tai yritysten välillä. KVP tuli käyttöön loppuvuodesta 2013. Sähköisessä vaihdannassa kaupan sisältö on myös maakaaren luvun 9 A mukainen. Kiinteistövaihdannan palvelussa voi:

- luonnostella ja allekirjoittaa kiinteistön tai vuokraoikeuden kauppakirjan, lahjakirjan, vaihtokirjan sekä kaupan esisopimuksen ilman kaupanvahvistajaa.
- hakea uutta kiinnitystä.
- hakea sähköisen panttikirjan siirtoa.
- hakea kiinnityksen kuolettamista silloin, kun panttikirjan saajana on kiinteistön omistaja, panttikirja on sähköinen ja kiinnitys kohdistuu koko kiinteistöön.
- valtuuttaa toisen henkilön toimimaan puolestasi yllä mainituissa asioissa.
- ostaa rekisteritilusteita palvelussa tehtävän asiakirjan kohteesta.
- allekirjoittaa sähköisesti esimerkiksi kiinteistönvälittäjän lähettämän kauppakirjan tai pankin lähettämän kiinnityshakemuksen. [7.]

Kiinteistövaihdannan palvelun kautta tehdyissä sähköisissä luovutuksissa kaupanvahvistajan korvaa vahva tunnistauminen. Sähköisessä vaihdannassa lainhuuto tulee vireille ilman erillistä hakemusta. Panttikirjat löytyvät myös sähköisesti palvelusta. [7; 8.]

3 Kaupanvahvistajan tehtävä ja asema

3.1 Kaupanvahvistusta koskeneet muutokset historiassa

3.1.1 Keskiajalta vuoteen 1933

Kaupanvahvistamisen tarkoitus ei ole muuttunut historian saatossa, mutta menetelmät ja tavat sitä vastoin ovat. Keskiajalta asti kauppa on käyty todistajien ja asianosaisten läsnä ollessa. Todistajia tuli olla useita ja määrä vakiintui kahdeentoista keskiajalla. Tarkoituksena oli, että mahdollisimman monella henkilöllä olisi tapahtuma muistissa, koska kirjallisesta todistuksesta ei olisi ollut hyötyä lukutaidottomuuden vuoksi. Suullista todistusta pidettiin uskottavana, jos useat henkilöt sen todistivat. Lisäksi entisaikaan kaupanvahvistuksesta vastasivat tuomioistuimet, joten tuomari kuului osalliseksi kaupanvahvistukseen. [2, s. 92.]

Luovutuskirjoja ryhdyttiin käyttämään keskiajan loppupuolella lukutaidon yleistyttyä. Vuoden 1734 maakaaren aikana kaupanvahvistajan ja kirjallisen asiakirjan lisäksi vaadittiin kaksi todistajaa. [2, s. 92]

3.1.2 Vuodet 1933–2009

Vuonna 1933 annettiin asetus julkisista kaupanvahvistajista (199/1933). Tämän nojalla kaupanvahvistajista tuli nyt julkisia. Tämä uudistus johtui lähinnä valtakunnallisen taantumien aiheuttamista yleistyneistä väärennetyistä todistuksista. [9.]

Kaupanvahvistajat määrättiin pitämään jo tuolloin päiväkirjaa toiminnastaan. Vahvistetut kaupungit arkistoitiin. Arkistoon tuli liittää päiväkirja sekä kauppa- ja kauppakirja. Kauppakirjaa tuli tosin säilyttää vain kolme vuotta. Vain päiväkirja oli pysyvästi säilytettävä. Vuonna 1961 kauppa- ja kauppakirjan säilytysaika muutettiin kuuteen kuukauteen. Vuonna 1980 tuli voimaan kaupanvahvistaja-asetus, jonka mukaan kiinteistöluovutusilmoitus ja sen liitteenä oleva saantokirja tuli säilyttää pysyvästi ja vanhat kauppa- ja kauppakirjat tuli nyt myös säilyttää. [10; 11.]

Vuodesta 1933 kaupungit tuli ilmoittaa kaupungeissa maistraateille ja maaseudulla henkikirjoittajille. Vuodesta 1951 kuitenkin siirryttiin koko maassa käyttämään henkikirjoittajia. Näin ollen oli mahdollista, että kauppa- ja kauppakirjojen päivämäärä oli ennen huudatusta. Vuodesta 1976 eteenpäin kauppoista tuli nyt myös ilmoittaa kunnalle. [10.]

Siitä kuka voi toimia kaupanvahvistajana säädettiin useasti vuoden 1933 asetuksen nojalla. Uusia virkojen ja tehtävien omaavia henkilöitä olivat nyt:

- henkikirjoittaja 1951
- nimismies 1951
- maanmittausinsinöörit 1951
- julkinen notaari 1980
- kaupungin vouti ja maakuntavouti 1980
- kaupungin viskaali 1980
- muut maanmittaustoimiston määräämät virkamiehet 1981
- maataloustoimiston mittausinsinöörit 1981
- maistraatin tai kihlakunnanviraston määräämät virkamiehet 1997
- poliisipäällikkö tai apulaisnimismies 1997. [10.]

3.2 Yleisesti kaupanvahvistajista ja nykylainsäädäntö

3.2.1 Kaupanvahvistaja

Kaupan vahvistaja on henkilö, joka vahvistaa kaupan aitouden. 24.7.2009 astui voimaan Laki kaupanvahvistajista (LK). Kaupanvahvistajia ovat virka-asemansa perusteella maanmittaustoimistojen sekä kuntien viranhaltijat, jotka voivat toimia toimitusinsinöörinä. [12.]

Lisäksi muun muassa maistraattien päälliköt, poliisipäälliköt, nimismiehet, henkikirjoittajat, julkiset notaarit sekä ELY-keskuksen maanmittausinsinöörit ovat kaupanvahvistajia. [12, 1.1§] Lisäksi maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva, erikseen määrätty virkamies voi lisäksi määrätä alaisensa virkamiehen kaupanvahvistajaksi [12, 1.4§]. Lisäksi vielä maanmittauslaitos voi määrätä ihmisen toimimaan kaupanvahvistajana, jos LK 1 § mukaisesti määräytyvien kaupanvahvistajien saatavuus on heikkoa [12, 2 §].

3.2.2 Kaupanvahvistajan tehtävät

Kaupanvahvistajan tulee tarkistaa allekirjoittajien henkilöllisyys. Tehtäviin ei kuitenkaan lukeudu selvittää allekirjoittajien esteellisyyttä. Kaupanvahvistaja tarkistaa, että luovutuskirja on täytetty maakaaren muutosäännösten mukaisesti. Muutoin kauppa on mitätön. Kaupanvahvistaja on veloitettu tarkistamaan lisäksi kiinteistötunnuksen kiinteistörekisteristä. [12, 3 §]

Lopuksi kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan kirjaamalla vahvistuksen luovutuskirjaan tai -kirjoihin, mikäli kirjoja on laadittu useita kappaleita. Vahvistuksen jälkeen kaupanvahvistajan tulee ilmoittaa siitä välittömästi maanmittauslaitokselle ja kunnalle, liitteenä jäljennös luovutuskirjasta. Kaupanvahvistajan ilmoitukseen on merkittävä seuraavat tiedot:

- 1) luovutuksen osapuolet, heidän yhteystietonsa ja kansalaisuutensa tai tieto yhteisön kotipaikasta sekä muut osapuolten yksilöimiseksi tarvittavat tiedot
- 2) luovutuksen kohde
- 3) luovutuksen laji
- 4) luovutuksen ehdot
- 5) luovutuksen arvoon vaikuttavat tekijät. [12, 6 §]

3.2.3 Kaupanvahvistajan esteettömyys

Kaupanvahvistajan täytyy olla esteetön. Kaupanvahvistajan katsotaan olevan esteellinen kun: [13.]

- 1) on oikeustoimeen osallinen tai oikeustoimi tehdään hänen hyväkseen;
- 2) on toimituksen asianosainen tai toimitus koskee hänen oikeuttaan;
- 3) on 1 tai 2 kohdassa tarkoitetun henkilön nykyinen tai entinen aviopuoliso taikka nykyinen avopuoliso, sisarus, sukulainen

suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa taikka hänellä on 1 tai 2 kohdassa tarkoitettuun henkilöön vastaavanlainen parisuhteeseen tai sukulaisuuteen rinnastuva läheinen suhde;

4) on 3 kohdassa tarkoitettussa suhteessa siihen, jonka tehtäviin toimitus tai oikeustoimen tekemiseen myötävaikuttaminen kuuluu;

5) ei ole täyttänyt 15 vuotta tai hänen henkinen toimintansa on häiriintynyt niin, ettei hän ilmeisesti ymmärrä todistamisen merkitystä.

Lisäksi kaupanvahvistaja on veloitettu pitämään päiväkirjaa vahvistamistaan kaupoista. Kaupanvahvistajan on liitettävä vahvistamastaan luovutuksesta päiväkirjaan luovutuskirjan tallekappale, sen liitteet ja kaupanvahvistajan ilmoitus. Sisällytettävät asiakirjat on numeroitava vuosittain juoksevasti. Päiväkirja on julkinen ja kaupanvahvistajan tulee pyynnöstä esittää se viranomaisille. Päiväkirja tulee myös säilyttää nykyään pysyvästi. [12.]

Nykyään päiväkirjat sekä arkistoinnin voi tehdä sähköisesti. Kaupanvahvistaja-arkiston paperimuotoinen kartunta päättyi vuonna 2014. Päiväkirjoja ei tarvitse enää toimittaa paperimuodossa Maanmittauslaitokselle pysyvään säilytykseen. [7.]

4 Lainhuudatus ja kirjaaminen

4.1 Lainhuudon muutokset

4.1.1 Keskiaikainen Ruotsi-Suomi

Entisaikana Suomessa maatalous ja maanomistus ovat olleet vahvasti perimis-perusteista. Tilan oli oikeutettu perimään aina perheen vanhin poika. Tilan kauppaaminen suvun ulkopuolelle oli erittäin harvinaista. Yleensä tila päättyi suvun ulkopuolelle vain, jos perillisiä ei ollut, perilliset eivät tahtoneet ottaa tilaa vastaan tai tila oli vararikossa ja pakkohuutokaupattiin. [14; 15.]

Alun perin lainhuudolla on tarkoitettu sukulaislunastusoikeuden haltijan oikeuden takaamista. Eli tila tuli laillisesti huutaa irti suvusta. Termi on peräisin keskiajalta, siksi erikoinen ilmaus. Keski-ikäisessä Ruotsi-Suomessa kauppa suoritettiin tarkan protokollan mukaan. Silloinkin katsottiin hyväksi saattaa kiinteistöjen omistussuhteet julkisiksi, johtuen niihin liittyvistä oikeudellisista asioista. [2, s. 86.]

Samoin kuin nykyisin kauppa suoritettiin todistajien eli kaupanvahvistajien läsnä ollessa käräjillä. Todistajia keskiaikaisen Ruotsi-Suomen aikaan oli kaksitoista kappaletta. Tuomari vahvisti kaupan ja antoi ostajalle kiinnekirjan, jolla todistettiin, että kiinteistö oli huudattamalla tarjottu sukuun ja ettei suku sitä lunastanut. [2; 14.]

Myöhemmin kirjoitus- ja lukutaidon yleistyttyä ryhdyttiin käyttämään luovutuskirjoja. Kun yksityinen sopimus sai sitovuuden, vahvistusaktin luonne muuttui. Vahvistaminen muodostui erilliseksi ja jälkeempään tehtäväksi tuomioistuimen toimenpiteeksi. Myös huudattaminen tehtiin nyt kaupanteon jälkeen. [2.]

4.1.2 Vuoden 1734 maakaaresta 1800-luvulle

Vuonna 1734 voimaan tulleen lain lainhuudatusjärjestelmä muodostui keskiaikaiselta pohjalta. Kaupanteon jälkeen ostajan tuli huudattaa saantonsa oikeudessa kolme kertaa, maalla kolmissa varsinaisissa käräjissä ja kaupungissa raastuvanoikeudessa kolmena maanantaina neljän viikon väliajoin. Maata tuli tarjota myös kruunulle ennen kolmatta huutoa. Ellei sukulaisoikeutta käytetty eikä kauppaa moitittu määräajassa, oikeus antoi kiinnekirjan osoitukseksi kaupan laillistumisesta. [2; 6.]

Aluksi lainhuudatus oli oikeus, mutta 13.6.1800 annetulla asetuksella siitä tuli sakolla uhattuna velvollisuus. Vuoden 1734 lain maakaaresta ilmeni kuitenkin epäselvyyksiä mm. saantovirheiden ja nautintasuojan osalta, ja niitä tarkennettiin 14.5.1805 annetulla kuninkaallisella lainselityksellä. [2.]

4.1.3 1900-luku ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin synty

Ensimmäinen oma lakinsa lainhuutoa koskien annettiin 28.2.1930 eli laki lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta. Laki tuli voimaan 1932 ja sen mukaan kaikki kiinteistöjen omistusoikeuksissa tapahtuneet muutokset tuli nyt huudattaa. Lainhuudot myönnettiin nyt yhdellä käsittelyllä ja kiinnekirjoista luovuttiin. [17.]

Lainhuudon hakuaikaa maaseudulla lyhennettiin, kun nyt sitä tuli hakea viimeistään niillä varsinaisilla käräjillä, jotka olivat kolmen kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. [3.]

Vuonna 1931 muodostui ensimmäinen lainhuutorekisteri, kun annettiin asetus väliaikaisesta lainhuutorekisteristä (334/1931). Tuolloin alueittain alioikeudet ryhtyivät kirjaamaan kaikkia haettuja, myönnettyjä ja hylättyjä lainhuutoja. Sotien jälkeen alioikeuksissa alettiin siirtymään lainhuutojen myöntämisessä kansliamenettelyyn ja vuonna 1952 kaikki kihlakunnat käyttivät kansliamenettelyä. [3.]

Kiinteän omaisuuden käyttämisestä velan vakuutena käytetään nimitystä kiinnitys. Kiinnityksistä säädettiin 1868 asetuksella kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen (32/1868.) Kiinnitysrekisteri perustettiin vuonna 1955 asetuksella 37/1955. [3; 18.]

Vuonna 1987 tapahtui merkittävä uudistus, kun lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri yhdistyivät. Uuteen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin liitettiin lisäksi saantorekisteri ja tontinvuokrarekisteri. Lainhuutojen myöntäminen ja kirjaaminen jäi edelleen alioikeuden kanslioiden vastuulle. Samalla sähköistyvässä Suomessa alettiin myös siirtymään lainhuutojen sähköiseen rekisteröintiin, kun ensin kiinteistörekisteri saatiin talletettua sähköiseen muotoon. [6; 19.]

Jakolain aikaan määräalan lainhuutoa haettiin vasta lohkomisen jälkeen. 1995 uudessa kiinteistönmuodostamislaisissa asia kuitenkin muuttui siten, että lainhuuto haettiin ensin ja lohkomisen suoritettiin vasta sen jälkeen. Jakolain aikaan

ei myöskään tunnettu määräalan lainhuudatusta, vaan sen korvasi määräalan erottamisoikeuden kiinnitys. Määräaloista muodostui kuitenkin yleisin erotettavan kiinteistön muoto. 1995 maakaaren 11 luvun 1 § mukaan lainhuudatusvelvollisuus koskee nyt kaikkia kiinteistöjä, määräosia ja määräaloja. [4; 9.]

Vuonna 2010 tapahtui viimeisin merkittävä muutos, kun kirjaamisasioiden käsittelymuutoksen takia vastuu lainhuutojen myöntämisestä siirtyi alioikeuksilta Maanmittauslaitokselle. [4.]

4.2 Nykyinen lainsäädäntö lainhuudatuksesta

Suomessa on yleinen lainhuutovelvollisuus. Jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön, määräosa tai -alan lainhuutoa 6 kuukauden kuluessa luovutuskirjan tekemisestä. Omistus oikeus siirtyy kauppakirjalla. Edellytykset lainhuudolle nyky säännösten mukaan: [1; 4; 20; 21.]

- Saannon tulee olla pätevä, eli kauppakirjan tulee olla maakaaren muutosääntöjen mukaisesti täytetty.
- 20.6.2014 jälkeen tehdyissä lainhuutohakemuksissa ei tarvitse liittää kauppakirjaa hakemukseen. Sitä ennen tehdyissä hakemuksissa piti.
- Tapauskohtaisesti kunnan ja valtion etuosto-oikeuden tulee olla umpeutunut.
- Luovutuskirjassa olevien lainhuudon myöntämistä koskevat ehdollisuudet tulee täyttyä. Lainhuutoa tulee kuitenkin hakea normaalisti kuuden kuukauden sisällä. Hakemus jätetään lepäämään ehtojen täyttymisen ajaksi.

5 Lohkomisen kehitys

5.1 Lohkomismenettelyt entisaikana

Lohkominen tarkoittaa tapahtumaa, jossa rajoiltaan ja ulottuvuuksiltaan määrätty ala tai alat (määräala) emäkiinteistöstä muodostetaan omaksi kiinteistöksi. Lohkominen toimitusmuotona ei ole ollut aina käytössä. Lohkomista ennen ainoa ositusmuoto oli halkominen. [4; 21.]

Lohkomiseen ja maanositukseen yleensä on vaikuttanut vahvasti asutustoiminta. Suomessa asutustoimintaa harjoitettiin 1500-luvulta 1950-luvulle saakka. Vuonna 1554 Kustaa Vaasa antoi käskyn, jonka perusteella maan sai omakseen sellainen asukas, joka asettui siihen pysyvästi. Tämä käynnisti muuttoaallon ja vuosisatoja kestäneen kehityksen maanomistamiseen ja -osittamiseen. [3.]

5.1.1 Keskiajalta 1800-luvulle

Entisaikaan tehtiin pääsääntöisesti vain koko tilan kauppoja, koska tilojen osittamista oli rajoitettu keskiajalta lähtien. Syynä tähän oli maaverotus, joka oli keskeisin verotuksen muoto Ruotsi-Suomessa sekä autonomisessa Suomessa. [15.]

Valtiovallalle oli tärkeää, että tilojen koot säilyivät riittävän suurina, jotta ne olivat kykeneviä elättämään viljelijänsä, sekä maksamaan verot. Tätä kutsuttiin itse-kannattavuusperiaatteeksi. Se oli käytössä jo 1500-luvulla, mutta 1684 määrättiin tilakoon alimmaisrajaksi neljäsosa manttaalia. Tiloja sai jakaa halkomalla yhden suuruisiin ja arvoisiin osiin niin, että tilat sisälsivät kaikkia tiluslajeja. [15.]

1800-luvulla annettiin osittamisasetukseen liittyviä tarkennuksia, kun yleinen ilmapiiri alkoi kääntyä pois perimisperusteisesta maanomistuksesta ja vuonna 1852 osittamisasetusta tarkennettiin viimeisen kerran halkomisasetuksella. Sen katsottiin kuitenkin olevan jo valmistuessaan vanhanaikainen, kun perinnäisen maatalouden aika oli tulossa tiensä päähän. [14; 15; 22.]

Tämä näkyi seuraavina vuosina valtion päättäjien keskuudessa, kun valiokunnassa syntyi yhteisymmärrys osittamisrajoitusten lieventämisestä. Tästä lopputuloksena oli vuoden 1864 asetus, jossa osittamisrajoitusten lieventämisen lisäksi syntyi kaksi uutta toimitusmuotoa: lohkominen ja palstatilan erottaminen. [15; 22.]

5.1.2 1900-luku

1895 annettiin jälleen uusi lohkomista ja halkomista koskeva asetus, jonka yhteydessä syntyi maarekisteri. Tätä ennen tietoja tiloista oli ylläpidetty maakirjassa, mutta tähän ei merkitty halottuja eikä lohkottuja tiloja. 1900-luvun alussa maakirjan ja maarekisterin ero oli huomattava, sillä maakirjan mukaan tiloja oli vain noin 55 000, kun taas maarekisterin mukaan tiloja oli yli 120 000. [15.]

Maata oli myös mahdollisuus vuokrata, jos sitä ei omistanut. Maanvuokraajia kutsuttiin torppareiksi. 1800-luvun lopulla torpparien keskuudessa syntyi tyytymättömyyttä vuokraehtojen vaatimuksiin ja kovaan hintaan. Torpparien tahto itsenäistää tilat omaan omistukseensa kasvoi voimakkaasti. Tämän ja muiden poliittisten tekijöiden summa sai aikaan tapahtumaketjun, joka kärjistyi sisällissotaan. [22.]

Lakia torpparien vapauttamiseksi alettiin valmistella jo 1910-luvulla ja sen voimaantulo viivästyi sodan vuoksi, mutta vuonna 1918 laki vuokra-alueiden lunastamisesta eli tunnetummin torpparilaki astui voimaan. Se mahdollisti torpparien lunastaa vuokramaansa itselleen. Tämä johti lohkomisten merkittävään yleistymiseen. Torpparilain nojalla tehtyjä lunastuslohkomisia tehtiin aina Talvisotaan asti. [14; 15; 23.]

Toinen merkittävä vaihe lohkomisten yleistymisessä oli vuoden 1922 Laki maan hankkimisesta asutustarkoituksiin eli tunnetummin Lex Kallio. Kyseessä oli lunastuslaki, jonka myötä vuonna 1918 torppansa maat lunastaneet torpparit olivat oikeutettuja hankkimaan lisämaata elinolojen parantamiseksi. [14; 15; 24.]

Viimeinen asutustoiminnan nojalla tapahtunut lohkomisten aalto tapahtui sotien jälkeen, kun Karjalasta evakkoina lähteneille ja rintamalla palvelleille tuli löytää uudet asuinsijat. Tuli voimaan pika-asutuslaki (1940) sekä maanhankintalaki (1945), joiden nojalla ryhdyttiin raskaisiin asutustoimiin. Maanomistajien maanluovutus pyrittiin jakamaan tasaisesti tilakokojen mukaan. 1950-luvulla työ oli valmis ja 1959 annettiin maankäyttölaki, jonka tarkoituksena ei enää ollut asutustoiminnan edistäminen tai lisääminen, vaan olemassa olevien tilojen elinkelpoisuuden parantaminen. Lisäksi voimaan tuli uusi Jakolaki (14.12.1951/604), jossa määriteltiin maanositusta koskevat säädökset. Jakolakia muutettiin lailla vielä kahteen kertaan vuosina 1988 sekä 1992. [15; 25; 26; 27.]

5.1.3 Entisajan lohkomismenettelyistä

Lohkomismenettelyt toimivat lähes samalla tavalla kuin nykypäivänä. Koko prosessin kesto oli merkittävästi pidempi kuin nykypäivänä. Lohkomistoimitus suoritettiin kauppakirjan pohjalta. Toimituskokouksessa sovittiin uusista muodostuvaa tilaa koskevista asioista. Maastotyöt tehtiin erilliseen aikaan, yleensä ennen päätöskokousta. Oli myös yleistä maastotöiden keston takia, että alueella tehtiin useampia maastotöitä yhdellä kertaa. Kokouksessa tehtiin pöytäkirja ja sen perusteella lohkomiskirja. Toimitus rekisteröitiin ja uudesta tilasta tuli oma kiinteistönsä. Maastotöitä rajoittivat mittausmenetelmien hitaus. [4.]

Lohkomisesta tehtiin silloin, kuten nytkin, lohkomiskartta, johon oli havainnollistettu suoritettut toimenpiteet. Lohkomiskartta toimitettiin asianosaisille lohkomiskirjan ohella todisteeksi käydystä toimituksesta. Kartat piirrettiin pitkään käsin, mutta myöhemmässä vaiheessa selkeyden vuoksi ryhdyttiin käyttämään koneellista apua, kunnes toimitusten sähköistyttyä lohkomiskarttoja ryhdyttiin piirtämään tietokoneilla. [4.]

Mittaus perustui optisiin mittalaitteisiin, nauhalla mitattuihin etäisyyksiin ja trigonometriseen laskemiseen. Työhön tarvittiin useita henkilöitä, koska maaston korkeuden vaihtelut aiheuttivat haasteita suorien rajalinjojen muodostamisessa ja koska menetelmä edellytti näköyhteyden säilyttämisen. [4.]

5.2 Lohkomismenettelyt nykypäivänä

5.2.1 Kokousmenettely

Nykypäivänä lohkomismenettelyjä on kaksi: perinteinen kokousmenettely ja uusi kirjallinen menettely. Perinteinen kokousmenettely toistaa samaa kaavaa, kuin lohkomistoimituksen alkuaajoista asti on toteutettu. Toimitus tulee vireille, kun varainsiirtovero on maksettu ja määräalan lainhuuto on myönnetty. Nykypäiväisestä lohkomistoimituksesta vastaa pääsääntöisesti ainoastaan yksi maanmittausinsinööri. Hänet määrätään toimituksen vireilletulon yhteydessä. Insinööri hoitaa etukäteisvalmistelut, kuten arkistotutkimukset sekä mahdolliset etukäteiset maastotyöt. Kuvasta 1 käy ilmi selvennettynä lohkomisen vaiheet. Kuvassa huomioitavaa on myös, että kutsukirjeet tulee lähettää nykyään 14 päivää ennen toimituksen pitämistä, toisin kuin kuvassa mainittua 10 päivää ennen. [21.]



Kuva 1. Lohkomisprosessin päävaiheet. [4.]

Kiinteistönmuodostamislain [168-169 §] mukaan, toimituskokous pidetään insinöörin päättämänä ajankohtana, johon asianosaiset saavat kutsukirjeet 14 vähintään päivää ennen kokouksen pitämistä. Toimitus on lainvoimainen, mikäli kaikille asianosaisille on tiedotettu toimituksesta, läsnäolo ei ole pakollinen [21, 170 §]. Varsinaiset maastotyöt tehdään yleensä toimituskokouksen yhteydessä ja ne tekee insinööri, mutta isommissa toimituksissa voidaan maastotyöt tehdä ennen toimituskokousta ja ne voidaan antaa kartoittajan tehtäväksi. [21.]

Toimituskokoukseen voi myös osallistua etäyhteydellä käyttämällä puhelinta, videolaitetta tai muuta puhe- tai näköyhteyden käsittelyyn osallistuvien välillä

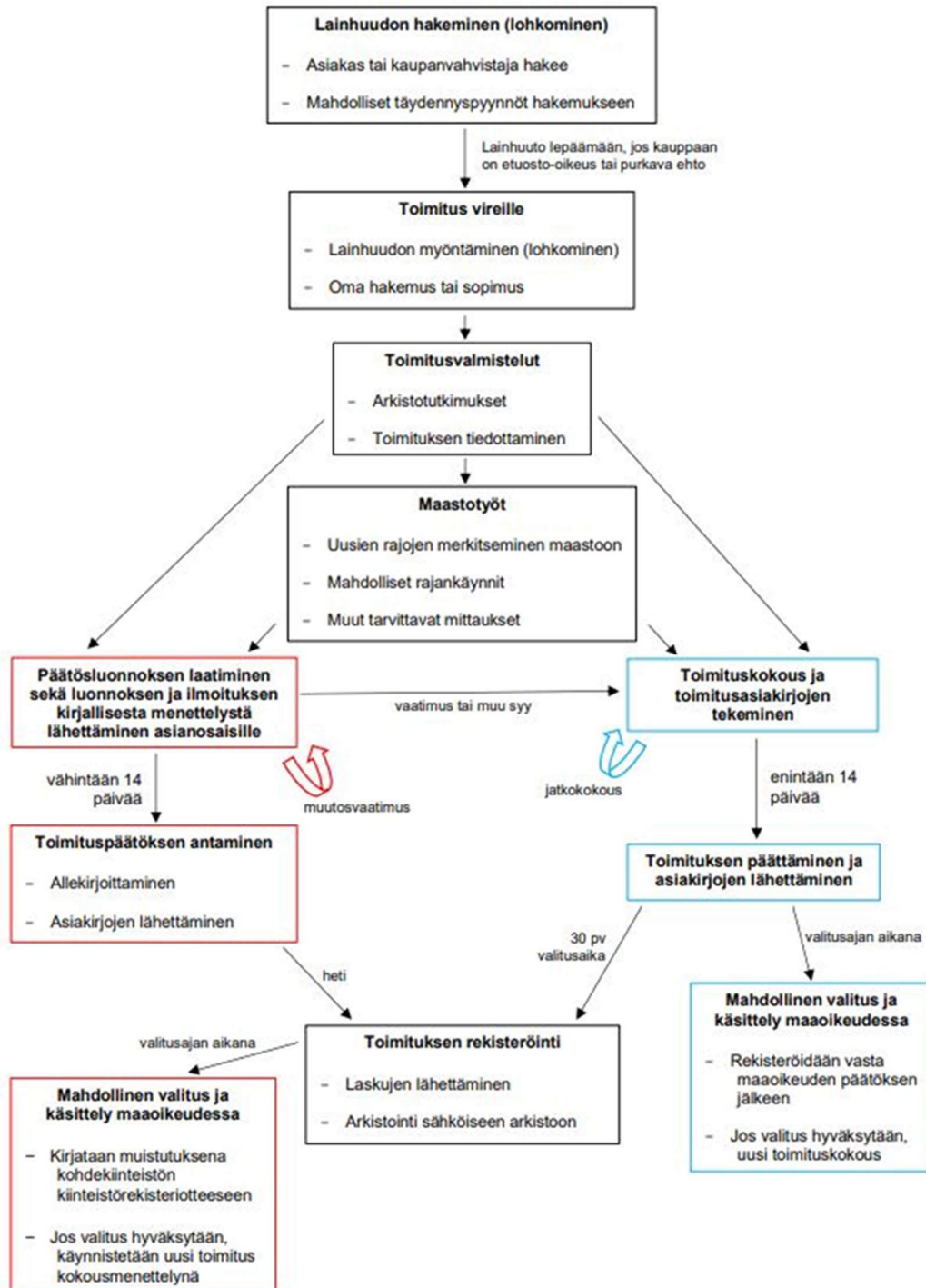
mahdollistavaa teknistä tiedonvälitystapaa, jos toimitusinsinööri katsoo sen soveliaaksi ja jos asianosaisen henkilökohtaisesta osallistumisesta toimituskoukseen aiheutuu selvitetävän asian merkitykseen verrattuna huomattavia kustannuksia tai huomattavaa haittaa. [21, 172 a §.]

Kun toimitus päätetään, alkaa 30 vuorokauden valitusaika [21, 234 §]. Mahdolliset valitukset tehdään maa- ja metsätalouden ministeriön valituslautakuntaan. Mikäli valituksia tuona aikana ei tule, rekisteröidään toimitus kiinteistörekisteriin ja asianosaisille lähetetään otteet toimituspöytäkirjasta, karttaliitteet sekä laskut. [4; 21.]

5.2.2 Kirjallinen menettely

Uutena toimitusmenettelymuotona tuli kirjallinen menettely. Vuonna 2022 kiinteistönmuodostamislakiin (554/1995), kiinteistönmuodostamisasetukseen (1189/1996), sekä yksityistieläinlakiin (560/2018) tuli voimaan muutokset, jotka virallistivat kirjallisen menettelyn. Kirjallista menettelyä voidaan lohkomisen lisäksi käyttää vapaaehtoisessa tilusvaihdossa, yksityistietoimituksissa, sekä kiinteistönmuodostamislain 154 § 1 momentin mukaisessa pysyvää rasiittoa koskevassa rasiittoiimituksessa. [8.]

Kirjallinen menettely perustuu asianosaisten väliseen sopimukseen kirjallisen menettelyn käyttämisestä. Näin ollen toimituksen tulee olla riidaton ja selvä. Kuukaan asianosaisista ei saa vastustaa menettelyä. Kirjallisella menettelyllä toimituksessa ratkaistut asiat eivät vaikuta sopimuksen ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön. Eli esimerkiksi, jos toimituksessa muodostuva kiinteistö saa rasiittoiimituksen ulkopuolisten kiinteistöjen alueelle, tulee asia ratkaista kokousmenettelyllä, jonne tulee kutsua vaikutuksen piirissä olevat kiinteistöjen omistajat. Kuuvassa 2 on esitetty kirjallisen menettelyn ja toimitusmenettelyn vertailu. [8.]



Kuva 2. Maanmittaustoimituksen vaiheet ja erot kirjallisen menettelyn (punainen) ja kokousmenettelyn (sininen) välillä. [8.]

Kirjallisessa menettelyssä toimituksen vaiheet poikkeavat kokousmenettelystä siten, että toimituskokouksen sijasta insinööri laatii ja lähettää päätösluonnoksen ja ilmoituksen kirjallisesta menettelystä asianosaisille. Mikäli muita syitä tai vaateita kokousmenettelyn käytöstä tai päätösluonnoksen muutoksesta ei ilmene, hyväksyvät ja allekirjoittavat asianosaiset asiakirjat. Vähintään 14 päivän kuluttua insinööri antaa toimituspäätöksen ja toimitus rekisteröidään kiinteistörekisteriin heti. Valitusaika alkaa toimituksen rekisteröinnistä. Mahdollinen valitus maa- ja metsätalouden ministeriön kirjataan muistutuksena kohdekiinteistön kiinteistörekisteriöotteen ja jos valitus hyväksytään, käynnistetään uusi toimitus kokousmenettelynä. [8.]

6 Yhteenveto

Tässä insinööriyössä tarkasteltiin maakaupan muutoksia keskiajan Ruotsi-Suomesta tähän päivään. Painotus maakaupoista oli määrääloihin. Työn tarkoituksena oli koota määrääalan luovutusta koskeneet historian vaiheet yhteen ja pohdita muutosten syitä. Työssä käsiteltiin myös historiaa siltä määrin, miten se liittyi määrääalan lohkomisiin. Alue painotus oli haja-asutus alueella, asemakaava-alueen ulkopuolella. Maan omistuksella ja omistussuhteiden vaihtumisella on mielenkiintoinen ja monivaiheinen historia Suomessa. Kehityksen voidaan katsoa alkaneen 1554 Kustaa Vaasan käskystä. Siitä lähtien kun järjestäytyneessä yhteiskunnassa ihminen alkoi omistaa maata, muodostui myös tarve jakaa, myydä, vaihtaa tai osittaa sitä. Tämä tapahtumaketju sai lopulta aikaan nykyisen maanosittamisen, jonka yleisin muoto on määrääalan lohkominen. Historialliseen kehitykseen ovat vaikuttaneet todella monet tekijät. Tärkeimpänä pidän kuitenkin asutuspolitiikkaa, yhteiskunnan vaurastumista ja tekniikan kehitystä. Yhteiskunnan vaurastuminen on vaikuttanut melko tasaisesti koko ajan, asutuspolitiikasta luovuttiin 1950-luvun lopussa ja tekninen kehitys on ollut merkittävä viimeisen 30 vuoden aikana. Kuvassa 3 on havainnollistettu aikajalalle keskeisimmät tapahtumat ja aikakaudet, jotka ovat vaikuttaneet määrääalan lohkomisen kehitykseen.

1554	Kustaa Vaasan käsky asuttaa maa	
		Asutustoiminnan alku
1633	Suomen ensimmäinen maanmittausinsinööri	} Tiukkojen osittamisrajoitusten aikakausi
1734	Maakaari	
1700-luku	Isojako alkaa	
		Osittamisrajoitusten keventäminen
1864	Lohkominen ja palstatilan erottaminen	
		Osittamisrajoituksista luovutaan
1918	Torpparien vapauttaminen	} Lohkomisten suuri kasvu
1922	Torpparien oikeus hankkia lisämaata	
1945 -->	Evakoiden ja rintamamiesten asuttaminen	
1995	Maakaari	
		Nykyaikaisen lohkomisen aikakausi

Kuva 3. Määräalan lohkomisen kehitykseen vaikuttaneet keskeisimmät tapahtumat.

Kiinteistökaupan sisältö on pysynyt ennallaan halki vuosisatojen. Alun perin kiinteistökaupassa tarvittiin todistajia, myöhemmin siirryttiin kaupanvahvistajan käyttämiseen ja sähköisessä kiinteistön luovutuksessa vahvaan tunnistautumiseen kaupan oikeudellisuuden varmistamiseksi. Lainhuudatus on kehittynyt oikeudesta velvollisuudeksi ja sähköisessä luovutuksessa myös automaattisesti vireille tulevaksi. Määräalan lohkominen tehtiin aiemmin hakemuksesta ja vastasen jälkeen haettiin muodostettuun tilaan lainhuutoa. Nykyisin määräalalle haetaan lainhuutoa ja lainhuutopäätös käynnistää lohkomisen.

Johtuen teknisen kehityksen kiihtymisestä työn tarkastelujakson loppupuolella uskon, että tekninen kehitys tulee olemaan merkittävin kiinteistökauppaan vaikuttava seikka myös tulevaisuudessa. Yksityisillä ihmisillä tulee olemaan entistä parempi tekninen osaaminen ja pääsy teknisiin järjestelmiin, joten näkisin, että tulevaisuudessa lohkomisen kaltaista virkamiestoimea tullaan muuttamaan tai ainakin kokeilemaan uudistamista. Keskustelua on käyty esimerkiksi siitä, että mikäli ihmisten henkilökohtaiset paikannuslaitteet kehittyvät tarpeeksi tarkoiksi, voidaan rajapyykkien sijasta mahdollisesti käyttää pelkkiä koordinaattipisteitä, jotka maanomistaja voi itse paikantaa.

On kuitenkin hyvä samaan aikaan suhtautua maltillisesti teknisen kehityksen tarjoamiin mahdollisuuksiin. Liian nopea tai jopa hätiköity siirtyminen uudenlaisiin menetelmiin voi johtaa mm. ihmisten oikeusturvan hälvenemiseen, yksityisen tai jopa kansallisen turvallisuuden heikkenemiseen tai vilpilliseen edun tavoitteluun. Kuvaan 4 on koottu aikajanelle kaikki tärkeimmät lainuudistukset ja asetukset koskien määräalan lohkomisen kehitystä.

Lainsäädännön aikajana	
Keskiaika	
1734	Maakaari
1800	Maakaaren lainselitys
1805	Maakaaren kuninkaallinen lainselitys
1864	Lohkomis- ja erottamisasetus
1895	Maanositusasetus
1918	Laki vuokra-alueiden lunastamisesta
1922	Laki maan hankkimisesta asutustarkoituksiin
1929	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista
1930	Lakilainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta.
1931	Asetus väliaikaisesta lainhuutorekisteristä
1933	Asetus julkisista kaupanvahvistajista
1951	Jakolaki
1955	Asetus kiinnitysrekisteristä
1979	Kaupanvahvistaja-asetus
1987	Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä
1988	Laki jakolain muuttamisesta
1995	Maakaari ja Kiinteistönmuodostamislaki
2009	Laki kaupanvahvistajista
2014	Lainhuutohakemuksessa ei tarvitse kauppakirjaa

Kuva 4. Määräalan lohkomisen kehityksen lainsäädännön aikajana.

Insinööriyössä ei perehdytty lohkomiskarttojen kehitykseen, mutta niiden kehitykseen liittyy paljon erilaisia vaiheita ja syitä. Insinööriharjoitteluissani Maanmittauslaitoksella olen tutustunut lukuisiin toimituskarttoihin 1700-luvun lopulta aivan näihin päiviin saakka, ja on vaikea olla huomaamatta niiden kehittymistä. Tähän aiheeseen olisi hyödyllistä perehtyä tarkemmin.

Tätä insinööriyötä tehdessäni koin syventäneeni huomattavasti ymmärrystäni niihin syihin, miksi lohkomistoimitukset toimivat nykyään niin kuin toimivat. Opin paljon uusia asioita historiasta, eikä pelkästään maanmittaukseen liittyen, vaan myös Suomen historiaan liittyen. On pysäyttävää ymmärtää, kuinka suhteellisen pieni hetki sitten vielä elimme niinkin alkeellisissa olosuhteissa. Tähän vaikuttivat monet ulkopoliittiset, mutta myös sisäpoliittiset asiat. Lisäksi Suomi on ollut suurimman osan sen historiasta toisten kansojen ja valtojen hallinnoima, ja se vapautui vain noin reilu sata vuotta sitten. Silloinkin Suomessa elettiin pian ankarien asutustoimien ja sotakorvausvaatimusten painostamina. Toisaalta kun pohtii lohkomiseen liittyvää historiaamme, on hätkähdyttävää huomata, miten jotkin asiat ovat säilyneet jo vuosisatojen ajan vähän tai lähes muuttumattomina.

Lähteet

- 1 Maakaari. 1995. 540/12.4.1995.
- 2 Zitting, Simo; Rautiala Martti. 1971. Esineoikeuden oppikirja. Helsinki: Suomen lakimiesliiton kustannus Oy.
- 3 Lainhuudot. Verkkoaineisto. Arkistojen Portti. <<https://portti.kansallisarkisto.fi/fi/aineisto-oppaat/lainhuudot>>. Luettu 2.11.2023.
- 4 Leandersson, Jani. 2013. Määräalan luovutus ja ulottuvuuden määrittäminen lohkomisessa. Opinnäytetyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Theseus-tietokanta.
- 5 Maanmittauslaitoksen ohje 1218/2358. 19.6.1986. Tilojen osuudet yhteisiin alueisiin ja eräät toimituksissa käsittelemättä jääneet alueet.
- 6 Grönfors, Jürgen. 2021. Lohkotilan osuus yhteisiin maihin ja kirjallisuutta. Maankäyttö. 2/2021. <<https://maankaytto.fi/wp/index.php/2021/05/24/lohkotilan-osuus-yhteisiin-maihin-ja-kirjallisuutta/>> 24.5.2021. Luettu 13.11.2023.
- 7 Kiinteistövähdännän palvelu. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistovaihdannan-palvelu>>. Luettu 22.10.2023.
- 8 Hyökki, Topi. 2022. Kirjallisen toimitusmenettelyn käyttö Maanmittauslaitoksen toimitustuotannossa. Opinnäytetyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Theseus-tietokanta.
- 9 Asetus julkisista kaupanvahvistajista. 1933. 199/1933.
- 10 Julkiset kaupanvahvistajat. Arkistojen Portti. <<https://portti.kansallisarkisto.fi/fi/aineisto-oppaat/julkiset-kaupanvahvistajat>>. Luettu 4.11.2023Laki vuokra-alueiden lunastamisesta. 1918. 135/17.7.1918.
- 11 Kaupanvahvistaja-asetus.1979. 1080/28.12.1979.
- 12 Laki kaupanvahvistajista. 2009. 573/24.7.2009.

- 13 Laki oikeustoimen ja toimituksen todistajan esteellisyydestä. 12.6.2015/734.
- 14 Päivänen, Juhani. 2010. Maanmittauksen pitkä historia. Metsätieteen aikakauskirja. 1/2010: 84–87.
- 15 Asutusviranomaiset. Verkkoaineisto. Arkistojen Portti. <<https://portti.kansallisarkisto.fi/fi/aineisto-opaat/asutusviranomaiset>>. Luettu 2.11.2023.
- 16 Maakaari. 1734. 1/31.12.1734.
- 17 Laki lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta. 1930. 86/28.2.1930.
- 18 Asetus kiinnitysrekisteristä. 1955. 37/21.1.1955.
- 19 Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. 1987. 353/27.3.1987.
- 20 Lainhuudon edellytykset. Verkkoaineisto. Minilex. <<https://www.minilex.fi/a/lainhuudon-edellytykset>>. Luettu 15.10.2023.
- 21 Kiinteistönmuodostamislaki. 1995. 554/12.4.1995.
- 22 Soininen, Arvo M. 1977. Maanosituslainsäädäntö Suomen maatalouden pienviljelyvaltaistumiseen vaikuttavana tekijänä. Maataloustieteellinen aikakauskirja. Vol. 49: 346–373.
- 23 Laki vuokra-alueiden lunastamisesta. 1918. 135/17.7.1918.
- 24 Laki maan hankkimisesta asutustarkoituksiin. 1922. 278/25.11.1922.
- 25 Jakolaki. 1951. 604/14.12.1951.
- 26 Laki jakolain muuttamisesta. 1988. 625/1.7.1988.
- 27 Laki jakolain muuttamisesta. 1992. 302/3.4.1992.